

**8e herziening
bestemmingsplan
Buitengebied gemeente
Dalfsen, Staphorsterweg 12**

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Algemeen	7
1.2 Aanleiding	7
1.3 De bij het plan behorende stukken	8
Hoofdstuk 2 Beleid	9
2.1 Europees	9
2.2 Nationaal	9
2.3 Provinciaal beleid	12
2.4 Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 3 Onderzoek	24
3.1 Beschrijving van de huidige situatie	24
3.2 Onderzoeken	25
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	37
4.1 Algemeen	37
4.2 Beschrijving gewenste situatie	37
Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels	41
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	42
Hoofdstuk 7 Inspraak en overleg	43
7.1 Overleg	43
Hoofdstuk 8 Zienswijzen en kennisgeving	44
8.1 Zienswijzen	44
8.2 Kennisgeving	44
Bijlagen bij de toelichting	45
Bijlage 1 Quickscan Flora en Fauna	46
Regels	77
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	78
Artikel 1 Begrippen	78
Artikel 2 Wijze van meten	83
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	85
Artikel 3 Agrarisch	85
Artikel 4 Wonen	87
Hoofdstuk 3 Algemene regels	90
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	90
Artikel 6 Algemene gebruiksregels	91
Artikel 7 Algemene aanduidingsregels	92
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	93
Artikel 9 Algemene procedureregels	94
Artikel 10 Overige regels	95
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	96
Artikel 11 Overgangsrecht	96
Artikel 12 Slotregel	97

Bijlagen bij de regels	99
Bijlage 1 Herinrichtingsplan Staphorsterweg 12	100

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan is een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Gemeente Dalfsen' dat is vastgesteld op 24 juni 2013.

In deze herziening wordt met toepassing van de Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen via de Rood voor rood-regeling de mogelijkheid gecreëerd een compensatiewoning te realiseren ten noorden van het perceel Staphorsterweg 12. Daarvoor wordt de voormalige agrarische bebouwing op het perceel Staphorsterweg 12 gesloopt.



Afbeelding: Ligging plangebied

1.2 Aanleiding

Er is verzocht om met toepassing van de Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen het bestemmingsplan voor de betreffende percelen te herzien. Op de locatie Staphorsterweg 12 staat landschapsontsierende bebouwing. Deze in verval geraakte veestallen worden gesloopt. In ruil daarvoor wil initiatiefnemer een compensatiewoning realiseren ten noorden van Staphorsterweg 12. Deze woonkavel zal niet op de plek van de gesloopte veestallen komen, maar elders binnen het agrarische zoekgebied. Hierbij wordt het landschap versterkt.

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan '8e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Staphorsterweg 12' bestaat uit de volgende stukken:

- a. Toelichting;
- b. Verbeelding (met identificatienummer **NL.IMRO.0148.BgemDlfshz8-vs01**);
- c. Regels.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Europees

2.1.1 Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW), is een Europese richtlijn. Deze richtlijn is bedoeld om de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in Europa op goed niveau te houden en te krijgen. Het doel is om in 2015 een goede ecologische en chemische toestand voor alle oppervlaktewateren te hebben en een goede chemische en kwantitatieve toestand voor alle grondwateren. Voor grondwater betekent dit onder meer dat er geen directe lozingen mogen plaatsvinden en de toename van chemische verontreiniging moet worden voorkomen.

Het grondgebied van de gemeente Dalfsen behoort tot het stroomgebied van de Rijn, deelgebied Rijn-Oost. Voor dit deelgebied is in 2009 het stroomgebiedsbeheerplan vastgesteld.

2.1.2 Vogel- en Habitatrichtlijn

Natura 2000 is een netwerk van beschermde natuurgebieden, dat door de lidstaten van de Europese Unie wordt opgezet. Door Natura 2000-netwerk worden de gebieden (natuurlijke habitatten) en de wilde flora en fauna op het Europese grondgebied van de lidstaten beschermd. Natura 2000 wordt op zijn beurt weer gevormd door de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992). Deze richtlijnen richten zich op de (directe) bescherming van soorten en op de instandhouding van hun leefgebieden en andere natuurlijke habitatten. Sinds 1 oktober 2005 vallen de Natura 2000-gebieden samen met de beschermde natuurmonumenten (voorheen (staats)natuurmonumenten) onder de Natuurbeschermingswet 1998. Daarnaast is het soortenbeleid uit de Vogel- en Habitatrichtlijn vertaald in de Flora- en faunawet.

2.2 Nationaal

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Sinds 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking. De SVIR heeft verschillende nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. Ook zijn met het SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken vervallen die waren benoemd in de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de SVIR is aangegeven dat voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, het roer om moet in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Er is nu te vaak sprake van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland. Om dit te kunnen veranderen, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan.

Nationale belangen

Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op dertien nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken ('je gaat er over of niet').

Buiten deze dertien belangen hebben gemeenten en provincies beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan eenvoudigere regelgeving. Daarbij verwacht het Rijk dat gemeenten en provincies zich ook inzetten voor meer eenvoud en verdere integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Nationaal belang 13 zoals genoemd in de SVIR 'Zorgvuldige afwegingen en transparante

besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen' is relevant voor deze ontwikkeling. Het dertiende belang is de zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Hieraan voldoet dit bestemmingsplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe stedelijke ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

De ladder voor duurzame verstedelijking werkt met de volgende opeenvolgende stappen ('de treden van de ladder'):

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal.
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Ad 1.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (artikel 1.1.1, lid 1, onder i) is voor stedelijke ontwikkeling een definitie opgenomen: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Het bouwen van één extra woning is geen stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (AbRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4). Met de voorgenomen ontwikkeling verbetert de ruimtelijke kwaliteit op de locatie.

Benadrukt wordt dat indien een ontwikkeling niet is aan te merken als een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2, van het Bro, dit niet betekent dat de woningbehoefte niet aangetoond hoeft te worden. In het kader van de uitvoerbaarheid van het voorliggende ruimtelijk plan moet de behoefte alsnog worden onderbouwd. In dat geval kan de ladder als leidraad dienen.

De nieuwe woning voorziet in een behoefte, zowel in het kader van woningbouwbehoefte, behoefte van functieverandering (agrarisch wordt wonen) en sloop van landschapsontsierende bebouwing. De provincie heeft de kaders gesteld voor functieverandering, dat is doorvertaald in het gemeentelijk beleid Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen. In het beleid is rekening gehouden met woningbouw volgens het functieveranderingsbeleid. Ook is er concrete woonbehoefte aangetoond, namelijk doordat deze Rood voor rood-woning al mee is genomen in het woningbouwprogramma van de gemeente Dalfsen. De ontwikkeling levert een bijdrage aan de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van de locatie. In hoofdstuk 4 is uitgebreid ingegaan op de planvorming met daarbij ook de ligging en kwaliteit van de locatie.

Ad 2.

De locatie ligt in het buitengebied van Nieuwleusen. De voorgenomen ontwikkeling ontstaat vanuit een vraag naar functieverandering. Hiermee ontstaat een belangrijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op deze locatie. Deze verbetering is alleen mogelijk als het gebied kan worden herontwikkeld met een nieuwe woning. De locatie van de nieuwe woning biedt voor de ontwikkeling de kwalitatieve geschiktheid. Op de locatie kan namelijk functieverandering volgens het gemeentelijk beleid plaatsvinden, omdat er landschapsontsierende bebouwing aanwezig is die gesloopt wordt en waarbij de ruimtelijke kwaliteit van het landschap versterkt wordt.

Ad 3.

De locatie van de nieuwe woning is ontsloten op de Staphorsterweg. De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van één woning. Afgezet tegen het voorheen aanwezige bedrijf zal de ontsluiting van het plangebied geen problemen opleveren. Multimodale ontsluiting (dat wil zeggen dat een locatie door meerdere vervoerwijzen ontsloten is, zoals per spoor en water) is voor één woning niet noodzakelijk.

Conclusie

De structuurvisie levert geen beperkingen op voor de bouw van de woning op deze locatie.

2.2.2 Waterbeleid 21e eeuw

Met het Waterbeleid 21e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het Waterbeleid 21e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd, te weten de tritsen:

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

De trits vasthouden, bergen en afvoeren houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd. Bij de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren gaat het erom dat het water zoveel mogelijk wordt schoongehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aanbod.

In paragraaf 3.2.10 komen de wateraspecten aan bod.

2.2.3 Natuurbeschermingswet 1998

Sinds 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 in werking. Deze wet bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. Hierin zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. Onder deze wet worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, staatsnatuurmonumenten en beschermde natuurmonumenten en wetlands.

In paragraaf 3.2.4 wordt ingegaan op ecologie en in het ecologisch onderzoek wordt ook aandacht besteed aan de Natuurbeschermingswet 1998.

2.2.4 Ecologische Hoofdstructuur

De Natuurbeschermingswet 1998 is de basis voor het nationale Natuurbeleidsplan waarin de Ecologische Hoofdstructuur is geregeld. Delen van het plangebied zijn aangewezen als behorende tot de Ecologische Hoofdstructuur. De Ecologische Hoofdstructuur een samenhangend netwerk gaan vormen van in (inter)nationaal opzicht belangrijke, duurzaam te behouden ecosystemen. De Ecologische Hoofdstructuur is op provinciaal niveau nader uitgewerkt en begrensd.

Zoals vermeld, wordt in paragraaf 3.2.4 ingegaan op ecologie en in het ecologisch onderzoek komt de Ecologische Hoofdstructuur ook aan de orde.

2.2.5 Flora- en faunawet

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt. Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten (licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd).

De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan de Flora- en faunawet. In paragraaf 3.2.4 wordt hier nader op ingegaan.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Omgevingsvisie en verordening Provincie Overijssel

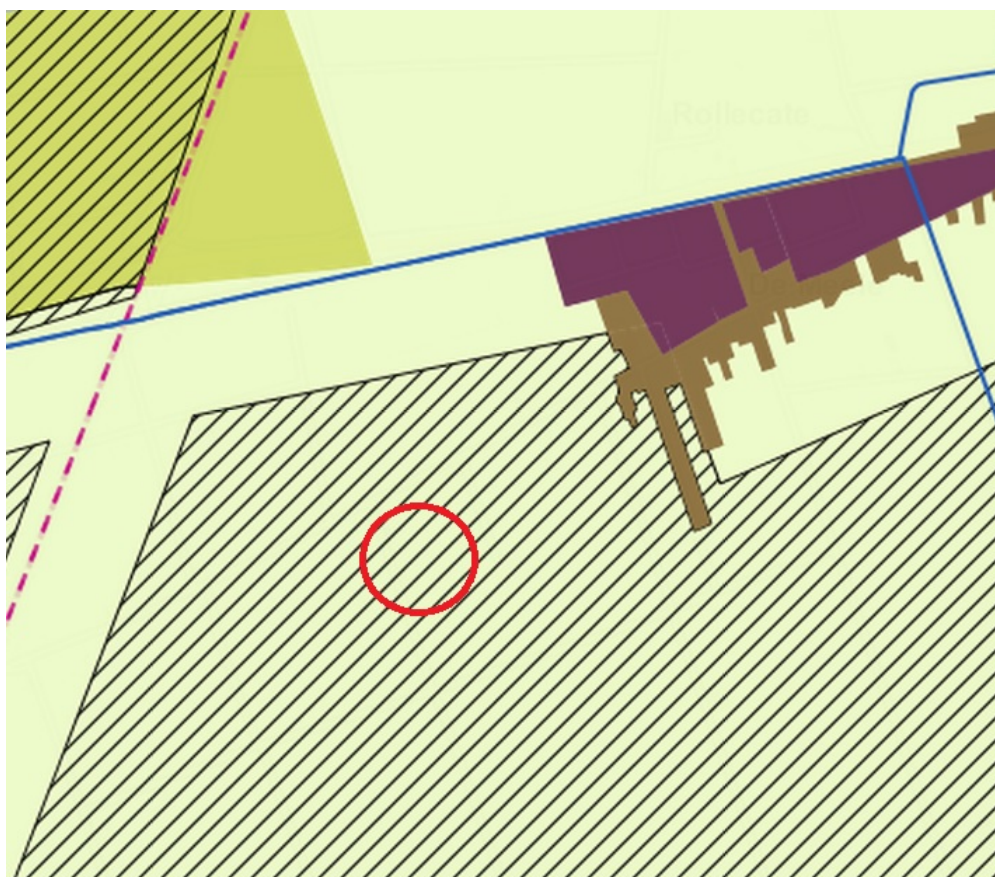
De Omgevingsvisie richt zich op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd. Duurzaamheid wordt gerealiseerd door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities. In de volgende paragrafen is te lezen dat de plannen waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft aansluiten bij de Omgevingsvisie.

In de Omgevingsvisie zijn gebiedskenmerken verwoord. Deze gebiedskenmerken zijn uitgewerkt in de Catalogus Gebiedskenmerken. De Omgevingsverordening verankert dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in overeenstemming met de gebiedskenmerken. Verder moet in het bestemmingsplan onderbouwd worden dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat ook in de Omgevingsvisie is opgenomen. Met name van belang zijn de normerende en richtinggevende uitspraken die in de Catalogus gedaan worden.

2.3.2 Staphorsterweg 12

2.3.2.1 Ontwikkelingsperspectief

Het perceel Staphorsterweg 12 heeft het ontwikkelingsperspectief 'schoonheid van de moderne landbouw' en is onderdeel van een 'kansrijk zoekgebied voor windenergie'. Zie de volgende afbeelding voor een duidelijke weergave.



- Buitengebied accent productie**
- Schoonheid van de moderne landbouw
 - Ligging plangebied
- Overige aanduidingen**
- Kansrijk zoekgebied windenergie

Afbeelding: Ontwikkelperspectieven plangebied

Volgens het ontwikkelingsperspectief 'schoonheid van de moderne landbouw' geldt dat het gebieden zijn primair voor de landbouw die bijdragen aan de kwaliteit van de open cultuurlandschappen. Het omvat de gebieden waar het ruimtelijk raamwerk van lanen, waterlopen, bebouwingslinten en bosstroken optimaal in harmonie is met de schaalvergroting van de landbouw. De beleidsambitie is gericht op het behoud van de herkenbaarheid van deze verschillende landschappen ten opzichte van elkaar en het accentueren van de verschillen en contrasten binnen deze landschappen.

De herziening voldoet aan het ontwikkelingsperspectief omdat het de agrarische bedrijvigheid in de omgeving niet belemmert. Op geen enkele manier wordt verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw beperkt. Ook wordt het erf in overeenstemming met het advies van het Oversticht (zie hoofdstuk 4) aangesloten bij het landschap. Het landschap blijft daarom herkenbaar.

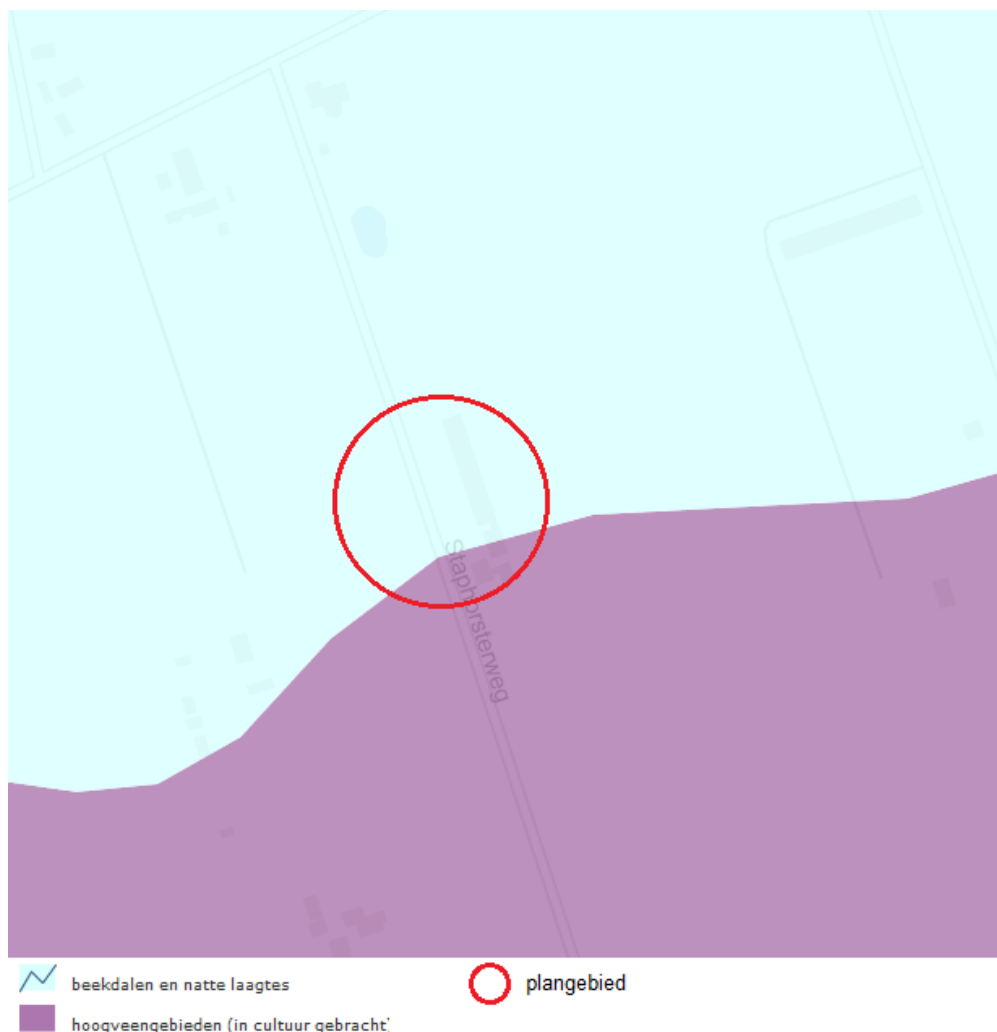
In het 'kansrijk zoekgebied voor windenergie' zijn mogelijkheden voor windenergie. Met de voorgenomen ontwikkeling ontstaan er geen belemmeringen voor dit gebied.

2.3.2.2 Gebiedskenmerken

Op het plangebied zijn drie lagen van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurgebied en de lust- en leisuurelaag. Hieronder wordt de voorgenomen ontwikkeling nader toegespitst op deze drie lagen.

2.3.2.2.1 Natuurlijke laag

Zoals zichtbaar op onderstaand figuur ligt het plangebied in de natuurlijke laag binnen de lagen 'beekdalen en natte laagtes' en 'hoogveengebieden'.



Afbeelding: Natuurlijke lagen

Beekdalen en natte laagtes

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong nat. 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. Beeld van de beken: zomers kleine stroom met droge geulen, 's winters bredere stroomdraad met meestromende geulen. De dynamiek (water, wind) bepaalt de verschijningsvorm; de gedaante wisselt. Dynamisch landschap, 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.

Omdat in of in de directe nabijheid van het plangebied geen beekdalen voorkomen, zijn normerende en richtinggevende uitspraken uit de Catalogus niet van toepassing op dit plan.

Hoogveengebieden

Op waterhuishoudkundig geïsoleerde plekken (waar het regenwater wordt vastgehouden) ontwikkelde zich in het zandgebied op kleine en grote schaal hoogveen; onder invloed van regenwater ontstonden veenmoerassen. Deze groeiden als een dikke spons van veenmossen steeds verder omhoog, los van het grondwater. De extreme zure en voedselarme omstandigheden leidden tot natte, slecht toegankelijke moerasgebieden, waar vrijwel geen boom kon groeien. De hoogveenrestanten worden gekenmerkt door een hoge waterkwaliteit, een hoge waterstand en een hoge natuurkwaliteit. Lokaal is sprake van 'levend hoogveen' (veenaangroei).

De 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.

Wat betreft hoogveengebieden wordt voldaan aan de normerende en richtinggevende uitspraken uit de Catalogus. Het erf wordt in overeenstemming met het advies van het Oversticht aangesloten bij het landschap.

2.3.2.2.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

In de laag van het agrarisch cultuurlandschap ligt het plangebied binnen het 'veenkoloniaal landschap'.



Afbeelding: Laag van het agrarisch cultuurlandschap

Veenkoloniaal landschap

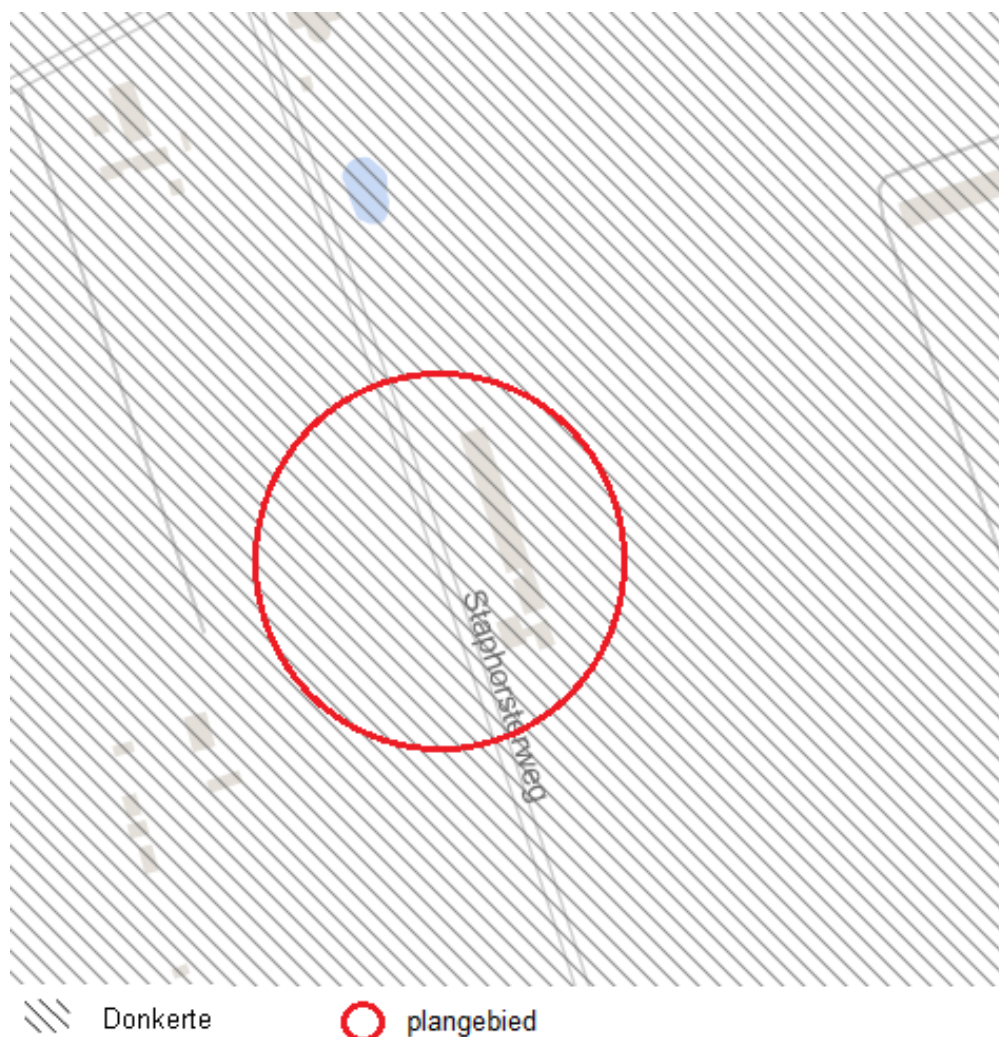
Het veenkoloniale landschap is te herkennen aan een grootschalige open landschap met een lineaire bebouwings-, verkavelings- en ontwateringsstructuur. Het is ontstaan door grootschalige ontginning van de hoogveengebieden ten behoeve van de turfwinning. Een ontwateringsstelsel van kanalen en wijken is typerend voor dit landschap. Vanuit nieuwe linten en kanaaldorpen werd het hoogveen ontgonnen. Het vergraven landschap werd vervolgens als akkerbouwgebied in gebruik genomen. Inmiddels heeft de melkveehouderij ook in grote delen zijn intrede gedaan. Een kanaaldorp als karakteristiek dorpsstype met het kanaal als centrale open(bare) ruimte en drager van de bebouwing. Het Overijssels veenkoloniaal landschap is deel van een groter geheel dat zich uitstrekt over Groningen en Drenthe. Het is mede gevormd door de vestiging van ontginners en boeren uit andere regio's. In overeenstemming met het advies van het Oversticht is een erfinrichtingsplan opgesteld. De bestaande kwaliteiten van het landschap en het erf worden hierin behouden en versterkt.

De ambitie is de aantrekkelijkheid, de leefbaarheid en kwaliteit van de veenkoloniale landschappen te versterken. De opgave is aan de grote maat, de vergezichten en de schoonheid van de moderne landbouw, nieuwe, op leefbaarheid en economische veerkracht gerichte, ontwikkelingen te koppelen. Daarmee kan tevens het contrast tussen de grote open ruimtes en verdichte zones (linten en kanaaldorpen) worden versterkt. Ruimtelijke aanknopingspunten hiervoor zijn onder meer de relictten van het hoogveen, de formele kanalen en wijkenstructuur met mooie bruggen, royale laanbeplantingen en daaraan de soms landgoedachtige buitens, villa's en herenboerderijen. Aandacht voor bijzondere architectuur en vormgeving van nieuwe bruggen en kunstwerken gegeven vorm aan de identiteit van het gebied.

Er wordt voldaan aan de normerende en richtinggevende uitspraken uit de Catalogus. Bij de voorgenomen nieuwe woning wordt het erf in overeenstemming met het advies van het Oversticht aangesloten bij het landschap.

2.3.2.2.3 Lust en leisurelaag

Het plangebied ligt in de lust- en leisurelaag in het gebied waar donkerte centraal staat.



Afbeelding: Lust- en leisurelaag

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste 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 en dergelijke 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.

De Catalogus doet een richtinggevende uitspraak. In de donkere gebieden alleen minimaal noodzakelijke toepassing van kunstlicht. Dit vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht. Veel aandacht voor vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen in het buitengebied.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt hier rekening mee gehouden. Zodoende is het plan dan ook in overeenstemming met voornoemde richtinggevende uitspraak.

