

# Ruimtelijke Onderbouwing Millingersteeg 1

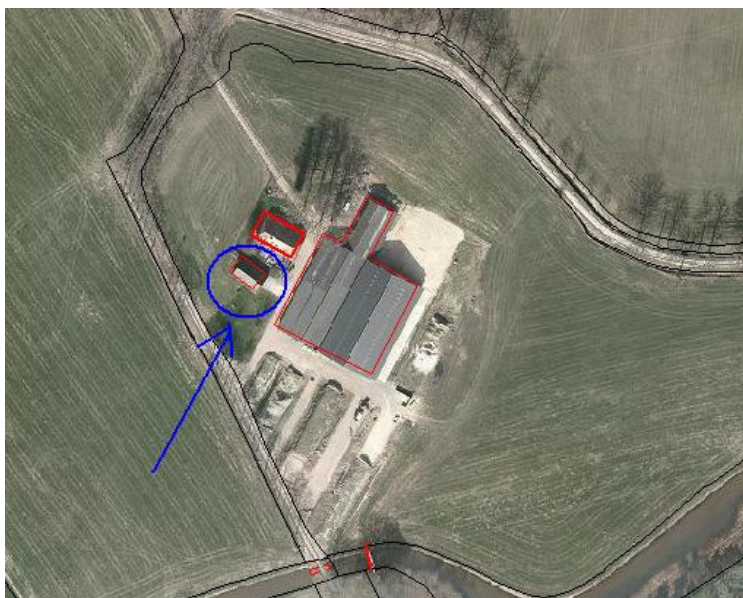
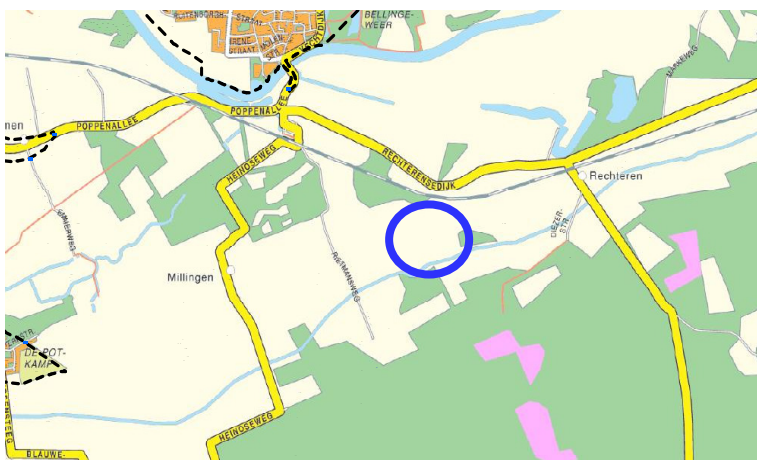
# Hoofdstuk 1 Inleiding

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

## 1.1 Beschrijving van de ontwikkeling

De ontwikkeling betreft het verbouwen van een schuur tot tweede bedrijfswoning op het perceel Millingersteeg 1 in Dalfsen. Omdat het plan niet past in het bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Dalfsen, is een aanpassing van de bestemming 'Agrarisch met waarden', met de aanduiding 'agrarisch bedrijf b' nodig.

### Kaart 1 en 2. Ligging van het perceel Millingersteeg 1



Millingersteeg 1 bron: Giskit viewer gemeente Dalfsen

## 1.2 Geldende bestemming

Het perceel ligt in het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen en heeft hierin de bestemming 'Agrarisch met waarden' met de aanduiding 'agrarisch bedrijf b'.

**Kaart 3. Huidige bestemming**



## Hoofdstuk 2    **Beleid**

### 2.1    **Rijksbeleid**

#### 2.1.1    **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

De basiskwaliteit van het gebied blijft gewaarborgd. Het erf wordt ingericht volgens het advies van het Oversticht. Er zijn geen nadelige gevolgen voor omgeving, economie en de samenleving. Het bestemmingsplan is dan ook in overeenstemming met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

### 2.2    **Provinciaal beleid**

#### 2.2.1    **Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel**

Als de ontwikkeling wordt getoetst aan de Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat het volgende beeld.

#### 2.2.2    **Toetsing generieke beleidskeuzes**

De generieke beleidskeuzes geven antwoord op de vraag 'of' er aan een bepaalde ontwikkeling kan worden meegewerkt. Hiervoor zijn in dit geval met name de 'S.E.R.-ladder' en de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' van belang.

Het bouwen van verbouwen van de schuur tot tweede bedrijfswoning is een 'stedelijke ontwikkeling'. Volgens de S.E.R.-ladder (artikel 2.1.3. Omgevingsverordening) zijn stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag op de Groene omgeving (buitengebied) leggen pas mogelijk als:

- hiervoor in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen bestaand bebouwd gebied en deze ruimte ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
- de mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

Verder wordt in de Omgevingsverordening aangegeven dat nieuwvestiging in de Groene omgeving alleen mogelijk is als hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijke waarden (voldoende) wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. Dit wordt de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' (artikel 2.1.6 Omgevingsverordening) genoemd.

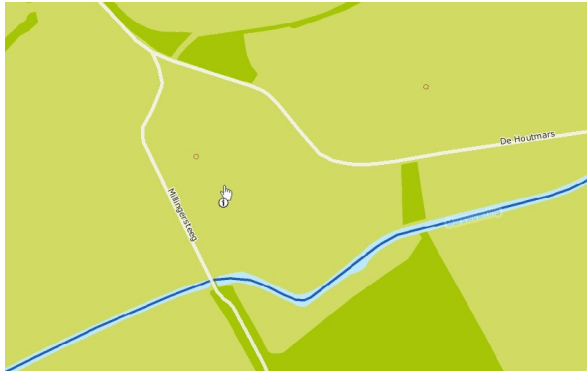
In de toelichting op de Omgevingsverordening is aangegeven dat er bij de bouw van een nieuwe woning in de groene omgeving in het kader van het Rood voor Rood-beleid al sprake is van een impuls in kwaliteit die groter is dan wat normaal bereikt kan worden via inpassing conform de gebiedskenmerken. Dit geldt ook voor het VAB-beleid, waarbij karakteristieke bebouwing behouden blijft. Omdat de ontwikkeling aan de Millingersteeg 1 ook conform de geldende gebiedskenmerken wordt ingepast is de investering in ruimtelijke kwaliteit in voldoende mate verzekerd. Behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit in de groene omgeving is een maatschappelijk belang. Het bestemmingsplan voldoet dan ook aan de bepalingen en voorwaarden die bij de Kwaliteitsimpuls Groene omgeving van toepassing zijn.

