

**1e herziening
bestemmingsplan Kern
Dalfsen 2012, De Dalfsenaar**

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 De bij het plan behorende stukken	7
1.3 Situering van het plangebied	7
1.4 Planologische-juridische regeling	7
1.5 Opbouw toelichting	8
Hoofdstuk 2 Beleidskader	9
2.1 Rijksbeleid	9
2.2 Provinciaal beleid	9
2.3 Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk 3 Onderzoek	19
3.1 Algemeen	19
3.2 Archeologie	19
3.3 Milieuaspecten	19
3.4 Waterparagraaf	26
3.5 Ecologie	27
3.6 Verkeer en parkeren	28
3.7 Duurzaamheid	30
3.8 Politiekeurmerk	31
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	32
4.1 Historische ontwikkeling plangebied	32
4.2 Huidige situatie	36
4.3 Nieuwe situatie	37
Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels	44
5.1 Algemeen	44
5.2 Nadere toelichting op de regels	45
Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
6.1 Economische uitvoerbaarheid	48
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
Hoofdstuk 7 Zienswijzen en kennisgeving	49
Bijlagen bij de toelichting	51
Bijlage 1 Advies Oversticht	52
Bijlage 2 Archeologisch onderzoek	56
Bijlage 3 Bodemonderzoek	81
Bijlage 4 Watertoets	131
Bijlage 5 Natuurtoets	136
Bijlage 6 Nota van Inspraak en Overleg	147
Bijlage 7 Nota van zienswijzen en kennisgeving	156
Regels	165
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	166

Artikel 1	Begrippen	166
Artikel 2	Wijze van meten	170
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	171
Artikel 3	Recreatie	171
Hoofdstuk 3	Algemene regels	174
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	174
Artikel 5	Algemene gebruiksregels	175
Artikel 6	Algemene afwijkingsregels	176
Artikel 7	Algemene procedureregels	177
Artikel 8	Overige regels	178
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	179
Artikel 9	Overgangsrecht	179
Artikel 10	Slotregel	181
Bijlagen bij regels		183
Bijlage 1	Advies Oversticht	184
Bijlage 2	Landschappelijke inpassing De Dalfsenaar	188

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan, een beschrijving van de bij dit plan horende stukken, een beschrijving van het plangebied en een leeswijzer voor de toelichting van dit bestemmingsplan.

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer wil aan de Koesteeg in Dalfsen recreatief nachtverblijf, atelier/expositieruimte met beheerders-/bedrijfswooning realiseren. Het atelier/expositieruimte kan ook beschikbaar worden gesteld voor workshops, lezingen en dag- en verblijfsrecreatie. Daarnaast wordt een openbaar toegankelijke beeldentuin en een theetuin gerealiseerd. Horeca, met uitzondering van de theetuin, is uitsluitend ondersteunend toegestaan.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- verbeelding, schaal 1:1.000 (met identificatienummer **NL.IMRO.0148.DKernDifs2012hz1-vs01**)
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden en opstallen aangegeven. In deze toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek en de beschrijving van de planopzet vermeld.

1.3 Situering van het plangebied

Het plangebied ligt in het buurtschap Gerner aan de Koesteeg. Het buurtschap Gerner ligt aan de noordkant van de kern Dalfsen en is er als het ware mee vergroeid. Het plangebied is nu in gebruik als weiland/grasland; er is geen bebouwing aanwezig en het heeft een oppervlakte van ongeveer 8.000 m². Aan de westzijde loopt de Koesteeg, aan de oostzijde ligt een boskavel met een woning met daarachter de sportvelden, aan de noordzijde de Natuurboerderij 'de Lindehoeve' (kinderboerderij) en aan de zuidzijde lintbebouwing van de weg langs de Gerner Es en de nieuwbouwwijk Gerner Marke.

1.4 Planologische-juridische regeling

1.4.1 Geldende regeling

Bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het geldende bestemmingsplan Kern Dalfsen 2012 en heeft daarin de bestemming Agrarisch en de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 5.

Binnen de bestemming Agrarisch zijn de voorgenomen ontwikkelingen niet toegestaan. Om deze reden is dit bestemmingsplan opgesteld.

Structuurvisie kernen van Dalfsen

In de Structuurvisie kernen van Dalfsen is het plangebied aangemerkt als 'Dorpsrandgebied stedelijke omgeving'. Dit vanwege het feit dat dit gebied ingeklemd ligt tussen een woonfunctie en dag- en verblijfsrecreatieve functies. Dit gebied wordt in de Structuurvisie kernen Dalfsen dan ook geschikt geacht voor uitbreiding van dag- en verblijfsrecreatieve functies. De voorgenomen

plannen passen daarmee binnen de Structuurvisie kernen van Dalfsen.

1.5 Opbouw toelichting

Het beleidskader is opgenomen in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens een beschrijving gegeven van het verrichte onderzoek. Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting op de regels gegeven. Een beschouwing over de economische uitvoerbaarheid en de resultaten van de inspraak en het gevoerde overleg, zijn beschreven in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 worden eventuele zienswijzen behandeld.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden.

In de SVIR geeft het Rijk haar visie aan op de ruimtelijke- en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040. Dit betreft een nieuw, integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- verbeteren van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met deze rijksdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in het SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse gebieden. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn voor deze rijksbelangen regels opgenomen die bij ruimtelijke plannen in acht dienen te worden gehouden.

Gelet op het abstractieniveau, bevat het SVIR geen concrete uitspraken voor dit plan. In algemene zin kan worden opgemerkt dat het voornemen aansluit bij het beleid dat inzet op het verbeteren en versterken van de leefbaarheid. Het voornemen kan - hoe kleinschalig ook - een bijdrage leveren aan het versterken van de positie van Dalfsen.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

2.2.1.1 Omgevingsvisie levert afstemming van verschillende beleidsonderwerpen

De Omgevingsvisie behandelt diverse ruimtelijke aspecten en vervult daarom de rol van:

- Structuurvisie onder de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening.
- Regionaal Waterplan onder de (nieuwe) Waterwet (en Provinciaal Waterhuishoudingsplan onder de Wet op de waterhuishouding tot de inwerkingtreding van de Waterwet).
- Milieubeleidsplan onder de Wet milieubeheer.
- Provinciaal verkeer- en vervoersplan onder de Planwet Verkeer en Vervoer.
- Bodemvisie in kader van ILG-afspraken met het rijk.

De Omgevingsvisie behandelt de provinciale belangen en het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. In vergelijking met het streekplan Overijssel 2000+ zijn verschillende beleidsonderwerpen beter op elkaar afgestemd.

2.2.1.2 Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en generieke beleidskeuzes

De provincie wil meer op voorhand gaan sturen en is meer gefocust op gebiedsontwikkeling waarbij duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit de rode draad vormen.

Duurzaamheid

Wat betreft het thema duurzaamheid heeft de provincie een lijst met prioriteiten opgesteld. Het gaat hier om aspecten die dermate cruciaal zijn voor de duurzame ontwikkeling van de provincie Overijssel dat deze in de uitvoering van de Omgevingsvisie het grootste gewicht krijgen.

Het gaat dan om:

- Robuuste natuur: realisatie van de EHS met verbindingzones, Nationale parken en Natura 2000-gebieden.
- Behoud door ontwikkeling Nationale landschappen.
- Waterveiligheid: ruimte voor de rivieren en kleinere watersystemen.
- Ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw.
- Herstructurering van bedrijventerreinen.
- Herstructurering en hoogwaardige ontwikkeling van woongebieden.
- Hoofdstructuur voor bereikbaarheid (weg, spoor, fiets, water).
- Energiepact Overijssel: transitie naar duurzame energiehuishouding en vermindering van de CO²-uitstoot.

Ruimtelijke kwaliteit

Wat betreft het begrip 'ruimtelijke kwaliteit', hanteert de provincie de volgende definitie: ruimtelijke kwaliteit is datgene dat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is.

Om te sturen op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid gebruikt de provincie het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. Hierbij komen achtereenvolgens aan de orde: generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en tenslotte gebiedskenmerken.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Ontwikkelingsperspectieven (waar-vraag)

Het gehele grondgebied van Overijssel heeft in de Omgevingsvisie een bepaald ontwikkelingsperspectief gekregen. De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan mogelijke ontwikkelingen.

Het ontwikkelingsperspectief voor de kern Dalfsen luidt als volgt: "Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus". De nadruk op gebieden binnen dit ontwikkelingsperspectief komt steeds meer te liggen op het creëren van een breed spectrum aan gemengde milieus van woningen, werkruimtes, bedrijven, voorzieningen en recreatieve mogelijkheden die voortbouwen op de karakteristieke opbouw van een dorp of kern. Een klein deel van de kern, waarin het plangebied ligt, heeft het ontwikkelingsperspectief "mixlandschap". Nadruk in dit gebied ligt op gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw-recreatie-zorg, landbouw-natuur en landbouw-water, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschappen in deze gebieden versterken.

Zoals eerder aangegeven, ligt het plangebied aan de rand van de kern Dalfsen. De gemeente typeert het plangebied als een stedelijke locatie. Het plan past goed in het ontwikkelingsperspectief, door het creëren van een bijzonder recreatiemilieu, bestaande uit een kleinschalige beeldentuin, een expositieruimte en een bed en breakfast en de karakteristieke

gevarieerde opbouw van het cultuurlandschap wordt versterkt.

Gebiedskenmerken (hoe-vraag)

Op basis van gebiedskenmerken verwerkt in lagen gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Ze zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

Natuurlijke laag

Voor het plangebied gelden van de natuurlijke laag de gebiedskenmerken van "Dekzandvlakte".

Dekzandvlakten en -ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. Ontwikkelingen dragen bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

De locatie ligt op de noordelijke helling van een dekzandrug en niet op de hogere delen van het landschap. Op het terrein is reliëf daarom amper aanwezig. Er bestaat wel een zeer beperkt geleidelijk hoogteverschil op het perceel. Voor de terreininrichting wordt gebruikgemaakt van natuurlijke, gebiedseigen beplantingssoorten en het natuurlijke watersysteem wordt intact gelaten. Verder heeft het Oversticht geadviseerd over de inrichting en inpassing in het landschap en heeft daarbij de gebiedskenmerken catalogus betrokken. Zie daarvoor het **Advies Oversticht**. Via de regeling **Strijdig gebruik** in combinatie met de **Welstandsparagraaf met beeldkwaliteit De Dalfsenaar** wordt de helling van de dekzandrug beschermd.

Laag van het agrarische cultuurlandschap

Voor het plangebied gelden van de laag van het agrarische cultuurlandschap de gebiedskenmerken van "Essenlandschap".

De essen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de huidige bodemkwaliteit en het huidige reliëf. Op de flanken krijgen de kleinschalige landschapselementen, zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimte daartussen, een beschermende bestemmingsregeling gericht op instandhouding van dit kleinschalige patroon.

Als ontwikkelingen plaatsvinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

Het plan ligt op de noordflank van de Gerner Es. Het voegt zich goed tussen en binnen het bestaande landschappelijk raamwerk en er worden nieuwe kleinschalige landschapselementen zoals een fruitboomgaard toegevoegd. Via de regeling **Strijdig gebruik** worden landschapselementen beschermd. Verder heeft het Oversticht geadviseerd over de inrichting en inpassing in het landschap en heeft daarbij de gebiedskenmerkencatalogus betrokken. Zie daarvoor het **Advies Oversticht**.

Stedelijke laag

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra.

Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Lokaal zijn kleine eenheden die afwijken van het systeem, zoals 'goudkustjes' aan de rand van de wijk. Steeds is sprake van een afgeronde eenheid met duidelijke in- en uitgangen en kunst in de openbare ruimte.

De tijdsgeschiedenis van de bouwperiode is af te lezen in de stedenbouwkundige structuur en

architectuur. De wederopbouwwijken worden bijvoorbeeld vaak gekenmerkt door een repeterende stempelstructuur in de bouwblokken, de ruime opzet van de groene ruimte en aandacht voor details zoals deuroplijstingen pergola's boven de entrees, siermetselwerk e.d.

Nieuwbouwwijkjes bij kleinere plaatsen zijn niet altijd afgeronde eenheden, omdat de bouwopgave daarvoor te klein was. Vaak is er een buurtje aangeplakt aan de oudere bebouwingsstructuur, zonder relatie met de oorspronkelijke structuur van het dorp of het voormalige agrarische cultuurlandschap.

Voor dit plan zijn welstandscriteria geformuleerd waardoor de ontwikkeling past in de omgeving.

Lust- en leisurelaag

Volgens de lust- en leisurelaag wordt het gebied niet gekenmerkt door donkerte. Desondanks is er in dit plan toch voor gekozen om uitsluitend verlichting met naar beneden stralende armaturen toe te staan met een beperkte hoogte.

Generieke beleidskeuzes

Allereerst wordt bepaald of een beoogde ontwikkeling past binnen de generieke beleidskeuzes. Zo dienen gemeenten in het kader van woningbouw- en bedrijventerreinontwikkeling afspraken te maken met buurgemeenten. Andere generieke beleidskeuzes betreffen onder andere reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond, landbouwonwikkelingsgebieden voor de intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones.

De toerisme- en recreatiesector vormt met 33.500 arbeidsplaatsen (in 2007) een belangrijke economische factor in Overijssel. Een rijk aanbod van (dag-)recreatieve voorzieningen vormt een belangrijke vestigingsfactor voor bedrijven en bewoners. In de verblijfsrecreatie is een toename in de vraag naar een gevarieerd aanbod en een hogere kwaliteit een belangrijke trend. De toeristisch-recreatieve infrastructuur voor wandelen, fietsen, varen en paardrijden is zeer belangrijk voor de toeristische aantrekkingskracht van Overijssel. De provincie wil een sterk aanbod voor vrijetijdsbesteding en wil toeristen blijvend aan Overijssel binden. Het doel van de provincie is een vitale en zichzelf vernieuwende sector. Daarom staan innovatie en versterking van het organiserend vermogen in de toeristische sector centraal.

De provincie Overijssel biedt ondernemers in de provincie de ruimte om toeristisch-recreatieve voorzieningen te ontwikkelen die bijdragen aan differentiatie van het aanbod en toeristische structuurversterking. Door gebiedsgericht (nieuwe) koppelingen te leggen tussen verschillende sectoren (recreatie, landschap, water, cultuur, zorg en sport) kunnen we de concurrentiekracht van Overijssel als vakantie- en dagtochtbestemming versterken. Voorwaarde is dat de SER-ladder wordt toegepast en dat ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

De SER-ladder wordt voor dit plan gehanteerd. Deze eis vloeit voort uit de Omgevingsvisie en -verordening, maar ook uit artikel 3.1.6 lid 2 Bro. De afweging in het kader van de SER-ladder, waaronder de principes zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, is overigens reeds gemaakt bij de aanwijzing van de locatie als geschikt voor dag- en verblijfsrecreatie in de Structuurvisie kernen van Dalfsen. In de Structuurvisie Kernen gemeente Dalfsen en de Notitie zoekgebied dag- en verblijfsrecreatie kern Dalfsen is onderzocht waar dag- en verblijfsrecreatie een plaats kan krijgen. Volgens onze visie dient er sprake te zijn van concentratie van functies. In de Structuurvisie maken wij een onderscheid in woongebied, bedrijventerrein en ruimte voor dag- en verblijfsrecreatie. In het kader van de Structuurvisie is ook gekeken naar gebouwen met herontwikkelingsmogelijkheden. De betreffende gebouwen zijn aangemerkt als toekomstige ontwikkelingslocatie wonen, vanwege hun ligging in bestaand woongebied waar woningbouw wordt geconcentreerd.

In het kader van de Structuurvisie en de Notitie zoekgebied dag- en verblijfsrecreatie is ook zorgvuldig gekeken waar dag- en verblijfsrecreatie een plaats dient te krijgen. Vanwege de concentratie van recreatieve functies in het noordoostelijk gelegen deel van de kern Dalfsen,

leent dit gebied zich goed voor extra recreatieve ontwikkelingen. Immers in het gebied ligt een recreatiepark (Buitenplaats Gerner- verblijfsrecreatie), een hotel / restaurant (Hof van Dalfsen/ Brasserie 't Hof), restaurant (Auberge 't Asje), een sauna, fitnesscentrum, sportvelden, zwembad, tennisbanen, manege en een natuurboerderij. De onderhavige locatie ligt in de bebouwde kom van de kern Dalfsen, bestaand stedelijk gebied, in het zoekgebied dag- en verblijfsrecreatie.

Dit plan voorziet in de realisering van (kleinschalige) culturele en dag- en verblijfsrecreatie. Uit het beleidsplan Recreatie en Toerisme 2011-2020 blijkt dat er behoefte is aan een ontwikkeling waarin dit plan voorziet. Zie paragraaf **2.3.3 Beleidsplan Recreatie en Toerisme 2011-2020**.

De Omgevingsverordening Overijssel bevat daarnaast nog andere generieke bepalingen, daarover meer in paragraaf **2.2.2 Omgevingsverordening**.

2.2.2 Omgevingsverordening

Naast de Omgevingsvisie geldt de Omgevingsverordening. In deze verordening zijn bepalingen opgenomen waarmee rekening gehouden moet worden in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen. In de verordening worden regels gegeven over hoe bijvoorbeeld omgegaan dient te worden met een veelheid aan ruimtelijke aspecten. In hoofdstuk 5, de toelichting op de regels, wordt nader ingegaan op de relatie tussen de regels en de Omgevingsverordening.

De Omgevingsverordening kent ook de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). De KGO is van toepassing op (grootschalige) uitbreiding of nieuwvestiging in het buitengebied. In die gevallen vraagt de provincie - naast een investering in de ontwikkeling zelf - investeringen in de omgevingskwaliteit rondom het erf waarop de bebouwing is/wordt gesitueerd.

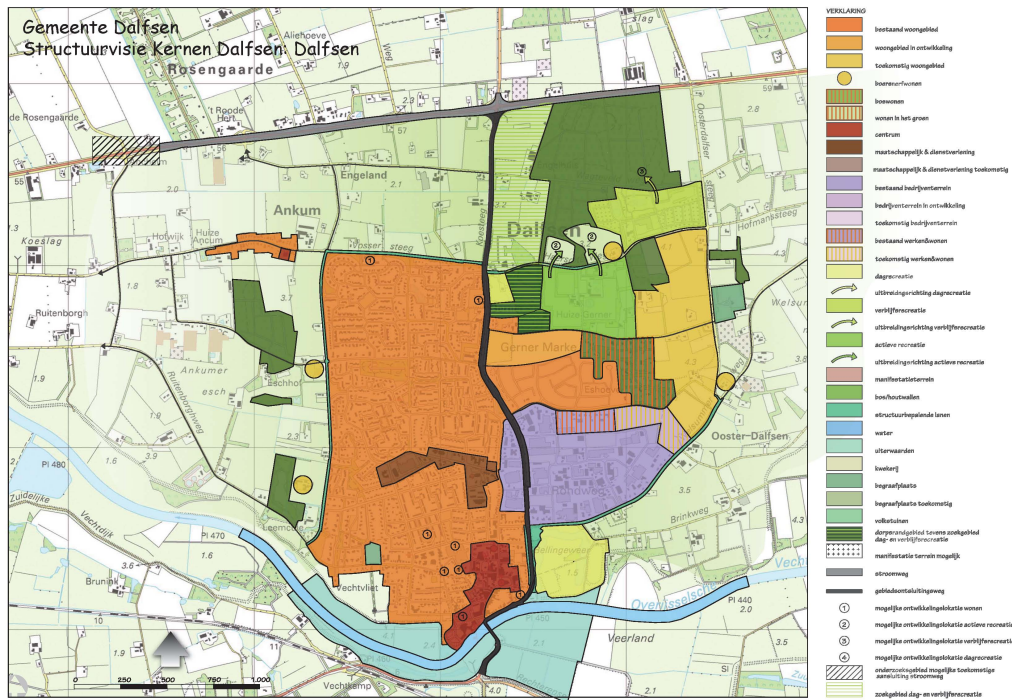
De locatie ligt in dorpsrandgebied; stedelijk gebied/bebouwde kom docht niet het centrum van de kern dat zeer sterk stedelijk is. Direct ten westen en zuiden van het perceel is bebouwing, ten oosten liggen de sportvelden en ten noorden ligt de natuurboerderij. Dit geeft het plangebied meer een stedelijk karakter. Het plangebied ligt ingeklemd tussen woonwijken en dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen en is daardoor bestaand stedelijk gebied. Dit is dan ook de reden dat het plangebied en de omliggende percelen waaronder de sportvelden zijn opgenomen in de Structuurvisie kernen gemeente Dalfsen.

Volgens de Omgevingsvisie is het aan de gemeente of de KGO in de kern en in dorpsrandgebied van toepassing is. De gemeente Dalfsen is van oordeel dat de KGO hier niet onverkort van toepassing is zoals dit in het "buitengebied" wel het geval is. Dit neemt niet weg, dat in de uitwerking van de plannen veel aandacht is voor ruimtelijke kwaliteit. Initiatiefnemers hebben toch geheel onverplicht ervoor gekozen om het Oversticht advies uit te laten brengen over het uitvoeren van de plannen als ware de KGO van toepassing. Zij willen met hun plannen namelijk graag ook investeren in de kwaliteit van de omgeving. Om die reden is in dit bestemmingsplan een de paragraaf **Welstandsparagraaf met beeldkwaliteit De Dalfsenaar** opgenomen en is het document **Landschappelijke inpassing De Dalfsenaar** opgesteld. Voor nadere details wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Kernen van Dalfsen

Hieronder is de afbeelding opgenomen uit de Structuurvisie voor de kern Dalfsen. De visie zoals opgenomen in de afbeelding laat in grote lijnen zien waar zich welke functie bevindt en waar welke ontwikkelingen mogelijk zijn.



Het gebied aan de oostzijde van de Koesteeg ten noorden van de Gerner Es kenmerkt zich door dag- en verblijfsrecreatieve functies, zoals manege Gerner, hotel “Hof van Dalfsen”, Buitenplaats Gerner, Huize Gerner en natuurboerderij “Lindenhoeve”. Gekoppeld aan die functies is in deze zone een uitbreiding van dag- en verblijfsrecreatie mogelijk. Deze conclusie uit de structuurvisie werd nader onderzocht en bevestigd in de 'Notitie zoekgebied dag- en verblijfsrecreatie kern Dalfsen'.

Vanuit een onderlinge weging van de deelgebieden ten opzichte van elkaar en een verdere versterking door concentratie van dag- en verblijfsrecreatieve functies is het gebied aan de noordoostzijde van Dalfsen het meest geschikt om in de toekomst te worden ingevuld met dag- en/of recreatieve functies. Immers de som der delen is meer dan de delen afzonderlijk doordat zij een positieve beïnvloeding ten opzichte van elkaar hebben en het een versterking van het recreatieve concentratiegebied betekent. Ook is er een goede aansluiting op het hoofdwegennet, immers het gebied ligt direct aan de hoofdaansluiting van Dalfsen op de N340, hetgeen bovendien betekent dat er geen extra belasting is van de overige wegen in Dalfsen.

Kortom het gebied aan de noordoostzijde is het meest geschikt voor de eventuele vestiging van extra dag- en verblijfsrecreatie in de Dalfsen. Dit gebied is daarom in de Structuurvisie kernen Dalfsen aangemerkt als Zoekzone dag- en verblijfsrecreatie.

Op bestemmingsplanniveau zal per geval worden beoordeeld of een initiatief passend is voor de concrete locatie, waarbij als uitgangspunt geldt dat het groene karakter van het gebied wordt gewaarborgd, waarmee de Structuurvisie bedoelt dat er sprake moet zijn van een ruimtelijke losse setting qua bebouwing. Dit bestemmingsplan voorziet in deze beoordeling en uitwerking.

1. Meer gasten;
2. Meerdaagse beleving (seizoensverbreding van dag- en verblijfsrecreatie);
3. Meer directe omzet binnen de recreatie of toeristisch-recreatieve gerelateerde sectoren (en voor horeca en middenstand);
4. Meer lokale werkgelegenheid binnen de recreatief toeristische sector en gerelateerde sectoren.
5. Actief inspelen op kansen die de toeristische markt biedt of beter kan benutten.

Het bovenstaande is via een algemene missie verder geconcretiseerd in een zestal strategieën, waarvan met name onderstaande relevant zijn voor dit plan:

1. stimuleren van routegebonden vormen van recreatie;
2. uitbreiden en kwaliteitsverbetering van verblijfsrecreatie;
3. ontwikkelen en stimuleren van dagrecreatie.

De missie van de gemeente Dalfsen is: "Ontwikkeling en versterking van de toeristisch/recreatieve mogelijkheden, met name gericht op routegebonden, watergebonden, verblijfs- en dagrecreatie, inspeland op en rekening houdend met natuur- en culturele waarden."

De ontwikkeling voorziet in een bijzondere mix van kleinschalige verblijfs- en dagrecreatie; het combineert verblijfsrecreatie, een openbaar toegankelijke beeldentuin, theetuin en een atelier en expositieruimte, waar ook lezingen en workshops kunnen worden gehouden of andere vormen van dagrecreatie. Uit het beleidsplan blijkt dat er behoefte is aan hoogwaardige verblijfsrecreatie waarbij duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit moeten worden gestimuleerd. Ook zet het Beleidsplan in op het ontwikkelen van het aanbod van kunstelementen en -objecten en is er ruimte voor musea en galerieën.

Met het plan is ingestoken op hoogwaardige kwaliteit. Kwaliteit onder andere in de inrichting, inpassing in de omgeving en bebouwing. Het Oversticht heeft over de ruimtelijke kwaliteit geadviseerd en er is voor deze ontwikkeling een welstandsparagraaf opgesteld. Men maakt gebruik van duurzame materialen. Met deze nieuwe toevoeging wordt de kwaliteit van de verblijfsrecreatie verbeterd en de dagrecreatie gestimuleerd.

Door de combinatie van functies worden activiteiten gecombineerd en de mogelijkheid tot een meerdaagse belevenis gecreëerd. De openbaar toegankelijke beeldentuin biedt verder een maatschappelijke culturele meerwaarde. Door de verschillende activiteiten is er sprake van een onderscheidende combinatie van verblijfs- en dagrecreatie.

Direct achter het perceel loopt een gemeentelijke wandelroute en nabij het perceel over de Haersolteweg loopt een fietsroute (ook provinciaal) en hippische route. Het stimuleren van routegebonden vormen van recreatie is een pijler van het Beleidsplan evenals de aanwezigheid van bezienswaardigheden langs de recreatieve routes. De openbaar toegankelijke beeldentuin, atelier met expositieruimte en de verblijfsaccommodatie versterken de recreatieve route. Hiermee kan worden geconcludeerd dat het voornemen past binnen het gemeentelijk toeristisch-recreatieve beleid.

2.3.4 Welstandsnota

De Welstandsnota is op 14 april 2014 vastgesteld. De welstandsnota vormt een van de toetsingskaders voor aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen en reclame. Het beleid dat in de welstandsnota is vastgelegd, wordt gebruikt als middel om de ruimtelijke kwaliteit voor burgers en bewoners te waarborgen en te sturen. Met het opstellen van de Welstandsnota 2013 wordt aangesloten bij de onlangs tot stand gekomen structuurvisies en bestemmingsplannen. In de Welstandsnota 2013 is ervoor gekozen onderscheid te maken tussen de verschillende gebieden binnen de gemeente Dalfsen. Het plangebied ligt in het welstandsgebied 3 Essen-kampen. Per gebied is de waardering omschreven, het ambitieniveau vastgesteld en het toetsingscriteria opgesteld.

In paragraaf 4.3.3 worden de beeldeisen voor het plangebied behandeld en uitgewerkt. Hierbij is aangesloten bij de systematiek van de welstandsnota. Omdat het een gebied betreft dat door

menig bewoner en passant zeer gewaardeerd wordt vanwege de traditionele kleinschalige bebouwing en de landelijke schoonheid, zijn er ook criteria opgesteld voor het erf en de erfinrichting en zijn de criteria voor de bebouwing heel specifiek gemaakt.

2.3.5 Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan

In januari 2009 is het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan geactualiseerd. De hoofddoelstelling van het verkeers- en vervoersbeleid van de gemeente Dalfsen is: het bevorderen van een vlotte en veilige afwikkeling van het verkeer dat noodzakelijk is voor de ontwikkeling van welvaart en welzijn in de gemeente Dalfsen, waarbij hinder in de vorm van geluids- en trillingsoverlast zoveel mogelijk wordt beperkt. In het GVVP is aangegeven dat de uitgangspunten van het GVVP waar mogelijk in de ruimtelijke planvorming worden meegenomen. Nieuwe erfaansluitingen op de Koesteeg zijn in principe niet toegestaan. De Koesteeg kent echter al aansluitingen op de weg. Direct (lichtelijk schuin) tegenover de locatie wordt bijvoorbeeld al een perceel ontsloten op de weg.

Het plan van initiatiefnemers voorziet in een aansluiting van De Dalfsenaar op de Koesteeg. Het verkeersbeleid gaat in beginsel uit van het niet toestaan van erfaansluitingen op de Koesteeg vanwege de functie als gebiedsontsluitingsweg. Ter plaatse is voor een ontsluiting op de Koesteeg echter enige jaren geleden reeds een melding voor de aanleg van een erfaansluiting (uitweg) ingediend en geaccepteerd. Dit betekent dat ter plaatse reeds de realisatie van een erfaansluiting mogelijk is. Voorts is er gelet op de specifieke situatie ter plaatse en gelet op de omvang en aard van de ontwikkeling verkeerskundig geen bezwaar tegen het gebruik van de toegestane aansluiting ten behoeve van De Dalfsenaar, mits aan enkele randvoorwaarden met betrekking tot de wijze van uitvoering wordt voldaan. De verkeerskundige onderbouwing is in paragraaf **3.6 Verkeer en parkeren** gegeven.

Uitvoering

Een erfaansluiting op de rondweg (Koesteeg) moet uniform, overeenkomstig bestaande erfaansluitingen, worden uitgevoerd. Dit betekent dat deze wordt uitgevoerd in een klinkerverharding en wordt aangesloten op de Koesteeg waar de ononderbroken kantmarkering blijft bestaan. Uit de inrichting moet voor de weggebruiker duidelijk herkenbaar zijn dat het een erfaansluiting betreft en in géén geval een gelijkwaardige wegaansluiting.

Veiligheid

Komend vanaf het perceel van De Dalfsenaar moet men te allen tijde het verkeer op de Koesteeg voorrang verlenen. In overleg met de initiatiefnemer moet bekeken worden hoe breed de oprit wordt en wat - ten opzichte van andere erfaansluitingen - een geschikte locatie is voor de aansluiting. Dit is ook opgenomen als voorwaardelijke verplichting in de regeling **Strijdig gebruik**.

2.3.6 Externe veiligheidsvisie gemeente Dalfsen

Geen toename risico's binnen de kern

In het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Dalfsen is uiteengezet op welke wijze met het aspect externe veiligheid dient te worden omgegaan in ruimtelijke plannen en in milieuvergunningen. In ruimtelijke zin is in het beleid onderscheid gemaakt in verschillende gebiedstypen binnen de gemeente. Zo is er onderscheid gemaakt in woongebieden, bedrijventerreinen, recreatiegebieden en het overige gebied van de gemeente. Daarnaast is onderscheid gemaakt in bestaande en nieuwe situaties. In het kort komt het erop neer dat in woongebieden geen nieuwe risicobronnen worden geïntroduceerd en dat op bedrijventerreinen een nieuwe risicobron kan worden geïntroduceerd 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.

Aanvaardbaarheid groepsrisico ter beoordeling bestuur

Ten aanzien van 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 is. Een beslissing over het wel of niet aanvaardbaar zijn van een bepaald risico is in de regel niet eenvoudig, in verband met de verschillende belangen die hierin spelen. Naast het veiligheidsbelang speelt vanzelfsprekend ook een economische belangenafweging.

In paragraaf **3.3.5** wordt nader ingegaan op de veiligheidsaspecten voor dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 Onderzoek

3.1 Algemeen

Op grond van artikel 3.2 van de Awb moet een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit de nodige kennis vergaren over de relevante feiten en de af te wegen belangen. Bij de opstelling van het plan is uitgegaan van de huidige situatie. Hieronder wordt per onderzoeksaspect een beschrijving gegeven van de situatie ter plaatse.

3.2 Archeologie

De Wet op de archeologische Monumentenzorg leidt tot de verplichting om bij ruimtelijke ingrepen, waarbij grondwerkzaamheden verricht worden, de archeologische waarde van het betreffende terrein te onderzoeken. Dit voordat tot deze grondwerkzaamheden wordt overgegaan.

In 2008 is door de gemeente het archeologische beleidsplan gemeente Dalfsen met bijbehorende archeologische beleidskaart vastgesteld. Hierop is voor de gehele gemeente vastgesteld in welke delen geen archeologisch onderzoek hoeft te worden verricht en in welke delen wel onderzoek wordt gevraagd.

In 2012 is het beleidsplan geëvalueerd. Naar aanleiding van de evaluatie is de beleidskaart bijgewerkt, waarbij nieuwe inzichten voortkomend uit archeologisch onderzoek, zijn verwerkt. Ook is het beleidsplan aangepast aan de nieuwe vereisten vanuit de Wabo.

Het plangebied is aangeduid als Waarde - archeologie 5. Gezien de grootte van de ingreep (meer dan 2.500 m²) is in september 2011 door IDDS Archeologie een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek luidt: "Het bureauonderzoek heeft uitgewezen dat het plangebied ligt op een dekzandrug. Ten zuiden van het plangebied op diverse andere dekzandruggen, met name aan het dal van de Overijsselse Vecht, zijn diverse nederzettingen aangetroffen vanaf het mesolithicum. Op de dekzandruggen is vanaf de late middeleeuwen geleidelijk een humeus dek opgebracht ter bemesting van de akkers, die met name op de dekzandruggen waren gelegen. Door het dikke humeuze dek was de conservering van de resten en sporen in het dekzandpakket gunstig omdat de ploeg niet meer reikte tot in het dekzand, maar alleen nog het humeuze dek omwerkte. Het veldonderzoek heeft aangetoond dat het plangebied ligt op de noordelijke helling van een dekzandrug en niet op de hogere delen van het landschap. Op deze helling is geen enkeerdgrond aanwezig, maar een gooreerdgrond, waarbij het humeuze pakket minder dik is. Hierdoor is de verwachte conservering voor resten in het dekzandpakket in het plangebied lager. Bij het onderzoek zijn bovendien geen archeologische indicatoren aangetroffen die wijzen op een vindplaats in het plangebied. Op basis van de resultaten van het veldonderzoek is de archeologische verwachting naar beneden bijgesteld ten opzichte van de verwachting van het bureauonderzoek. Op basis hiervan wordt het niet waarschijnlijk geacht dat er archeologische resten aanwezig zijn in het plangebied. Er wordt daarom geen vervolgonderzoek geadviseerd."

Voor het volledige onderzoek zie **Archeologisch onderzoek**.

3.3 Milieuaspecten

Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan moet worden nagegaan welke bronnen in of nabij het plangebied een belemmering kunnen vormen met name ten opzichte van de in het plan opgenomen geprojecteerde gebouwen. In dit kader moet aandacht worden besteed aan de volgende punten:

- geluidsaspecten (Wet geluidhinder);
- bodem;

- luchtkwaliteit;
- externe veiligheid.

3.3.1 Algemeen

Bij de opstelling van een bestemmingsplan is het van belang om na te gaan in hoeverre milieuhygiënische factoren belemmeringen opleveren voor de voorgestane ontwikkelingen. In de volgende alinea's wordt aandacht besteed aan een aantal relevante milieufactoren.

3.3.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet moet bij het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan het aspect "geluid".

In de Wet geluidhinder is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies.

3.3.2.1 Industrielawaai

Aan de oostzijde van Dalfsen is een bedrijventerrein gevestigd. De maximaal toegestane milieucategorie is milieucategorie 4.1. Het bedrijventerrein is een niet-gezoneerd bedrijventerrein (in de zin van de Wet geluidhinder). Alle individuele bedrijven worden daardoor individueel getoetst aan de Wet milieubeheer.

De afstand tussen het bedrijventerrein en het plangebied is zodanig groot (ruim 490 m), dat kan worden geconcludeerd dat het plan op dit punt uitvoerbaar is.

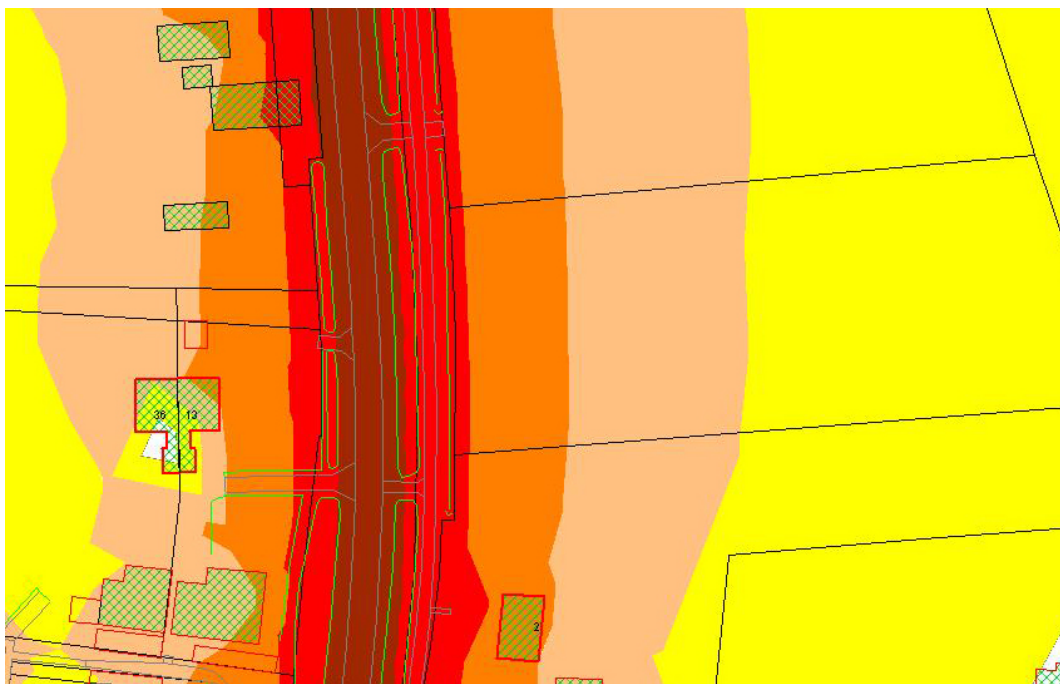
3.3.2.2 Wegverkeerslawaai

In hoofdstuk VI van de Wet geluidhinder is de verplichting opgenomen tot het verrichten van een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting op de gevels van woningen (en daarmee gelijk te stellen objecten) binnen de in artikel 74 genoemde onderzoekszone van een weg. Voor een weg bestaande uit één of twee rijstroken in een stedelijk gebied bedraagt de breedte van de geluidszone aan weerszijden van de weg 200 meter. De verplichting tot het verrichten van een onderzoek geldt niet indien:

- het een woonerf betreft;
- een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Ook geldt de verplichting tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet als in het bestemmingsplan geen mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe woningen en andere geluidgevoelige objecten (artikel 76, lid 4 Wgh). Dit laatste is hier niet het geval; het plan biedt immers ruimte voor een nieuwe woning.

Op de geluidskaart van de gemeente Dalfsen is te zien dat de geluidsbelasting op de gevels van geluidgevoelige bebouwing zich in 2020 bevindt tussen de 43 en 48 dB. Daarmee voldoet het voornemen aan de Wet geluidhinder.



Geluidcontour 2020

3.3.2.3 Spoorweglawaaï

Nabij het plangebied ligt geen spoorweg.

3.3.3 Bodem

Voor de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig moet zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de voorgenomen functie.

Door Ingenieursbureau AsMA is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het verkennend onderzoek heeft als doel aan te tonen dat op de locatie geen verontreinigende stoffen (gehalten boven de steefwaarden of het gelden achtergrondgehalte) aanwezig zijn in de grond of in het grondwater.

De conclusie van het bodemonderzoek luidt: "Zowel het maaiveld ter plaatse van de verrichte boringen als de opgeboorde grond is zintuiglijk geïnspecteerd op de aanwezigheid van asbestverdachte materialen. Op het maaiveld en in de grond, ter plaatse van de verrichte boringen, zijn geen aanwijzingen gevonden die duiden op de aanwezigheid van asbest.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de grond geen verontreinigingen zijn aangetoond. In het grondwater zijn plaatselijk licht verhoogde concentraties aan zink en barium aangetoond. De verhoogde concentraties in het grondwater vormen geen risico voor de volksgezondheid en/of het milieu.

Het verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de locatie is uitgevoerd volgens de onderzoekshypothese "niet-verdacht", waarbij geen verontreiniging verwacht werd. Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit overeenkomt met deze verwachting. Nader onderzoek is niet nodig."

Het volledige onderzoek is als **Bodemonderzoek** aan dit plan toegevoegd.

3.3.4 Luchtkwaliteit

De regels voor luchtkwaliteit zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing) en locaties waartoe leden van het publiek gewoonlijk geen toegang hebben.

NSL/nibm

Op 15 november 2007 zijn de luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer.

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Onderzoek

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van verschillende functies. In onderstaande tabel is de verkeersgeneratie op basis van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012) is de verkeersgeneratie voor de verschillende functies weergegeven.

Functie	aantal/ grootte	eenheid	generatie min.	generatie max	functie CROW-publicatie
beheerderswoning	1	aantal	7.8	8.6	woning vrijstaand
bed & breakfast	4	per kamer	5,4	6.6	3*hotel
atelier en expositieruimte met theetuin en beeldentuin			40	48	museum*
Totaal			53	63	

*gebaseerd op het benodigde aantal parkeerplaatsen

Nibm-tool

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met InfoMil de nibm-tool mei 2013 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		63
Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,06
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Een nader onderzoek naar luchtkwaliteit kan daarmee achterwege blijven. Het plan is op dit punt uitvoerbaar.

3.3.5 Externe veiligheid

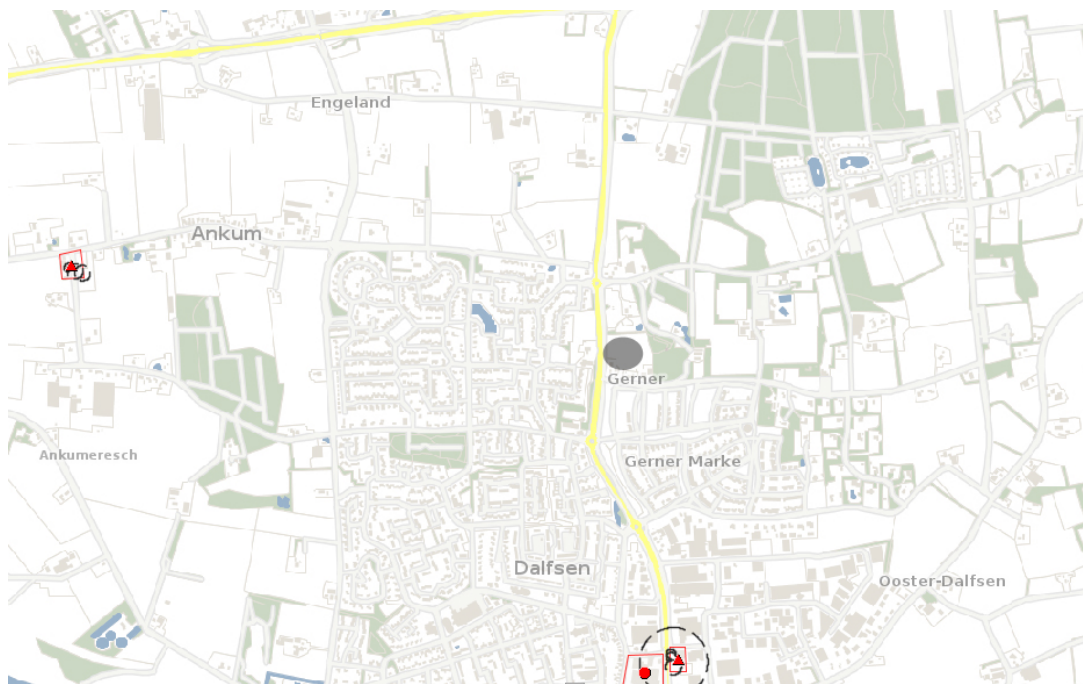
3.3.5.1 Algemeen

Bij externe veiligheid gaat het om het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. De risico's moeten aanvaardbaar zijn. Met het oog daarop heeft de rijksoverheid risiconormen vastgesteld waarmee bedrijven, wegbeheerders en vervoerders, maar ook gemeenten en provincies, rekening dienen te houden. Voor situaties waarbij het ontwikkelingsgebied binnen het invloedsgebied van een risicobron ligt, moet het resultaat van een risicoanalyse getoetst worden aan de gestelde risiconormen.

Van de ramptypes die verband houden met externe veiligheid zijn met name ongevallen met brandbare/explosieve of giftige stoffen van belang. Deze ongevallen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

- inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Om te bepalen of in en in de nabijheid van het plangebied risicovolle objecten aanwezig zijn die het planvoornemen kunnen belemmeren, is de risicokaart geraadpleegd. De navolgende afbeelding betreft een uitsnede van deze kaart.



Risicokaart met in grijs het plangebied (bron: risicokaart Overijssel)

3.3.5.2 Inrichtingen

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daartoe zijn in het Bevi regels gesteld. Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen dient onderzocht te worden:

- of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico;
- of (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

De risicovolle inrichtingen liggen op een dusdanige afstand (meer dan 1.000 m) dat dit geen effect heeft op de voorgenomen ontwikkeling.

3.3.5.3 Buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen.

In of in de directe nabijheid van dit bestemmingsplan liggen geen buisleidingen.

3.3.5.4 Transport van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

Zoals bij inrichtingen het Bevi voorwaarden stelt aan de omgang met externe veiligheid, zo zijn bij vervoer van gevaarlijke stoffen deze voorwaarden opgenomen de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (cRNVGS).

De cRNVGS is een uitwerking van de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en bepaalt dat ruimtelijke plannen moeten worden getoetst aan de norm voor het plaatsgebonden risico en de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. De circulaire wordt binnenkort vervangen door het Besluit externe veiligheid transportroutes, met als uitmoeisel het zogeheten Basisnet voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen.

De nieuwe wetgeving is van toepassing op de rijksinfrastructuur die onderdeel uitmaakt van de Basisnetten Weg, Water en Spoor. Hierbij wordt vastgehouden aan de volgende zaken:

- vaste afstanden voor het plaatsgebonden risico;
- vaste invoergegevens voor de berekening van het groepsrisico;

- aanwijzing plasbrandaandachtsgebieden.

Over de wegen nabij het plangebied vinden geen tot nauwelijks transporten met gevaarlijke stoffen plaats. Hierdoor worden geen belemmeringen op het plangebied gelegd.

Er liggen geen waterwegen of spoorwegen in de nabijheid van het plangebied.

3.3.5.5 Advies Brandweer

De brandweer heeft geadviseerd over dit plan om een bluswatervoorziening op eigen terrein aan te laten leggen. De reden is dat de gebouwen te ver van de openbare bluswatervoorziening worden gevestigd en daardoor de bestrijdbaarheid in het nauw komt. De aanleg van een brandkraan maakt dit bestemmingsplan mogelijk. De aanvrager gaat een brandkraan aanleggen. Bij de omgevingsvergunning zal worden getoetst of de brandkraan is opgenomen.

3.3.6 Bedrijven en milieuzonering

Om de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen wordt een "milieuzonering" gehandhaafd.

Daar waar in de Wet milieubeheer of Algemene maatregelen van Bestuur geen nadere voorwaarden worden gesteld, wordt gebruikgemaakt van de VNG-Brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009). In deze lijst is voor milieubelastende activiteiten een richtafstand opgenomen. Deze richtafstand moet ervoor zorgen dat hinder wordt voorkomen bij milieugevoelige functies (zoals woningen en verblijfsrecreatie) en dat voldoende ruimte wordt geboden aan bedrijven om hun activiteiten duurzaam voort te kunnen zetten. De richtafstanden houden rekening met geur, stof, geluid en gevaar.

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig. Wel moet rekening worden gehouden met de aan de noordkant gelegen natuurboerderij (kinderboerderij). De natuurboerderij valt onder het Activiteitenbesluit (het houden van landbouwhuisdieren in dierenverblijven). In dit besluit zijn specifieke voorschriften opgenomen voor kinderboerderijen. Binnen deze inrichting wordt naast het kleinschalig houden van dieren ook vaste mest opgeslagen en gecomposteerd.

Om vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening te bepalen aan welke mate van hinder de milieugevoelige bebouwing in het plangebied en in de omgeving bloot staat, is op dit punt dan ook de VNG-Brochure bestudeerd. Voor de afstand tussen een natuurboerderij en milieugevoelige functies moet als richtafstand 30 m (SBI-code 91041) worden aangehouden. De beoogde woning en de gebouwen voor verblijfsrecreatie zullen op 70 m van de natuurboerderij worden gesitueerd. Hiermee wordt ruim voldaan aan de richtafstand van 30 m, waardoor een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

Ook wat betreft het voornemen zelf moet rekening worden gehouden met een milieufstand tot milieugevoelige objecten in de omgeving (SBI-codes 5510 (bed and breakfast/hotels/pensions), 9101 en 9102 (atelier), categorie 1; afstand 10 m). De voorgenomen ontwikkeling wordt op meer dan 10m van de aan de oostzijde van het plangebied gelegen woning gesitueerd waardoor geen onevenredige hinder op de naastgelegen woning wordt gelegd. Binnen de richtafstand liggen geen overige milieugevoelige objecten.

Uit het onderzoek naar de milieuzonering die wordt gegenereerd door het planvoornemen of op het plangebied wordt gelegd, blijkt dat er geen belemmeringen aanwezig zijn. Het planvoornemen is op dit punt uitvoerbaar.

3.4 Waterparagraaf

3.4.1 Watertoets

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde Watertoets. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

Relevant beleid

Het beleid van het Waterschap Groot Salland staat beschreven in het Waterbeheerplan 2010-2015, de beleidsnota Leven met Water in Stedelijk Gebied, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur van het Waterschap Groot Salland een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. Op gemeentelijk niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van belang.

Gemeentelijk Waterplan

De gemeente Dalfsen heeft in haar Waterplan de volgende visie opgenomen voor het waterbeleid in de gemeente: Het streven is om een veilig, veerkrachtig, flexibel, ecologisch gezond watersysteem te hebben, dat minimaal voldoet aan de randvoorwaarden gesteld in het Europees, nationaal en regionaal waterbeleid.

Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP)

In het GRP 2007-2011 is opgenomen dat bij (kleinschalige) locaties binnen de bestaande bebouwing (waar bijvoorbeeld in verband met een wijziging van de bestemming (vervangende) nieuwbouw plaats gaat vinden) de riolering wordt aangepast. Hemelwater afkomstig van nieuwbouw wordt niet op de vuilwaterriolering aangesloten. Dit streven krijgt een wettelijke basis in de bouwverordening in overeenstemming met de landelijke richtlijnen. Het hemelwater moet - na buffering - worden geïnfiltreerd in de bodem en/of worden afgevoerd naar oppervlaktewater (volgens de bekende trits vasthouden - bergen - afvoeren). In het GRP is bovendien opgenomen dat een verruiming van het rioolstelsel noodzakelijk is. Het toekomstige ontwerp moet worden afgestemd met het omliggende gebied.

Invloed op de waterhuishouding

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 cm. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte.

Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen, wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 cm boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

Voor het dempen van watergangen/sloten moet altijd een Watervergunning worden aangevraagd bij het Waterschap Groot Salland. Voor het planvoornemen worden geen watergangen of sloten gedempt.

Het plangebied of een gedeelte daarvan ligt in een grondwaterbeschermingsgebied of intrekgebied van een drinkwaterwinning. In deze gebieden is het beleid gericht op het verminderen van de risico's op verontreiniging van het grondwater. Drinkwaterriendelijke functies worden gestimuleerd en voor de overige functies wordt een restrictief beleid gevoerd. Het provinciale grondwaterbeschermingsbeleid voor de drinkwaterwinning is verwoord in de Omgevingsvisie Overijssel. De regels omtrent grondwaterbescherming zijn verwerkt in de Geconsolideerde Omgevingsverordening Overijssel 2013.

Hoofdwatergang

1e herziening bestemmingsplan Kern Dalfsen 2012, De Dalfsenaar (vastgesteld)

Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een hoofdwatgang van het Waterschap Groot Salland. De functie van deze hoofdwatgang moet te allen tijde worden gegarandeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de beschermingszone van deze hoofdwatgang zoals in de Keur van het Waterschap Groot Salland beschreven. Met betrekking tot deze hoofdwatgang gelden de binnen de Keur van het Waterschap Groot Salland opgenomen gebods- en verbodsbepalingen. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone moet een Watervergunning worden aangevraagd bij het Waterschap Groot Salland. Voor het beheer en onderhoud geldt langs de watgang (vanaf de insteek) een obstakelvrije zone van 5 meter.

Riolering

Voor de nieuwe ontwikkelingen is voor de afvoer van rioolwater een voorziening noodzakelijk. Dit wordt met een nieuwe rioolaansluiting opgelost. Een nieuw rioolgemaal en een persleiding transporteren het vuile water naar het bestaande stelsel. Hierdoor neemt de belasting van het bestaande rioleringsstelsel toe.

Het hemelwater moet op eigen terrein gebufferd en geïnfiltreerd worden. Hiervoor geldt een norm van 20 mm per m² verhard oppervlak. Hemelwater mag niet op de drukriolering worden aangesloten.

Watertoetsproces

Op 18 februari jl. is de digitale watertoets doorlopen. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Waterschap Groot Salland geeft een positief wateradvies. Het volledige advies van het waterschap is als bijlage **4 Watertoets** aan dit plan toegevoegd.

3.4.2 Overstromingsrisicoparagraaf

In de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel is aangegeven dat van gemeenten verwacht wordt dat in bestemmingsplannen gemotiveerd wordt waarom ontwikkelingen plaatsvinden in overstromingsgevoelige gebieden. Daarbij wordt verwezen naar de risicokaart van de provincie. Voor gebieden die snel en diep onderlopen mag in principe geen nieuwe bebouwing worden toegevoegd. Bij gebieden binnen de dijkkringen is het gewenst dat de initiatiefnemer nadenkt over beschermende voorzieningen.

Uit de risicokaart van de provincie Overijssel blijkt dat voor het plangebied een klein tot geen overstromingsrisico geldt.

3.5 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op de natuurbescherming, rekening worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Een ruimtelijk plan mag namelijk geen significante gevolgen hebben voor een te beschermen gebied en/of soort.

Soortenbescherming

Op 23 juli 2011 is door Goutbeek Flora en Fauna een natuurtoets uitgevoerd voor de ontwikkeling van het bed- and breakfasthotel. Het onderzoek bestond uit een veldbezoek. Daarbij is gezocht naar beschermde flora en fauna. Er is vooral gelet op nesten van vogels en jaarrond beschermde nesten van vogels en eekhoorns in het bos ten oosten van het perceel.

Uit dit onderzoek blijkt dat er wel negatieve effecten optreden voor beschermde soorten. Maar voor deze algemeen beschermde (tabel 1-soorten) soorten geldt een algehele vrijstelling op de ontheffingsplicht bij ruimtelijke ingrepen. De zorgplicht blijft echter wel van kracht. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna, zoveel mogelijk moet worden voorkomen. Dit geldt voor alle flora en fauna, beschermd of niet.

Nader onderzoek en een ontheffingsaanvraag is niet nodig.

Het volledige onderzoek is als bijlage aan het plan toegevoegd.

Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet 1998

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 van kracht geworden die de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden bundelt. Hierin zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de verwerkt. Onder deze wet worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Staats- en Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands. Verder is deze wet de basis voor het nationale Natuurbeleidsplan waarin de Ecologische Hoofdstructuur is geregeld.

Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid.

Conclusie

Beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur liggen op ruime afstand van het plangebied en zijn hiervan gescheiden door bebouwing en infrastructuur. Gezien de aard van de ingrepen zijn geen negatieve effecten op deze gebieden te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig.

3.6 Verkeer en parkeren

Verkeersveiligheid

In het Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan wordt een aantal doelstellingen voor de verkeersveiligheid genoemd:

- het verbeteren van verkeersveiligheid (objectieve veiligheid) conform de landelijke doelstellingen door implementatie van het programma Duurzaam Veilig en specifiek de uitvoering van de categorisering en een actieprogramma op het gebied van educatie, voorlichting en handhaving;
- het verminderen van het gevoel van onveiligheid (subjectieve onveiligheid) bij de inwoners van de gemeente Dalfsen.

De uitwerking van deze doelstellingen kan leiden tot conflicterende belangen. Dat is in deze situatie het geval. De Koesteeg wordt in het Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan gezien als een gebiedsontsluitingsweg waarop in principe geen percelen direct worden ontsloten. Daarmee zou ontsluiting van De Dalfsenaar op deze weg in principe niet mogelijk zijn. Dit heeft te maken met de gewenste doorstroming en de verkeersveiligheid.