2.3.3 Generiek beleid Omgevingsverordening

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt de 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut (inbreiding), voordat uitbreiding kan plaatsvinden. De ontwikkeling betreft een functieverandering waarbij landschapsontsierende gebouwen wordt gesloopt en een versterking ontstaat op het gebied van ruimtelijke kwaliteit.

In de Omgevingsvisie is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) opgenomen. Ontwikkelingen in de groene omgeving gaan hierdoor samen met een impuls in kwaliteit. Bestemmingsplannen voor de groene omgeving kunnen alleen voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de groene omgeving, als hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er aangetoond is dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Doordat de functies wijzigen van de percelen moet er een kwaliteitsimpuls worden gerealiseerd. Nu de functie passend is binnen het gebied, de bebouwing niet toeneemt en de landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt, kan worden volstaan met een basisinvestering; namelijk het landschappelijk inpassen van de functie op het perceel.

Ook geldt volgens de Omgevingsverordening het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. In deze situatie is het vanuit landschappelijke ontwikkeling passend dat een nieuw erf, dat los van het bestaande erf staat, in de zone tussen het oude lint en de Korenweg mogelijk wordt. Een meer verspreide bebouwing van kleine erven, ten zuiden van het lint, met een informele en agrarische uitstraling, past bij de kenmerken van dit gebied. Het principe van een 'dwars lint' wordt hierbij toegepast omdat de bestaande woning hier aanleiding toe geeft. De oppervlakte van bebouwing neemt niet toe. Het Oversticht heeft geadviseerd over de landschappelijke inpassing van de erven. Op basis van dit advies worden de plannen uitgevoerd. Hiermee neemt de ruimtelijke kwaliteit toe. Daarmee wordt voldaan aan de geldende principes.

Hierna wordt ingegaan op andere relevante, generieke beleidskeuzen:

Weidevogel- en ganzengebied: De provincie besteedt speciale aandacht aan de instandhouding en bescherming van weidevogel- en ganzengebieden. Via het benoemen van specifieke gebiedskenmerken wordt de waarde geborgd voor weidevogels en ganzen. Verbetering van inrichting en beheer vindt plaats op vrijwillige basis via weidevogelgebiedsplannen. Het plangebied ligt in een ganzengebied. In de huidige situatie betreft het gebied een voormalig agrarisch bedrijf met woning. De voorgenomen ontwikkeling betreft een kleinschalige ontwikkeling waarbij voormalige agrarische stallen worden gesloopt en één woning wordt gerealiseerd. Hiermee worden geen knelpunten verwacht.

Windenergie: De provincie heeft voor de ontwikkeling van duurzame energie een kaart met zoekgebieden voor windenergie opgezet. Het plangebied valt in een gebied wat aangemerkt is als 'kansrijk zoekgebied windenergie'. In het plangebied zijn er geen plannen wat betreft windenergie, ook zal de voorgenomen ontwikkeling niet belemmerend zijn voor het zoekgebied.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Geldend bestemmingsplan

De locatie ligt binnen het plangebied waarvoor op 24 juni 2013 het bestemmingsplan 'Buitengebied Gemeente Dalfsen' is vastgesteld. Deze herziening borduurt voort op de in het plan opgenomen toelichting en regels. De digitale verbeelding wordt herzien zoals zichtbaar is op de bij deze herziening behorende digitale verbeelding.

2.4.2 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

2.4.2.1 Algemeen

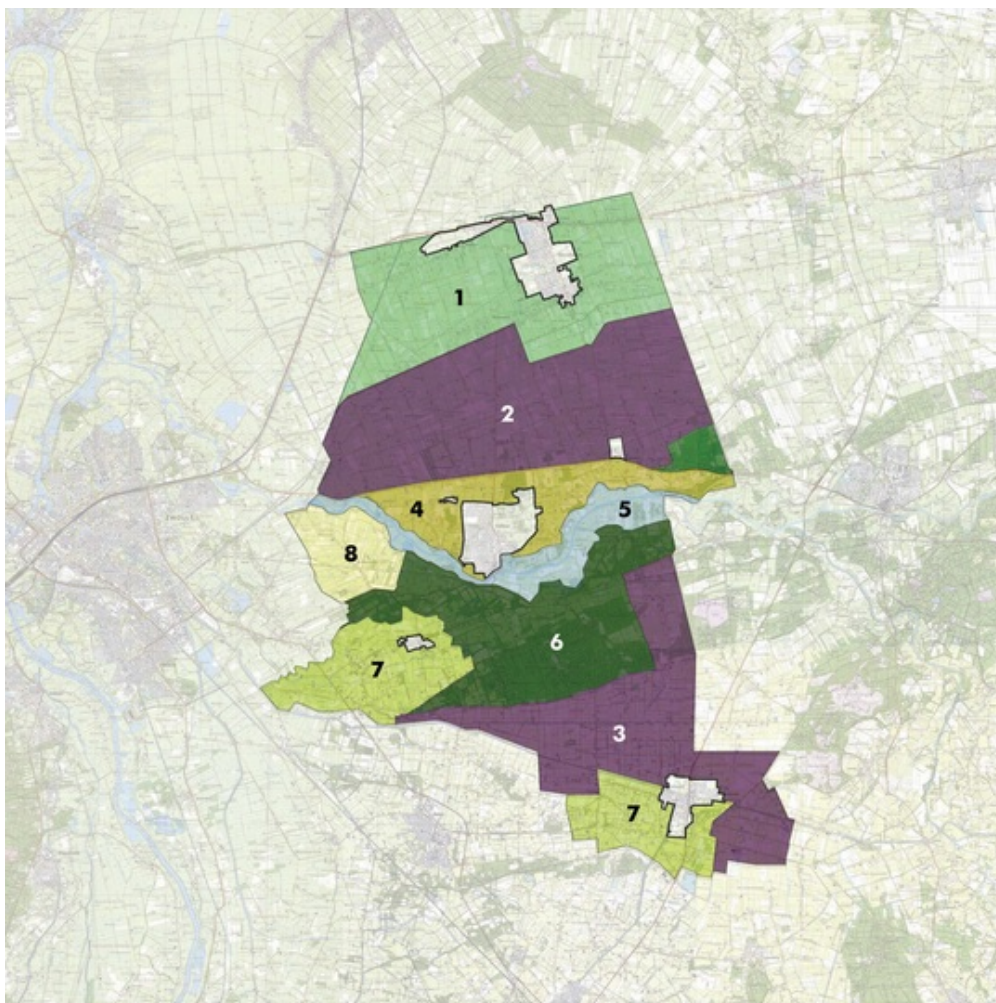
De gemeente Dalfsen heeft een structuurvisie voor het buitengebied opgesteld. Het doel van deze structuurvisie is om een integraal beleidskader te krijgen voor diverse ontwikkelingen in het buitengebied. Voorzover ontwikkelingen voorspelbaar en te sturen zijn, zijn deze opgenomen in dit bestemmingsplan. Er zijn alleen ook ontwikkelingen die niet op voorhand kunnen worden bedacht. Om voor deze initiatieven een goede afweging te kunnen maken, is de structuurvisie voor het buitengebied opgesteld. De ontwikkelingsrichting, economische, sociale en ecologische duurzaamheid is onderverdeeld in de acht landschapstypen die in het gebied aanwezig zijn.

In de structuurvisie wordt 20 jaar vooruitgekeken, de focus ligt op 2030. Wat betreft de vervulling van het beleid kiest de gemeente voor de benadering kwaliteit door maatwerk.

Dalfsen is een plattelandsgemeente bij uitstek. In de richting van 2030 spreekt de gemeente de ambitie uit, die eerder al eens verwoord is in de (inmiddels vervallen) Plattelandsvisie: *de gemeente streeft naar een landelijk gebied waar het goed werken en wonen is, waar de plattelandseconomie voldoende perspectief heeft op een duurzaam voortbestaan en waar de landschappelijke kwaliteiten zo hoog zijn dat het gebied ook voor de langere termijn een belangrijke recreatieve aantrekkingskracht heeft ontwikkeld.*

2.4.2.2 Staphorsterweg 12

In de Structuurvisie Buitengebied heeft de gemeente Dalfsen keuzes gemaakt over de gewenste ontwikkelingsrichting van het buitengebied. In deze visie zijn de verschillende landschapstypen uitgewerkt in deelgebieden, waarvoor elk verschillende ontwikkelingscriteria gelden. Het perceel Staphorsterweg 12 ligt in de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen binnen 'deelgebied 1 - veenontginningen'.



- 1 – Veenontginningen
- 2 – Heideontginningen noord
- 3 – Heideontginningen zuid
- 4 – Essenlandschap
- 5 – Vechtdal en uiterwaarden
- 6 – Bos- en landgoederenlandschap
- 7 – Kampenlandschap
- 8 – Broekontginningen

Afbeelding: Deelgebieden gemeente Dalfsen

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.

Ontwikkelingsrichting op hoofdlijnen

In 2030 is het veenontginningslandschap van de gemeente Dalfsen een gebied met een grote openheid tussen de ontginningslinten. De linten zelf zijn groen met vele beplantingen langs de erfgrenzen en de erven zijn netjes en verzorgd. Karakteristieke boerenerven zijn nog steeds aanwezig. De landbouw is de belangrijkste gebruiker van het gebied en daarmee

beeldbepalend, maar voegt zich ook in de structuren van het gebied. Het gebied heeft betekenis als overwinteringsgebied voor ganzen en andere wintergasten.

In de loop van de jaren is door ruilverkavelingen het gebied geoptimaliseerd voor de landbouw. Het gebied is dan ook een belangrijk landbouwproductiegebied. In dit deelgebied ligt het accent dan ook bij een economisch vitale en draagkrachtige landbouw. Ontwikkeling van de landbouw en aan landbouw gerelateerde bedrijvigheid wordt nagestreefd. Het veenontginningsgebied is een gebied dat zich daarvoor goed leent: milieubelemmeringen doen zich niet of nauwelijks voor en waardevolle natuurgebieden bevinden zich op ruime afstand. Economische groei dient echter te worden afgestemd op en ingepast binnen de landschappelijke kaders. De afwisseling tussen open en besloten delen is een belangrijke randvoorwaarde bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Ontwikkelingsrichting per functie

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.

De ontwikkeling is in overeenstemming met de Structuurvisie Buitengebied van de gemeente Dalfsen. Namelijk in overeenstemming omdat er bij de voorgenomen ontwikkeling sprake is van toepassing van de Rood voor rood-regeling.

2.4.3 Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen

Op 23 juni 2014 heeft de gemeenteraad beleid vastgesteld voor ontwikkelingen in het buitengebied in de gemeente Dalfsen. Deze regeling heeft betrekking op Rood voor rood, vrijkomende agrarische bebouwing en de kwaliteitsimpuls groene omgeving. Het hoofddoel van het toepassen van Rood voor rood, hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing en de kwaliteitsimpuls groene omgeving is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het behouden van een sociaal economisch leefbaar landelijk gebied van de gemeente. De kernbegrippen hierbij zijn: economische vitaliteit, landschappelijke (ruimtelijke) kwaliteit en duurzaamheid.

2.4.3.1 Rood voor rood

In het beleid wordt een onderscheid gemaakt tussen 'lichte' en 'reguliere' aanvragen. 'Lichte' aanvragen voor Rood voor rood voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Er wordt minimaal 850 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt op een erf of erven bij een (voormalig) agrarisch bedrijf.
- Alle aanwezige bebouwing moet gesaneerd worden, uitgezonderd de bedrijfswoning en maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken en karakteristieke bebouwing.
- Er sprake is van één compensatiewoning.
- De compensatiewoning wordt gebouwd op de slooplocatie en bij sloop op meerdere locaties op een locatie waar minimaal 300 m² gesloopt wordt.
- De compensatiewoning kan voldoen aan wet- en regelgeving en geeft geen belemmeringen voor (agrarische) bedrijven in de omgeving.
- Er wordt met een erfinrichtingsplan voor alle betrokken locaties aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied.
- Het erfinrichtingsplan moet voldoen aan de Structuurvisie Buitengebied, het Landschapsonwikkelingsplan, de gebiedskenmerken catalogus van de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel en de welstandsnota.

- Er is geen sprake van een combinatie met de regels voor hergebruik van vrijgekomen agrarische bebouwing.

Deze ontwikkeling voldoet aan de minimumeis van 850 m². In totaal wordt er circa 973 m² landschapsontsierende voormalig agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Hierbij wordt alle aanwezige bebouwing gesaneerd, met uitzondering van de bedrijfswoning en maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken en karakteristieke bebouwing. Deze ontwikkeling omvat één compensatiewoning. De woning wordt ten noorden van Staphorsterweg 12 gerealiseerd. Deze woning voldoet aan wet- en regelgeving en tast belangen van agrariërs en omwonenden niet onevenredig aan. Bij de ontwikkeling is sprake van een goede landschappelijke inpassing en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Hiervoor is een erfinrichtingsplan opgesteld, zie Bijlage 1 van de regels. Het erfinrichtingsplan voldoet aan de relevante gemeentelijke en provinciale beleidsnota's. Het Oversticht heeft hierover positief geadviseerd. Bij deze ontwikkeling is geen sprake van een combinatie met de regels voor hergebruik van vrijgekomen agrarische bebouwing.

Aan de genoemde voorwaarden wordt dus voldaan en daarmee is in deze situatie sprake van een 'lichte' procedure.

2.4.4 Landschapsontwikkelingsplan

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

De locatie Staphorsterweg 12 ligt in het deelgebied 'veenontginning'. Het veenpakket ontstond in Nieuwleusen vroeger door vochtige omstandigheden. Dit veenpakket was door hoogteverschillen in het onderliggende zanddek niet overal even dik. Op de hogere zandgronden die zich hier bevonden, vestigden zich de eerste mensen. Het hoogveenontginningsgebied loopt in het zuiden over in het heideontginningsgebied.

Het ontginningsgebied heeft een duidelijke open en grootschalige structuur. Het gebied West- en Oosteinde is de basis van ontginningen. West- en Oosteinde zijn kleinschalig en besloten van karakter door beplanting. De verkaveling in het gebied ten noorden van West- en Oosteinde kan worden getypeerd als een blokverkaveling. Er zijn geen hoogteverschillen, de hoogte loopt af van oost naar west.

In dit gebied moeten maatregelen gericht zijn op het herstellen van kavelgrensbeplanting (noord-zuidgerichte elzenrijen) dwars op en aansluitend aan de ontginningswegen/assen. Deze structuur is zeer kenmerkend. Er moet extra aandacht zijn voor erfstructuren (rood en groen).

De inrichtingsplannen voor het plangebied dragen bij aan het behoud van de kenmerkende karakteristieken van het gebiedstype.

2.4.5 Externe veiligheidsbeleid

2.4.5.1 Wat is externe veiligheid?

Externe veiligheid gaat over veiligheid van bedrijven en bedrijfsmatige activiteiten en de risico's die zij vormen voor hun omgeving. Bij externe veiligheid spelen twee termen een grote rol: plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is 'de kans, dat zich op een bepaalde plaats over een periode van

één jaar een dodelijk ongeluk voordoet, als direct gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen, als zich op die plaats 24 uur per dag en onbeschermd een persoon zou bevinden'. Het is hierbij niet van belang of zich op die plaats daadwerkelijk een persoon bevindt. Het plaatsgebonden risico is een abstracte grootheid. Personen die daadwerkelijk op die plaats zouden verblijven, lopen dat risico. De norm voor het plaatsgebonden risico in Nederland is in beginsel een kans van 1 op de miljoen per jaar (ofwel 10⁻⁶ per jaar).

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep personen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, overlijdt vanwege een ongeval met gevaarlijke stoffen. Met de grootheid groepsrisico is getracht een maat voor maatschappelijke ontwrichting te creëren. Bij het groepsrisico gaat het om de werkelijk aanwezige bevolking in de omgeving van een activiteit met gevaarlijke stoffen en de spreiding van de bevolking in dat gebied.

2.4.5.2 Externe veiligheidsbeleid

In het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Dalfsen is uiteengezet op welke wijze met het aspect externe veiligheid moet worden omgegaan in ruimtelijke plannen en in milieuvergunningen (omgevingsvergunningen milieu). In ruimtelijke zin is in het beleid onderscheid gemaakt in verschillende gebiedstypen binnen de gemeente. Zo is er onderscheid gemaakt in woongebieden, bedrijventerreinen, recreatiegebieden en het overige gebied van de gemeente. Daarnaast is onderscheid gemaakt in bestaande en nieuwe situaties. In het kort komt het erop neer dat in woongebieden geen nieuwe risicobronnen worden geïntroduceerd en dat op bedrijventerreinen een nieuwe risicobron kan worden geïntroduceerd indien de veiligheidscontour binnen de eigen inrichtingsgrens blijft. Dit betekent dat de bestaande risicobronnen wel mogen blijven, totdat de risicovolle activiteiten op die plek worden gestaakt.

Over het groepsrisico is in dit document aangegeven dat het bestuur van de gemeente hierin een belangrijke rol vervult. Het bestuur van de gemeente Dalfsen moet namelijk verantwoorden of een bepaalde situatie aanvaardbaar wordt geacht. Een beslissing op het wel of niet aanvaardbaar zijn van een bepaald risico is in de regel niet eenvoudig, vanwege de verschillende belangen die hierin spelen. Naast het veiligheidsbelang speelt vanzelfsprekend ook een economische belangenafweging.

2.4.5.3 Staphorsterweg 12

Het plangebied ligt in een agrarisch gebied. De compensatiewoning wordt ten noorden van Staphorsterweg 12 gerealiseerd. Er verandert daardoor niets aan het aantal en ligging van risicobronnen in de gemeente. Deze ontwikkeling past daarmee in het beleid. Wel liggen er bij de Korenweg op een ruime afstand van het plangebied 2 aardgastransportleidingen. In paragraaf 3.2.5 is nader ingegaan op externe veiligheid. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke uitgangspunten.

Hoofdstuk 3 Onderzoek

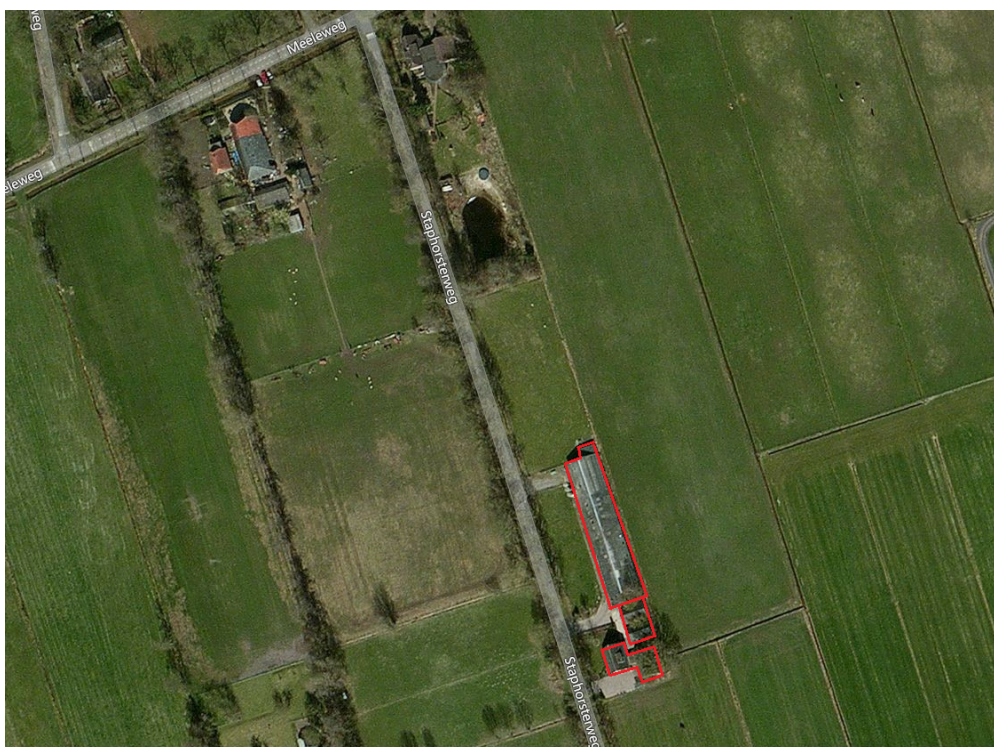
3.1 Beschrijving van de huidige situatie

3.1.1 Huidige situatie Staphorsterweg 12

Het plangebied ligt ten westen van de kern van Nieuwleusen. Op dit moment zijn de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Gemeente Dalfsen' van toepassing. Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch' met de aanduidingen 'agrarisch bedrijf b', 'bomenteelt' en 'landschapselement'.

Het landschapstype is 'landschap van de veenontginningen'. Dit landschap is ontstaan door het in cultuur brengen van veengronden. Het landschap is grootschalig en open, met hier en daar verspreide bebouwing en kleinschalige bebouwingslinten. De linten zijn groen met veel beplanting langs de erfgronden en wegen. Het gebied kent nog karakteristieke en monumentale boerenerven. Er zijn weinig hoogteverschillen. De wegen en waterlopen zijn oost - west georiënteerd, met rechte wegen en waterlopen haaks hierop.

Het voormalig agrarisch bedrijf dat er gevestigd is (varkenshouderij) beschikt over een bedrijfswoning met stallen en schuren. De bedrijfswoning ligt parallel aan de weg. De stallen en schuren liggen ten noorden van de bedrijfswoning, ook parallel aan de weg. Aan de westzijde van het erf ligt de Staphorsterweg, die als ontsluitingsweg geldt voor het plangebied.



Afbeelding: Huidige situatie plangebied (gebouwen rood omlijnd)

3.2 Onderzoeken

Voor de beoordeling wordt gekeken naar de mate waarin belangen van de bewoners en/of eigenaren van de aangrenzende gronden door de uitwerking kunnen worden geschaad. Gekeken wordt hierbij naar onder andere archeologie, bodem, duurzaamheid, natuur en landschap, externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit, het Politiekeurmerk, de verkeerssituatie en water.

3.2.1 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een stevigere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden.

Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden. Voor de bekende waarden kan de beleidskaart behorende bij het Archeologisch beleidsplan gemeente Dalfsen worden geraadpleegd. Het Archeologische beleidsplan en de bijbehorende kaart zijn in 2012 geëvalueerd. De resultaten van de evaluatie zijn te vinden in de Notitie Evaluatie archeologiebeleid 2012 Gemeente Dalfsen. In deze Notitie worden wijzigingen aangebracht in het beleidsplan van 2008 en de bijbehorende kaart. Om te kunnen beoordelen wat de bekende waarden zijn en waarmee er rekening moet worden gehouden met planvorming en feitelijke werkzaamheden moeten het Archeologische beleidsplan van 2008 en de Notitie Evaluatie archeologiebeleid 2012 in samenhang gelezen worden.

Het archeologiebeleid van de gemeente Dalfsen is via dubbelbestemmingen ook verwerkt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Gemeente Dalfsen'.

Het plangebied ligt volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Dalfsen in een gebied met een lage verwachting.



Afbeelding: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Dalfsen

Doordat het plangebied een lage verwachtingswaarde heeft, geldt er geen planologisch regime. Dit houdt in dat er geen archeologisch onderzoek hoeft te worden uitgevoerd.

Historische (steden)bouwkundige waarden

In en nabij het plangebied bevinden zich geen bouwwerken met cultuurhistorische (steden)bouwkundige waarden.

Historische geografie

Kenmerkend voor het landschap van deze relatief jonge ontginning is de schuin gerichte hoofdas waaraan het agrarisch gehucht De Meele ligt. Vanuit deze hoofdas zijn in het land ten zuiden nieuwe gronden ontgonnen. In de loop der tijd zijn in het landschap ten zuiden meerdere kleine erven ontstaan. Dwars en parallel op het lint ontstonden nieuwe wegen, eerst onverhard, later verhard. De Korenweg is een tweede lint, parallel aan De Meele.

Erven ontstonden in het verlengde van een bestaande perceel, maar ook los in het land (mogelijk op locaties van schaapskooien). Elk erf werd ingekaderd met een groene omkadering om 'het klimaat' op het erf meer aangenaam te maken. De kaders bestonden uit singels, losse bomen, hagen en nustbeplanting als fruit.

De wegen waren beplant met eiken en berken, als 'draggers van het landschap'. Deze structuur

is ook nu nog heel goed zichtbaar. Ook de percelen hadden een aanplant met singels en bomenrijen, met name nabij het lint van De Meele was het landschap vrij kleinschalig.

De erven kennen een diversiteit aan type bebouwing. Streekeigen boerderijtjes, in combinatie met jaren '60 en jaren '80 'burger' woningen. Door de inbedding in de overwegend groene erfkaders en de beplanting van de wegen en percelen heeft het gebied een eigen, herkenbare en eenduidige structuur.

De meeste erven liggen in het oude lint en in de zone tussen dit lint en de Korenweg. Richting het zuiden is een verdunning zichtbaar. Ten zuiden van de Korenweg is het landschap grootschalig, met enkele grote erven.

Voor deze locatie is het vanuit de landschappelijke ontwikkeling passend dat een nieuw erf, los van het bestaande, in de zone tussen het oude lint en de Korenweg mogelijk wordt. Een meer verspreide bebouwing van kleine erven, ten zuiden van het lint, met een informele en agrarische uitstraling, is passend bij de kenmerken van dit gebied. Het principe van een 'dwars lint' wordt hierbij toegepast omdat de bestaande woning hier aanleiding toe geeft. Door de sloop van de stallen op het huidige erf worden zichtlijnen naar de open ruimte hersteld. Het erf wordt weer meer compact gemaakt. De herontwikkeling genereert onder ruimtelijke randvoorwaarden een mogelijkheid tot de ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit voor het landschap als geheel, het gehucht De Meele en het oude en het nieuwe erf.

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor deze ontwikkeling.

3.2.2 Bodem

De Wet bodembescherming vormt het wettelijk kader bij het verrichten van handelingen in of op de bodem. Het bij de Wet bodembescherming behorende 'Besluit bodembescherming' stelt regels voor het afgraven, vervoeren en hergebruiken van grond. Bij een functiewijziging naar wonen is onderzoek naar mogelijke verontreiniging in de grond of het grondwater verplicht.