Het bestemmingsplan voor de Millingersteeg 1 is in overeenstemming met de generieke beleidskeuzes. Hiervoor wordt verwezen naar 'conclusie gebiedskenmerken'.

### 2.2.3 Ontwikkelingsperspectief

Het perceel Millingersteeg 1 ligt in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief “mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede buren” geldt. Zie voor een weergave hiervan onderstaand figuur.

#### Kaart 4 . Millingersteeg 1



*Relevant gedeelte kaart Ontwikkelingsperspectieven*

Dit ontwikkelingsperspectief geeft ruimte aan de landbouw, maar tegelijkertijd biedt het ook ruimte voor landschapontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, recreatie, wonen en overige bedrijvigheid. De kwaliteitsambitie is om de diverse landschappen herkenbaar te houden ten opzichte van elkaar en verschillen en contrasten binnen deze landschappen te accentueren.

De ontwikkeling aan de Millingersteeg 1 past binnen het ontwikkelingsperspectief in die zin dat het de agrarische bedrijvigheid in de omgeving niet belemmerd. Verder wordt het erf conform het advies van het Oversticht aangesloten bij het landschap (bijlage 1 van de ruimtelijke onderbouwing). Het landschap blijft zodoende herkenbaar.

### 2.2.4 Gebiedskenmerken

Aan de Millingersteeg 1 zijn drie lagen van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurgebied en de lust en leisurelaag. Hieronder worden de ontwikkelingen nader toegespitst op deze drie lagen.

#### 2.2.4.1. Natuurlijke laag

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

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

#### Kaart 5. Millingersteeg 1



*Figuur: Relevant deel natuurlijke laag*

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

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

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

#### 2.2.4.2 Agrarisch cultuurlandschap

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

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype "oude hoevenlandschap".

#### Kaart 6. Millingersteeg 1



*Figuur: laag van het agrarisch cultuurlandschap*

De kenmerken van het oude hoevenlandschap zijn de verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Contrastrijke landschappen met veel variatie op de korte afstand: open es, kleinschalige flank met erf, kleinschalige natte laagtes met veel houtwallen, open heidevelden en -ontginningen.

De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap.

De norm is dat de essen en esjes een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de bodemkwaliteit en het reliëf.

De ontwikkelingsrichting die toegestaan is, dat bij ontwikkelingen in het oude hoevenlandschap deze moeten bijdragen aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen: de erven met erfbeplanting; open es(je); beekdal; voormalige heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid.

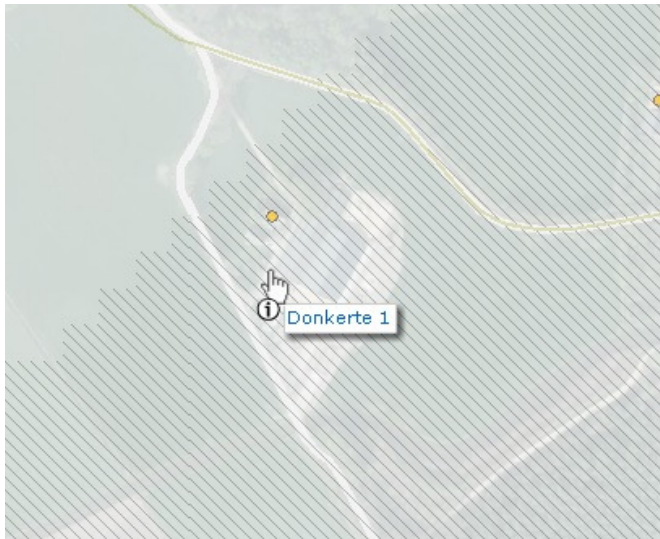
Door de erfinrichting wordt voldaan aan bovenstaande normen en ontwikkelingsrichting.

### 2.2.4.3 Lust en Leisurelaag

Met de 'Natuurlijke laag', de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap' en de 'Stedelijke laag' is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. De 'Lust- en leisurelaag' is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Het belevenisaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Lust- en leisurelaag' aangeduid met 'donkerte'

#### Kaart 7. Millingersteeg 1



Relevant deel Lust- en leisurelaag

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

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

In dit plan wordt niet voorzien in kunstlicht. Zodoende is het plan dan ook in overeenstemming met voornoemde richtinggevende uitspraak.

## 2.2.5 Toetsing aan Omgevingsverordening

Vanuit de Omgevingsverordening gelden de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. De ontwikkeling vindt plaats op een VAB-locatie waarbij de bestaande bebouwing wordt benut. De oppervlakte van bebouwing neemt niet toe. Het Oversticht heeft geadviseerd over de landschappelijke inpassing van het erf. Op basis van dit advies is een erfinrichtingsplan gemaakt en worden de plannen uitgevoerd. Hiermee neemt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse toe.

## 2.2.6 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

## 2.3 Gemeentelijk beleid

### 2.3.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

#### Kaart 8. Millingersteeg 1



Het perceel Millingersteeg 1 ligt in de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in het Bos- en landgoederenlandschap.

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

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

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

De ervenconsulent van Het Oversticht heeft voor deze ontwikkeling een advies uitgebracht die passend is in de structuur van het landschap. Dit is door Hannink Landschapsvormgeving uitgewerkt in een erfinrichting. Zie kaart 6 voor de erfinrichting (bijlage 2 van de ruimtelijke onderbouwing).



### Kaart 9. Erfinrichting Millingersteeg 1



#### 2.3.1.1 Karakteristiek

Het 'Bos en landgoederenlandschap kenmerkt zich door Het landschap rond Dalfsen staat bekend om zijn vele havezaten en landgoederen. De landhuizen, laanstructuren, landerijen en bosgebieden van de landgoederen zijn karakteristiek voor dit deelgebied ten zuiden van de Vecht. Langs de randen van het gebied liggen boerderijen met eenmansessen. Veel boerderijen behoren tot een landgoed. In de kleurstelling van de panden is dat nog terug te zien. De erven worden getypeerd door hun losse opzet, met onregelmatig verspreide bebouwing, boomgroepen, boomgaard en bijgebouwen als bakhuisjes en hooibergen.