Ondanks dat het GVVP geen ontsluitingen op de rondweg toestaat is in het verleden al meegewerkt aan ontsluitingen op de rondweg. Direct (lichtelijk schuin) tegenover de locatie wordt bijvoorbeeld ook een perceel ontsloten op de Koesteeg. Voor de oprit voor De Dalfsenaar is enkele jaren geleden een melding geaccepteerd. Dit betekent ook dat De Dalfsenaar zonder nu nog toestemming van de gemeente nodig te hebben de oprit mag realiseren. De verkeersaspecten voor de nieuwe functie moeten wel zorgvuldig beoordeeld worden. Dit is gedaan en is in deze paragraaf uitgewerkt.

De doorstroming komt met de realisatie van het plan niet in geding, nu het aantal verkeersbewegingen gelet op de beperkte omvang van de ruimtelijke ontwikkeling gering is en gelet op de functie de verkeersbewegingen van De Dalfsenaar gespreid over de dag zullen voorkomen. Ook tijdens het drukste moment van de dag (spitsuren) zal dan ook geen relevant effect op de doorstroming ontstaan.

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van verschillende functies. In onderstaande

tabel is de verkeersgeneratie op basis van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012) is de verkeersgeneratie voor de verschillende functies weergegeven.

Functie	aantal/ grootte	eenheid	generatie min.	generatie max	functie CROW-publicatie
beheerderswoning	1	aantal	7.8	8.6	woning vrijstaand
bed & breakfast	4	per kamer	5,4	6.6	3*hotel
atelier en expositieruimte met theetuin en beeldentuin			40	48	museum*
Totaal			53	63	

*gebaseerd op het benodigde aantal parkeerplaatsen

Voor het verwachtingspatroon van weggebruikers van de rondweg is het gunstig dat de ontsluiting van De Dalfsenaar en de woning er tegenover, schuin tegenover elkaar liggen op korte afstand. De ontsluitingen zijn hierdoor geclusterd.

Gelet op de plaatselijke snelheid van 50 km/u, het langs de weggelegen benzinstation, de aansluiting van de Gerner Es op de rondweg nabij het perceel en de aansluitingen op de rondweg zelfs direct (schuin) tegenover de locatie, zal een afslaande auto ter plaatse binnen het verwachtingspatroon vallen zeker als de oprit duidelijk zichtbaar en onderscheidend wordt vormgegeven.

De nieuwe erfaansluiting op de rondweg (Koesteeg) moet daarom ook uniform, in aansluiting met bestaande erfaansluitingen, worden uitgevoerd. Dit betekent dat deze wordt uitgevoerd in een klinkerverharding en wordt aangesloten op de Koesteeg waar de ononderbroken kantmarkering blijft bestaan. Uit de inrichting moet voor de weggebruiker duidelijk herkenbaar zijn dat het een erfaansluiting is en in géén geval een gelijkwaardige wegaansluiting.

Gemotoriseerd verkeer

Komend vanaf het perceel van De Dalfsenaar moet men te allen tijde het verkeer op de Koesteeg en het naastgelegen fietspad voorrang verlenen. In overleg met de initiatiefnemer moet worden bekeken hoe breed de oprit wordt en wat - ten opzichte van andere erfaansluitingen - een geschikte locatie is voor de aansluiting.

Komend vanaf De Dalfsenaar is het zicht op het in twee richtingen bereden fietspad goed. Ter ondersteuning zal een verkeersbord worden geplaatst waaruit blijkt dat het hier om een fietspad in twee richtingen gaat.

Komend vanaf De Dalfsenaar is ook het zicht op de Koesteeg goed. De tussen de weg en het fietspad aanwezige bomen staan voldoende ver naar achteren zodat het uitzicht niet wordt belemmerd. Ook is de ruimte tussen het fietspad en de Koesteeg voldoende groot voor wachtende auto's die voorrang verlenen aan verkeer op de Koesteeg.

Fietsverkeer

Het fietspad langs de Koesteeg ligt aan de oostkant van deze weg, oftewel aan de zijde van het plangebied. De fietsers van en naar De Dalfsenaar hoeven de Koesteeg daarom niet te kruisen. Verder hebben fietsers voorrang op het fietspad. Auto's die het perceel op of afgaan moeten door middel van haaiantanden voorrang verlenen aan fietsers.

Parkeren

Aan de hand van CROW publicatie 317 is de parkeerbehoefte berekend. Daarbij zijn de functies beheerderswoning, bed & breakfast en expositieruimte (met theetuin en beeldentuin) van belang. In de genoemde CROW-publicatie worden hiervoor kencijfers genoemd. Deze zijn in navolgende tabel opgenomen.

Parkeerbehoefte							
Functie	Aantal/ grootte	Eenheid	Eenheid	Parkeernorm	Parkeer- behoefte		Functie CROW-publicatie
			min	max	min	max	
Beheerders woning	1	aantal	1.9	2.7	1.9	2.7	woning vrijstaand
Bed & breakfast	4	per 10 kamers	4.4	5.7	1.76	2.28	3* hotel
Expositie- ruimte/ atelier incl. functies in buitenruimte	500 m ²	100 m ² bvo	1	1.2	5.0	6.0	museum
Totaal (afgerond)					9	11	

Op het terrein worden daarom in ieder geval twaalf (één extra) parkeerplaatsen gerealiseerd.

3.7 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.

Op het atelier worden zonnepanelen geplaatst in het kader van duurzaamheid. Ook wordt er gebruikgemaakt van duurzame materialen die worden geïntegreerd in de omgeving. In de

planregels is dit als voorwaardelijke verplichting opgenomen.

3.8 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.

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.

Keurmerk nieuwbouw

Het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW) kent twee eisenpakketten: een voor de nieuwbouw en een voor bestaande bouw. Het keurmerk Nieuwbouw is één geheel. Het keurmerk stelt veiligheidseisen op planologisch en stedenbouwkundig niveau, aan de openbare ruimte, kavels, complex én aan de woning zelf. Denk aan eisen rond verlichting in een wijk of eisen aan de groenvoorziening en parkeerplaatsen rond een flatgebouw. Maar ook goede sloten op de deuren en ramen vallen onder dit keurmerk. Het hele pakket aan maatregelen zorgt uiteindelijk voor een veilige wijk, een veilig complex en goed beveiligde individuele woningen. Door de strooiing van de gebouwen achter op het perceel is er sprake van een veilige setting. De gebouwen staan redelijk dicht bij elkaar, niet één gebouw is los op grotere afstand geplaatst.

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.

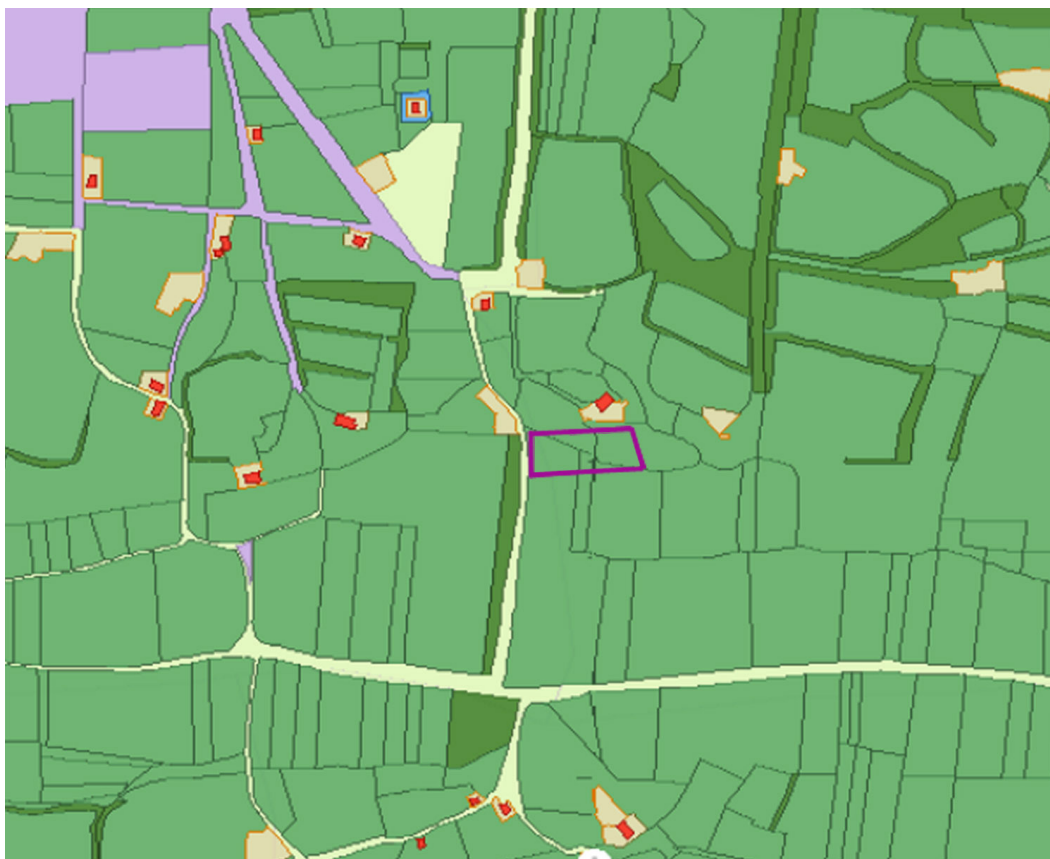
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Historische ontwikkeling plangebied



1830-1850 (bron: www.watwaswaar.nl)

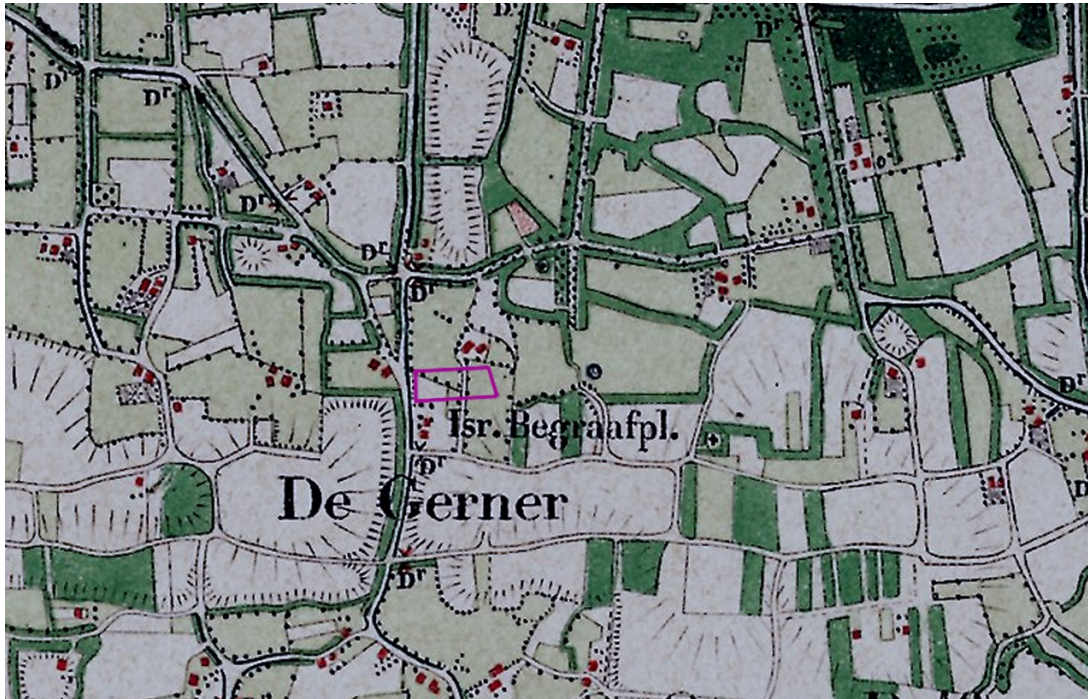
Op de hiervoor getoonde historische kaart 1830-1850 is goed te zien dat het plangebied onderdeel uitmaakte van het buurtschap De Gerner. Het ligt langs de noordflank van de Gerner es en tussen de erven en kampjes land die zijn omzoomd met houtsingels en de verspreide bebouwing van het buurtschap. In contrast hiermee is de openheid van de es, die daardoor een natuurlijke overgang en begrenzing vormde tussen het buurtschap en het dorp Dalfsen.



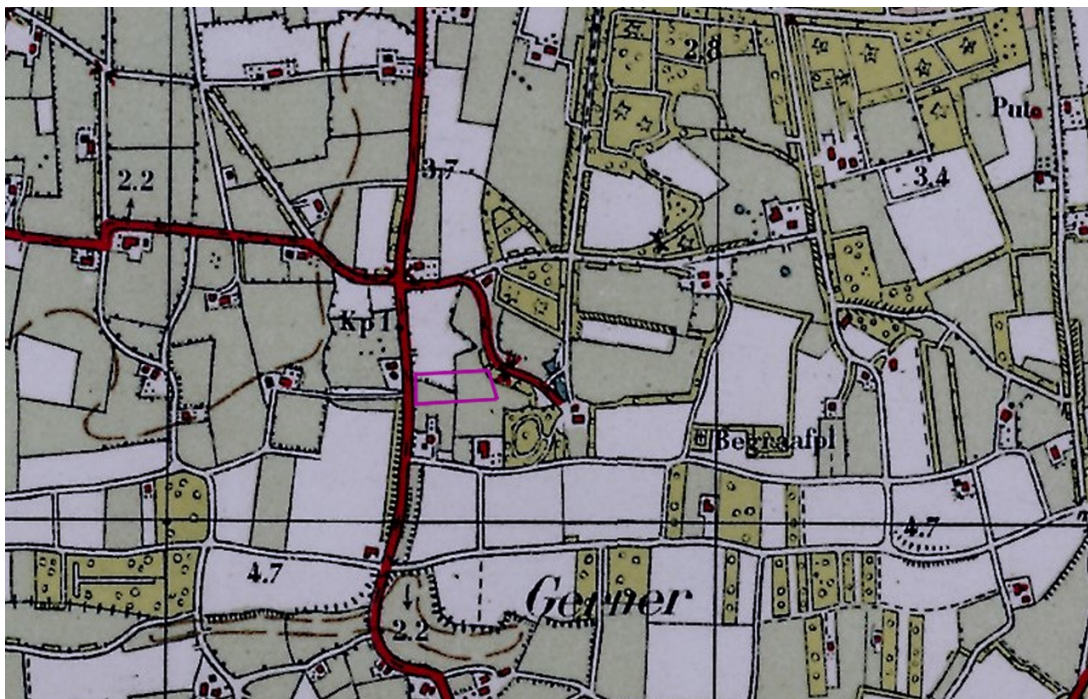
Kadastrale situatie rond 1830 (bron: www.watwaswaar.nl)

Op de vorenstaande en navolgende afbeelding is goed te zien dat het verkavelingspatroon langs de noordzijde van de Gerner es anders en grilliger van vorm en omvang was dan nu het geval is en dat de kavelrichtingen sterk wisselden. Ter plaatse van het plangebied kwamen meerdere kampjes land voor. De bebouwing is verspreid geplaatst op de kampjes land met bebouwingsrichtingen die soms gerelateerd zijn aan de kavel, soms aan de toegangsweg, maar vaak met beide niets te maken hebben.

Langs de noordrand van het plangebied stond destijds - tussen de het huidige gebouw van de natuurboerderij en de noordelijke kavelgrens - bebouwing. Deze bebouwing stond op ruime afstand van de Koesteeg en had door de gedraaide bouwrichting ook geen uitgesproken oriëntatie op de Koesteeg. De toegang was, op basis van het kadastrale eigendom van 1830 begin 1800, vanaf het huidige tracé van de Koesteeg. Op de kaart uit 1896 is de toegang vanaf de Gerner es. Eind negentiende eeuw werd de hoekkavel Koesteeg/Gerner es bebouwd.

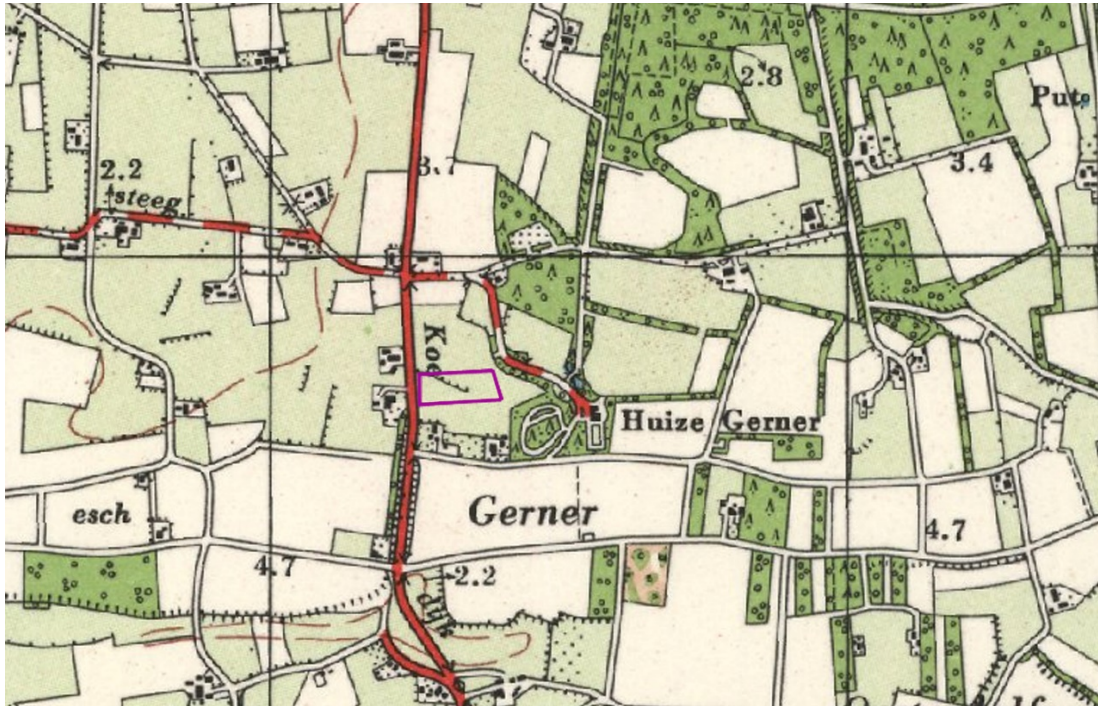


1896 (bron www.watwaswaar.nl)



1933 (bron: www.watwaswaar.nl)

In de jaren dertig van de vorige eeuw is de bebouwing aan de noordgrens van het plangebied verdwenen en in de jaren vijftig zijn veel van de oorspronkelijke kavels bij elkaar gevoegd. In het plangebied was de diagonale houtwal toen nog aanwezig. Huize Gerner met de lange oprijlaan en de tuin werd gebouwd en aangelegd langs de oostzijde van het plangebied. Langs de Gerner es werd de bebouwing uitgebreid.



1954 (bron: www.watwaswaar.nl)



1988 (bron: waswaswaar.nl)

Eind jaren tachtig van de vorige eeuw rukte de bebouwing van Dalfsen verder op richting het plangebied. De Gerner es ten oosten van de Koestee werd bebouwd. Aan de westzijde is een villapark op de es verzezen en ten noorden hiervan zijn tussen de houtsingels van de kampjes landen de bospercelen recreatieve voorzieningen aangelegd, zoals een camping, een zwembad, tennisbanen en voetbal- en hockeyvelden.

De willekeurige en onregelmatige verkaveling van het eslandschap op de noordflank is door het samenvoegen van de kavels en het rooien van houtsingels grotendeels verdwenen; de schaal van het landschap is hierdoor groter geworden. Ook is er een groter contrast gekomen tussen

de beboste percelen en de grote open kavels. Het plangebied is nu ruimtelijk een onderdeel van een grote rechthoekige kavel.

Door de recente inplant van houtsingels rondom de gronden van De Lindenhoeve en De Dalfsenaar is de oorspronkelijke kleinschaligheid weer hersteld. De nieuwe kavelvorm is in tegenstelling tot de oorspronkelijke verkaveling regelmatig van vorm. Er komt zo een nieuwe verzameling van kleinschalige ruimtes tot stand.

4.2 Huidige situatie

4.2.1 Situering

In 2014 ligt het plangebied binnen de bebouwde kom van Dalfsen. De trek van mensen uit de stad heeft zich gestaag doorgezet; ten oosten van het perceel en ten zuiden van het perceel zijn uitbreidingswijken gebouwd. Aan de noordzijde van het plangebied is een natuurboerderij (kinderboerderij) met bijbehorende erfbeplanting en rondom houtsingels aangelegd en er is langs de zuidrand van het plangebied een nieuwe houtsingel ingeplant. Ten oosten van het perceel liggen de sportvelden met bebouwing en een fitnesscentrum. De oude lintbebouwing langs de Gerner es en de Koesteeg en het bosperceel met Huize Gerner is vanaf de jaren tachtig ongewijzigd gebleven. Een uitzondering hierop is de gesloopte agrarische bebouwing op het perceel direct (schuin) tegenover het plangebied, kadastraal bekend als gemeente Dalfsen, sectie K, perceelnummer 9702. Op dit perceel zijn vier woningen gepland.

4.2.2 Ruimtelijke en functionele karakteristiek

Landschappelijke typering

Het plangebied maakt, zoals hiervoor beschreven in de beleidsnota's en de historische ontwikkeling, deel uit van het essenlandschap. Het essenlandschap kenmerkt zich door de hooggelegen essen, omgeven door houtwallen en door de aanwezigheid van verspreide boerderijen en dorpen. Het is een besloten landschap met 'open' essen, erven, wei- en hooilanden. Er is een grote mate van samenhang tussen de erven en het landschap, ze zijn met elkaar verweven door eiken op het erf, dichte erfscheidingen (singels) ontbreken en de erven zijn onregelmatig van vorm.

Omdat de directe omgeving van het plangebied door de bouw van nieuwe woonwijken ingrijpend is gewijzigd, is de leesbaarheid van het landschap ter plekke niet eenduidig. De betreffende kavel van het plangebied is in gebruik als grasland. Het heeft door de komst van de natuurboerderij, die in oppervlakte twee keer zo groot is, een agrarisch-recreatief karakter gekregen. Het is een overgangsgebied tussen de woonwijken en de recreatieve zone aan de noordoostzijde van Dalfsen.

Kavelpatroon

Op de **historische kaarten** die in dit plan zijn weergegeven, is goed te zien dat het kavelpatroon in het gebied de laatste 100 jaar opgeschaald is; kampjes land zijn samengevoegd, houtsingels zijn gerooid en de onregelmatige vormen zijn vervangen door rechthoekige patronen. En er is ook een contrast gekomen tussen de opgeschaalde agrarische percelen en de bospercelen, de kampjes land die juist ingeplant zijn.

Door de nieuwe houtsingels rondom de percelen van de natuurboerderij en het plangebied wordt de schaal van het gebied weer kleiner. Daarmee sluit het beter aan op het oorspronkelijke karakter. De vorm van de percelen is in tegenstelling tot de vroegere situatie rechthoekig en opgestrekt geworden. Er is een nieuwe opeenvolging van kleinschalige ingekaderde ruimtes tot stand gekomen.



Bron: The Citadel Company

Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke inkadering van het plangebied is tegelijkertijd de ruimtelijke structuur. Dit zijn in opeenvolgende prioriteit de oostelijke bosrand, de doorgaande Koesteeg en de nieuwe houtsingels.

4.3 Nieuwe situatie

4.3.1 Functies

Functies

Het planvoornemen bestaat uit de volgende activiteiten:

- recreatief nachtverblijf;
- atelier en expositie;
- workshops, lezingen;
- dagrecreatie;
- buitenexpositie van beelden.

Hiervoor zijn de volgende gebouwde voorzieningen nodig:

- een 'gebouw' voor expositie/atelier met daarin deels een aantal facilitaire functies van circa 275 m²;

- twee gebouwen voor recreatief nachtverblijf met in totaal vier kamers en een totaal oppervlak van 200 m² b.v.o;
- een beheerderswoning met een inhoud van ten hoogste 750 m³ en de volgende terreinvoorzieningen:
 - een beeldentuin;
 - theetuin;
 - terrassen/buitenruimte voor de bed en breakfastkamers en de beheerderswoning;
 - parkeren.

Beeldentuin

Een voorwaarde voor de realisering van het project is dat de beeldentuin openbaar toegankelijk is. Deze voorwaarde is opgenomen in de ontwikkelingsovereenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente en als voorwaardelijke verplichting in dit bestemmingsplan.

4.3.2 Landschappelijke inpassing en toetsing

De omgeving rondom het plangebied is door de inplant van nieuwe houtsingels langs de perceelsgrenzen van de natuurboerderij en het plangebied (weer) kleinschaliger en meer besloten geworden. Het sluit daardoor goed aan en versterkt het oorspronkelijke karakter van het essenlandschap op de noordflank.

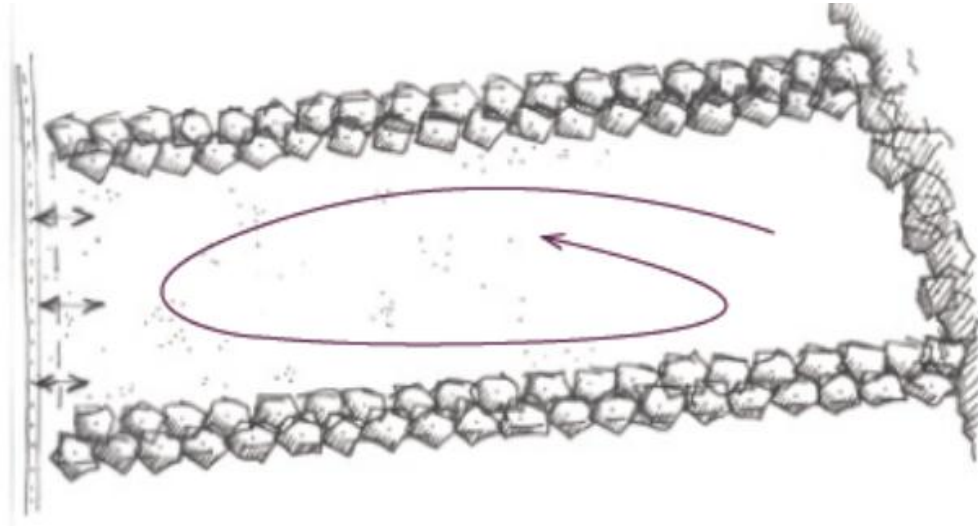
In dit besloten landschap met open essen en op de flanken erven en kampjes land omgegeven door houtwallen is een verspreide bebouwing een ander belangrijk kenmerk. Van oudsher maakte het plangebied deel uit van het kleinschalige landschap met de verspreide bebouwing van het buurtschap Gerner op de flank van de es. Langs de noordrand van het plangebied heeft tot aan het begin van de twintigste eeuw dan ook bebouwing gestaan. Binnen de opzet met de verkleinde kampjesland/percelen is een nieuwe bebouwing goed inpasbaar, mits de ruimtelijke setting en de inrichting op een vergelijkbare kleinschalige wijze plaats vindt als in het oorspronkelijke essenlandschap op de flank.

De voorwaarden waaraan een kleinschalige setting en inrichting moet voldoen, zijn in algemene zin beschreven in de catalogus gebiedskenmerken van de provincie Overijssel, het Landschapsontwikkelingsplan Dalfsen, de brochure "Erven in de gemeente Dalfsen, Aandacht voor streekeigen kenmerken", de Structuurvisie, de Welstandsnota 2013, het gebied essen en kampen landschap en specifiek voor dit plangebied in het advies van de ervenconsulent van het Oversticht d.d. 22 augustus 2013. Deze voorwaarden ademen volledig door in de vormgeving van het plan, de planregels en de welstandsparagraaf met beeldkwaliteit. Er is sterk de nadruk gelegd op het handhaven van de groene uitstraling, de traditionele kleinschalige en gestrooide setting van bebouwing en het agrarische karakter. Daarover meer in de **volgende paragraaf**.

4.3.3 Welstandsparagraaf met beeldkwaliteit De Dalfsenaar

De toetsingscriteria in deze paragraaf vervangen de gebiedsgerichte welstandscriteria uit de welstandsnota. Alle andere bepalingen uit de welstandsnota blijven van kracht, de excessenregeling is voor deze locatie uitgebreid met één criterium.

De beeldtaal van het agrarische erf en bebouwing uit de Vechtstreek is de inspiratie voor de erfstructuur, de inrichting en de bebouwing. Het ruimtelijk kader voor het nieuwe erf is verbeeld in navolgende tekening.



Nieuw ruimtelijke kader

Bron: *The Citadel Company*

Het nieuwe erf

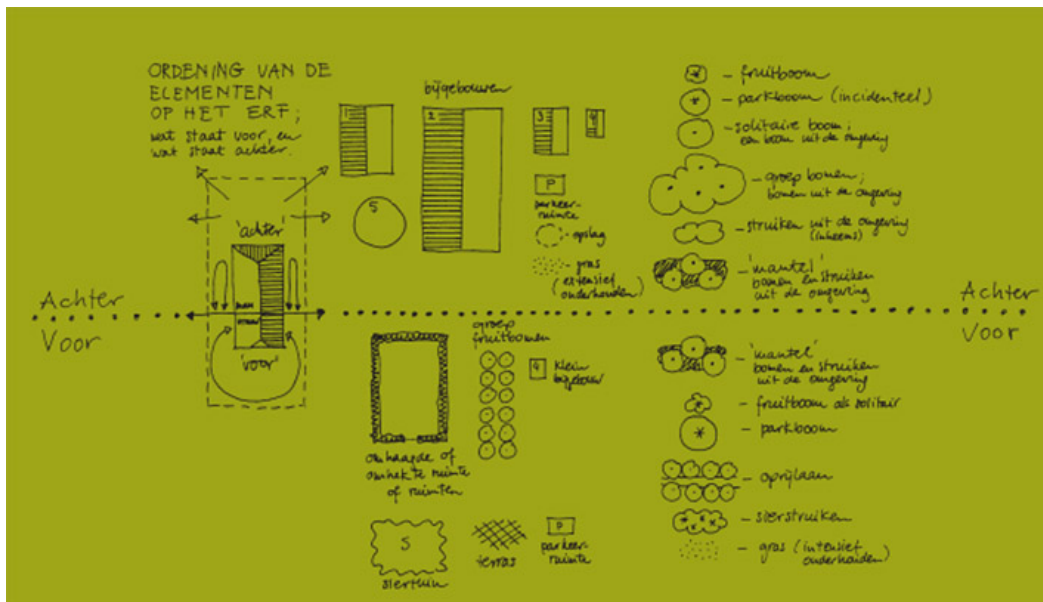
Samenhang tussen erf en landschap:

- Erf en landschap zijn met elkaar verweven door middel van eiken op het erf (bosje, eikengaard, solitair).
- De nieuwe houtsingels op de zuidelijke en noordelijke erfgrans met streekeigen plantmateriaal bestaan -op termijn- uit opgaande eiken met weinig onderbegroeiing; dichte erfscheidingen (singels) ontbreken op de oude erven in het kampen en essen landschap.
- Bestaand reliëf op het perceel wordt intact gelaten.

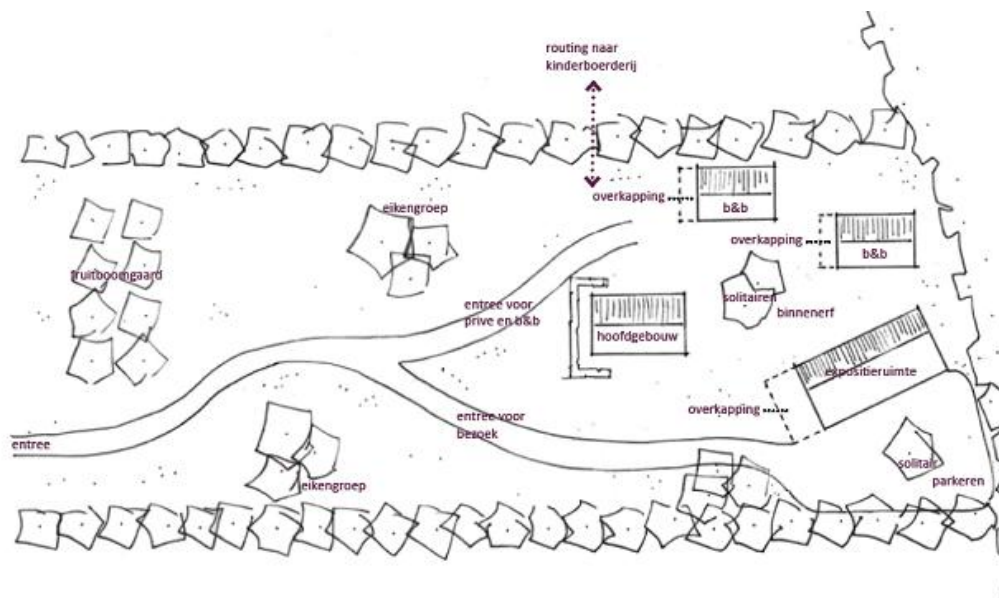
Erfstructuur

Waar staat alles op het erf? De erfstructuur bepaalt de ordening van 'rode' (gebouwen), 'groene' (beplanting) en 'blauwe' (water) componenten op het erf.

- Voor het plangebied wordt de klassieke scheiding tussen voorerf (wonen) en achtererf (werken) gebruikt om een scheiding te creëren tussen de openbaar toegankelijke beeldtuin op het voorerf en de andere buitenfuncties, zoals de theetuin, terrassen, parkeren et cetera op het achtererf.
- De gebouwen hebben een herkenbare hiërarchie die refereert naar de hiërarchie bij agrarische bebouwing, zoals geschetst op onderstaande tekening uit "Erven in de gemeente Dalfsen" met een hoofdgebouw, bijgebouwen en schuren.
- De gebouwen zijn gegroepeerd in een informele clustering; er is sprake van een losse 'strooiing' van (hoofd- en bij)gebouwen en beplanting over het erf.
- De diverse binnenfuncties (overnachten, expositie, beheer etcetera) zijn ondergebracht in meerdere (minimaal twee, maximaal vier) vrijstaande gebouwen, zodat de schaal van de gebouwen goed past bij een agrarische bouwclustering.
- Het hoofdgebouw heeft met een herkenbare voorzijde een oriëntatie op het voorerf, de andere (bij) gebouwen zijn op het achtererf georiënteerd.
- De bijgebouwen staan op het achtererf (achter de scheidslijn tussen voor- en achtererf).
- Het voorerf aan de Koesteeg is groter dan 4.000 m².



Bron: Erven in de gemeente Dalfsen



Bron: The Citadel Company (Routing is optioneel)

Erfinrichting

Wat staat er op het erf? De erfinrichting bestaat uit de groene inrichting (sier en nut), de erfverharding, de erfscheiding en de losse elementen, zoals waterelementen.

- Het voorerf heeft een openbaar toegankelijk karakter.
- De beeldentuin is geïntegreerd in het voorerf.
- De inrichting is ingetogen en heeft een groene, agrarische uitstraling.
- Een solitair of eikengroepen op het voorerf.
- Aansluitend op het hoofdgebouw een bescheiden siertuin op het voorerf, zoals een gazon met bolletjes.
- Nutstuin (moestuin- en bloementuin of hoogstamfruit) op voor- en zijerf.
- Eventueel knotlindes of (hoogstam)peer voor de voorgevel van het hoofdgebouw.
- Eventuele lage hagen op het voor- en zijerf zijn meidoorn, hulst, buxus en beuk die geen afbreuk doen aan de transparantie van het perceel.
- Een eventueel hekje of hekwerk op het voorerf is van hout of metaal en doet geen afbreuk aan het openbare karakter van het voorerf.

- De verharding is minimaal en alleen op plekken waar het echt nodig is. Als er verharding nodig is, dan is er een afwisseling van verharding (gras en halfverharding. Verharding kan toegepast worden als dit geen afbreuk doet aan de relatie met het landschap. Denk bijvoorbeeld aan bruine klinkers voor het parkeren zonder witte stenen om de parkeervakken te duiden).
- De parkeervakken dragen bij aan de informele sfeer. De uitstraling blijft groen. De auto's zijn niet zichtbaar vanaf de openbare weg.
- De inrichting is eenvoudig; nut boven sier.
- Eventuele verlichtingspalen en reclame-uitingen zijn niet hoger dan 1 m.
- Het kleurgebruik van de inrichtingselementen en de verhardingen is ingetogen.
- Op maaiveldniveau blijven er twee zichtlijnen open op de bosrand.
- Het doorzicht over het voorerf is transparant.
- Het achtererf heeft een semi-openbare/collectief karakter; de privé buitenruimtes van de bed- en breakfastkamers en de beheerderwoning maken geen deel uit van het achtererf, maar zijn onderdeel van het gebouwde of opgenomen in het gebouw.





De gebouwen

Hiërarchie tussen de gebouwen

De gebouwen op het erf bestaan uit een hoofdgebouw en bijgebouwen. De beheerderswoning is qua uitstraling en positionering het hoofdgebouw. De bebouwingsrichting van de gebouwen varieert, niet meer dan de helft van de gebouwen heeft een richting die parallel is aan de zijdelingse perceelsgrens.

Vorm van de gebouwen

- Alle gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm, ze hebben bij voorkeur een rechthoekige plattegrond.
- Alle gebouwen zijn afgedekt met een traditionele kapvorm, zoals een zadel, schild- of wolfdak, voor alle gebouwen is de kap dominant in het beeld.
- De goothoogte van het hoofdgebouw is ter plaatse van de voorgevel minimaal 1 m hoger dan de goothoogte van de bijgebouwen.
- De privé buitenruimtes van de bed en breakfastkamers en de beheerderswoning zijn opgenomen in het gebouwde; ze zijn een onderdeel van het gebouw.

Gevels

- De architectuur is afgestemd op de bebouwing uit de omgeving en maakt gebruik van de streekeigen kenmerken; gebiedsvreemde elementen worden vermeden.
- De gevelopbouw is overwegend gesloten, de gevelopeningen zijn afgestemd op de achterliggende functies.
- De (voor)gevel van het hoofdgebouw, die georiënteerd is op het voorerf, is representatief vormgegeven en als voorgevel herkenbaar (geen dichte, afgekeerde gevel).

Detailering, materiaal en kleurgebruik

Algemeen:

- De gebouwen zijn eigentijds ontworpen.
- De gebouwen zijn zorgvuldig, ingetogen en sober gedetailleerd in lijn met de architectuurstijl. Een belangrijk aandachtspunt is de beëindiging van het dakvlak.
- Geen glimmende materialen.
- Het materiaal gebruik oogt duurzaam, goedkoop uitziende materialen, zoals kunststoffenbeplating en dergelijke zijn niet toegestaan.
- Geen felle kleuren.
- Zonnepanelen zijn zorgvuldig en integraal opgenomen in het dakontwerp en steken niet boven het dakvlak uit.

Hoofdgebouw:

- De gevels zijn overwegend opgetrokken in baksteen in rood tot bruine kleur; incidenteel kunnen zij- en achtergevels uitgevoerd zijn in hout.
- De daken zijn afgedekt met pannen in een rode, bruin-zwart of grijze kleur en/of met riet.

Bijgebouwen:

- De gevels zijn opgetrokken in baksteen in een rood tot bruine kleur of in hout in een donkere, gedekte kleurstelling (zwart, donkergrijs, -bruin of -groen).
- De daken zijn afgedekt met pannen in een rode, bruin-zwart of grijze kleur, met riet of met golfplaat in een donkere, gedekte kleurstelling.

Aanvullend

Voor overkappingen, die alleen mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak, gelden dezelfde welstandscriteria als voor bijgebouwen.

Indien het bouwplan een uitzonderlijke kwaliteit heeft die afwijkt van vorengenoemde criteria, dan kan het bouwplan worden beoordeeld met behulp van de algemene welstandscriteria uit de welstandsnota.

Excessenregeling

Op deze locatie is ook sprake van een excès als er dakkapellen worden geplaatst die groter zijn dan 2,00 m lengte, (het vooraanzicht) en 1,20 m hoogte. Een uitzondering hierop is als een dakkapel integraal onderdeel is van het ontwerp van het (bij)gebouw.

Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de, van het bestemmingsplan deel uitmakende, regels voor zover nodig van een nadere toelichting voorzien.

De regels geven inhoud aan de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstellen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd kan of mag worden. Bij de opzet van de regels is geprobeerd het aantal zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, wat werkelijk noodzakelijk is.

De bij dit plan behorende regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

5.1.1 Hoofdstuk 1. Inleidende regels

In dit hoofdstuk worden de in regels gehanteerde begrippen uitgelegd, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen moeten worden gemeten.

5.1.2 Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de bestemmingsregels. De meeste bestemmingen bestaan uit:

- a. een bestemmingsomschrijving en
- b. bouwregels

Daarnaast is bij verscheidene bestemmingen opgenomen:

- c. een afwijkingsmogelijkheid en/of
- d. gebruikregels.

- Ad a. Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving is vooral van belang om vast te stellen waarvoor de gronden mogen worden gebruikt. In het kader van de handhaving is de bestemmingsomschrijving dan ook van groot belang.

- Ad b. Bouwregels

De bouwregels geven de bouwmogelijkheden aan. Omdat steeds is opgenomen dat alleen mag worden gebouwd ten dienste van de bestemming zijn de bouwmogelijkheden niet los te zien van de bestemmingsomschrijving.

Ondergronds bouwen is toegestaan zolang maar wordt gebouwd ten dienste van de bestemming en met inachtneming van de bouwregels. Doorgaans betekent dit dat ondergrondse gebouwen, bijvoorbeeld (parkeer)kelders, uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden opgericht.

- Ad c. Afwijkingsmogelijkheid

De bevoegdheid om bij een omgevingsvergunning afwijking te verlenen van bepaalde normen is gebaseerd op de mogelijkheden in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De uitvoering ervan berust bij burgemeester en wethouders. Deze regels maken afwijkingen van geringe aard mogelijk, waarbij de aan de grond toegekende bestemming niet mag worden gewijzigd.

- Ad d. Gebruiksregel

In sommige bestemmingen wordt uitdrukkelijk aangegeven wat onder strijdig gebruik wordt verstaan. Desgewenst kunnen specifieke vormen van gebruik worden uitgesloten. Dit zijn gebruiksvormen, waarvan het op voorhand gewenst is aan te geven dat deze in ieder geval niet zijn toegestaan. De hier opgenomen gebruiksregel is aanvullend op de algemene

gebruiksregels van het bestemmingsplan.

5.1.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat regels die in hun algemeenheid voor het gehele bestemmingsplan gelden. Vaak zijn ze van toepassing op meerdere bestemmingen. Uit praktische overwegingen zijn ze in een afzonderlijk hoofdstuk ondergebracht.

5.1.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 geeft regels over hoe om te gaan met bouwwerken en het gebruik vallend onder het overgangsrecht en de benaming van het plan.

5.2 Nadere toelichting op de regels

5.2.1 Bestemmingsregels

Voor het plangebied is één bestemming opgenomen, 'Recreatie', die zowel verblijfs- als dagrecreatie omvat. Ook mogen er workshops en lezingen plaatsvinden en is een beeldentuin toegestaan.

Horeca is alleen toegestaan voorzover dit ondergeschikt of ondersteunend is aan de bestemming. Voor wat betreft ondergeschikte horeca kan gedacht worden aan een theetuin waarbij uitsluitend licht-alcoholische dranken en kleine etenswaren zoals broodjes zijn toegestaan. In de bebouwing, niet zijnde de beheerderswoning, is alleen ondersteunende horeca toegestaan. Hiermee zijn bijvoorbeeld een café en restaurant uitgesloten. Ook het houden van feesten en partijen is niet toegestaan.

In de gebruiksregels is de permanente bewoning van de gebouwen - met uitzondering van de beheerderswoning - uitgesloten.

Gebouwen

Er mogen vier gebouwen worden gebouwd. Daarvoor is op de digitale verbeelding een bouwvlak opgenomen. Qua vormgeving is de beheerderswoning het hoofdgebouw (paragraaf **4.3.3 Welstandsparagraaf met beeldkwaliteit De Dalfsenaar**). De overige drie gebouwen zijn bestemd voor de functies:

- recreatief nachtverblijf in de vorm van bed & breakfast en een groepsaccommodatie;
- atelier en/of expositieruimte.

Wat betreft de maatvoering is bepaald dat de inhoud van de beheerders-/bedrijfswoning maximaal 750 m³ is en de breedte van de woning minimaal 5 meter moet zijn. De goothoogte van de beheerders-/bedrijfswoning is maximaal 4,5 meter. De voorgevel van de beheerderswoning moet hoofdzakelijk in en evenwijdig aan de aangegeven voorgevellijn te worden gebouwd.

Alle gebouwen, behalve de beheerders-/bedrijfswoning worden gebouwd in één bouwlaag met kap. Voor alle gebouwen geldt een dakhelling van minimaal 40° en maximaal 60°. De gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen (niet zijnde de beheerders-/bedrijfswoning) is maximaal 475 m². De goothoogte van deze gebouwen is maximaal 3 meter.

Bouwwerken geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van de erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel van de bedrijfswoning - ter plaatse van de beeldentuin - mag niet hoger zijn dan 1 meter. Dit is om het openbare karakter te benadrukken.

Om te voorkomen dat er lichthinder optreedt naar omliggende percelen, wordt de hoogte van de terreinverlichting beperkt tot een hoogte van 1 meter. Terreinverlichting in de vorm van lichtmasten of lantaampalen is niet toegestaan.

Voor de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter. Een uitzondering wordt gemaakt voor de kunstwerken in de beeldentuin.

Overkappingen mogen alleen binnen het bouwvlak worden opgericht..

Terrein

Het voorste deel van het terrein - de beeldentuin - is expliciet voor extensieve dagrecreatie bestemd en is aangeduid als 'specifieke vorm van recreatie - beeldentuin'. Dit terrein is openbaar toegankelijk.

Op het binnenerf, dat is aangeduid als 'erf' mag een theetuin worden ingericht.

Het parkeren voor de bestemming dient plaats te vinden op het parkeerterrein dat als zodanig is aangeduid. Er is plaats voor twaalf motorvoertuigen.

Voor het hele terrein geldt dat het reliëf in stand gehouden moet worden. In de specifieke gebruiksregels is daarom een verbod opgenomen voor het egaliseren en afschuiven van de gronden.

Voorwaardelijke verplichting

In de gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Een voorwaardelijke verplichting laat zich omschrijven als een plicht om bij een bepaald gebruik bepaalde voorzieningen te treffen en in stand te laten. De grondgebruiker wordt hierbij de mogelijkheid gegeven een bepaald gebruik (waaronder ook het bouwen en in stand laten van een bouwwerk kan vallen) te realiseren. Als men gebruik maakt van die mogelijkheid, kan dat alleen onder de gestelde voorwaarden.

In dit bestemmingsplan gaat het om de verplichting om het plangebied in te richten en in stand te houden in overeenstemming met **Landschappelijke inpassing De Dalfsenaar** en de **4.3.3 Welstandsparagraaf met beeldkwaliteit De Dalfsenaar** waarbij deze laatste in geval van een innerlijke tegenstrijdigheid leidend is. Als niet aan de voorwaardelijke verplichting wordt voldaan, mogen de gebouwen en het terrein niet worden gebruikt voor de aangegeven bestemming.

Relatie met de Geconsolideerde Omgevingsverordening Overijssel 2013

Voor dit bestemmingsplan is met name titel 2.12 van de Omgevingsverordening van belang, omdat hierin aandacht wordt besteed aan verblijfsrecreatie.

Ten eerste wordt bepaald dat de regels van bestemmingsplannen permanente bewoning van recreatieverblijven moeten uitsluiten. Deze bepaling is in de specifieke gebruiksregels als strijdig gebruik opgenomen.

Ten tweede dient door middel van een op verhuur gerichte bedrijfsmatige exploitatie verzekerd te zijn dat er sprake is van recreatief gebruik. Dit is in een overeenkomst met de gemeente geregeld en is ook verwerkt in artikel **3.1 Bestemmingsomschrijving** van de regels van het bestemmingsplan.

Archeologie

In het bestemmingsplan Kern Dalfsen 2012 was de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 5 opgenomen voor het plangebied. In verband met de nieuwe ontwikkelingen is archeologisch onderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek is dat het niet waarschijnlijk is dat er archeologische resten in het plangebied aanwezig zijn. Deze dubbelbestemming is daarom vervallen. Wel blijft de wettelijke meldingsplicht bij vermoedelijk archeologisch waardevolle vondsten van kracht.

5.2.2 Algemene regels

Anti-dubbelregel

Deze bepaling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze zou zich kunnen voordoen indien een deel van een bouwperceel dat reeds bij de

berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken wederom bij een dergelijke berekening, doch nu ten behoeve van een ander bouwperceel wordt betrokken.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels zijn de algemene regels omtrent het gebruik aangegeven. Dit is in ieder geval het gebruik van de gronden en gebouwen als seksinrichting. Ook wordt verduidelijkt welk gebruik in ieder geval niet strijdig is.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal regels opgenomen, om het mogelijk te maken dat het plan op ondergeschikte punten wordt aangepast. Omdat een en ander zich niet beperkt tot één bestemming, maar bij diverse bestemmingen gewenst of noodzakelijk kan blijken, zijn deze regels in beginsel op alle bestemmingen van toepassing.

Algemene procedureregels

In dit artikel is de procedure aangegeven die gevolgd moet worden bij het stellen van een nadere eis.

Overige regels

Hierin wordt bepaald dat - indien in de regels wordt verwezen naar een wettelijke regeling - de wettelijke regeling geldt zoals die is op het moment van de vaststelling van het bestemmingsplan.

5.2.3 Overgangs- en slotregels

Voor de redactie van het overgangsrecht geldt het Besluit ruimtelijke ordening.

Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van dit bestemmingsplan is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing wordt mogelijk gemaakt.

Het gebruik van gronden en opstallen dat in strijd is met dit bestemmingsplan op het tijdstip van inwerkingtreding, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is verboden, indien de afwijking van het plan wordt vergroot.

Als het strijdig gebruik, 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.

Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Volgens artikel 6.12 Wro lid 2 kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Door een ontwikkelingsovereenkomst en de reeds betaalde leges zijn de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft op basis van de gemeentelijke inspraakverordening zes weken ter inzage gelegen van 8 mei 2014 tot en met 18 juni 2014. De resultaten van de inspraakprocedure zijn in een Nota van Inspraak en Overleg verwerkt. Deze is als bijlage **Nota van Inspraak en Overleg** bij de toelichting van dit plan gevoegd.

Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening overleg worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Het voorontwerpbestemmingsplan is aan de daartoe aangewezen instanties toegezonden. Er hebben 2 instanties gereageerd. De overlegreacties en de beantwoording zijn in een **Nota van Inspraak en Overleg** verwerkt.

Hoofdstuk 7 Zienswijzen en kennisgeving

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 17 juli 2014 tot en met 28 augustus 2014 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De resultaten van de procedure zijn verwerkt in de Nota van zienswijzen en kennisgeving. Deze is als bijlage bij de toelichting van dit plan gevoegd: **Nota van zienswijzen en kennisgeving.**

Kennisgeving

Van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is een kennisgeving gedaan aan de daartoe aangewezen instanties. Zij zijn in de gelegenheid gesteld om daarop te reageren van 17 juli 2014 tot en met 28 augustus 2014. De resultaten van de procedure zijn verwerkt in de Nota van zienswijzen en kennisgeving. Deze is als bijlage bij de toelichting van dit plan gevoegd: **Nota van zienswijzen en kennisgeving.**

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Advies Overzicht



Ervenconsulentadvies 2015 DS: Koesteeq 2a, Dalfsen

Datum : 22 augustus 2013
 Kader : Structuurvisie
 Initiatieffase: initiatief

Opgave

U heeft ons gevraagd te adviseren over het behoud en de ontwikkeling van ruimtelijk kwaliteit bij de voorgestelde ontwikkeling 'De Dalfsenaar' aan de Koesteeq 2a. Op deze locatie, aan de rand van Dalfsen, wil de initiatiefnemer de familie Ruiters een bed&breakfast, beheerderswoning, atelier en beeldentuin ontwikkelen. Op dit perceel is geen KGO van toepassing. Het project ligt niet in het buitengebied.

Door 'The Citadel Company' is een haalbaarheidsstudie opgesteld. Deze studie is tijdens een veldbezoek op 12 juli informeel besproken. Hierbij waren aanwezig de initiatiefnemers de familie Ruiters, adviseurs van 'The Citadel Company' en de ambtenaar van de gemeente de heer Banning. Na dit overleg heeft de ervenconsulent inhoudelijk afgestemd met de adviseur welstand. De adviseurs en de gemeente zijn van de inhoud van het overleg informeel op de hoogte gesteld.

Landschapsbeleid

Provinciaal omgevingsvisie

Het erf is gelegen in het oude hoevenlandschap. De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. 'Knoopperven' waarop verschillende functies samenkomen kunnen in dit landschap nieuwe kwaliteiten toevoegen. Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes).

De locatie is gelegen in een mixlandschap waarin de verschillende functies als wonen, werken en recreatie samen kunnen gaan. De ligging op de overgang van 'stad' naar 'land', *lust en leisure laag*, heeft potenties. Woon-, werk-, en recreatiemilieus kunnen met routes en landschappelijke structuren verbonden worden. De ambitie is er op gericht integrale projecten te stimuleren waarin (stedelijke) programma's en landschappelijk raamwerk worden ontwikkeld en gerealiseerd.

Gemeentelijk landschapontwikkelingsplan

Het erf is gelegen in het kleinschalige essen/kampen landschap. De ontwikkeling is gericht op het versterken van de kleinschaligheid van het landschap, het versterken van de esranden en de karakteristiek van de structuur van de erven. De locatie is gelegen in de rand van Dalfsen. De nieuwbouwwijk ligt nabij.

Advies

De voorgestelde ontwikkeling past in het ruimtelijke beleidskader dat is opgesteld door de provincie en de gemeente. Op deze ontwikkeling is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing. Voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit zijn onderstaande randvoorwaarden van belang.

Randvoorwaarden landschap:

Behoud en versterking van de kleinschaligheid van het landschap in de dorpsrand. Het landschap heeft een 'ingetogen', agrarische sfeer. De recent aangeplante singels aan de zijden met streekeigen plantmateriaal geven hiertoe al een goede aanzet:

- Minimale verharding, 'natuurlijke' uitstraling van het erf en de beeldentuin. Ingetogen sfeer. De beeldtaal van het agrarische erf als inspiratie voor de erfstructuur en inrichting.
- Parkeren op het achtererf, nabij de bebouwing.
- Bescheiden erfscheiding, reclame en verlichting.
- Op het perceel is reeds een singelaanplant aangebracht. Door de singel wordt de kleinschaligheid van het landschap versterkt. De singel is passend vanuit de structuur en streekeigenheid.
- Behoud zicht op bosrand, beleving diepte perceel.



Randvoorwaarden bebouwing:

Een eigentijds ontworpen cluster van hoofd- en bijgebouwen. Een hiërarchie van gebouwen geeft een helderheid / herkenbaarheid. Door de gebouwen in een informeel cluster te groeperen ontstaat een logische indeling van het erf met een entree, besloten binnentuin, een parkeerruimte etc. De hiërarchie is in het huidige plan niet voldoende afleesbaar. Er is geen sprake van een duidelijk hoofdgebouw. Dit gebouw ligt verscholen achter de twee 'bijgebouwen' waarin de bed@breakfast is onder gebracht. De vormtaal en het gebruik van de materialen en kleuren is wel passend. Een variatie van de gebouwen, doch in harmonie, zal het ensemble nog meer kwaliteit geven.

In bijlage 1 is een principe getekend.

Een variatie van type gebouwen, in harmonie, en een variatie in de toepassing van materialen is passend. Dit is een ontwerpogave. Randvoorwaarden hierbij zijn:

- Hoofdgebouw met toepassing steen, details, eerste verdieping. Goot 4,5 meter.
- Bijgebouwen in variatie toepassing hout. Goot op 3 meter.
- Toepassing van hout, bruinrode baksteen, riet en pan.
- Gedekte kleuren.
- Eenvoudige hoofdvormen (rechthoekige plattegrond).
- Een duurzaam ontwerp voor gebouwen en erfinrichting, energieneutraal.
 - Het geeft een meerwaarde deze in te zetten op een educatieve wijze in te zetten zodat de 'burger' hier inspiratie en kennis kan opdoen.
 - Gebruik van traditioneel materiaal zoals hout.

De haalbaarheidsstudie, opgesteld door The Citadel Company (juli 2013) geeft een goede basis voor een nadere uitwerking van de benoemde randvoorwaarden landschap en bebouwing.

Wij adviseren de initiatiefnemers in een vooroverleg de bouwplannen en de terreinvulling met welstand te bespreken. De heer Onderdelinden is reeds op de hoogte van deze ontwikkeling.

De ontwikkeling van ruimtelijke en belevingskwaliteit kan worden gevonden in een mogelijkheid voor een openbare toegankelijkheid van het terrein voor gasten, maar ook voor passanten. Het terrein zou daarmee 'uitnodigen', een openbare uitstraling hebben. Een routing voor wandelaars in een fysieke relatie met de naastgelegen percelen geeft een meerwaarde. Ten noorden ligt de kinderboerderij en ten zuiden ligt de nieuwbouwwijk, deels nog in ontwikkeling. Wij adviseren nader te onderzoeken wat hierin de mogelijkheden zijn. Openbaarheid geeft maatschappelijk en recreatief een meerwaarde in deze randzone van bebouwing en landschap. Zo zou er overdag, fysiek, een relatie met de naastgelegen kinderboerderij kunnen zijn (zie bijlage 1).