Een bodemonderzoek wordt echter niet noodzakelijk geacht, omdat er geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden (de toekomstige kavel is altijd weiland geweest).

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling.

3.2.3 Duurzaamheid

De gemeente Dalfsen zet in op een 'duurzaam Dalfsen', met als doelstelling een CO₂-neutrale gemeente in 2025.

Duurzaamheid betekent letterlijk: geschikt om lang te bestaan.

Het begrip wordt ook wel omschreven als een situatie waarbij voorzien wordt in de behoefte van de huidige generatie zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.

Er zijn drie verschijningsvormen van duurzaamheid te onderscheiden:

1. ecologische duurzaamheid als het gaat om ecologische waarden;
2. economische duurzaamheid als het gaat om een zo efficiënt mogelijke productie; en
3. sociale duurzaamheid als het gaat om de leefkwaliteit van de mens. Hiermee worden zaken als sociale veiligheid en een schone woonomgeving bedoeld.

Voor ruimtelijke maatregelen in de vorm van bestemmingsplannen, projectbesluiten en vrijstellingen zijn in beginsel alle drie verschijningsvormen van duurzaamheid relevant. De uiteindelijke keuze is een ruimtelijke afweging die op basis van bestuurlijke afwegingen wordt

bepaald.

De gemeente Dalfsen heeft een convenant afgesloten met de provincie Overijssel. In dit convenant is een aantal overwegingen en uitgangspunten benoemd. De provincie Overijssel en de gemeente Dalfsen willen de duurzaamheidsgedachte uitdragen in de samenleving. De ambitie van de provincie Overijssel is gericht op een groene, duurzaam schone provincie. 'Duurzaamheid' is met 'ruimtelijke kwaliteit' de groene draad in de provinciale omgevingsvisie.

De speerpunten die worden genoemd 'Investeren in duurzaam Overijssel' sluiten naadloos aan bij de gemeentelijke doelstellingen. Het gaat daarbij met name om de volgende speerpunten:

- energie en klimaat;
- veilige en gezonde leefomgeving;
- duurzaam ondernemen;
- biodiversiteit en integrale gebied- en plattelandsontwikkeling;
- innoveren in duurzaamheid;
- voorlichting en educatie.

Met de toepassing van het beleid 'Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen' wordt bijgedragen aan duurzame ontwikkeling van het buitengebied.

Dit bestemmingsplan maakt een duurzame vervolgfunctie mogelijk (wonen) voor een perceel dat anders dreigt te verpauperen. Omdat er meer dan 850 m² landschapsontsierende bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, mag er volgens het beleid één compensatiewoning worden gebouwd. Deze wordt op een perceel ten noorden van de voormalige opstallen gebouwd. Het geheel zorgt voor een duurzame investering in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

Conclusie

Bij deze ontwikkeling wordt voldaan aan het aspect duurzaamheid.

3.2.4 Ecologie

Ter bescherming van ecologische waarden moet er bij ruimtelijke ingrepen een afweging worden gemaakt volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Flora- en faunawet.

Met de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden levert Nederland een bijdrage aan een Europees netwerk van beschermd natuurgebieden. De Vogelrichtlijn is gericht op het beschermen van de in het wild levende vogelsoorten en op de instandhouding van de habitatten die het leefmilieu voor deze soorten vormen. De Habitatrichtlijn is gericht op het instandhouden van natuurlijke en halfnatuurlijke habitatten en bescherming van wilde flora en fauna.

In de Flora- en faunawet wordt het volgende gesteld: "eenieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wilde levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving". Dit betekent dat onderzocht moet worden of door de plannen bedreigende situaties ontstaan in de leefomgeving van, in of direct rond het gebied voorkomende flora en fauna. Het gaat hierbij om het effect van de beoogde ingreep op het natuurlijke milieu. De aard van de ingreep speelt daarbij een belangrijke rol.

Onderzoek

Aan de hand van een ecologisch onderzoek is de mogelijkheid voor de realisatie van de woningen vanuit de Flora- en faunawet onderzocht. Het ecologisch onderzoek (Ecoreest, Verkennend onderzoek Flora- en faunawet ter plaatse van Staphorsterweg 12 Nieuwleusen, van 21 april 2015) is opgenomen in Bijlage 1.

Naar aanleiding van het verkennend onderzoek Flora- en faunawet is geconcludeerd dat er ter plaatse van de onderzoekslocatie geen strikt beschermd soorten (tabel 2 of 3- soort van de Flora- en faunawet) voorkomen, anders dan tabel 1-soorten waarvoor in onderhavig geval een

vijstelling geldt.

Broedvogels

Tijdens het onderzoek zijn geen nesten van vogels aangetroffen. Opgemerkt moet worden dat nestlocaties niet altijd goed zichtbaar zijn. Daarnaast zijn nog niet alle vogels begonnen met de nestbouw op het moment van onderzoek. De schuur die gebruikt wordt als houtopslag lijkt erg geschikt voor nestlocaties van onder andere witte kwikstaart, merel en winterkoning. Daarnaast kan de vier aan de achterzijde van de schuren gebruikt worden als nestlocatie voor vogels.

Met de sloop van de bebouwing moet rekening gehouden worden met vogelnesten. Doordat nesten niet altijd goed zichtbaar zijn en nog niet alle vogels van start zijn gegaan met de nestbouw ten tijde van het onderzoek, wordt geadviseerd de sloopwerkzaamheden buiten het broedseizoen te laten plaatsvinden. Hierdoor wordt het verstoren of beschadigen van nesten uitgesloten. Het broedseizoen loopt globaal van 1 maart tot 1 september.

Vleermuizen

De bomerij (langs de weg) aan de westzijde, net buiten het onderzoeksterrein is zeer geschikt als vliegroete voor vleermuizen. Tijdens de sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden moet deze bomerij vrij blijven van kunstlicht. Daarnaast moet de bomerij vrij blijven van (permanent) kunstlicht, zoals lantarenpalen na de realisering van de nieuwbouw.

Zorgplicht

De zorgplicht blijft altijd gelden. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. De zorgplicht geldt voor alle planten en dieren, beschermd of niet.

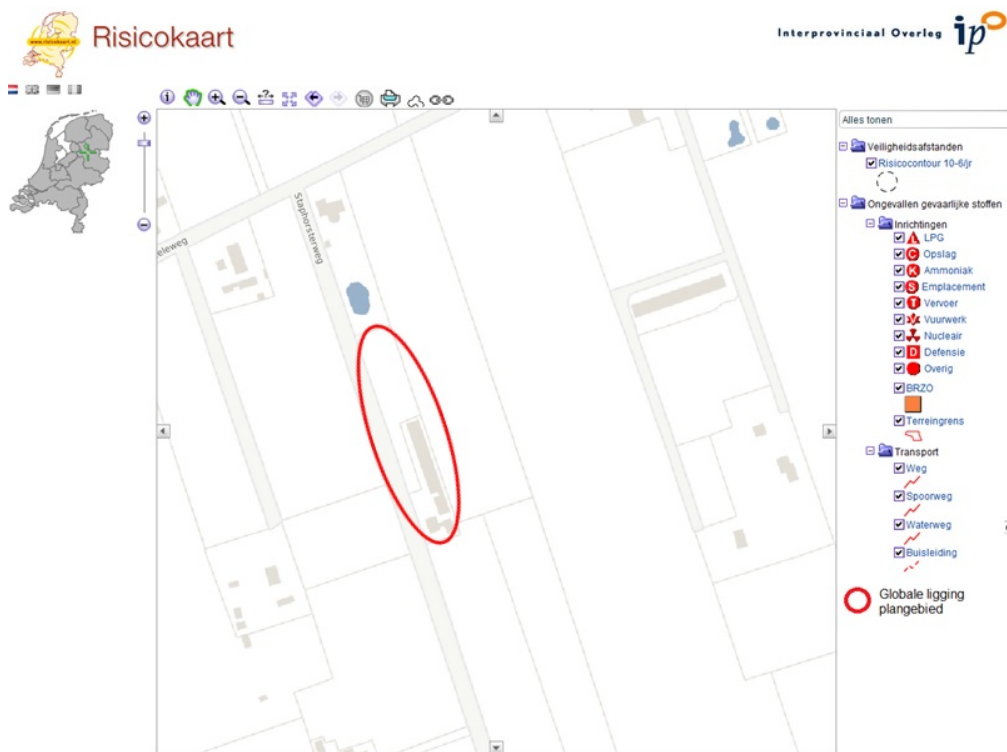
Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling.

3.2.5 Externe veiligheid

Via deze bestemmingsplanherziening wordt toepassing gegeven aan de Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen. Hierdoor is het mogelijk om landschapsontsierende bebouwing te slopen en daarvoor in de plaats een compensatiewoning te realiseren.

Op de Risicokaart zijn de relevante risicobronnen voor externe veiligheid opgenomen. Op de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven met daarbij de globale ligging van het plangebied.



Afbeelding: Uitsnede Riscokaart



Afbeelding: Uitsnede externe veiligheid gemeentelijke viewer

Toets aan Riscokaart en viewer

Op basis van de Riscokaart blijkt dat in en in de directe nabijheid van het plangebied geen risicobronnen liggen die relevant zijn voor externe veiligheid. Op basis van de gemeentelijke viewer ligt het plangebied in een 'groen' gebied. Dit betekent dat het plangebied dusdanig ver van risicobronnen af ligt dat externe veiligheid geen rol speelt. Nader onderzoek is niet nodig.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

3.2.6 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) regelt de mate waarin het geluid veroorzaakt door wegen, spoorwegen en/of gezoneerde industrieterreinen geluidgevoelige bestemmingen (woningen, ziekenhuizen, scholen en dergelijke) mag belasten.

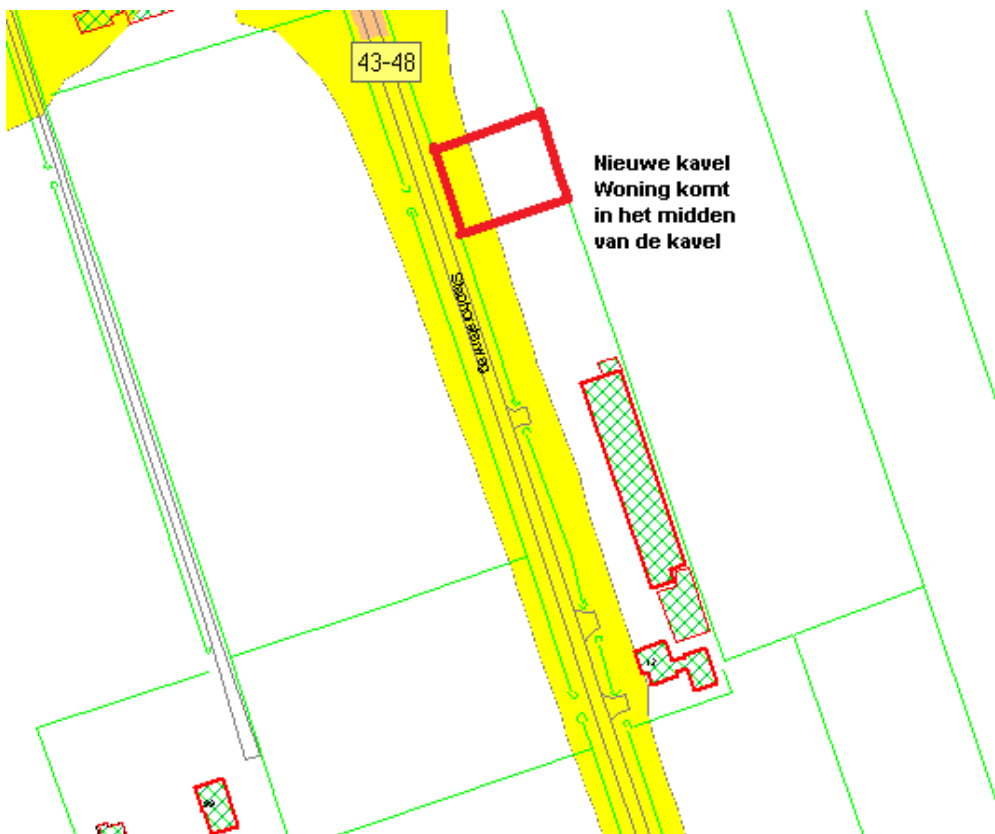
Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidgevoelige functies de voorkeurgrenswaarde van 48 dB in principe niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeurgrenswaarde van 55 dB in principe niet worden overschreden. Voor industrielawaai van gezoneerde industrieterreinen mag de voorkeurgrenswaarde van 50 dB(A) in principe niet worden overschreden. Wanneer geen nieuwe geluidgevoelige functies worden ontwikkeld, geldt op basis van artikel 76 lid 3 Wgh geen onderzoeksverplichting.

Woningen vallen onder geluidgevoelige objecten. Aangezien er een geluidgevoelig object in het plangebied worden gerealiseerd, moet nader worden ingegaan op het aspect geluid.

In deze paragraaf wordt ingegaan op de geluidsaspecten met betrekking tot wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Industrielawaai is in dit geval niet aan de orde omdat het plangebied niet nabij een gezoneerd industrieterrein ligt.

Wegverkeerslawaai

Het plangebied grenst aan de Staphorsterweg. Op de Staphorsterweg mag maximaal 60 kilometer per uur worden gereden. Op de volgende kaart is de locatie van de nieuwe woning ten opzichte van de weg weergegeven.



Afbeelding: Geluidscontouren

Zoals op de afbeelding te zien is, valt het plangebied buiten de 48 dB zone. De nieuwe woning valt in een zone tot 43 dB. Hierdoor is er geen verder geluidsonderzoek nodig.

Conclusie

Vanuit het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

3.2.7 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staat de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit beschreven in de Wet milieubeheer, namelijk de Wet luchtkwaliteit. Het doel van deze wet is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. In deze wet zijn de richtlijnen van de Europese Unie geïmplementeerd. Voor Nederland geldt, dat alleen de verontreinigende stoffen zoals stikstofdioxide en kleine zwevende deeltjes (PM10) van belang zijn. Bij de overige verontreinigende stoffen zijn in Nederland nauwelijks overschrijdingen gemeten.

In de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 luchtkwaliteitseisen en de bijbehorenden speelt het begrip 'in betekenende mate' een belangrijke rol. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO2 en PM10. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Vooralsnog geldt dat:

- voor woningbouwlocaties met minder dan 1.500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden;
- voor infrastructuur dat bij minder dan 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie) ook geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden;
- voor kantoorlocaties is dat bij minder dan 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, of 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Duidelijk is dat dit plan geen ontwikkelingen mogelijk maakt, waardoor de luchtkwaliteit in betekenende mate zal verslechteren. Er wordt daarom voldaan aan de Wet luchtkwaliteit.

Bijzondere aandacht verdient verder het op 16 januari 2009 in werking getreden Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen). Met deze Amvb wordt de bouw van zogenaamde gevoelige bestemmingen in de nabijheid van rijks- en provinciale wegen beperkt. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg). Waar in zo'n onderzoekzone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo'n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er ook geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekzone. Wel moet in die situaties de locatiekeuze goed gemotiveerd worden; dat gebeurt in de context van de goede ruimtelijke ordening.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling uit gaat van de realisatie van een woning, die niet als gevoelige bestemming geldt, is verder onderzoek naar luchtkwaliteit met betrekking tot gevoelige bestemmingen niet nodig.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect luchtkwaliteit.

3.2.8 Politiekeurmerk

Het handboek Politiekeurmerk Veilig Wonen® bestaande bouw bestaat uit eisen verdeeld over drie categorieën:

- woning (W-eisen);
- complex (C-eisen);
- omgeving (O-eisen).

Aan elke categorie is een eisenpakket en een certificaat verbonden.

Wat is het Politiekeurmerk Veilig Wonen bestaande bouw?

Met het Politiekeurmerk Veilig Wonen® bestaande bouw, weten bewoners dat ze in een veilig huis in een veilige, leefbare wijk wonen. Woningen, gebouwen of wijken die aan de eisen van het keurmerk voldoen, ontvangen afzonderlijk een certificaat. De drie certificaten bij elkaar vormen het Politiekeurmerk Veilig Wonen® bestaande bouw.

Met een paar maatregelen en afspraken regelt het keurmerk veiligheid in en rond het huis. Hiervoor is het echter wel noodzakelijk dat veel partijen samenwerken. Het keurmerk gaat namelijk niet alleen om een goed slot op de deur. Het keurmerk gaat ook om goede straatverlichting en goed onderhouden groenvoorzieningen. Hiervoor is de gemeente

verantwoordelijk.

Integraal veiligheidsinstrument

Het keurmerk is een integraal veiligheidsinstrument. Dat maakt het keurmerk zo bijzonder. Het is niet slechts een 'middel' tegen inbraken. Het is een instrument dat ook andere vormen van criminaliteit tegengaat, zoals fietsendiefstal en vandalisme. Daarnaast zorgt het keurmerk ervoor dat iemand op tijd wordt gewaarschuwd als er brand uitbreekt. En, aanpassingen in en rond de wijk en afspraken over het beheer van de buurt, zorgen ervoor dat mensen in een veilige, leefbare buurt wonen. Een buurt waar ze zich nauwelijks zorgen hoeven maken over criminaliteit en gevaarlijke situaties. Een keurmerkwijk is meer dan een wijk waar nauwelijks ingebroken wordt. Het is een wijk waarin bewoners, woningcorporaties, politie, bedrijven en gemeente samen zorgen voor een leefbare plek.

Verschil nieuwbouw - bestaande bouw

Het Politiekeurmerk Veilig Wonen® kent twee eisenpakketten: één voor de nieuwbouw en één voor bestaande wijken. Voor deze twee aandachtsgebieden is gekozen omdat in nieuwbouwgebieden alles nog mogelijk is. De wijk bestaat alleen op papier en ingrepen in woning of omgeving zijn eenvoudig te realiseren. Bij bestaande bouw is deze aanpak lastig. De inrichting van deze wijken is langer geleden bepaald: de wijk staat al jaren. Ingrepen zijn kostbaar. Daarnaast is de zeggenschap over de verantwoordelijkheid voor woning, complex, beheer en omgeving, versnipperd. Een bewoner heeft bijvoorbeeld wel iets te zeggen over zijn huis, maar lang niet altijd over zijn omgeving. Daar gaat de gemeente meestal over. Daarom is het werk in de bestaande bouw verdeeld over drie certificaten. Dit in tegenstelling tot in de nieuwbouw.

Certificaat Veilige Woning

Individuele woningen komen in aanmerking voor het certificaat Veilige Woning. Dit kunnen eengezinswoningen zijn, maar ook woningen die deel uitmaken van een appartementengebouw of flat. Voor individuele woningen geldt dat 'de schil' beveiligd moet zijn. Het gaat dan om voor-, zij-, achtergevel en het dak. Het gaat zowel om dichte als om bewegende delen (ramen en deuren). Het gaat om de beveiliging van alle delen die toegang verschaffen tot de woning. Maar, het gaat ook om verlichting en een rookmelder. Bewoners die in bijzondere omstandigheden verkeren - de waarde van hun inboedel is hoog - kunnen 'bovenop' het certificaat Veilige Woning andere beveiligingsmaatregelen treffen zoals het aanleggen van een alarminstallatie. Verzekeringsmaatschappijen kunnen hierover informatie verstrekken.

3.2.9 Verkeerssituatie

Voor de bestaande woning blijft de ontsluiting op de Staphorsterweg gehandhaafd. Voor de nieuwe woning wordt een nieuwe ontsluiting op de Staphorsterweg gerealiseerd om het perceel goed te kunnen ontsluiten. Op de locaties is voldoende parkeergelegenheid. Ook is er geen sprake van een onevenredige verkeersaantrekking.

3.2.10 Water

3.2.10.1 Watertoets

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water'. Hiervoor is een procesinstrument, de zogenaamde Watertoets ontwikkeld, waarbij waterschap en initiatiefnemer onderlinge afstemming zoeken. Via de digitale watertoets is per locatie het aspect water getoetst.

3.2.10.2 *Relevant beleid*

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. Zowel de provincie, waterschap als gemeente stellen waterbeleid vast. Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn de belangrijkste kaders de omgevingsverordening en -visie van de provincie, het Waterbeheerplan 2010-2015 van het Waterschap en het gemeentelijk rioleringsplan en waterplan van de gemeente Dalfsen.

3.2.10.3 *Invloed op de waterhuishouding*

Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd. De toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1.500 m².

3.2.10.4 *Staphorsterweg 12*

Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijke 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. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

In de onderstaande tabel is aangegeven welke waterhuishoudkundige aspecten relevant zijn.

Waterhuishoudkundig aspect	Relevantie	Toelichting
Riolering en afvalwaterketen	Nee	Woning aansluiten op een voorziening; (IBA of aansluiting op het rioolstelsel).
Wateroverlast (oppervlaktewater)	Nee	Geen wateroverlast.
Grondwateroverlast	Nee	De locatie heeft grondwatertrap IV.
Grondwaterkwaliteit	N.v.t.	-
Verdroging	Nee	Er is geen bedreiging voor karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische, cultuurhistorische of archeologische waarden.
Inrichting, beheer en onderhoud	Nee	Nabij het plangebied is geen watergang van het waterschap aanwezig.

3.2.10.5 *Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater*

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

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

3.2.10.6 *Watertoetsproces*

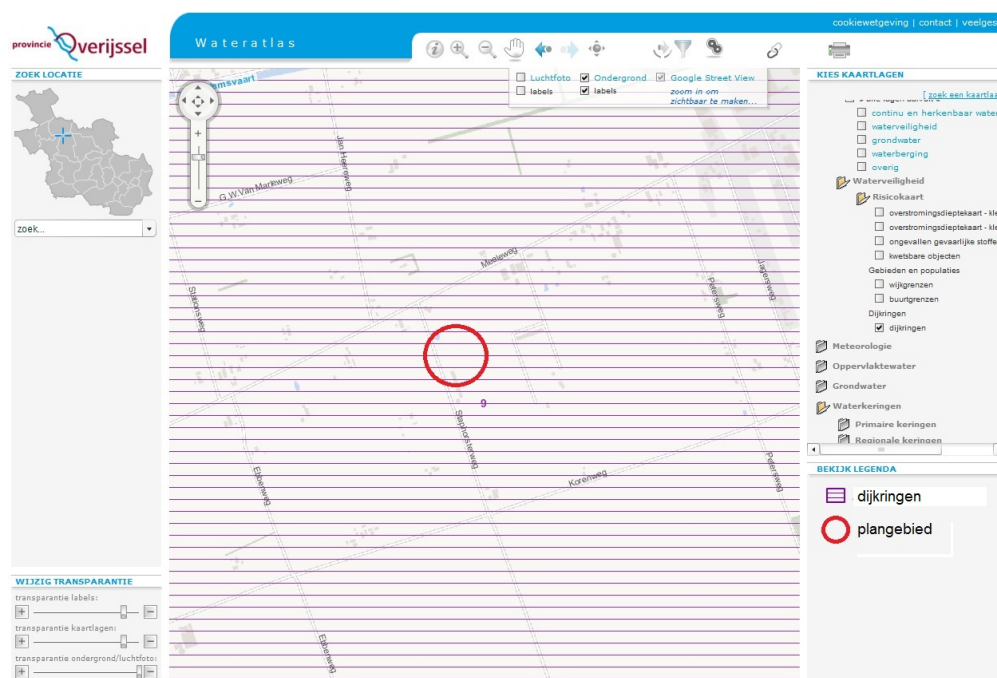
Het Waterschap Groot Salland is geïnformeerd over het plan met het invullen van de digitale watertoets. Het watertoetsresultaat betreft de 'standaard waterparagraaf'. De bestemming en de grootte van het plan hebben geen negatieve invloed op de waterhuishouding en het waterschap geeft een positief wateradvies.

3.2.10.7 *Overstromingsrisicoparagraaf*

Quickscan

Het plangebied aan de Staphorsterweg ligt binnen dijkkring 9: Vollenhove. Voor bestemmingsplannen in deze dijkkring is een overstromingsrisicoparagraaf vereist. Op de

volgende afbeelding is een uitsnede van de provinciale wateratlas weergegeven.



Afbeelding: Uitsnede provinciale wateratlas

In de Omgevingsverordening (artikel 2.14.3 en 2.14.4) wordt uitgegaan van twee overstromingsrisicozones: diep en snel (dijkring 10 en 11) en minder snel en ondiep (overige dijkkringen). Dijkring 9 valt in de laatste categorie: minder snel en ondiep.

Risico-inventarisatie

Voor de keringen van dijkkring 9 geldt een veiligheidsnorm van 1/1250 per jaar. De overschrijdingskans is 1/1250e per jaar. De daadwerkelijk kans voor een overstroming op de betreffende locatie is klein. De Risicokaart geeft geen maximale waterdiepte en de tijd tot een overstroming aan (alleen 'beschermd' en 'potentieel overstroombaar gebied'). Dit betekent dat voor de betreffende locatie geen aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.

Conclusie

In geval van overstroming zijn er geen belemmeringen om de beoogde ontwikkelingen op de locatie toe te staan. Het plangebied ligt in dijkkringgebied 9 ligt in de tweede overstromingsrisicozone: minder snel en ondiep. Op de Risicokaart zijn op de locatie geen overstromingsdiepten weergegeven en ligt het ook niet in een overstromingsgevoelig gebied. De locatie ligt dusdanig hoog, dat er geen extra preventieve maatregelen nodig zijn in geval van een mogelijke overstroming. Daarnaast is de locatie vanuit verschillende kanten te bereiken, waardoor bereikbaarheid en zelfredzaamheid bij calamiteiten verzekerd is.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze de binnen het plangebied voorkomende functies in het bestemmingsplan worden geregeld. Het betreft de uitgangspunten met betrekking tot de gewenste ruimtelijke structuur, de functionele structuur en de milieu-uitgangspunten.

4.2 Beschrijving gewenste situatie

Het plangebied Staphorsterweg 12 bestaat momenteel uit een bedrijfswoning met bijgebouwen en voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen staan al enige tijd leeg en raken in verval. Vanuit het geldend beleid bestaat de mogelijkheid om de landschapsontsierende bebouwing te slopen en daarvoor in de plaats één compensatiewoning te realiseren. De woning wordt aan de noordkant van het plangebied gerealiseerd.