In het gebied zijn nog vele zandpaden te vinden.

Vanwege de afwisseling en kleinschaligheid met als bonus een ligging aan de Vecht heeft het gebied grote recreatieve aantrekkingskracht. Er zijn dan ook meerdere verblijfsaccommodaties te vinden en diverse fiets- en wandelroutes De landbouw is de belangrijkste drager van de landgoederen, zowel ruimtelijk als economisch.

#### 2.3.1.2 Kernkwaliteit

Monumentaal landschap bestaande uit vele havezaten en landgoederen, met herkenbare en beleefbare structuur.

#### 2.3.1.3 Ontwikkelingsrichting Millingersteeg 1

Het bos- en landgoederenlandschap is een recreatief aantrekkelijk gebied. Natuur wordt afgewisseld met lanen, boerderijen en landgoederen. Natuur en recreatie gaan hand in hand, waarbij de nadruk ligt op het beleven en behouden van het monumentale karakter van het gebied. De landbouw bloeit aan de randen van het gebied. Daar ligt het accent ligt op verbreding boven vergroting.

De gemeente zet in dit deelgebied in op het behoud en versterking van het monumentale karakter van het gebied. Beleidsmatig zal de gemeente de mogelijkheid bieden om de (economische) basis onder de bestaande landgoederen te verstevigen.

De schuur is in eigendom van een landgoed. Door er een tweede agrarische bedrijfswoning van te maken wordt de instandhouding van het agrarische bedrijf en daarmee van het landgoed versterkt. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

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

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

### *2.3.2.1 Vrijkomende agrarische bebouwing*

Nieuwe functies kunnen worden toegelaten afhankelijk van de situering in het landschap, aanwezige natuur- en landschapswaarden, ligging ten opzichte van een woonkern, invloed op de verkeersintensiteit. De omgevingskwaliteit wordt er niet slechter, liever wel beter van: verkeer, geluid, landschap: behoud van de landelijke uitstraling. De landbouwkundige ontwikkelingsmogelijkheden mogen niet worden beperkt.

De vrijstaande schuur wordt verbouwd tot tweede agrarische bedrijfswoning aan de Millingersteeg 1. Het VAB-beleid maakt deze ontwikkeling mogelijk. Doordat karakteristieke bebouwing een nieuwe functie krijgt, in dit geval een woonfunctie, wordt de bebouwing behouden. Dit komt ten goede aan de ruimtelijke kwaliteit.

De regeling vereist dat de nieuwe functie in hoofdzaak inpandig plaatsvindt, er geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende is, de milieusituatie niet verslechterd en agrarische bebouwing niet worden gehinderd. Het plan voor Millingersteeg 1 voldoet aan deze vereisten.

## **2.3.3 Landschapsontwikkelingsplan**

De ervenconsulent van Het Oversticht heeft advies uitgebracht over het realiseren van de tweede agrarische bedrijfswoning binnen een vrijstaande schuur aan de Millingersteeg 1 in Dalfsen. Het advies van de ervenconsulent is verwerkt in een erfinrichtingsplan. De kleine fruitgaarde geeft als basis een inbedding voor de functie wonen/buitenruimte. Plaatsing van enkele hagen in de buurt van de schuur is mogelijk als afscheiding van een kleine tuin/terras. Enkele losse streekeigen struiken als jasmijn, hazelaar en een nutsboom als walnoot of kers zijn passend ter aanvulling als inbedding van het tuingedeelte. De huidige transparantie van het erf is van waarde. De fruitgaarde moet niet omhoogd worden. Het advies is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

De ontwikkeling past in het Landschapsontwikkelingsplan.

## Hoofdstuk 3 Onderzoeken

### 3.1 Onderzoeken

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

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

#### 3.1.1 Archeologie

Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden. Voor de bekende waarden kan de beleidskaart behorende bij het Archeologisch beleidsplan gemeente Dalfsen worden geraadpleegd. Volgens deze beleidskaart ligt het perceel Millingersteeg 1 een gebied met een lage archeologische verwachting (Waarde archeologie 5).

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning, voor bouwwerken groter dan 2500 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 m - maaiveld, moet een rapport overlegd worden waarin de aanwezigheid van archeologische waarden van de gronden die volgens de aanvraag verstoord zullen worden, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

Omdat de aanvraag niet gaat om bouwwerken groter dan 2500 m<sup>2</sup>, is een dergelijk rapport niet noodzakelijk.

#### Kaart 10. Millingersteeg 1



Figuur: relevant gedeelte archeologische beleidskaart gemeente Dalfsen

#### 3.1.2 Bodemkwaliteit

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

### **3.1.3 Duurzaamheid**

Met toepassing van de regeling hergebruik Vrijkomende (agrarische) bebouwing wordt bijgedragen aan duurzame ontwikkeling van het buitengebied doordat karakteristieke bebouwing een nieuwe functie krijgt en dat in ruimtelijke kwaliteit van het perceel geïnvesteerd wordt.

### **3.1.4 Ecologie**

#### **3.1.4.1 Natura 2000 gebieden**

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingswetgebied is het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht op een afstand van ca. 6 km van het plangebied. Gezien de relatief grote afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde natuurbeschermingswetgebied en de beperkte effectafstand van de ingreep, kan een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied op voorhand worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een verslecheringstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet is niet aan de orde.

#### **3.1.4.2 Ecologische Hoofdstructuur**

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

#### **3.1.4.3 Flora en Fauna wet**

Op basis van de QuickScan (bijlage 3 van de ruimtelijke onderbouwing) kan geconcludeerd worden dat geen vervolgstappen noodzakelijk zijn voor het uitvoeren van de plannen. Bij uitvoering van de werkzaamheden tijdens het broedseizoen van vogels moet vooraf een controle plaats vinden of in gebruik zijnde nesten van vogels aanwezig zijn binnen de invloedssfeer van de ingrepen. Wanneer nesten worden aangetroffen dienen de werkzaamheden hier gestaakt te worden totdat de jongen zijn uitgevlogen en de nestplaats is verlaten.