Conclusie

De ontwikkeling sluit aan bij de ambities die in het beleid door de provincie en gemeente zijn gesteld voor deze randzone. Voor het behoud en de ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit is het volgende van belang: een eigentijds ontwerp van een ensemble met respect voor bestaande beeldkwaliteit van de erven in de omgeving, ingetogen en met een agrarische sfeer.

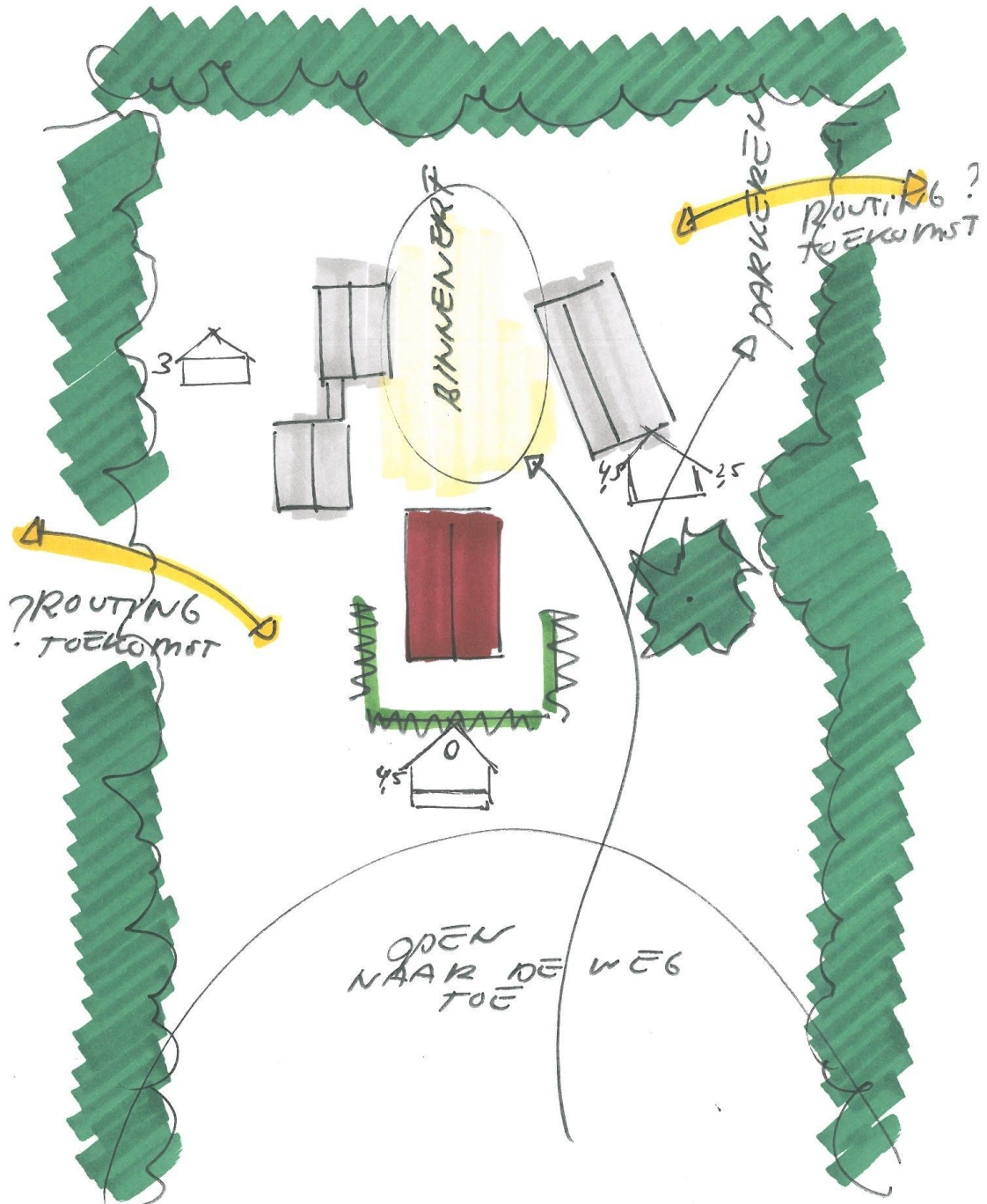
Aanvullend adviseren wij: een duurzame insteek die afleesbaar wordt gemaakt en inspireert voor de 'burgers', toepassing van traditionele materialen, een mate van openbaarheid van het terrein in relatie tot de directe omgeving (dorpsrand).

De haalbaarheidsstudie, opgesteld door The Citadel Company (juli 2013) geeft een goede basis voor een nadere uitwerking van de benoemde randvoorwaarden onder landschap en bebouwing. De hiërarchie die als randvoorwaarde is gesteld is nog niet voldoende afleesbaar. In de bijlage doen wij hiertoe een aanzet.



Bijlage 1: principe erfstructuur en erfensemble

PRINCIPĒ : ZONDER SCHAAL



Bijlage 2 Archeologisch onderzoek

Archeologisch bureauonderzoek & Inventariserend
Veldonderzoek, verkennende fase

Koesteeg 2a, Dalfsen
Gemeente Dalfsen

B&G rapport 1296

Colofon

Projectnummer 29590711/48487
Auteurs drs. A.M.H.C. Koekkelkoren, drs. S. Moerman
Redactie dr. A.W.E. Wilbers
Versie 1.5
Status Definitief

Autorisatie

dr. A.W.E. Wilbers	Senior Prospector	7-10-2011	
--------------------	-------------------	-----------	--

Goedkeuring

drs. M. Nieuwenhuis	Het Oversticht Regioarcheoloog voor de gemeente Dalfsen	8-11-2011	
---------------------	---	-----------	--

Opdrachtgever dhr. en mw. Ruiter – van den Berg
Geerdinkserf 5
7722 AZ Dalfsen

© IDDS Archeologie
Noordwijk, november 2011
ISSN 1879-3711

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden veelevoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.



Protocol 4002
Protocol 4003

SAMENVATTING:

In opdracht van dhr. en mw. Ruiters – van den Berg heeft IDDS Archeologie in september 2011 een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO), verkennende fase, uitgevoerd aan de Koesteg 2a in Dalfsen, gemeente Dalfsen. Voor het veldonderzoek zijn acht boringen gezet die gelijkmatig zijn verdeeld over het hele perceel.

Het bureauonderzoek heeft uitgewezen dat het plangebied is gelegen op een dekzandrug. Ten zuiden van het plangebied op diverse andere dekzandruggen, met name aan het dal van de Overijsselse Vecht, zijn diverse nederzettingen aangetroffen vanaf het Mesolithicum. Op de dekzandruggen is vanaf de Late Middeleeuwen geleidelijk een humeus dek opgebracht ter bemesting van de akkers, die met name op de dekzandruggen waren gelegen. Door het dikke humeuze dek was de conservering van de resten en sporen in het dekzandpakket gunstig omdat de ploeg niet meer reikte tot in het dekzand, maar alleen nog het humeuze dek omwerkte.

Het veldonderzoek heeft aangetoond dat het plangebied is gelegen op de noordelijke helling van een dekzandrug en niet op de hogere delen van het landschap. Op deze helling is geen enkeerdgrond aanwezig, maar een gooreerdgrond, waarbij het humeuze pakket minder dik is. Hierdoor is de verwachte conservering voor resten in het dekzandpakket in het plangebied lager. Bij het onderzoek zijn bovendien geen archeologische indicatoren aangetroffen die wijzen op een vindplaats in het plangebied.

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek is de archeologische verwachting naar beneden bijgesteld ten opzichte van de verwachting van het bureauonderzoek. Op basis hiervan wordt het niet waarschijnlijk geacht dat er archeologische resten aanwezig zijn in het plangebied. Er wordt daarom geen vervolgonderzoek geadviseerd.

INHOUDSOPGAVE:

ADMINISTRATIEVE GEGEVENS VAN HET PLANGEBIED.....	4
1. INLEIDING	5
1.1. Aanleiding	5
1.2. Doel- en vraagstelling van het onderzoek.....	5
1.3. Ligging van het plan- en onderzoeksgebied	5
2. BUREAUONDERZOEK.....	7
2.1. Werkwijze	7
2.2. Geologie, geomorfologie en bodem.....	7
2.3. Archeologische en ondergrondse bouwhistorische waarden	8
2.4. Historische situatie en mogelijke verstoringen.....	9
2.5. Gespecificeerd verwachtingsmodel	9
3. VELDONDERZOEK.....	10
3.1. Onderzoekshypothese en onderzoeksopzet	10
3.2. Werkwijze	10
3.3. Resultaten	10
3.4. Interpretatie	11
4. CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN	12
4.1. Beantwoording vraagstelling.....	12
4.2. Aanbevelingen	13
4.3. Betrouwbaarheid	13
GERAADPLEEGDE BRONNEN	14
LIJST VAN AFKORTINGEN EN BEGRIPPEN	15

BIJLAGEN

1. Topografische kaart
2. Archis-informatie
3. Boorlocatiekaart
4. Boorbeschrijvingen
5. Periodentabel
6. Kadasterkaart Minuutplan 1811-1832

Administratieve gegevens van het plangebied

<i>Toponiem</i>	Koesteeg 2a
<i>Onderzoeksmeldingsnummer</i>	48487
<i>Plaats</i>	Dalfsen
<i>Gemeente</i>	Dalfsen
<i>Kadastrale aanduiding</i>	Dalsfen, sectie Q, perceel 1831
<i>Provincie</i>	Overijssel
<i>Kaartblad</i>	21H
<i>Coördinaten</i>	
<i>Centrum</i>	214.308/503.728
<i>Hoekpunten</i>	214.394/503.806 (no) 214.414/503.752 (zo) 214.269/503.742 (zw) 214.268/503.797 (nw)
<i>Oppervlakte plangebied</i>	8.000 m ²
<i>Onderzoekskader</i>	Bestemmingsplanwijziging
<i>Opdrachtgever</i>	dhr. en mw. Ruiter – van den Berg Geerdinkserf 5 7722 AZ Dalfsen Tel: 052-9432481 E-mail: fredroelina.ruiter@planet.nl
<i>Uitvoerder</i>	IDDS Archeologie Contactpersoon: mw. A.M.H.C. Koekkelkoren Postbus 126 2200 AC Noordwijk (ZH) Tel: 071-4028586 E-mail: akoekkelkoren@ids.nl
<i>Bevoegde overheid</i>	Gemeente Dalfsen Ontwikkeling en Grondzaken Contactpersoon: dhr. E. Vugteveen Postbus 35 7720 AA Dalfsen Tel: 0529-488388 E-mail: e.vugteveen@dalfsen.nl
<i>Adviseur namens de bevoegde overheid</i>	Het Oversticht Contactpersoon: drs. M. Nieuwenhuis Postbus 531 8000 AM Zwolle Tel: 06-29325570 E-mail: mnieuwenhuis@oversticht.nl
<i>Beheer en plaats van documentatie</i>	Provinciaal Depot voor Bodemvondsten van de provincie Overijssel
<i>Uitvoeringsdatum veldwerk</i>	maandag 19 september 2011

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In opdracht van dhr. en mw. Ruiter – van den Berg heeft IDDS Archeologie in september 2011 een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO), verkennende fase, uitgevoerd aan de Koesteeg 2a in Dalfsen, gemeente Dalfsen. De aanleiding voor dit onderzoek is de bestemmingsplanwijziging van het perceel, waarna er een hotel met woning op het perceel zal worden gerealiseerd. Graafwerkzaamheden ten behoeve van deze ontwikkeling zullen zorgen voor een bodemverstoring tot een diepte van maximaal 2,0 m beneden maaiveld. De kans bestaat dat eventueel aanwezige archeologische waarden hierdoor verstoord dan wel vernietigd zullen worden.

1.2. Doel- en vraagstelling van het onderzoek

De doelstelling van het bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Dit gebeurt aan de hand van bestaande bronnen over bekende en verwachte archeologische waarden binnen het plangebied. Het doel van het verkennende veldonderzoek is het toetsen en zo nodig aanvullen van de gespecificeerde verwachting. Daarnaast wordt inzicht verkregen in de vormeenheden van het landschap in het plangebied, voor zover deze vormeenheden van invloed kunnen zijn geweest op de bruikbaarheid van de locatie door de mens in het verleden. Op basis van de resultaten van het onderzoek kunnen kansarme zones van het plangebied worden uitgesloten en kansrijke zones worden geselecteerd voor behoud of voor vervolgonderzoek. Om deze doelstelling te kunnen realiseren, wordt op de volgende vragen een antwoord gegeven (Koekkelkoren/Wilbers 2011):

- Wat is de fysiek-landschappelijke ligging van de locatie?
- Hoe is de bodemopbouw in het plangebied en in welke mate is deze nog als intact te beschouwen?
- Bevinden zich archeologisch relevante afzettingen in het plangebied? Zo ja, op welke diepte ten opzichte van het maaiveld en het NAP?
- Wat is de specifieke archeologische verwachting van het plangebied en wordt deze bij het veldonderzoek bevestigd?
- Hoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, kunnen er toch archeologische indicatoren worden aangetroffen. Indien deze worden aangetroffen, dan gelden tevens de volgende vragen: wat is de verticale en horizontale ligging van de aangetroffen indicatoren, wat is de datering en wat is de invloed van deze vondsten op de archeologische verwachting van het plangebied?
- In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische waarden bedreigd door de voorgenomen bodemversturende werkzaamheden?

Het archeologisch bureauonderzoek en het inventariserend veldonderzoek zijn uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA), versie 3.2 (Centraal College van Deskundigen 2010).

Voor de in dit rapport gebruikte geologische en archeologische tijdsaanduidingen wordt verwezen naar Bijlage 5. Afkortingen en enkele vaktermen worden achterin dit rapport uitgelegd (zie lijst van afkortingen en begrippen).

1.3. Ligging van het plan- en onderzoeksgebied

De ligging van het in te richten gebied, ofwel het plangebied, is weergegeven in Bijlage 1. Het plangebied ligt ten oosten van de Koesteeg in Dalfsen. Het plangebied wordt in het oosten begrensd door een klein bos. In het noorden zijn enkele bomen als een heg geplaatst en recent ook in het zuiden op de perceelsgrens.

Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 8.000 m² en een gemiddelde maaiveldhoogte van +2,8 m NAP. De exacte ligging en contouren van het plangebied zijn nader weergegeven in Bijlage 3 en Figuur 1.

Om tot een gespecificeerde verwachting voor het plangebied te komen, is niet alleen gekeken naar bekende gegevens over het plangebied zelf maar ook naar de omgeving. Voor het totale onderzochte gebied, oftewel het onderzoeksgebied, is als oostelijke en zuidelijke begrenzing gekozen voor de loop van de Overijsselse Vecht die ten zuiden van een dekzandrug stroomt. Als westelijke begrenzing is de westelijke grens van de dorpskern van Dalfsen gekozen. De noordelijke begrenzing is circa 100 m ten noorden van het plangebied, aangezien hier het dekzandlandschap eindigt in een vlakte. Deze begrenzingen zijn gekozen zodat het plangebied wordt bestudeerd ten opzichte van het dekzandruggencomplex ten zuiden van het plangebied. Er is gekozen voor deze begrenzingen omdat het plangebied is gelegen op de overgang van de vlakte naar de dekzandruggen.



Figuur 1. Het plangebied (rood omlijnd) op een luchtfoto uit 2005 (bron: Google Earth).

2. Bureauonderzoek

2.1. Werkwijze

Tijdens het bureauonderzoek zijn gegevens verzameld over het onderzoeksgebied. Er is gekeken naar bekende archeologische en ondergrondse bouwhistorische waarden, uitgevoerde archeologische onderzoeken, de fysieke kenmerken van het oude en huidige landschap en naar informatie over bodemverstoringen. Er is gebruik gemaakt van de gemeentelijke verwachtingenkaart van Dalfsen en de Cultuurhistorische Atlas (CHOI) van de provincie Overijssel. Daarnaast is er gekeken naar de landelijke verwachtingskaart (de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden; IKAW) en naar het Archeologisch Informatie Systeem (Archis II) van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Aanvullende historische informatie is verkregen uit beschikbaar historisch kaartmateriaal, waaronder het Minuutplan van begin 19^{de} eeuw en enkele historische topografische kaarten (watwaswaar.nl), en via de website van de KennisInfrastructuur CultuurHistorie (KICH; www.kich.nl).

Om inzicht te krijgen in de opbouw en ontwikkeling van het landschap is onder andere gebruik gemaakt van de bodemkaart van Nederland (DLO-Staring centrum 1994), de geomorfologische kaart van Nederland (Alterra 1994). Daarnaast is gebruik gemaakt van het Actueel Hoogtebestand van Nederland (AHN; www.ahn.nl).

Voor informatie omtrent bodemsaneringen en ontgrondingenvergunningen is het Bodemloket (www.bodemloket.nl) geraadpleegd. Om de ligging van kabels en leidingen in het plangebied te bepalen, is een KLIC-melding gedaan. Deze gegevens zijn aangevuld met informatie uit onderzoeksrapporten en achtergrondliteratuur (zie literatuurlijst).

2.2. Geologie, geomorfologie en bodem

2.2.1. Ontstaansgeschiedenis landschap

Het plangebied ligt in een dekzandlandschap waarin dekzandruggen zijn gevormd die van oost naar west zijn gelegen. Het landschap is met name gevormd in de ijstijden. Tijdens de voorlaatste ijstijd (het Saalien, circa 370.000-130.000 jaar geleden) was het gebied bedekt met landijs, waardoor er plaatselijk door de druk en wrijving van het landijs een keileemlaag is ontstaan. Tijdens de ijstijden was het klimaat te koud voor vegetatie, waardoor er weinig tot geen vegetatie aanwezig was en de wind vrij spel had. Hierdoor werd het zand opgewaaid uit de vlaktes en afgezet in heuvels en ruggen. Bij het verbeteren van het klimaat in het Holoceen (vanaf circa 10.000 jaar geleden) kwam de vegetatie terug en kwam er een einde aan de zandverstuivingen. Hierdoor werd het reliëf in het landschap vastgelegd. Door het warmer worden van het klimaat en het stijgen van de zeespiegel, werd het ook het land natter en steeg de grondwaterspiegel. In de lage delen van het landschap werd veen gevormd. De hogere delen van het landschap, zoals de dekzandruggen, bleven droog en waren een geschikte locatie voor menselijke bewoning.

2.2.2. Geomorfologie

Op de geomorfologische kaart staat het plangebied aangegeven als een dekzandrug waarop mogelijk een oud bouwlanddek is gelegen. Ten noorden van de dekzandrug waar het plangebied op is gelegen ligt een grote vlakte van ten dele verspoelde dekzanden. De dekzandrug loopt door naar het zuiden. Het plangebied is echter circa 1,5 m lager geleden dan de top van de dekzandrug (+4,3 m NAP) en heeft slechts een hoogteverschil van circa 0,5 m met de vlakte (+2,3 m NAP) (Bijlage 7). Op basis hiervan ligt het plangebied onderaan de helling van de dekzandrug.

2.2.3. Bodem

Op de bodemkaart staat het plangebied aangegeven als een hoge bruine enkeerdgrond met lemig fijn zand. Dit houdt in dat op het dekzandpakket een humeus pakket is gevormd door het geleidelijk en herhaaldelijk opbrengen van mest en afval ter bemesting van de akkers. Bij een enkeerdgrond is dit pakket meer dan 50 cm dik.

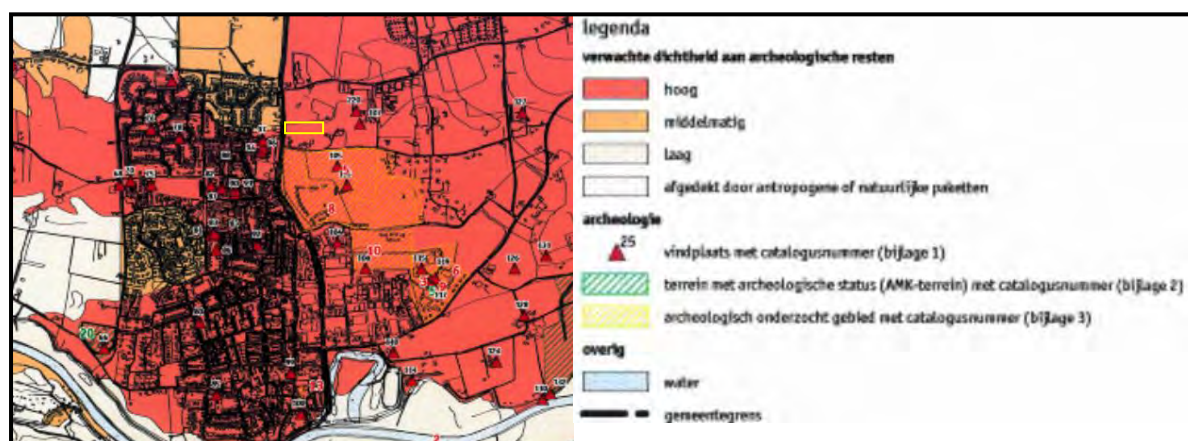
Direct ten noorden van het plangebied gaat de hoge bruine enkeerdgrond over naar gooreerdgronden. Dit geeft aan dat het humeuze dek naar het noorden toe geleidelijk dunner wordt omdat een gooreerdgrond een humeus pakket heeft van 20 tot 40 cm dikte.

De grondwatertrap in het plangebied is VII, wat inhoudt dat de grondwaterstand erg laag is: dieper dan 80 cm in de winter en meer dan 160 cm in de droge zomermaanden.

2.3. Archeologische en ondergrondse bouwhistorische waarden

Binnen het plangebied zijn geen terreinen aanwezig die op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) als waardevol staan aangegeven. Ook zijn er geen waarnemingen en vondsten gemeld en geen eerdere onderzoeken uitgevoerd. In het plangebied zijn geen ondergrondse bouwhistorische waarden bekend (www.kich.nl).

Het plangebied staat op de gemeentelijke verwachtingenkaart aangegeven als een Archeologisch Onderzoeksgebied A met een hoge verwachting voor archeologische resten (). Op de provinciale verwachtingskaart staat het plangebied aangegeven als een gebied met een hoge trefkans voor archeologische waarden (CHOI). Deze waardering is gebaseerd op de ligging van het terrein op een dekzandrug met een dik humeus pakket. Op de top van deze dekzandrug, de hoogste delen van het landschap, zijn de meeste resten aangetroffen (bijlage 7). Er zijn vele resten aangetroffen uit het Mesolithicum tot en met het Laat Neolithicum, met name vuursteen en hardplaatsen en enkele fragmenten neolithisch aardewerk (Archis II).



Figuur 2. Het plangebied (geel omlijnd) op de gemeentelijke verwachtingenkaart van Dalfsen.

Opvallend zijn de grote aantallen resten die wijzen op ijzerproductie vanaf de Late Bronstijd-IJzertijd. Uit deze periode zijn tevens resten van bewoning zoals huisplattegronden en fragmenten aardewerk aangetroffen. Ook tijdens de Romeinse Tijd werden de hoge delen van de dekzandruggen bewoond. Er zijn resten bekend van bewoning, importproducten en lokale producten waaronder een groot aantal mantelspelden en enkele andere sieraden.

Uit de Vroege en Late Middeleeuwen zijn vrijwel uitsluitend aardewerkfragmenten aangetroffen. De concentraties van aardewerk uit de Vroege Middeleeuwen doen vermoeden dat er bewoning aanwezig is geweest in deze periode.

Op basis van de aangetroffen resten binnen het onderzoeksgebied kan worden gesteld dat de dekzandrug een zeer gunstige locatie vormde voor bewoning tijdens alle perioden vanaf de vorming van het landschap tot en met het heden. De concentratie van resten van bewoning op deze hoge locaties geeft aan dat deze hoge locaties een voorkeur hadden boven de lagere delen van de vlakte en de helling.

Ten zuiden van de Gerner Es, circa 100 m ten zuiden van het plangebied, zijn diverse indicatoren aangetroffen voor de aanwezigheid van bewoning vanaf de prehistorie (Archis-onderzoeksmelding 11150). Bij het booronderzoek ter plaatse zijn indicatoren als aardewerk en vuursteen aangetroffen.

Bij een opgraving van een deel van het gebied dat geselecteerd is, zijn resten van een nederzetting uit de Late IJzertijd – Vroeg Romeinse Tijd en de Vroege Middeleeuwen aangetroffen, mogelijk met bijhorende begraafplaats (Archis-onderzoeksmelding 9176).

2.4. Historische situatie en mogelijke verstoringen

Het plangebied ligt ten oosten van de Koesteeg en ten noorden van de Gerner Es. Deze laatste naam is gebaseerd op de naam van de es, een verhoogde akkergrond, bij deze straat. De naam Gerner is afkomstig van een landgoed met een woning (havezate) dat voor het eerst wordt genoemd in 1350. De woning is diverse malen afgebroken en opnieuw opgebouwd. Het huidige pand dateert uit 1930 (CHOI; watwaswaar.nl). Het plangebied heeft naar verwachting lange tijd deel uitgemaakt van dit landgoed. In deze periode was het plangebied in gebruik voor landbouw, waarschijnlijk als akker. Vanaf de Late Middeleeuwen werd hier regelmatig bemesting opgebracht, waardoor het oppervlak geleidelijk hoger kwam te liggen. Door het ophogen werd het humeuze pakket van de akkers steeds dikker. Na verloop van tijd werd met ploegen daarom niet meer de top van het dekzand in de ondergrond geraakt. Hierdoor is de kans op het onverstoord blijven van eventueel aanwezige archeologische resten groter dan bij een dun pakket van minder dan een halve meter dikte. Ten tijde van het onderzoek was het plangebied in gebruik als weiland. Er is sinds de 19^{de} eeuw binnen het plangebied geen bebouwing aanwezig geweest, of aanleiding voor andere vormen van verstoring zoals de aanleg van kabels (watwaswaar.nl, kadaster).

2.5. Gespecificeerd verwachtingsmodel

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek wordt verwacht dat in het plangebied een humeus pakket aanwezig is van ten minste 50 cm dikte door bemesting vanaf de Late Middeleeuwen. Het is daardoor mogelijk dat, ondanks herhaaldelijk ploegen, de top van het dekzand intact is gebleven. Het oppervlak van het dekzandlandschap werd bewoond vanaf de vorming van het landschap in het Laat Paleolithicum tot aan het aanbrengen van het humeuze dek vanaf de Late Middeleeuwen. Het is daarom mogelijk om op het zand resten uit deze periode aan te treffen. De bewoning concentreerde zich met name op de hogere delen van het landschap, de dekzandruggen en langs de waterlopen, zoals de Overijsselse Vecht. In de omgeving van het plangebied zijn vondsten van bewoning aangetroffen vanaf het Mesolithicum (circa 10.000 jaar geleden) tot en met de Vroege Middeleeuwen (circa 1000 jaar geleden). De omstandigheden van deze vondsten zijn echter niet gelijk aan die in het plangebied. Het plangebied is lager gelegen dan de locaties waarop deze resten zijn aangetroffen (bijlage 7). Het is desalniettemin mogelijk om in het plangebied resten uit deze perioden aan te treffen.

Het is mogelijk om (huis)afval aan te treffen in het humeuze dek dat zeer waarschijnlijk afkomstig is uit de opgebrachte humeuze laag en dus met de mest is aangevoerd. Eventuele resten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd die worden aangetroffen, zullen daarom waarschijnlijk niet direct wijzen op een vindplaats.

Om het verwachtingsmodel te toetsen en waar nodig aan te vullen en om te controleren in hoeverre de bodemopbouw in het plangebied nog intact is, is er een Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase, uitgevoerd.

3. Veldonderzoek

3.1. Onderzoekshypothese en onderzoeksopzet

Het doel van het Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase, is om de in het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting te toetsen en waar nodig aan te passen. Tijdens het veldonderzoek wordt vastgesteld waar de oorspronkelijke bodemopbouw intact is gebleven en waar niet. Daarnaast wordt inzicht verkregen in de vormeenheden van het landschap, voor zover deze van invloed zijn op de locatiekeuze in het verleden. Kansarme zones worden uitgesloten en kansrijke zones worden geselecteerd voor de volgende fasen. Het veldonderzoek bestond uitsluitend uit een booronderzoek. Een veldkartering bleek niet mogelijk omdat het oppervlak niet zichtbaar was door het hoge gras.

3.2. Werkwijze

In het plangebied aan de Koesteeg zijn acht boringen gezet (Bijlagen 3 en 4) met een diepte van maximaal 2,0 m -mv. Deze boringen zijn verdeeld over het perceel. Er is gebruik gemaakt van een Edelmanboor met een diameter van 15 cm. Als aanvulling op het verkennend onderzoek zijn de relevante archeologische lagen door middel van een zeef met een maaswijdte van 4 mm onderzocht op de aanwezigheid van archeologische indicatoren. Het veldonderzoek is uitgevoerd door drs. M. Berkhout (prospector MA) en drs. A.M.H.C. Koekkelkoren (archeoloog).

De boringen zijn beschreven volgens de Archeologische Standaard Boorbeschrijvingsmethode (ASB; SIKB 2008) met behulp van een veldcomputer en het programma TerraIndex van I.T. Works. De locaties van de boringen (x- en y-waarden) zijn ingemeten door middel van een veldcomputer met ingebouwde GPS-functie. De hoogtes van de boringen (z-waarden) zijn bepaald aan de hand van het Actueel Hoogtebestand van Nederland. De opgeboorde monsters zijn door middel van verbrokkelen in het veld onderzocht op de aanwezigheid van archeologische indicatoren zoals aardewerk, baksteen, vuursteen, huttenleem en bot.

3.3. Resultaten

3.3.1. Lithologie en geologie

De opbouw van het plangebied wordt ingedeeld in twee pakketten. Het onderste pakket bestaat uit dekzand dat natuurlijk is afgezet in het plangebied. Het dekzand bestaat uit matig fijn zand dat zwak siltig is. Onderin het pakket dekzand zijn soms enkele grindjes aanwezig. Het zand is vaak geel tot oranje gekleurd door roest. Het onderste deel van het zandpakket ligt onder het grondwater is en daarom niet beïnvloed door roest. Het zand is hier wit tot grijs van kleur. Dit top van het zandpakket bevindt zich op een niveau tussen +2,2 en +3,4 m NAP.

Op het dekzandpakket is een antropogeen pakket gevormd. Dit pakket bestaat uit opgebracht humeus materiaal dat vermengd is met het natuurlijke dekzand. Hierdoor is een laag ontstaan van matig humeus zand met een dikte van 30 tot 45 cm. De top van dit pakket bevindt zich tussen +2,6 m NAP in het noordoosten en +2,9 m in het zuidwesten.

Onder de matig humeuze zandlaag is vaak een dunne laag zwak humeus zand aanwezig van een dikte van circa 10 tot 15 cm. Dit betreft een uitspoeling van het humeuze materiaal uit de bovengrond.

Twee boringen hebben een afwijkende bodemopbouw, namelijk boringen 3 en 5. In deze boringen reikt het humeuze pakket, bestaande uit diverse lagen, tot een diepte van 115 tot 125 cm -mv. De onderkant van dit humeuze pakket is plakkerig of kleiig. Dit duidt op een bodem van een sloot of een andere waterloop, waarop een dempingspakket is aangebracht.

3.3.2. Bodemopbouw

Het plangebied kan worden geclassificeerd als een beekeerdgrond vanwege de dikte van het humeuze pakket (minder dan 50 cm) en de natte omstandigheden die worden aangeduid door de roestkleuring en de resten van één of meerdere waterlopen door het gebied.

3.3.3. *Archeologische indicatoren*

Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen in het plangebied. Bij het zeven zijn er enkele baksteenspikkels aangetroffen die vanwege hun beperkte grootte niet nader gedateerd konden worden.

3.4. Interpretatie

De slootvullingen van boringen 3 en 5 zijn mogelijk resten van sloten van perceelsgrenzen, zoals deze zijn aangegeven op de kadastrale minuutkaart uit het begin van de 19^{de} eeuw (bijlage 6).

Het dekzandpakket met beperkte roestvorming wijst op een ligging op de dekzandrug. De beperkte dikte van het humeuze pakket en de hoogteligging van de top van het dekzand wijst er echter op dat het niet op de top van de dekzandrug is gelegen, maar op de helling. Tijdens het veldonderzoek zijn daarnaast geen archeologische resten aangetroffen. Daarom wordt de kans klein geacht dat er een nederzetting of andere structuren in het plangebied aanwezig zijn.

4. Conclusie en aanbevelingen

In opdracht van fam. Ruiters zijn in september 2011 een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO), verkennende fase, uitgevoerd in verband met de geplande (her)ontwikkeling van het plangebied aan de Koesteeeg 2a in Dalftsen, gemeente Dalftsen.

De verwachting uit het bureauonderzoek hield in dat het plangebied mogelijk resten bevat vanaf het Laat Paleolithicum. De nadruk van de aangetroffen resten ligt echter bij de Vecht en op de hoge delen van de dekzandruggen terwijl het plangebied op de noordelijke helling van een dekzandrug is gelegen. Het is met name mogelijk om resten vanaf het Mesolithicum aan te treffen, aangezien resten vanaf deze periode zijn aangetroffen in de omgeving van het plangebied.

Het veldonderzoek heeft uitgewezen dat er delen van het plangebied zijn verstoord door de aanleg van sloten in de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd als perceelsgrenzen. De overige delen zijn grotendeels intact gebleven. De top van de C-horizont is mogelijk alleen door ploegen licht verstoord.

Tijdens het zeven van de opgeboorde monsters zijn er geen archeologische indicatoren aangetroffen. Hierdoor is het niet waarschijnlijk dat er resten uit de steentijd aanwezig zijn vanwege de hoge vondstconcentraties uit deze periode. Hoewel resten uit latere perioden niet kunnen worden uitgesloten, is het niet waarschijnlijk dat deze alsnog in het plangebied aanwezig zijn. Tijdens een booronderzoek circa 100 m ten zuiden van het plangebied zijn namelijk wel resten aangetroffen met het booronderzoek, waar een nederzetting uit de Late IJzertijd – Vroeg Romeinse Tijd en Vroege Middeleeuwen is aangetroffen.

4.1. Beantwoording vraagstelling

- *Wat is de fysiek-landschappelijke ligging van de locatie?*

Het plangebied ligt op de noordelijke helling van een dekzandrug.

- *Hoe is de bodemopbouw in het plangebied en in welke mate is deze nog als intact te beschouwen?*

De bodemopbouw is in een groot deel van het plangebied nog intact. Het oosten van het plangebied, boringen 1 en 5, tonen sporen van omwerking van de top van het dekzand. Bovendien bestaat boring 5 uit een opvulling van een waterloop, net als boring 3. Ook boring 8 in het noordoosten van het plangebied vertoont sporen van omwerking, waarbij het oorspronkelijke oppervlak van het dekzandlandschap mogelijk is verdwenen.

- *Bevinden zich archeologisch relevante afzettingen in het plangebied? En zo ja, op welke diepten opzichte van het maaiveld en het NAP?*

Het oppervlak van het dekzandpakket was het leefniveau vanaf het Laat Paleolithicum. In het plangebied bevindt dit niveau zich binnen een halve meter onder maaiveld, op een niveau van +2,2 tot +2,4 m NAP.

- *Wat is de specifieke archeologische verwachting van het plangebied en wordt deze bij het veldonderzoek bevestigd?*

De verwachting was hoog voor alle perioden vanaf het Laat Paleolithicum tot en met de Nieuwe Tijd op basis van diverse factoren. Ten eerste op de ligging van het plangebied op een dekzandrug omdat dit de meest gunstige locaties in het landschap waren voor menselijke bewoning en activiteiten. Op het dekzand was het mogelijk resten tot de Late Middeleeuwen verwacht. Ten tweede is de verwachting gebaseerd op de aanwezigheid van enkeerdgronden. Door het dikke humeuze pakket van ruim een halve meter dikte werd de top van het dekzandpakket beter beschermd tegen versturende invloeden zoals ploegen.

Het veldonderzoek heeft echter uitgewezen dat het plangebied op de helling van een dekzandrug is gelegen, niet op de top. Bovendien is er geen enkeerdgrond aanwezig omdat het humeuze pakket minder dan een halve meter dik is. Ten derde zijn er geen archeologische indicatoren aangetroffen tijdens het veldwerk die wijzen op een aanwezige vindplaats in het plangebied.

Omdat het veldonderzoek de hoge verwachting van het bureauonderzoek niet onderbouwt, is de verwachting voor archeologische resten in het plangebied lager.

- *Hoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, kunnen er toch archeologische indicatoren worden aangetroffen. Indien deze worden aangetroffen, dan gelden tevens de volgende vragen: wat is de verticale en horizontale ligging van de aangetroffen indicatoren, wat is de datering en wat is de invloed van deze vondsten op de archeologische verwachting van het plangebied?*

Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen in het plangebied.

- *In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische waarden bedreigd door de voorgenomen bodemversturende werkzaamheden?*

Naar verwachting zijn er geen archeologische resten aanwezig in het plangebied. De geplande werkzaamheden in het nieuwe perceel zullen daarom geen archeologische resten bedreigen.

4.2. Aanbevelingen

Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat het plangebied een lagere verwachting heeft voor alle perioden vanaf het Laat Paleolithicum tot en met de Nieuwe Tijd op basis van de landschappelijke (hoogte)ligging, de beperkte dikte van het humeuze dek en het ontbreken van archeologische indicatoren. Op basis van deze resultaten wordt daarom geadviseerd om geen vervolgonderzoek uit te laten voeren.

NB. Bovenstaand advies dient gecontroleerd en beoordeeld te worden door de bevoegde overheid, in dit geval de gemeente Dalfsen. Deze zal vervolgens een besluit nemen inzake de te volgen procedure. IDDS Archeologie wil meegeven dat voordat dit besluit genomen is, er niet begonnen kan worden met bodemversturende activiteiten of activiteiten die voorbereiden op bodemverstoringen.

4.3. Betrouwbaarheid

Het uitgevoerde onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden. Het archeologisch onderzoek is erop gericht om de kans op het onverwacht aantreffen dan wel het ongezien vernietigen van archeologische waarden bij bouwwerkzaamheden in het plangebied te verkleinen. Aangezien het onderzoek is uitgevoerd door middel van een steekproef kan echter, op basis van de onderzoeksresultaten, de aan- of afwezigheid van eventuele archeologische waarden niet gegarandeerd worden. Wij wijzen u er graag op dat indien archeologische waarden worden aangetroffen deze conform de Monumentenwet 1988, artikel 53, bij de minister voor Onderwijs, Cultuur en Wetenschap gemeld dienen te worden. Dit kan door het invullen van het vondstmeldingsformulier op de website van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (www.cultureelerfgoed.nl) of door contact op te nemen met het Archismeldpunt (archismeldpunt@cultureelerfgoed.nl).

Geraadpleegde bronnen

Alterra, 1994: *Geomorfologische kaart van Nederland, 1:50.000, blad 21 Zwolle*, Wageningen.

ANWB, 2005: *ANWB Topografische Atlas Overijssel 1:25.000*, Den Haag.

Berghe, K.J. van den, 2007. Archeologische waarden- en verwachtingskaart. Dalfsen. RAAP-rapport 1539, kaartbijlage 2.

Centraal College van Deskundigen, 2010: *Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, versie 3.2*, Gouda.

DLO-Staring Centrum, 1994: *Bodemkaart van Nederland, 1:50.000, blad 21 Oost Zwolle*, Wageningen.

Koekkelkoren, A.M.H.C./A.W.E. Wilbers, 2011: *Plan van aanpak. Koesteeg 2a in Dalfsen, gemeente Dalfsen*, Noordwijk (Intern rapport, IDDS Archeologie).

SIKB, 2008: *Archeologische standaard boorbeschrijving*, Archeologie Leidraad, Gouda.

Websites

watwaswaar.nl

www.ahn.nl/viewer

www.bodemloket.nl

www.kich.nl

Databases

ARCHIS II

CHOI

Google Earth

Lijst van afkortingen en begrippen

Afkortingen

Archis	Archeologisch Informatie Systeem
AMK	Archeologische Monumenten Kaart
GPS	Global Positioning System
IKAW	Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden
KNA	Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie
mv	maaiveld (het landoppervlak)
NAP	Normaal Amsterdams Peil
PvA	Plan van Aanpak
RCE	Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Verklarende woordenlijst

antropogeen	door menselijke activiteit veroorzaakt of gemaakt
artefact	door de mens vervaardigd voorwerp
Edelmanboor	een handboor voor bodemonderzoek
eerdgrond	grond met een humushoudende minerale bovengrond van meer dan 50 cm, ontstaan door invloed van de mens, vaak gaat het om een esdek
esdek	dikke humeuze laag ontstaan door eeuwenlange bemesting; beschermt de oorspronkelijke bodem tegen ploegen en andere verstoringen
horizont	kenmerkende laag binnen de bodemvorming
humeus	organische stoffen bevattend; bestaande uit resten van planten en dieren in de bodem
<i>in situ</i>	
leem	samenstelling van meer dan 50% silt, minder dan 50% zand en minder dan 25% klei
podzol	goed ontwikkelde bodem in gebieden met veel neerslag
silt	zeer fijn sediment met grootte 0,002-0,063 mm

Bijlage 1: Topografische kaart



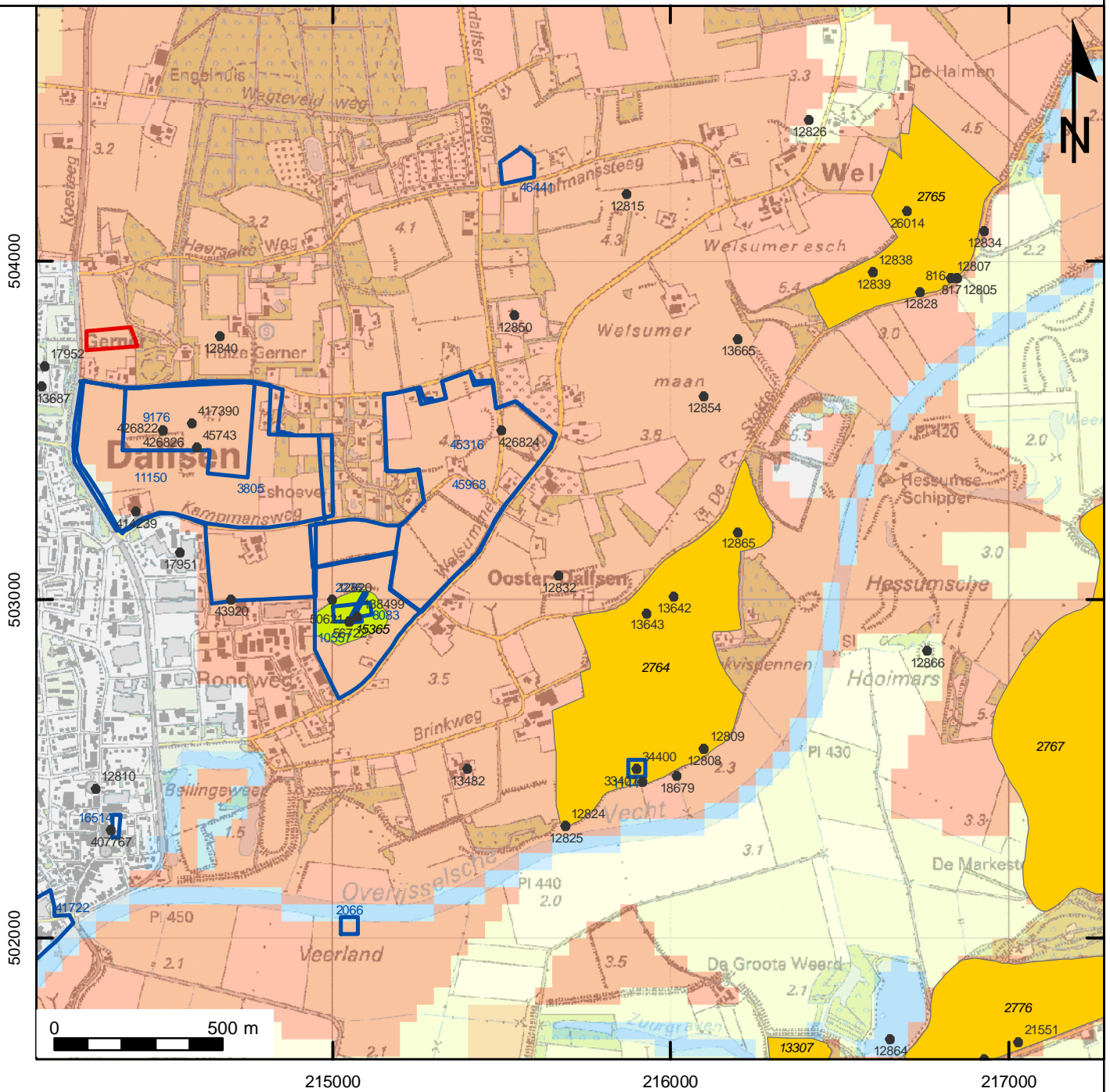
Projectnummer: 29590711
Projectnaam: Dalfsen, Koesteeg

Legenda

 Plangebied



Bijlage 2: Archis-informatie



Projectnummer: 29590711
Projectnaam: Dalfsen, Koesteege

Legenda

- vondstmeldingen
- waarnemingen
- Plangebied
- onderzoeksmeldingen

monumenten

Archeologische waarde

- Terrein van archeologische betekenis
- Terrein van archeologische waarde
- Terrein van hoge archeologische waarde
- Terrein van zeer hoge archeologische waarde
- Terrein van zeer hoge archeologische waarde, beschermd

IKAW

- lage trefkans (water)
- middelhoge trefkans (water)
- hoge trefkans (water)
- lage trefkans
- water
- middelhoge trefkans
- ongekarteerd
- hoge trefkans
- zeer lage trefkans





Bijlage 3: Boorlocatiekaart



Projectnummer: 29590711
Projectnaam: Dalfsen, Koesteeg

Legenda

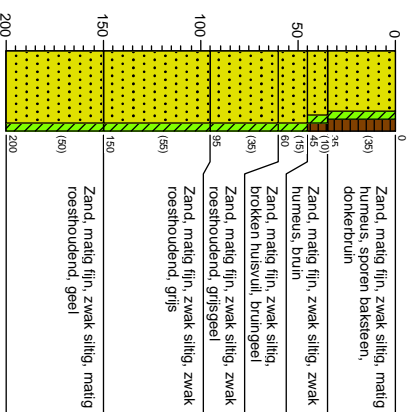
-  Boring
-  Plangebied



Bijlage 4: Boorprofielen

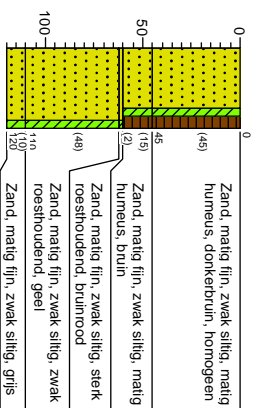
Boring: 01

X: 214273,95
Y: 503747,08
Hoogte (m NAP): 2,93



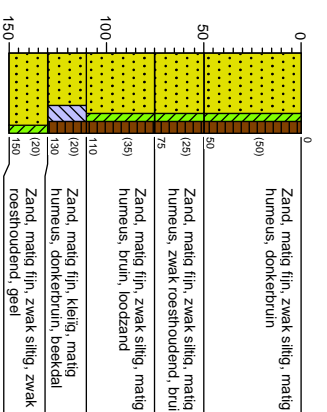
Boring: 02

X: 214296,43
Y: 503753,15
Hoogte (m NAP): 2,92



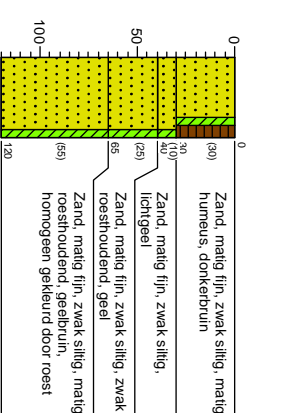
Boring: 03

X: 214342,81
Y: 503760,17
Hoogte (m NAP): 2,88



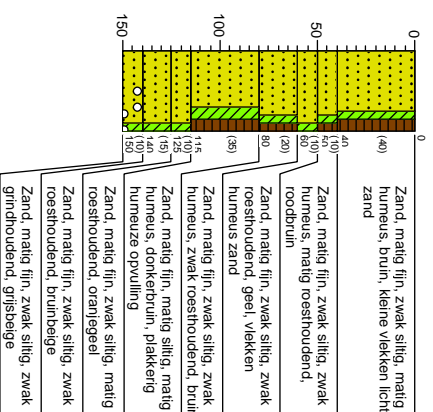
Boring: 04

X: 214374,58
Y: 503759,5
Hoogte (m NAP): 2,77



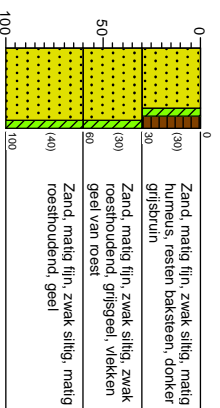
Boring: 05

X: 214286,92
Y: 503792,81
Hoogte (m NAP): 2,68



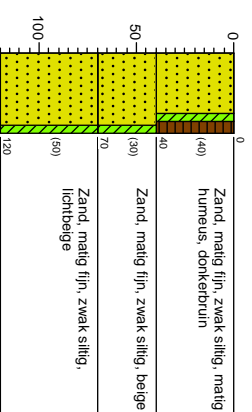
Boring: 06

X: 214318,24
Y: 503793,89
Hoogte (m NAP): 2,67



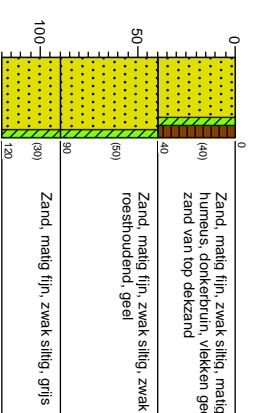
Boring: 07

X: 214357,26
Y: 503794,81
Hoogte (m NAP): 2,68



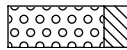
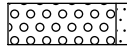
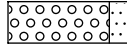
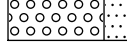

Boring: 08

X: 214384,22
Y: 503793,85
Hoogte (m NAP): 2,62

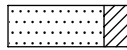
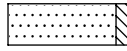

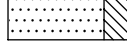
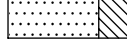


Legenda (conform NEN 5104)

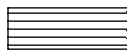

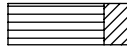
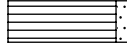

grind

-  Grind, siltig
-  Grind, zwak zandig
-  Grind, matig zandig
-  Grind, sterk zandig
-  Grind, uiterst zandig

zand

-  Zand, kleiig
-  Zand, zwak siltig
-  Zand, matig siltig
-  Zand, sterk siltig
-  Zand, uiterst siltig


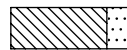
veen

-  Veen, mineraalarm
-  Veen, zwak kleiig
-  Veen, sterk kleiig
-  Veen, zwak zandig
-  Veen, sterk zandig



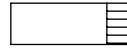



klei

-  Klei, zwak siltig
-  Klei, matig siltig
-  Klei, sterk siltig
-  Klei, uiterst siltig
-  Klei, zwak zandig
-  Klei, matig zandig
-  Klei, sterk zandig

leem

-  Leem, zwak zandig
-  Leem, sterk zandig






overige toevoegingen

-  zwak humeus
-  matig humeus
-  sterk humeus
-  zwak grindig
-  matig grindig
-  sterk grindig







geur

-  geen geur
-  zwakke geur
-  matige geur
-  sterke geur
-  uiterste geur



olie

-  geen olie-water reactie
-  zwakke olie-water reactie
-  matige olie-water reactie
-  sterke olie-water reactie
-  uiterste olie-water reactie






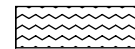
p.i.d.-waarde

-  >0
-  >1
-  >10
-  >100
-  >1000
-  >10000

monsters

-  geroerd monster
-  ongeroerd monster

overig

-  bijzonder bestanddeel
-  Gemiddeld hoogste grondwaterstand
-  grondwaterstand
-  Gemiddeld laagste grondwaterstand
-  slib
-  water

Legenda afkortingen Archeologische Boorbeschrijving (conform ASB 2008)

Percentages en Mediaan

Klasse	Zandmediaan
Uiterst fijn	63-105 µm
Zeer fijn	105-150 µm
Matig fijn	150-210 µm
Matig grof	210-300 µm
Zeer grof	300-420 µm
Uiterst grof	420-2000 µm

Nieuwvormingen

(1=spoor, 2=weinig, 3=veel)

Afkorting	Nieuwvormingen
FEC	IJzerconcreties
FFC	Fosfaatconcreties
FOV	Fosfaatvlekken
MNC	Mangaanconcreties
ROV	Roestvlekken
VIV	Vivianiet
VKZ	Verkiezeling
ZAV	Zandverkittingen

Bodemkundige interpretaties

Code	Bodemkundige interpretaties
BOD	Bodem
BOV	Bouwvoor
ESG	Esgrond
GLE	Gleyhorizont
HIN	Humusinspoeling
INH	Inspoelingshorizont
KAT	Katteklei
KBR	Klei, brokkelig
LOO	Loodzand
MOE	Moedermateriaal
OMG	Omgewerkte grond
OPG	Opgebrachte grond
OXR	Oxidatie-reductiegrens
POD	Podzol
RYP	Gerijpt
TKL	Top kalkloos
TRP	Terpaarde
UIT	Uitspoelingshorizont
VEN	Vegetatieniveau
VNG	Gelaagd vegetatieniveau
VRG	Vergraven

Bodemhorizont

Code	Bodemhorizont	Omschrijving
BHA	A-horizont	Minerale bovengrond
BHAB	AB-horizont	Overgangshorizont
BHAC	AC-horizont	Overgangshorizont
BHAE	AE-horizont	Overgangshorizont
BHB	B-horizont	Inspoelingshorizont
BHBC	BH-horizont	Overgangshorizont
BHC	C-horizont	Uitgangsmateriaal
BHE	E-horizont	Uitspoelingshorizont
BHEB	EB-horizont	Overgangshorizont
BHO	O-horizont	Strooisellaag
BHR	R-horizont	Vast gesteente

Sedimentaire karakteristiek, laaggrens

Afkorting	Afmeting overgangszone	Klasse
BDI	≥ 3,0 - < 10,0 cm	Basis diffuus
BGE	≥ 0,3 - < 3,0 cm	Basis geleidelijk
BSE	< 0,3 cm	Basis scherp

Kalkgehalte

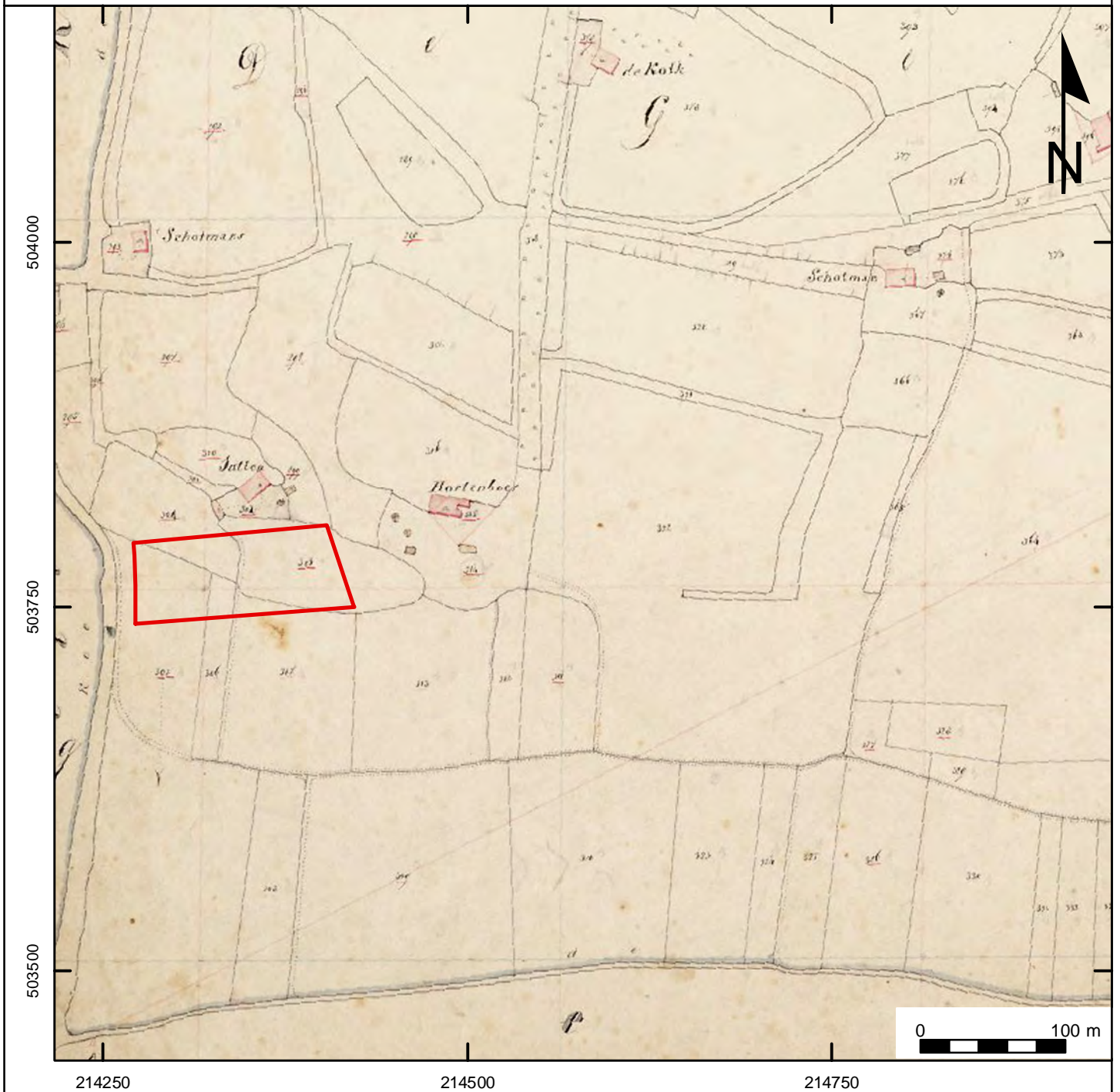
Code	Kalkgehalte
CA1	Kalkloos
CA2	Kalkarm
CA3	kalkrijk