Advies Oversticht

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling heeft Het Oversticht een advies uitgebracht in het herinrichtingsplan. Dit herinrichtingsplan is toegevoegd in Bijlage 1 van de regels. Hierna zijn de randvoorwaarden voor het landschap en erf weergegeven.

Randvoorwaarden landschap

- In dit landschap is het passend een woning in het dwarslint toe te voegen. Het is ook wenselijk gezien de uitgangspunten van het beleid dat aangeeft nieuw te bouwen in de structuur van het landschap: behoud van kleinschalige erven in hoofd en dwarslinten, met behoud van doorzichten en versterking van de structuur.
- Behoud en waar nodig versterking van de dragende structuren van dit ontginningslandschap (accent noord-zuid): de beplante wegen, de groene kaders met streekeigen beplanting om de bebouwing.
- Behoud van doorzichten, afwisseling beslotenheid erven en open ruimten. Vanuit het lint van De Meele naar het zuiden een vergroting van de maat van de open ruimte tussen de erven (principe van uitbreiding met het dwars lint). Tussen het oude lint en de Korenweg kleinschalig, met een opschaling naar een grote openheid ten zuiden van de Korenweg.
- Nabij het lint van De Meele een verdichting van erven met beplanting en perceelsbeplanting. Richting het zuiden meer open, met grotere tussenruimtes en minder tot geen perceelsbeplanting.
- Verschraling van weidegrond draagt bij aan de ecologische kwaliteit (flora en fauna). Verschil in intensieve en extensieve delen in het landschap en op het erf. Gebruik van de weides voor kleinvee dragen positief bij aan de landschappelijke beleving.
- Ontwikkeling van een 'groen kader' waarbij ook de transparantie van het erf gewaarborgd blijft. Ruimte in het kader voor 'gras tot aan de gevel' waarbij de relatie van het erf met het landschap als uitgangspunt geldt. Behoud van het 'gevoel van ruimte' geeft een uniek woon- en werkklimaat aan het erf.
- De verruimde bouw mogelijkheden worden gekoppeld aan landschappelijke investeringen, zoals landschapselementen op en nabij het erf, op percelen aangrenzend. Versterking van de kleinschaligheid van het landschap nabij De Meele door een streekeigen aanplant van singels, bosjes, (struweel)hagen, boomgroepen, losse bomen. Deze aanplant heeft ook een meerwaarde voor natuur (flora en fauna).

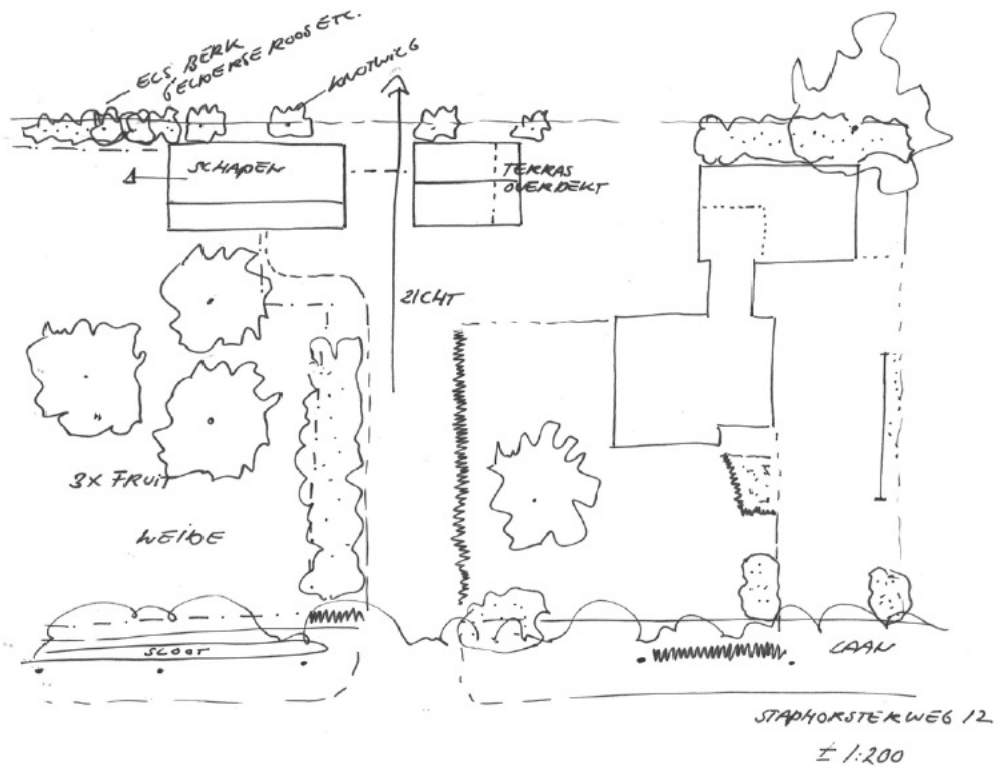
Randvoorwaarden erfstructuur, erfensemble en inrichting:

- Ontwikkeling van een 'agrarisch' erf, eigentijds of traditioneel, compact erfensemble, relatie van erf met landschap. Plaatsing haaks of parallel aan de weg. Bij voorkeur ontwikkeling van enkele bijgebouwen, deels bijgebouwfunctie in hoofgebouw ten behoeve van de 'kloeke' hoofdvorm.
- Behoud van de afwisseling van verharding (bijvoorbeeld gras, halfverharding en verharding met bestrating), behoud van de eenvoud van de inrichting (nut boven sier), een 'natuurlijke tuin', aanleg van fruituin, bloementuin en moestuin. Geen parkeervakken, maar een 'ruimte' om te parkeren. Dit draagt bij aan de informele sfeer. (half)Verharding in een ingetogen kleurstelling.
- Behoud van 'donkerte', verlichting tegen de gevels of laag bij de grond (bij voorkeur met sensor). Bescheiden lichtmarkering bij de weg.
- Behoud van het informele karakter, erfscheidingen (wanneer nodig) in een ingetogen vorm/uitstraling en kleurstelling. Bij voorkeur toepassing van natuurlijk (houten) materiaal of beplanting.
- Bouwen in relatie met elkaar (kleur en materiaal), maar elk volume verschillend in maat-, schaal-, en detaillering. Afwisseling van open en gesloten gevels. Ontwikkeling van kloeke gebouwen (eenvoudige hoofdvorm, rechthoekige vormen, grote kappen) die voortbouwen op de kwaliteiten van de boerenerven. Functioneel 'boerenverstand' als insteek. Zowel haaks als parallel ten opzichte van de weg is passend, kleinere volumes of een volume bijgebouw (bij voorkeur een kapschuurmodel).
- De erven compact houden, binnen een 'groene mantel' van streekeigen plantmateriaal.
- Bouwen 'op de zon', duurzaamheid is de insteek. Daaruit volgt de oriëntatie en invulling van de gevels. Gebruik van afvoer van hemelwater in de erfstructuur (natuurlijke laagtes benutten).
- Informeel karakter van het gehele ensemble. Beplanting en bebouwing vormen een geheel, beplanting vormt geen kader om de woningen, maar geeft een inbedding en privacy waar nodig voor de bewoners (terras, breken zicht inkijk op het erf zelf). Aanplant van enkele solitairen op het erf als walnoot, kers, linde, kastanje.

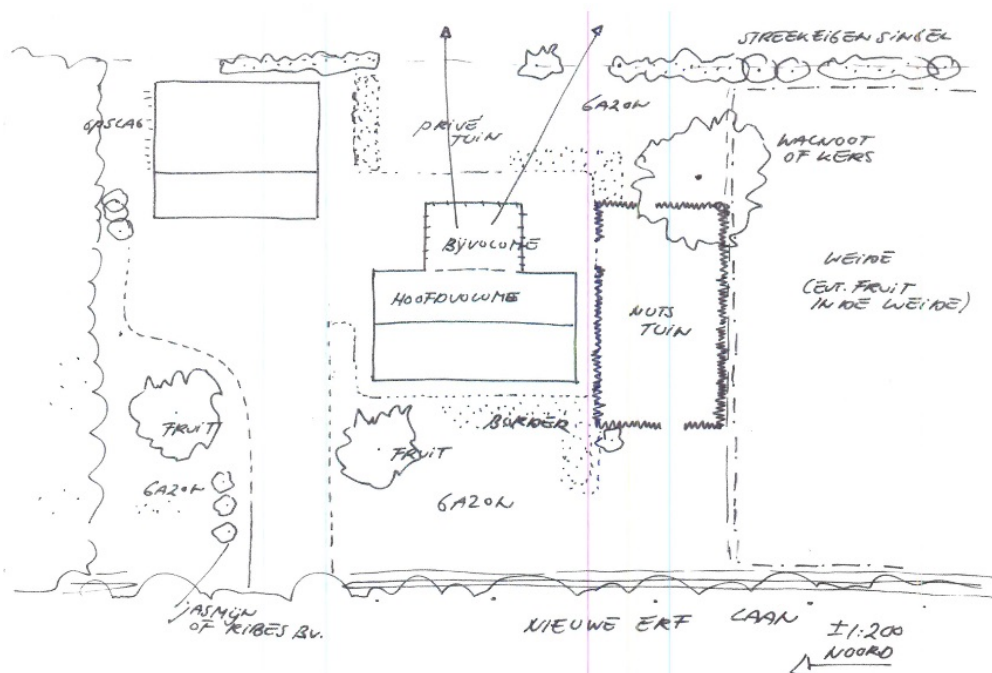
De volgende ideeën/wensen zijn nader uitgewerkt voor het plangebied:

- Gebruik van de weides voor kleinvee, bloemrijk grasland en bermen (bloemweides).
- Versterking behoud kleinschaligheid, singels en losse bomen.
- Behoud vergezichten, openheid (van je weg kijken).
- Fruitbomen, nutserf, functioneel.
- Grote schuren (functionele bijgebouwen).
- Boerderijwoning nieuw: eigentijds, maar knipoog naar traditie, landelijk, materiaal hout en steen, voor- en achterhuis.

Op de volgende afbeeldingen zijn bovengenoemde wensen en de randvoorwaarden voor het landschap en de erven verbeeld. De randvoorwaarden gelden zowel voor het bestaande als het nieuwe erf. Het bestaande erf is in aanleg passend. Geadviseerd wordt het erf aan te vullen met een streekeigen erfbeplanting aan de zijden. Zowel aan de noord- en oostzijde waar de twee nieuwe opstallen worden gepositioneerd.



Abbeelding: Randvoorwaarden erfinrichting bestaand erf



Abbeelding: Randvoorwaarden erfinrichting nieuw erf

Juridisch-planologische regeling

Het plangebied ligt ten westen van de kern Nieuwleusen. Op dit moment zijn de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Gemeente Dalfsen' van toepassing. Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch' met de aanduidingen 'agrarisch bedrijf b', 'bomenteelt' en

'landschapselement'.

Voor de bestaande woning en de nieuwe woning wordt de bestemming 'Wonen' opgenomen. Het tussenliggende gebied wordt bestemd als 'Agrarisch' (zonder bouwmogelijkheden). Ook zijn de aanduidingen 'bomenteelt' en 'landschapselement' hiervoor weer opgenomen.

Welstandscriteria

De welstandscriteria voor bouwen, zoals opgenomen in Bijlage 1 van de regels onder nummer 5 van het herinrichtingsplan werken aanvullend op welstandscriteria uit de welstandsnota. Als de welstandsnota hetzelfde regelt als de criteria die in deze paragraaf zijn geformuleerd, zijn de criteria uit deze paragraaf leidend.

Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

In dit hoofdstuk worden, voor zover nodig, de van het bestemmingsplan deelvormende regels nader toegelicht. De regels geven inhoud aan de op de digitale verbeelding aangegeven bestemmingen. Ze geven aan, waarvoor opstellen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden.

De '8e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Staphorsterweg 12' betreft een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Gemeente Dalfsen' dat is vastgesteld op 24 juni 2013, zoals dat plan sindsdien is herzien.

Bestemmingen

De gronden op de kaart aangewezen voor 'Agrarisch' zijn bestemd voor agrarische gebruiksdoeleinden. De regeling is afgestemd op agrarische gronden zonder agrarisch bouwperceel.

De bestemming 'Wonen' is gebaseerd op het bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen en afgestemd op het herinrichtingsplan. Per bestemmingsvlak mag één woning worden gebouwd. De woning mag worden gebruikt voor een aanhuisverbondenberoep. Belangrijk is dat de woning de ruimtelijke uitstraling van een woning behoudt. Dat geldt ook indien een bed&breakfast wordt begonnen. Op het erf moet voldoende parkeerruimte zijn. De percelen moeten worden ingericht volgens de uitgangspunten van het herinrichtingsplan dat als bijlage is opgenomen. Voor beide percelen betekent dit dat ze moeten voldoen aan de randvoorwaarden voor landschap en erfstructuur, erfensemble en -inrichting. Ze moeten ook voldoen aan de welstandscriteria voor bouwen, zoals opgenomen onder nummer 5 van het herinrichtingsplan, één en ander ter beoordeling van burgemeester en wethouders.

Aanduidingen

Ter plaatse van de aanduiding 'bomenteelt' is het gebruik van de gronden voor opgaande vormen van hout-, boom- en fruitteelt toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding 'landschapselement' geldt dat hier karakteristieke en waardevolle bestanddelen van het betreffende landschap voorkomen, zoals houtwallen, houtsingels, bosjes en microreliëf.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 3.1.6 van het Bro geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan een onderzoek moet worden ingesteld naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Kosten van het plan worden verhaald via leges. Verder is een ontwikkelingsovereenkomst gesloten met initiatiefnemers waardoor eventuele planschade kan worden verhaald. Het plan is economisch uitvoerbaar en de kosten kunnen worden verhaald door leges en de overeenkomst. Op grond van artikel 6.2.1a van het Bro hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Hoofdstuk 7 **Inspraak en overleg**

Deze zogenaamde maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het bestemmingsplan maatschappelijk draagvlak heeft. Er heeft geen voorontwerp van het bestemmingsplan voor inspraak ter inzage gelegen. Wel heeft in deze fase het Overleg volgens artikel 3.1.1. Bro met diensten van rijk en provincie en met betrokken maatschappelijke organisaties plaatsgevonden. Ook heeft op 11 november 2015 een vooraankondiging in de lokale krant gestaan.

7.1 Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro wordt het voorontwerpbestemmingsplan '8e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Staphorsterweg 12' aan de daartoe aangewezen instanties digitaal toegezonden.

7.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke plannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

7.1.2 Provincie Overijssel

Op 5 november 2015 heeft de provincie een kennisgeving ontvangen van het voorontwerp. Daarop is per 24 november 2015 door de provincie een mail gestuurd dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

7.1.3 Waterschap Groot Salland

Via de digitale watertoets heeft vooroverleg met het waterschap plaatsgevonden. Dit is door het waterschap per mail van 12 november 2015 bevestigd.

Hoofdstuk 8 Zienswijzen en kennisgeving

8.1 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken voor iedereen ter inzage gelegen van 17 december 2015 tot en met 27 januari 2016. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

8.2 Kennisgeving

Daarnaast is een kennisgeving aan de overlegpartners verzonden. De reacties zijn hierna kort samengevat.

8.2.1 Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft op 13 januari 2016 schriftelijk aangegeven dat het plan geen reden biedt een zienswijze in te dienen. Het plan is niet in strijd met het provinciaal beleid.

8.2.2 Waterschap Groot Salland

Op 23 december 2015 heeft het Waterschap Groot Salland schriftelijk aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Quickscan Flora en Fauna

VERKENNEND ONDERZOEK
FLORA- EN FAUNAWET
ter plaatse van:

**Staphorsterweg 12
Nieuwleusen**

projectnummer

150422



RUIMTE




GEBOUWEN



ONDERNEMEN

VERANTWOORDING

RAPPORT

Type onderzoek	:	Verkennd onderzoek Flora- en faunawet
Locatie onderzoek	:	Staphorsterweg 12 te Nieuwleusen
Projectnummer	:	150422
Versie rapportage	:	1.0
Auteur	:	Ing. J. Kamps MSc
Controle en vrijgave	:	Ing. R.J.W. Huls
Paraaf vrijgave	:	
Datum	:	21 april 2015

OPDRACHTGEVER

Naam	:	<input type="text"/>
Adres	:	Staphorsterweg 12
Postcode en woonplaats	:	7711 GA Nieuwleusen

UITGEVOERD DOOR

MILIEU ADVIESBUREAU

EcoReest

KANTOOR ZUIDWOLDE

Industrieweg 20
7921 JP Zuidwolde
Tel.: 0528-373982
Fax.: 0528-373907
info@ecoreest.nl
www.ecoreest.nl

KANTOOR APPINGEDAM

Postbus 141
9930 AC Delfzijl
Tel.: 0596 633355
Fax.: 0596-572266
Bezoekadres
Opwierderweg 160, Appingedam

DISCLAIMER

Dit rapport is het resultaat van een **verkennd onderzoek Flora- en faunawet**, verricht ter voor de locatie ter plaatse **Staphorsterweg 12 te Nieuwleusen**, in opdracht van **dhr. H. Boer**.

Ten behoeve van de juiste interpretatie van dit rapport is het noodzakelijk te beschikken over de gehele rapportage, inclusief bijlagen.

Het rapport is ongeschikt voor toepassing in een juridische context indien:

- de paginanummering van het rapport onjuist of onvolledig is
- de bijlagen genoemd in de inhoudsopgave (deels) ontbreken
- het projectnummer in het rapport en op de bijlage niet overeenkomt

We stellen dit rapport alleen ter beschikking aan derden in geval van schriftelijke toestemming van de opdrachtgever.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING EN DOELSTELLING	5
1.2	SCOPE	5
1.3	KWALITEITSBORGING	5
1.4	LEESWIJZER	6
2	ONDERZOEKSLOCATIE EN NABIJE OMGEVING	7
2.1	BESCHRIJVING TOEKOMSTIGE PLANNEN	7
2.2	BESCHRIJVING ONDERZOEKSLOCATIE EN DIRECTE OMGEVING	7
2.3	BESCHERMDE GEBIEDEN IN DE NABIJE OMGEVING	10
2.3.1	Natura 2000.....	10
2.3.2	Natuurnetwerk Nederland	11
3	NATUURWETGEVING	12
3.1	FLORA- EN FAUNAWET	12
3.2	NATUURBESCHERMINGSWET	13
3.3	NATUURNETWERK NEDERLAND	14
4	METHODE	15
4.1	LITERATUURSTUDIE	15
4.2	VELDBEZOEK	15
5	RESULTATEN	16
5.1	VAATPLANTEN	16
5.1.1	Resultaten literatuuronderzoek	16
5.1.2	Resultaten veldbezoek en effectenbeoordeling	16
5.2	VOGELS	16
5.2.1	Resultaten literatuuronderzoek	16
5.2.2	Resultaten veldbezoek en effecten beoordeling	16
5.3	GRONDGEBONDEN ZOOGDIEREN	17
5.3.1	Resultaten literatuuronderzoek	17
5.3.2	Resultaten veldbezoek en effectenbeoordeling	17
5.4	VLEERMUIZEN	18
5.4.1	Resultaten literatuuronderzoek	18
5.4.2	Resultaten veldbezoek en effectenbeoordeling	18
5.5	AMFIBIEËN EN REPTIELEN	19

5.5.1	Resultaten literatuuronderzoek	19
5.5.2	Resultaten veldbezoek en effectenbeoordeling	19
5.6	VISSEN	20
5.6.1	Resultaten literatuuronderzoek	20
5.6.2	Resultaten veldbezoek en effectenbeoordeling	20
5.7	OVERIGE SOORTEN	20
5.7.1	Resultaten literatuuronderzoek	20
5.7.2	Resultaten veldbezoek en effectenbeoordeling	20
6	CONCLUSIE	21
6.1	CONCLUSIE FLORA- EN FAUNAWET EN ADVIES	21
6.2	VERANTWOORDING	21

Bijlage 1	Essentietabel Natura 2000-gebied Olde Maten en Veerslootslanden
Bijlage 2	Globale verspreiding beschermde en bedreigde soorten
Bijlage 3	Literatuur



Onze rapportage is opgezet in kleur, om u bij het lezen van het digitale document visueel aantrekkelijk te maken. Uiteraard kan het document ook op papier worden afgedrukt, waarbij we willen wijzen op de mogelijkheid om het document in zwart-wit af te drukken, wat kosten en toner bespaart.

1 INLEIDING

In opdracht van dhr. H. Boer is door Eco Reest BV een verkennend onderzoek Flora- en faunawet uitgevoerd ter plaatse van de Staphorsterweg 12 te Nieuwleusen.

Er bestaat geen functionele relatie tussen opdrachtgever en Eco Reest BV.

1.1 AANLEIDING EN DOELSTELLING

Aanleiding tot het onderzoek is de sloop van de bestaande bebouwing en de bouw van een nieuwe woning ter plaatse van het onderzoeksterrein.

De doelstelling van het onderzoek is meerledig en bestaat uit het vaststellen:

- of habitats aanwezig kunnen zijn van beschermde dier- en plantensoorten ter plaatse van de te slopen bebouwing;
- of de werkzaamheden versturende effecten hebben op beschermde dier- en plantensoorten;
- hoe met eventueel aanwezige beschermde soorten omgegaan kan worden.

1.2 SCOPE

In dit rapport wordt een verkennend flora en fauna onderzoek uitgevoerd. Hierin wordt onderzocht of er negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde soorten en zo ja, of deze significant negatief kunnen zijn. In overleg met het bevoegd gezag wordt de uitkomst van het verkennend onderzoek gebruikt voor het vaststellen van de noodzaak van een eventueel vervolgonderzoek.

Bij ruimtelijke ingrepen moet vooraf worden getoetst of er schade kan optreden aan beschermde natuurgebieden. De onderzoekslocatie ligt op circa 7 kilometer afstand ten noordwesten van het van het Natura 2000-gebied Olde Maten & Veerslootslanden. Gezien de grote afstand van het plangebied tot het Natura 2000-gebied is er geen voortoets aan de Natuurbeschermingswet 1998 uitgevoerd.

1.3 KWALITEITSBORGING

Eco Reest streeft na een zo hoog mogelijk kwaliteit van onderzoek te leveren.



Eco Reest BV is gecertificeerd volgens “NEN-EN-ISO 9001:2008”, voor het geven van milieukundig advies in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen, gebouwen en managementondersteuning, met inbegrip van de uitvoering van gerelateerde onderzoeksactiviteiten.

Eco Reest heeft een ontheffing voor het uitvoeren van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 9 van de Flora- en faunawet voor zover dit betreft het vangen, bemachtigen en met het oog daarop opsporen van beschermde inheemse amfibieën, vissen, kevers, libellen, mieren en weekdieren, ten behoeve van onderzoek (ontheffingsnummer: FF/75A/2011/049).

In het hoofdstuk ‘verantwoording’ is de kwaliteitscontrole van deze rapportage weergegeven.

Naast kwaliteit is onafhankelijkheid van groot belang om onze opdrachtgever van dienst te zijn met het beste advies voor zijn vraagstuk.

Wij merken dan ook op dat er geen functionele relatie is tussen opdrachtgever en Eco Reest BV, hetgeen betekent dat het advies van Eco Reest onafhankelijk is van de belangen van de opdrachtgever en derden.

Conform de eisen uit onze ethische code behandelt Eco Reest BV alle gegevens vertrouwelijk, waarvan wij kennisnemen als gevolg van de uitvoering van de werkzaamheden, behoudens in geval van wettelijke verplichtingen.

1.4 LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 worden de locatie, omgeving en het ontwikkelingsplan beschreven. Hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van de regelgeving uit de Flora- en faunawet die hier relevant is. In hoofdstuk 4 worden de gebruikte onderzoeksmethoden beschreven. De resultaten van de toets aan de Flora- en faunawet worden beschreven in hoofdstuk 5. Besloten wordt met hoofdstuk 6; conclusies en advies.

2 ONDERZOEKSLOCATIE EN NABIJE OMGEVING

In dit hoofdstuk wordt de huidige en toekomstige situatie van de onderzoekslocatie beschreven en wordt een overzicht gegeven van de beschermde gebieden in de omgeving van de onderzoekslocatie.

2.1 BESCHRIJVING TOEKOMSTIGE PLANNEN

De opdrachtgever is voornemens de bestaande bebouwing te slopen en een nieuwe woning te realiseren ter plaatse van het onderzoeksterrein. Het gaat hierbij om de sloop van een voormalige varkensstal en een tweetal schuren.

Vooralsnog is onduidelijk wanneer de sloop en nieuwbouw zal plaatsvinden.

In de onderstaande figuur is het onderzoeksterrein, welke door de opdrachtgever is aangegeven omkaderd.



Figuur 2-1. Locatie onderzoeksterrein, rood omkaderd (bron achtergrondkaart: ArcGis Online).

2.2 BESCHRIJVING ONDERZOEKSLOCATIE EN DIRECTE OMGEVING

De onderzoekslocatie is gelegen aan de Staphorsterweg 12 te Nieuwleusen. De locatie heeft een oppervlakte van circa 0,5 hectare en bestaat uit een voormalige varkensstal, twee schuren en een aangrenzende schapenweide. Aan de westzijde van het onderzoeksterrein is een bommenrij aanwezig. De onderzoekslocatie is gelegen in agrarisch gebied.

Op de foto's in figuur 2-2 tot en met 2-5 wordt een impressie van het onderzoeksterrein gegeven.



Fig. 2-2. Voormalige varkensstal



Fig 2-3 Voormalige varkensstal in pandig.



Fig. 2-4. Tweetal schuren



Fig. 2-5. Schapenweide gelegen aan de noordzijde van de voormalige varkensstal

2.3 BESCHERMDE GEBIEDEN IN DE NABIJE OMGEVING

De onderzoekslocatie ligt op relatief grote afstand van gebied welke zowel middels de Natuurbeschermingswet (Natura 2000) en het Natuurnetwerk Nederland is beschermd.