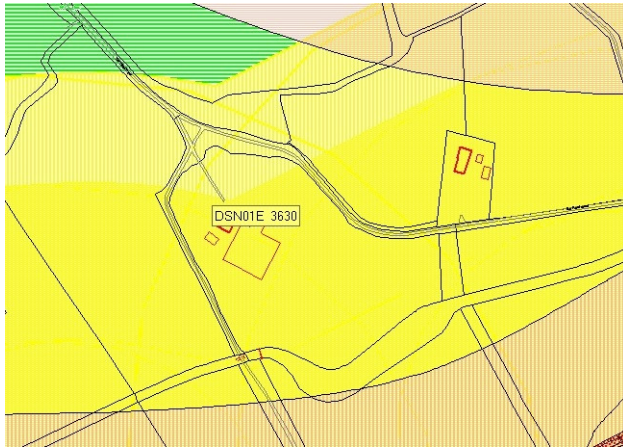
Bij de beoogde plannen kunnen exemplaren en verblijfplaatsen van enkele algemene en laag beschermde kleine grondgebonden zoogdiersoorten en amfibieën verloren gaan. Voor deze soorten geldt echter in deze situatie automatisch vrijstelling van de verbodsartikelen uit de Flora- en faunawet en zijn zodoende geen verplichte vervolgcacties nodig. Uitvoering in de maanden september/oktober levert over het algemeen de minste schade op aan deze soorten, dat is namelijk buiten de kwetsbare voortplantings- en overwinteringsperiode.

### **3.1.5 Externe veiligheid**

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

Risicozonering rondom Millingersteeg 1 is hierna aangegeven

### Kaart 11. Uitsnede risicokaart Millingersteeg 1



Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2005 gem Dalfsen

#### 3.1.5.1 Toetsing Risicobronnen

##### Toets aan risicokaart

Het plangebied ligt in het gele gebied. Dit betekent dat de ontwikkeling binnen het invloedsgebied van twee hogedruk aardgastransportleidingen ligt.

##### Aardgastransportleidingen

Door de ligging binnen de zone voor groepsrisico van de aardgastransportleidingen is verantwoording van het groepsrisico nodig.

Een beperkte verantwoording is mogelijk als de toename van de hoogte van de groepsrisico minder dan 0,1% is en de huidige hoogte beneden de oriëntatiewaarde ligt. Ook is het nodig dat de ligging van de ontwikkeling buiten de 100% letaliteit zone ligt. De twee leidingen hebben de volgende kenmerken:

Eigenaar	Leidingnaam	Diameter [mm]	Druk [bar]	100% letaliteit
N.V. Nederlandse Gasunie	A-510	914.00	66.20	180
N.V. Nederlandse Gasunie	A-595	457.00	66.20	110

De ontwikkeling ligt op circa 350 meter van de leidingen. Doordat uit een eerdere berekening blijkt dat de hoogte van het groepsrisico van deze 2 aardgastransportleidingen (QRA Heinoseweg 6 van feb2012) ver beneden de oriëntatiewaarde blijft met de bijna 9000 personen in de omgeving en deze ontwikkeling betreft het toevoegen van 1 woning (dus 2,4 personen) blijft het beneden de 1% toename van de hoogte van de groepsrisico. Dit betekent dat er volstaan kan worden met een beperkte verantwoording. In artikel 12 lid 1 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen staat dat de volgende onderwerpen aan bod moeten komen.

##### Verantwoording groepsrisico

Voor onder andere deze ontwikkeling heeft de Veiligheidsregio op 1 december 2014 advies uitgebracht. De adviezen zijn zoveel mogelijk in de onderdelen hieronder verwerkt.

##### Personendichtheid

Binnen een kilometer rondom de ruimtelijke ontwikkeling wonen er circa 85 personen. Daarnaast zijn er nog 5 agrarische bedrijven en een grondverzet/loonbedrijf. In totaal zullen er maximaal 100 personen binnen het invloedsgebied langdurig verblijven. Na realisatie van deze ontwikkeling zal er 1 woning en daarmee circa 2,4 personen extra in het gebied aanwezig zijn.

### Bestrijdbaarheid

De duur van een brand is volgens de Veiligheidsregio bij een buisleiding is afhankelijk van de grootte van het ingeblokke gedeelte. Een dergelijke brand kan enkele uren duren. De mogelijkheden van de brandweer om een dergelijke brand te bestrijden zijn zeer beperkt tot niet aanwezig. De Gasunie adviseert overigens een brand bij een gasleiding niet te blussen. Bij een incident met een buisleiding zal de bestrijdbaarheid voornamelijk neerkomen op het blussen van secundaire branden en het evacueren van de aanwezigen (waar mogelijk).

### Bereikbaarheid

Het perceel ligt op een kruispunt van twee zandwegen: de Millingersteeg en De Houtmars. De bereikbaarheid kan daardoor beter.

### Zelfredzaamheid

Door de ligging op circa 350 meter van de leiding is er enige kans dat de bewoners zich bij een ramp zelfstandig in veiligheid kunnen brengen. Op kleinere afstand tot de leiding is dit een stuk lastiger, doordat er een hoge warmtebelasting is en er sprake is van secundaire branden

### Risicocommunicatie

Door risicocommunicatie met de initiatiefnemer zijn de risico's van deze locatie nabij de aardgastransportleidingen bekend.

### Conclusie

Na afweging van alle belangen is het gemeentebestuur van mening dat er een goede verantwoording van het groepsrisico heeft plaatsgevonden en de risico's aanvaardbaar zijn.

## **3.1.6 Geluid**

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

Het perceel Millingersteeg 1 ligt langs een smalle landbouwweg in het buitengebied ten zuiden van Dalfsen. Deze weg heeft geen doorgaande functie en wordt slechts door bestemmingsverkeer en landbouwverkeer gebruikt. De toekomstige woning ligt binnen een geluidscontour van 43 dB tot 48 dB. Dit valt binnen de wettelijk toegestane geluidsbelasting van wegverkeerslawaaai.