Archeologische indicatoren

(1=spoor, 2=weinig, 3=veel)

Code	Omschrijving
AWF	Aardewerkfragmenten
BST	Baksteen
GLS	Glas
HKB	Houtskoolbrokken
HKS	Houtskoolspikkels
MXX	Metaal
OXBO	Onverbrand bot
OXBV	Verbrand bot
SGK	Gebroken kwarts
SLA	Slakken/sintels
SVU	Vuursteen
SXX	Natuursteen
VKL	Verbrande klei
VSR	Visresten

Bijlage 6: Kadasterkaart Minuutplan 1811-1832



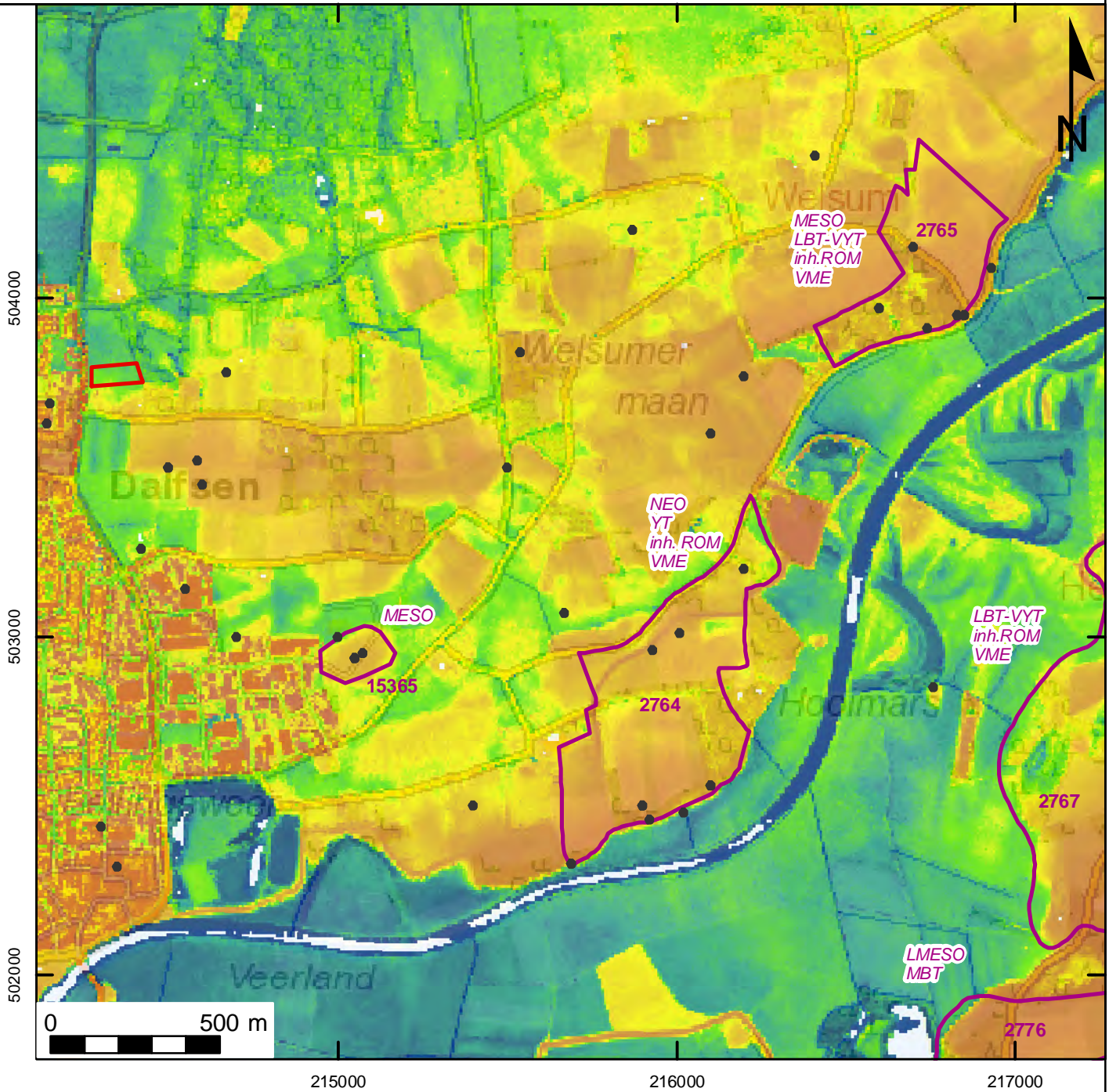
Projectnummer: 29590711
Projectnaam: Dalfsen, Koesteeg

Legenda

 Plangebied



Bijlage 7: Relatie hoogteligging t.o.v. archeologische resten



AHN (cm NAP)

< -0.95	3.17 .. 3.23
-0.95 .. 1.76	3.23 .. 3.29
1.76 .. 1.93	3.29 .. 3.36
1.93 .. 2.03	3.36 .. 3.42
2.03 .. 2.10	3.42 .. 3.49
2.10 .. 2.16	3.49 .. 3.57
2.16 .. 2.21	3.57 .. 3.65
2.21 .. 2.27	3.65 .. 3.74
2.27 .. 2.31	3.74 .. 3.83
2.31 .. 2.36	3.83 .. 3.93
2.36 .. 2.41	3.93 .. 4.02
2.41 .. 2.45	4.02 .. 4.11
2.45 .. 2.50	4.11 .. 4.21
2.50 .. 2.55	4.21 .. 4.30
2.55 .. 2.60	4.30 .. 4.39
2.60 .. 2.66	4.39 .. 4.49
2.66 .. 2.72	4.49 .. 4.60
2.72 .. 2.79	4.60 .. 4.72
2.79 .. 2.85	4.72 .. 4.86
2.85 .. 2.91	4.86 .. 5.02
2.91 .. 2.97	5.02 .. 5.27
2.97 .. 3.04	5.27 .. 5.62
3.04 .. 3.10	5.62 .. 6.07
3.10 .. 3.17	6.07 .. 6.95
3.17 .. 3.23	> 6.95

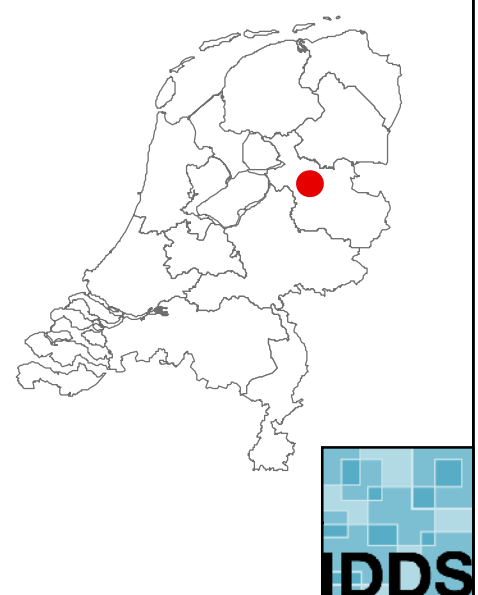
Projectnummer: 29590711
Projectnaam: Dalfsen, Koesteg

Legenda

- waarnemingen
- ▭ Plangebied
- ▭ monumenten

Afkorting
V = Vroeg
M = Midden
L = Laet

MESO = Mesolithicum
NEO = Neolithicum
BT = Bronstijd
YT = IJzertijd
inh.ROM = Inheems Romeins
ME = Middeleeuwen



Bijlage 3 Bodemonderzoek

**Verkennend bodemonderzoek
ter plaatse van een perceel
aan de Koesteg te Dalfsen**

Opdrachtgever: mw. Ruiter- Van den Berg
Projectcode: 10560
Datum: 7 september 2009
Status: definitief



2001 2002



EN-324
ISO 9001:2008

Opdrachtgever: mevrouw R.R. Ruiten- Van den Berg
Contactpersoon: -
Titel: Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van een
perceel aan de Koesteege te Dalfsen
Projectcode: 10560
Projectcode opdrachtgever: -
Publicatiedatum: 7 september 2009
Projectleider: ing. A. Schriemer
Auteur: ing. A. Schriemer
Status: definitief

Dit rapport is gedrukt op 100% gerecycled papier

Ingenieursbureau ASMA

Semsstraat 31
9659 PJ Eexterveenschekanaal

telefoon: 0598-468047
telefax: 0598-850801
e-mail: info@ingenieursbureau-asma.com
website: www.ingenieursbureau-asma.com

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van ASMA (Atze Schriemer Milieu Advies).

©Ingenieursbureau ASMA

Op opdrachten aan Ingenieursbureau ASMA zijn de Algemene Voorwaarden van ASMA van toepassing. Deze zijn gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel te Emmen (04083750).



2001 2002



EN-324
ISO 9001:2008

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
2	VOORONDERZOEK	5
2.1	Huidig en historisch terreingebruik	5
2.2	Conclusie vooronderzoek	5
3	UITVOERING VAN HET ONDERZOEK	6
3.1	Onderzoeksstrategie	6
3.2	Boringen en peilbuizen	6
3.3	Monsternamen en analyses	6
4	RESULTATEN	8
4.1	Lokale bodemopbouw en zintuiglijke waarnemingen	8
4.2	Analyseresultaten	8
4.2.1	Toetsingscriteria	8
4.2.2	Toetsingsresultaten	9
5	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	10

Bijlagen

Bijlage 1	: Situering van de onderzoekslocatie
Bijlage 2	: Overzicht van het onderzoeksterrein
Bijlage 3	: Uittreksel uit de kadastrale kaart
Bijlage 4	: Boorstaten
Bijlage 5	: Analyserapporten
Bijlage 6	: Getoetste analyseresultaten

1 INLEIDING

In verband met de voorgenomen aankoop is, in opdracht van mevrouw Ruiters- Van den Berg, door Ingenieursbureau ASMA een verkennend onderzoek naar bodemverontreiniging uitgevoerd ter plaatse van een perceel aan de Koesteg te Dalſen. De situering van de onderzoekslocatie is weergegeven op bijlage 1. De onderzoekslocatie heeft een oppervlak van ongeveer 8.000 m².

Het verkennend onderzoek heeft als doel aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs gesproken geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of het freatisch grondwater in gehalten boven de streefwaarde of het geldende achtergrondgehalte.

Het veldwerk inzake het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd op 19 augustus 2009. Voor de uitvoering van de veldwerkzaamheden is aangesloten bij de van toepassing zijnde VKB protocollen 2001 en 2002.

Er bestaat geen juridische verbintenis tussen opdrachtgever en Ingenieursbureau AsmA. Tevens is Ingenieursbureau AsmA geen eigenaar van het onderzochte terrein.

In dit rapport worden achtereenvolgens behandeld:

- het vooronderzoek en hypothese (hoofdstuk 2);
- de uitvoering van het onderzoek (hoofdstuk 3);
- de resultaten (hoofdstuk 4);
- de conclusie en aanbevelingen (hoofdstuk 5).

2 VOORONDERZOEK

2.1 Huidig en historisch terreingebruik

De informatie weergegeven is verkregen van de opdrachtgever, van een interview met de eigenaar/gebruiker en vanuit een terreininspectie die is verricht voorafgaand aan het veldwerk. De verkregen informatie is verwerkt en is onderdeel van het vooronderzoek conform de NEN 5725:2008 Ontw. NL.

Uit informatie van de gemeente en de opdrachtgever blijkt dat op de onderzoekslocatie en/of de belendende percelen geen bodembedreigende bedrijfsactiviteiten hebben plaatsgevonden. Tijdens de terreininspectie voorafgaand aan de veldwerkzaamheden zijn geen bodembedreigende activiteiten waargenomen. Het perceel is momenteel in gebruik als weiland.

De onderzoekslocatie staat kadastraal bekend als gemeente Dalfsen, sectie Q, nummer 1059deels (zie bijlage 3 voor een uittreksel uit de kadastrale kaart). De ligging van de onderzoekslocatie is weergegeven in bijlage 1. Een overzicht van de onderzoekslocatie is weergegeven in bijlage 2.

2.2 Conclusie vooronderzoek

Ter plaatse van de onderzoekslocatie wordt geen verontreiniging verwacht. De hypothese voor het onderzoek luidt derhalve: ‘de onderzoekslocatie wordt als “niet verdacht” ten aanzien van bodemverontreiniging beschouwd’.

3 UITVOERING VAN HET ONDERZOEK

Het veldwerk is uitgevoerd door A. Schriemer (BRL SIKB 2000, protocollen 2001 en 2002 onder certificaat VB-036/1).

3.1 Onderzoeksstrategie

Het verkennend bodemonderzoek ter plaatse van het terrein is uitgevoerd volgens de NEN 5740, waarbij de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie is gevolgd.

3.2 Boringen en peilbuizen

Voor het verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn de aantallen boringen en peilbuizen passend voor een locatie met een oppervlakte van 8.000 m². Ter plaatse van het terrein zijn in totaal negentien handboringen (1 t/m 19) uitgevoerd, die allen zijn doorgezet tot ten minste 0,5 m-mv (meter minus maaiveld). De boringen 1, 2, 10, 12, 13 en 14 zijn doorgezet tot het grondwaterniveau. Voor de monsternamen van het grondwater zijn de boringen 1 en 13 doorgezet tot resp. 2,1 en 2,0 m-mv en afgewerkt met een peilbuis (filterstelling resp. 1,1-2,1 en 1,0-2,0 m-mv).

De positionering van de boringen en peilbuis is weergegeven in bijlage 2. De boorstaten zijn opgenomen in bijlage 4.

3.3 Monsternamen en analyses

Het opgeboorde materiaal is bemonsterd per te onderscheiden traject.

Van zowel de monsters van de bovengrond (traject 0,0-0,5 m-mv) als van de monsters van de ondergrond (0,5-2,0 m-mv) is in het laboratorium één mengmonster samengesteld, te weten (de trajecten zijn tussen haakjes weergegeven in m-mv):

1. MMbg1 (zintuiglijk schone bovengrond): boringen 1, 2 (0,0-0,4) en 3 t/m 6 (0,0-0,5);
2. MMbg2 (zintuiglijk schone bovengrond): boringen 7, 8, 10 (0,0-0,4) en 9, 11 en 12 (0,0-0,5);
3. MMbg3 (zintuiglijk schone bovengrond): boringen 14 t/m 19 (0,0-0,5);
4. MMog1 (zintuiglijke schone ondergrond): boring 2 (0,4-1,1), 10 (0,4-1,2), 12 (0,5-1,3) en 13 (0,3-1,1);
5. MMog2 (zintuiglijke afwijkende bijmenging): boring 14 (0,9-1,2).

De mengmonsters zijn samengesteld op basis van overeenkomende textuur en zintuiglijke waarnemingen. De mengmonsters zijn geanalyseerd op de parameters van het NEN 5740-pakket voor grond, bestaande uit negen metalen, minerale olie, polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK (10 VROM)), PolyChloorBifenyl (PCB), lutum en organische stof.

Het grondwater uit de peilbuizen 1 en 13 is bemonsterd op 26 augustus 2009. De grondwatermonsters zijn geanalyseerd op het NEN 5740-pakket voor het grondwater, bestaande uit negen metalen, vluchtige aromaten (BTEXN), gehalogeneerde koolwaterstoffen (VOCl) en minerale olie. Tijdens de monsternamen is in het veld de zuurgraad (pH) en het elektrisch geleidingsvermogen (Ec) bepaald.

De analyses zijn uitgevoerd door een door Sterlab gecertificeerd milieulaboratorium. De analysecertificaten zijn opgenomen als bijlage 5.

4 RESULTATEN

4.1 Lokale bodemopbouw en zintuiglijke waarnemingen

In bijlage 4 zijn de boorstaten opgenomen met daarin de plaatselijke bodemopbouw en de overige waarnemingen.

De bodem ter plaatse bestaat tot minimaal 2,1 m-mv uit grijsbruin tot beigegeel, matig fijn zand.

De grondwaterstand werd tijdens het veldwerk aangetroffen op een diepte van ongeveer 1,0 m-mv. In het opgepompte grondwater zijn geen afwijkingen waargenomen.

Bij de boringen is de bodem beoordeeld op zintuiglijk waarneembare verontreinigingen. Met uitzondering van boring 14 zijn bij geen van de boringen zijn bodemvreemde bijmengingen waargenomen. Daarnaast zijn geen bodemvreemde geuren en/of kleuren waargenomen. Ter plaatse van boring 14 is in de ondergrond (0,9-1,2 m-mv) slib aangetroffen. De herkomst is onbekend.

Zowel het maaiveld ter plaatse van de verrichte boringen als de opgeboorde grond is zintuiglijk geïnspecteerd op de aanwezigheid van asbestverdachte materialen. Op het maaiveld en in de grond, ter plaatse van de verrichte boringen, zijn geen aanwijzingen gevonden die duiden op de aanwezigheid van asbest. Er zijn geen monsters geselecteerd voor de analyse op asbest.

4.2 Analyseresultaten

4.2.1 Toetsingscriteria

Om de mate van verontreiniging van de bodem te kunnen beoordelen, zijn de chemische analyseresultaten van de grond- en grondwatermonsters getoetst aan de richtlijnen die zijn opgesteld door het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, zoals gepubliceerd in de Circulaire bodemsanering 2009 (Staatscourant 7 april 2009) en de achtergrondwaarden zoals gepubliceerd in Regeling bodemkwaliteit (Staatscourant 20 december 2007, 27 juni 2008 en 7 april 2009).

Bij de toetsingswaarden wordt onderscheid gemaakt tussen de achtergrondwaarde voor grond, de streefwaarde voor grondwater, de tussenwaarde en de interventiewaarde:

Streefwaarde grondwater	=	niveau met verwaarloosbare risico's
Achtergrondwaarde grond	=	niveau voor een multifunctionele bodem;
Tussenwaarde	=	toetsingswaarde voor nader onderzoek, gemiddelde van achtergrond- of streefwaarde en interventiewaarde
Interventiewaarde	=	niveau waarboven ernstige vermindering optreedt van de functionele eigenschappen van de bodem

4.2.2 Toetsingsresultaten

De resultaten van de chemische analyses, zoals gegeven in bijlage 5, zijn vergeleken met de toetsingswaarden.

De volgende terminologie wordt in dit rapport gehanteerd met betrekking tot de mate van verontreiniging of verhoging van gehalten:

- licht verontreinigd/verhoogd : gehalte tussen de achtergrond-/streef- en tussenwaarde
- matig verontreinigd/verhoogd : gehalte tussen de tussen- en interventiewaarde
- sterk verontreinigd/verhoogd : gehalte hoger dan de interventiewaarde.

In de toetsingstabellen in bijlage 6 wordt een overzicht gegeven van de analyseresultaten. Hierin zijn ter vergelijking ook de locatiespecifieke streef-, tussen- en interventiewaarden opgenomen. De analyseresultaten zijn getoetst aan het toetsingskader van het Ministerie van VROM.

Uit de analyseresultaten blijkt dat:

- in de mengmonsters geen van de onderzochte parameters in verhoogde gehalten ten opzichte van de achtergrondwaarden zijn aangetoond;
- in het grondwatermonster uit peilbuis 1 licht verhoogde concentraties aan zink en barium zijn aangetoond;
- in het grondwatermonster uit peilbuis 13 een licht verhoogde concentratie aan barium is aangetoond.

5 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

In verband met de voorgenomen aankoop is, in opdracht van mevrouw Ruiter- Van den Berg, door Ingenieursbureau ASMA een verkennend onderzoek naar bodemverontreiniging uitgevoerd ter plaatse van een perceel aan de Koesteeg te Dalfsen. De situering van de onderzoekslocatie is weergegeven op bijlage 1. De onderzoekslocatie heeft een oppervlak van ongeveer 8.000 m².

Het verkennend onderzoek heeft als doel aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs gesproken geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of het freatisch grondwater in gehalten boven de streefwaarde of het geldende achtergrondgehalte.

Zowel het maaiveld ter plaatse van de verrichte boringen als de opgeboorde grond is zintuiglijk geïnspecteerd op de aanwezigheid van asbestverdachte materialen. Op het maaiveld en in de grond, ter plaatse van de verrichte boringen, zijn geen aanwijzingen gevonden die duiden op de aanwezigheid van asbest.

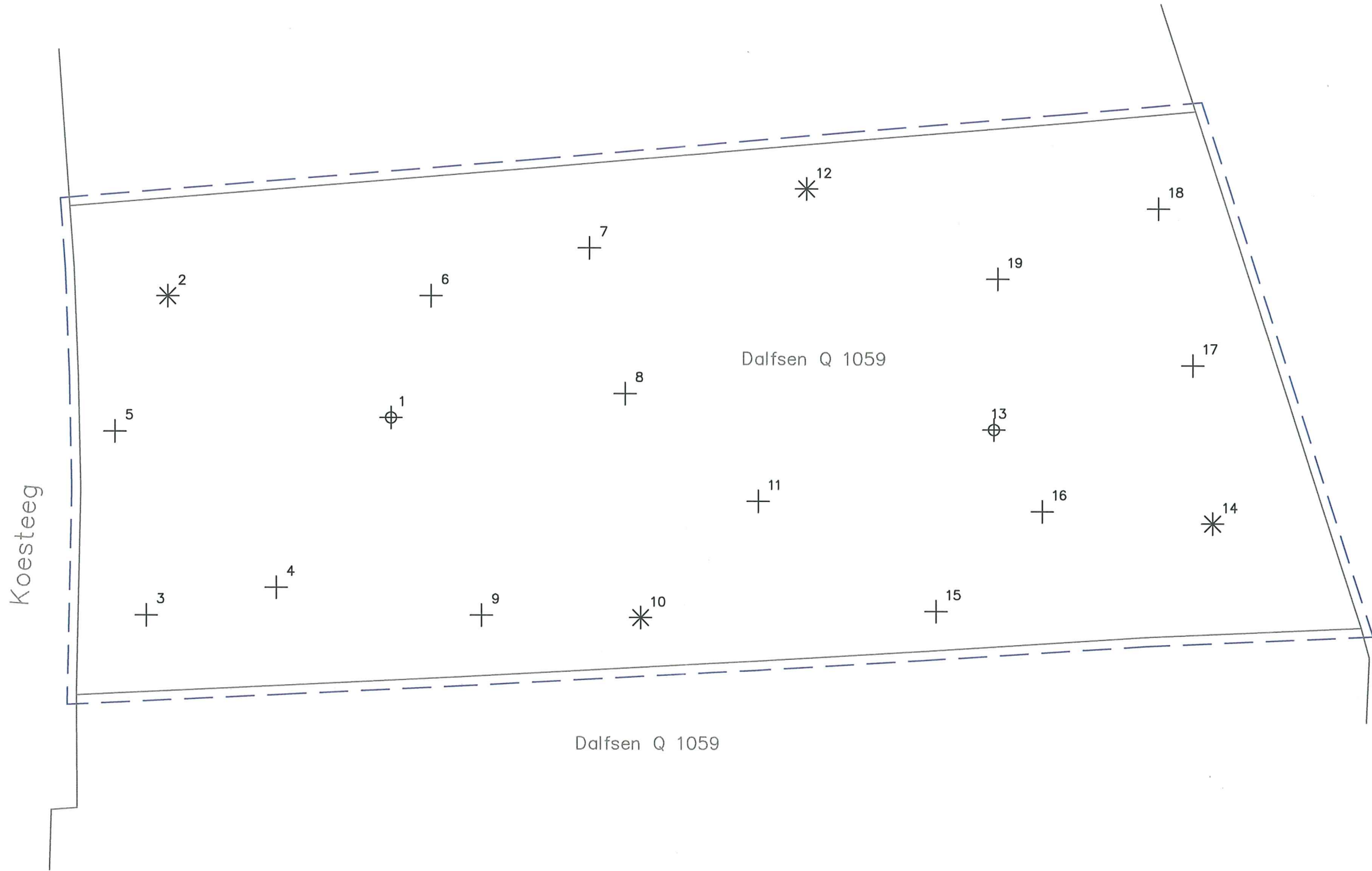
Uit de analysesresultaten blijkt dat in de grond geen verontreinigingen zijn aangetoond.

In het grondwater zijn plaatselijk licht verhoogde concentraties aan zink en barium aangetoond.

De verhoogde concentraties in het grondwater vormen geen risico voor de volksgezondheid en/of het milieu.

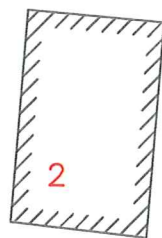
Het verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de locatie is uitgevoerd volgens de onderzoekshypothese “niet-verdacht”, waarbij geen verontreiniging verwacht werd. Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit overeenkomt met deze verwachting. Aanpassing van de hypothese en de onderzoeksstrategie is niet noodzakelijk, evenmin is de uitvoering van nader onderzoek nodig.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is er geen bezwaar voor de voorgenomen aankoop.



Verklaring

- peilbuis
- diepe boring
- boring
- grens onderzoekslocatie



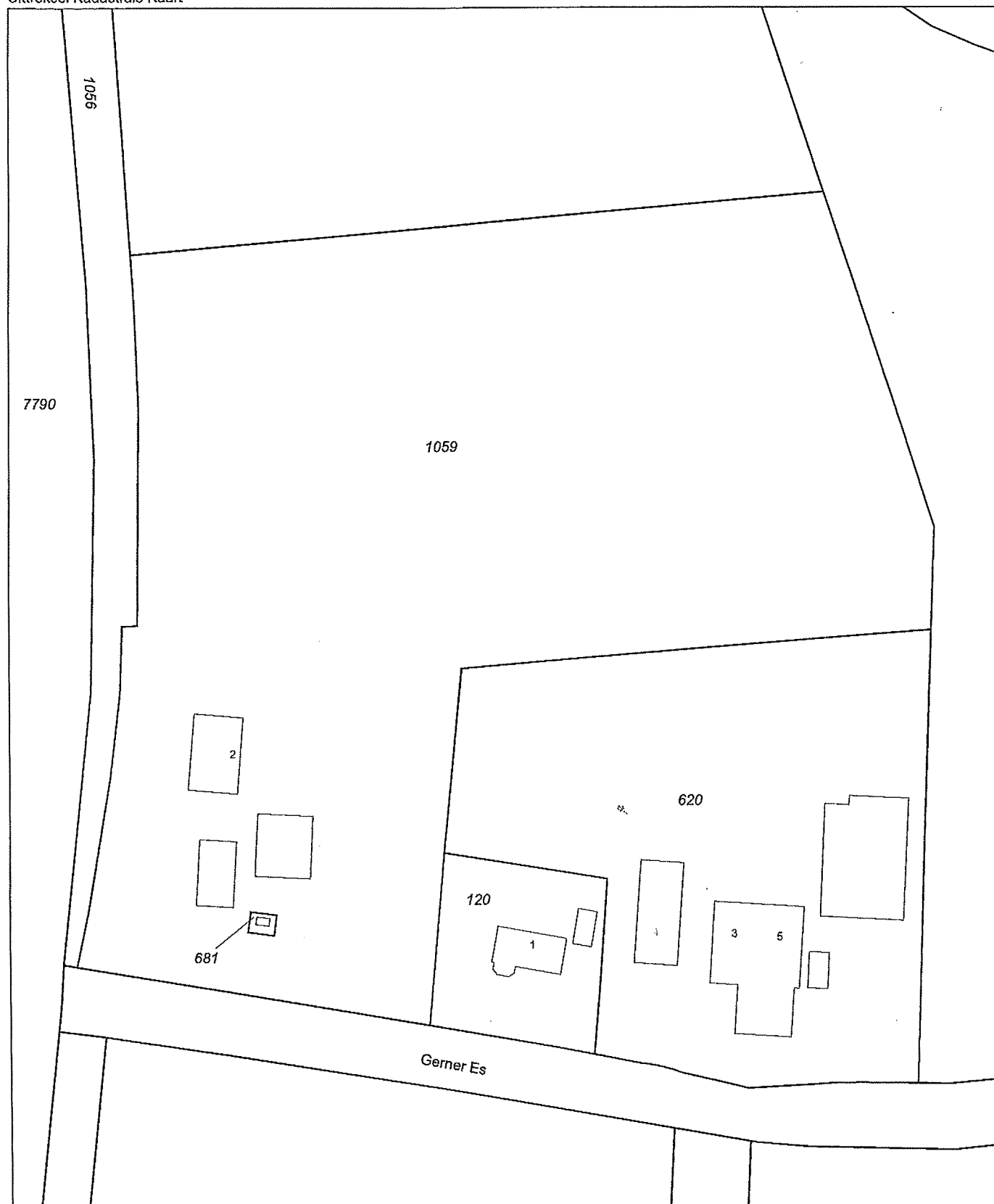
perceel Q 1059 (deels) te Dalfsen

Overzicht van het onderzoeksterrein


Schaal	1:500
Datum	07-09-09
Getekend	A.SCHRIEMER
Projectleider	A.SCHRIEMER
Vestiging	EVK
Formaat	A3
Projectno.	10560



Uittreksel Kadastrale Kaart



0 m 10 m 50 m

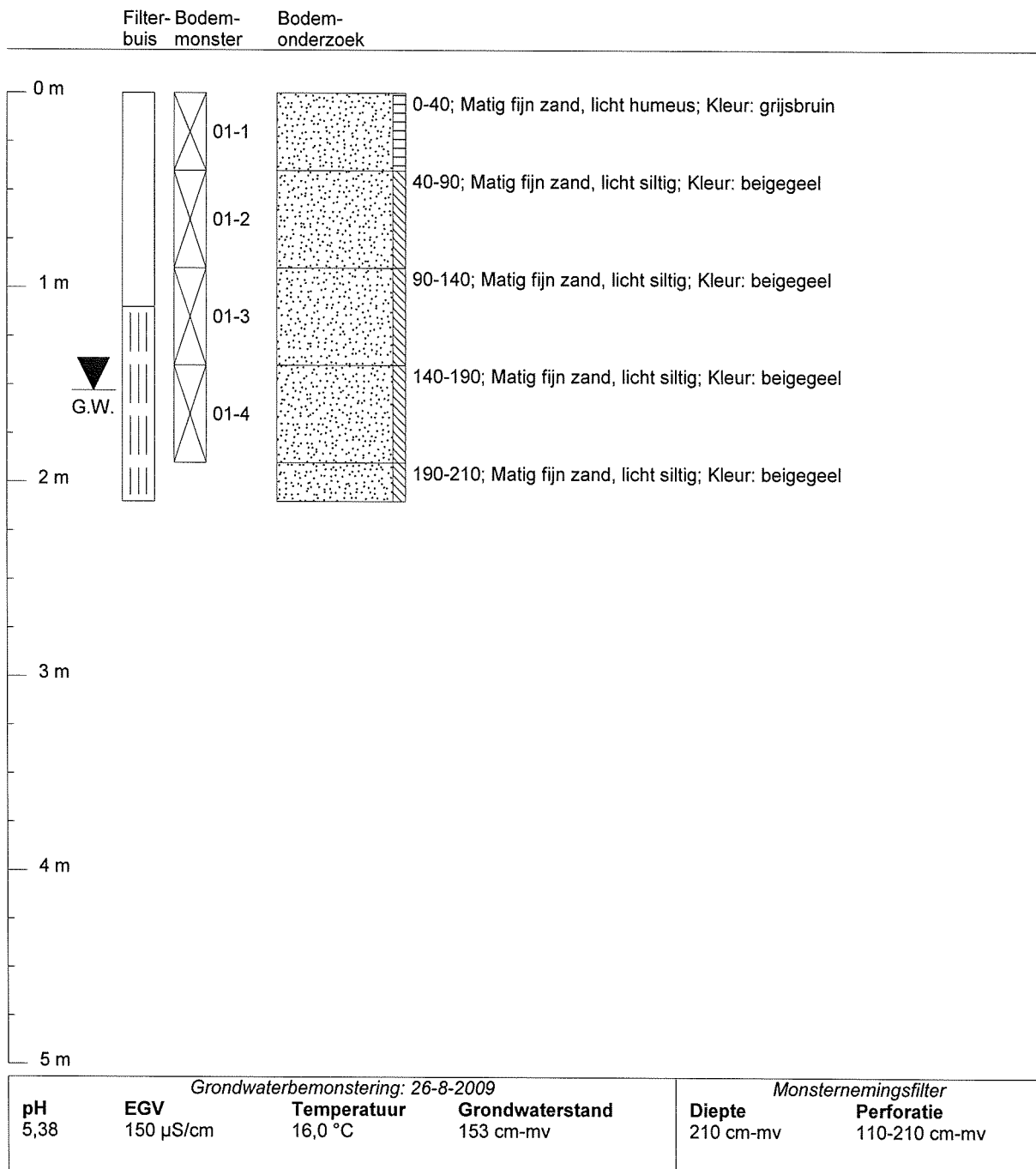
<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p>	<p>Schaal 1:1000</p> <p>Kadastrale gemeente DALFSEN</p> <p>Secfie Q</p> <p>Perceel 1059</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, ZWOLLE, 29 juli 2009
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Projectcode 10560	Projectnaam Dalfsen	Boornummer 01	Locatie Gehele perceel	Datum 19-8-2009
Beschrijver AS	Boorfirma Ingenieursbureau AsmA	Boormethode Edelmanboor	Maaiveldtype weiland	Globale grondwaterstand 110 cm-mv

Boorprofiel getekend volgens NEN 5104



Grondwaterbemonstering: 26-8-2009

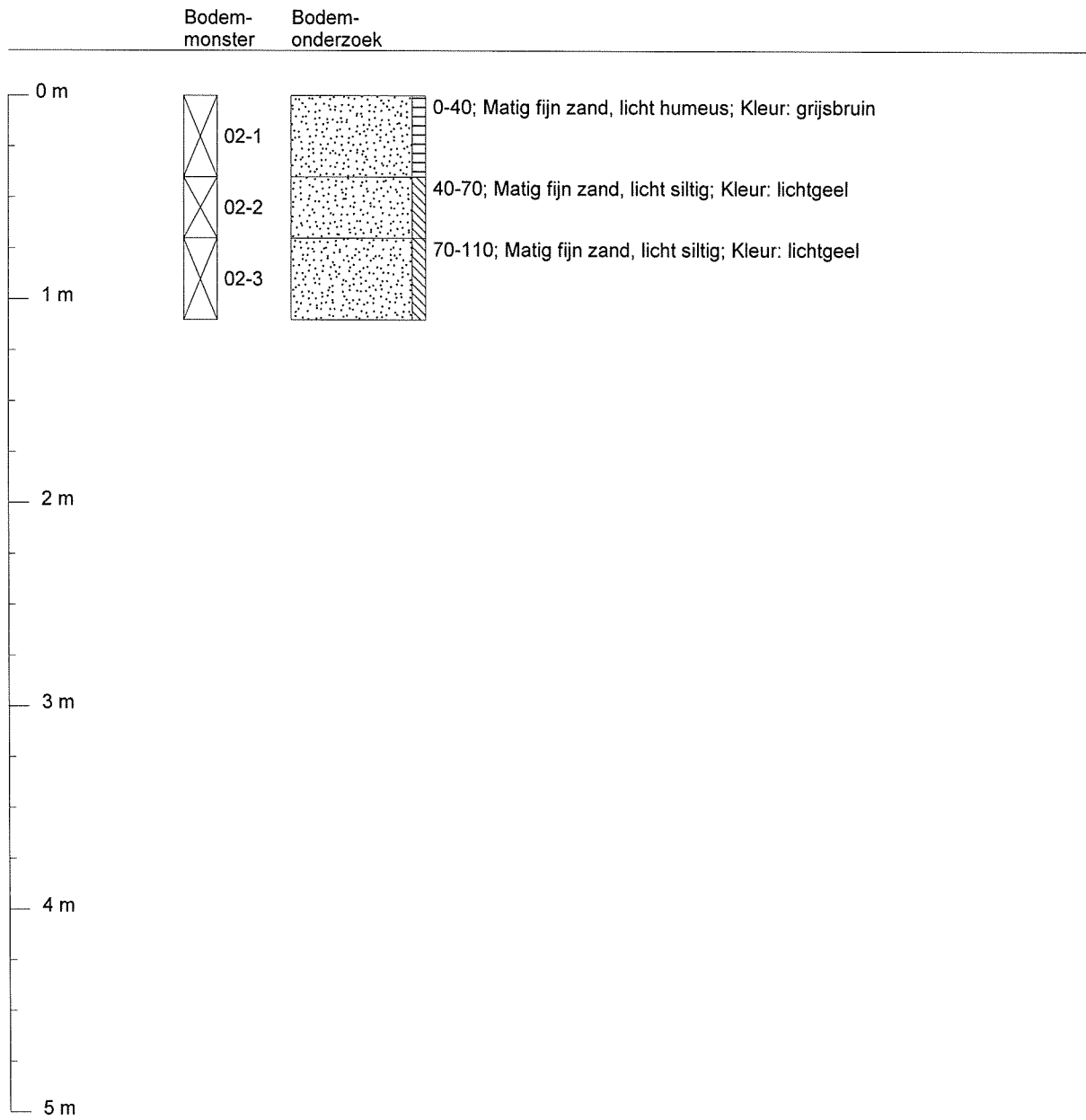
pH 5,38
EGV 150 μ S/cm
Temperatuur 16,0 °C
Grondwaterstand 153 cm-mv

Monsternemingsfilter

Diepte 210 cm-mv
Perforatie 110-210 cm-mv

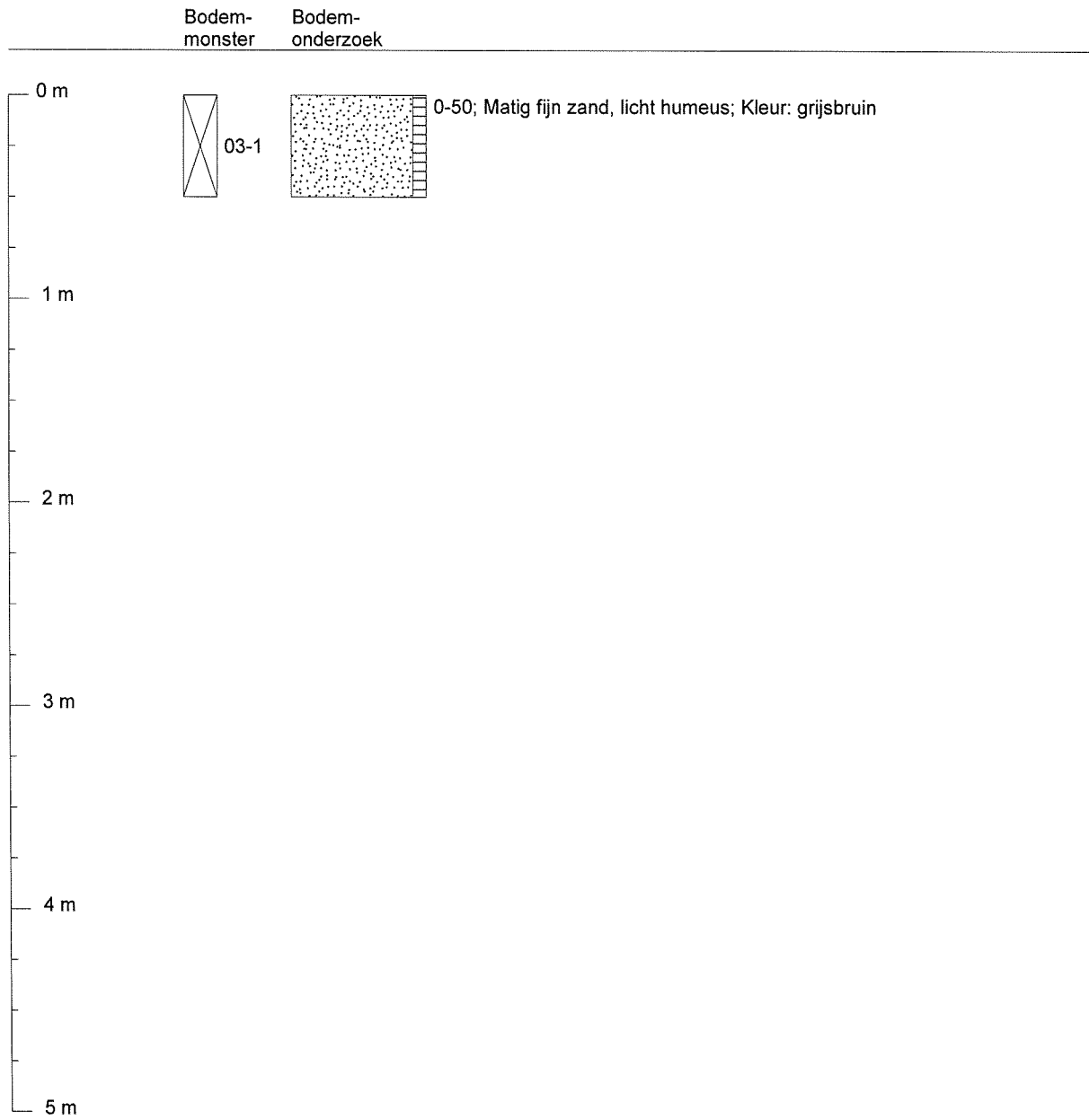
Projectcode 10560	Projectnaam Dalfsen	Boornummer 02	Locatie Gehele perceel	Datum 19-8-2009
Beschrijver AS	Boorfirma Ingenieursbureau AsmA	Boormethode Edelmanboor	Maaiveldtype weiland	Globale grondwaterstand 105 cm-mv

Boorprofiel getekend volgens NEN 5104



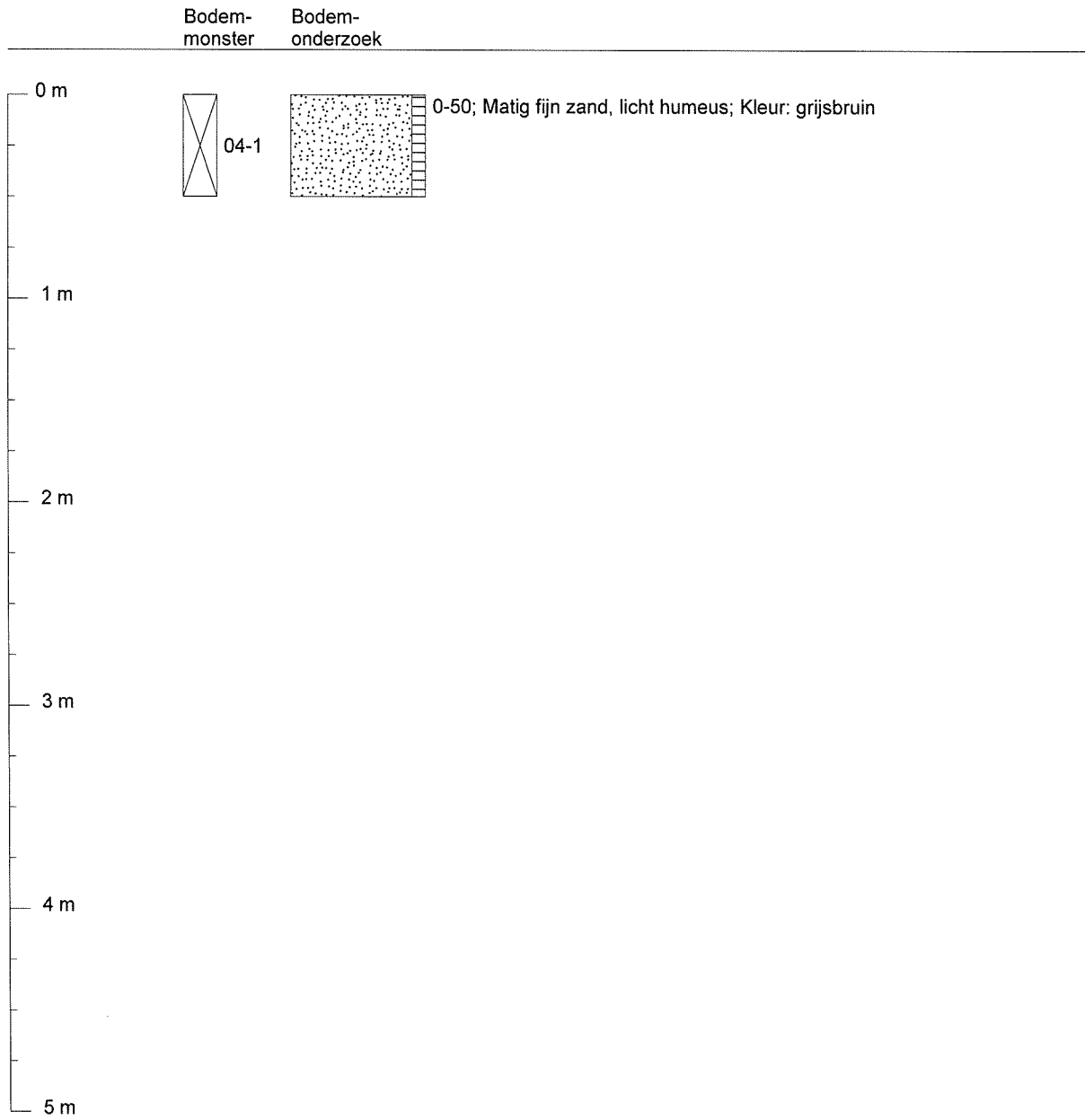
Projectcode 10560	Projectnaam Dalfsen	Boornummer 03	Locatie Gehele perceel	Datum 19-8-2009
Beschrijver AS	Boorfirma Ingenieursbureau AsmA	Boormethode Edelmanboor	Maaiveldtype weiland	Globale grondwaterstand

Boorprofiel getekend volgens NEN 5104



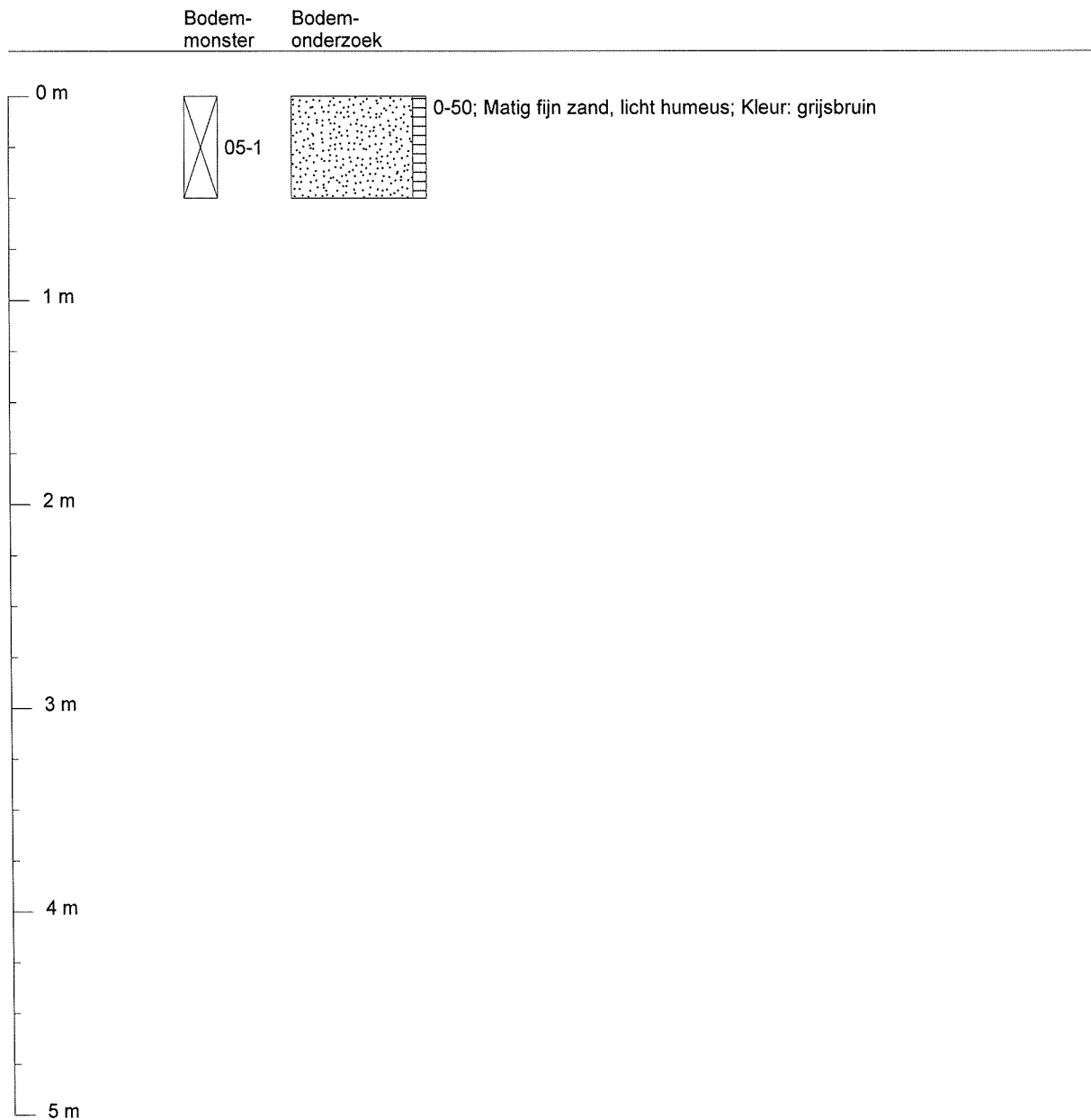
Projectcode 10560	Projectnaam Dalfsen	Boornummer 04	Locatie Gehele perceel	Datum 19-8-2009
Beschrijver AS	Boorfirma Ingenieursbureau AsmA	Boormethode Edelmanboor	Maaiveldtype weiland	Globale grondwaterstand

Boorprofiel getekend volgens NEN 5104



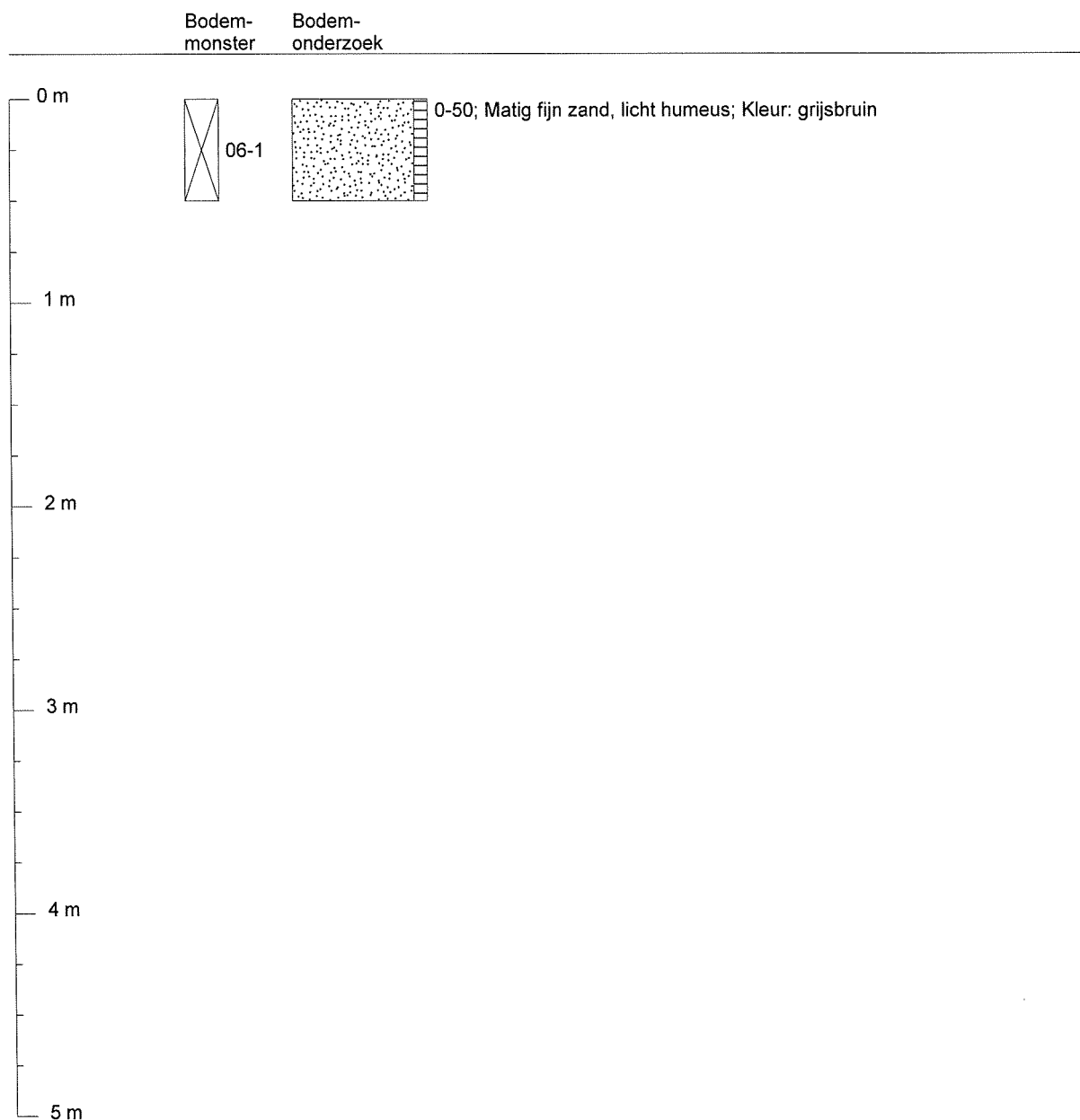
Projectcode 10560	Projectnaam Dalfsen	Boornummer 05	Locatie Gehele perceel	Datum 19-8-2009
Beschrijver AS	Boorfirma Ingenieursbureau AsmA	Boormethode Edelmanboor	Maaiveldtype weiland	Globale grondwaterstand

Boorprofiel getekend volgens NEN 5104



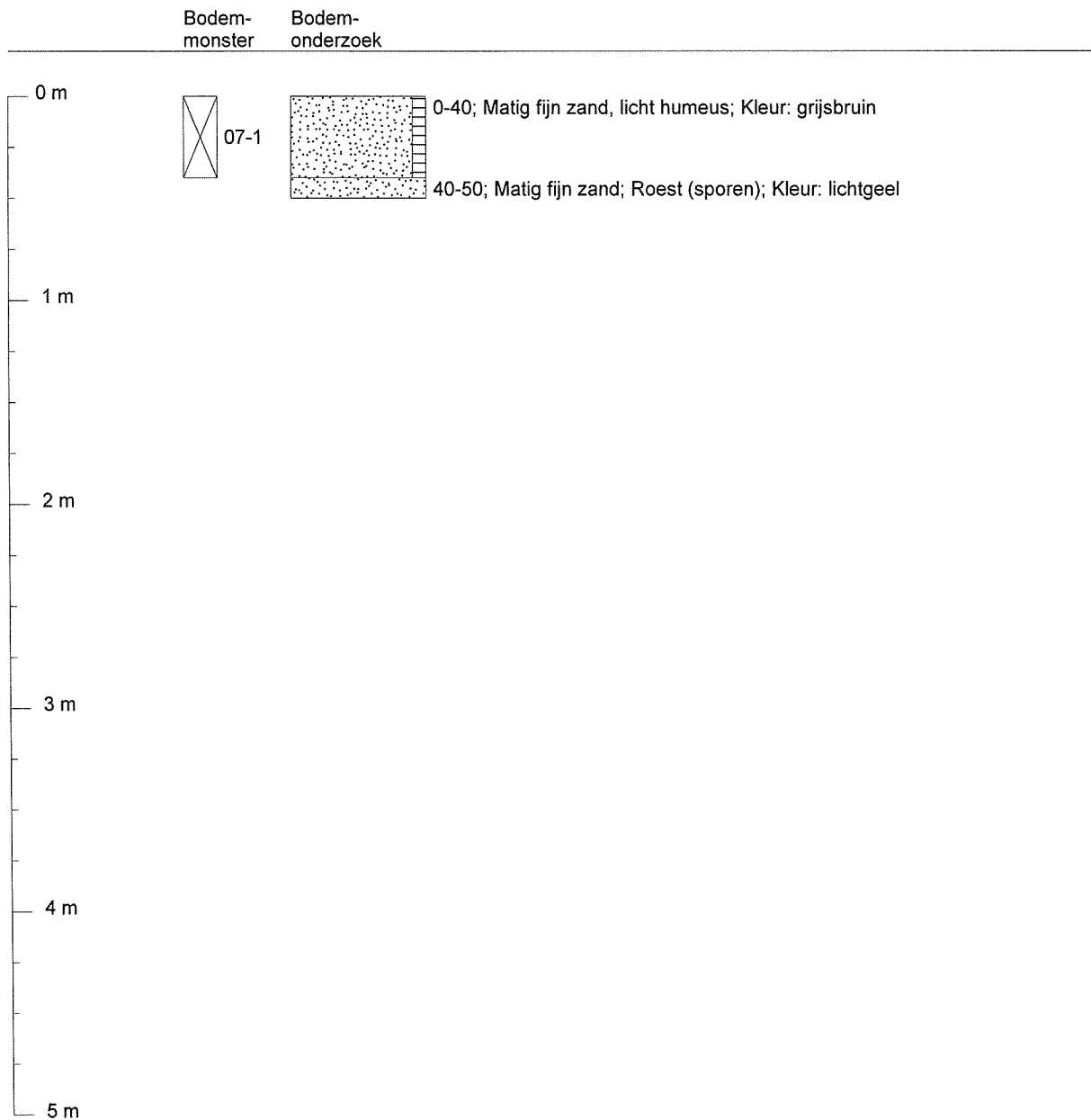
Projectcode 10560	Projectnaam Dalfsen	Boornummer 06	Locatie Gehele perceel	Datum 19-8-2009
Beschrijver AS	Boorfirma Ingenieursbureau AsmA	Boormethode Edelmanboor	Maaiveldtype weiland	Globale grondwaterstand