2.3.1 Natura 2000

Ten noordwesten van de onderzoekslocatie ligt Natura 2000-gebied Olde Maten & Veerslootslanden. De afstand tussen de onderzoekslocatie en het Natura 2000-gebied is ongeveer 7 kilometer. In figuur 2-6 is de ligging van de onderzoekslocatie ten opzichte van Olde Maten & Veerslootslanden weergegeven.

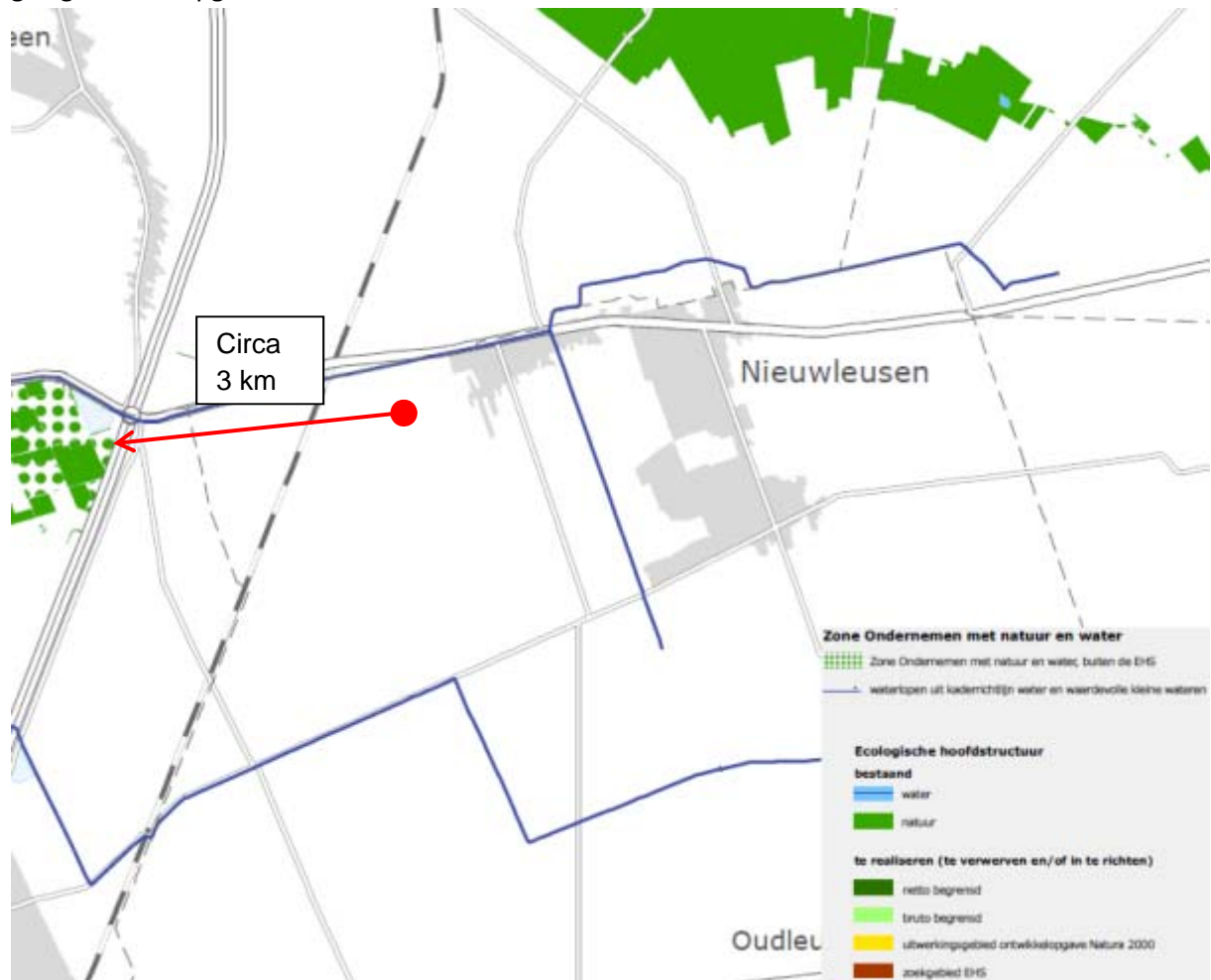


Figuur 2-6. Locatie onderzoeksterrein (rode stip) en locatie Natura 2000-gebied Olde Maten & Veerslootslanden (geel) (Bron: Ministerie van Economische Zaken).

Gelet op de grote afstand van de onderzoekslocatie tot het Natura 2000-gebied wordt geen voortoets aan de Natuurbeschermingswet uitgevoerd.

2.3.2 Natuurnetwerk Nederland

Op de kaart in figuur 2-7 is te zien dat de onderzoekslocatie op 3 kilometer van een natuurgebied is gelegen dat is opgenomen in het NNN.



Figuur 2-7. Locatie onderzoeksterrein (rode stip) en locatie Natuurnetwerk Nederland (in groen gearceerd) (Bron: Provincie Overijssel).

Gelet op de grote afstand van de onderzoekslocatie tot gebied dat is opgenomen in het NNN, wordt geen effect verwacht op natuurgebieden.

3 NATUURWETGEVING

In Nederland is de bescherming van soorten en gebieden (nog) geregeld in de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. Deze twee wetten worden naar verwachting in de loop van 2015 vervangen door de nieuwe wet Natuurbescherming. Tot die tijd wordt nog getoetst aan de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

Het Natuurnetwerk Nederland heeft als doel de beschermde gebieden onderling met elkaar te verbinden.

3.1 FLORA- EN FAUNAWET

De Flora- en faunawet richt zich op de bescherming van soorten. Deze wet gaat uit van het 'nee, tenzij'-principe. Dat betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van dit verbod kan onder voorwaarden worden afgeweken met een ontheffing of een vrijstelling.

De Flora- en faunawet bevat een aantal verbodsbepalingen. De verbodsbepalingen in artikel 11 zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen het meest aan de orde. Dit artikel stelt dat het verboden is "nesten, hollen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren".

In artikel 2 is een zorgplicht opgenomen. Deze houdt in dat iedereen 'voldoende zorg' in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving en handelingen die schadelijke gevolgen kunnen veroorzaken op flora en fauna achterwege moet laten. De zorgplicht geldt voor alle individuen van in Nederland voorkomende soorten planten en dieren, ongeacht of deze soort beschermd is en ongeacht of ontheffing of vrijstelling is verleend.

De beschermde soorten zijn in te delen in een aantal beschermingsniveaus: een drietal tabellen en vogels:

1. tabel 1-soorten: de meest algemene soorten waarvoor een vrijstellingsregeling geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat voor deze soorten geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd. Voor deze soorten geldt wel de zorgplicht.
2. tabel 2-soorten: soorten die beschermd zijn en waar momenteel de gunstige staat van instandhouding in Nederland in het geding kan zijn en niet zijn vermeld in de Habitatrichtlijn bijlage IV. Hiervoor geldt een vrijstelling wanneer wordt gehandeld volgens een goedgekeurde gedragscode. In andere gevallen is voor deze soorten een ontheffing noodzakelijk. Bevoegd gezag bekijkt of deze verkregen kan worden middels een lichte toets. Hierin wordt getoetst of de ingreep afbreuk doen aan de gunstige staat van instandhouding van de soort en of de werkzaamheden een redelijk doel dienen.
3. tabel 3-soorten: strikt beschermde soorten: soorten uit bijlage IV van de Habitatrichtlijn die op Europees niveau zijn beschermd, en soorten die door de minister van (toen) LNV zijn aangewezen middels een Algemene maatregel van Bestuur (AMvB Bijlage 1-soorten). Voor het aantasten van verblijfplaatsen van deze soorten is in veel gevallen een

ontheffing nodig. Bevoegd gezag zal voor een aanvraag voor deze soorten een uitgebreide toets uitvoeren. Hierin wordt naast de gunstige staat van instandhouding ook getoetst of er geen redelijke alternatieven zijn en of er sprake is van een in de wet genoemd belang.

Vogels nemen in de Flora- en faunawet een bijzondere positie in. De nesten van alle inheemse soorten zijn tijdens het broedseizoen beschermd door de Flora- en faunawet. Voor het verstoren van broedende vogels geldt een uitgebreide toets, vergelijkbaar met tabel 3-soorten. Daarnaast zijn voortplantings- en vaste rust- of verblijfplaatsen van een aantal vogelsoorten jaarrond beschermd (mits niet definitief verlaten). Het betreft nesten van boomvalk, buizerd, gierzwaluw, grote gele kwikstaart, havik, huismus, kerkuil, oehoe, ooievaar, ransuil, roek, slechtvalk, sperwer, steenuil, wespendif en zwarte wouw.

Voor een nadere toelichting op de Flora- en faunawet wordt verwezen naar de geraadpleegde websites.

De resultaten van het verkennend onderzoek naar soorten van de Flora- en faunawet worden beschreven in hoofdstuk 5 van dit rapport.

3.2 NATUURBESCHERMINGSWET

Sinds 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Hiermee zijn de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De beschermde gebieden uit de beide richtlijnen worden opgenomen in Natura 2000 gebieden.

In het ontwerp-aanwijzingsbesluit van het Natura 2000 gebied zijn zowel de te beschermen waarden van het Vogelrichtlijn- als het Habitatrichtlijngebied opgenomen. In bijlage 2 zijn deze kwalificerende habitattypen en soorten van opgenomen.

In de Natuurbeschermingswet is een algemene zorgplicht opgenomen. Deze houdt in dat iedereen verplicht is schade aan de waarden van Natura 2000 gebieden te voorkomen. Dat betekent dat mogelijke schade actief voorkomen, beperkt of verzacht moet worden. Voor onvermijdelijke schade is men vervolgens verplicht een vergunning aan te vragen. Door middel van een toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 kan worden bepaald of schade kan optreden bij het uitvoeren van de voorgenomen plannen.

De effecten op de beschermde waarden kunnen zowel direct als indirect (externe werking) zijn. Omdat de ontwikkelingen in dit geval buiten de begrenzing van het beschermde gebied zullen plaatsvinden, wordt in deze voortoets getoetst op externe werking.

Bij het bepalen of de ontwikkeling negatieve gevolgen kan hebben, moet ook rekening gehouden worden met de overige ontwikkelingen in de omgeving van het beschermde gebied. Door een combinatie (cumulatie) van activiteiten kunnen namelijk ook negatieve effecten optreden. Hierbij wordt als richtlijn gehanteerd dat alleen plannen en projecten, waarover een definitief besluit is genomen, bij deze beoordeling worden betrokken.

3.3 NATUURNETWERK NEDERLAND

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. In de wet heet dit de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Ook wordt bestaande natuur met nieuwe, nog te ontwikkelen natuurgebieden verbonden, door middel van ecologische verbindingzones of robuuste verbindingen. Kenmerk is dat ze breed genoeg moeten zijn zodat dieren makkelijk van het ene naar het andere gebied kunnen gaan.

Binnen het Natuurnetwerk Nederland liggen alle Natura 2000-gebieden, bestaande natuurgebieden (waaronder alle nationale parken), gebieden waar nieuwe natuur wordt aangelegd, landbouwgebieden waarop agrarisch natuurbeheer wordt uitgevoerd, verschillende grote wateren, meren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee.

De beschermde waarden van het Natuurnetwerk Nederland zijn breder dan die van het Natura 2000 gebied. Het gaat bijvoorbeeld om de 'wezenlijke waarden' van het gebied. Voor toetsing aan deze regelgeving geldt geen vastomlijnd stappenplan zoals voor de toetsing aan de Natuurbeschermingswet. In het kader van de Natuurbeschermingswet worden de effecten op de meest kwetsbare waarden van het NNN getoetst.

Sinds het Natuurpact zijn de provincies verantwoordelijk voor het Natuurnetwerk Nederland. Wanneer het NNN effecten ondervindt door een project, moet in overleg worden getreden met de betreffende provincie.

4 METHODE

4.1 LITERATUURSTUDIE

Voorafgaand aan het veldbezoek is gestart met een bureaustudie naar het voorkomen van flora en fauna ter plaatse van het onderzoeksterrein. Deze bureaustudie heeft bestaan uit het opvragen van gegevens van Quickscanhulp.nl. Hierin is een overzicht gegeven van de in de omgeving aanwezige soorten van tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet. Deze staan weergegeven in onderstaande tabel (4-1). Het plangebied is in dit geval iets ruimer ingetekend om een volledig beeld te krijgen van de soorten in de omgeving. De volledige lijst, met soorten op een grotere afstand dan 1 kilometer van het plangebied, is weergegeven in bijlage 2.

Tabel 4-1. Beschermden soorten binnen één kilometer van het onderzoeksgebied (Bron: Quickscanhulp.nl)

Soort	Soortgroep	Bescherming	Afstand
Steenmarter	Zoogdieren	tabel II	0 - 1 km
Boomvalk	Vogels	tabel III	0 - 1 km
Buizerd	Vogels	tabel III	0 - 1 km
Grote Gele Kwikstaart	Vogels	tabel III	0 - 1 km
Havik	Vogels	tabel III	0 - 1 km
Huismus	Vogels	tabel III	0 - 1 km
Ooievaar	Vogels	tabel III	0 - 1 km
Sperwer	Vogels	tabel III	0 - 1 km
Gewone dwergvleermuis	Zoogdieren	tabel III	0 - 1 km

Verder is gebruik gemaakt van bestaande literatuur (verspreidingsatlassen e.d.). Er zijn geen gegevens aangekocht van bijvoorbeeld PGO's (Particuliere Gegevens verzamelende Organisaties). In bijlage 2 is een overzicht gegeven van de geraadpleegde bronnen.

4.2 VELDBEZOEK

De uitvoering van het veldbezoek heeft plaatsgevonden op 15 april 2015. Dit heeft overdag plaatsgevonden. Tijdens de inventarisatie waren de weersomstandigheden als volgt: 18°C / 3-4 Bft / helder / droog.

Het bezoek is gericht om te beoordelen of de onderzoekslocatie geschikte biotopen bevat voor beschermde dier- en plantensoorten. Hiervoor zijn de onderzoekslocatie en de nabije omgeving onderzocht op potentiële leef- en groeiplaatsen van beschermde dier- en plantensoorten.

5 RESULTATEN

Onderstaand worden de resultaten van zowel het literatuuronderzoek als het veldbezoek weergegeven.

5.1 VAATPLANTEN

5.1.1 Resultaten literatuuronderzoek

In de omgeving van het onderzoeksterrein zijn geen streng beschermde planten bekend.

5.1.2 Resultaten veldbezoek en effectenbeoordeling

Beschermde planten zijn niet waargenomen op het onderzoeksterrein en worden ook niet verwacht gelet op de voedselrijke en bebouwde omgeving.

De voorgenomen sloop en nieuwbouw hebben geen effect op beschermde planten waardoor geen nader onderzoek hoeft worden uitgevoerd.

5.2 VOGELS

5.2.1 Resultaten literatuuronderzoek

In de omgeving van het onderzoeksterrein zijn de volgende broedvogels bekend waarvan nesten jaarrond beschermd zijn: Boomvalk, buizerd, grote gele kwikstaart, havik, huismus, ooievaar en sperwer.

5.2.2 Resultaten veldbezoek en effecten beoordeling

Tijdens het veldbezoek zijn diverse vogelsoorten waargenomen in de directe omgeving van het onderzoeksterrein waaronder holenduif, witte kwikstaart en pimpelmees.

Jaarrond beschermde nesten

De nesten die naar voren komen uit het literatuuronderzoek zijn gedurende het hele jaar beschermd. Tijdens het veldonderzoek is extra gelet op jaarrond beschermde nesten die in stallen en schuren kunnen voorkomen. Het gaat hierbij om nesten van huismus en kerkuil.

Door het ontbreken van dakpannen en geschikte ruimtes onder de golfplaten van de stal en schuren kan de aanwezigheid van huismusnesten worden uitgesloten. In de varkensstal is één (oude) braakbal waargenomen met daarin verenresten. Door de ouderdom van de braakbal kan niet exact achterhaald worden van welke vogel de braakbal afkomstig is. Meest waarschijnlijk is dat de braakbal afkomstig is van kerkuil of een kraaiachtige. Vaste rust- en verblijfplaatsen van kerkuil zijn beschermd. Het is echter onwaarschijnlijk dat de stal deel uitmaakt van een vaste rust of verblijfplaats van kerkuil, gelet op het aantreffen van slechts één oude braakbal. De stal is alleen toegankelijk via oude ventilatieschachten in het dak van de stal. Deze ventilatieschachten lijken niet geschikt als permanente aan- en uitvliegopening voor een kerkuil.

Overige vogelsoorten die uit de literatuur naar voren kwamen (met jaarrond beschermde nesten) komen niet voor in stallen of schuren. Boomvalk, buizerd, havik en sperwer hebben nesten in bomen en grote gele kwikstaart broedt in de nabijheid van stromend water. Ooievaars broeden zowel op gebouwen als in bomen. Nestlocaties van ooievaars zijn echter duidelijk zichtbaar en zijn niet

waargenomen. Nestlocaties van bovengenoemde soorten kunnen daardoor worden uitgesloten binnen het onderzoeksterrein.

De voorgenomen sloop en nieuwbouw hebben geen effect op jaarrond beschermde nesten waardoor geen nader onderzoek hoeft worden uitgevoerd.

Broedvogels algemeen

Voor alle inheems beschermde broedgevallen geldt dat nesten niet verstoord of beschadigd mogen worden. Tijdens het onderzoek is extra aandacht besteed op het voorkomen van nestlocaties van boerenzwaluwen. Opgemerkt moet worden dat boerenzwaluwen op het moment van onderzoek nog niet begonnen zijn met de nestbouw. In de stal en schuren zijn echter geen nest(sporen) uit vorige jaren aangetroffen.

Tijdens het onderzoek zijn geen nesten van vogels aangetroffen. Opgemerkt dient te worden dat nestlocaties niet altijd goed zichtbaar zijn. Daarnaast zijn nog niet alle vogels begonnen met de nestbouw op het moment van onderzoek. De schuur die gebruikt wordt als houtopslag lijkt erg geschikt voor nestlocaties van o.a. witte kwikstaart, merel en winterkoning. Daarnaast kan de vlier aan de achterzijde van de schuren gebruikt worden als nestlocatie voor vogels.



Figuur 5.1. Pimpelmees

Met de sloop van de bebouwing dient rekening gehouden te worden met vogelnesten. Doordat nesten niet altijd goed zichtbaar zijn en nog niet alle vogels van start zijn gegaan met de nestbouw ten tijde van het onderzoek wordt geadviseerd de sloopwerkzaamheden buiten het broedseizoen te laten plaatsvinden. Het broedseizoen loopt globaal van 1 maart tot 1 september.

5.3 GRONDGEBONDEN ZOOGDIEREN

5.3.1 Resultaten literatuuronderzoek

In de omgeving van het onderzoeksterrein is steenmarter (tabel 2) bekend.

5.3.2 Resultaten veldbezoek en effectenbeoordeling

De stal en schuren zijn toegankelijk voor steenmarters. Tijdens het veldonderzoek zijn echter geen sporen aangetroffen van steenmarters. Het is dan ook niet waarschijnlijk dat de stal en schuren deel

uitmaken als vaste verblijfplaats voor steenmarter. Het gebied kan wel tijdelijk gebruikt worden om te migreren of foerageren.

Tijdens het veldbezoek zijn geen sporen aangetroffen van grondgebonden zoogdieren. Het onderzoeksterrein maakt mogelijk deel uit als leefgebied van algemene zoogdieren zoals veldmuis, mol en huisspitsmuis.

De bovengenoemde diersoorten zijn aangemerkt als tabel-1 soort waarvoor in het kader van bestendig beheer, onderhoud aan infrastructuur of ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling geldt. Dit houdt in dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing noodzakelijk is voor het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden. Daarnaast worden populaties van bovengenoemde soorten niet in gevaar gebracht. Het zal voornamelijk gaan om verstoring van individuen.

Wij merken op dat te allen tijde de zorgplicht blijft gelden. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. De zorgplicht geldt voor alle planten en dieren, beschermd of niet.

De voorgenomen verbouw heeft geen effect op streng beschermde grondgebonden zoogdieren waardoor geen nader onderzoek hoeft worden uitgevoerd.

5.4 VLEERMUIZEN

5.4.1 Resultaten literatuuronderzoek

In de omgeving van het onderzoeksterrein is de gewone dwergvleermuis bekend.

5.4.2 Resultaten veldbezoek en effectenbeoordeling

Alle vleermuissoorten in Nederland zijn beschermd, dit betekent dat vleermuizen niet opzettelijk mogen worden gedood, verwond, gevangen of verontrust. Tevens dienen vliegroutes, vaste verblijfplaatsen en jachtgebieden te worden gehandhaafd. Indien een verblijfplaats wordt aangetast, dient een ontheffing te worden aangevraagd. Het aantasten van een vliegroute of jachtgebied is ontheffingsplichtig indien deze essentieel zijn voor de functionaliteit van een verblijfplaats.

In de twee schuren zijn geen geschikte ruimten beschikbaar voor verblijfplaatsen van vleermuizen. De gevels van de schuur bestaan uit houten planken waarin geen geschikte ruimtes aanwezig zijn voor vleermuizen. Daarnaast zijn geen geschikte ruimtes in de dakconstructie van de schuren aanwezig.

In de stal is slechts een enkele ruimte die geschikt kan zijn voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Het gaat hierbij om ruimte achter de betimmering aan de oostzijde van de stal. Voor deze openingen zijn echter spinnenwebben aanwezig, daarnaast zijn geen sporen van vleermuizen aangetroffen bij deze ruimtes. Het is daardoor niet waarschijnlijk dat deze locatie recent in gebruik is genomen als verblijfplaats voor vleermuizen.



Fig. 5-2. Strak afgewerkte plankenconstructie aan schuur Fig. 5-3. Ruimte achter planken met spinrag, aan stal

Vliegroute

De bomenrij (langs de weg) aan de westzijde, net buiten het onderzoeksterrein is zeer geschikt als vliegroute voor vleermuizen. Tijdens de sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden moet deze bomenrij vrij blijven van kunstlicht. Daarnaast moet de bomenrij vrij blijven van (permanent) kunstlicht, zoals lantarenpalen na de realisering van de nieuwbouw.

Foerageergebied

De onderzoekslocatie zal hoogstens deel uit maken van het foerageergebied van plaatselijke vleermuispopulaties. Daarnaast is in de omgeving voldoende geschikt foerageergebied beschikbaar waardoor geen negatieve effecten optreden voor foerageergebieden van vleermuizen.

5.5 AMFIBIEËN EN REPTIELEN

5.5.1 Resultaten literatuuronderzoek

In de omgeving van het onderzoeksterrein zijn geen streng beschermde amfibieën en reptielen bekend.

5.5.2 Resultaten veldbezoek en effectenbeoordeling

Tijdens het veldbezoek zijn geen amfibieën waargenomen ter plaatse van het onderzoeksterrein. Er is op het moment geen permanent wervoerende elementen aanwezig waardoor voortplantingshabitat van amfibieën kan worden uitgesloten. Wel zou het onderzoeksterrein deel kunnen uitmaken van het landhabitat van de bruine kikker, gewone pad of kleine watersalamander.

De bovengenoemde en verwachte amfibieën zijn aangemerkt als tabel-1 soort waarvoor in het kader van bestendig beheer, onderhoud aan infrastructuur of ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling geldt. Dit houdt in dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing noodzakelijk is voor het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden.

Op het onderzoeksterrein zijn geen geschikte habitattypen voor reptielen aanwezig. De aanwezigheid van reptielen kan binnen het onderzoeksterrein worden uitgesloten.

5.6 VISSSEN

5.6.1 Resultaten literatuuronderzoek

In de directe omgeving van het onderzoeksterrein zijn geen beschermde vissen bekend.

5.6.2 Resultaten veldbezoek en effectenbeoordeling

Omdat er op het onderzoeksterrein geen permanent watervoerende elementen aanwezig zijn, kan de aanwezigheid van vissen worden uitgesloten.

5.7 OVERIGE SOORTEN

5.7.1 Resultaten literatuuronderzoek

In de omgeving van het onderzoeksterrein zijn geen overige soorten bekend.

5.7.2 Resultaten veldbezoek en effectenbeoordeling

Tijdens het veldbezoek zijn is een citroenvlinder waargenomen. Deze soort is niet beschermd middels de Flora- en faunawet.

De overige in de Flora- en faunawet opgenomen streng beschermde soorten (zoals libellen, vlinders en kevers) zijn dusdanig zeldzaam en grotendeels gebonden aan specifieke biotopen zoals heide, hoogveen, laagveen en beken, dat het onwaarschijnlijk is dat de onderzoekslocatie voor deze soorten een functie vervult.

6 CONCLUSIE

6.1 CONCLUSIE FLORA- EN FAUNAWET EN ADVIES

Naar aanleiding van het verkennend onderzoek Flora- en faunawet concluderen wij dat er ter plaatse van de onderzoekslocatie geen van het voorkomen van een strikt beschermde soort (tabel 2 of 3-soort van de Flora- en faunawet) , anders dan tabel 1-soorten waarvoor in onderhavig geval een vrijstelling geldt.

Broedvogels

Tijdens het onderzoek zijn geen nesten van vogels aangetroffen. Opgemerkt dient te worden dat nestlocaties niet altijd goed zichtbaar zijn. Daarnaast zijn nog niet alle vogels begonnen met de nestbouw op het moment van onderzoek. De schuur die gebruikt wordt als houtopslag lijkt erg geschikt voor nestlocaties van o.a. witte kwikstaart, merel en winterkoning. Daarnaast kan de vlier aan de achterzijde van de schuren gebruikt worden als nestlocatie voor vogels.

Met de sloop van de bebouwing dient rekening gehouden te worden met vogelnesten. Doordat nesten niet altijd goed zichtbaar zijn en nog niet alle vogels van start zijn gegaan met de nestbouw ten tijde van het onderzoek wordt geadviseerd de sloopwerkzaamheden buiten het broedseizoen te laten plaatsvinden. Hierdoor wordt het verstoren of beschadigen van nesten uitgesloten. Het broedseizoen loopt globaal van 1 maart tot 1 september.