Het bestemmingsplan ondervindt geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder.

## **3.1.7 Luchtkwaliteit**

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

## **3.1.8 Politiekeurmerk Veilig Wonen**

Het plan is zodanig ontworpen dat alle ingrediënten aanwezig zijn om in aanmerking te komen voor het politiekeurmerk Veilig Wonen. De stedenbouwkundige randvoorwaarden, de inrichting van de openbare ruimte, en de bebouwing zullen meegewogen worden bij de beoordeling. Bijvoorbeeld de achtertuinen zoveel mogelijk naar elkaar laten richten. Bij rijenwoningen, waar achterpaden noodzakelijk zijn streven naar een uitvoering met afsluitbare achterpaden. Gestreefd wordt naar gebouwde erfafscheidingen, daar waar achter- of zijtuinen grenzen aan openbare (groene) ruimten.

## **3.1.9 Verkeerssituatie**

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

### 3.1.10 Water

#### 3.1.10.1 Watertoets

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

#### 3.1.10.2 Relevant beleid

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. Zowel de provincie, het waterschap als de gemeente stellen waterbeleid vast. De belangrijkste kaders zijn de Omgevingsverordening en –visie van de provincie Overijssel, het Waterbeheersplan 2010 – 2015 van het waterschap Groot Salland, het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen.

#### 3.1.10.3 Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd. Toename van het verharde oppervlak bedraagt (niet) meer dan 1500 m<sup>2</sup>. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijk watercorridor.

Bij nieuwe bouwwerken is de minimale ontwateringsdiepte een belangrijk aandachtspunt. De minimale ontwateringsdiepte is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld.

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

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

#### 3.1.10.4 Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

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

De vuilwateraansluitingen van de nieuwe woning moeten worden aangesloten op een IBA.

### 3.1.10.5 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.

### 3.1.10.6 Overstromingsrisicoparaagraaf

Er is sprake van overstromingsrisico's. Het plangebied ligt binnen de dijkkring 53 Salland. Voor bestemmingsplannen in deze dijkkring is een overstromingsrisicoparaagraaf vereist. De locatie is op een uitsnede van de onderstaande kaart wateratlas Overijssel weergegeven.

In de Omgevingsverordening (artikel 2.14.3 en 2.14.4) wordt uitgegaan van twee overstromingsrisicozones: diep en snel (dijkkring 10 en 11) en minder snel en ondiep (overige dijkkringen). Dijkkring 53 valt in de laatste categorie: minder snel en ondiep.

#### Kaart 12. dijkkring 53



#### **Risico-inventarisatie**

Voor de keringen van dijkkring 53 geldt een veiligheidsnorm van 1/1250 per jaar. De overschrijdingskans is 1/1250<sup>e</sup> per jaar. De daadwerkelijk kans voor een overstroming op de betreffende locatie is klein. De Risicokaart geeft geen maximale waterdiepte en de tijd tot een overstroming aan. Dit betekent dat voor de betreffende locatie geen aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn. De locatie aan de Millingersteeg 1 ligt in een dekzandlandschap, waarbij de percelen relatief hoog liggen.

#### **Conclusie**

In geval van overstroming zijn er geen belemmeringen om de beoogde ontwikkelingen op de locatie toe te staan. De locatie ligt in dijkkringgebied 53 ligt in de tweede overstromingsrisicozone: minder snel en ondiep. Op de Risicokaart zijn op de locatie geen overstromingsdiepten weergegeven en ligt het ook niet in een overstromingsgevoelig gebied. De locatie ligt dusdanig hoog, dat er geen extra preventieve maatregelen nodig zijn in geval van een mogelijke overstroming. Daarnaast is de locatie vanuit verschillende kanten te bereiken, waardoor bereikbaarheid en zelfredzaamheid bij calamiteiten verzekerd is.



## **Hoofdstuk 4 Planbeschrijving**

### **4.1 Algemeen**

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

### **4.2 Beschrijving gewenste situatie**

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is na herziening van het bestemmingsplan de aanduiding "aantal 2" op de verbeelding toegevoegd. Hiermee wordt het gebruiken van de schuur als tweede bedrijfswoning mogelijk gemaakt.

## **Hoofdstuk 5      Economische Uitvoerbaarheid**

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

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

**Bijlage 1. Advies Het Oversticht**

# HET OVERSTICHT



Gemeente Dalfsen  
t.a.v. mevrouw J. Klink  
Postbus 35  
7720 AA Dalfsen

INGEKOMEN				
10 OKT. 2014				
Zaak	17528	Stuk	OVB	n
Afdeling	026			

Zwolle, 8 oktober 2014  
Kenmerk: 014 2139 DS

**Betreft: Milligersteeg 1, gemeente Dalfsen**  
**Inlichtingen bij: mevrouw ir. I.M. Nij Bijvank van Herel of mevrouw ir. A. Coops**

Geachte mevrouw Klink,

U vroeg de ervenconsulent van Het Oversticht een advies uit te brengen over Milligersteeg 1 te Dalfsen.

Bijgevoegd advies is mede gebaseerd op het beleid en de criteria uit de welstandsnota, maar is geen formeel welstandsadvies. Het plan dient bij definitieve bouwaanvraag dan ook alsnog door de welstandscommissie te worden beoordeeld.

### Conclusie

**Het geven van een woonfunctie aan de stenen schuur is passend mits de schuur het karakter van een bijgebouw blijft behouden: behoud 'beeld' gesloten gevels en kap aan noord- en westzijde. Wij adviseren als randvoorwaarden voor de erfinrichting mee te nemen het behoud van de ingetogenheid en transparantie van het erf.**

Bijgevoegd vindt u een toelichting op het advies.

Wij hopen u hiermee voldoende informatie verstrekt te hebben.

Hoogachtend,

  
drs. ing. D.H. Baalman, directeur  
Namens deze, mr. ing. H.G.A.M. Verheyen, teamleider



## Ervenconsulentadvies 2139 DS: Milligersteeg 1

Datum: 2 oktober 2014  
Kader: bestemmingsplan buitengebied, verzamelplan  
Fase: initiatief

### Opgave

U heeft ons gevraagd te adviseren over de aanvraag tot het geven van een woonbestemming, tweede bedrijfswoning, aan een bijgebouw op het erf Milligersteeg 1.