Boorprofiel getekend volgens NEN 5104



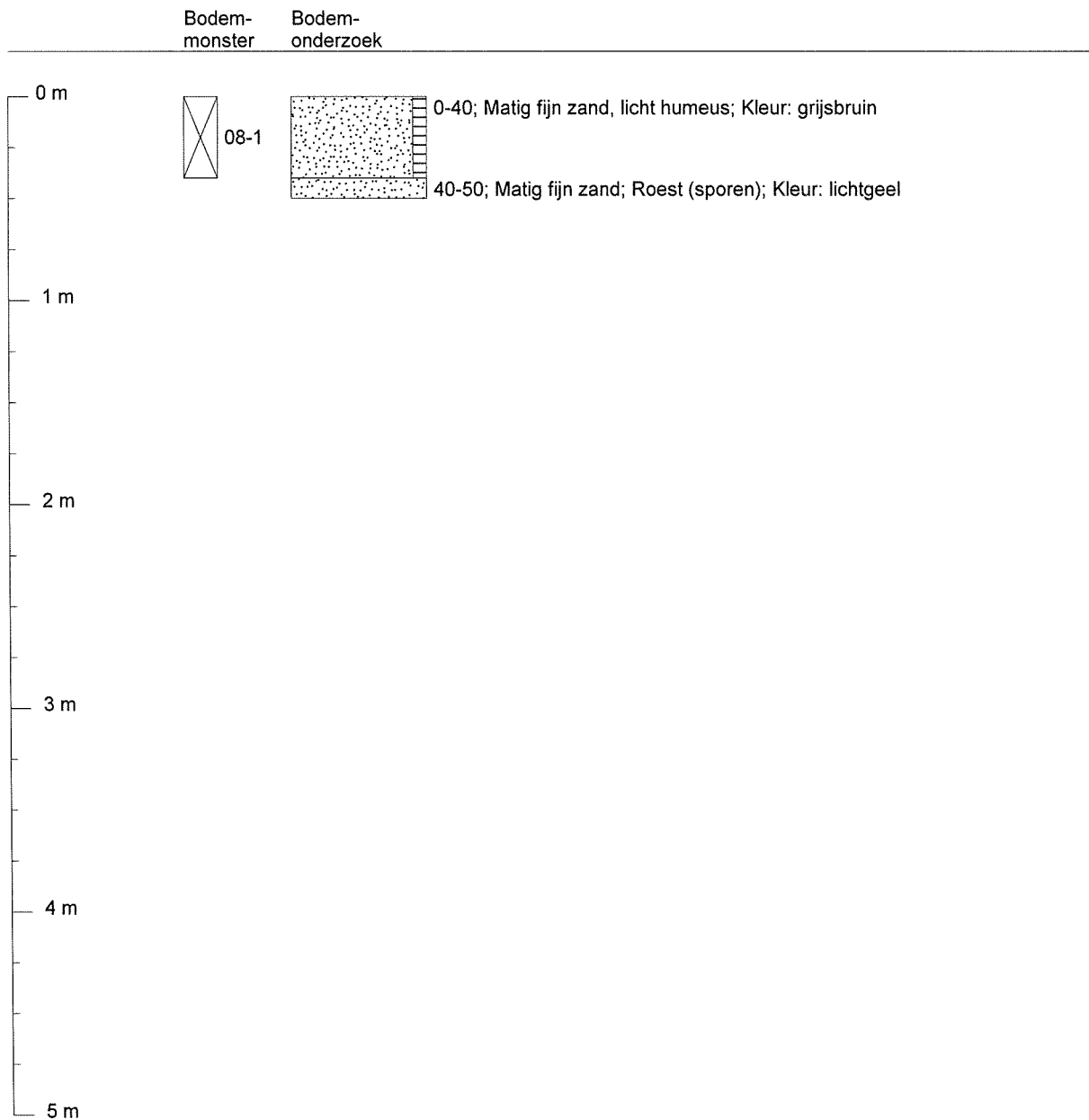
Projectcode 10560	Projectnaam Dalfsen	Boornummer 07	Locatie Gehele perceel	Datum 19-8-2009
Beschrijver AS	Boorfirma Ingenieursbureau AsmA	Boormethode Edelmanboor	Maaveldtype weiland	Globale grondwaterstand

Boorprofiel getekend volgens NEN 5104



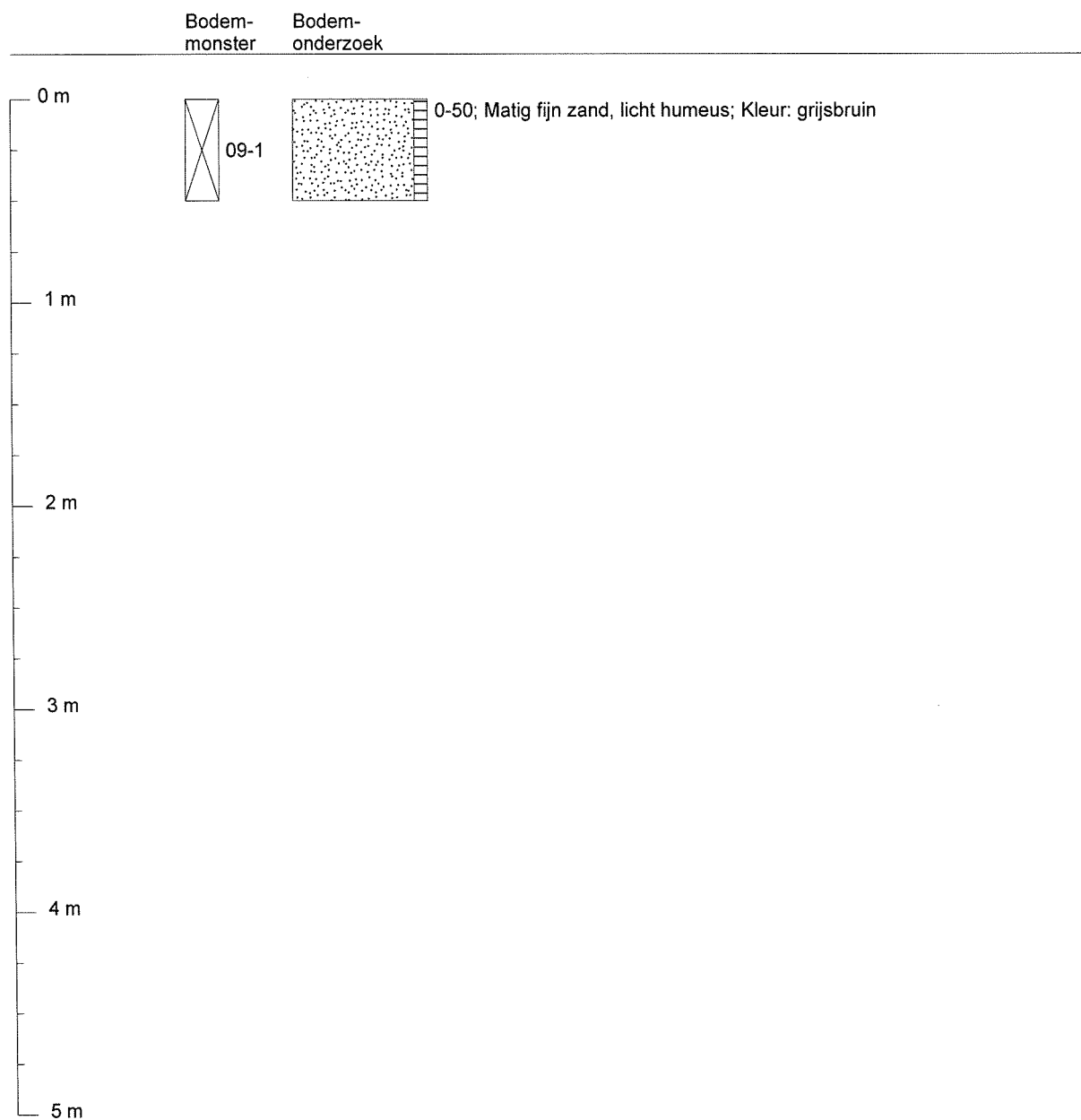
Projectcode 10560	Projectnaam Dalfsen	Boornummer 08	Locatie Gehele perceel	Datum 19-8-2009
Beschrijver AS	Boorfirma Ingenieursbureau AsmA	Boormethode Edelmanboor	Maaiveldtype weiland	Globale grondwaterstand

Boorprofiel getekend volgens NEN 5104



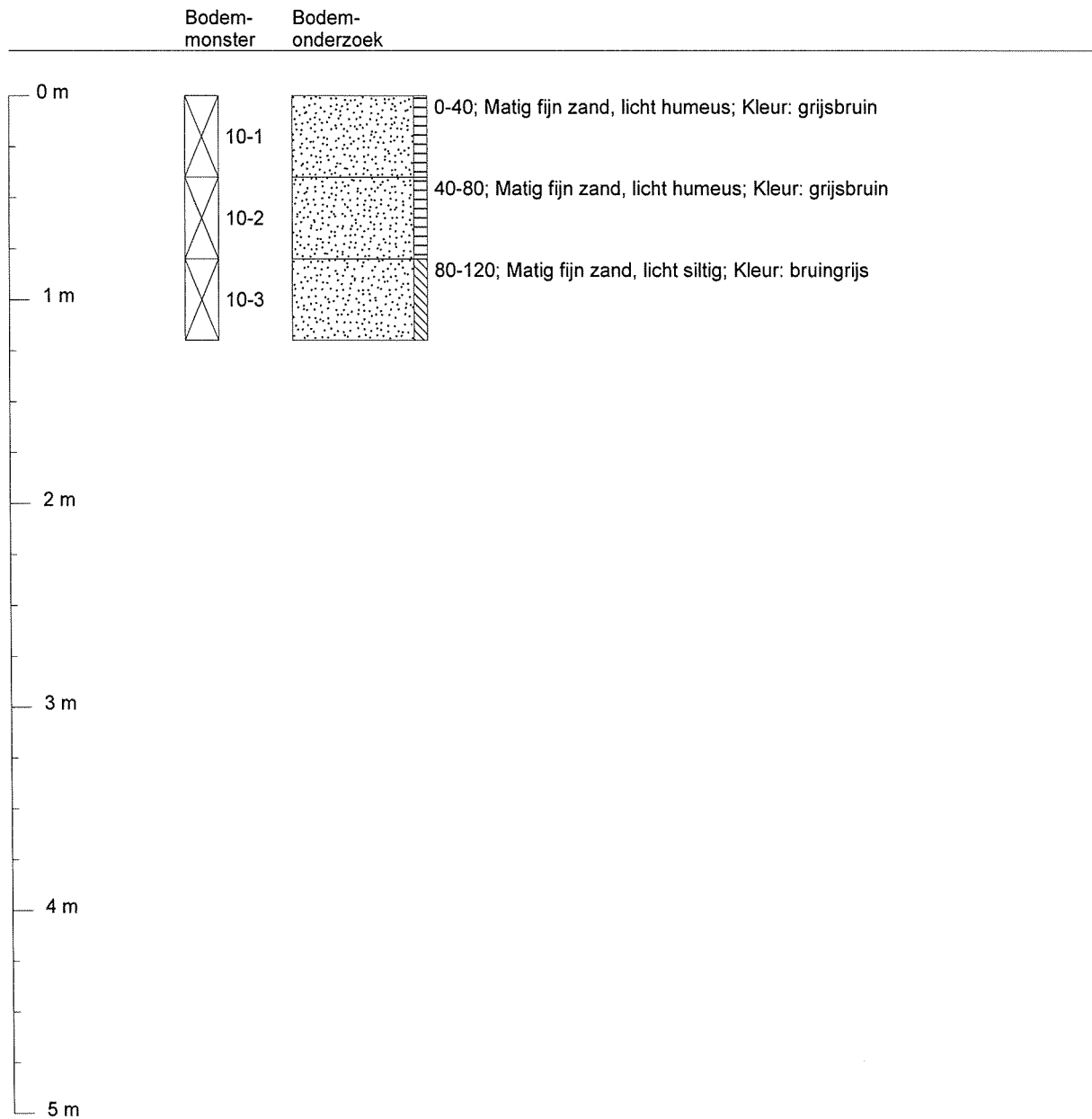
Projectcode 10560	Projectnaam Dalfsen	Boornummer 09	Locatie Gehele perceel	Datum 19-8-2009
Beschrijver AS	Boorfirma Ingenieursbureau AsmA	Boormethode Edelmanboor	Maaiveldtype weiland	Globale grondwaterstand

Boorprofiel getekend volgens NEN 5104



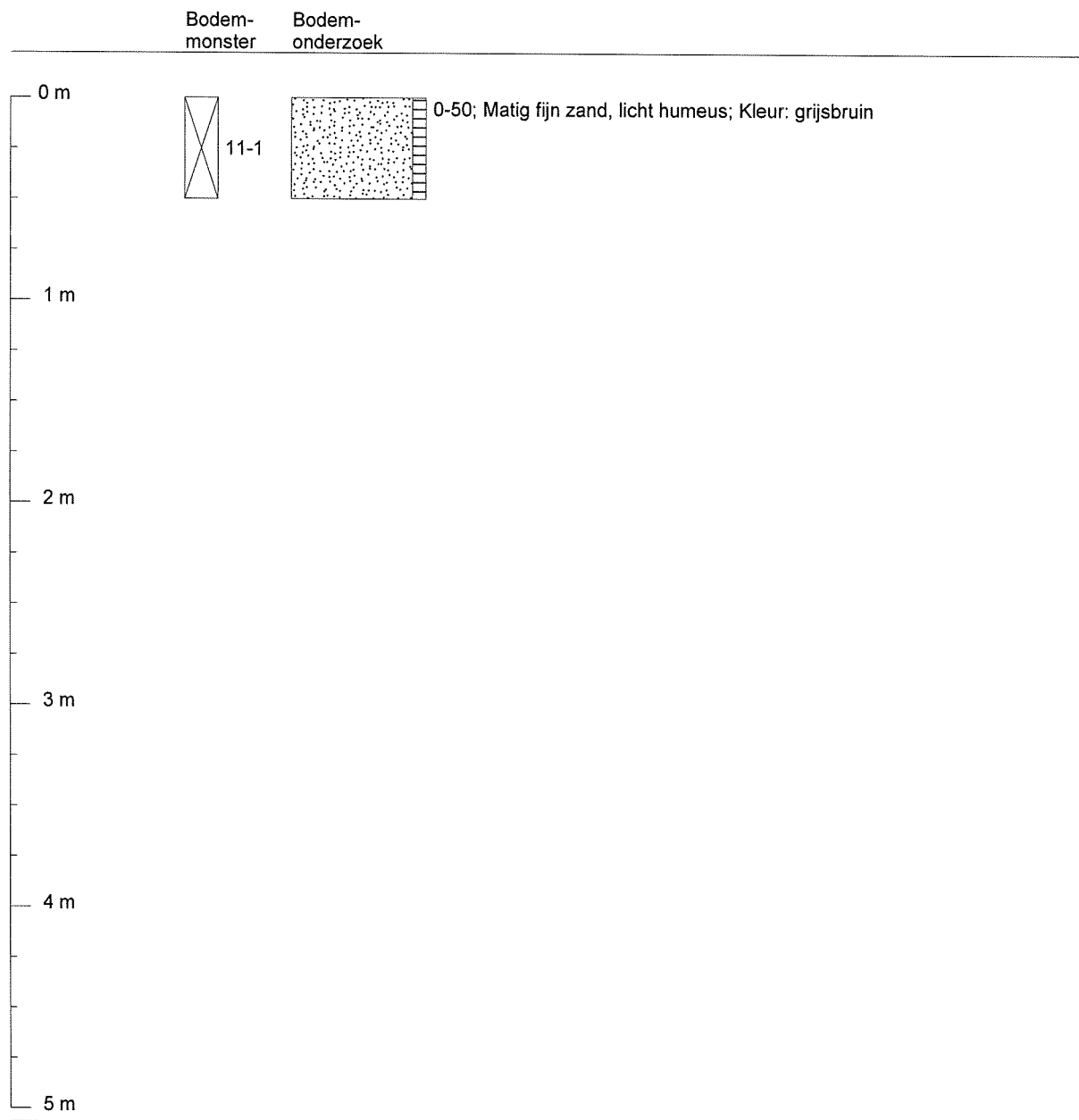
Projectcode 10560	Projectnaam Dalfsen	Boornummer 10	Locatie Gehele perceel	Datum 19-8-2009
Beschrijver AS	Boorfirma Ingenieursbureau AsmA	Boormethode Edelmanboor	Maaveldtype weiland	Globale grondwaterstand 115 cm-mv

Boorprofiel getekend volgens NEN 5104



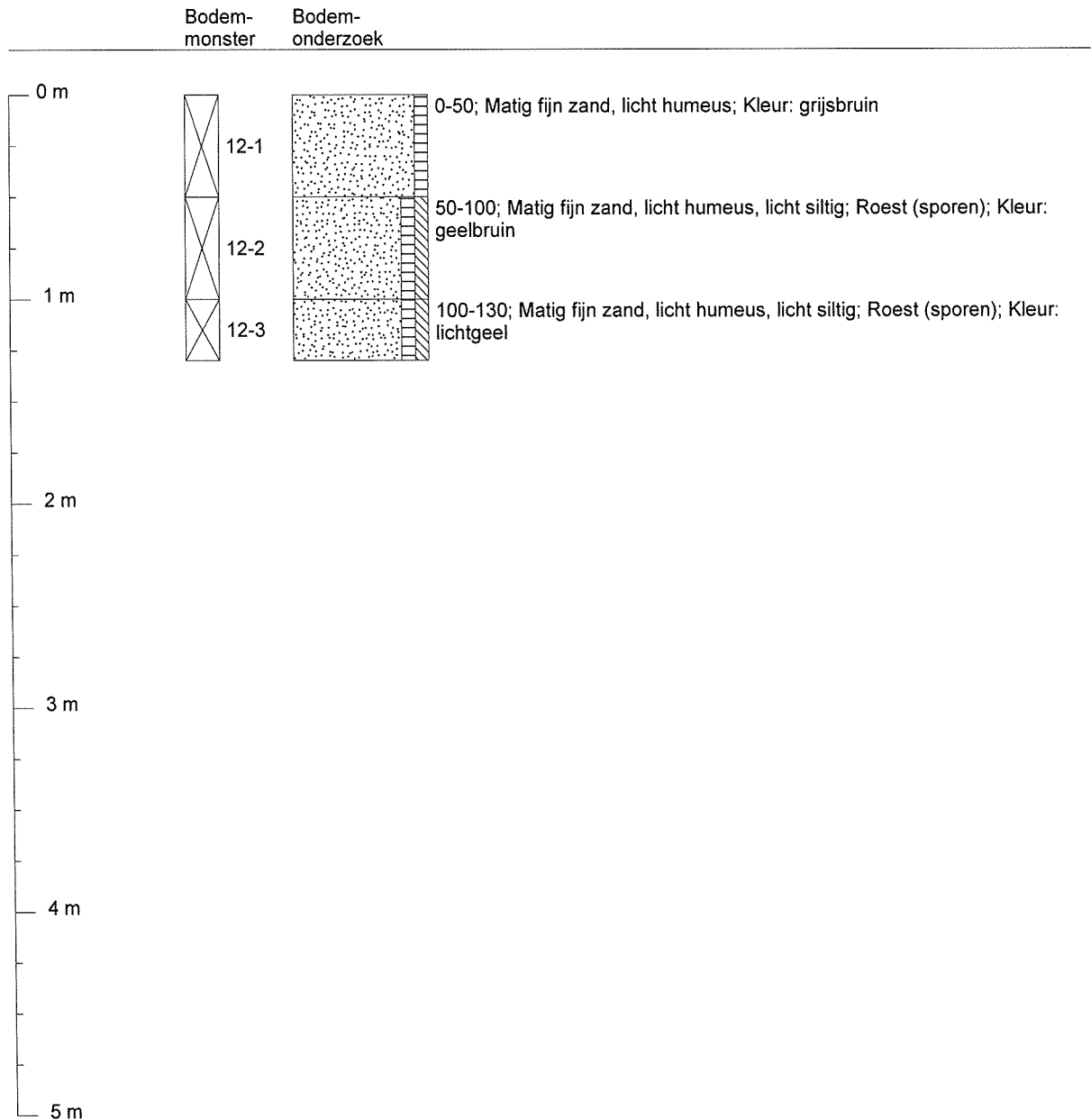
Projectcode 10560	Projectnaam Dalfsen	Boornummer 11	Locatie Gehele perceel	Datum 19-8-2009
Beschrijver AS	Boorfirma Ingenieursbureau AsmA	Boormethode Edelmanboor	Maaiveldtype weiland	Globale grondwaterstand

Boorprofiel getekend volgens NEN 5104



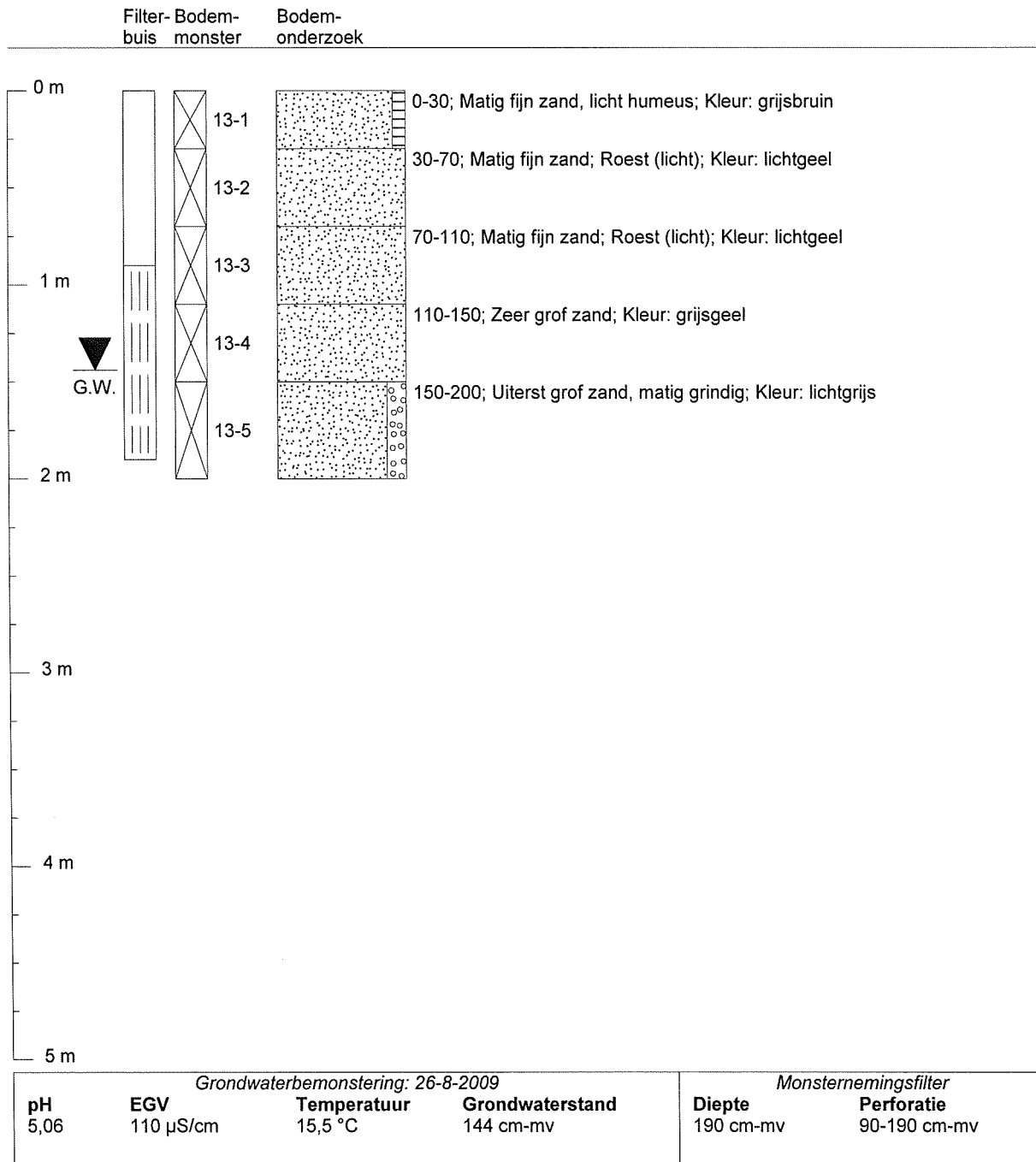
Projectcode 10560	Projectnaam Dalfsen	Boornummer 12	Locatie Gehele perceel	Datum 19-8-2009
Beschrijver AS	Boorfirma Ingenieursbureau AsmA	Boormethode Edelmanboor	Maaiveldtype weiland	Globale grondwaterstand 110 cm-mv

Boorprofiel getekend volgens NEN 5104



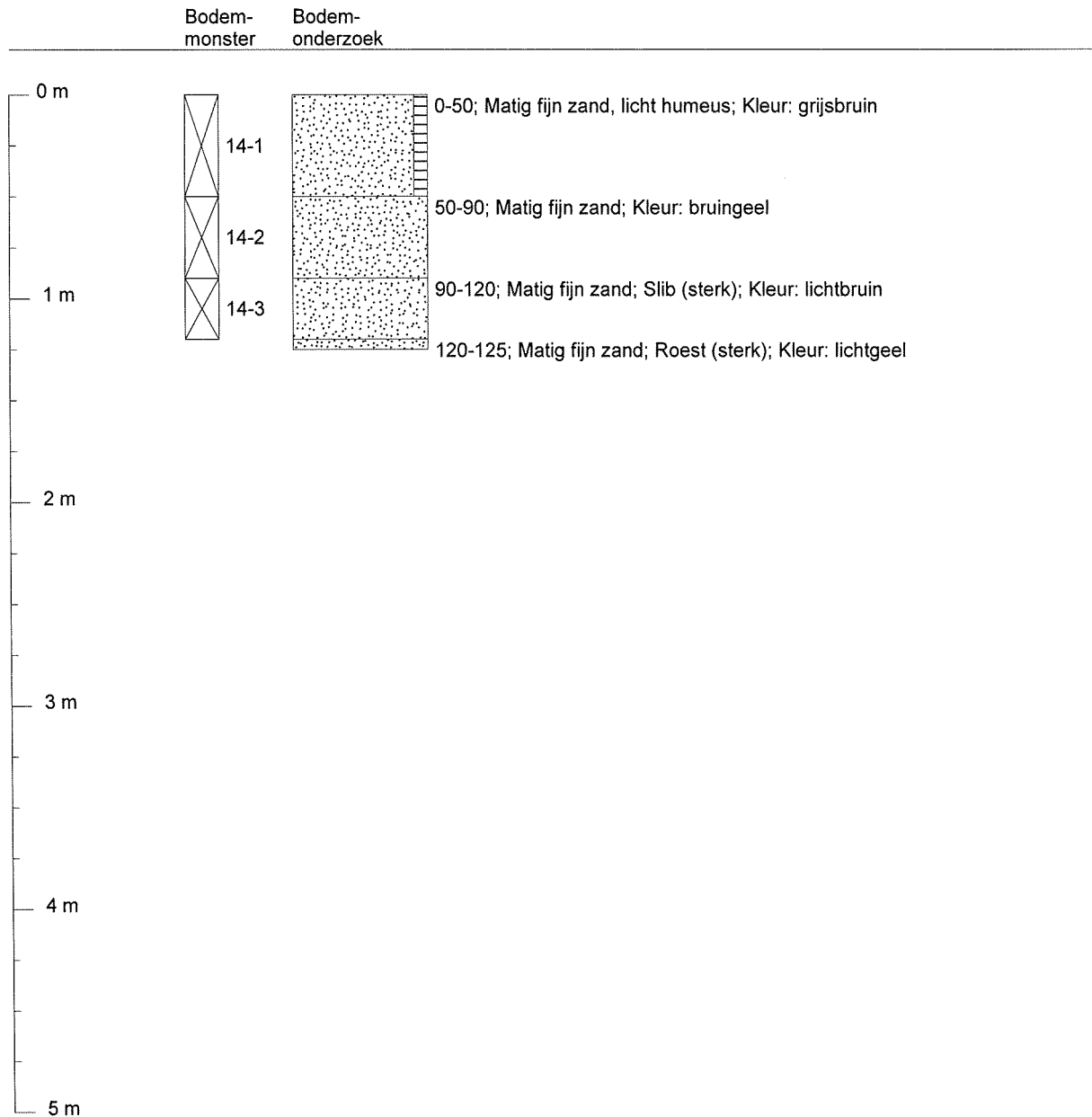
Projectcode 10560	Projectnaam Dalfsen	Boornummer 13	Locatie Gehele perceel	Datum 19-8-2009
Beschrijver AS	Boorfirma Ingenieursbureau AsmA	Boormethode Edelmanboor	Maaiveldtype weiland	Globale grondwaterstand 90 cm-mv

Boorprofiel getekend volgens NEN 5104



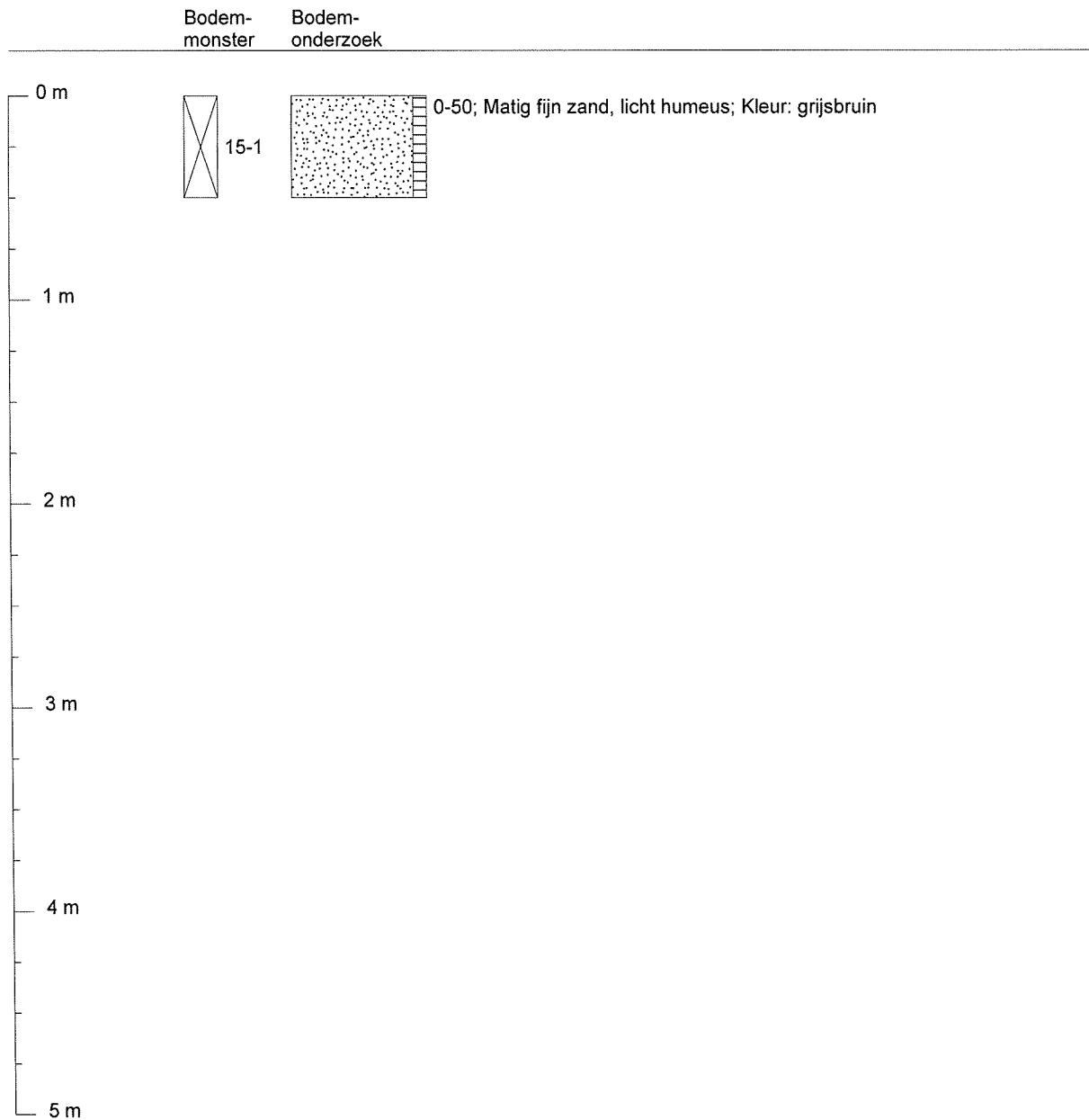
Projectcode 10560	Projectnaam Dalfsen	Boornummer 14	Locatie Gehele perceel	Datum 19-8-2009
Beschrijver AS	Boorfirma Ingenieursbureau AsmA	Boormethode Edelmanboor	Maaiveldtype weiland	Globale grondwaterstand 90 cm-mv

Boorprofiel getekend volgens NEN 5104



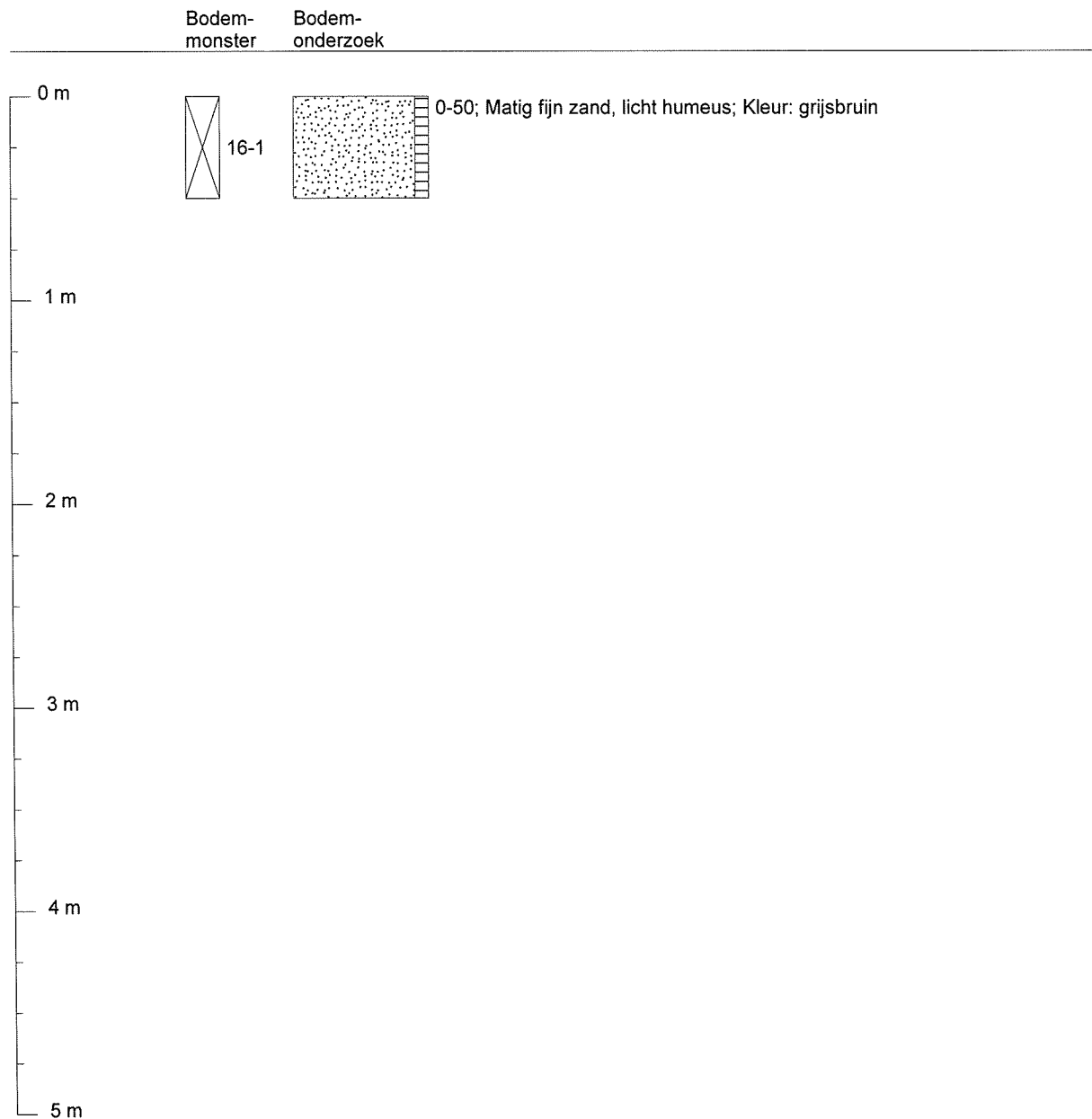
Projectcode 10560	Projectnaam Dalfsen	Boornummer 15	Locatie Gehele perceel	Datum 19-8-2009
Beschrijver AS	Boorfirma Ingenieursbureau AsmA	Boormethode Edelmanboor	Maaiveldtype weiland	Globale grondwaterstand

Boorprofiel getekend volgens NEN 5104



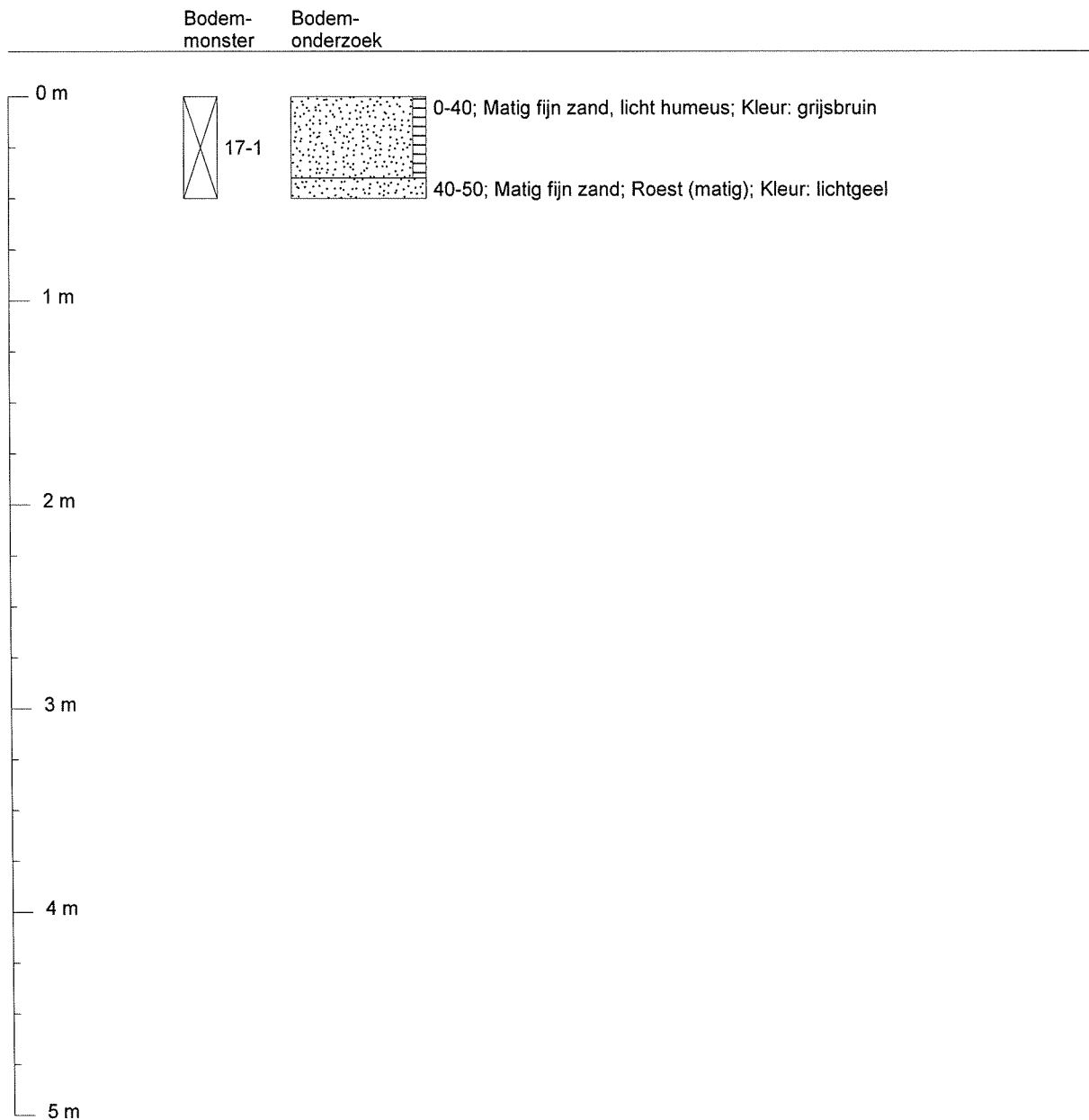
Projectcode 10560	Projectnaam Dalfsen	Boornummer 16	Locatie Gehele perceel	Datum 19-8-2009
Beschrijver AS	Boorfirma Ingenieursbureau AsmA	Boormethode Edelmanboor	Maaiveldtype weiland	Globale grondwaterstand

Boorprofiel getekend volgens NEN 5104



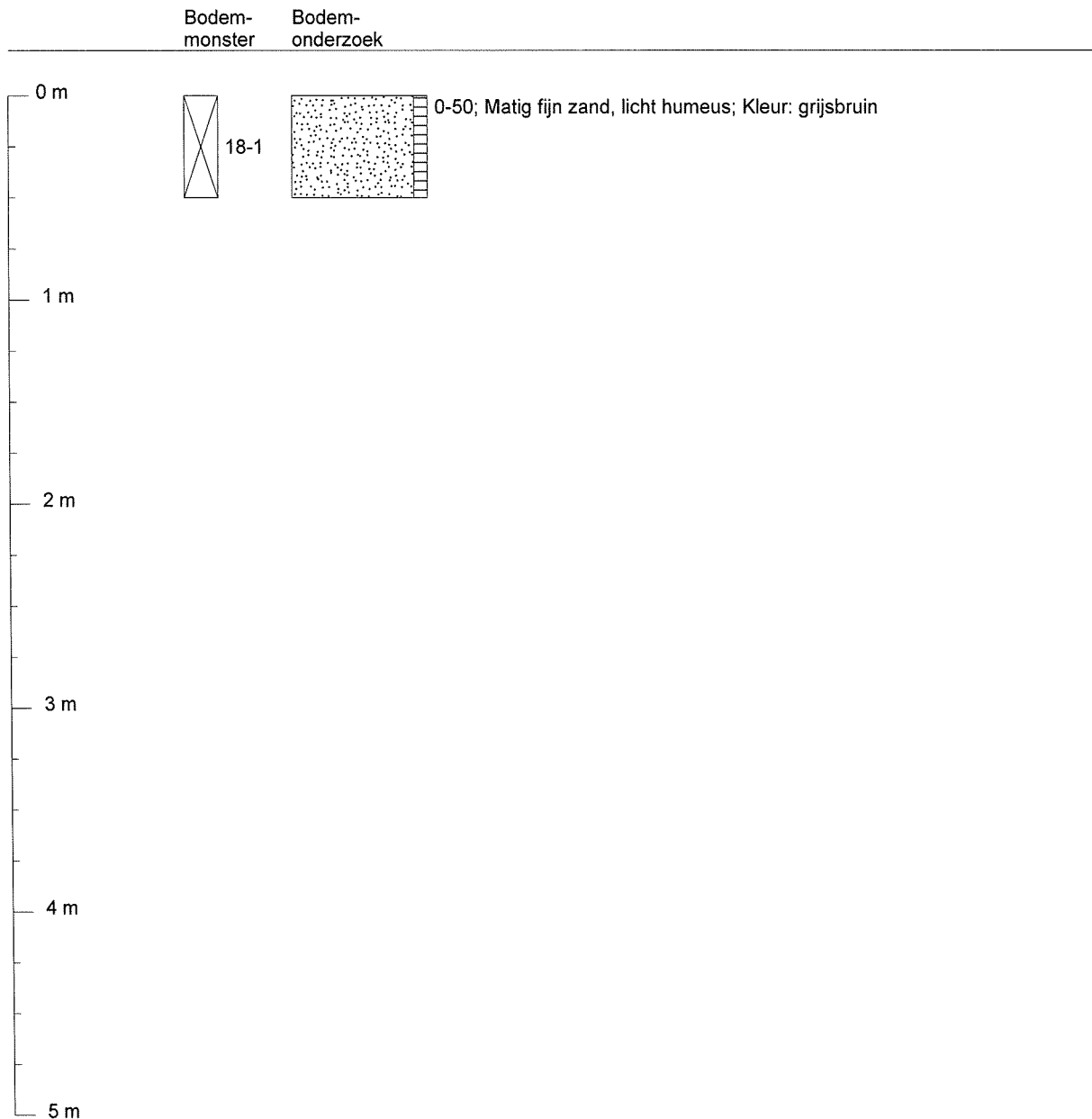
Projectcode 10560	Projectnaam Dalfsen	Boornummer 17	Locatie Gehele perceel	Datum 19-8-2009
Beschrijver AS	Boorfirma Ingenieursbureau AsmA	Boormethode Edelmanboor	Maaiveldtype weiland	Globale grondwaterstand

Boorprofiel getekend volgens NEN 5104



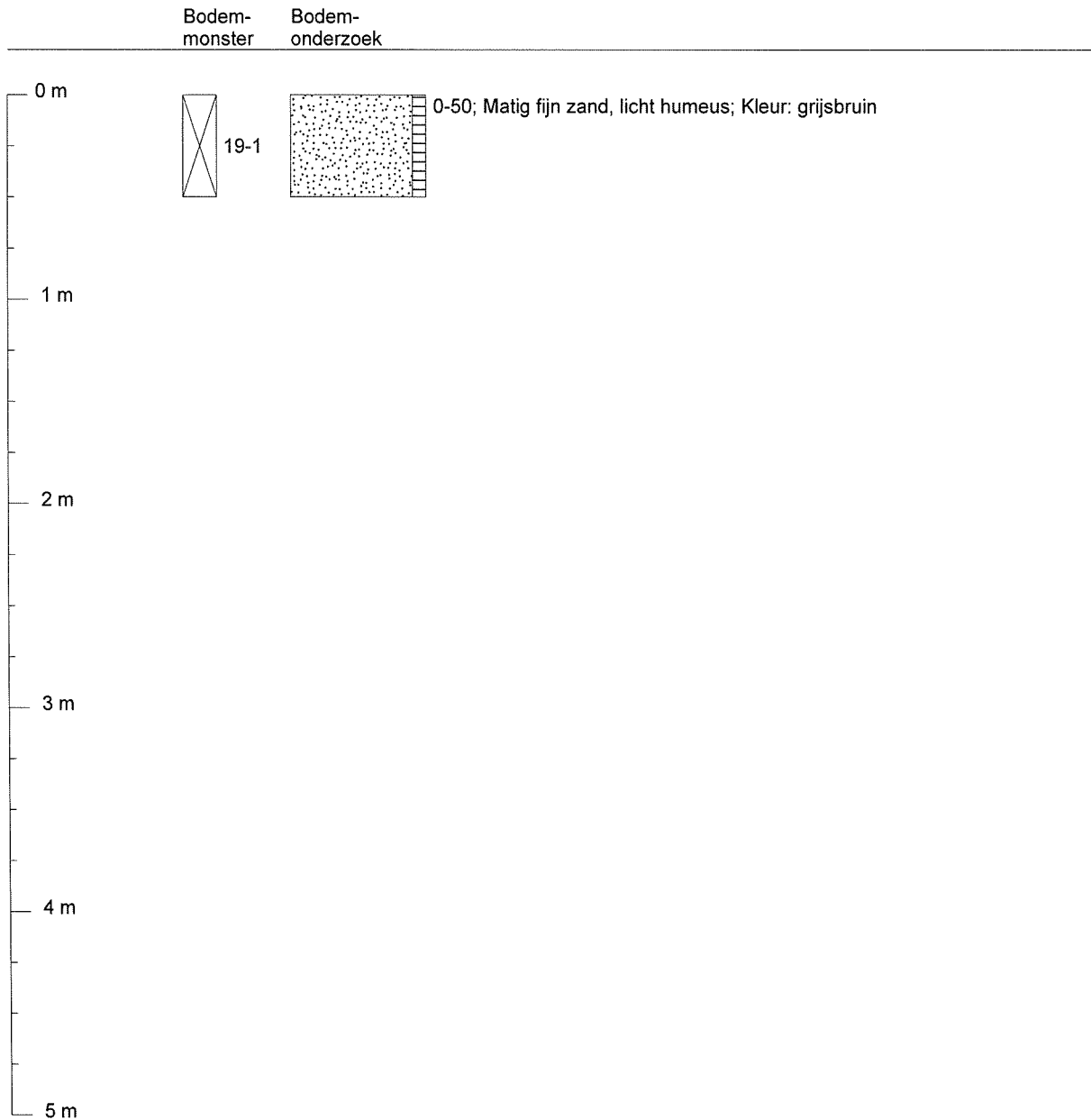
Projectcode 10560	Projectnaam Dalfsen	Boornummer 18	Locatie Gehele perceel	Datum 19-8-2009
Beschrijver AS	Boorfirma Ingenieursbureau AsmA	Boormethode Edelmanboor	Maaiveldtype weiland	Globale grondwaterstand

Boorprofiel getekend volgens NEN 5104







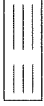









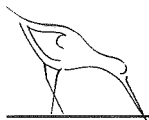
Projectcode 10560	Projectnaam Dalfsen	Boornummer 19	Locatie Gehele perceel	Datum 19-8-2009
Beschrijver AS	Boorfirma Ingenieursbureau AsmA	Boormethode Edelmanboor	Maaiveldtype weiland	Globale grondwaterstand

Boorprofiel getekend volgens NEN 5104



Betekenis van afkortingen

G/g	: grind/grindig		W/w	: Waterkolom		Blinde buis	: 
Z/z	: zand/zandig					Klei-afdichting	: 
L/s	: leem/siltig					Filter	: 
K/k	: klei/kleig					Grondwaterst.	: 
V/h	: veen/humeus						
m	: mineraal arm						
	Overig						
			Ongeroerd monster	: 		Geroerd monster	: 



ENVIROCONTROL

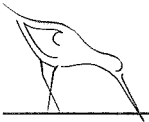
AsmA
ter attentie van Atze Schriemer

project 10560 Dalfsen
opdracht 081260 20-Aug-2009
rapport ZA90800592 27-Aug-2009 Pagina 2 van 3 pagina 1 betreft een algemeen voorblad

overdracht / acceptatie 20-Aug-2009 monsternamen opgegeven door opdrachtgever 19/08/2009
81260-001 grond AS3000 MMbg1
01-1+02-1+03-1+04-1+05-1+06-1(0-50)
81260-002 grond AS3000 MMbg2
07-1+08-1+09-1+10-1+11-1+12-1(0-50)
81260-003 grond AS3000 MMbg3
14-1+15-1+16-1+17-1+18-1+19-1(0-50)
81260-004 grond AS3000 MMog1
02-2+02-3+10-2+10-3+12-2+12-3+13-2+13-3(30-130)
81260-005 grond AS3000 MMog2
14-3(90-120)

			Einheid	81260-001	81260-002	81260-003
<u>algemene parameters</u>						
droge stof	Q AS3010	ISO 11465 NEN6499	% m/m	90.0	90.7	91.3
Lutum	Q AS3010	1.2.6 NEN 5753	% op ds	1.2	1.0	1.5
Organische stof	Q AS3010	1.2.7 NEN 5754	% op ds	3.6	3.6	3.3
<u>metalen</u>						
cadmium	Q AS3010	1.2.8 NEN 6966	mg/kgds	<0.2	<0.2	<0.2
koper	Q AS3010	1.2.8 NEN 6966	mg/kgds	6.0	7.0	6.7
Kwik (niet vluchtig)	Q AS3010	1.2.8 NEN-ISO 16772	mg/kgds	0.050	<0.045	<0.045
lood	Q AS3010	1.2.8 NEN 6966	mg/kgds	16	13	12
nikkel	Q AS3010	1.2.8 NEN 6966	mg/kgds	<1.5	<1.5	<1.5
zink	Q AS3010	1.2.8 NEN 6966	mg/kgds	<33	<33	<33
cobalt	Q AS3010	1.2.8 NEN 6966	mg/kgds	<3.0	<3.0	<3.0
barium	Q AS3010	1.2.8 NEN 6966	mg/kgds	16	15	14
molybdeen	Q AS3010	1.2.8 NEN 6966	mg/kgds	<1.0	<1.0	<1.0
<u>PAK's</u>						
naftaleen	Q AS3010	1.2.9 NVN 5710:2003	mg/kgds	<0.029	<0.029	<0.029
fenantreen	Q AS3010	1.2.9 NVN 5710:2003	mg/kgds	0.015	0.014	<0.007
antraceen	Q AS3010	1.2.9 NVN 5710:2003	mg/kgds	<0.003	0.004	<0.003
fluoranteen	Q AS3010	1.2.9 NVN 5710:2003	mg/kgds	0.061	0.067	0.019
benzo(a)antraceen	Q AS3010	1.2.9 NVN 5710:2003	mg/kgds	0.050	0.044	0.012
chryseen	Q AS3010	1.2.9 NVN 5710:2003	mg/kgds	0.058	0.042	0.016
benzo(k)fluoranteen	Q AS3010	1.2.9 NVN 5710:2003	mg/kgds	0.036	0.023	0.009
benzo(a)pyreen	Q AS3010	1.2.9 NVN 5710:2003	mg/kgds	0.058	0.039	0.013
indeno(123cd)pyreen	Q AS3010	1.2.9 NVN 5710:2003	mg/kgds	0.064	0.034	0.015
benzo(ghi)peryleen	Q AS3010	1.2.9 NVN 5710:2003	mg/kgds	0.057	0.035	0.013
som 10 VROM	0.7 Q AS3010	1.2.9 NVN 5710:2003	mg/kgds	0.42	0.32	0.12
som 10 VROM	min Q AS3010	1.2.9 NVN 5710:2003	mg/kgds	0.40	0.30	0.096
<u>oliën</u>						
minerale olie GC	Q AS3010	1.2.11 NEN 5733:1997	mg/kgds	<10	<10	<10
fractie C10-C12	intern		mg/kgds	<3	<3	<3
fractie C12-C22	intern		mg/kgds	<3	<3	<3
fractie C22-C30	intern		mg/kgds	<3	<3	<3
fractie C30-C40	intern		mg/kgds	<3	<3	<3
<u>Polychloorbifenylen</u>						
PCB 28	Q AS3020	1.2.1NENISO10382:2003	mg/kgds	<0.0008	<0.0008	<0.0008
PCB 52	Q AS3020	1.2.1NENISO10382:2003	mg/kgds	<0.0008	<0.0008	<0.0008
PCB 101	Q AS3020	1.2.1NENISO10382:2003	mg/kgds	<0.0008	<0.0008	<0.0008
PCB 118	Q AS3020	1.2.1NENISO10382:2003	mg/kgds	<0.0008	<0.0008	<0.0008
PCB 138	Q AS3020	1.2.1NENISO10382:2003	mg/kgds	<0.0008	<0.0008	<0.0008
PCB 153	Q AS3020	1.2.1NENISO10382:2003	mg/kgds	<0.0008	<0.0008	<0.0008
PCB 180	Q AS3020	1.2.1NENISO10382:2003	mg/kgds	<0.0008	<0.0008	<0.0008
som 7 PCB	min Q AS3020	1.2.1NENISO10382:2003	mg/kgds	<0.0056	<0.0056	<0.0056
som 7 PCB factor	0.7 Q AS3020	1.2.1NENISO10382:2003	mg/kgds	0.0040	0.0040	0.0040