Vleermuizen

De bomenrij (langs de weg) aan de westzijde, net buiten het onderzoeksterrein is zeer geschikt als vliegroute voor vleermuizen. Tijdens de sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden moet deze bomenrij vrij blijven van kunstlicht. Daarnaast moet de bomenrij vrij blijven van (permanent) kunstlicht, zoals lantarenpalen na de realisering van de nieuwbouw.

Zorgplicht

Ten alle tijden blijft de zorgplicht gelden. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. De zorgplicht geldt voor alle planten en dieren, beschermd of niet.

6.2 VERANTWOORDING

De initiatiefnemer of opdrachtgever is verantwoordelijk voor het gebruik van de rapportage. Eco Reest aanvaardt dan ook geen aansprakelijkheid voor de inhoud, interpretaties of conclusies indien gebruik wordt gemaakt van deelaspecten van deze rapportage, zonder verwijzing naar de volledige rapportage. Bovendien aanvaardt Eco Reest geen aansprakelijkheid voor kosten en vertraging die optreden als gevolg van het voorkomen van beschermde flora en fauna.

Eco Reest
Ing. J. Kamps MSc.

BIJLAGE 1

Behoort bij rapport:
ER141849
Zeebadweg 1, 3 en 5
Delfzijl

Essentietabel Natura 2000-gebied Olde Maten & Veerslootslanden

Kernopgaven

	Opgave landschappelijke samenhang en interne compleetheid (Meren en moerassen)	Behoud en herstel van samenhang tussen slaappleaatsen en foerageergebieden in het bijzonder voor grasetende watervogels en meervleermuizen (de belangrijkste kraamkamerfunctie en slaapfunctie van de meervleermuis ligt vooral in gebouwen buiten de Natura 2000 gebieden). Voor afgesloten zeearmen en randmeren behoud van de specifieke betekenis van de verschillende onderdelen voor habitattypen en vogels. Herstel van mozaïek van verlandingsstadia van open water tot moerasbos en herstel van gradiënt watertypen (inclusief brak) met name in het deellandschappen Laagveen.
4.08	Evenwichtig systeem	Nastreven van een meer evenwichtig systeem (waterkwaliteit, waterkwantiteit en hydromorfologie): waterplantengemeenschap (voor kwanswierwateren H3140 en meren met krabbenscheer en fonteinkruiden H3150), zwarte stern A197, platte schijfhoren H101X en vissen zoals o.a. bittervoorn H1134, grote modderkruiper H1145, kleine modderkruiper H1149 en insecten, zoals gevleete witsnuitlibel H1042 en gestreepte waterroofkever H1082.
4.15	Vochtige graslanden	Herstel inundatie, behoud en nieuwvorming blauwgraslanden H6410, glanshaver- en vossenstaarthooilanden (grote vossenstaart) H6510_B, met name Kievitsbloemhooilanden, mede als leefgebied van de kempfaan A151 en watersnip A153.

Instandhoudingsdoelstellingen

		SVI Landelijk	Doelst. Opp.vl.	Doelst. Kwal.	Doelst. Pop.	Draagkracht aantal vogels	Draagkracht aantal paren	Kernopgaven
Habitattypen								
H3150	Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden	-	=	=				4.08,W
H6410	Blauwgraslanden	-	>	>				4.15, W
H7140A	Overgangs- en trilvenen (trilvenen)		=	=				
H7140B	Overgangs- en trilvenen (veenmosrietlanden)	-	>	>				
Habitatsoorten								
H1016	Zeggekorfslak		=	=	=			
H1134	Bittervoorn	-	=	=	=			4.08,W
H1145	Grote modderkruiper	-	=	=	=			4.08,W
H1149	Kleine modderkruiper	+	=	=	=			4.08,W
H4056	Platte schijfhoren	-	=	=	=			4.08,W

deze tabel is gebaseerd op het definitief aanwijzingsbesluit

BIJLAGE 2

Behoort bij rapport:
ER150422
Staphorsterweg 12
Nieuwleusen

Verspreiding beschermde soorten

Bekende verspreiding van soorten ten opzichte van het plangebied – levering uit de NDFF.

De Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) is de meest omvangrijke landelijke informatiebron van verspreidingsgegevens en bevat betrouwbare waarnemingen van planten en dieren in een bepaald gebied. Het systeem is in opbouw, nieuwe gegevens worden met regelmaat toegevoegd. Alle gegevens in de NDFF zijn door de Gegevensautoriteit Natuur gevalideerd. Nader (veld-)onderzoek kan noodzakelijk zijn om aanwezigheid van een soort te bevestigen of uit te sluiten. Copyright vermelden bij verwijzen of citeren naar deze levering:

Op de volgende pagina's vindt u de lijst met soorten en afstanden ten opzichte van het plangebied dat deze soorten zijn waargenomen. Een toelichting op deze lijst is te vinden op: www.quickscanhulp.nl.

Copyright vermelden bij verwijzen of citeren naar deze levering: '© NDFF - quickscanhulp.nl 15-04-2015 12:07:48'



Soort	Soortgroep	Bescherming	Afstand
Steenmarter	Zoogdieren	tabel II	0 - 1 km
Boomvalk	Vogels	tabel III	0 - 1 km
Buizerd	Vogels	tabel III	0 - 1 km
Grote Gele Kwikstaart	Vogels	tabel III	0 - 1 km
Havik	Vogels	tabel III	0 - 1 km
Huismus	Vogels	tabel III	0 - 1 km
Ooievaar	Vogels	tabel III	0 - 1 km
Sperwer	Vogels	tabel III	0 - 1 km
Gewone dwergvleermuis	Zoogdieren	tabel III	0 - 1 km
Levendbarende hagedis	Reptielen	tabel II	1 - 5 km
Kleine zonnedauw	Vaatplanten	tabel II	1 - 5 km
Rietorchis	Vaatplanten	tabel II	1 - 5 km
Spaanse ruiter	Vaatplanten	tabel II	1 - 5 km
Steenanjer	Vaatplanten	tabel II	1 - 5 km
Waterdrieblad	Vaatplanten	tabel II	1 - 5 km
Kleine modderkruiper	Vissen	tabel II	1 - 5 km
Eekhoorn	Zoogdieren	tabel II	1 - 5 km
Heikikker	Amfibieën	tabel III	1 - 5 km
Knoflookpad	Amfibieën	tabel III	1 - 5 km
heideblauwtje	Insecten - Dagvlinders	tabel III	1 - 5 km
Gestrepte waterroofkever	Insecten - Kevers	tabel III	1 - 5 km
Gevlekte witsnuitlibel	Insecten - Libellen	tabel III	1 - 5 km
Groene glazenmaker	Insecten - Libellen	tabel III	1 - 5 km
Noordse winterjuffer	Insecten - Libellen	tabel III	1 - 5 km
Drijvende waterweegbree	Vaatplanten	tabel III	1 - 5 km
Bittervoorn	Vissen	tabel III	1 - 5 km
Grote modderkruiper	Vissen	tabel III	1 - 5 km
Gierzwaluw	Vogels	tabel III	1 - 5 km
Kerkuil	Vogels	tabel III	1 - 5 km
Ransuil	Vogels	tabel III	1 - 5 km
Roek	Vogels	tabel III	1 - 5 km
Slechtvalk	Vogels	tabel III	1 - 5 km
Steenuil	Vogels	tabel III	1 - 5 km
Wespendief	Vogels	tabel III	1 - 5 km
Zwarte Wouw	Vogels	tabel III	1 - 5 km
Baardvleermuis	Zoogdieren	tabel III	1 - 5 km
Das	Zoogdieren	tabel III	1 - 5 km
Gewone grootoorvleermuis	Zoogdieren	tabel III	1 - 5 km
Laatvlieger	Zoogdieren	tabel III	1 - 5 km
Meervleermuis	Zoogdieren	tabel III	1 - 5 km
Rosse vleermuis	Zoogdieren	tabel III	1 - 5 km
Ruige dwergvleermuis	Zoogdieren	tabel III	1 - 5 km
Tweekleurige vleermuis	Zoogdieren	tabel III	1 - 5 km
Waterspitsmuis	Zoogdieren	tabel III	1 - 5 km
Watervleermuis	Zoogdieren	tabel III	1 - 5 km

BIJLAGE 3

Behoort bij rapport:
ER150422
Staphorsterweg 12
Nieuwleusen

Bronnen

Literatuur:

Twisk, P., A. van Diepenbeek, J. P. Bekker (2010): Veldgids Europese zoogdieren, KNNV Uitgeverij, Zeist.

van Diepenbeek, A., (2007): Veldgids Dierensporen. – 3e druk, KNNV Uitgeverij, Zeist

van Herk, K., A. Aptroot (2004): Veldgids Korstmossen, KNNV Uitgeverij, Soest.

Bos, F., M. Wasscher, W. Reinboud (2007): Veldgids Libellen. – 5e , volledig herziene, druk, KNNV Uitgeverij, Zeist

Pot, R., (2007): Veldgids Water- en oeverplanten. – 2e druk, KNNV Uitgeverij, Zeist & STOWA, Utrecht, 2003

Eggelte, H., (2010): Veldgids Nederlandse flora. – 6e druk, KNNV Uitgeverij, Zeist

Stumpel, T., H. Strijbosch (2007): Veldgids Amfibieën en reptielen. – 2e druk, KNNV, Zeist

Wynhoff, I., C. van Swaay, K. Veling, A. Vliegthart (2010): De nieuwe veldgids dagvlinders. – 2e, herziene druk, Stichting KNNV Uitgeverij, Zeist

Dietz, C., O. von Helversen, D. Nill (2011): Vleermuizen; Alle soorten van Europa en noordwest-Afrika, De Fontein / Tirion Uitgevers B.V., Utrecht

Peeters, H., K. Wheeler (2008): Vogels en de wet.nl, Vereniging Politie Dieren- en Milieubescherming, Vogelbescherming Nederland, KNNV Uitgeverij, Zeist

Heimans, E., H.W. Heinsius, J.P. Thijsse (1983): Geïllustreerde Flora van Nederland. – 22e druk, Versluys Uitgeversmaatschappij B.V., Amsterdam

Broekhuizen S., D. Klees, G. Müskens (2010): De Steenmarter. 1e druk, KNNV Uitgeverij, Zeist

Huigen, P., R. Vogel (2007) Topografische inventarisatieatlas voor flora en fauna van Nederland. – 1e druk, Vogelbescherming Nederland, Zeist

Gebruikte websites:

www.natuurloket.nl

www.quickscanhulp.nl

www.telmee.nl

www.sovon.nl

www.floron.nl

www.ravon.nl

www.soortenbank.nl

www.natuurkennis.nl

www.vlinderstichting.nl

www.zoogdierenatlas.nl

www.vleermuis.net



Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan **8e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Staphorsterweg 12** met identificatienummer NL.IMRO.0148.BgemDlfshz8-vs01 van de gemeente Dalfsen.

1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding:

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens:

De grens van een aanduiding als het een vlak betreft.

1.5 aanhuisverbonden beroep:

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

1.6 afwijken:

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bij het plan aangegeven regels zoals bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening.

1.7 agrarisch bedrijf:

Een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren niet zijnde een glastuinbouwbedrijf, champignonkwekerij, een gebruiksgerichte paardenhouderij of een pelsdierhouderij.

1.8 bebouwing:

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.9 bed & breakfast:

Een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt binnen de (bedrijfs)woning. Onder een bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur.

1.10 bedrijf:

Een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel alleen plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen of goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.11 bedrijfsgebouw:

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.12 bedrijfswoning/dienstwoning:

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

1.13 bestaand

- Met betrekking tot bebouwing:
legale bebouwing die op tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, of gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning.
- Met betrekking tot gebruik:
het legale gebruik van grond en bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, of toegestaan krachtens een omgevingsvergunning.

1.14 bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 bijbehorend bouwwerk:

Uitbreiding van een hoofdgebouw of functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.17 bouwen:

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.18 bouwperceel:

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.19 bouwvlak:

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.20 bouwwerk:

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.21 carport:

Een bijbehorend bouwwerk, dat plat is afgedekt en voorzien van maximaal 2 wanden.

1.22 cultuurhistorische waarde:

De aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt.

1.23 dak:

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.24 detailhandel:

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), het verkopen en/of leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.25 erker:

Een plat afgedekte uitbouw aan de gevel van een woning.

1.26 extensieve dagrecreatie:

Extensieve vorm van dagrecreatie, zoals wandelen, fietsen en paardrijden, inclusief naar de aard en omvang daartoe behorende voorzieningen, zoals picknicktafels, banken en informatieborden, waarbij de recreatieve vorm geen specifiek beslag legt op de ruimte.

1.27 gebouw:

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.28 glastuinbouwbedrijf:

Een bedrijf dat (overwegend) is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen door gebruik te maken van kassen (staand glas).

1.29 halfvrijstaande woning:

Twee-aaneengebouwde woningen.

1.30 hoofdgebouw:

Een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, als meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.31 kleinschalig kampeerterrein:

Een kampeerterrein voor het al dan niet jaarrond kleinschalig kamperen.

1.32 landschappelijke waarde:

De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied.

1.33 maaiveld:

De gemiddelde hoogte van het bestaande terrein grenzende aan de gevels.

1.34 nadere eis:

Een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening.

1.35 natuur(wetenschappelijke) waarde:

De aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en/of biologische elementen, voorkomend in dat gebied.

1.36 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden:

Werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving of de realisering van de bestemming.

1.37 onderkomens:

Voor verblijf geschikte al dan niet aan de bestemming onttrokken voer- en vaartuigen en kampeermiddelen.

1.38 paardenbak:

Niet-overdekte rijbaan voorzien van natuurlijk bodemmateriaal voor (hobbymatig) paardrijden, waarvan de maatvoering niet meer mag bedragen dan 40 m bij 20 m;

1.39 pand:

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.40 peil:

1. De kruin van de dichtstbij gelegen weg, als de (voor)gevel van het gebouw of het bouwwerk, geen gebouw zijnde, geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 10 m of minder van die weg;
2. De gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende maaiveld vóór het bouwrijp maken, als de (voor)gevel van het gebouw of het bouwwerk, geen gebouw zijnde, is gelegen op een afstand van meer dan 10 m van de dichtstbij gelegen weg;
3. als het bepaalde onder 1 of 2 niet voldoende concreet is te bepalen, het door of namens burgemeester en wethouders aan te geven peil.

1.41 permanente bewoning:

Bewoning van een ruimte als hoofdverblijf.

1.42 prostitutie:

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander persoon tegen vergoeding.

1.43 recreatiewoning:

Een gebouw dat periodiek dient voor recreatief (nacht)verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.44 seksinrichting:

De voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.45 uitbouw:

Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Functionele ondergeschiktheid is niet vereist.

1.46 volkstuin:

Een perceel grond dat zich niet in de onmiddellijke nabijheid van de woning van de gebruiker bevindt, waarop de gebruiker gewassen teelt voor eigen gebruik.

1.47 voorgevel:

De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, als een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, of niet aan de weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel.

1.48 vrijstaande woning:

Een op zichzelf staande woning.

1.49 windturbine:

Door de wind aangedreven bouwwerk, waarmee energie wordt opgewekt.

1.50 woning:

Een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.51 woonhuis:

Een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Gebouwen en bouwwerken

2.1.1 *Afstand tussen gebouwen:*

De kortste afstand tussen de buitenwerkse maten van de gebouwen.

2.1.2 *Afstand tot de (zijdelingse) bouwperceelgrens:*

De kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de bouwperceelgrens.

2.1.3 *De bouwhoogte van een bouwwerk:*

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.1.4 *De breedte van een gebouw:*

Tussen de buitenwerkse maten en/of de harten van de scheidingsmuren.

2.1.5 *De dakhelling:*

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.6 *De goothoogte van een bouwwerk:*

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.1.7 *De inhoud van een bouwwerk:*

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken.

2.1.8 *De oppervlakte van een bouwwerk:*

Tussen de buitenwerkse maten en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.1.9 *De ashoogte van een windturbine:*

Vanaf het peil tot aan het hart van de rotor = wieken.

2.1.10 *De tiphoogte van een windturbine:*

Vanaf het peil tot aan de rotor in de hoogste stand van de rotor = wieken

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschaften, airco kasten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van buitenwerkse maten, bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2.3 Maatvoering

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m²);

- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

2.4 Meten

Bij de toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van de aangegeven lijn.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Agrarisch**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf met uitzondering van het intensieve veehouderijbedrijf;
- b. bestaande infrastructurele voorzieningen;
- c. de waterhuishouding;
- d. extensieve dagrecreatie;
- e. de landschappelijke inpassing van het agrarisch bouwperceel;
- f. het behoud van natuur- en landschapswaarden,

met daarbij behorende bebouwing, andere-werken, parkeer-, groen-, en overige voorzieningen en agrarische cultuurgronden.

Onder het doel 'behoud van natuur- en landschapswaarden' worden de volgende ruimtelijke kenmerken begrepen:

- perceels- en erfbeplantingen;
- kleinschaligheid alsmede de bescherming en/of herstel van de landschappelijke waarde, zoals deze tot uitdrukking komt in de voorkomende landschapselementen (houtwallen, -singels en bosjes) afzonderlijk en als samenhangend onderdeel van de (oorspronkelijke) verkavelingsstructuur, ter plaatse van de aanduiding 'landschapselement';
- verkavelingsstructuur zoals deze tot uitdrukking komt in het verkavelingspatroon en de dat patroon ondersteunende landschapselementen, ter plaatse van de aanduiding 'verkavelingsstructuur';
- openheid, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'landschapselement'.

3.2 Bouwregels

Op de voor '**Agrarisch**' aangewezen gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.1 Gebouwen

Gebouwen zijn niet toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. (Ruw-)voedersilo's, kunstmestsilo's, mestsilo's, mestplaten, hooibergen, windturbines, bouwwerken en voorzieningen voor de opslag van kuilvoer en boog- en tunnelkassen zijn niet toegestaan;
- b. Toegestaan zijn overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m is.

3.3 Nadere eisen

- a. Ter uitvoering en voor het nakomen van lid 3.2 zijn burgemeester en wethouders bevoegd bij de toepassing van de in dit artikel opgenomen bouwregels - als het gebruik zoals bedoeld in lid 3.1 niet onevenredig wordt geschaad - nadere eisen te stellen. Deze nadere eisen mogen alleen betrekking hebben op de situering van nieuw te bouwen bebouwing om zo een verantwoorde stedenbouwkundige (= bebouwings- en verkavelingskarakteristiek) situering van de bebouwing onderling te verzekeren.
- b. Voor een besluit tot nadere eis geldt de in artikel 9.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Gebruik dat in ieder geval in strijd is met de bestemming is:

- a. het gebruik van gronden voor een kleinschalig kampeerterrein, tenzij dit bestaand is;
- b. het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van wel of niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behalve opslag die nodig is voor de normale agrarische bedrijfsvoering en/of het normale onderhoud;
- c. het gebruik van gronden voor handels- en/of andere dan agrarische bedrijfsdoeleinden;
- d. het gebruik van de gronden voor de teelt van laan- en sierbomen, vruchtbomen en/of heesters in de vorm van volle grondteelt of containerteelt, tenzij de gronden zijn aangeduid met 'bomenteelt';

3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de voor '**Agrarisch**' bestemde gronden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of werkzaamheden de volgende andere-werken en/of werkzaamheden uit te voeren, tenzij het gaat om normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden:

- a. het aanleggen en/of verharderen van agrarische gebiedsontsluitingswegen, (voet- of ruiter-)paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 100 m² met uitzondering van:
 1. het aanleggen en verharderen van wegen ter directe ontsluiting van agrarische percelen en koe- en kavelpaden;
 2. het aanbrengen van kuilvoerplaten;
- b. het beschadigen, vellen of rooien van bomen en andere houtopstanden en het verwijderen van landschapselementen;
- c. het aanbrengen van beplantingen voor de teelt van laan- en parkbomen en boomfruit alsmede bos en andere houtopstanden, tenzij de gronden zijn aangeduid met 'landschapselement', 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij' of 'bomenteelt';
- d. het aanbrengen van lijnvormige beplantingen ter plaatse van de aanduiding 'verkavelingsstructuur'.

3.5.2 Uitzonderingen

3.5.1 is niet van toepassing als het gaat om andere werken en/of werkzaamheden:

- a. die al in uitvoering zijn of die door een verleende vergunning al mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- b. die plaatsvinden ter realisering van landschappelijke inpassing, of erfinrichting en in overeenstemming is met geldende regelgeving;
- c. die plaatsvinden voor de uitvoering van een door het bevoegd gezag goedgekeurd natuurontwikkelingsplan;
- d. die plaatsvinden voor bos- en natuurbeheer.

3.5.3 Toelaatbaarheid

De andere werken en/of werkzaamheden genoemd in **3.5.1** zijn alleen toelaatbaar als de landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en/of aangrenzende natuurlijke waarden niet direct of indirect onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Verder mogen de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 4 **Wonen**

4.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor **'Wonen'** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waarbij geldt dat per bestemmingsvlak maximaal één woning is toegestaan of het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- b. een aanhuisverbonden beroep;
- c. bed & breakfast;
- d. de waterhuishouding;
- e. cultuurhistorische waarden;
- f. landschappelijke inrichting volgens de uitgangspunten van het herinrichtingsplan als bedoeld in **Bijlage 1 Herinrichtingsplan Staphorsterweg 12**, dat ter beoordeling aan burgemeester en wethouders;

met daarbij behorende bebouwing, parkeergelegenheid, tuinen en erven, waarbij geldt dat voldoende parkeergelegenheid aanwezig moet zijn.

4.2 **Bouwregels**

Op de voor **'Wonen'** aangewezen gronden mogen alleen bouwwerken voor de bestemming worden gebouwd.

4.2.1 *Woningen*

Voor woningen gelden de volgende regels:

- a. de woning moet minimaal op 20 meter uit de as van de wegen worden gebouwd, tenzij de bestaande afstand minder is;
- b. per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan, of het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal, waarbij geldt dat aangebouwde woningen niet mogen worden gesplitst in vrijstaande woningen;
- c. de inhoud van een woning mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
- f. de dakhelling mag niet minder dan 40° en niet meer dan 60° bedragen;
- g. bestaande afwijkingen in maten en afmetingen van woningen mogen gehandhaafd worden;
- h. een omgevingsvergunning wordt alleen afgegeven als wordt voldaan aan de welstandscriteria zoals opgenomen in 5 Welstandscriteria bebouwing van **Bijlage 1 Herinrichtingsplan Staphorsterweg 12**.

4.2.2 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag maximaal bedragen:
 1. 100 m² als de oppervlakte van de bij de woning behorende en aansluitend gelegen gronden minder dan 1 hectare is;
 2. 150 m² als de oppervlakte van de bij de woning behorende en aansluitend gelegen gronden meer dan 1 hectare is;
 3. de bestaande oppervlakte als deze meer is dan het onder 1 en 2 bepaalde;
- b. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag maximaal 4,5 m bedragen;
- d. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- e. vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden op een afstand van ten minste 4 m achter de naar de weg(-en) gekeerde gevel(-s) van de woning en het verlengde daarvan gebouwd en op geen grotere afstand dan 15 m ten opzichte van de woning;

- f. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan mogen gehandhaafd worden;
- g. een omgevingsvergunning wordt alleen afgegeven als wordt voldaan aan de welstandscriteria zoals opgenomen in 5 Welstandscriteria bebouwing van **Bijlage 1 Herinrichtingsplan Staphorsterweg 12**.

4.2.3 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder dak gelden de volgende regels:

- a. als zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van de woning of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen.

4.3 **Nadere eisen**

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing voor:
 1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. een goede woonsituatie;
 3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 4. de verkeersveiligheid;
 5. de sociale veiligheid.
- b. Voor een besluit tot nadere eis geldt de in lid 9.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

4.4 **Afwijken van de bouwregels**

4.4.1 *Afwijken*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. **4.2.1** onder b voor de huisvesting van twee huishoudens in één woning voor inwoning, waarbij:
 1. er sprake dient te blijven van één woning annex bouwmassa;
 2. de woning één hoofdingang heeft die als gemeenschappelijke verkeersruimte fungeert en de verblijfsruimten vanaf de hoofdingang bereikbaar zijn;
- b. **4.2.1** onder c en toestaan dat het totale pand, waarvan de oorspronkelijke woning al deel uitmaakte, volledig wordt benut, en al dan niet in combinatie hiermee wordt benut voor de huisvesting van twee of meer huishoudens;
- c. **4.2.1** onder d en toestaan dat de goothoogte van een hoofdgebouw wordt vergroot met niet meer dan 2 m;
- d. **4.2.1** onder f voor een verhoging of verlaging van de dakhelling, of de toepassing van een platte dakafdekking;
- e. **4.2.2** onder a voor de vervanging van meerdere vrijstaande bijbehorende bouwwerken, waarvan de gezamenlijke bestaande op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan groter is dan 100 m², door één of meerdere bijbehorende bouwwerk(en) met een overeenkomstige oppervlakte, waarbij geldt dat als deze oppervlakte groter is dan 250 m², de oppervlakte van het vervangende bijbehorende bouwwerk niet meer dan 250 m² mag bedragen, en onder de voorwaarde dat de vervanging bijdraagt aan een verbetering van de landschappelijke en ruimtelijk kwaliteit ter plaatse in welk kader een erfinrichtingsplan dient te worden opgesteld;
- f. **4.2.2** onder a voor de vergroting van de oppervlakte met 20 m² voor het bouwen van een carport, waarbij de totale maximale oppervlakte aan vergunde bijbehorende bouwwerken niet meer dan 120 m² mag bedragen;
- g. **4.2.2** onder e en toestaan dat bijbehorende bouwwerken op een afstand van minder dan 4 m achter of voor de naar de weg(-en) gekeerde gevel(-s) van de woning en het verlengde daarvan worden gebouwd, als het ruimtelijk niet mogelijk is om aan **4.2.2** sub e opgenomen afstand te voldoen;
- h. **4.2.2** onder e en toestaan dat de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de woning meer dan 15 m mag bedragen.