Op 29 september hebben wij de locatie bezocht. De heer  
de heren van de gemeente Dalfsen waren hierbij aanwezig.  
Ter plaatse is door de heer de motivering toegelicht.

### Beleid

Provincie  
*Omgevingsvisie*

Het erf is gelegen in het oude hoevenlandschap. Het beleid is gericht op instandhouding van de afwisseling van de open agrarische gronden en besloten bossen, lanen, erven, beekdalen en voormalige heidevelden. Als ontwikkelingen plaatsvinden in dit landschap dan dragen deze bij aan de accentuering van de samenhang van deze onderdelen. Ontwikkelingen dragen bij aan de instandhouding en vergroting van de toegankelijkheid over erven (erfroutes).

Gemeente  
*Landschapontwikkelingsplan en plattelandsvisie*

Het erf is gelegen in het bos- en landgoederenlandschap. Het landschap bestaat uit een afwisseling van agrarische gronden (weide en akkers) en bossen. Markant zijn de landgoederen, kasteel Rechteren en de bijbehorende parkaanleg, lanen en landgoederven. Het beleid is er op gericht de kleinschaligheid, de afwisseling van open- en besloten, de landgoedsfeer te behouden en versterken.

### Advies

*Huidige situatie*  
*Landschap, erfensemble, bebouwing*

Het erf is gelegen in het kleinschalige kampenlandschap ten zuiden van Kasteel Rechteren. Direct ten noorden ligt de Milliger es. Het erfensemble bestaat uit een boerderij met parallel een stenen schuur, een werktuigenloods/veestal. Het ensemble is onlangs uitgebreid met een nieuwe veestal. Het ensemble is waardevol in zijn eenvoudige, streekeigen opzet. Voor de boerderij een omhaagde siertuin met knotlinde, aan de zuidzijde van de stenen schuur enkele fruitbomen los in de weide, een boomgroep met eiken aan de achterzijde van de boerderij. De zijden van het erf zijn transparant, erf en landschap zijn sterk met elkaar verweven. Dit is waardevol te behouden.

De nieuwe schuur geeft een schaa sprong aan het erf, maar doet hieraan geen afbreuk. Het is juist waardevol voor de beleving van het landschap dat het erf een agrarisch gebruik kent. De nieuwe schuur is onlangs ingepast aan de zijde met een singel met streekeigen aanplant.

De stenen schuur is recent gerenoveerd op een streekeigen wijze. Het gehele dak en de gevels zijn hersteld. De schuur draagt bij aan de streekeigenheid van het ensemble.



## Advies

### *Erfensemble en gebouw*

Wij adviseren positief te oordelen over de vraag tot het omvormen naar een tweede bedrijfswoning. Wonen genereert een duurzaam behoud van het streekeigen gebouw op zichzelf als ook voor het ensemble. Voor het behoud van de streekeigen kwaliteit en de uitstraling als bijgebouw op het erf adviseren wij als randvoorwaarden op te nemen:

- Behoud van de ingetogen uitstraling van het bijgebouw.
- Behoud van de gesloten kap en gevels aan de zichtzijde van de doorgaande weg (noord en west), lichttoetreding aan de zuidzijde (eigentijds of traditioneel). Het plaatsen van glaspanelen in de baanderdeuren en staldeuren geeft voldoende lichtinval. Hierbij is het niet wenselijk roeden te plaatsen. Bij de gemeente is het mogelijk de conceptschetsen te bespreken in een vooroverleg welstand. Deze omvorming vraagt een goed ontwerp.
- Behoud van de informele en transparante inrichting van het erf. De kleine fruitgaarde geeft als basis een inbedding voor de functie wonen/buitenruimte. Plaatsing van enkele hagen nabij de schuur is mogelijk als afscheiding van een kleine tuin/terras. Het is niet wenselijk het gehele gedeelte van dit erf te omhagen. Dit is niet passend bij een bijgebouw en ook niet bij het erf. Enkele losse streekeigen struiken als jasmijn, hazelaar en een nutsboom als walnoot of kers zijn passend ter aanvulling als inbedding van het tuingedeelte. De huidige transparantie van het erf is van waarde. Bij voorkeur de fruitgaarde niet omhagen.
- Behoud van een ingetogen sfeer en een bescheiden verlichting van het erf. Bij voorkeur met sensor of tegen de gevel.