ENVIROCONTROL

AsmA
ter attentie van Atze Schriemer

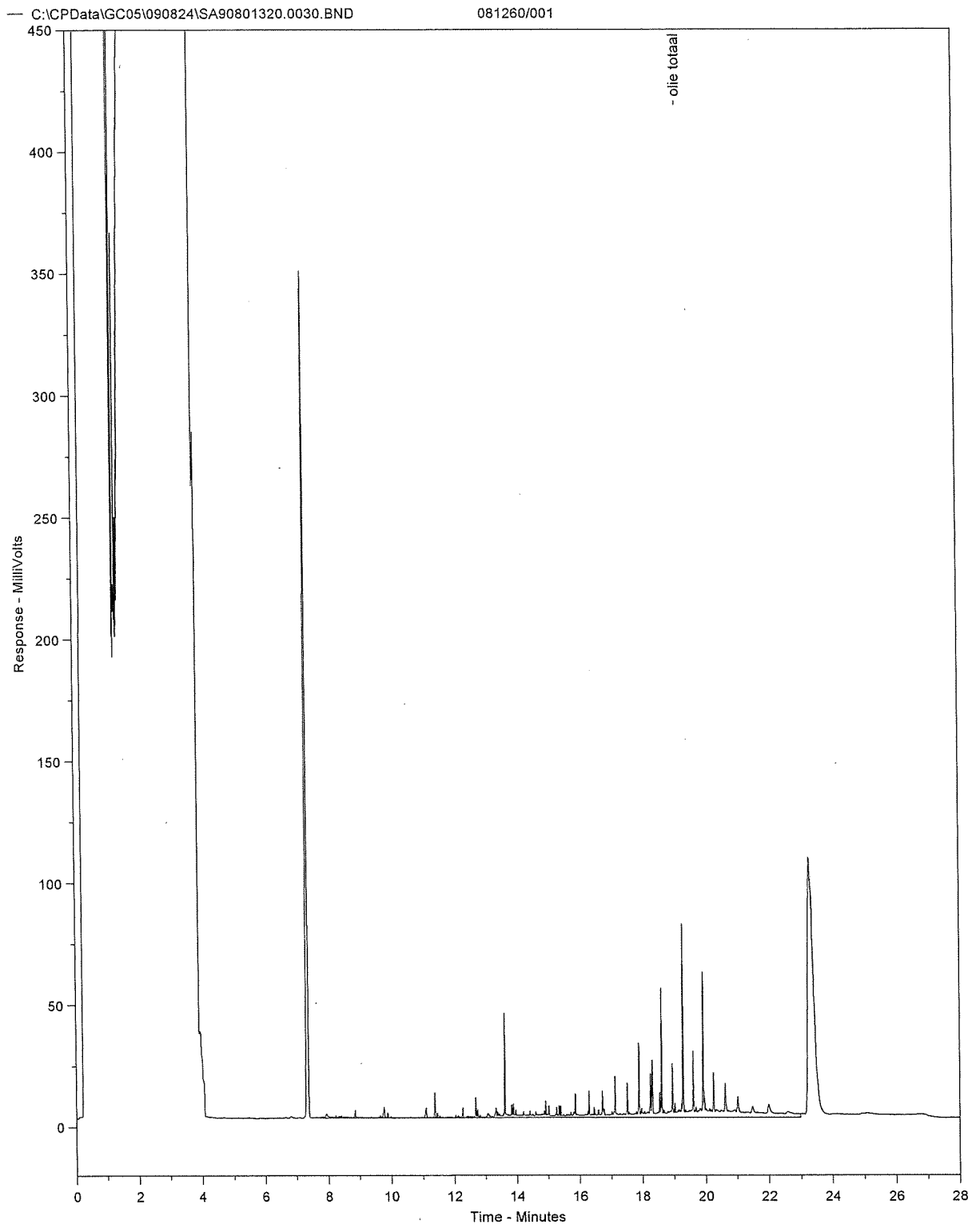
project 10560 Dalfsen
opdracht 081260 20-Aug-2009
rapport ZA90800592 27-Aug-2009 Pagina 3 van 3 pagina 1 betreft een algemeen voorblad

			Eenheid	81260-004	81260-005
<u>algemene parameters</u>					
droge stof	Q AS3010	ISO 11465 NEN6499	% m/m	89.4	77.5
Lutum	Q AS3010	1.2.6 NEN 5753	% op ds	1.1	2.0
Organische stof	Q AS3010	1.2.7 NEN 5754	% op ds	0.8	1.7
<u>metalen</u>					
cadmium	Q AS3010	1.2.8 NEN 6966	mg/kgds	<0.2	<0.2
koper	Q AS3010	1.2.8 NEN 6966	mg/kgds	<2.0	<2.0
Kwik (niet vluchtig)	Q AS3010	1.2.8 NEN-ISO 16772	mg/kgds	<0.045	<0.045
lood	Q AS3010	1.2.8 NEN 6966	mg/kgds	<8.8	<8.8
nikkel	Q AS3010	1.2.8 NEN 6966	mg/kgds	<1.5	<1.5
zink	Q AS3010	1.2.8 NEN 6966	mg/kgds	<33	<33
cobalt	Q AS3010	1.2.8 NEN 6966	mg/kgds	<3.0	<3.0
barium	Q AS3010	1.2.8 NEN 6966	mg/kgds	16	56
molybdeen	Q AS3010	1.2.8 NEN 6966	mg/kgds	<1.0	<1.0
<u>PAK's</u>					
naftaleen	Q AS3010	1.2.9 NVN 5710:2003	mg/kgds	<0.029	<0.029
fenantreen	Q AS3010	1.2.9 NVN 5710:2003	mg/kgds	<0.007	0.066
antraceen	Q AS3010	1.2.9 NVN 5710:2003	mg/kgds	<0.003	0.012
fluoranteen	Q AS3010	1.2.9 NVN 5710:2003	mg/kgds	<0.010	0.19
benzo(a)antraceen	Q AS3010	1.2.9 NVN 5710:2003	mg/kgds	<0.003	0.088
chryseen	Q AS3010	1.2.9 NVN 5710:2003	mg/kgds	0.005	0.084
benzo(k)fluoranteen	Q AS3010	1.2.9 NVN 5710:2003	mg/kgds	<0.003	0.037
benzo(a)pyreen	Q AS3010	1.2.9 NVN 5710:2003	mg/kgds	<0.002	0.067
indeno(123cd)pyreen	Q AS3010	1.2.9 NVN 5710:2003	mg/kgds	<0.013	0.042
benzo(ghi)peryleen	Q AS3010	1.2.9 NVN 5710:2003	mg/kgds	<0.003	0.040
som 10 VROM	0.7 Q AS3010	1.2.9 NVN 5710:2003	mg/kgds	0.056	0.64
som 10 VROM	min Q AS3010	1.2.9 NVN 5710:2003	mg/kgds	<0.076	0.62
<u>oliën</u>					
minerale olie GC	Q AS3010	1.2.11 NEN 5733:1997	mg/kgds	<10	<10
fractie C10-C12	intern		mg/kgds	<3	<3
fractie C12-C22	intern		mg/kgds	<3	<3
fractie C22-C30	intern		mg/kgds	<3	<3
fractie C30-C40	intern		mg/kgds	<3	<3
<u>Polychloorbifenylen</u>					
PCB 28	Q AS3020	1.2.1NENISO10382:2003	mg/kgds	<0.0008	<0.0008
PCB 52	Q AS3020	1.2.1NENISO10382:2003	mg/kgds	<0.0008	<0.0008
PCB 101	Q AS3020	1.2.1NENISO10382:2003	mg/kgds	<0.0008	<0.0008
PCB 118	Q AS3020	1.2.1NENISO10382:2003	mg/kgds	<0.0008	<0.0008
PCB 138	Q AS3020	1.2.1NENISO10382:2003	mg/kgds	<0.0008	<0.0008
PCB 153	Q AS3020	1.2.1NENISO10382:2003	mg/kgds	<0.0008	<0.0008
PCB 180	Q AS3020	1.2.1NENISO10382:2003	mg/kgds	<0.0008	<0.0008
som 7 PCB	min Q AS3020	1.2.1NENISO10382:2003	mg/kgds	<0.0056	<0.0056
som 7 PCB factor 0.7	Q AS3020	1.2.1NENISO10382:2003	mg/kgds	0.0040	0.0040

authorisatie hoofd laboratorium

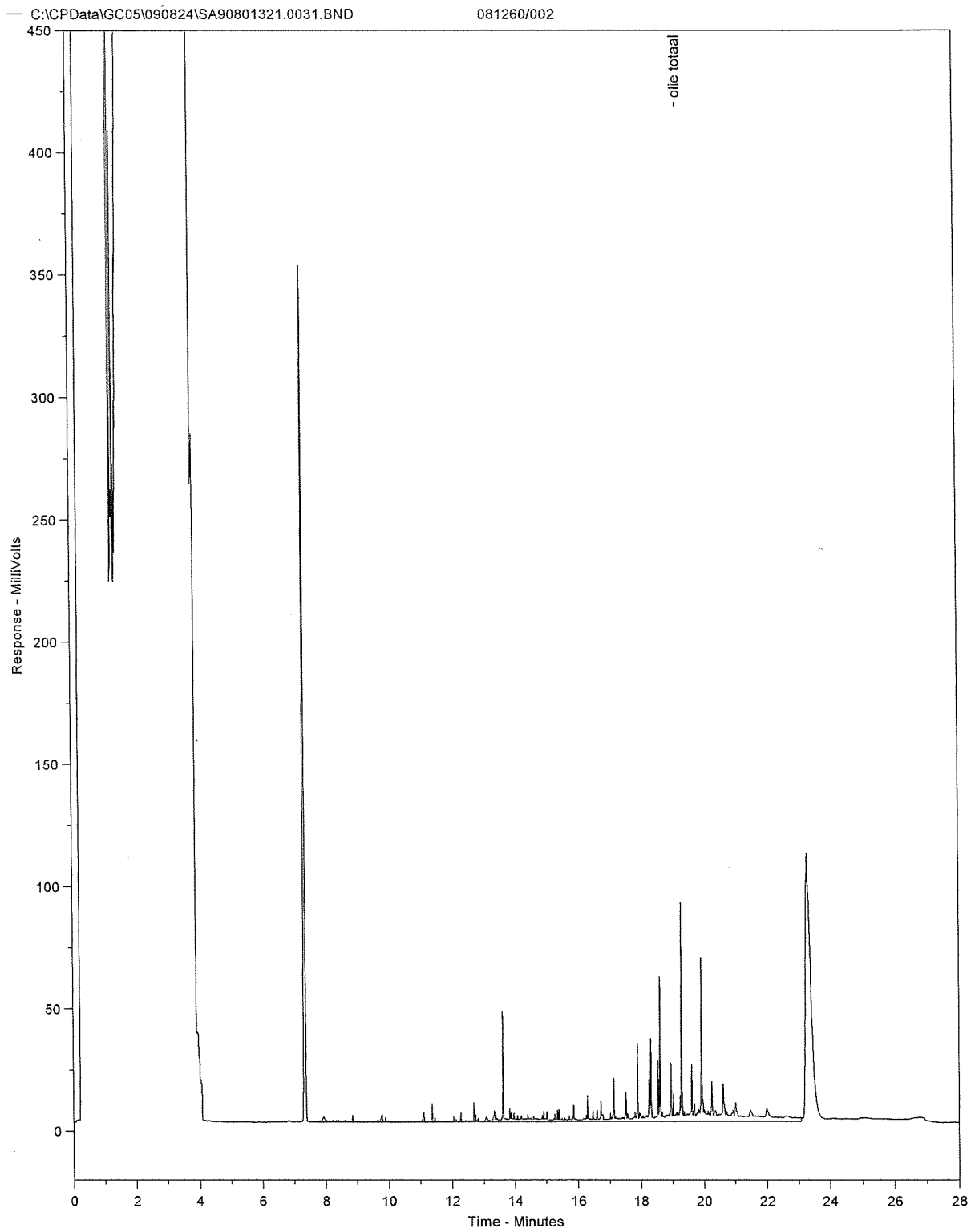


Chrom Perfect Chromatogram Report



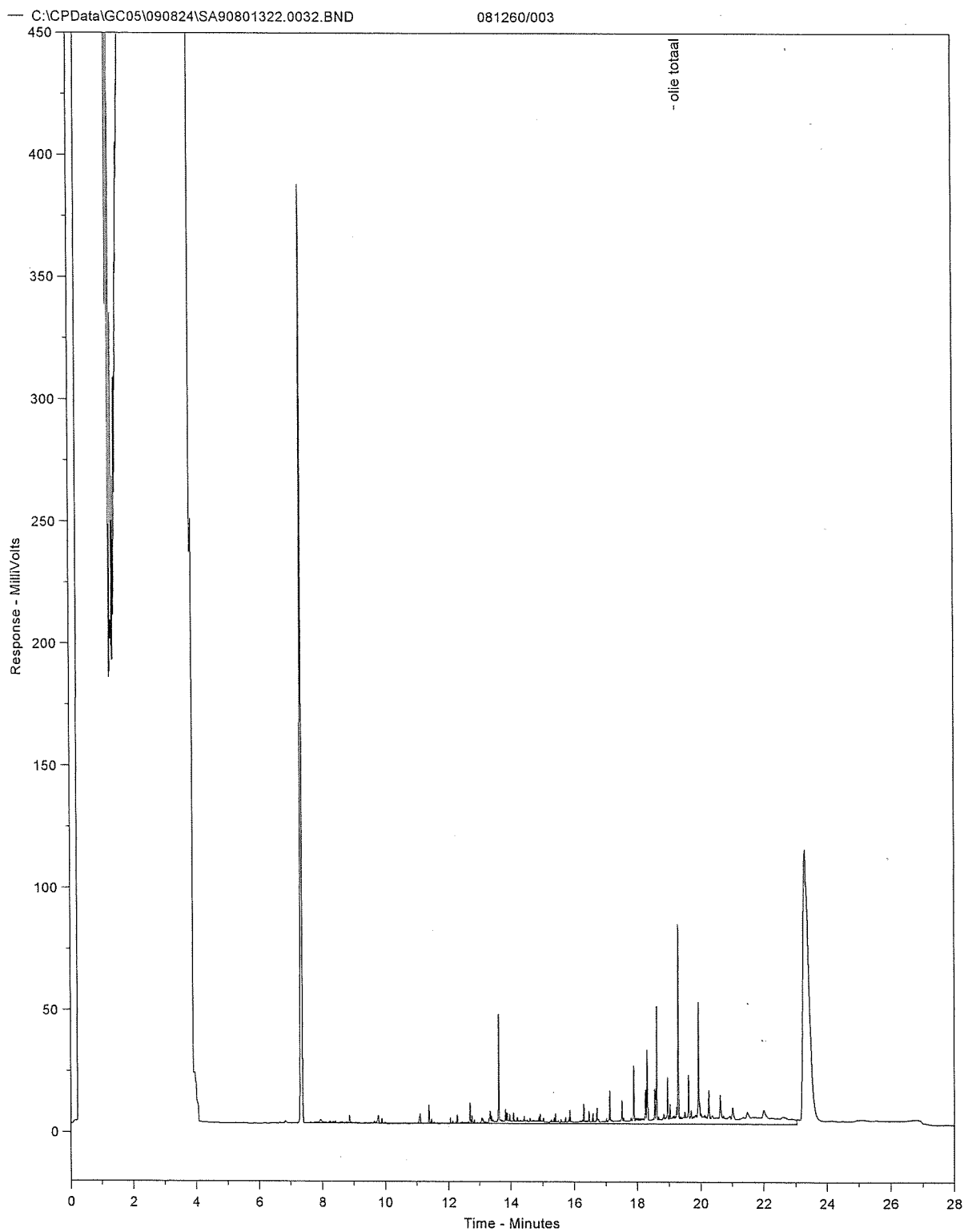
Envirocontrol chromatogram minerale olie m.b.v. gaschromatografie

Chrom Perfect Chromatogram Report



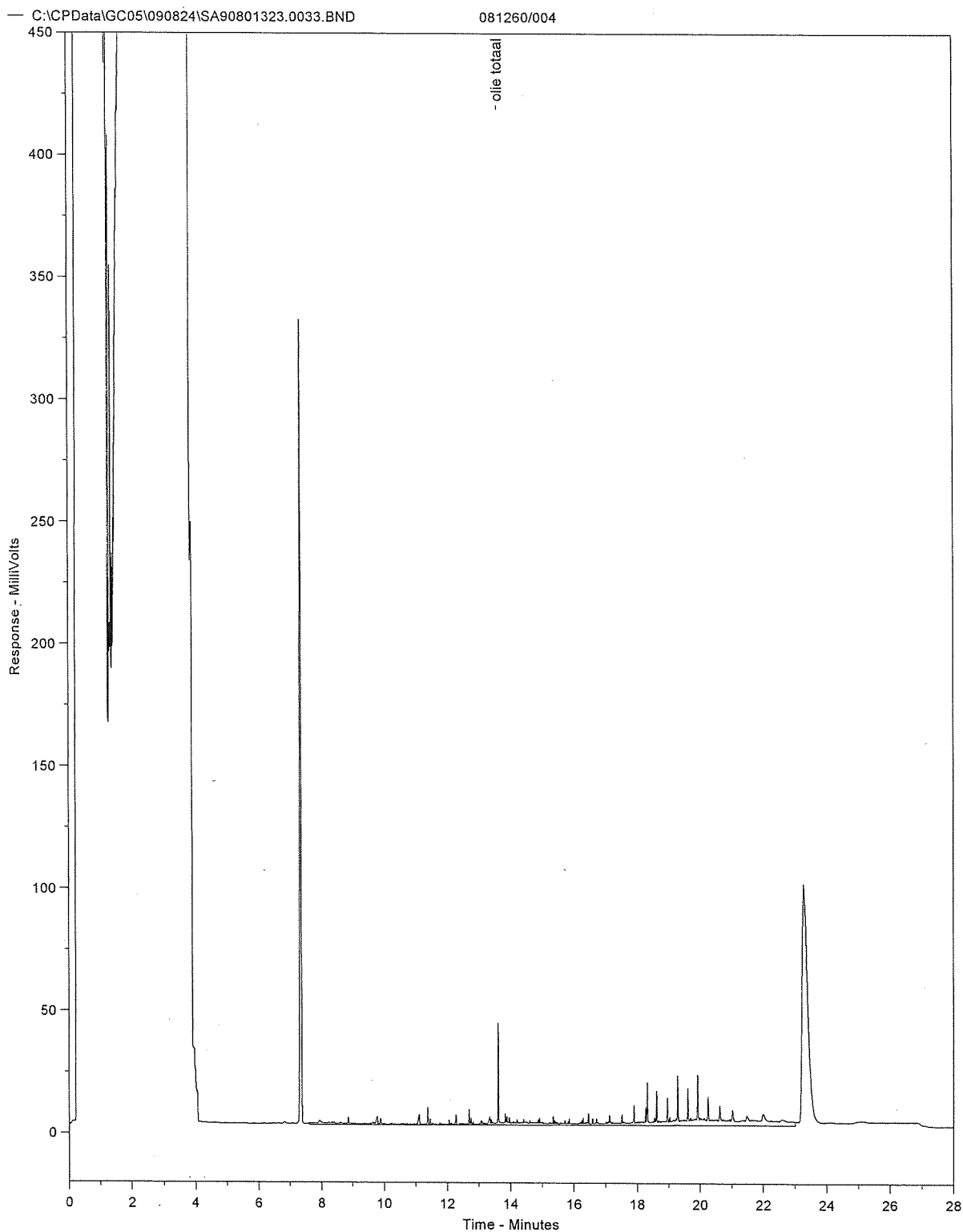
Envirocontrol chromatogram minerale olie m.b.v. gaschromatografie

Chrom Perfect Chromatogram Report



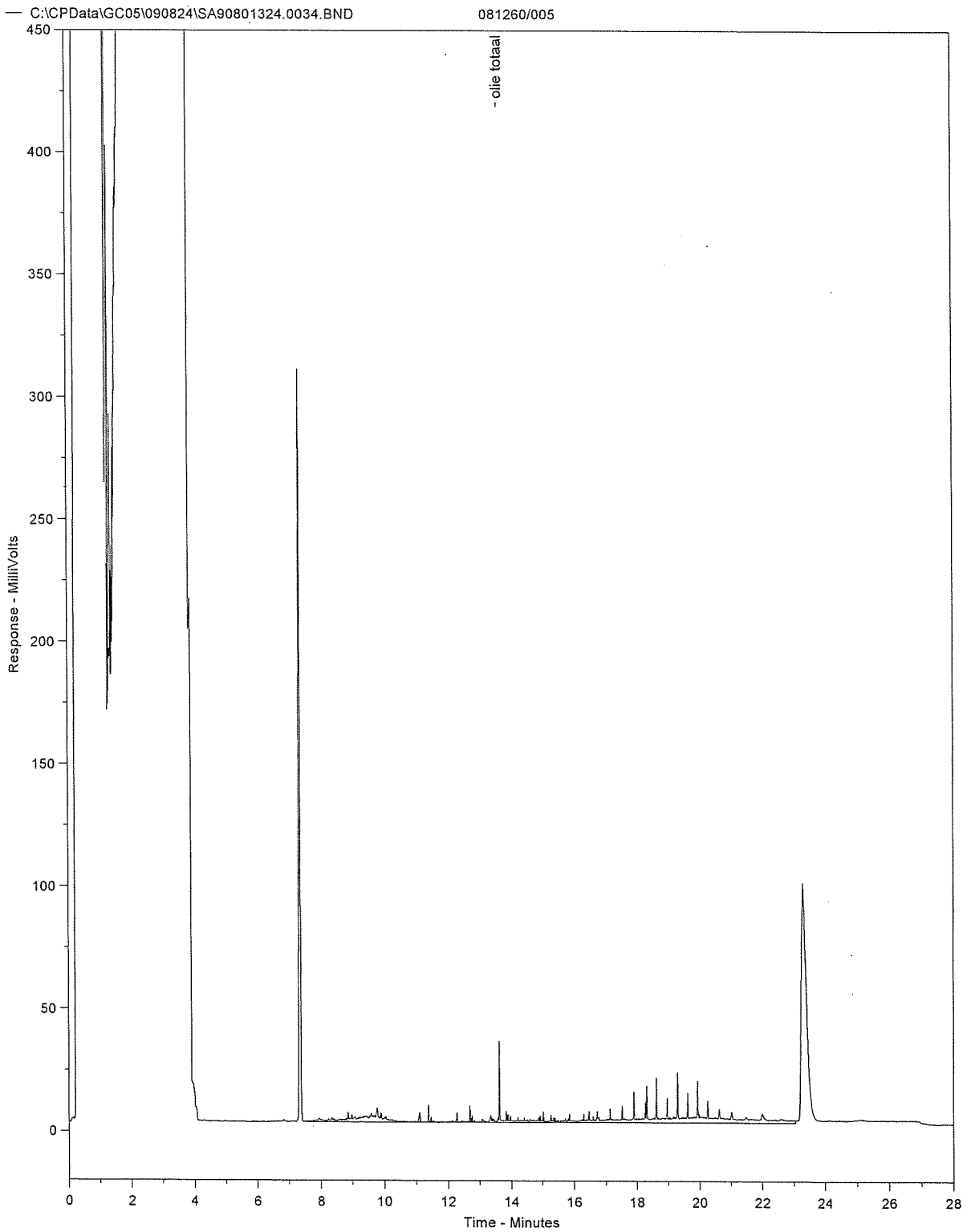
Envirocontrol chromatogram minerale olie m.b.v. gaschromatografie

Chrom Perfect Chromatogram Report



Envirocontrol chromatogram minerale olie m.b.v. gaschromatografie

Chrom Perfect Chromatogram Report



Envirocontrol chromatogram minerale olie m.b.v. gaschromatografie



ENVIROCONTROL

Asma
ter attentie van Atze Schriemer

project 10560 Dalfsen
opdracht 081448 27-Aug-2009
rapport ZA90900063 02-Sep-2009 Pagina 2 van 3 pagina 1 betreft een algemeen voorblad

overdracht / acceptatie 27-Aug-2009 monsternamen opgegeven door opdrachtgever 27/08/2009
81448-001 grondwater 01
81448-002 grondwater 13

			Eenheid	81448-001	81448-002
metalen					
cadmium	Q AS3110 1.3 NEN 6966/C1		ug/l	<0.8	<0.8
koper	Q AS3110 1.3 NEN 6966/C1		ug/l	<15	<15
kwik (niet vluchtig)	Q AS3110 NEN-ISO 13506:2001		ug/l	<0.05	<0.05
lood	Q AS3110 1.3 NEN 6966/C1		ug/l	<15	<15
nikkel	Q AS3110 1.3 NEN 6966/C1		ug/l	<15	<15
zink	Q AS3110 1.3 NEN 6966/C1		ug/l	120	<60
cobalt	Q AS3110 1.3 NEN 6966/C1		ug/l	<5.0	<5.0
barium	Q AS3110 1.3 NEN 6966/C1		ug/l	98	100
molybdeen	Q AS3110 1.3 NEN 6966/C1		ug/l	<3.6	<3.6
oliën					
minerale olie GC	Q AS3110 1.5 NEN-EN-ISO 9377-2		ug/l	<100	<100
fractie C10-C12	intern		ug/l	<20	<20
fractie C12-C16	intern		ug/l	<20	<20
fractie C16-C20	intern		ug/l	<20	<20
fractie C20-C24	intern		ug/l	<20	<20
fractie C24-C28	intern		ug/l	<20	<20
fractie C28-C36	intern		ug/l	<20	<20
fractie C36-C40	intern		ug/l	<20	<20
vluchtige aromaten					
benzeen	Q AS3130 NEN-EN-ISO 15680		ug/l	<0.20	<0.20
tolueen	Q AS3130 NEN-EN-ISO 15680		ug/l	<0.30	<0.30
ethylbenzeen	Q AS3130 NEN-EN-ISO 15680		ug/l	<0.30	<0.30
meta,para-xyleen	Q AS3130 NEN-EN-ISO 15680		ug/l	<0.10	<0.10
ortho-xyleen	Q AS3130 NEN-EN-ISO 15680		ug/l	<0.10	<0.10
som xylenen 0,7	Q AS3130 NEN-EN-ISO 15680		ug/l	0.14	0.14
som xylenen min	Q AS3130 NEN-EN-ISO 15680		ug/l	<0.20	<0.20
naftaleen	Q AS3130 NEN-EN-ISO 15680		ug/l	<0.05	<0.05
styreen	Q AS3130 NEN-EN-ISO 15680		ug/l	<0.30	<0.30
VOCl					
dichloormethaan	Q AS3130 NEN-EN-ISO 15680		ug/l	<0.20	<0.20
trichloormethaan	Q AS3130 NEN-EN-ISO 15680		ug/l	<0.60	<0.60
tetrachloormethaan	Q AS3130 NEN-EN-ISO 15680		ug/l	<0.10	<0.10
1,1-dichloorethaan	Q AS3130 NEN-EN-ISO 15680		ug/l	<0.60	<0.60
1,2-dichloorethaan	Q AS3130 NEN-EN-ISO 15680		ug/l	<0.60	<0.60
som dichlethanen 0.7	Q AS3130 NEN-EN-ISO 15680		ug/l	0.84	0.84
som dichlethanen min	Q AS3130 NEN-EN-ISO 15680		ug/l	<1.2	<1.2
111-trichloorethaan	Q AS3130 NEN-EN-ISO 15680		ug/l	<0.10	<0.10
112-trichloorethaan	Q AS3130 NEN-EN-ISO 15680		ug/l	<0.10	<0.10
som trichlethaan 0.7	Q AS3130 NEN-EN-ISO 15680		ug/l	0.14	0.14
som trichlethaan min	Q AS3130 NEN-EN-ISO 15680		ug/l	<0.20	<0.20
c 12-dichlooretheen	Q AS3130 NEN-EN-ISO 15680		ug/l	<0.10	<0.10
t 12-dichlooretheen	Q AS3130 NEN-EN-ISO 15680		ug/l	<0.10	<0.10
1,1-dichlooretheen	Q AS3130 NEN-EN-ISO 15680		ug/l	<0.10	<0.10
som 1,2-dcetheen 0.7	Q AS3130 NEN-EN-ISO 15680		ug/l	0.14	0.14
som dichlethenen 0.7	Q AS3130 NEN-EN-ISO 15680		ug/l	0.21	0.21
som dichlethenen min	Q AS3130 NEN-EN-ISO 15680		ug/l	<0.30	<0.30
som 1,2-dcetheen min	Q AS3130 NEN-EN-ISO 15680		ug/l	<0.20	<0.20
trichlooretheen	Q AS3130 NEN-EN-ISO 15680		ug/l	<0.60	<0.60
tetrachlooretheen	Q AS3130 NEN-EN-ISO 15680		ug/l	<0.10	<0.10
1,1-dichloorpropaan	Q AS3130 NEN-EN-ISO 15680		ug/l	<0.30	<0.30
1,2-dichloorpropaan	Q AS3130 NEN-EN-ISO 15680		ug/l	<0.30	<0.30
1,3-dichloorpropaan	Q AS3130 NEN-EN-ISO 15680		ug/l	<0.30	<0.30
som dichlpropaan 0.7	Q AS3130 NEN-EN-ISO 15680		ug/l	0.63	0.63





ENVIROCONTROL

Asma
ter attentie van Atze Schriemer

project 10560 Dalfsen
opdracht 081448 27-Aug-2009
rapport ZA90900063 02-Sep-2009 Pagina 3 van 3 pagina 1 betreft een algemeen voorblad

			Eenheid	81448-001	81448-002
VOCI					
som dichlpropan min	Q AS3130 NEN-EN-ISO 15680		ug/l	<0.90	<0.90
monochloorbenzeen	Q AS3130 NEN-EN-ISO 15680		ug/l	<0.60	<0.60
1,2-dichloorbenzeen	Q AS3130 NEN-EN-ISO 15680		ug/l	<0.60	<0.60
1,3-dichloorbenzeen	Q AS3130 NEN-EN-ISO 15680		ug/l	<0.60	<0.60
1,4-dichloorbenzeen	Q AS3130 NEN-EN-ISO 15680		ug/l	<0.60	<0.60
som dichlbenzeen 0.7	Q AS3130 NEN-EN-ISO 15680		ug/l	1.3	1.3
som dichlbenzeen min	Q AS3130 NEN-EN-ISO 15680		ug/l	<1.8	<1.8
vinylchloride	Q AS3130 NEN-EN-ISO 15680		ug/l	<0.10	<0.10
tribroommethaan	Q AS3130 NEN-EN-ISO 15680		ug/l	<0.60	<0.60

authorisatie hoofd laboratorium

Ingenieursbureau AsmA
Semsstraat 31
9659 PJ Eexterveenschekanaal

Projectgegevens opdrachtgever

projectleider: Atze Schriemer
project: 10560 Dalfsen
digitaal/fax: Digitaal

Opdrachtgegevens Envirocontrol bvba

opdracht: 00000429 (20-8-2009)
rapport: 081260 (27-8-2009)

Definitieve analyseresultaten

1.	081260	Grond	MMBG1				
			Eenheid	081260	S	½(S+I)	I
		Organische stof	% d.s.	3,6			
		Lutum	% d.s.	1,2			
		Droge stof	%	90			
		cadmium	mg/kg ds	<0,2	-	0,49	3,9 7,4
		koper	mg/kg ds	6	-	18	56 94
		Kwik (niet vluchtig)	mg/kg ds	0,05	-	0,21	3,6 7,0
		lood	mg/kg ds	16	-	55	198 342
		nikkel	mg/kg ds	<1,5	-	11	39 67
		zink	mg/kg ds	<33	-	59	181 303
		cobalt	mg/kg ds	<3	-	2,3	32 62
		barium	mg/kg ds	16	-	190	214 237
		molybdeen	mg/kg ds	<1	-	0,50	100 200
		naftaleen	mg/kg ds	<0,029	-		
		fenantreen	mg/kg ds	0,015			
		antraceen	mg/kg ds	<0,003	-		
		fluoranteen	mg/kg ds	0,061			
		benzo(a)antraceen	mg/kg ds	0,05			
		chryseen	mg/kg ds	0,058			
		benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	0,036			
		benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,058			
		indeno(123cd)pyreen	mg/kg ds	0,064			
		benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0,057			
		som 10 VROM 0.7	mg/kg ds	0,42			
		som 10 VROM min	mg/kg ds	0,4	-	1	21 40
		minerale olie GC	mg/kg ds	<10	-	18	909 1800
		fractie C10-C12	mg/kg ds	<3	-		
		fractie C12-C22	mg/kg ds	<3	-		
		fractie C22-C30	mg/kg ds	<3	-		
		fractie C30-C40	mg/kg ds	<3	-		
		PCB 28	mg/kg ds	<0,0008	-		
		PCB 52	mg/kg ds	<0,0008	-		
		PCB 101	mg/kg ds	<0,0008	-		
		PCB 118	mg/kg ds	<0,0008	-		
		PCB 138	mg/kg ds	<0,0008	-		
		PCB 153	mg/kg ds	<0,0008	-		
		PCB 180	mg/kg ds	<0,0008	-		
		som 7 PCB min	mg/kg ds	<0,0056	-		
		som 7 PCB factor 0.7	mg/kg ds	0,004			

Betekenis van de tekens en afkortingen:

Blanco: geen toetsingswaarde vastgesteld, i: indicatief niveau,

- : onder streefwaarde of detectiegrens, + : tussen streefwaarde en ½(S+I),

++ : tussen ½(S+I) en interventiewaarde, +++ : boven interventiewaarde, n.b. : niet bepaald.

Ingenieursbureau AsmA
 Semsstraat 31
 9659 PJ Eexterveenschekanaal

Projectgegevens opdrachtgever

projectleider: Atze Schriemer
 project: 10560 Dalfsen
 digitaal/fax: Digitaal

Opdrachtgegevens Envirocontrol bvba

opdracht: 00000429 (20-8-2009)
 rapport: 081260 (27-8-2009)

Definitieve analyseresultaten

2.	081260	Grond	MMBG2			
	Eenheid	081260	S	½(S+I)	I	
Organische stof	% d.s.	3,6				
Lutum	% d.s.	1				
Droge stof	%	90,7				
cadmium	mg/kg ds	<0,2	-	0,49	3,9 7,4	
koper	mg/kg ds	7	-	18	56 94	
Kwik (niet vluchtig)	mg/kg ds	<0,045	-	0,21	3,6 6,9	
lood	mg/kg ds	13	-	55	198 340	
nikkel	mg/kg ds	<1,5	-	11	39 66	
zink	mg/kg ds	<33	-	58	179 300	
cobalt	mg/kg ds	<3	-	2,3	32 61	
barium	mg/kg ds	15	-	190	214 237	
molybdeen	mg/kg ds	<1	-	0,50	100 200	
naftaleen	mg/kg ds	<0,029	-			
fenantreen	mg/kg ds	0,014				
antraceen	mg/kg ds	0,004				
fluoranteen	mg/kg ds	0,067				
benzo(a)antraceen	mg/kg ds	0,044				
chryseen	mg/kg ds	0,042				
benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	0,023				
benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,039				
indeno(123cd)pyreen	mg/kg ds	0,034				
benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0,035				
som 10 VROM 0.7	mg/kg ds	0,32				
som 10 VROM min	mg/kg ds	0,3	-	1	21 40	
minerale olie GC	mg/kg ds	<10	-	18	909 1800	
fractie C10-C12	mg/kg ds	<3	-			
fractie C12-C22	mg/kg ds	<3	-			
fractie C22-C30	mg/kg ds	<3	-			
fractie C30-C40	mg/kg ds	<3	-			
PCB 28	mg/kg ds	<0,0008	-			
PCB 52	mg/kg ds	<0,0008	-			
PCB 101	mg/kg ds	<0,0008	-			
PCB 118	mg/kg ds	<0,0008	-			
PCB 138	mg/kg ds	<0,0008	-			
PCB 153	mg/kg ds	<0,0008	-			
PCB 180	mg/kg ds	<0,0008	-			
som 7 PCB min	mg/kg ds	<0,0056	-			
som 7 PCB factor 0.7	mg/kg ds	0,004				

Ingenieursbureau AsmA
Semsstraat 31
9659 PJ Eexterveenschekanaal

Projectgegevens opdrachtgever

projectleider: Atze Schriemer
project: 10560 Dalfsen
digitaal/fax: Digitaal

Opdrachtgegevens Envirocontrol bvba

opdracht: 00000429 (20-8-2009)
rapport: 081260 (27-8-2009)

Definitieve analyseresultaten

3. 081260 Grond

MMBG3

	Eenheid	081260	S	½(S+I)	I
Organische stof	% d.s.	3,3			
Lutum	% d.s.	1,5			
Droge stof	%	91,3			
cadmium	mg/kg ds	<0,2	- 0,49	3,9	7,3
koper	mg/kg ds	6,7	- 18	56	94
Kwik (niet vluchtig)	mg/kg ds	<0,045	- 0,21	3,6	7,0
lood	mg/kg ds	12	- 55	198	342
nikkel	mg/kg ds	<1,5	- 12	40	69
zink	mg/kg ds	<33	- 59	183	306
cobalt	mg/kg ds	<3	- 2,4	33	65
barium	mg/kg ds	14	- 190	214	237
molybdeen	mg/kg ds	<1	- 0,50	100	200
naftaleen	mg/kg ds	<0,029	-		
fenantreen	mg/kg ds	<0,007	-		
antraceen	mg/kg ds	<0,003	-		
fluoranteen	mg/kg ds	0,019			
benzo(a)antraceen	mg/kg ds	0,012			
chryseen	mg/kg ds	0,016			
benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	0,009			
benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,013			
indeno(123cd)pyreen	mg/kg ds	0,015			
benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0,013			
som 10 VROM 0.7	mg/kg ds	0,12			
som 10 VROM min	mg/kg ds	0,096	- 1	21	40
minerale olie GC	mg/kg ds	<10	- 17	833	1650
fractie C10-C12	mg/kg ds	<3	-		
fractie C12-C22	mg/kg ds	<3	-		
fractie C22-C30	mg/kg ds	<3	-		
fractie C30-C40	mg/kg ds	<3	-		
PCB 28	mg/kg ds	<0,0008	-		
PCB 52	mg/kg ds	<0,0008	-		
PCB 101	mg/kg ds	<0,0008	-		
PCB 118	mg/kg ds	<0,0008	-		
PCB 138	mg/kg ds	<0,0008	-		
PCB 153	mg/kg ds	<0,0008	-		
PCB 180	mg/kg ds	<0,0008	-		
som 7 PCB min	mg/kg ds	<0,0056	-		
som 7 PCB factor 0.7	mg/kg ds	0,004			

Ingenieursbureau AsmA
Semsstraat 31
9659 PJ Eexterveenschekanaal

Projectgegevens opdrachtgever

projectleider: Atze Schriemer
project: 10560 Dalfsen
digitaal/fax: Digitaal

Opdrachtgegevens Envirocontrol bvba

opdracht: 00000429 (20-8-2009)
rapport: 081260 (27-8-2009)

Definitieve analyseresultaten

4.	081260	Grond	MMOG1				
			Eenheid	081260	S	½(S+I)	I
Organische stof			% d.s.	0,8			
Lutum			% d.s.	1,1			
Droge stof			%	89,4			
cadmium			mg/kg ds	<0,2	-	0,43	3,5 6,5
koper			mg/kg ds	<2	-	16	51 85
Kwik (niet vluchtig)			mg/kg ds	<0,045	-	0,20	3,5 6,8
lood			mg/kg ds	<8,8	-	52	188 324
nikkel			mg/kg ds	<1,5	-	11	39 67
zink			mg/kg ds	<33	-	55	167 280
cobalt			mg/kg ds	<3	-	2,3	32 62
barium			mg/kg ds	16	-	190	214 237
molybdeen			mg/kg ds	<1	-	0,50	100 200
naftaleen			mg/kg ds	<0,029	-		
fenantreen			mg/kg ds	<0,007	-		
antraceen			mg/kg ds	<0,003	-		
fluoranteen			mg/kg ds	<0,01	-		
benzo(a)antraceen			mg/kg ds	<0,003	-		
chryseen			mg/kg ds	0,005			
benzo(k)fluoranteen			mg/kg ds	<0,003	-		
benzo(a)pyreen			mg/kg ds	<0,002	-		
indeno(123cd)pyreen			mg/kg ds	<0,013	-		
benzo(ghi)peryleen			mg/kg ds	<0,003	-		
som 10 VROM 0.7			mg/kg ds	0,056			
som 10 VROM min			mg/kg ds	<0,076	-	1	21 40
minerale olie GC			mg/kg ds	<10	-	10,0	505 1000
fractie C10-C12			mg/kg ds	<3	-		
fractie C12-C22			mg/kg ds	<3	-		
fractie C22-C30			mg/kg ds	<3	-		
fractie C30-C40			mg/kg ds	<3	-		
PCB 28			mg/kg ds	<0,0008	-		
PCB 52			mg/kg ds	<0,0008	-		
PCB 101			mg/kg ds	<0,0008	-		
PCB 118			mg/kg ds	<0,0008	-		
PCB 138			mg/kg ds	<0,0008	-		
PCB 153			mg/kg ds	<0,0008	-		
PCB 180			mg/kg ds	<0,0008	-		
som 7 PCB min			mg/kg ds	<0,0056	-		
som 7 PCB factor 0.7			mg/kg ds	0,004			

Ingenieursbureau AsmA
Semsstraat 31
9659 PJ Eexterveenschekanaal

Projectgegevens opdrachtgever

projectleider: Atze Schriemer
project: 10560 Dalfsen
digitaal/fax: Digitaal

Opdrachtgegevens Envirocontrol bvba

opdracht: 00000429 (20-8-2009)
rapport: 081260 (27-8-2009)

Definitieve analyseresultaten

5. 081260 Grond

MMOG2

	Eenheid	081260	S	½(S+I)	I
Organische stof	% d.s.	1,7			
Lutum	% d.s.	2			
Droge stof	%	77,5			
cadmium	mg/kg ds	<0,2	-	0,46	3,7 6,9
koper	mg/kg ds	<2	-	17	54 91
Kwik (niet vluchtig)	mg/kg ds	<0,045	-	0,21	3,6 6,9
lood	mg/kg ds	<8,8	-	54	194 335
nikkel	mg/kg ds	<1,5	-	12	42 72
zink	mg/kg ds	<33	-	59	180 301
cobalt	mg/kg ds	<3	-	2,6	35 68
barium	mg/kg ds	56	-	190	214 237
molybdeen	mg/kg ds	<1	-	0,50	100 200
naftaleen	mg/kg ds	<0,029	-		
fenantreen	mg/kg ds	0,066			
antraceen	mg/kg ds	0,012			
fluoranteen	mg/kg ds	0,19			
benzo(a)antraceen	mg/kg ds	0,088			
chryseen	mg/kg ds	0,084			
benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	0,037			
benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,067			
indeno(123cd)pyreen	mg/kg ds	0,042			
benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0,04			
som 10 VROM 0.7	mg/kg ds	0,64			
som 10 VROM min	mg/kg ds	0,62	-	1	21 40
minerale olie GC	mg/kg ds	<10	-	10,0	505 1000
fractie C10-C12	mg/kg ds	<3	-		
fractie C12-C22	mg/kg ds	<3	-		
fractie C22-C30	mg/kg ds	<3	-		
fractie C30-C40	mg/kg ds	<3	-		
PCB 28	mg/kg ds	<0,0008	-		
PCB 52	mg/kg ds	<0,0008	-		
PCB 101	mg/kg ds	<0,0008	-		
PCB 118	mg/kg ds	<0,0008	-		
PCB 138	mg/kg ds	<0,0008	-		
PCB 153	mg/kg ds	<0,0008	-		
PCB 180	mg/kg ds	<0,0008	-		
som 7 PCB min	mg/kg ds	<0,0056	-		
som 7 PCB factor 0.7	mg/kg ds	0,004			

Ingenieursbureau AsmA
Semsstraat 31
9659 PJ Eexterveenschekanaal

Projectgegevens opdrachtgever

projectleider: Atze Schriemer
project: 10560 Dalfsen
digitaal/fax: Digitaal

Opdrachtgegevens Envirocontrol bvba

opdracht: 00000445 (27-8-2009)
rapport: 081448 (2-9-2009)

Definitieve analyseresultaten

1.	081448	Grondwater	01
2.	081448	Grondwater	13

	Eenheid	081448	081448	S	½(S+I)	I
cadmium	ug/l	<0,8 -	<0,8 -	0,40	3,2	6,0
koper	ug/l	<15 -	<15 -	15	45	75
kwik (niet vluchtig)	ug/l	<0,05 -	<0,05 -	0,050	0,18	0,30
lood	ug/l	<15 -	<15 -	15	45	75
nikkel	ug/l	<15 -	<15 -	15	45	75
zink	ug/l	120 +	<60 -	65	433	800
cobalt	ug/l	<5 -	<5 -	20	60	100
barium	ug/l	98 +	100 +	50	338	625
molybdeen	ug/l	<3,6 -	<3,6 -	5,0	153	300
minerale olie GC	ug/l	<100 -	<100 -	50	325	600
fractie C10-C12	ug/l	<20 -	<20 -			
fractie C12-C16	ug/l	<20 -	<20 -			
fractie C16-C20	ug/l	<20 -	<20 -			
fractie C20-C24	ug/l	<20 -	<20 -			
fractie C24-C28	ug/l	<20 -	<20 -			
fractie C28-C36	ug/l	<20 -	<20 -			
fractie C36-C40	ug/l	<20 -	<20 -			
benzeen	ug/l	<0,2 -	<0,2 -	0,20	15	30
tolueen	ug/l	<0,3 -	<0,3 -	7,0	504	1000
ethylbenzeen	ug/l	<0,3 -	<0,3 -	4,0	77	150
meta,para-xyleen	ug/l	<0,1 -	<0,1 -			
ortho-xyleen	ug/l	<0,1 -	<0,1 -			
som xylenen 0,7	ug/l	0,14	0,14			
som xylenen min	ug/l	<0,2 -	<0,2 -	0,10	35	70
naftaleen	ug/l	<0,05 -	<0,05 -	0,0100	35	70
styreen	ug/l	<0,3 -	<0,3 -	6,0	153	300
dichloormethaan	ug/l	<0,2 -	<0,2 -	0,0100	500	1000
trichloormethaan	ug/l	<0,6 -	<0,6 -	6,0	203	400
tetrachloormethaan	ug/l	<0,1 -	<0,1 -	0,0100	5,0	10,0
1,1-dichloorethaan	ug/l	<0,6 -	<0,6 -	7,0	454	900
1,2-dichloorethaan	ug/l	<0,6 -	<0,6 -	7,0	204	400
som dichlethanen 0.7	ug/l	0,84	0,84			
som dichlethanen min	ug/l	<1,2 -	<1,2 -			
111-trichloorethaan	ug/l	<0,1 -	<0,1 -	0,0100	150	300
112-trichloorethaan	ug/l	<0,1 -	<0,1 -	0,0100	65	130
som trichlethaan 0.7	ug/l	0,14	0,14			
som trichlethaan min	ug/l	<0,2 -	<0,2 -			
c 12-dichlooretheen	ug/l	<0,1 -	<0,1 -	0,0100	10	20
t 12-dichlooretheen	ug/l	<0,1 -	<0,1 -	0,0100	10	20
1,1-dichlooretheen	ug/l	<0,1 -	<0,1 -	0,0100	5,0	10,0
som 1,2-dcetheen 0.7	ug/l	0,14	0,14			
som dichlethenen 0.7	ug/l	0,21	0,21			
som 1,2-dcetheen min	ug/l	<0,2 -	<0,2 -			

Ingenieursbureau AsmA
 Semsstraat 31
 9659 PJ Eexterveenschekanaal

Projectgegevens opdrachtgever

projectleider: Atze Schriemer
 project: 10560 Dalfsen
 digitaal/fax: Digitaal

Opdrachtgegevens Envirocontrol bvba

opdracht: 00000445 (27-8-2009)
 rapport: 081448 (2-9-2009)

Definitieve analysesresultaten

som dichlethenen min	ug/l	<0,3	-	<0,3	-			
trichlooretheen	ug/l	<0,6	-	<0,6	-	24	262	500
tetrachlooretheen	ug/l	<0,1	-	<0,1	-	0,0100	20	40
1,1-dichloorpropaan	ug/l	<0,3	-	<0,3	-			
1,2-dichloorpropaan	ug/l	<0,3	-	<0,3	-			
1,3-dichloorpropaan	ug/l	<0,3	-	<0,3	-			
som dichlpropaan 0.7	ug/l	0,63		0,63				
som dichlpropaan min	ug/l	<0,9	-	<0,9	-			
som dichlbenzeen 0.7	ug/l	1,3		1,3				
som dichlbenzeen min	ug/l	<1,8	-	<1,8	-			
vinylchloride	ug/l	<0,1	-	<0,1	-	0,0100	2,5	5,0
tribroommethaan	ug/l	<0,6	-	<0,6	-	-	315	630
monochloorbenzeen	ug/l	<0,6	-	<0,6	-	7,0	94	180
1,2-dichloorbenzeen	ug/l	<0,6	-	<0,6	-			
1,3-dichloorbenzeen	ug/l	<0,6	-	<0,6	-			
1,4-dichloorbenzeen	ug/l	<0,6	-	<0,6	-			

Betekenis van de tekens en afkortingen:

Blanco: geen toetsingswaarde vastgesteld, i: indicatief niveau,

- : onder streefwaarde of detectiegrens, + : tussen streefwaarde en $\frac{1}{2}(S+I)$,

++ : tussen $\frac{1}{2}(S+I)$ en interventiewaarde, +++ : boven interventiewaarde, n.b. : niet bepaald.

Bijlage 4 Watertoets

Marissa Plantenga

Van: G. Roetert Steenbruggen <groetert@wgs.nl>
Verzonden: woensdag 26 februari 2014 10:57
Aan: Marissa Plantenga
Onderwerp: Bevestiging van de Watertoets : 20140218-4-8488 (kern Dalfsen, Bouwplan Koesteeg)
Bijlagen: Standaard waterparagraaf .doc

Geachte mevrouw Plantenga,

Op 18 februari 2014 heeft u een plan ingevoerd (Nieuwbouw sporthal te Zalk) via www.dewatertoets.nl. Het resultaat hiervan is dat de normale procedure doorlopen moet worden. De reden hiervoor is dat er "een beperkingsgebied" is geraakt. Dat beperkingsgebied is de keurzone van watergang SZ.2700.80 langs de Koesteeg. Indien het plangebied zodanig wordt aangepast dat het buiten de keurzone blijft kan toch worden volstaan met een standaard-waterparagraaf (zoals in de korte procedure).

De standaard-waterparagraaf, die voor dit plan kan worden toegepast, is als bijlage aan deze mail toegevoegd. De tekst over het intrekgebied van een drinkwaterwinning ligt (**dikgedrukte tekst**) kan worden geschrapd.

Binnen het document worden ook nog een aantal vragen gesteld (*cursieve tekst*) op basis waarvan teksten kunnen worden toegevoegd. Hier moet u zelf nog even naar kijken.

Mochten er verder vragen zijn dan kunt u contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

Gerrit Pieter Roetert Steenbruggen

beleidsadviseur RO

Waterschap Groot Salland
Dokter van Thienenweg 1, 8025 AL Zwolle
Postbus 60, 8000 AB Zwolle
T. (038) 455 67 03



Volg ons op Twitter: @grootsalland
www.wgs.nl

 Denk aan het milieu voordat u deze e-mail afdrukt

Standaard waterparagraaf

Watertoets

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde Watertoets. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

Relevant beleid

Het beleid van het Waterschap Groot Salland staat beschreven in het Waterbeheerplan 2010-2015, de beleidsnota Leven met Water in Stedelijk Gebied, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050, beleid beheer en onderhoud stedelijk water 2013-2018 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur van het Waterschap Groot Salland een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde beleidsdocumenten liggen ter inzage op het hoofdkantoor van het Waterschap Groot Salland. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: www.wgs.nl. Op gemeentelijk niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van belang.

Invloed op de waterhuishouding

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

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Grondwateroverlast als gevolg van afwijkende aanleghoogten is voor verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers. Om een goed inzicht te krijgen in het grondwatersysteem wordt geadviseerd om in overleg met het waterschap zo spoedig mogelijk te starten met een grondwateronderzoek. Dit kan in eerste instantie op basis van bestaande peilbuizen binnen of in de omgeving van het plangebied. Indien noodzakelijk kunnen nieuwe peilbuizen worden geplaatst.

Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast. Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

Voor het dempen van watergangen / sloten dient altijd een Watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Groot Salland.

Het plangebied of een gedeelte daarvan ligt in een grondwaterbeschermingsgebied of intrekggebied van een drinkwaterwinning. In deze gebieden is het beleid gericht op het verminderen van de risico's op verontreiniging van het grondwater.

Drinkwatervriendelijke functies worden gestimuleerd en voor de overige functies wordt een restrictief beleid gevoerd. Het provinciale grondwaterbeschermingsbeleid voor de drinkwaterwinning is verwoord in de Omgevingsvisie Overijssel 2009. De regels omtrent grondwaterbescherming zijn verwerkt in de Omgevingsverordening Overijssel 2009. Voor meer informatie kan worden gekeken op de internetsite van de

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

Indien een lozing op oppervlaktewater plaats vindt onderstaande tekst toevoegen

Er vindt een lozing van water op het oppervlaktewater plaats. Vindt de lozing plaats vanuit een inrichting dan gelden meestal de algemene regels van het Activiteitenbesluit en kan een melding verplicht zijn. Deze kan ingediend worden via www.aim.vrom.nl. Het lozen van water vanuit niet-inrichtingen is in principe vergunningplichtig in het kader van de Waterwet. Voor kleinere, kortdurende lozingen kan in overleg worden afgezien van de vergunningplicht. Voor het lozen van water kan tevens een Waterwet-vergunning op basis van de Keur noodzakelijk zijn.

Indien er agrarische activiteiten plaats vinden onderstaande tekst toevoegen

Bijna alle agrarische bedrijven vallen onder het lozingenbesluit Open teelt en veehouderij. Voor akkerbouwbedrijven gelden aanvullende voorschriften voor de toepassing van bestrijdingsmiddelen en kunstmest. Bij de inrichting van het plan moet rekening worden gehouden met de voorschriften uit het lozingenbesluit Open teelt en veehouderij.

Indien er een tijdelijke of permanente onttrekking van grondwater plaats vindt onderstaande tekst toevoegen

Gezien de verschillende belangen, die verschillende partijen hebben bij het grondwater, is het beheer van het grondwater wettelijk geregeld in de Grondwaterwet. In het kort komt het er op neer dat grote grondwateronttrekkingen vergunningplichtig zijn. Voor kleinere onttrekkingen geldt een meldingsplicht bij het waterschap.

Indien het afvalwater via drukriolering wordt afgevoerd onderstaande tekst toevoegen

Het rioleringsstelsel grenzend aan het plangebied bestaat uit een drukrioleringsstelsel met een beperkte capaciteit waarop alleen huishoudelijk afvalwater mag worden aangesloten. Op het drukrioleringsstelsel mag geen drainage of regenwater worden aangesloten, omdat het rioleringsstelsel daar niet op is berekend.

Indien er **wel** een nieuw rioleringsstelsel wordt aangelegd onderstaande tekst toevoegen

Het plan bevat een rioleringscomponent, want er wordt een nieuw rioleringsstelsel aangelegd. Door de uitvoering van het bestemmingsplan neemt de belasting van het bestaande rioleringsstelsel toe. Dit levert geen problemen op ten aanzien van de capaciteit van het rioleringsstelsel en de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Indien er **geen** nieuw rioleringsstelsel wordt aangelegd maar wordt aangesloten op het bestaande vuilwaterstelsel onderstaande tekst toevoegen

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

Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie in de bodem het uitgangspunt. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Groot Salland geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van <http://www.dewatertoets.nl> . De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Waterschap Groot Salland geeft een positief wateradvies.

© Digitale Watertoets – www.dewatertoets.nl

Dit document is gegenereerd via de website www.dewatertoets.nl. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het plan, dat in dit document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 6 maanden, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.

Bijlage 5 Natuurtoets

Natuurtoets ten behoeve van de bouw van een hotel ten noorden van Koesteeeg 2 te Dalfsen



Inventarisatie van beschermde flora en fauna in het kader van de Flora- en faunawet

Goutbeek, Flora en Fauna

Colofon

Titel:	natuurtoets ten behoeve van de bouw van een bed & breakfast hotel ten noorden van Koesteeg 2 te Dalfsen
Subtitel:	Inventarisatie van beschermde flora en fauna in het kader van de Flora- en faunawet
Datum:	23 juli 2011
Auteur:	Dhr. E. Goutbeek
Veldonderzoek:	Dhr. E. Goutbeek
Opdrachtgever:	Gemeente Dalfsen
Contactpersoon:	De heer E. Vugteveen

Inhoudsopgave

1. Aanleiding en doelstelling	4
2. Beschrijving.....	4
3. Voorgenomen werkzaamheden	5
4. Onderzoeksmethode natuurtoets.....	5
5. Resultaten.....	5
5.1 Flora	5
5.2 Zoogdieren	5
5.3 Reptielen en amfibieën.....	5
5.4 Vogels	5
5.5 Dagvlinders	5
5.6 Overige soorten	6
6. Advies	6
6.1 Flora	6
6.2 Zoogdieren	6
6.3 Reptielen en amfibieën.....	6
6.4 Vogels	6
6.5 Dagvlinders	6
6.6 Overige soorten	6
7. Conclusie	7
Geraadpleegde bronnen	8
Bijlagen	9

1. Aanleiding en doelstelling

De gemeente Dalfsen is van plan om mee te werken aan het realiseren van een bed & breakfast hotel op een perceel grond ten noorden van het perceel Koesteege 2 in Dalfsen. Voordat er gebouwd gaat worden, moet er een natuurtoets worden uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet (FFW).

Het doel van deze toets is antwoord te krijgen op de volgende vragen:

- Welke beschermde soorten leven er in het plangebied?
- Wat is de functie van het gebied voor die soort?
- In hoeverre wordt deze functionaliteit aangetast door de voorgenomen werkzaamheden?