4.4.2 *Afwegingskader*

Een in **4.4.1** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 *Strijdig gebruik*

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken (waaronder begrepen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen) als woning of recreatiewoning;
- b. een erfinrichting die niet volgens de uitgangspunten van het herinrichtingsplan is als bedoeld in **Bijlage 1 Herinrichtingsplan Staphorsterweg 12**, waaronder begrepen de randvoorwaarden voor het landschap, de randvoorwaarden erfstructuur, erfensemble en -inrichting en de welstandscriteria bouwen;
- c. een erfinrichting waarbij niet is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Strijdig gebruik

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de aan de grond gegeven bestemming.

Onder een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruiken of het laten gebruiken van gebouwen voor een seksinrichting, uitgezonderd voor zover in de regels toegestaan.

6.2 Uitzondering strijdig gebruik

Onder een gebruik strijdig met de bestemming, wordt niet verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gronden voor kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, als en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing, afwijking of vrijstelling vereist is en deze is verleend.

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

7.1 Bomenteelt

Ter plaatse van de aanduiding 'bomenteelt' is het gebruik van de gronden voor opgaande vormen van hout-, boom- en fruitteelt toegestaan.

7.2 Landschapselement

Ter plaatse van de aanduiding 'landschapselement' geldt dat hier karakteristieke en waardevolle bestanddelen van het betreffende landschap voorkomen, zoals houtwallen, houtsingels, bosjes en microreliëf.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijkingsbevoegdheid

8.1.1 Afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, waarbij deze afwijkingsbevoegdheid niet geldt voor de afmetingen van het bouwperceel;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, als de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, als de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de omgevingsvergunning gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- d. de bestemmingsregels over de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, zonder dak en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. de bestemmingsregels en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken;
 3. (hoek)erkers over maximaal 2/3 van de gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;als de bouwvlakgrens met niet meer dan 1,5 m wordt overschreden;
- f. het bepaalde over de afstand van bijbehorende bouwwerken tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkers, als de diepte van de (hoek-)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer is dan 1,50 m.

8.1.2 Afwegingskader

Een in **8.1.1** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede milieusituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid.

Artikel 9 Algemene procedureregels

9.1 Nadere eis

Voor het stellen van een nadere eis geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

- a. een ontwerpbesluit ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
- b. de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de onder a genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van ter inzage legging van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1 *Bouwen*

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, of gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, als deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, als de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

11.1.2 *Afwijking*

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van **11.1.1** een omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in **11.1.1** met maximaal 10%.

11.1.3 *Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken*

11.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

11.2.1 *Voortzetting strijdig gebruik*

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet. Behalve voor zover uit de Richtlijn inzake het behoud van de vogelstand en de Richtlijn inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna, beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.

11.2.2 *Verbod verandering strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in **11.2.1**, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

11.2.3 *Verbod hervatting strijdig gebruik*

als het gebruik, bedoeld in **11.2.1**, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

11.2.4 *Uitzondering op het overgangsrecht gebruik*

11.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: "Regels van het **bestemmingsplan 8e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Staphorsterweg 12**".

Aldus vastgesteld door de Raad in de vergadering d.d. 21 maart 2016

, Voorzitter

, Griffier

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Herinrichtingsplan Staphorsterweg 12

HERONTWIKKELING ERF STAPHORSTERWEG 12, DE MEELE , DALFSEN

BELEIDSKADER EN RANDVOORWAARDEN BEELDKWALITEIT LANDSCHAP, ERF
EN GEBOUWEN



HET OVERSTICHT



INHOUD

1 Inleiding	4
1.1 Opgave	
1.2 Aanpak	
2. Uitgangspunten landschapsbeleid	5
2.1 Provinciaal	
2.2 Gemeentelijk	
3. Randvoorwaarden landschap	8
4. Randvoorwaarden erfensemble en erfinrichting	18
5. Welstandscriteria bebouwing	21
Colofon	23



Afbeelding 1: uitsnede eigendommen initiatiefnemers

Kadastraal genoemd onder:

- NIs, sectie O, nummer 103 (perceel met woning en meeste opstallen);
- NIs, sectie O, nummer 40 (perceel met nog een klein stuk van de opstallen);
- NIs, sectie O, nummer 300 (perceel aan de overkant van de weg).

(Bron: gemeente Dalfsen)

1 – Inleiding

1.1 De opgave

De bewoners, woonachtig nabij het agrarisch buurtschap De Meele te Nieuwleusen, heeft het initiatief hun erf aan de Staphorsterweg 12 te herontwikkelen. De voormalige veestallen staan al enige tijd leeg en raken in verval. De regeling *Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen* (onderdeel Rood voor Rood) en de *Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving* van de provincie Overijssel genereert de mogelijkheid na sloop van opstallen (meer dan 850 m²) één extra woonkavel te ontwikkelen. Het beleid van de gemeente en provincie gaat in principe uit van herbouw/herontwikkeling op de locatie van sloop mits er, voldoende gemotiveerd, redenen zijn hier van af te wijken. De familie heeft de wens de woonkavel niet op de locatie van sloop, maar op een ander eigendomsperceel, te positioneren.

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) geeft de mogelijkheid voor een herontwikkeling vanuit het principe ‘voor wat hoort wat’: de ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit van erf, landschap en gebouwen is een voorwaarde bij deze transformatie. De Omgevingsvisie geeft richting en sturing aan de ontwikkeling van kwaliteit. Het betreft hier een ‘lichte procedure’ waarbij de meerwaarde van de woningbouwkwavel niet financieel hoeft te worden verrekend.

De gemeente vraagt voor deze aanvraag een ‘kader’ waaruit blijkt dat de ontwikkeling aansluiting heeft met het vastgestelde beleid en de gebiedskenmerken. Dit ‘kader’ dient als basis voor de aanvraag van de herontwikkeling en is een eerste stap in de planprocedure tot herziening van de bestemming van het perceel. Ook vereist de gemeente een inrichtingsschets voor de percelen die de herontwikkeling betreft. De investering van kwaliteit kan immers ook plaatsvinden op aangrenzende en andere (agrarische) percelen, in eigendom zijnde. Een vervolgstap hierop is het indienen van een concrete aanvraag bij de gemeente waarbij een bouw- en inrichtingsplan bijgevoegd wordt. Dit advies geeft hiervoor de basis. De familie is zelf verantwoordelijk voor deze benoemde vervolgstap.

De familie heeft de bewoners in de directe omgeving nog niet op de hoogte gesteld van hun eerste ideeën. Daarvoor is het initiatief nog te pril. Zij gaan dit op korte termijn wel doen wanneer er meer duidelijkheid is over de mogelijke locatie van nieuwbouw van de woning. Zij staan open voor de opmerkingen die in het kader van de wijziging van de percelen gemaakt zullen worden

De familie heeft de ambitie een eigentijds woonerf te ontwikkelen, ingebed in de kenmerken van de streek en traditie van bouwen. Landschap, bebouwing en erf aanleg worden hierin sterk verweven.

1.1 De aanpak

De gemeente heeft Het Oversticht gevraagd het ‘kader’ op te stellen. De gemeente treedt op als opdrachtgever en de initiatiefnemer geeft in het proces wensen kenbaar. Ter voorbereiding op het advies heeft Het Oversticht ter plaatse gesproken met de initiatiefnemer, de adviseur van de initiatiefnemer en de gemeente. Dit gesprek was ter verkenning van de voorwaarden en ambities vanuit het ruimtelijke beleid en het te doorlopen proces van planvorming. Op basis van het veldbezoek, het gesprek, een landschapsanalyse en een beleidsonderzoek is ‘het kader’ opgesteld: een advies over de inbedding van het initiatief in het ruimtelijk beleid (provinciaal en gemeentelijk) en de randvoorwaarden voor landschap, erf en gebouwen. Het advies bevat ook een aanscherping van de welstandseisen voor deze specifieke opgave van herontwikkeling. Daarnaast is aan Het Oversticht specifiek gevraagd een voorzet te geven voor de gewenste landschappelijke versterking op de schaal van landschap, erfensemble en inrichting.

Deze vraag hangt samen met het voorstel van de familie de woning tegenover het perceel Staphorsterweg 12 te plaatsen en niet direct op de plek van de te slopen gebouwen. Dit aspect vormt een belangrijk onderdeel van het advies.

2 – Uitgangspunten landschapsbeleid

2.1 Provinciaal

Provinciaal omgevingsvisie catalogus gebiedskenmerken (natuurlijke laag en laag van het agrarische cultuurlandschap)

Het erf is gelegen in het veenkoloniaal landschap op de overgang van het jonge heide- en broeklandschap (gelegen ten noorden en westen van het erf). De Meele is aangeduid als een wegdorp. Het veenkoloniaal landschap krijgt een beschermende bestemmingsregeling gericht op instandhouding van de grote open ruimtes, de vergezichten en het contrast tussen deze ruimtes en bestaande verdichte zones (bebouwing en beplanting). Het bestaande stelsel van wegen en bebouwingslinten blijft of wordt daarbij weer gezichtsbepalend en is de plaats waar eventueel ontwikkelingen plaatsvinden.

Een ontwikkeling in het veenkoloniaal landschap dient bij te dragen aan behoud en versterking van bijzondere architectuur (watererfgoed, bijzondere villa's, buitens en herenboerderijen), de linten door het landschap en de open ruimtes.

Beplantingsstructuur in linten en op erven verstevigen.

Stedelijke laag, verspreide bebouwing

De ambitie is Levende Erven! Opnieuw verbonden met het landschap gaan de erven een serieus te verkennen alternatief woon/werkmilieu vormen. Door voort te bouwen op de karakteristieken en kwaliteiten van de erven ligt hier een kans om Overijsselse milieus te ontwikkelen. Cultuurhistorische waardevolle gebouwen als identiteitsdragers benut. De verruimde bouw mogelijkheden worden gekoppeld aan landschappelijke investeringen, zoals landschapselementen en toegankelijkheid, natuurontwikkeling, duurzaamheid. Het concept van 'knooperven' sluit hierbij aan (Bron: Omgevingsvisie 2009).

Stedelijke laag, dorpen en landschappen

Overijssel kent een bont palet aan dorpen, kernen en gehuchten. Elke kern ontwikkelt zijn eigen identiteit en bouwt voort op haar karakteristieke structuur en ligging in het landschap. Weg – en dijkdorpen: ontwikkelingen dragen bij aan behoud en versterking van de hiërarchie in de dorpsstructuur met de centrale weg als drager, door nieuwe bebouwing, functietoevoeging, ontsluitingsstructuur en inrichting (Bron: Omgevingsvisie 2009).

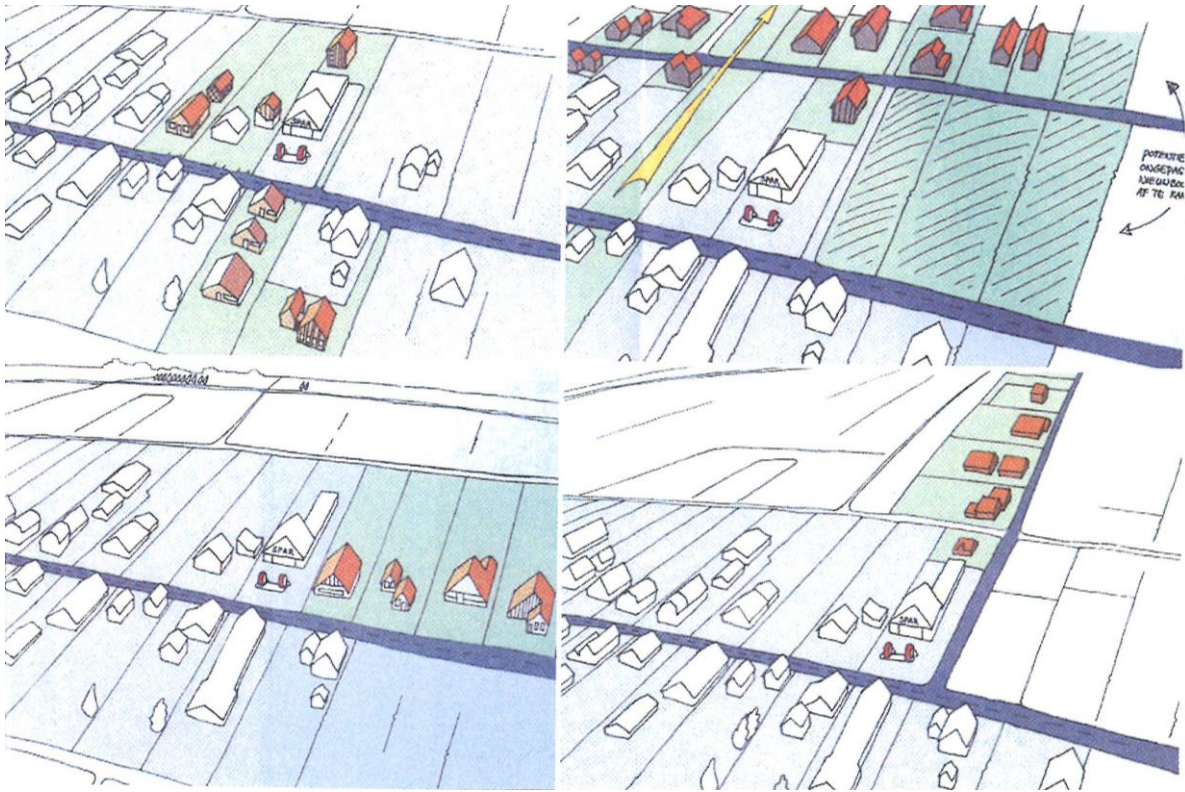
Visie Dorp+, Belvedere

In deze visie is beschreven hoe vanuit de karakteristieken diverse typen dorpen/gehuchten zouden kunnen uitbreiden. In onderstaande afbeelding 2 wordt visueel gemaakt hoe in een (weg)lintdorp zoals De Meele een passende uitbreiding kan worden gemaakt.

Het principe van een dwars lint (tekening rechtsonder):

- Dwarsweg als drager van het lint: een weg beplant met bomen.
- Het lint wordt dunner naar het open landschap toe, van de kern af.
- Nieuwe korrels passend bij korrel en sfeer buurtschap (bebouwing en erfinrichting).
- Dwarslint houdt enige afstand van originele lint.

Herontwikkeling erf Staphorsterweg 12, beleidskader en randvoorwaarden beeldkwaliteit



Afbeelding 2: uitsnede principe dorps bouwen in een lint

(met de klok mee beginnend rechtsboven): parallellint maken, dwarslint maken, lint verlengen, inbreiden bron: Dorp+, Belvedere

2.2 Gemeentelijk

Structuurvisie buitengebied gemeente Dalfsen

De gemeente Dalfsen heeft een structuurvisie voor het buitengebied opgesteld. Het doel van de structuurvisie is om een integraal beleidsmaker te krijgen voor diverse ontwikkelingen in het buitengebied. Voor zover ontwikkelingen voorspelbaar en te sturen zijn, zijn deze opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied gemeente Dalfsen'. Voor de ontwikkelingen die niet op voorhand kunnen worden bedacht is de structuurvisie opgesteld. De ontwikkelingsrichting, economische, sociale en ecologische duurzaamheid is onderverdeeld in acht landschapstypen die in het plangebied van de structuurvisie aanwezig zijn.

In de structuurvisie wordt 20 jaar vooruitgekeken, de focus ligt op 2030. Wat betreft de vervulling van het beleid kiest de gemeente voor de bannering kwaliteit door maatwerk.

Dalfsen is een plattelandsgemeente bij uitstek. In de richting van 2030 spreekt de gemeente de volgende ambitie uit: "de gemeente streeft naar een landelijk gebied waar het goed werken en wonen is, waar de landschappelijke kwaliteiten zo hoog zijn dat het gebied ook voor langere termijn een belangrijke recreatieve aantrekkingskracht heeft ontwikkeld.

Het erf Staphorsterweg 12 is gelegen in het veenontginningsgebied. Het veenontginningsgebied kenmerkt zich door enerzijds een grotendeels open en rationeel agrarisch landschap en anderzijds kleinschalige bebouwingslinten met kenmerkende slagenvorkaveling.

Het veenontginningsgebied rond Nieuwleusen vormt een waardevol agrarisch productiegebied. De gemeente zet in op een versterking en uitbreiding van de agrarische economische functie van het gebied. Uitbreiding van de woonfunctie ligt dan ook niet voor de hand. De bestaande woningen worden echter gerespecteerd.

Herontwikkeling erf Staphorsterweg 12, beleidskader en randvoorwaarden beeldkwaliteit

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

Gemeentelijk landschapontwikkelingsplan

Het erf is gelegen in het landschap van de veenontginningen. Kansen zijn benoemd als: het versterken van de beleving van de vergezichten langs de ontginningsassen, natuurlijke inrichting van de watergangen en het herstel van het slagenlandschap (beplanting en bebouwing en structuur). Het contrast tussen de meer besloten oude ontginningslinten en de open ontginningen is van waarde voor behoud.

3– Randvoorwaarden landschap

Het erf is gelegen in het veenkoloniaal landschap, op de overgang naar het landschap van de jonge heide-ontginning.

Analyse historisch gegroeide landschap

Kenmerkend voor het landschap van deze relatief jonge ontginning is de schuin gerichte hoofdas waaraan het agrarisch gehucht De Meele is gelegen. Vanuit deze hoofdas zijn in het land ten zuiden nieuwe ontginningen gedaan. In de loop der tijd zijn in het landschap ten zuiden meerdere kleine erven ontstaan. Dwars en parallel op het lint ontstonden nieuwe wegen, eerst onverhard, later verhard. De Korenweg is een tweede lint, parallel aan De Meele.

Erven ontstonden in het verlengde van een bestaande perceel, maar ook los in het land (mogelijk op locaties van schaapskooien). Elk erf werd ingekaderd met een groene omkadering om 'het klimaat' op het erf meer aangenaam te maken. De kaders bestonden uit singels, losse bomen, hagen en nustbeplanting als fruit.

De wegen waren beplant met eiken en berken, als 'dragere van het landschap'. Deze structuur is ook nu nog heel goed zichtbaar. Ook de percelen hadden een aanplant met singels en bomenrijen, met name nabij het lint van De Meele was het landschap vrij kleinschalig.

De erven kennen een diversiteit aan type bebouwing. Streekeigen boerderijtjes, in combinatie met jaren '60 en jaren'80 'burger' woningen. Door de inbedding in de overwegend groene erkaders en de beplanting van de wegen en percelen heeft het gebied een eigen, herkenbare en eenduidige structuur.

De meeste erven liggen in het oude lint en in de zone tussen dit lint en de Korenweg. Richting het zuiden is een verdunning zichtbaar. Ten zuiden van de Korenweg is het landschap grootschalig, met enkele grote erven.

Afbeelding 3: landschappelijke ontwikkeling in kaart

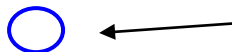
In een opeenvolgende reeks van topografische uitsneden wordt de landschappelijke ontwikkeling van het landschap van De Meele zelf en meer nabij de locatie zelf zichtbaar gemaakt (1851, 1896, 1922, 1933, 1954, 2004).



1851

Op deze uitsnede is de langgerekte, opstreckende verkaveling van de veenontginning vanuit De Meele te zien. De letters SK duiden op de aanwezigheid van schaapskooien die er waren. De mest van de schapen werd verzameld in de kooien en opgebracht ter bevruchting van de percelen. De schapen begraaften de (nog niet ontgonnen) heidepercelen. Mogelijk zijn later uit deze percelen de nieuwere kleine erven ontstaan, meer verspreid.

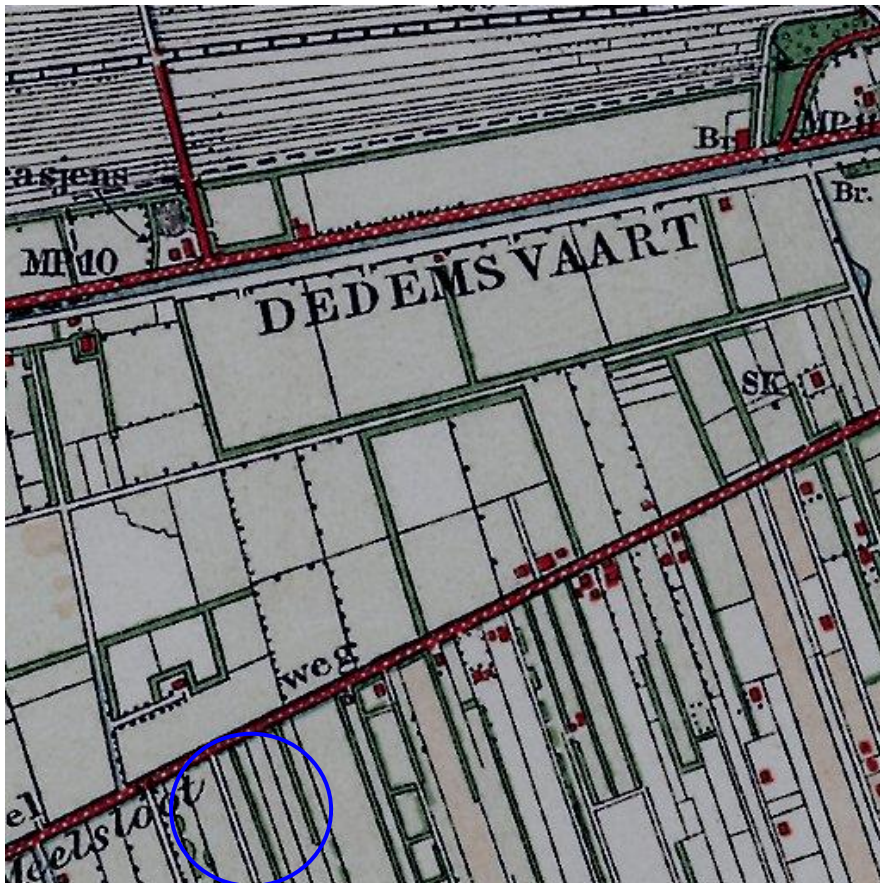
De zwarte streep links is De Wijk, een watergang van waaruit het gebied werd ontgonnen en ontsloten. Iets ten oosten van deze lijn is een dubbele lijn te zien die duiding geeft van de Jachtluster Allee. De omgeving van de locatie wordt op de volgende uitsneden aangeduid met een blauwe cirkel en een pijl.