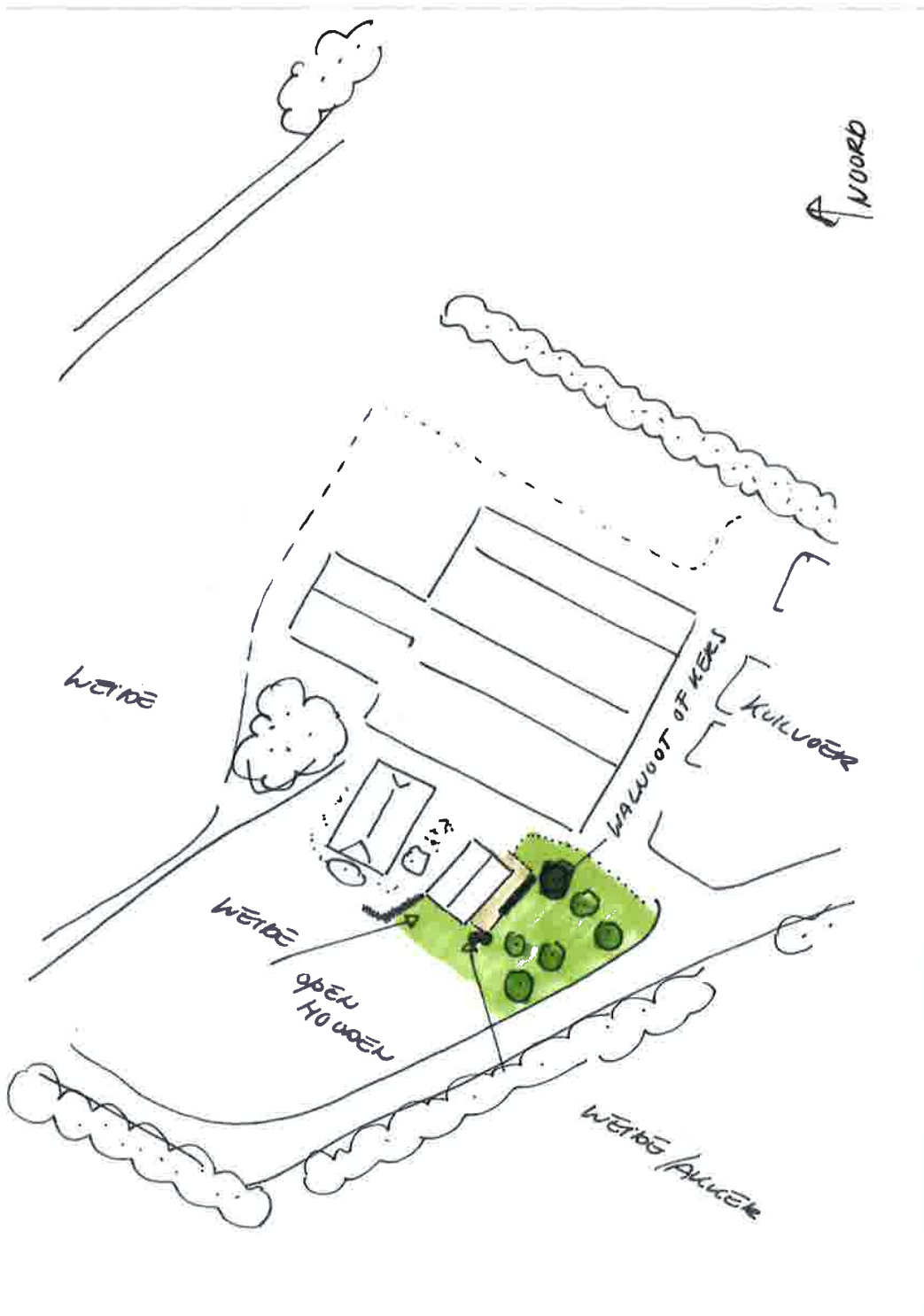
In de schets is een voorstel gevoegd voor de erfinrichting nabij de schuur.

## Conclusie

**Het geven van een woonfunctie aan de stenen schuur is passend mits de schuur het karakter van een bijgebouw blijft behouden: behoud 'beeld' gesloten gevels en kap aan noord- en westzijde. Wij adviseren als randvoorwaarden voor de erfinrichting mee te nemen het behoud van de ingetogenheid en transparantie van het erf.**



Bijlage 1: erfschets



## **Bijlage 2. Landschappelijke inpassing inclusief erfinrichtingsschets**



# Landschappelijke inpassing

Ontwikkeling erf Millingersteeg 1- Dalfsen

Tubbergen, 18 december 2014 - definitief

...in balans met de natuur



Project: Ontwikkeling erf    Locatie: Millingersteeg 1 - Dalfsen    Afbeelding: Voorgenomen ontwikkeling Millingersteeg 1 (Bron: Hannink Landschapsvormgeving)

# Landschappelijke inpassing

Project: Ontwikkeling erf      Locatie: Millingersteeg 1 - Dalfsen

Titel rapport:                      Landschappelijke inpassing - Millingersteeg 1 - Dalfsen

Opgesteld:                          18 december 2014, Tubbergen

Gewijzigd:                          -

Status:                                Definitief

Opdrachtgever:

Auteur:                                Hannink Landschapsvormgeving  
Inhoud:                                ing. mevr. C.I.M. Tijhuis  
Gecontroleerd: ing. de heer N.J.B. Hannink  
7651 JP Tubbergen  
06-83337880  
info@hanninkadvies.nl  
www.hanninkadvies.nl