In dit verslag zijn de resultaten van deze toets die op 28 juni 2011 is uitgevoerd vermeld.

2. Beschrijving

Het perceel grond is nu in gebruik als grasland (zie afbeelding 1). Ten noorden en zuiden van het perceel is in 2010 een singel aangelegd met inheemse struiken en bomen. Ten oosten van het perceel is een bos bestaande uit oude eiken. Ten westen van het perceel is een fietspad en een sloot.



Afbeelding 1 Ligging perceel te bouwen bed & breakfast hotel

Natuurtoets t.b.v. nieuwbouw bed & breakfast hotel Koesteege 2

3. Voorgenomen werkzaamheden

De werkzaamheden bestaan uit het bouwen van een bed & breakfast hotel op een perceel grasland.

4. Onderzoeksmethode natuurtoets

Het onderzoek, dat heeft plaatsgevonden op 28 juni 2011, bestond uit een veldbezoek. Daarbij is gezocht naar beschermde flora en fauna. Er is vooral gelet op nesten van vogels en jaarrond beschermde nesten van vogels en eekhoorns in het bos ten oosten van het perceel.

5. Resultaten

5.1 Flora

Tijdens het inventariseren zijn planten gevonden die een voedselrijke bodem aantonen. Dit zijn dat planten die zeer algemeen zijn in Nederland en niet beschermd. Ook in de sloot ten westen van het perceel zijn geen beschermde planten gevonden. In bijlage 1 is een lijst opgenomen waarin de gevonden planten worden genoemd.

5.2 Zoogdieren

Tijdens het inventariseren zijn konijnen gezien. Daarnaast zijn er soorten te verwachten als veldmuis, rosse woelmuis en mol. Omdat er geen bomen of huizen op het perceel staan, zijn er geen verblijfplaatsen of routes van vleermuizen te verwachten. In de bomen ten oosten van het perceel zijn geen eekhoornnesten aangetroffen. Ook zijn er op het perceel en in de directe omgeving ervan geen dassenburchten gevonden.

5.3 Reptielen en amfibieën

Er zijn geen reptielen en amfibieën gezien. Ten noorden van het perceel is een vijver. Het is te verwachten dat amfibieën als kleine watersalamander, bastaardkikker, bruine kikker en gewone pad zich daarin voortplanten. Het overwinteringsgebied zal in het bos liggen dat ten oosten van het perceel ligt en niet op het te bebouwen perceel.

5.4 Vogels

Tijdens het bezoek zijn er geen broedende of territoriaal gedragende vogels gezien. Het is ook niet te verwachten dat er vogels broeden. Wanneer de nieuw ingeplante houtsingel ouder wordt, zullen er wel vogels gaan broeden. In het bos ten oosten van het perceel zijn geen jaarrond beschermde nesten gevonden. Deze zijn ook niet te verwachten.

5.5 Dagvlinders

Tijdens de inventarisatie zijn de volgende dagvlinders waargenomen; koevinkje, klein geaderd witje en bruin zandoogje. Verder zijn soorten te verwachten als; oranje tip, kleine vuurvlieder, kleine vos, dagpauwoog, citroenvlieder en klein koolwitje. Dit zijn geen beschermde dagvlindersoorten. Het is ook niet te verwachten dat er beschermde dagvlinders in het plangebied voorkomen.

5.6 Overige soorten

Tijdens het inventariseren zijn er geen andere beschermde soorten gezien. Gezien de biotoop en het ontbreken van water in het perceel zijn deze ook niet te verwachten.

6. Advies

6.1 Flora

Er zijn geen beschermde planten gevonden. Deze zijn ook niet te verwachten. De soorten die in het plangebied groeien, tonen een voedselrijke bodem aan.

Een nader onderzoek en het aanvragen van een ontheffing is niet nodig.

6.2 Zoogdieren

Het konijn en de te verwachten zoogdieren zijn licht beschermd (tabel 1 FFW). Voor deze soorten geldt een algehele vrijstelling op de ontheffingsplicht bij ruimtelijke ingrepen.

Een nader onderzoek en het aanvragen van een ontheffing is niet nodig.

6.3 Reptielen en amfibieën

Er zijn geen beschermde reptielen en amfibieën aangetroffen. Deze zijn in het plangebied ook niet te verwachten.

Een nader onderzoek en een ontheffingsaanvraag is niet nodig.

6.4 Vogels

Er zijn geen broedende vogels gevonden. Deze zijn dit jaar en in het jaar 2012 nog niet te verwachten. Als de houtsingel ouder is dan drie jaar kunnen er vogels in gaan nestelen. Als er takken van de bomen die ten oosten van het perceel staan gesnoeid moeten worden, mag dat niet gebeuren als er vogels in broeden.

Een nader onderzoek en een ontheffingsaanvraag is niet nodig.

6.5 Dagvlinders

Er zijn geen dagvlinders aangetroffen die beschermd zijn. Deze zijn in het plangebied ook niet te verwachten.

Een nader onderzoek en een ontheffingsaanvraag is niet nodig.

6.6 Overige soorten

Er zijn geen andere soorten aangetroffen die beschermd zijn. Deze zijn ook niet te verwachten.

Een nader onderzoek en een ontheffingsaanvraag is niet nodig.

7. Conclusie

De conclusie is dat er wel negatieve effecten optreden voor beschermde soorten.

Maar voor deze algemeen beschermde (tabel 1, FFW) soorten (zie 5.2) geldt een algehele vrijstelling op de ontheffingsplicht bij ruimtelijke ingrepen. De zorgplicht blijft echter wel van kracht. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna, zoveel mogelijk moet worden voorkomen. Dit geldt voor alle flora en fauna, beschermd of niet.

Een nader onderzoek en een ontheffingsaanvraag is niet nodig.

Geraadpleegde bronnen

Bode, A.D., et al, 1999. De zoogdieren van Overijssel. Uitgeverij Waanders BV, Zwolle.

SOVON Vogelonderzoek Nederland 2002. Atlas van de Nederlandse Broedvogels 1998-2002. Nederlandse Fauna 5. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, KNNV Uitgeverij & Invertebrate Survey-Nederland, Leiden.

www.hetInvloket.nl

Bijlagen**Bijlage 1. Aanwezige flora.****Vaste planten**

Akkerhoornbloem	<i>Cerastium arvense</i>
Bitterzoet	<i>Solanum dulcamara</i>
Canadese fijnstraal	<i>Conyza canadensis</i>
Duizendblad	<i>Achillea millefolium</i>
Duizendblad	<i>Achillea millefolium</i>
Engels raaigras	<i>Lolium perenne</i>
Gestreepte witbol	<i>Holcus lanatus</i>
Gewone berenklaauw	<i>Heracleum sphondylium</i>
Gewone braam	<i>Rubus fruticosus</i>
Gewone rolklaver	<i>Lotus corniculatus</i>
Gewone smeerwortel	<i>Symphytum officinale</i>
Gewone waterbies	<i>Eleocharis palustris</i>
Gewoon biggenkruid	<i>Hypochaeris radicata</i>
Gewoon sterrenkroos	<i>Callitriche platycarpa</i>
Gewoon struisgras	<i>Agrostis capillaris</i>
Gladde witbol	<i>Holcus mollis</i>
Grote brandnetel	<i>Urtica dioica</i>
Haagwinde	<i>Calystegia sepium</i>
Harig wilgenroosje	<i>Epilobium hirsutum</i>
Heermoes	<i>Equisetum arvense</i>
Hondsdrif	<i>Glechoma hederacea</i>
Kleefkruid	<i>Galium aparine</i>
Klein leeuwentand	<i>Leontodon saxatilis</i>
Kruipende boterbloem	<i>Ranunculus repens</i>
Kweek	<i>Elytrigia repens</i>
Moerasvergeet-mij-nietje	<i>Myosotis scorpioides subsp. scorpioides</i>
Oranje havikskruid	<i>Hieracium aurantiacum</i>
Paardenbloem	<i>Taraxacum officinale</i>
Paarse dovenetel	<i>Lamium purpureum</i>
Ridderzuring	<i>Rumex obtusifolius</i>
Riet	<i>Phragmites australis</i>
Rode klaver	<i>Trifolium pratense</i>
Scherpe boterbloem	<i>Ranunculus acris</i>
Smalle weegbree	<i>Plantago lanceolata</i>
Tijmereprijs	<i>Veronica serpyllifolia</i>
Veldzuring	<i>Rumex acetosa</i>
Vroegeling	<i>Erophila verna</i>
Wilgenroosje	<i>Chamerion angustifolium</i>
Witte klaver	<i>Trifolium repens</i>

Houtsingel

Amerikaans krentenboompje	<i>Amelanchier lamarckii</i>
Eenstijlige meidoorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewone vogelkers	<i>Prunus padus</i>
Haagbeuk	<i>Carpinus betulus</i>
Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>
Hollandse iep	<i>Ulmus x hollandica</i>
Hulst	<i>Ilex aquifolium</i>
Rode kornoelje	<i>Cornus sanguinea</i>
Tamme kastanje	<i>Castanea sativa</i>
Trosvlier	<i>Sambucus racemosa</i>
Wilde kardinaalsmuts	<i>Euonymus europaeus</i>
Wilde liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Wilde lijsterbes	<i>Sorbus aucuparia</i>
Zachte berk	<i>Betula pendula</i>
Zomereik	<i>Quercus robur</i>

Bijlage 6 Nota van Inspraak en Overleg

Nota van Inspraak en Overleg

juli 2014

Inhoudsopgave

1. Inspraakreacties	3
1. Algemeen.....	3
2. Inspraakreactie	3
Indieners (binnengekomen 17 juni 2014, kenmerk IN/20633, zaaknummer Z17696).....	3
Overlegreacties ex artikel 3.1.1 Bro	7
1. Overleg.....	7
1. Provincie Overijssel (kenmerk Email/16096).....	7
2. Waterschap Groot Salland (kenmerk IN14/20101).....	7
Ambtelijke wijzigingen	8

1. Inspraakreacties

1. Algemeen

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 8 mei 2014 tot en met 18 juni 2014 voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is één inspraakreactie ingediend door drie families. De inspraakreactie is hieronder samengevat en voorzien van een reactie. Daarbij is ook aangegeven of de inspraak aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Om privacyredenen is de inspraakreactie geanonimiseerd.

2. Inspraakreactie

Indieners (binnengekomen 17 juni 2014, kenmerk IN/20633, zaaknummer Z17696)

Structuurvisie Kernen gemeente Dalfsen

Indieners geven aan dat in de ruimtelijke onderbouwing verwezen wordt naar de Structuurvisie “Kernen gemeente Dalfsen”. Tegen het voornemen om deze locatie aan te wijzen als verblijfsrecreatie is door indieners destijds gereageerd. Door deze reactie heeft de gemeenteraad een motie aangenomen bij de vaststelling van de Structuurvisie dat er nog zorgvuldig onderzoek moet plaatsvinden. Dit onderzoek is gedaan plaatsgevoonden en is verwoord in een Notitie. Deze notitie is niet opnieuw ter inzage gelegd, dit is onzorgvuldig. U kunt op basis van vaste jurisprudentie daarom de notitie niet hanteren bij verdere planvorming. In het bestemmingsplan mag niet verwezen worden naar de notitie. Het bestemmingsplan dient te worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Reactie gemeente:

Volgens het Bro moet in een Structuurvisie worden aangegeven op welke wijze burgers en maatschappelijke organisaties zijn betrokken bij de voorbereiding van de structuurvisie. In de Bro en Wro zijn verder geen eisen opgenomen over de procedure van een structuurvisie. Het is aan het oordeel van het bevoegd gezag te oordelen of en waarover er inspraak wordt verleend. Jurisprudentie waaruit iets anders blijkt is niet bij ons bekend. In de toelichting van het bestemmingsplan zijn alle ruimtelijk relevante onderdelen en belangen afgewogen. Hierdoor is er sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing. De reactie over de notitie doet daar niets aan af.

Gemeentelijk verkeer en vervoersplan

De Koesteeg is een hoofdontsluitingsweg van de kern Dalfsen. In het gemeentelijke verkeer- en vervoersplan (GVVP) staat aangegeven dat extra/nieuwe ontsluitingen op het hoofdwegennet (de Koesteeg), gezien de doorstroming op deze hoofdaders, niet worden toegestaan. In het voorontwerpbestemmingsplan staat dat erfaansluitingen ‘in principe’ niet zijn toegestaan. Dat is onjuist. In het GVVP staat dat erfaansluitingen niet zijn toegestaan.

Verder staat als argument dat een melding enkele jaren geleden door de gemeente is geaccepteerd. Dat doet niet ter zake en is niet geldig, want er ligt geen direct verband met het huidige plan en de destijds ingediende melding.

Reactie gemeente:

In het voorontwerpbestemmingsplan – en nu opnieuw in het ontwerpbestemmingsplan – is aangegeven dat erfaansluitingen in principe niet zijn toegestaan. Voor deze bewoording is gekozen omdat het GVVP een beleidsstuk is dat in het ruimtelijk spoor dient te worden meegenomen. Reeds uit het GVVP zelf volgt dat dit een beleidsstuk betreft waarvan bij ruimtelijke procedures in concrete gevallen kan worden afgeweken, gelet op het gegeven dat daarin is aangegeven dat dit beleid ‘waar mogelijk’ dient te worden meegenomen. Verder geldt dat van gemeentelijk beleid in concrete gevallen ook gemotiveerd kan worden afgeweken. In de toelichting van het

bestemmingsplan hebben wij onderbouwd aangegeven waarom in dit concrete geval de erfaansluiting voor de De Dalssenaar op de Koesteeg aanvaardbaar is, ondanks dat het GVVU uitgaat van het beperken van erfaansluitingen op de Koesteeg. Ter plaatse bestaat reeds de mogelijkheid om een erfaansluiting op de Koesteeg te realiseren, doordat enige jaren geleden een melding voor een ontsluiting ter plaatse is geaccepteerd. Dat deze melding al dan niet direct verband zou houden met het onderhavige plan, maakt dit niet anders. Het gegeven dat reeds een erfaansluiting mogelijk is, vormt een omstandigheid die wij in de afweging kunnen betrekken.

Zoals in de toelichting onderbouwt, achten wij de functie van De Dalssenaar ter plaatse vanuit ruimtelijk oogpunt passend. Om deze functie mogelijk te maken, is uiteraard deugdelijke ontsluiting van het perceel noodzakelijk. Gelet op de ligging van het perceel, komt de Koesteeg daarvoor primair in aanmerking. Zoals in de plantoelichting is onderbouwd, bestaat vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaar tegen de ontsluiting op de Koesteeg op deze concrete locatie, ondanks het gegeven dat deze weg als gebiedsontsluitingsweg is aangemerkt. Zowel voor de functie van de weg als stroomweg als ook voor de veiligheid, is de aansluiting gelet op de concrete situatie ter plaatse aanvaardbaar. Daarbij is betrokken dat dit een weg betreft welke is gelegen binnen bebouwde kom en waarvoor een snelheidsregime van 50 km/u geldt en ter plaatse reeds erfaansluitingen bestaan. Een afslaan of oprijdende auto past ter plaatse dan ook binnen het verwachtingspatroon van weggebruikers. De doorstroming komt verder niet in geding, nu het aantal verkeersbewegingen gelet op de beperkte omvang van de ruimtelijke ontwikkeling beperkt is en gelet op de functie de verkeersbewegingen van De Dalssenaar gespreid over de dag zullen voorkomen. Ook tijdens het drukste moment van de dag (spitsuren) zal dan ook geen onevenredig effect op de doorstroming ontstaan. Voor de wijze van uitvoering van de aansluiting gelden wel enkel randvoorwaarden. Aan deze randvoorwaarden kan en zal worden voldaan.

Wegverkeerslawaaier

In het voorontwerpbestemmingsplan is een kaartje opgenomen met daarin in kleur aangegeven de geluidscontouren. Echter een legenda met een toelichting op de kleuren en de betreffende contouren ontbreekt. Daardoor kan niet goed worden afgelezen waar de bepalen de geluidscontour zich bevindt.

Reactie gemeente:

De ontbrekende legenda en toelichting is toegevoegd.

Watertoets

In het voorontwerpbestemmingsplan wordt vermeld dat voor de watertoets een advies is opgesteld door Waterschap Groot Salland. Het volledige advies zou zijn opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan. Dit is echter niet het geval. Het bestemmingsplan is op dit onderdeel daarom niet volledig.

Reactie gemeente:

De ontbrekende watertoets is toegevoegd als bijlage.

Flora en Fauna, natuurtoets

Voor het plan is een natuurtoets uitgevoerd door Goudbeek Flora en Fauna. Deze natuurtoets is uitgevoerd op 23 juli 2011. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat dit type natuurtoetsen een algemene 'houdbaarheid' kennen van circa 3 jaar. Het voorliggende bestemmingsplan ligt ruim buiten de genoemde periode. Hierdoor staat niet vast of bepaalde beschermde soorten in het geding zijn, de natuurtoets kan derhalve niet als goede onderbouwing worden gebruikt. Het bestemmingsplan voldoet op dit onderdeel niet aan een goede ruimtelijke onderbouwing.

Reactie gemeente:

Volgens vaste jurisprudentie hebben natuurtoetsen een houdbaarheid van 3 tot 5 jaar. Het onderzoek is in 2011 uitgevoerd en is daardoor 3 jaar oud.

Wanneer uit de gemaakte natuurtoets blijkt dat er geen tabel soorten of tabel 1 en/of 2 soorten aangetroffen of te verwachten zijn, is deze toets 5 jaar geldig. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat in het gebied tabel 3 soorten aanwezig of te verwachten zijn, dan is deze toets 3 jaar geldig.

Uit de "Natuurtoets ten behoeve van de bouw van een hotel ten noorden van Koesteeg 2 te Dalfsen" bleek dat er geen tabel 3 (maar wel tabel 1) soorten aanwezig of te verwachten zijn. Dat betekent dat de toets 5 jaar geldig is en er geen update nodig.

Kleinschaligheid

In de Structuurvisie staan randvoorwaarden voor de kleinschaligheid van ontwikkelingen in dit gebied. Ook in de ontwikkelingsovereenkomst geeft u aan dat de ontwikkeling kleinschalig behoort te zijn. Echter uit de haalbaarheidstudie en de uitgangspunten genoemd in de overeenkomst blijkt nergens dat deze kleinschaligheid ook daadwerkelijk gewaarborgd. Wij zijn van mening dat de gemeente regels moet opnemen om de kleinschaligheid te kunnen garanderen in de toekomst.

Reactie gemeente:

In de notitie zoekgebied dag- en verblijfsrecreatie kern Dalfsen is aangegeven dat het overschrijden van structuurbepalende lijnen met grootschalige dichte bebouwing voor grootschalige recreatiecomplexen niet de voorkeur heeft. Voor kleinschalige dag- en verblijfsrecreatie is wel ruimte. Het plan voorziet niet in grootschalige dichte bebouwing. Om de kleinschalige bebouwing te waarborgen kent de digitale verbeelding vier losse bouwblokjes waardoor het oppervlak niet tot één groot gebouw geclusterd kan worden. Van belang is trouwens dat het begrip kleinschaligheid wel in de juiste context moet worden gelezen. Ook kan nog opgemerkt worden dat de ruimtelijke effecten van het beoogde gebruik aanvaardbaar zijn geoordeeld.

Inpassing in de omgeving

Op geen enkele wijze wordt duidelijk op welke wijze het plan wordt ingepast in de omgeving. In het plan zijn alleen tekeningen opgenomen over het perceel zelf. Voor het perceel wordt een landschappelijke invulling gegeven, voor de omgeving niet. In het plan zijn geen regels opgenomen die een goede overgang naar de omgeving garanderen.

In het Groenstructuurplan uit 2001 staat dat langs de Koesteeg een brede groenstrook moet worden aangelegd en het gebied tussen de Koesteeg en het bos van "Huize Gerner" een landelijke rand is, waar uitzicht moet blijven op het bos. Door de realisatie van het hotel kan de landelijke rand niet behouden blijven en verdwijnt het uitzicht op het bos. Wij vinden dat het college randvoorwaarden moet opnemen die garanderen dat het plan op een zorgvuldige wijze wordt ingepast in de omgeving, waarbij de negatieve uitstraling naar de omliggende bebouwing wordt geminimaliseerd.

Reactie gemeente:

Inmiddels kennen wij een nieuw groenstructuurplan: Groenstructuurplan 2013-2017. Dit Groenstructuurplan is van toepassing op openbaar groen. Onderhavige locatie maakt daarvan geen deel uit. Voor dit plan is veel zorg besteed aan de inpassing in het landschap. Het Oversticht heeft advies uitgebracht, The Citadel Company heeft daarop een plan gemaakt en er is een welstandsparagraaf opgesteld met beeldkwaliteit. Daarin is gekeken naar de kwaliteiten van de omgeving van de locatie en daarop zijn concrete welstandscriteria geformuleerd. Er kan alleen een omgevingsvergunning worden afgegeven als daaraan wordt voldaan. Ook is in de

regeling strijdig gebruik vastgelegd dat het zicht op de bosrand en de beleving van diepte op het perceel behouden moet blijven.

Economische uitvoerbaarheid

In het plan wordt niet duidelijk op welke wijze het plan economisch uitvoerbaar is. Voor leegstand moet niet worden gebouwd. Verder wordt nergens gegarandeerd dat de B&B geëxploiteerd wordt. De ontwikkeling suggereert de bouw van een woonhuis met bijgebouwen al dan niet in combinatie met B&B. Welke sancties worden er getroffen als er alleen maar gewoond wordt?

Reactie gemeente:

De gemeente heeft onderzoek gedaan naar de kansen die zij ziet op het gebied van recreatie en toerisme. Dit plan sluit aan bij die kansen. In de exploitatieovereenkomst is het kostenverhaal vastgelegd, maar ook wordt daarin de bedrijfsmatige exploitatie afgedwongen. Deze bedrijfsmatige exploitatie wordt verder ook afgedwongen in de planregels. Bedrijfsmatige exploitatie van recreatief nachtverblijf is expliciet als begrip opgenomen. Er wordt overigens alleen een vergunning afgegeven voor een bedrijfswoning als er sprake is van een functionele binding met het bedrijf. Dit betekent dat er in ieder geval bedrijfsopstallen opgericht moeten worden wil er sprake zijn van een bedrijf waarvoor een bedrijfswoning nodig is. In de ontwikkelingsovereenkomst is vastgelegd dat als er een omgevingsvergunning wordt gevraagd, deze betrekking heeft op het volledige plan. Dit is naar aanleiding van de schriftelijke reactie ook opgenomen in de bouwregels van de beheerders-/bedrijfswoning (sub h). In de regeling strijdig gebruik is naar aanleiding van de reactie nog opgenomen dat het in strijd is met het bestemmingsplan om de bedrijfswoning in gebruik te hebben als het de bedrijfsbebouwing niet binnen 3 jaar na afgifte van de omgevingsvergunning is opgericht en niet bedrijfsmatig geëxploiteerd wordt. Eén van de gebouwen bedoeld voor recreatief nachtverblijf moet gelijktijdig met de bedrijfswoning worden opgeleverd (in ieder geval niet later). Doordat de bedrijfsmatige exploitatie op twee manieren is vastgelegd kunnen er zowel bestuurlijke als civiele sancties getroffen worden.

Overlegreacties ex artikel 3.1.1 Bro

1. Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Bro is het voorontwerp " 1^e herziening bestemmingsplan Kern Dalfsen 2012, De Dalfsenaar" aan de daartoe aangewezen instanties op 8 mei 2014 toegezonden. Het verzoek was om uiterlijk 18 juni 2014 te reageren.

De volgende instanties hebben gereageerd:

1. Waterschap Groot Salland
2. Provincie Overijssel

1. Provincie Overijssel (kenmerk Email/16096)

De provincie overleg heeft per e-mail op 16 mei 2014 (Email/16096) aangegeven dat zij constateren dat het bestemmingsplan past in hun ruimtelijk beleid. Als de gemeente het plan in de huidige vorm in procedure brengt, ziet de provinciale diensten vanuit het provinciaal belang geen beletselen voor het verdere vervolg van de procedure.

Reactie gemeente:

De reactie van provincie Overijssel wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. Waterschap Groot Salland (kenmerk IN14/20101)

Het waterschap Groot Salland heeft per brief van 16 mei 2014, ingekomen 19 mei 2014 aangegeven dat de in de toelichting genoemde watertoets ontbreekt in de bijlage bij de toelichting.

Reactie gemeente:

De watertoets is toegevoegd in de bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan.

Ambtelijke wijzigingen

De goothoogte van de beheerders-/bedrijfswoning is op 3 meter gesteld in plaats van 4,5 meter. Via een binnenplanse afwijking is eventuele verhoging mogelijk tot 4,5 meter. Verder wordt de maximale bouwhoogte van de beheerders-/bedrijfswoning op 10 meter.

Bijlage 7 Nota van zienswijzen en kennisgeving

Nota van Zienswijzen en kennisgeving

oktober 2014

Inhoudsopgave

Zienswijzen	2
1.1 Algemeen	2
1.2 Zienswijzen	2
1.2.1 Indiener 1	2
1.2.2 Indieners 2	4
Kennisgeving	8
1. Waterschap Groot Salland	8
2. Provincie Overijssel	8
3. Brandweer IJsselland	8

Zienswijzen

1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 17 juli 2014 tot en met 28 augustus 2014 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en zijn ontvankelijk. Hierna zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie van de gemeente. Daarbij is ook aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

1.2 Zienswijzen

1.2.1 Indiener 1 (IN/2014-22276)

De zienswijze heeft betrekking op de volgende onderwerpen:

Ladder van duurzame ontwikkeling

De indiener geeft aan dat er met het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt waardoor moet worden voldaan aan artikel 3.1.6 lid 2 Bro. De in dit artikel gevraagde onderbouwing kan worden geleverd via een distributie planologisch onderzoek. Het bestemmingsplan voldoet nu niet aan genoemd artikel. Indiener vraagt zich af waarom de gemeenteraad niet aan de panden van de cichoreifabriek en de witte villa heeft gedacht.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan voldoet aan artikel 3.1.6 lid 2 Bro. In paragrafen 2.2.2 en 2.3.3 zijn onze overwegingen ter verduidelijking nog iets verder uitgewerkt. In het Beleidsplan Recreatie en Toerisme 2011-2020 is uitgewerkt wat de behoefte is in de gemeente Dalfsen op het gebied van recreatie en toerisme. De Dalfsenaar sluit aan bij de kansen die wij zien binnen onze gemeente. De ontwikkeling voorziet namelijk in een bijzondere mix van kleinschalige verblijfs- en dagrecreatie. Er is sprake van een combinatie van verblijfsrecreatie, een openbaar toegankelijke beeldentuin en een atelier en expositieruimte, waar ook lezingen en workshops kunnen worden gehouden. Uit het beleidsplan blijkt dat er behoefte is aan hoogwaardige verblijfsrecreatie waarbij duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit moeten worden gestimuleerd. Ook zet het Beleidsplan in op het ontwikkelen van het aanbod van kunstelementen en -objecten en is er ruimte voor musea en galerieën. Met het plan is ingestoken op hoogwaardige kwaliteit. Kwaliteit onder andere in de inrichting, inpassing in de omgeving en bebouwing. Het Oversticht heeft over de ruimtelijke kwaliteit geadviseerd en er is voor deze ontwikkeling een welstandsparagraaf opgesteld. Men maakt gebruik van duurzame materialen. Met deze nieuwe toevoeging wordt de kwaliteit van de verblijfsrecreatie verbeterd en de dagrecreatie en kunst- en cultuur gestimuleerd. Door de combinatie van functies worden activiteiten gecombineerd en de mogelijkheid tot een meerdaagse belevenis gecreëerd. De openbaar toegankelijke beeldentuin biedt verder een maatschappelijke culturele meerwaarde. Direct achter het perceel loopt een gemeentelijke wandelroute en nabij het perceel over de Haersolteweg loopt een fietsroute (ook provinciaal) en hippische route. Het stimuleren van routegebonden vormen van recreatie is een pijler van het Beleidsplan evenals de aanwezigheid van bezienswaardigheden langs de recreatieve routes. De openbaar toegankelijke beeldentuin, atelier met expositieruimte en de verblijfsaccommodatie versterken de recreatieve route. Hiermee kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling aansluit bij de mogelijkheden die de gemeente Dalfsen ziet op recreatief gebied en wordt voorzien in een actuele (regionale) behoefte.

In de Structuurvisie Kernen gemeente Dalfsen en de Notitie zoekgebied dag- en verblijfsrecreatie kern Dalfsen is onderzocht waar dag- en verblijfsrecreatie een plaats kan krijgen. Volgens onze visie dient er sprake te zijn van concentratie van functies. In de Structuurvisie maken wij een onderscheid in woongebied, bedrijventerrein en ruimte voor dag- en verblijfsrecreatie. In het kader van de Structuurvisie is ook gekeken naar gebouwen met herontwikkelingsmogelijkheden. De betreffende gebouwen zijn aangemerkt als toekomstige ontwikkelingslocatie wonen, vanwege hun ligging in bestaand woongebied waar woningbouw wordt geconcentreerd.

De door indiener aangehaalde objecten (cichoreifabriek en witte villa) zijn onderdeel van het project Waterfront. Het gebied is op de Structuurvisiekaart aangemerkt als centrum. In dit gebied wordt ingezet op een kwalitatieve versterking van de detailhandelsstructuur door concentratie van het aanbod, herinrichting van de openbare ruimte, verbetering van de uitstraling en voldoende (gratis) parkeermogelijkheden op korte loopafstand van het centrum. Over de toekomstige functie van de aangehaalde panden is door de gemeente zeer zorgvuldig nagedacht. De panden moeten een culturele invulling krijgen en moeten bezoekers aantrekken. In de

eerste helft van 2014 hebben wij de cichoreifabriek aangekocht om zo te garanderen dat er ook daadwerkelijk publiekstrekkende functies (cultureel markeringspunt) in de panden komen. De cichoreifabriek en witte villa worden gezamenlijk ingezet om de gewenste culturele invulling (bijvoorbeeld theater of horeca) te kunnen realiseren.

In het kader van de Structuurvisie en de Notitie zoekgebied dag- en verblijfsrecreatie is ook zorgvuldig gekeken waar dag- en verblijfsrecreatie een plaats dient te krijgen. Vanwege de concentratie van recreatieve functies in het noordoostelijk gelegen deel van de kern Dalfsen, leent dit gebied zich goed voor extra recreatieve ontwikkelingen. Immers in het gebied ligt een recreatiepark (Buitenplaats Gerner- verblijfsrecreatie), een hotel / restaurant (Hof van Dalfsen/ Brasserie 't Hof), restaurant (Auberge 't Asje), een sauna, fitnesscentrum, sportvelden, zwembad, tennisbanen, manege en een natuurboerderij. De onderhavige locatie ligt in in de bebouwde kom van de kern Dalfsen, bestaand stedelijk gebied, in het zoekgebied dag- en verblijfsrecreatie.

Alhoewel er sprake is van bestaand stedelijk gebied voorziet het bestemmingsplan in een grondige onderbouwing ten aanzien van de ontsluiting van het perceel en de ligging nabij recreatieve routes in een recreatief gebied. Het bestemmingsplan voldoet daarmee aan de vereisten gesteld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Een distributie planologisch onderzoek voor deze recreatieve ontwikkeling achten wij niet noodzakelijk.

Beheerders-/bedrijfswooning:

De indiener is van mening dat de definitie van beheerders- bedrijfswooning te vrijblijvend is. Er moet worden voorkomen dat de woning alleen wordt gebruikt als burgerwoning. Het voorstel is om de definitie aan te passen naar:

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bestemd voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daarin, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is. Hiervan is sprake als deze persoon minimaal 36 uur per week bij dat bedrijf werkzaam is en zijn of haar hoofdkomen uit het bedrijf genereert.

De indiener stelt voor dat er een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen om te voorkomen dat alleen de beheerderswoning wordt gebouwd en slechts een beperkt deel van de bedrijfsbebouwing.

Reactie gemeente:

Wij aanvaarden het hebben van een woning bij de bedrijfsbebouwing voor toezicht en beheer van het terrein, gelet op de aard van de bedrijfsvoering. Het terrein is namelijk deels openbaar toegankelijk (openbare beeldentuin) en deels bedrijfsmatig in gebruik. Vanuit de beheerders-/bedrijfswooning is toezicht en beheer daarop mogelijk. De gebruikers van de verblijfsrecreatieve bebouwing hebben op de locatie een aanspreekpunt. Daarnaast wordt een theetuin op verschillende momenten van de dag bezocht. Evenals de openstelling op mogelijk verschillende tijden van het atelier/expositieruimte, het verhuur als vergaderlocatie en het houden van workshops. Daarom wordt meegewerkt aan een beheerders-/bedrijfswooning op de locatie. Het aantal werkzame uren van de persoon, die een functionele binding heeft met het bedrijf, of een bepaling aangaande het hoofdkomen regelen wij niet in de begripsomschrijving. In de begripsomschrijving wordt opgenomen dat de beheerders-/bedrijfswooning bedoeld is voor beheer/een toezichtsfunctie.

In de bestemmingsregeling is reeds een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Naar aanleiding van de zienswijze is echter artikel 3.4.1 (met de voorwaardelijke verplichting) van de regels van het bestemmingsplan voor de leesbaarheid vernummerd en als volgt aangescherpt:

1. Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- g. het gebruiken van de beheerders-/bedrijfswooning als de drie bedrijfsgebouwen met een gezamenlijk oppervlak van 475 m² niet binnen 3 jaar na afgifte van een daarvoor verleende omgevingsvergunning zijn opgericht en niet bedrijfsmatig voor dag- of verblijfsrecreatie worden geëxploiteerd. Er dient één omgevingsvergunning te worden aangevraagd die betrekking heeft op alle vergunningplichtige bebouwing. Daarnaast dient één van de bedrijfsgebouwen bedoeld voor recreatief nachtverblijf gelijktijdig (in ieder geval niet later) met de bedrijfswooning te worden opgeleverd en bedrijfsmatig te worden geëxploiteerd.
- h. met uitzondering op sub g is het toegestaan om een omgevingsvergunning aan te vragen voor uitsluitend de bedrijfsbebouwing. Een omgevingsvergunning voor de beheerders-/bedrijfswooning kan dan echter slechts worden afgegeven als de bedrijfsbebouwing (475 m²) is opgericht en bedrijfsmatig in gebruik is genomen.

Begrip evenement

De indiener geeft aan, dat in de begripsbepaling het begrip evenement is opgenomen terwijl dit in de regels en in de toelichting van het bestemmingsplan niet voorkomt.

Reactie gemeente:

Dit is een juiste constatering. Het begrip evenement is verwijderd uit de begrippenlijst.

De zienswijze heeft aanleiding gegeven om de voorwaardelijke verplichting in de planregels (3.4.1) aan te scherpen en de begripsbepaling ‘evenement’ te verwijderen. In de begripsomschrijving beheerder-/bedrijfswoning is opgenomen dat de beheerders-/ bedrijfswoning bedoeld is voor beheer/toezichtsfunctie. Tot slot is de onderbouwing van de SER-lader nader uitgewerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

1.2.2 Indieners 2 (IN/2014-22293)

De zienswijze heeft betrekking op de volgende onderwerpen:

Schriftelijke reactie voorontwerpbestemmingsplan

De indieners van de zienswijze geven aan, dat de onderwerpen die zij hebben aangehaald in de reactie op het voorontwerpbestemmingsplan opnieuw worden aangehaald in de ontwerpfase van het bestemmingsplan. De indieners hebben een afschrift van de brief bijgesloten.

Reactie gemeente:

Op de aangehaalde reactie is reeds gereageerd middels de Nota van inspraak en overleg die onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. De reactie daarop dient hier als herhaald en ingelast worden te beschouwd.

Structuurvisie Kernen gemeente Dalfsen

De indieners van de zienswijze geven aan, dat de Notitie Zoekgebied dag- en verblijfsrecreatie kern Dalfsen van belang is in deze procedure. Omdat deze notitie niet ter inzage is gelegd kan de inhoud niet gehanteerd worden bij verdere planvorming.

Reactie gemeente:

In de fase van het voorontwerp is dit argument reeds aangehaald. In de Nota van inspraak en overleg hebben wij aangegeven dat volgens het Bro in een Structuurvisie moet worden aangegeven op welke wijze burgers en maatschappelijke organisaties zijn betrokken bij de voorbereiding van de structuurvisie. In de Bro en Wro zijn verder geen eisen opgenomen over de procedure van een structuurvisie. Het is aan het bevoegd gezag te oordelen of en waarover er inspraak wordt verleend. Jurisprudentie waaruit iets anders blijkt is niet bij ons bekend. Opnieuw zijn er door de indieners geen concrete uitspraken aangehaald waaruit anders blijkt. De Structuurvisie Kernen gemeente Dalfsen is ter inzage gelegd en vervolgens door de gemeenteraad inclusief de zoekzone voor recreatie vastgesteld.

Er is ten aanzien van het uitgevoerde nadere onderzoek geen mogelijkheid tot inspraak geweest, anders dan de mogelijkheid om in te spreken bij de raad. Wij zijn de mening toegedaan dat hiertoe ook geen verplichting bestaat. De Notitie Zoekgebied dag- en verblijfsrecreatie betreft een door de gemeenteraad vastgestelde (nadere) beleidsnotitie met betrekking tot de vastgestelde zoekzone uit de structuurvisie. Wij hebben in de bestemmingsplanprocedure dan ook tevens kunnen verwijzen naar de betreffende nota. Voorts zijn in de toelichting van het bestemmingsplan alle ruimtelijk relevante onderdelen en belangen afgewogen. Wij zijn van mening dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Gemeentelijk verkeer en vervoersplan

1. De indieners van de zienswijze bestrijden dat de gemeente kan afwijken van haar eigen beleid vanwege de volgende redenen: het is een vastgesteld beleidsplan, er zijn al verschillende belangen afgewogen en er mag geen sprake zijn van willekeur.
2. De indieners bestrijden het argument in het bestemmingsplan, dat omdat de uitrit al bestaat ook een definitieve situatie kan worden gerealiseerd omdat de melding is gedaan voor agrarische activiteiten. De intensiteit van dit gebruik wijkt af van de intensiteit van het gewenste gebruik.

3. Het argument dat een afslaan auto ter plaatse in het verwachtingspatroon valt van de weggebruiker is innerlijk tegenstrijdig met het gestelde in de GVVP op grond waarvan er geen individuele ontsluitingen dienen te worden gerealiseerd op de rondweg. Dit heeft de gemeente meerdere malen concreet herhaald.
4. De gemeente heeft bij de omschrijving van het gebruik, geen rekening gehouden met de beeldentuin en de theetuin. Dit moet meegenomen worden in de belangenafweging.
5. De veiligheidssituatie voor voetgangers en fietsers wordt onvoldoende meegenomen in de onderbouwing in het bestemmingsplan, terwijl in het GVVP hiervoor wel randvoorwaarden worden meegegeven.
6. In het bestemmingsplan is aangegeven dat de initiatiefnemer in overleg met de gemeente treedt over de uitwerking van de uitrit. Dit is zo globaal, dat er sprake is van onvoldoende rechtszekerheid ten aanzien van omwonenden.

Reactie gemeente:

1. Dit argument is door de indieners ook in de inspraakreactie aangevoerd. Er is aangegeven, dat reeds uit het GVVP zelf volgt, dat dit een beleidsstuk betreft waarvan bij ruimtelijke procedures in concrete gevallen kan worden afgeweken, gelet op het gegeven dat daarin is aangegeven dat dit beleid 'waar mogelijk' dient te worden meegenomen. Verder kan in zijn algemeenheid van gemeentelijk beleid in concrete gevallen gemotiveerd worden afgeweken. Dat de mogelijkheid bestaat om gemotiveerd af te wijken, betekent niet dat er sprake is van willekeur. In casu rechtvaardigen de concrete omstandigheden het afwijken van het beleid waardoor er geen sprake is van willekeur. In de Nota van inspraak en overleg zijn wij hier reeds op ingegaan (onderdeel GVVP). De tekst daarvan kan als herhaald en ingelast worden beschouwd. Naast de daar reeds genoemde redenen, zijn wij van mening dat de ontwikkeling van een recreatieve voorziening ter plaatse ruimtelijk gezien wenselijk is. De ontwikkeling van een nieuwe recreatieve functie is passend binnen het Beleidsplan Recreatie & Toerisme 2011 - 2020 en is gelegen binnen de in de Structuurvisie Kernen Dalfsen vastgestelde zoekzone voor recreatieve ontwikkelingen. Vanuit ruimtelijk oogpunt bestaan geen belemmeringen voor de ontwikkeling ter plaatse, zoals in de plantoelichting is onderbouwd. Tegen de ontsluiting van het perceel op de Koesteeg bestaan vanuit ruimtelijk oogpunt ook geen bezwaren. Een ontsluiting op de Koesteeg past juist bij de gewenste (landschappelijke) oriëntatie van het perceel, zoals in de plantoelichting en rapportage van 'the Citadel Company' van 5 februari 2014 is onderbouwd, en bij ter plaatse beoogde functies, in het bijzonder de openbaar toegankelijke beeldentuin direct aan de Koesteeg, gelet op de ligging van het perceel en de beoogde functie komt de Koesteeg derhalve ruimtelijk gezien primair in aanmerking voor de ontsluiting van het perceel.

Gelet op het ontbreken van verkeerskundige bezwaren tegen de ontsluiting op deze concrete locatie voor deze (specifieke) beoogde functie(s), alsmede gelet op het gegeven dat ter plaatse reeds een erfaansluiting (voor een andere minder intensieve functie) is toegestaan en andere bestaande ontsluitingen in de nabijheid van het perceel (waaronder de ontsluiting voor het onherroepelijke plan dat voorziet in woningbouw tegenover onderhavige locatie) en gelet op de vanuit ruimtelijk oogpunt gewenste oriëntatie van het perceel op de Koesteeg en het belang dat met de realisatie van de ontwikkeling is gediend (en waarvoor een goede ontsluiting van het perceel noodzakelijk is), zijn wij van mening dat in dit concrete geval het gebruiken van erfaansluiting voor de ontsluiting van het perceel, ondanks het in het GVVP opgenomen algemene verkeersbeleid om erfaansluitingen op gebiedsontsluitingswegen zoveel mogelijk te beperken, voor deze functie aanvaardbaar is.

2. Het gaat om een bestaande uitrit die door de bestemmingsplanherziening voor andere activiteiten zal worden gebruikt. Het feit dat de uitrit reeds bestaat, betekent niet dat het gebruik voor de nieuwe functie ook aanvaardbaar is. Wij hebben daarom ook beoordeeld of de verkeeraspecten (zie H.2 en H.3 van de toelichting) aanvaardbaar zijn, alsmede of de ontsluiting vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is.
3. In de toelichting is aangegeven, dat een afslaan auto ter plaatse in het verwachtingspatroon valt van de weggebruiker. Deze constatering is gebaseerd op de feitelijke omstandigheden in de omgeving van het onderhavige perceel, namelijk: een uitrit van een woning tegenover het perceel, relatief lage snelheid van 50 km/u en aansluiting van de Gerner Es (ontsluiting bestaande (en een toekomstige) woonwijk(en)). Dit betreft derhalve een beoordeling van de concrete verkeerskundige situatie ter plaatse van het perceel en de reeds toegestane uitrit en niet een algemene afweging met betrekking tot beleid voor gebiedsontsluitingswegen of voor de gehele Koesteeg.

4. Er is ook rekening gehouden met de theetuin en beeldentuin. Dit is uitgewerkt in paragraaf 3.6 van de toelichting. In de ASVV staan richtlijnen voor verkeersaspecten waar gemeenten gebruik van kunnen maken. Hiertoe bestaat overigens geen verplichting. De theetuin en beeldentuin komen niet als specifieke functie voor in de ASVV. Omdat de functies aansluiten bij de expositieruimte en het atelier hebben wij dit tot één categorie gerekend. Het atelier met expositieruimte sluit het meest aan bij de categorie museum van de ASVV. Omdat er bij het atelier met expositieruimte ook een theetuin en beeldentuin aanwezig zijn, zijn wij bij de inschatting uitgegaan van een 'museum' met een veel groter oppervlak. Daarnaast zijn we steeds uitgegaan van de maximale normen in plaats van de minimale normen. Ook wordt er nog minimaal één extra parkeerplaats aangelegd. Voor de berekening van de verkeersgeneratie van de ontwikkeling en het benodigde aantal parkeerplaatsen is dus ook met de theetuin en beeldentuin rekening gehouden.
- 5/6. Ook met niet-gemotoriseerd verkeer is in de toelichting van het bestemmingsplan rekening gehouden. In de toelichting is ingegaan op het fietspad, dat tussen de rondweg en onderhavige locatie ligt. Daar is ook ingegaan op de te treffen veiligheidsmaatregelen. Voor het bestemmingsplan is van belang dat het realiseren van een veilige ontsluiting ter plaatse mogelijk is. De feitelijke uitvoering, keuze materialen en eventueel te nemen verkeersbesluiten vindt geen plaats in dit bestemmingsplan. Criteria over uitritten, fietspaden, wegen en andere verkeerstechnische aspecten zijn te vinden in de Wegenverkeerswet, het Reglement Verkeerstekens en Verkeersregels 1990, het Besluit administratieve bepalingen, de Uitvoeringsvoorschriften BABW inzake verkeerstekens en uiteraard in gemeentelijke regels zoals het GVVP en de APV. Daarnaast biedt ook het ASVV 2012 handvatten voor verkeerstechnische aspecten. In de ASVV 2012 staat bijvoorbeeld, dat erfontsluitingen op een gebiedsontsluitingsweg mogelijk zijn. Deze moeten attentieverhogend worden vormgegeven en de asmarkering moet lokaal worden onderbroken. Voor een belangrijk deel verrichten wij de aanpassingen die ter plaatse noodzakelijk zijn zelf. Daarbij nemen wij uiteraard de geldende regels in acht. Hetzelfde geldt voor het verlenen toestemming voor werkzaamheden die wij niet zelf uitvoeren. Wij komen dan ook tot de conclusie, dat de omwonenden niet in een rechtsonzekere toestand verkeren.

Inpassing in de omgeving en kleinschaligheid

1. In de Nota van inspraak en overleg is aangegeven, dat het begrip kleinschaligheid in de juiste context gelezen dient te worden. Wat die context is, wordt echter niet duidelijk gemaakt. Opheldering daarvan is geboden.
2. Middels een verbeelding in het bestemmingsplan is de kleinschaligheid niet geborgd. Er dienen duidelijke begripsbepalingen opgenomen te worden die de kleinschaligheid borgen ten aanzien van de bebouwing en het gebruik.
3. In de Nota van inspraak en overleg is aangegeven, dat de ruimtelijke effecten van het beoogde gebruik aanvaardbaar zijn geoordeeld. Een onderbouwing van deze conclusie ontbreekt echter.

Reactie gemeente:

1. In de Nota van inspraak en overleg heeft "De juiste context" betrekking op het deel van de alinea dat direct daaraan voorafgaat. De indieners geven aan dat volgens de Notitie zoekgebied dag- en verblijfsrecreatie kern Dalfsen de ontwikkeling kleinschalig moet zijn en dat het bestemmingsplan dit moet waarborgen. Wij geven aan dat het bestemmingsplan die kleinschaligheid zoals bedoeld is bedoeld in de notitie ook waarborgt. De notitie geeft namelijk aan (dit is de context die wij bedoelen), dat het overschrijden van structuurbepalende lijnen met grootschalige dichte bebouwing voor grootschalige recreatiecomplexen niet de voorkeur heeft. Voor kleinschalige dag- en verblijfsrecreatie is wel ruimte. Het onderhavige plan voorziet niet in grootschalige dichte bebouwing. Om de kleinschaligheid van de bebouwing te waarborgen kent de het bestemmingsplan vier losse bouwblokjes waardoor het oppervlak niet tot één groot gebouw geclusterd kan worden en is de bebouwing in oppervlakte beperkt. Daarmee zijn tevens de functies ter plaatse in omvang begrensd. Verder hebben wij het gebruik van het perceel en de bebouwing anderzijds passend geoordeeld. Voor de onderbouwing daarvan verwijzen wij naar de hoofdstukken 2 en 3 van de toelichting van het bestemmingsplan.
2. Wij hebben op de verbeelding (die onderdeel is van het juridische deel van het bestemmingsplan) vier losse bouwblokjes opgenomen, zodat de bebouwing niet geclusterd kan worden tot één groot gebouw. Ten aanzien van de functie is verder geregeld dat op het

voorerf (beeldentuin) uitsluitend een beeldentuin en extensieve recreatie is toegestaan en uitsluitend op het binnenerf tussen de bebouwing (ter plaatse van de aanduiding erf) een theetuin. Daarmee zijn tevens de functies ter plaatse in omvang begrensd. Daarnaast hebben wij in de regels voorwaarden gesteld ten aanzien van de bouwhoogte en zijn er welstandscriteria opgenomen. Artikel 3.1 sub g is bij nadere bestudering hergeformuleerd om eventuele onduidelijkheid over de beeldentuin te voorkomen.

3. De onderbouwing van de aanvaardbaarheid van de ruimtelijke effecten is te vinden in de hoofdstukken 2 en 3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid kan niet worden aangetoond.

Reactie gemeente:

Indieners onderbouwen niet waarom de economische uitvoerbaarheid niet zou kunnen worden aangetoond. Verwezen wordt naar de reactie in de Nota van Inspraak en Overleg zoals gegeven naar aanleiding van de eerdere inspraakreactie van indieners.

De zienswijze heeft aanleiding gegeven het bestemmingsplan te wijzigen. Artikel 3.1 sub g van de planregels is hergeformuleerd om eventuele onduidelijkheid over de beeldentuin te voorkomen.

Kennisgeving

In het kader van de kennisgeving ex artikel 3.8 van de Wro is het ontwerpbestemmingsplan aan de daartoe aangewezen instanties toegezonden.

De volgende instanties hebben gereageerd:

1. Waterschap Groot Salland.
2. Provincie Overijssel.
3. Brandweer IJsselland.

1. Waterschap Groot Salland

In de toelichting van het bestemmingsplan en in de bijlage moet opgenomen worden dat er een watergang van het WGS in het plangebied ligt en dat daarop De Keur van toepassing is. WGS heeft dit ook al aangegeven in de inspraakfase.

Reactie gemeente:

De reactie van Waterschap Groot Salland was al verwerkt in het voorontwerpbestemmingsplan, nu zonder cursieve tekst.

2. Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft aangegeven dat het plan geen reden biedt om GS te adviseren een zienswijze in te dienen. Het plan betreft geen provinciaal belang.

Reactie gemeente:

De reactie van Provincie Overijssel wordt voor kennisgeving aangenomen.

3. Brandweer IJsselland

Op 6 augustus 2014 heeft de Brandweer IJsselland gereageerd op het ontwerpplan. De waterwinning ten behoeve van brandbestrijding is niet optimaal. In de directe omgeving ligt namelijk geen brandkraan. De afstand tot de dichtstbijzijnde is ongeveer 150 meter. Daarop is het advies om in de buurt van de te bouwen objecten een vorm van waterwinning te realiseren.

Reactie gemeente:

Het advies van de brandweer over de eis van een vorm van waterwinning is met de initiatiefnemer besproken. Deze heeft aangegeven een bluswatervoorziening op het perceel te realiseren. Het bestemmingsplan staat de aanleg van bijvoorbeeld een brandkraan niet in de weg. Bij de vergunningverlening voor de bouw van de verblijfsobjecten zal getoetst wordt getoetst aan het Bouwbesluit op grond waarvan moet worden voorzien in bluswatervoorzieningen. Aan een te verlenen vergunning wordt deze voorwaarde dan ook gekoppeld.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het **bestemmingsplan 1e herziening bestemmingsplan Kern Dalfsen 2012, De Dalfsenaar** met identificatienummer **NL.IMRO.0148.DKernDifs2012hz1-vs01** van de gemeente Dalfsen.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels (en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aanhuisverbonden beroep:

- a. een beroep, dat in of bij een woning en of daarbij behorende gebouwen door de bewoner wordt uitgeoefend of,
 - b. het door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten in de woning en/of daarbij behorende gebouwen,
- Voor het bedrijf of beroep mag geen vergunning nodig zijn op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (onderdeel milieu) of een melding op grond van het Activiteitenbesluit.
 - De woning moet in overwegende mate de woonfunctie behouden met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.
 - Onder het aanhuisverbonden beroep worden ook 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 aanpijling:

een op de verbeelding blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig opgenomen aanduiding, die aangeeft welke bestemming/aanduiding van toepassing is op de aangepijlde gronden.

1.8 bebouwing:

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

1.9 bedrijfsmatige exploitatie recreatief nachtverblijf:

het bedrijfsmatig exploiteren en beheren van een verblijfsrecreatief complex, gericht op het jaarlijks aanbieden van recreatief verblijf aan meerdere steeds wisselende personen die hun hoofdverblijf elders hebben niet zijnde het bieden van ruimte aan kampeermiddelen. Hiertoe wordt niet gerekend het uitsluitend beschikbaar stellen van (een) ruimte in de bedrijfswoning voor recreatief nachtverblijf.

1.10 beheerders-/bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, die een functionele binding heeft met het bedrijf en ten behoeve van beheer van en/of toezicht op het bedrijf;

1.11 bestaand:

bestaand en legaal aanwezig of vergund op de dag van de intwerkingstreding van het bestemmingsplan;

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.15 bouwen:

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

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.17 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.18 bouwperceel:

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

1.19 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.20 bouwvlak:

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

1.21 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.22 dagrecreatie:

voorziening ten behoeve van ontspanning in de vorm van sport, spel en verblijf, zonder dat daarbij sprake is van overnachting, alsook horeca ten dienste van deze voorziening.

1.23 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.24 dakkapel:

een verticaal raamkozijn in een schuin dak, voorzien van eigen dak en zijwanden, welke constructie uitsluitend als dakkapel wordt aangemerkt indien de oppervlakte van de dakkapel geringer is dan de oppervlakte van het dakvlak.

1.25 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond.

1.26 erker:

een plat afgedekte uitbouw aan de gevel van een woning.

1.27 extensieve recreatie:

recreatief gebruik in de vorm van spelen en wandelen dat in hoofdzaak is gericht op natuur- en landschapsbeleving, met ondergeschikte voorzieningen als picknickbanken en bewegwijzeringsborden, waarbij de recreatievorm geen specifiek beslag legt op de ruimte legt (ook geen (semi-)verharding m.u.v. een wandelpad(en)). Onder extensief recreatief gebruik wordt niet verstaan gebruik zoals paintball, boerengolf en gemotoriseerde sporten of daarmee gelijk te stellen gebruik.

1.28 gebouw:

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

1.29 groepsaccommodatie:

een accommodatie die logies overwegend aan personen in groepsverband (geen gezinsverband zijnde) verstrekt.

1.30 hoofdgebouw:

gebouw of gedeelte daarvan dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is. Qua vormgeving hoeft het hoofdgebouw niet architectonisch bovengeschied te zijn.

1.31 horeca(bedrijf):

een bedrijf, in hoofdzaak gericht op:

- a. het verstrekken van ter plaatse te nuttigen spijzen en/of dranken;
- b. het verstrekken van nachtverblijf;
- c. het verhuren en ter plaatse beschikbaar stellen van zaalruimten.

Tot een horecabedrijf worden ook afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten gerekend.

1.32 internetwinkel/webshop:

een met een aanhuisverbonden beroep te vergelijken activiteit waarbij sprake is van een online etalage waarbij diensten en producten kunnen worden aangeschaft via het internet. Er is daarbij geen sprake van een of meerdere van de volgende zaken: de opslag van goederen, het afhalen van goederen, verkoop aan huis, een showroom aan huis of reclameuitingen.

1.33 luifel:

een constructie bestaande uit een dak met maximaal 1 zijwand.

1.34 kampeermiddelen:

niet als een bouwwerk aan te merken vouwwagens, kampeerauto's, caravans, tenten of hiermee gelijk te stellen onderkomens, die bestemd zijn voor recreatief verblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.35 maaiveld:

de gemiddelde hoogte van het terrein grenzende aan de gevels.

1.36 nadere eis:

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

1.37 nutsvoorziening:

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water-, en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten. Onder nutsvoorziening worden ook begrepen bouwwerken ten behoeve van koude- en warmteopslag, het opladen van accu's van voertuigen met een elektromotor en containers voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen.

1.38 ondersteunende horeca:

de horeca-activiteit die de hoofdactiviteit ondersteunt. Het is nimmer de hoofdactiviteit of een op zichzelfstaande activiteit.

1.39 omgevingsvergunning:

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.40 peil:

1. de kruin van de dichtstbij gelegen weg, indien de (voor)gevel van het gebouw of het bouwwerk, geen gebouw zijnde, geheel of gedeeltelijk ligt op een afstand van 10 m of minder van die weg;
2. de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende maaiveld, indien de (voor)gevel van het gebouw of het bouwwerk, geen gebouw zijnde, ligt op een afstand van meer dan 10 m van de dichtstbij gelegen weg;
3. indien 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 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 seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.44 theetuin:

tuin die onderdeel uitmaakt van het binnenerf en die dienst doet als pleisterplaats voor dagrecreatie (ook gebruikt door passanten), waar thee en andere dranken alsmede kleine spijzen zoals broodjes verkrijgbaar zijn. De theetuin mag niet fungeren als restaurant; de sluitingstijd van de theetuin is in het hoogseizoen 23.00 uur en in het laagseizoen 19.00 uur.