Herontwikkeling erf Staphorsterweg 12, beleidskader en randvoorwaarden beeldkwaliteit

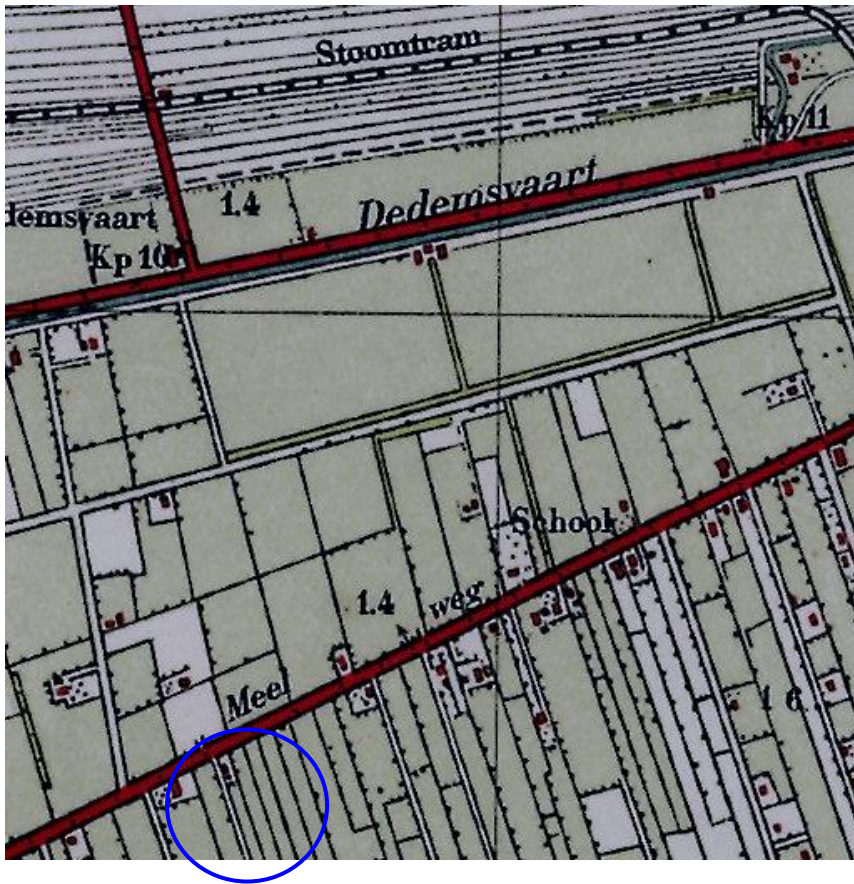


1896



1922

Herontwikkeling erf Staphorsterweg 12, beleidskader en randvoorwaarden beeldkwaliteit

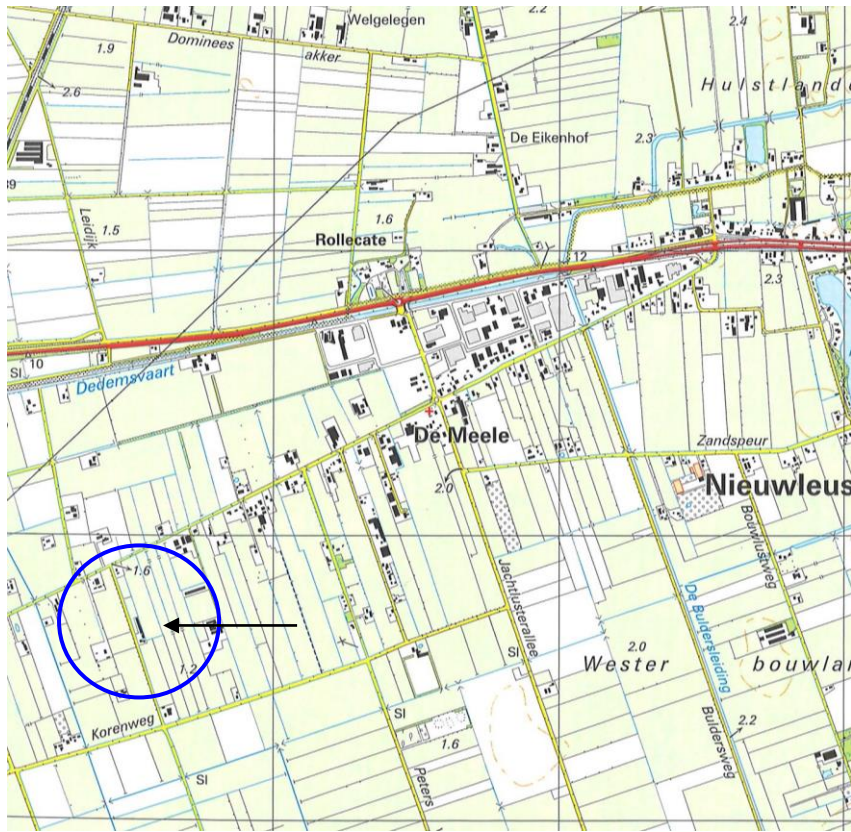


1933



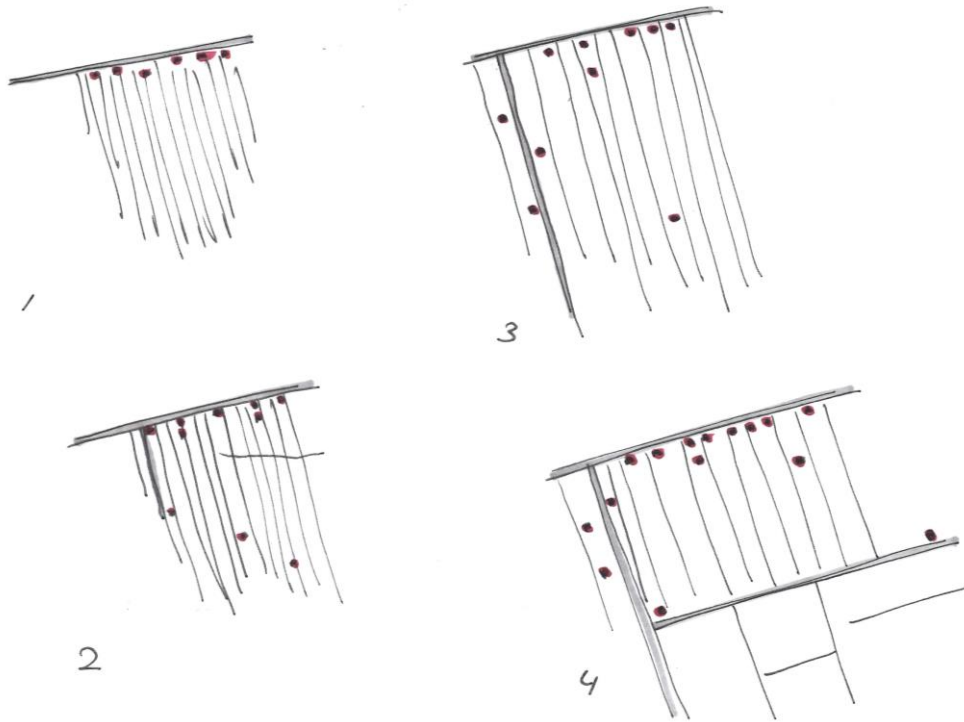
1954

Herontwikkeling erf Staphorsterweg 12, beleidskader en randvoorwaarden beeldkwaliteit



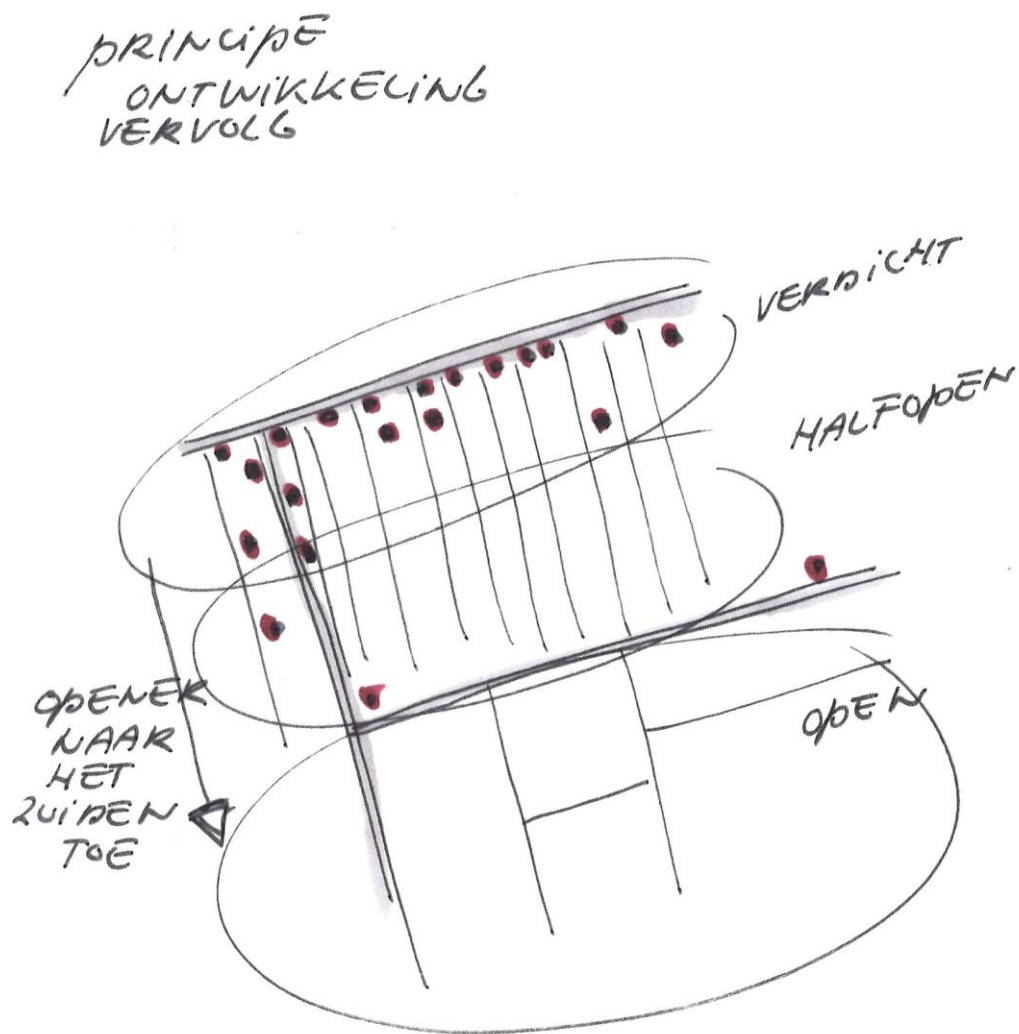
2004

ONTWIKKELING
LANDSCHAP



Afbeelding 4: landschappelijke ontwikkeling conceptueel

- 1 Periode voor 1850
- 2 Periode rond 1850
- 3 Periode 1850 - 1950
- 4 Periode 1950 tot nu



Afbeelding 5: landschappelijke doorontwikkeling conceptueel

Motivering locatie nieuwbouw erfensemble

Nieuwbouw op de plek waar de te slopen gebouwen staan en de compensatiewoning te clusteren is een helder uitgangspunt. Immers een verdichting van het landelijke gebied is niet wenselijk. Echter voor deze locatie is het vanuit de landschappelijke ontwikkeling passend dat een nieuw erf, los van het bestaande, in de zone tussen het oude lint en de Korenweg mogelijk wordt. Een meer verspreide bebouwing van kleine erven, ten zuiden van het lint, met een informele en agrarische uitstraling, is passend bij de kenmerken van dit gebied. Het principe van een 'dwars lint' wordt hierbij toegepast omdat de bestaande woning hier aanleiding toe geeft.

Door de sloop van de stallen op het huidige erf worden zichtlijnen naar de open ruimte hersteld. Het erf wordt weer meer compact gemaakt. De herontwikkeling genereert onder ruimtelijke randvoorwaarden een mogelijkheid tot de ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit voor het landschap als geheel, het gehucht De Meele en het oude en het nieuwe erf.

Wij adviseren als randvoorwaarden voor het landschap:

- In dit landschap is het passend een woning in het 'dwars'lint toe te voegen. Het is ook wenselijk gezien de uitgangspunten van het beleid dat aangeeft nieuw te bouwen in de structuur van het landschap: behoud van kleinschalige erven in hoofd en dwarslinten, met behoud van doorzichten en versterking van de structuur.
- Behoud en waar nodig versterking van de dragende structuren van dit ontginningslandschap (accent noord-zuid): de beplante wegen, de groene kaders met streekeigen beplanting om de bebouwing.
- Behoud van doorzichten, afwisseling beslotenheid erven en open ruimten. Vanuit het lint van De Meele naar het zuiden een vergroting van de maat van de open ruimte tussen de erven (principe van uitbreiding met het dwars lint). Tussen het oude lint en de Korenweg kleinschalig, met een opschaling naar een grote openheid ten zuiden van de Korenweg.
- Nabij het lint van De Meele een verdichting van erven met beplanting en perceelsbeplanting. Richting het zuiden meer open, met grotere tussenruimtes en minder tot geen perceelsbeplanting.
- Verschraling van weidegrond draagt bij aan de ecologische kwaliteit (flora en fauna). Verschil in intensieve en extensieve delen in het landschap en op het erf. Gebruik van de weides voor kleinvee dragen positief bij aan de landschappelijke beleving.
- Ontwikkeling van een 'groen kader' waarbij ook de transparantie van het erf gewaarborgd blijft. Ruimte in het kader voor 'gras tot aan de gevel' waarbij de relatie van het erf met het landschap als uitgangspunt geldt. Behoud van het 'gevoel van ruimte' geeft een uniek woon- en werkklimaat aan het erf.
- De verruimde bouw mogelijkheden worden gekoppeld aan landschappelijke investeringen, zoals landschapselementen op en nabij het erf, op percelen aangrenzend. Versterking van de kleinschaligheid van het landschap nabij De Meele door een streekeigen aanplant van singels, bosjes, (struweel)hagen, boomgroepen, losse bomen. Deze aanplant heeft ook een meerwaarde voor natuur (flora en fauna).

Wij adviseren als randvoorwaarden erfstructuur, erfensemble en inrichting:

- Ontwikkeling van een 'agrarisch' erf, eigentijds of traditioneel, compact erfensemble, relatie van erf met landschap. Plaatsing haaks of parallel aan de weg. Bij voorkeur ontwikkeling van enkele bijgebouwen, deels bijgebouwfunctie in hoofdgebouw ten behoeve van de 'kloeke' hoofdvorm.
- Behoud van de afwisseling van verharding (bijv. gras, halfverharding en verharding met bestrating), behoud van de eenvoud van de inrichting (nut boven sier), een 'natuurlijke tuin', aanleg van fruittuin, bloementuin en moestuin. Geen parkeervakken, maar een 'ruimte' om te parkeren. Dit draagt bij aan de informele sfeer. (half)Verharding in een ingetogen kleurstelling.

- Behoud van 'donkerte', verlichting tegen de gevels of laag bij de grond (bij voorkeur met sensor). Bescheiden lichtmarkering bij de weg.
- Behoud van het informele karakter, erfscheidingen (wanneer nodig) in een ingetogen vorm/uitstraling en kleurstelling. Bij voorkeur toepassing van natuurlijk (houten) materiaal of beplanting.
- Bouwen in relatie met elkaar (kleur en materiaal), maar elk volume verschillend in maat-, schaal-, en detaillering. Afwisseling van open en gesloten gevels. Ontwikkeling van kloeke gebouwen (eenvoudige hoofdvorm, rechthoekige vormen, grote kappen) die voortbouwen op de kwaliteiten van de boerenerven. Functioneel 'boerenverstand' als insteek. Zowel haaks als parallel ten opzichte van de weg is passend, kleinere volumes of één volume bijgebouw (bij voorkeur een kapschuurmodel).
- De erven compact houden, binnen een 'groene mantel' van streekeigen plantmateriaal.
- Bouwen 'op de zon', duurzaamheid is de insteek. Daaruit volgt de oriëntatie en invulling van de gevels. Gebruik van afvoer van hemelwater in de erfstructuur (natuurlijke laagtes benutten).
- Informeel karakter van het gehele ensemble. Beplanting en bebouwing vormen een geheel, beplanting vormt geen kader om de woningen, maar geeft een inbedding en privacy waar nodig voor de bewoners (terras, breken zicht inkijk op het erf zelf). Aanplant van enkele solitaires op het erf als walnoot, kers, linde, kastanje.

De benoemde randvoorwaarden hebben betrekking op het beleid verwoord in de beleidsdocumenten (Omgevingsvisie, Structuurvisie Kernen Dalfsen en het Landschapsonwikkelingsplan) en de waarden van de plek op zichzelf in relatie met het landschap (gebiedskennmerken).



Afbeelding 6: randvoorwaarden landschap (gedeelte Staphorsterweg)



4 – Randvoorwaarden erfensemble en erfinrichting

Tijdens het gesprek hebben de huidige en toekomstige bewoners de volgende ideeën/wensen aangegeven voor hun nieuwe erf:

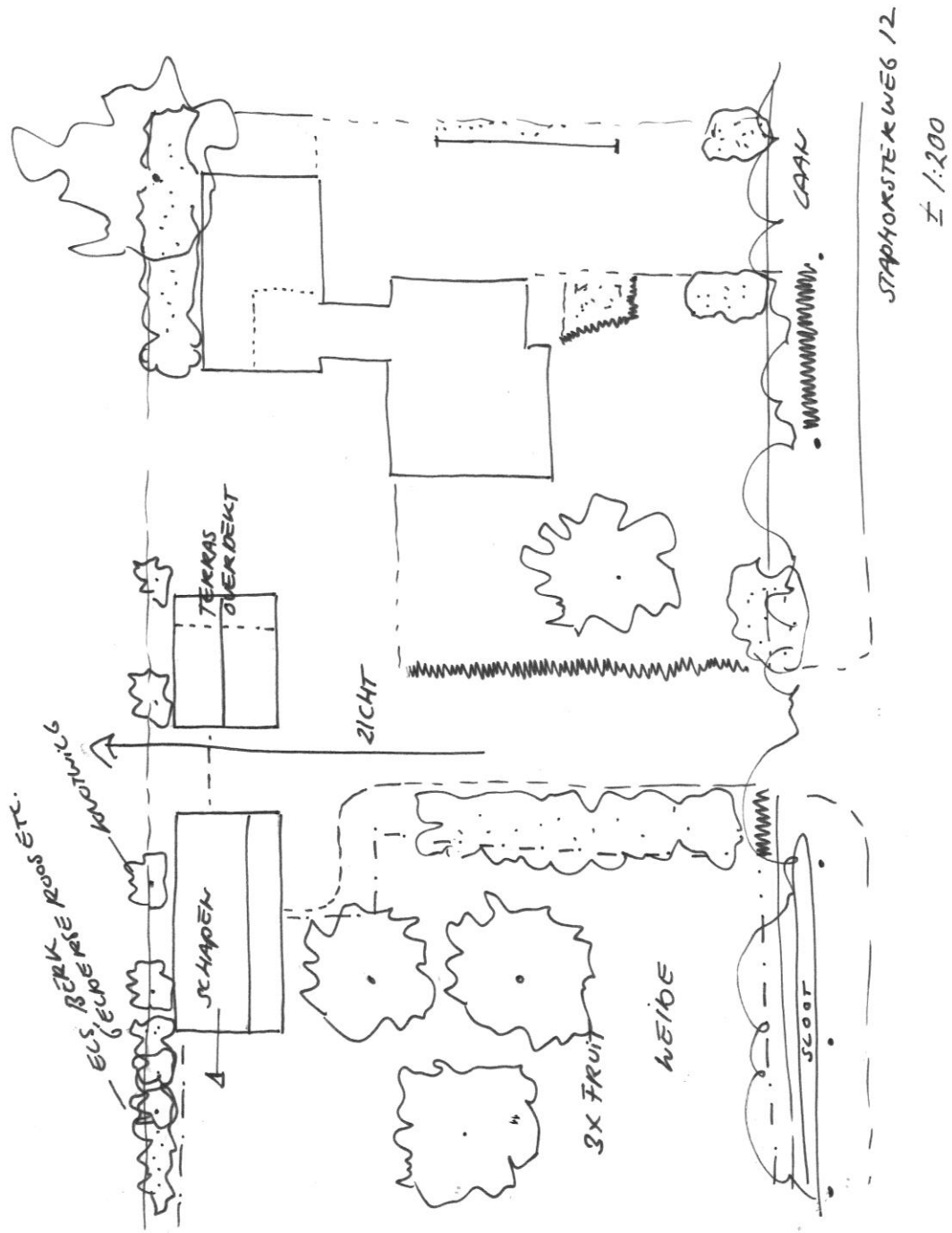
- Gebruik van de weides voor kleinvee, bloemrijk grasland en bermen (bloemweides).
- Versterking behoud kleinschaligheid, singels en losse bomen.
- Behoud vergezichten, openheid (van je weg kijken).
- Fruitbomen, nutserf, functioneel.
- Grote schuren (functionele bijgebouwen).
- Boerderijwoning nieuw: eigentijds, maar knipoog naar traditie, landelijk, materiaal hout en steen, voor- en achterhuis.

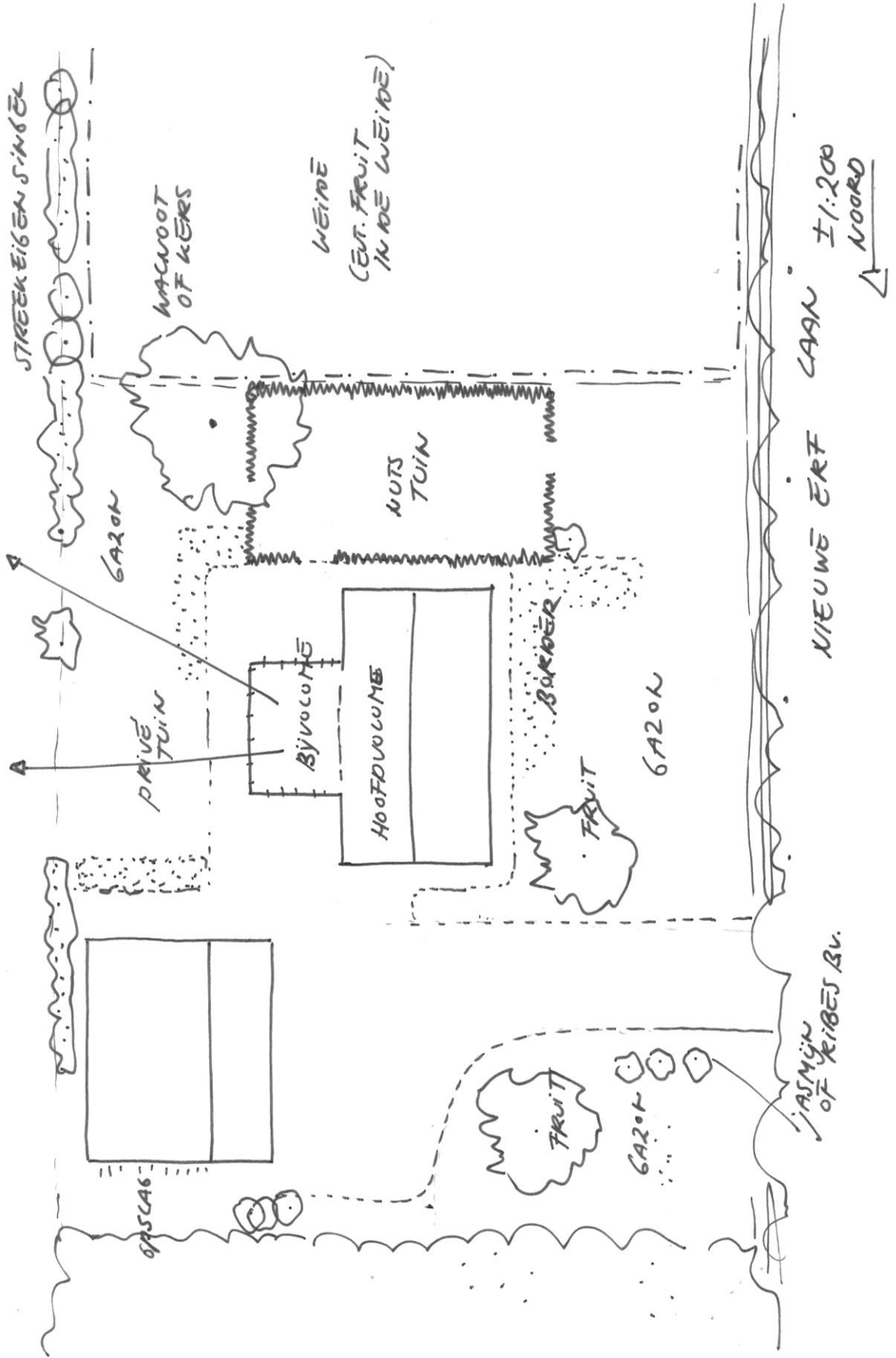
In de bijgevoegde schets zijn bovengenoemde wensen en de randvoorwaarden voor het landschap en de erven verbeeld. De randvoorwaarden gelden zowel voor het bestaande als het nieuwe erf. Het bestaande erf is in aanleg passend. Wij adviseren het erf aan te vullen met een streekeigen erfbeplanting aan de zijden. Zowel aan de noord- en oostzijde waar de twee nieuwe opstallen worden gepositioneerd.



Herontwikkeling erf Staphorsterweg 12, beleidskader en randvoorwaarden beeldkwaliteit

Afbeelding 7: randvoorwaarden erfinrichting bestaande en nieuwe erf





5 – Welstandscriteria bebouwing

Criteria en randvoorwaarden voor de verder uitwerking van de bebouwing.

Beleidsambitie: Hoog

De gemeente heeft voor dit gebied een hoge kwaliteitsambitie. Daarnaast streeft zij in toenemende mate naar duurzame en vernieuwende architectuur. Het materiaalgebruik respecteert de kenmerken van het landelijk gebied. Het aspect duurzaamheid wordt mogelijk gemaakt, met aandacht voor een zorgvuldige inpassing.

Welstandscriteria

De nieuwe bebouwing draagt de volgende kenmerken:

Erfstructuur en oriëntatie

- Het 'nieuwe' erf bestaat uit een samenhangend ensemble van 3 volumes waarvan het hoofgebouw domineert qua positionering en de overige volumes zijn ondergeschikt.
- Het hoofdvolume op het voorerf dient met de voorzijde naar de weg gericht te zijn. Deze gevel dient als een representatieve (voor)gevel te worden ontworpen.
- Nokrichting: De volumes dienen met de hoofdnok parallel of haaks aan de lengterichting van het kavel geplaatst te worden. Ondergeschikte volumes haaks op de nokrichting van het hoofdvolume zijn mogelijk.

Volume en massa

- De volumes zijn eenvoudig van opzet, op basis van rechthoekige vormen. Onderschikte toevoegingen, zoals aan- en uitbouwen en overkappingen zijn mogelijk en dienen integraal mee te worden ontworpen met het hoofdvolume. De nadruk dient op het hoofdvolume te liggen.
- Kapvorm: Er dient een zadeldak te worden toegepast, eventueel met wolfseind. Schilddaken zijn niet toegestaan. Kleine ondergeschikte bouwdelen kunnen plat afgedekt worden.
- Per kavel, dienen alle kappen een van de hoofdvorm afgeleide kap te hebben. Overige kappen dienen haaks op of evenwijdig aan de hoofdkap te worden geplaatst.

Architectonische expressie en detail

- De bebouwing heeft een landelijk karakter, sterk gerelateerd aan de agrarische bebouwing uit de omgeving. (historiserende architectuur zoals notariswoningen en boerderettes zijn niet toegestaan).
- De gevelopeningen zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd en dienen de relatie tussen interieur en gevel goed afleesbaar te maken.
- De gebouwen zijn zorgvuldig gedetailleerd in lijn met de architectuurstijl.
- Dakkapellen zijn toegestaan mits deze een integraal onderdeel vormen van de totaalcompositie van het ontwerp en zich onderschikt op het dakvlak manifesteren. Uitgangspunt is dat het forse dakvlak het beeld blijft domineren.

Kleur en materiaalgebruik

- Algemeen: Er dient samenhang te zijn in het materiaalgebruik tussen de hoofdvolumes.
- Basismateriaal van de gevels is gebaseerd op natuurlijk en ingetogen materiaalgebruik, waarbij eenvoud en rust centraal staan.
- Materiaalgebruik gevels: donkerkleurige baksteen zoals, rood, paars en antractiet, donkere houten delen, of vergelijkbare materialen met identieke eigenschappen.
- Dak: de toepassing van materialen voor daken is natuurlijk van aard, zoals antracietkleurig keramische dakpannen, riet of zink.
- Kleuren overig: er worden gedekte ingetogen kleuren gebruikt.

- Voor zonnepanelen geldt dat deze zorgvuldig en integraal zijn opgenomen in het dakontwerp, middels lijn- of vlakvormige vlakken die niet boven het dakvlak uitsteken.

Literatuur en bronnen:

Omgevingsvisie Overijssel, catalogus gebiedskenmerken, 2009

Structuurvisie Kernen gemeente Dalfsen, 2010

Structuurvisie Buitengebied gemeente Dalfsen, 2012

Landschapsontwikkelingsplan gemeente Dalfsen

Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen.

Welstandsnota gemeente Dalfsen

Colofon

Titel: **HERONTWIKKELING ERF STAPHORSTERWEG 12, DE MEELE, DALFSEN
BELEIDSKADER EN RANDVOORWAARDEN BEELDKWALITEIT
LANDSCHAP, ERF EN GEBOUWEN**

Opdrachtgever: Gemeente Dalfsen

Samenstelling: ir. Ingrid Nij Bijvank van Herel (Het Oversticht)

Datum: januari 2015

Contactgegevens: Het Oversticht, 038-425482, www.oversticht.nl