1.45 voorgevel:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Gebouwen en bouwwerken

2.1.1 *De bouwhoogte van een bouwwerk:*

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.1.2 *De breedte van een gebouw:*

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren.

2.1.3 *De dakhelling:*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.4 *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.

2.1.5 *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 en dakkapellen.

2.1.6 *De oppervlakte van een bouwwerk:*

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

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, lifschachten, airco kasten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,75 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 op de kaart aangegeven lijn.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Recreatie

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het bedrijfsmatig exploiteren van recreatief nachtverblijf;
- b. een atelier-/expositieruimte;
- c. het houden van workshops en lezingen;
- d. dagrecreatie;
- e. een binnenerf met een theetuin, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**erf**';
- f. een parkeerterrein voor ten minste 12 motorvoertuigen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**parkeerterrein**';
- g. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van recreatie - beeldentuin**', is uitsluitend extensieve recreatie en een beeldentuin toegestaan die openbaar toegankelijk is;
- h. een beheerders-/bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**';
- i. de instandhouding van het bestaande reliëf;
- j. waterhuishouding;
- k. nutsvoorzieningen;

met daarbijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen en verhardingen.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw, met uitzondering van de beheerders-/bedrijfswoning, gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke bebouwde oppervlakte van de gebouwen is maximaal 475 m²;
- c. een gebouw bestaat uit één bouwlaag met een kap;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- e. de dakhelling is 40° tot 60°;
- f. een omgevingsvergunning wordt alleen afgegeven als wordt voldaan aan de welstandscriteria zoals opgenomen in paragraaf **4.3.3 Welstandsparagraaf met beeldkwaliteit De Dalfsenaar** van de toelichting van dit plan.

3.2.2 Bedrijfswoning

Voor een beheerders-/bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. een beheerders-/bedrijfswoning mag alleen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. de voorgevel van de beheerders-/bedrijfswoning moet hoofdzakelijk in en evenwijdig aan de gevellijn ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' worden gebouwd;
- c. de inhoud is maximaal 750 m³;
- d. de breedte is minimaal 5 m;
- e. de goothoogte is maximaal 3,5 m;
- f. de dakhelling is 40° tot 60°;
- g. de nokhoogte is maximaal 10 m;
- h. een omgevingsvergunning wordt alleen afgegeven als wordt voldaan aan de welstandscriteria zoals opgenomen in paragraaf **4.3.3 Welstandsparagraaf met**

- beeldkwaliteit De Dalfsenaar** van de toelichting van dit plan;
- i. een omgevingsvergunning wordt alleen afgegeven als gelijktijdig ook een omgevingsvergunning wordt gevraagd voor 475 m² bedrijfsbebouwing als bedoeld in **lid 3.2.1**. Deze verplichting vervalt zodra er een omgevingsvergunning is afgegeven voor 475 m² bedrijfsbebouwing en de bedrijfsbebouwing is opgericht conform de afgegeven vergunning.

3.2.3 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Voor een bouwwerk geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. overkappingen zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevellijn ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' niet meer dan 1 m;
- c. de bouwhoogte van een verlichtingspaal of -zuil bedraagt niet meer dan 1 m en stralen niet naar boven uit;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van de kunstwerken in de beeldentuin, is maximaal 2 m;
- e. er mag één vrijstaand reclamebord worden geplaatst, waarvan de oppervlakte niet groter is dan 0,8 m x 0,5 m en de bouwhoogte, gerekend ten opzichte van het maaiveld, niet hoger is dan 1 m;
- f. een omgevingsvergunning wordt alleen afgegeven als wordt voldaan aan de welstandscriteria zoals opgenomen in paragraaf **4.3.3 Welstandsparagraaf met beeldkwaliteit De Dalfsenaar** van de toelichting van dit plan.

3.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

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

3.3.1 *Procedure*

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in **lid 7.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

3.4 **Specifieke gebruiksregels**

3.4.1 *Strijdig gebruik*

1. Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:
 - a. het gebruik van de gronden voor recreatief nachtverblijf (tenten, campers en andere vergelijkbare kampeermiddelen), met uitzondering van recreatief nachtverblijf binnen de daarvoor bestemde gebouwen;
 - b. het gebruik van de gebouwen ten behoeve van permanente bewoning, met uitzondering van de beheerders-/bedrijfswoning;
 - c. het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van horeca, met uitzondering van de theetuin en horeca die ondersteunend is aan de bestemming;
 - d. het gebruik van gronden en gebouwen voor de bestemming als het plangebied niet is ingericht en in stand wordt gehouden in overeenstemming met **Bijlage 2 Landschappelijke inpassing De Dalfsenaar** en paragraaf **4.3.3 Welstandsparagraaf met beeldkwaliteit De Dalfsenaar** (voorwaardelijke verplichting), waarbij **paragraaf 4.3.3**. leidend is. Verder dient te worden gerealiseerd of in acht te worden genomen:
 - Toepassing van minimale verharding, natuurlijke uitstraling van het erf en de beeldentuin, de beeldentaal van het agrarische erf als inspiratie voor de erfstructuur en -inrichting, bescheiden erfscheiding, verlichting dat niet naar boven uitstraalt, behoud van zicht op de bosrand en de beleving van diepte op het perceel.
 - het realiseren en in stand houden van een openbaar toegankelijke beeldentuin.
 - het gebruiken van duurzame materialen voor de bebouwing en het gebruik van traditioneel

- materiaal zoals hout.
- een fruitboomgaard op het voorerf. Deze fruitboomgaard wordt in afwijking van het **Advies Oversticht** niet in de breedte, maar in de lengte van het perceel gerealiseerd.
- voor de bepaling van de exacte locatie en de uitvoering van de oprit is toestemming van de gemeente nodig.
- e. het egaliseren en afschuiven van gronden waardoor de hoofdlijnen van het bestaande reliëf (geleidende helling) worden aangetast.
- f. het verwijderen of aantasten van landschapselementen. Normaal onderhoud wordt hiertoe niet gerekend.
- g. het gebruiken van de beheerders-/bedrijfswooning als de drie bedrijfsgebouwen met een gezamenlijk oppervlak van 475 m² niet binnen 3 jaar na afgifte van een daarvoor verleende omgevingsvergunning zijn opgericht en niet bedrijfsmatig voor dag- of verblijfsrecreatie worden geëxploiteerd. Er dient één omgevingsvergunning te worden aangevraagd die betrekking heeft op alle vergunningplichtige bebouwing. Daarnaast dient één van de bedrijfsgebouwen bedoeld voor recreatief nachtverblijf gelijktijdig (in ieder geval niet later) met de bedrijfswooning te worden opgeleverd en bedrijfsmatig te worden geëxploiteerd.
- h. met uitzondering op sub g is het toegestaan om een omgevingsvergunning aan te vragen voor uitsluitend de bedrijfsbebouwing. Een omgevingsvergunning voor de beheerders-/bedrijfswooning kan dan echter slechts worden afgegeven als de bedrijfsbebouwing (475 m²) is opgericht en bedrijfsmatig in gebruik is genomen.
- 2. Het is niet in strijd met het bestemmingsplan, als de recreatieve routing naar belendende percelen niet wordt gerealiseerd. De in het **Advies Oversticht** aangegeven routing naar de kinderboerderij is geen voorwaardelijke verplichting, maar is inspirerend optioneel bedoeld.

3.5 Afwijken van de bouwregels

3.5.1 *Afwijken*

Het college van burgemeester en wethouders kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in **3.2.2 sub e** en een hogere goothoogte toestaan van maximaal 4,5 m;
- b. het bepaalde in **3.2.2 sub g** en een hogere nokhoogte toestaan.

3.5.2 *Afwegingskader*

Een in lid **3.5.1** genoemde omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. landschappelijke of natuurlijke waarden;
- c. ruimtelijke kwaliteit;
- d. een goede milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de verkeersveiligheid;
- g. de sociale veiligheid.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 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 5 Algemene gebruiksregels

5.1 Strijdig gebruik

Het is verboden opstallen - of delen er van - en gronden te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming(en).

Onder een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting.

5.1.1 Uitzondering strijdig gebruik

Onder een gebruik strijdig met de bestemming, wordt niet verstaan:

- a. het gebruiken van een (bedrijfs)woning of van een gebouw voor een aanhuisverbonden beroep.

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

6.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, waarbij de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de afwijking gewenst en noodzakelijk is voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- b. 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;
mits de bouwvlakgrens met niet meer dan 1,5 m wordt overschreden;
- c. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt verhoogd ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen.
- d. de regels strijdig gebruik en toestaan dat er wordt afgeweken van het bepaalde in artikel **3.4.1 Strijdig gebruik sub d en f** onder de voorwaarde dat er per saldo geen sprake is van afname van ruimtelijke kwaliteit en/of aantasting van landschappelijke en/of natuurlijke waarden.

6.1.1 Afwegingskader

Een in **lid 6.1** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. landschappelijke of natuurlijke waarden;
- c. ruimtelijke kwaliteit;
- d. een goede milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de verkeersveiligheid;
- g. de sociale veiligheid.

Artikel 7 Algemene procedureregels

7.1 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 8 Overige regels

8.1 Werking wettelijke regelingen

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

9.1.1 *Bouwen*

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits 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, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

9.1.2 *Afwijking*

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van **9.1.1** een omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in **9.1.1** met maximaal 10%.

9.1.3 *Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken*

9.1.1 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.

9.2 Overgangsrecht gebruik

9.2.1 *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. Behoudens voor zover uit de Richtlijn 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand van 21 mei 1992 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.

9.2.2 *Verbod verandering strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in **9.2.1**, 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.

9.2.3 *Verbod hervatting strijdig gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in **9.2.1**, 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.

9.2.4 *Uitzondering op het overgangsrecht gebruik*

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

9.2.5 *Hardheidsclausule*

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan grond en bouwwerken gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kunnen burgemeester en wethouders met het oog op beëindiging op termijn van die met het plan strijdige situatie, ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijken.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het **bestemmingsplan '1e herziening bestemmingsplan Kern Dalfsen 2012, De Dalfsenaar'**.

Aldus vastgesteld door de Raad in de vergadering d.d.

Voorzitter,

Griffier,

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Advies Overzicht



Ervenconsulentadvies 2015 DS: Koesteeq 2a, Dalfsen

Datum : 22 augustus 2013
 Kader : Structuurvisie
 Initiatieffase: initiatief

Opgave

U heeft ons gevraagd te adviseren over het behoud en de ontwikkeling van ruimtelijk kwaliteit bij de voorgestelde ontwikkeling 'De Dalfsenaar' aan de Koesteeq 2a. Op deze locatie, aan de rand van Dalfsen, wil de initiatiefnemer de familie Ruiters een bed&breakfast, beheerderswoning, atelier en beeldentuin ontwikkelen. Op dit perceel is geen KGO van toepassing. Het project ligt niet in het buitengebied.

Door 'The Citadel Company' is een haalbaarheidsstudie opgesteld. Deze studie is tijdens een veldbezoek op 12 juli informeel besproken. Hierbij waren aanwezig de initiatiefnemers de familie Ruiters, adviseurs van 'The Citadel Company' en de ambtenaar van de gemeente de heer Banning. Na dit overleg heeft de ervenconsulent inhoudelijk afgestemd met de adviseur welstand. De adviseurs en de gemeente zijn van de inhoud van het overleg informeel op de hoogte gesteld.

Landschapsbeleid

Provinciaal omgevingsvisie

Het erf is gelegen in het oude hoevenlandschap. De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. 'Knoopperven' waarop verschillende functies samenkomen kunnen in dit landschap nieuwe kwaliteiten toevoegen. Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes).

De locatie is gelegen in een mixlandschap waarin de verschillende functies als wonen, werken en recreatie samen kunnen gaan. De ligging op de overgang van 'stad' naar 'land', *lust en leisure laag*, heeft potenties. Woon-, werk-, en recreatiemilieus kunnen met routes en landschappelijke structuren verbonden worden. De ambitie is er op gericht integrale projecten te stimuleren waarin (stedelijke) programma's en landschappelijk raamwerk worden ontwikkeld en gerealiseerd.

Gemeentelijk landschapontwikkelingsplan

Het erf is gelegen in het kleinschalige essen/kampen landschap. De ontwikkeling is gericht op het versterken van de kleinschaligheid van het landschap, het versterken van de esranden en de karakteristiek van de structuur van de erven. De locatie is gelegen in de rand van Dalfsen. De nieuwbouwwijk ligt nabij.

Advies

De voorgestelde ontwikkeling past in het ruimtelijke beleidskader dat is opgesteld door de provincie en de gemeente. Op deze ontwikkeling is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing. Voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit zijn onderstaande randvoorwaarden van belang.

Randvoorwaarden landschap:

Behoud en versterking van de kleinschaligheid van het landschap in de dorpsrand. Het landschap heeft een 'ingetogen', agrarische sfeer. De recent aangeplante singels aan de zijden met streekeigen plantmateriaal geven hiertoe al een goede aanzet:

- Minimale verharding, 'natuurlijke' uitstraling van het erf en de beeldentuin. Ingetogen sfeer. De beeldtaal van het agrarische erf als inspiratie voor de erfstructuur en inrichting.
- Parkeren op het achtererf, nabij de bebouwing.
- Bescheiden erfscheiding, reclame en verlichting.
- Op het perceel is reeds een singelaanplant aangebracht. Door de singel wordt de kleinschaligheid van het landschap versterkt. De singel is passend vanuit de structuur en streekeigenheid.
- Behoud zicht op bosrand, beleving diepte perceel.



Randvoorwaarden bebouwing:

Een eigentijds ontworpen cluster van hoofd- en bijgebouwen. Een hiërarchie van gebouwen geeft een helderheid / herkenbaarheid. Door de gebouwen in een informeel cluster te groeperen ontstaat een logische indeling van het erf met een entree, besloten binnentuin, een parkeerruimte etc. De hiërarchie is in het huidige plan niet voldoende afleesbaar. Er is geen sprake van een duidelijk hoofdgebouw. Dit gebouw ligt verscholen achter de twee 'bijgebouwen' waarin de bed@breakfast is onder gebracht. De vormtaal en het gebruik van de materialen en kleuren is wel passend. Een variatie van de gebouwen, doch in harmonie, zal het ensemble nog meer kwaliteit geven.

In bijlage 1 is een principe getekend.

Een variatie van type gebouwen, in harmonie, en een variatie in de toepassing van materialen is passend. Dit is een ontwerpogave. Randvoorwaarden hierbij zijn:

- Hoofdgebouw met toepassing steen, details, eerste verdieping. Goot 4,5 meter.
- Bijgebouwen in variatie toepassing hout. Goot op 3 meter.
- Toepassing van hout, bruinrode baksteen, riet en pan.
- Gedekte kleuren.
- Eenvoudige hoofdvormen (rechthoekige plattegrond).
- Een duurzaam ontwerp voor gebouwen en erfinrichting, energieneutraal.
 - Het geeft een meerwaarde deze in te zetten op een educatieve wijze in te zetten zodat de 'burger' hier inspiratie en kennis kan opdoen.
 - Gebruik van traditioneel materiaal zoals hout.

De haalbaarheidsstudie, opgesteld door The Citadel Company (juli 2013) geeft een goede basis voor een nadere uitwerking van de benoemde randvoorwaarden landschap en bebouwing.

Wij adviseren de initiatiefnemers in een vooroverleg de bouwplannen en de terreinvulling met welstand te bespreken. De heer Onderdelinden is reeds op de hoogte van deze ontwikkeling.

De ontwikkeling van ruimtelijke en belevingskwaliteit kan worden gevonden in een mogelijkheid voor een openbare toegankelijkheid van het terrein voor gasten, maar ook voor passanten. Het terrein zou daarmee 'uitnodigen', een openbare uitstraling hebben. Een routing voor wandelaars in een fysieke relatie met de naastgelegen percelen geeft een meerwaarde. Ten noorden ligt de kinderboerderij en ten zuiden ligt de nieuwbouwwijk, deels nog in ontwikkeling. Wij adviseren nader te onderzoeken wat hierin de mogelijkheden zijn. Openbaarheid geeft maatschappelijk en recreatief een meerwaarde in deze randzone van bebouwing en landschap. Zo zou er overdag, fysiek, een relatie met de naastgelegen kinderboerderij kunnen zijn (zie bijlage 1).

Conclusie

De ontwikkeling sluit aan bij de ambities die in het beleid door de provincie en gemeente zijn gesteld voor deze randzone. Voor het behoud en de ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit is het volgende van belang: een eigentijds ontwerp van een ensemble met respect voor bestaande beeldkwaliteit van de erven in de omgeving, ingetogen en met een agrarische sfeer.

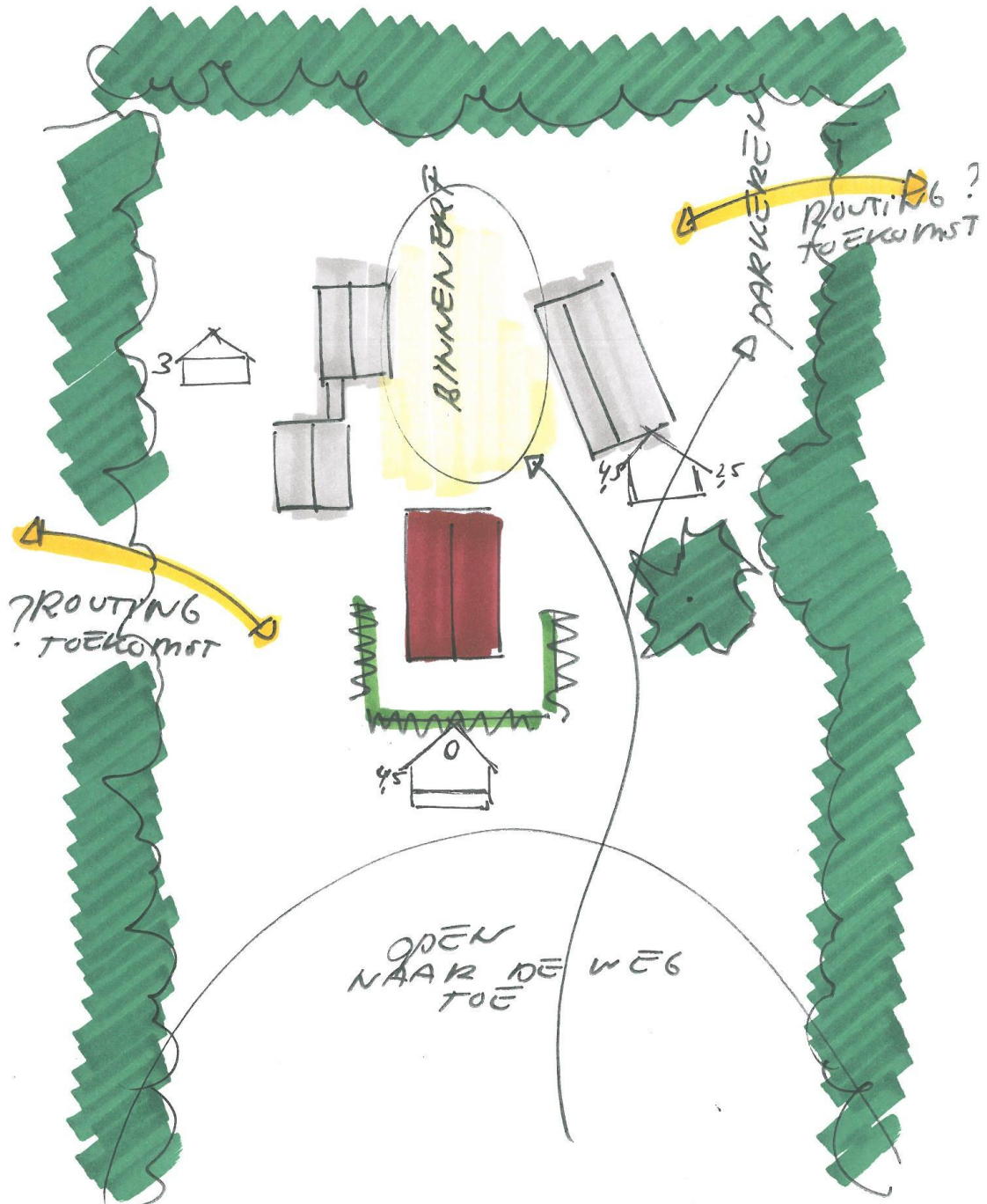
Aanvullend adviseren wij: een duurzame insteek die afleesbaar wordt gemaakt en inspireert voor de 'burgers', toepassing van traditionele materialen, een mate van openbaarheid van het terrein in relatie tot de directe omgeving (dorpsrand).

De haalbaarheidsstudie, opgesteld door The Citadel Company (juli 2013) geeft een goede basis voor een nadere uitwerking van de benoemde randvoorwaarden onder landschap en bebouwing. De hiërarchie die als randvoorwaarde is gesteld is nog niet voldoende afleesbaar. In de bijlage doen wij hiertoe een aanzet.



Bijlage 1: principe erfstructuur en erfensemble

PRINCIPĒ : ZONDER SCHAAL



Bijlage 2 Landschappelijke inpassing De Dalfsenaar

De Dalfsenaar

Landschappelijke inpassing | Koesteeg te Dalfsen | 5 februari 2014



De Dalfsenaar

Landschappelijke inpassing | Koesteeg te Dalfsen

Opdrachtgever: Fam. Ruiter

Opdrachtnemer: The Citadel Company
L.J. Costerstraat 27Q
8141 GN Heino
T (0572) 76 37 44
E info@thecitadelcompany.com
I www.thecitadelcompany.com

Projectnummer: De Dalfsenaar

Kader: Landschappelijke inpassing

Status: Definitief

Inhoud

- 1 Introductie
- 2 Inventarisatie & analyse
- 3 Visie & terreininrichting
- 4 Referentiebeelden terrein
- 5 Disclaimer
- 6 Bronvermelding

1

Introductie

Introductie

In dit rapport zijn de wensen van de opdrachtgever uiteengezet in relatie tot de haalbaarheid op basis van het gestelde. Hieronder een korte omschrijving van de wensen van de opdrachtgever.

De familie Ruiters wil het terrein exploiteren doormiddel van een recreatieve invulling. Het terrein zal op landschappelijke wijze ingepast worden. De activiteiten die een plek moeten krijgen op de kavel zijn de volgende:

Terreininrichting

Bed & breakfast + terras
Beheerderswoning + terras
Atelier / expositieruimte
Beeldentuin
Theetuin
Entree
Parkeren

Als uitgangspunt "less is more" voor de architectuur moeten we zoeken naar een budgetvriendelijke bouwwijze en materialen. De voorkeur ligt bij hout, laagbouw, waarbij in de kap misschien ruimte is voor een paar slaapkamers. Er is een richtprijs voor het totaalbudget gesteld voor de te realiseren bebouwing. De bebouwing heeft het onderstaande woonprogramma als wenselijk beeld met een max. van 190 m² (575 m³ netto).

Woning	circa
Totaal	750 m ³

B&B	
Unit 1: 2 kamers incl. badkamer	30 m ² = 60 m ²
Unit 2: 2 kamers incl. badkamer	30 m ² = 60 m ²
Unit 1: zit- en eetruimte	20 m ²
Unit 2: zit- en eetruimte	20 m ²
Totaal	160 m ² .



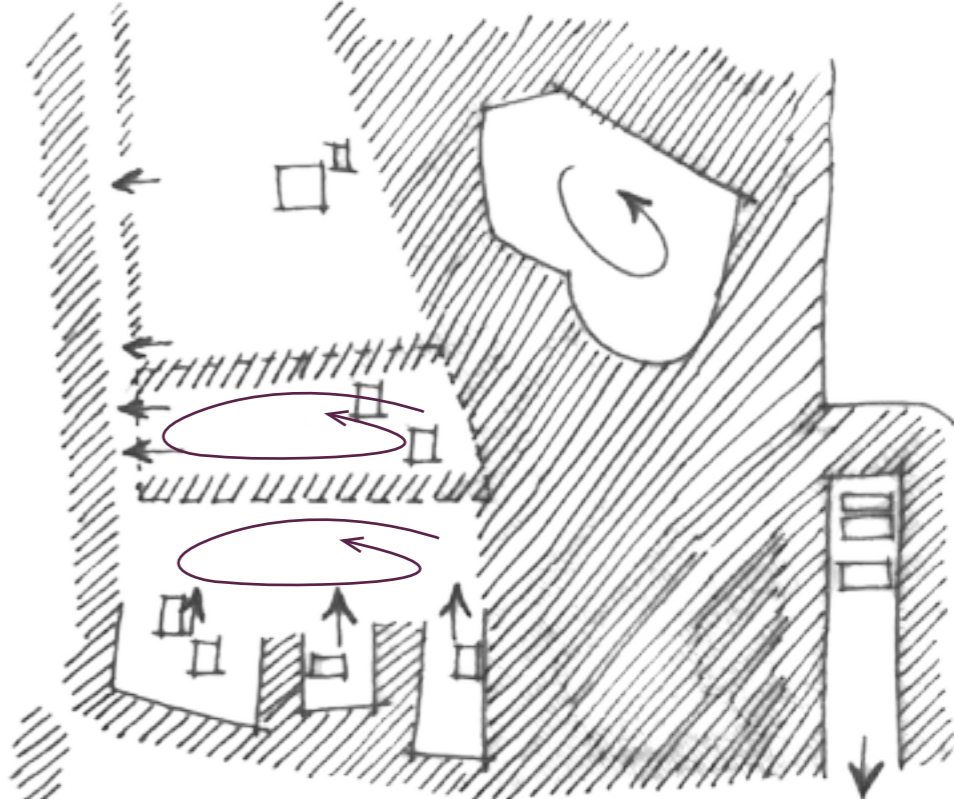
2

Inventarisatie en analyse

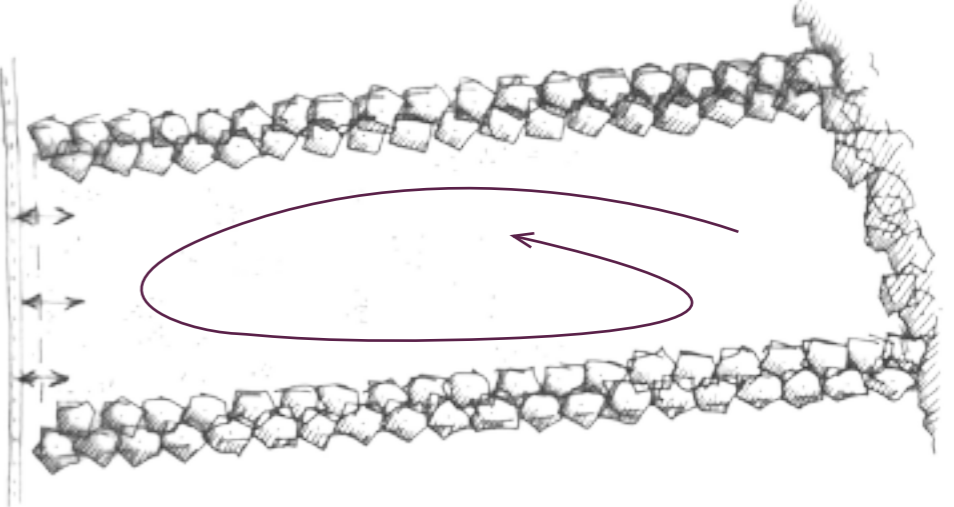
Landschappelijke inpassing



Huidige situatie: kleinschalige ingekaderde ruimtes, kenmerkend voor het essenland, behouden en versterken is het uitgangspunt, huidig locatie is nog te open in deze reeks



Strekingsrichting van het landschap versterken door perceel in te kaderen met een massieve singel, met deze ingreep wordt de prive situatie van en naar burens gewaarborgd.



Nieuw ruimtelijke kader

Gebiedskenmerken: natuurlijke laag



■ dekzandvlakte en ruggen

Ambitie

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

Gebiedskenmerken: laag van het agrarische cultuurlandschap



■ essenlandschap

Ambitie

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

Gebiedskenmerken: stedelijke laag



■ woonwijken 1955 - nu
■ bedrijventerreinen

Gebiedskenmerken: lust- en leisure laag

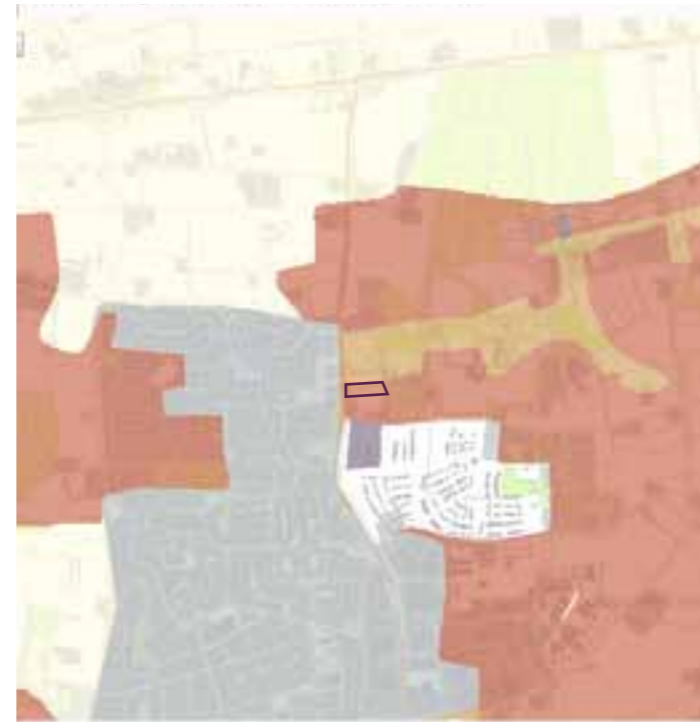


- ▮ landgoederen en buitenplaatsen
- verblijfsrecreatie
- stads- en dorpsfronten
- ▨ ervaring donkerte

Ambitie

De Dalfsenaar zal in de toekomst een nieuw toegevoegde verblijfsrecreatie worden. De ambitie is de verblijfsrecreatie sterker te verbinden met de kwaliteiten van de omgeving en onderdeel uit te laten maken van het hele recreatieve netwerk. Het aanbod wordt hierdoor specifiek en sterker verbonden met de Overijsselse kenmerken. Tegelijkertijd kan de kracht van de sector dan beter worden benut om de kwaliteit van de omgeving te versterken. Hergebruik van vrijkomende gebouwen en kwaliteitsverbetering van bestaande terreinen zijn belangrijke strategieën.

Archeologische verwachtingskaart



- hoge verwachting
- middelhoge verwachting

Ontwikkelingsperspectieven groene omgeving



- mixlandschap met landbouw, natuur water en wonen als goede buren

Mixlandschap

In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. De plannen voor de Dalfsenaar passen wat deze visie betreft goed in het landschap.

Historische ontwikkeling

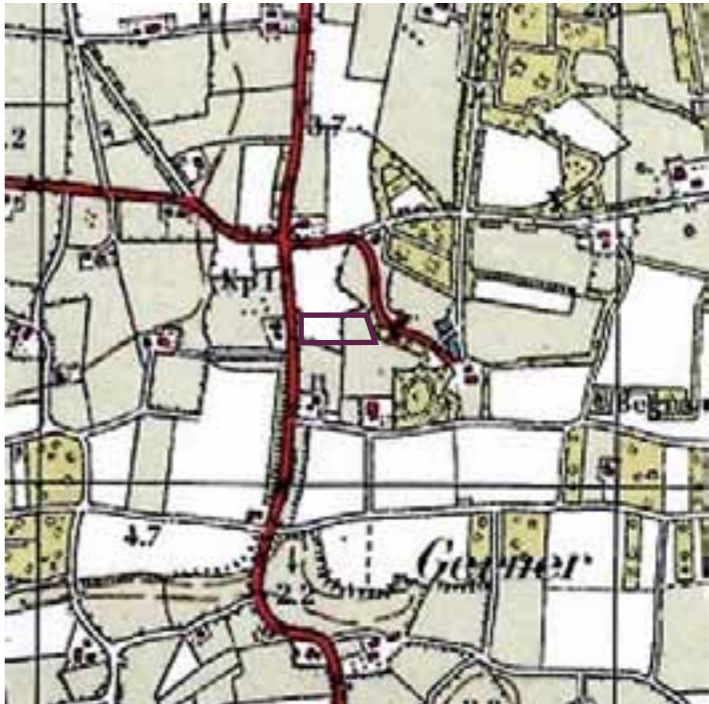
1896



1927



1933



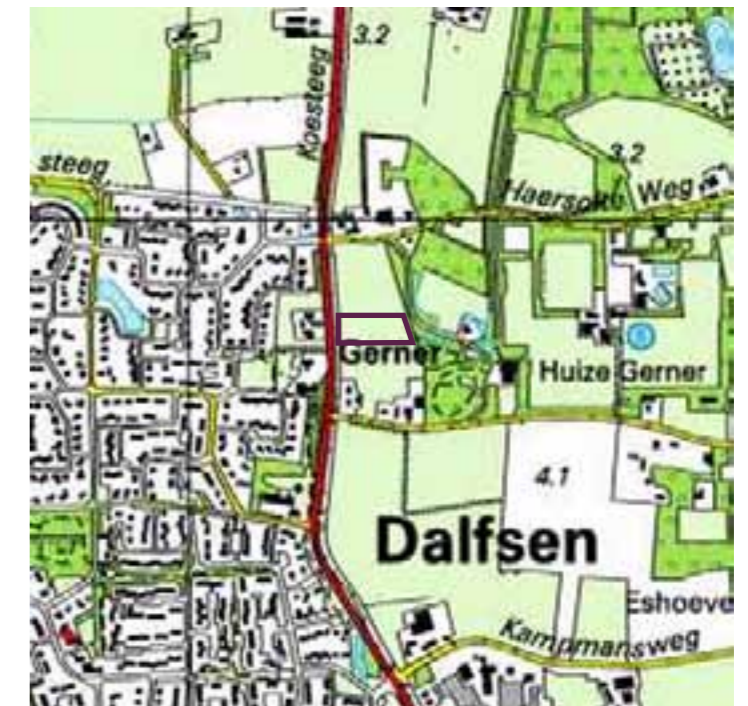
1975



1995



2013



Ontwikkeling

Er is altijd een raamwerk van groen geweest rondom locatie de Dalfsenaar. Tot nog toe is deze intact gebleven. Daarom is het van groot belang om dit groene, kleinschalige raamwerk te behouden en te versterken. Tevens ligt de locatie op de flank van de oude gerner es, een kenmerk van de flank van de gerner es is een kleinschalig mozaïek van beplanting. Vanuit historie gezien past het plan in het landschap door het in te kaderen en te verdichten.

3

Visie & terreininrichting

Visie

Gebouwen/voorzieningen

Op het perceel worden de volgende gebouwen en voorzieningen gerealiseerd:

B&B (Bed and Breakfast)

De B&B wordt centraal op het perceel geplaatst. Dit gebouw is voorzien van twee b&b kamers die volledig zelfstandig kunnen opereren door middel van eigen sanitaire voorzieningen, een ontbijt/loungeruimte die voorzien is van eigen keuken en een prive terras. De b&b kamers kunnen per kamer voor vier gasten een optimaal verblijf aanbieden.

Bijgebouw

Achter op het perceel wordt een groot bijgebouw gerealiseerd dat verschillende functies herbergt en op verschillende manieren gebruikt gaat worden. Onder andere als: atelier, kunstgalerie, het geven van lezingen/workshops. Daarnaast is de ruimte voorzien van een keuken. Een deel van het gebouw wordt gebruikt als opslagruimte.

Terras (gedeeltelijk overdekt)

Het bijgebouw wordt voorzien van een overdekt buitenterras dat door middel van de aanwezige keuken gerund kan worden. Deze keuken dient als uitgiftepunt voor de Dalfsenaar.

Beheerderswoning

Het woonhuis is voorzien van 1 verdieping en zal ondergeschikt zijn aan de andere gebouwen.

Beleef/beeldentuin

De voorste helft van het perceel zal voorzien zijn van een tuin waar gasten op diverse manieren tot rust kunnen komen. De tuin beschikt over beelden, industriële producten en/of innovaties, zitjes, een (beleef)pad, een jeu de boules baan, diverse bloemen, planten en kruiden. De beelden zullen in samenwerking met kunstenaars geplaatst worden. Gasten kunnen het (beleef)pad belopen en hierdoor een combinatie van activiteiten uitvoeren, waaronder het amuserend en informatief bewandelen van het pad door middel van informatie en weetjes over de beelden en groeiende natuur, jeu de boules, lezingen bijwonen, genieten/

rusten en educatie.

Alle gebouwen zullen in dezelfde stijl worden gebouwd. Het gaat hierbij om een combinatie van een landelijke met een industriële stijl. Het materiaalgebruik voor alle gebouwen is hout. Het gehele perceel zal in dezelfde stijl worden aangekleed en hierdoor een toegevoegde waarde hebben voor de omgeving.

1+1=3

De combinatie van de het B&B, het bijgebouw voorzien van overdekt terras met al haar mogelijke functies en de beleef/beeldentuin genereert een unieke combinatie van gasten die met verschillende intenties naar de Dalfsenaar komen. Deze gasten zullen elkaar hier ontmoeten waardoor nieuwe verbindingen kunnen ontstaan, hetgeen samenwerking zal bevorderen. Op het overdekte terras ervaren gasten ruimte en rust. Gasten kunnen plaatsnemen op zeer gevarieerd meubilair. Hier zal de gast worden voorzien van koffie/thee, gekoelde frisdraken, een glas fonkelende wijn of een lekker biertje. Al met al een beleving die gasten zal verleiden tot een herhaalbezoek.

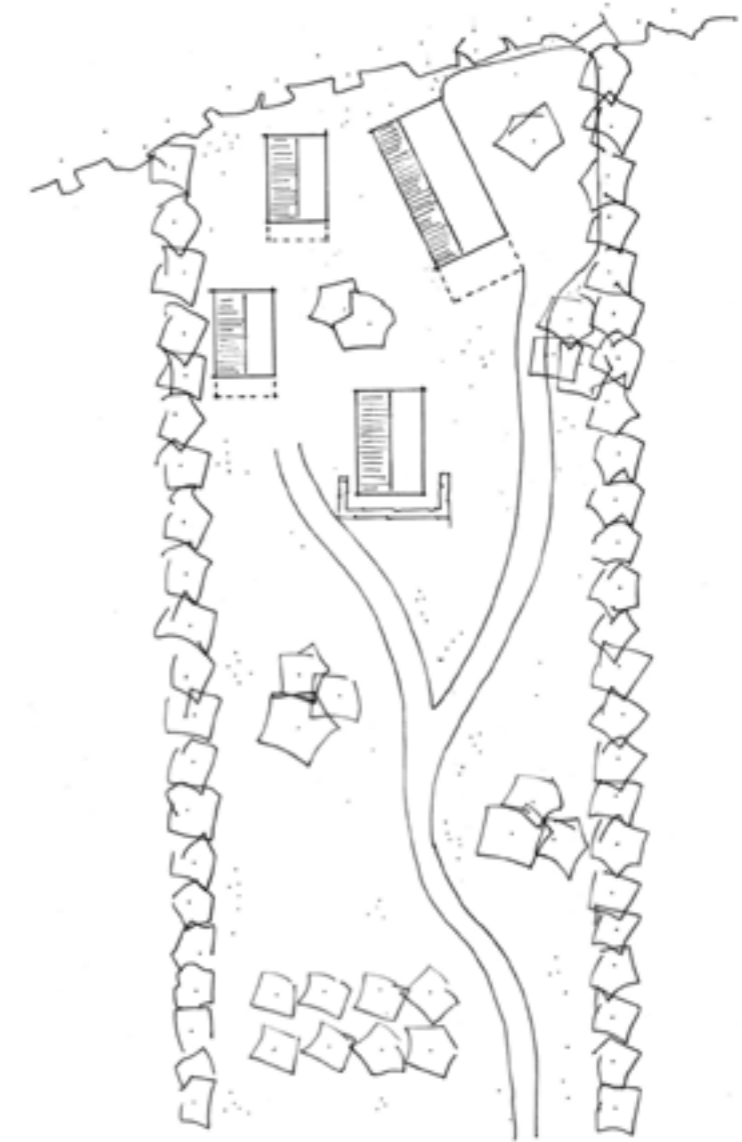
Positionering

Dalfsen is een dorp dat zeer in trek is onder de toeristische bezoeker. Ook de Dalfsenaar zal hierdoor een toeristische trekpleister worden. Uit onderzoek is gebleken dat de zakelijke klant steeds vaker een B&B boven een hotel verkiest in verband met het persoonlijk contact. Door de knusse kleinschaligheid van het B&B kan de Dalfsenaar dit persoonlijke contact bieden. Door samenwerking aan te gaan met diverse ondernemers binnen en buiten Dalfsen, wordt de positie van Dalfsen versterkt.

Duurzaamheid

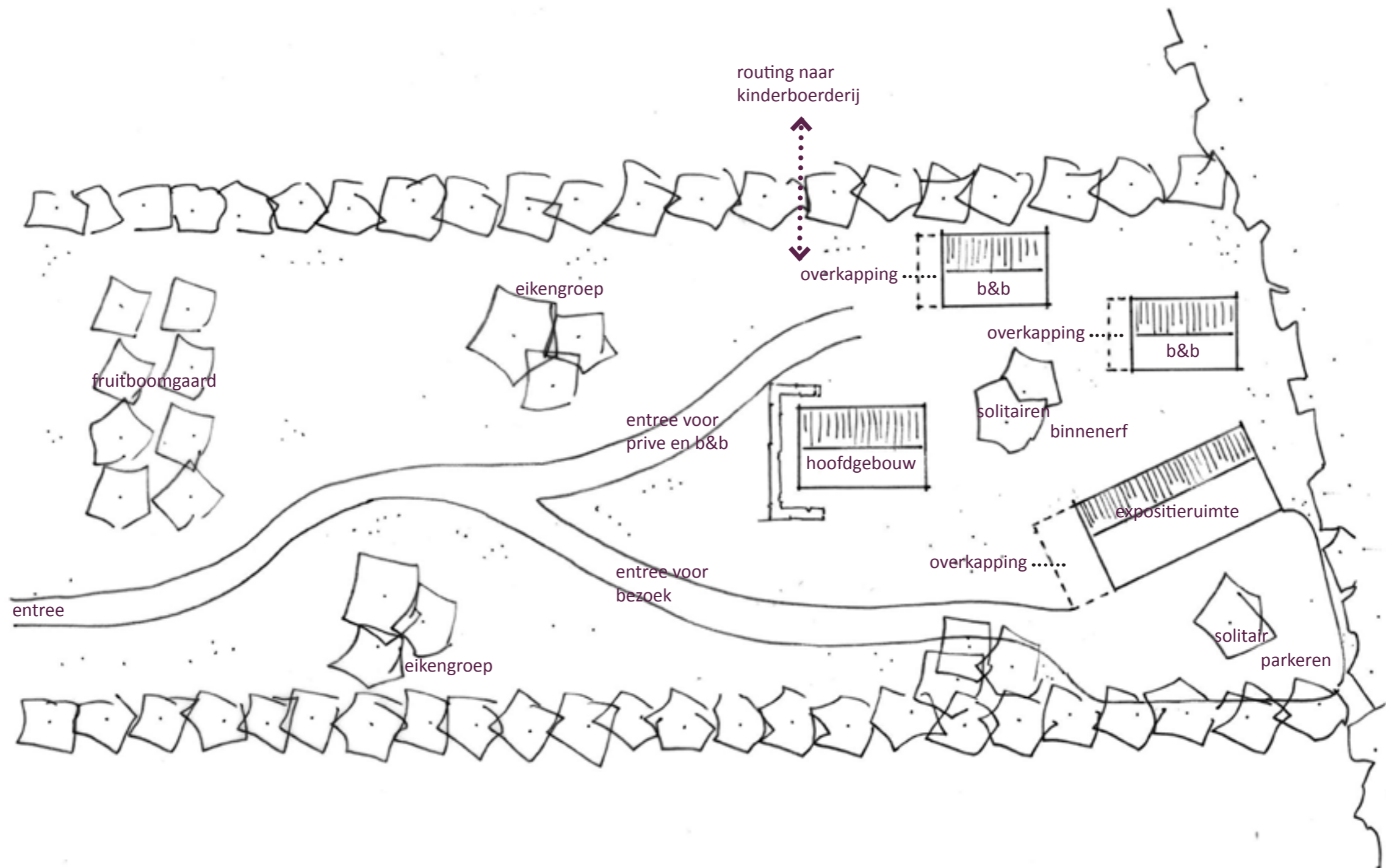
Op het atelier zullen zonnepanelen worden geplaatst in het kader van duurzaamheid. Tevens opwekking door middel van een hout-cv installatie. Er zal daardoor een lage EPG prestatie zijn van de gebouwen. Ook wordt er gebruik gemaakt van duurzame materialen die geïntegreerd worden in de omgeving.

Landschappelijke inpassing



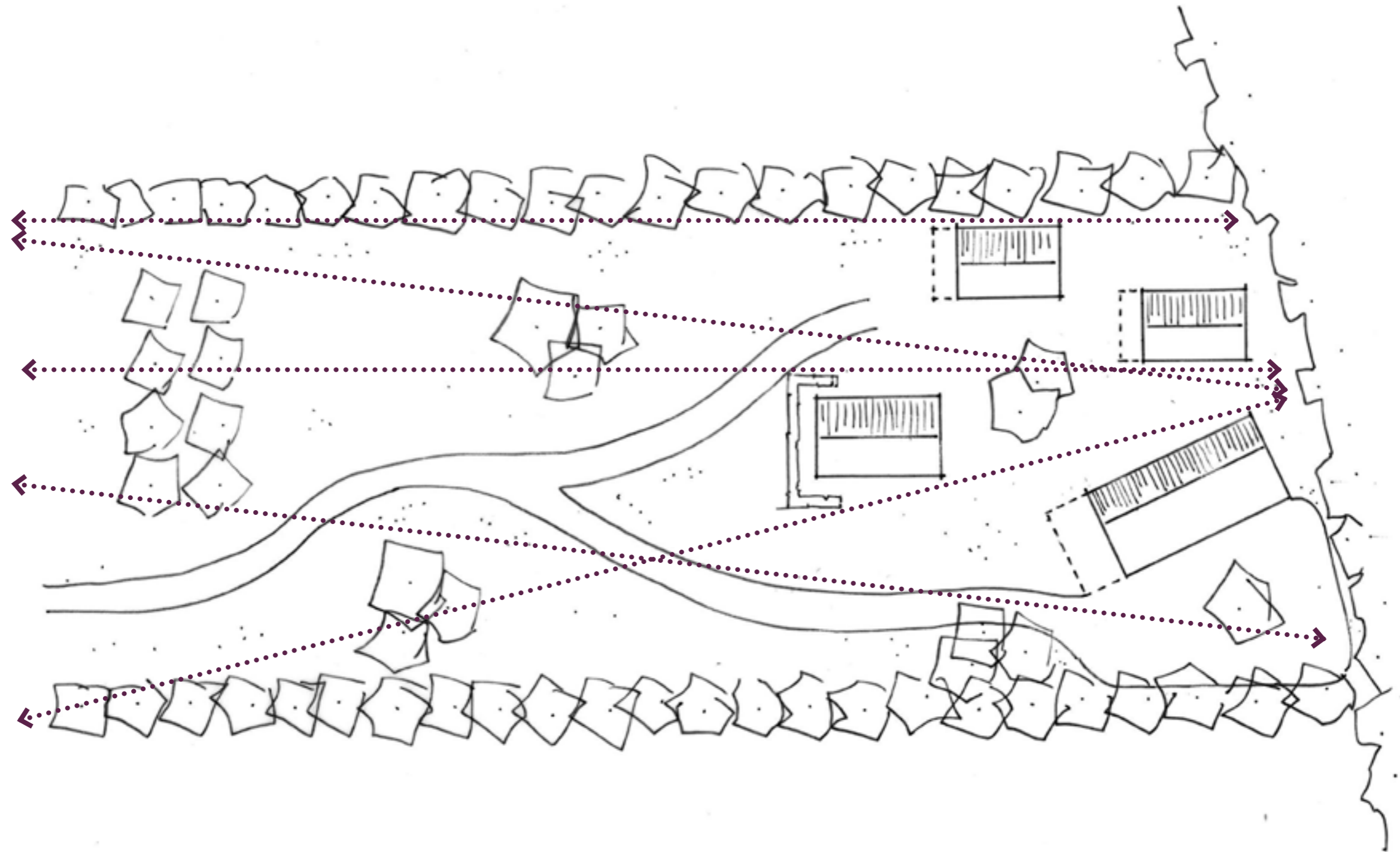
Landschappelijke inpassing

1:500



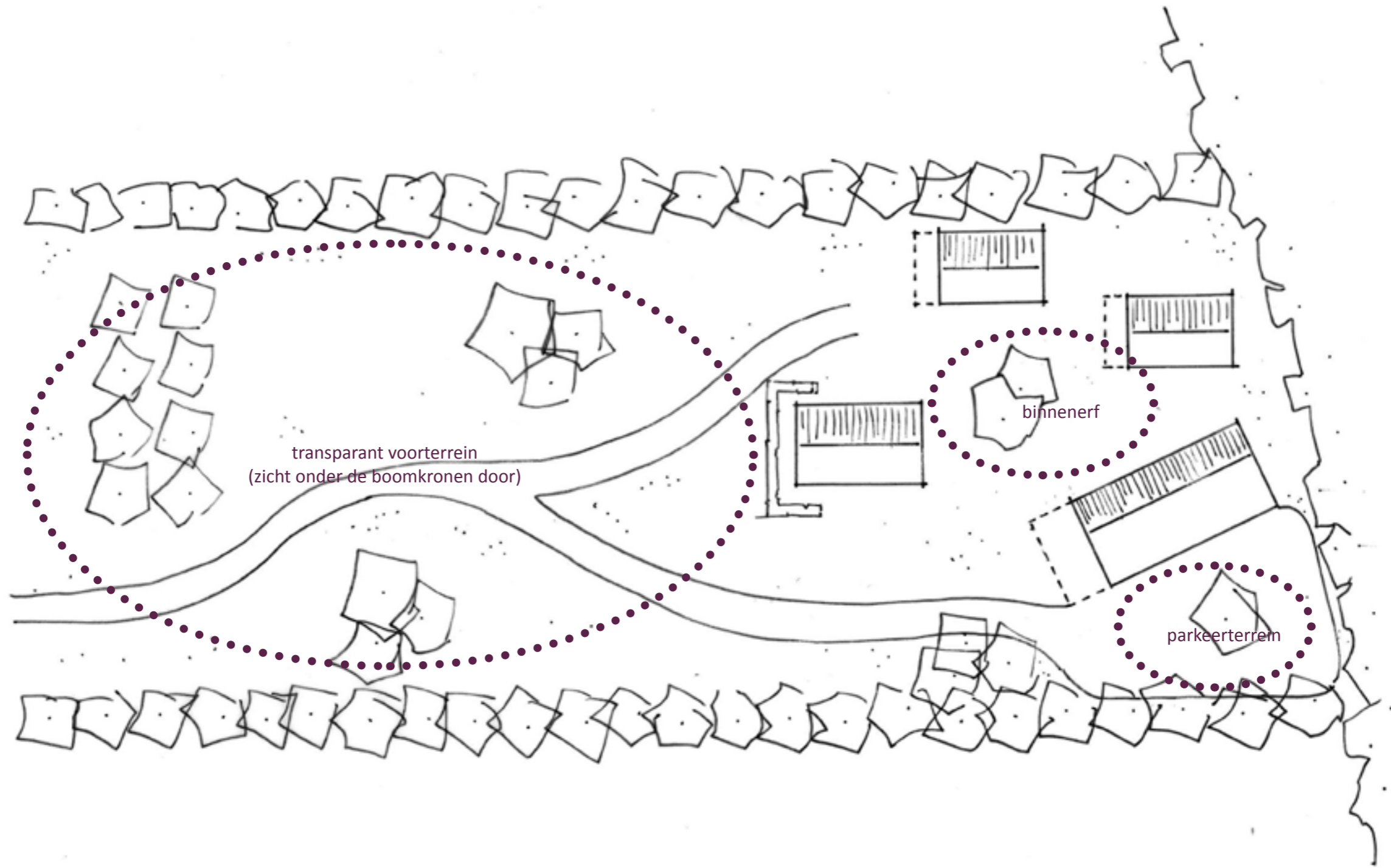
Er is geen direct contact vanaf de Koesteege met het bebouwde ensemble, het wordt onderbroken door een royale weide met fruitboomgaard en eikengroepen. Eikengroepen, solitaires, singels, boomgaarden en hagen zijn landschappelijke elementen die veelvuldig voorkomen in het essenlandschap. Door het toevoegen van deze elementen wordt het huidige landschap versterkt en is de bebouwing alleen op de achtergrond aanwezig. De landschappelijke inpassing trekt eerst de aandacht.

Zicht naar achterzijde kavel 1:500



Vanaf de Koesteeg gezien zijn er lijnen die je zicht helemaal doortrekken tot aan de bosrand aan de achterzijde. Zo wordt de dieptebeleving van de kavel versterkt en wordt de transparantie en kleinschaligheid behouden.

Ruimtelijke segmentie 1:500

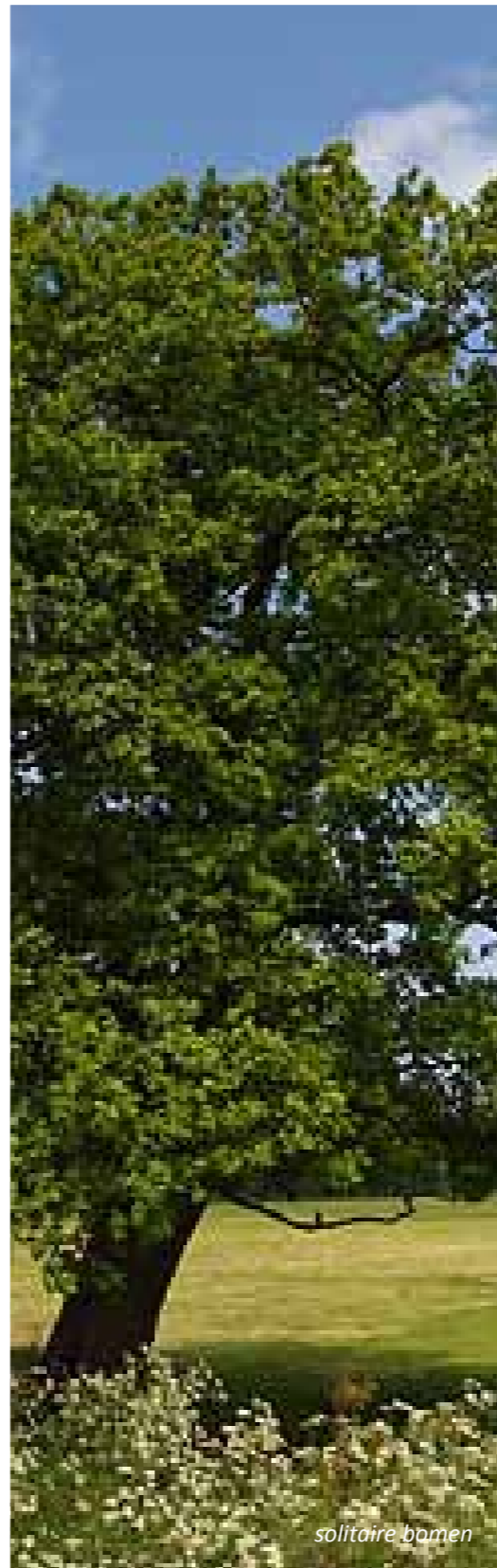


Toevoegen van landschappelijke elementen en bouwvolumes zorgt ervoor dat ruimtes elkaar opvolgen met een verschillende beleving. Door te spelen met verschillende belevingen wordt de omgeving interessant.

4

Referentiebeelden terrein

Referentiebeelden landschappelijke inpassing



Referentiebeelden beleef/beeldentuin



boomgroepen



beeldentuin op het voorterrein



gemaaide struipaden in de beeldentuin



kunst opgenomen in de natuur

Referentiebeelden theetuin



Referentiebeelden entree en parkeren



5

Disclaimer

Disclaimer

Niets in deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotografie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van The Citadel Company, behoudens de beperkingen bij de wet gesteld. Het verbod betreft ook gehele of gedeeltelijke bewerking.
Het is verboden wijzigingen in de systematiek en de tekst aan te brengen.

The Citadel Company en degenen die aan dit onderzoek hebben meegewerkt, hebben de hierin opgenomen gegevens zorgvuldig verzameld naar de laatste stand van wetenschap en techniek. Desondanks kunnen er onjuistheden in dit onderzoek voorkomen. Gebruikers aanvaarden het risico daarvan. The Citadel Company sluit, mede ten behoeve van degenen die aan dit onderzoek hebben meegewerkt, iedere aansprakelijkheid uit voor schade mocht voortvloeien uit het gebruik van de gegevens.

Inhoud van dit onderzoek valt onder bescherming van de auteurswet.

6

Bronvermelding

Bronvermelding

- Omgevingsvisie Overijssel, Provincie Overijssel, juli 2009
- Streekeigen huis & erf, Erven in de gemeente Dalfsen, aandacht voor streekeigen kenmerken
- watwaswaar.nl