...in balans met de natuur



# Inhoud

1. Aanleiding	6
2. Huidige situatie	8
3. Beleid	12
4. Uitgangspunten	18
5. Plan	20
6. Maatregelen	22





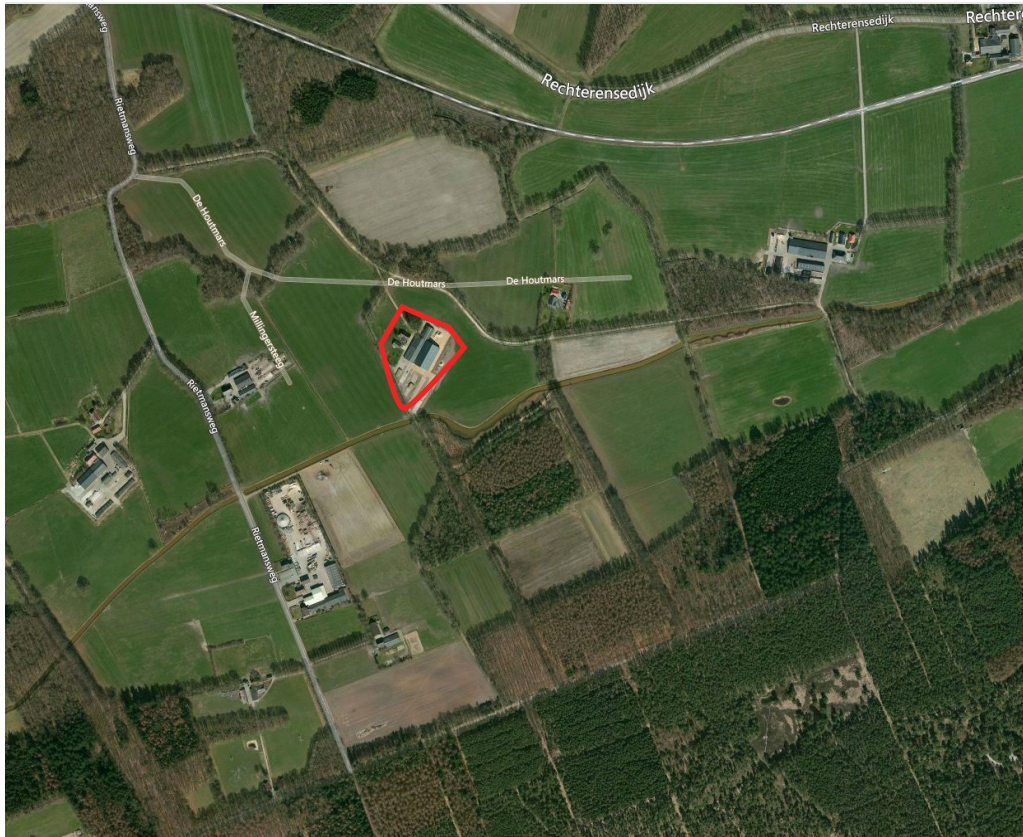
# 1. Aanleiding

Aan de Millingersteeg/De Houtmars te Dalfsen ligt een agrarisch bedrijf daterend uit het begin van de 19e eeuw. Het oorspronkelijk erfensemble bestaat uit een woning, een grote schuur en een kleinere schuur. Recent is hier een nieuwe veestal bij gebouwd. De oorspronkelijke gebouwen hebben een esthetisch waardevolle uitstraling, ook zijn elementen als een fruitgaard en solitaire knotlinde aanwezig die bijdragen aan de streekeigen opzet van het erf.

De initiatiefnemer is voornemens om de recent en op streekeigen wijze gerenoveerde stenen schuur om te vormen naar een tweede woning op het erf. De schuur wordt verbouwd om als woonhuis te fungeren. In het aanzicht van de gevel worden hoofdzakelijk aanpassingen gedaan om daglichttoetreding in de toekomstige woning te realiseren.

Door de wijziging van de bestemming dient het plan landschappelijk ingepast te worden. Hannink Landschapsvormgeving is, in opdracht van Rentmeesterskantoor Te Nuyl B.V., gevraagd een rapportage en voorstel samen te stellen waarmee aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

In dit document wordt de landschappelijke inpassing uiteengezet. Er wordt een beschrijving gegeven van het plangebied, het omliggende landschap en het erf. Daarna worden het beleid en de uitgangspunten van de actoren in beeld gebracht. Dit vormt de basis voor de beschrijving van de nieuwe situatie inclusief de landschappelijke inpassing.



Locatie erf aan de Millingersteeg (Bron: bing maps)



Locatie erf aan de Millingersteeg (Bron: bing maps)

## 2. Huidige situatie

Het erf is al aanwezig op de kaart uit 1917. Hierbij is ook telkens het ensemble van een drietal gebouwen aanwezig. De directe omgeving van het erf heeft altijd een (voor het kampenlandschap relatief) open landschap karakter. Op geen van de kaarten is een zware erfbeplanting waar te nemen. Aan de noordzijde van het erf ligt een kleine es waarvan de voet omgeven is door beplantingen. Opmerkelijk is de naamsverandering van van de Milligen esch naar Millingen.

Net als andere grote delen van Overijssel ligt het plangebied in een landschap dat is opgebouwd door dekzandvlakten en beekdalen met minimale hoogteverschillen. Dit is ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd zijn geërodeerd. Hoogteverschillen waren grotendeels verdwenen en door de moderne landbouw is het landschap nog eens verder afgevlakt. Het plangebied ligt in een landschap dat nagenoeg vlak is geworden, kleine essen daargelaten.

### Hoevenlandschap

Het plangebied ligt in het hoevenlandschap. Noordelijk van het erf ligt het matenlandschap en ten zuid-oosten van het erf is een grootschalige heideontginningslandschap gelegen. De hoger gelegen delen van de heide zijn in latere instantie omgevormd naar naaldbout bossen mogelijk voor de productie van hout. Het plangebied ligt aan de rand van het beboste gebied waar niet of nauwelijks ontbossing plaats heeft gevonden. Waar het ontginningslandschap beperkt gewijzigd is rondom het plangebied, hebben het matenlandschap en het hoevenlandschap wel te maken gehad met behoorlijke veranderingen. De voormalige kleinschaligheid is grotendeels verdwenen.

### Het landschap

Het oude hoevenlandschap kent van oorsprong een grote variëteit aan (kleine) hoogteverschillen, grillige wegen langs de erven en een kleinschalig landschap. Nadat de grote, hooggelegen essen in gebruik waren genomen, is men het hoevenlandschap gaan ontwikkelen. De kleine dekzandkopjes waren uitermate geschikt voor de landbouw. Pas nadat deze gronden ontgind waren werd het nattere matenlandschap in gebruik genomen.

### Nieuwe elementen

Bestaande (of eventueel te versterken) en/of nieuw aan te leggen elementen moet de integratie van het erf in haar omgeving niet tegenwerken. Er is een vloeiende overgang van de relatief open omgeving naar het erf. De positionering van de nieuwe elementen moeten hieraan bijdragen. Zware, afscheidende lijnen rond de erfgrans moeten voorkomen worden.





Verandering landschap rondom het erf rond respectievelijk 1917, 1933 en 1975. (Bron: watwaswaar.nl)



### Erfopzet

Zoals eerder aangegeven is het erf aan de Millingensteeg 1 gelegen in Dalfsen. Het erf bestond uit een woning, een grote schuur en twee kleinere schuren.

- A - Woning met knotwilg
- B - Schuur en opslag (op te vormen object)
- C - Nieuw gebouwde veestal
- D - Kleine fruitgaard

De erflocatie en samenstelling is tenminste 100 jaar oud. Het erfensemble heeft dan ook ten aanzien van de bebouwing een hoge cultuurhistorische waarde. Er is zeer beperkt beplanting aanwezig met uitzondering van een kleine fruitgaard naast de schuur en een knotline aan de voorzijde van de woning.



Opzet erf aan de Millingersteeg 1 te Dalfsen (Bron: Bingmaps.com)

## 3. Beleid

### 3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in tal van plannen. De belangrijkste is de Omgevingsvisie & de Omgevingsverordening welke is vastgesteld 1 oktober 2009. Op 1 september 2013 is de Omgevingsvisie van kracht aan de hand van een actualisatie. De belangrijkste relevante beleidskeuze voor de ruimtelijke kwaliteit om de provinciale ambities te realiseren is:

- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

#### Uitvoeringsmodel

Alle uitvoeringsacties zijn te plaatsen in de samenhang van Generiek beleidskeuzes, de ontwikkelingsperspectieven en beleidsperspectieven.

#### Generieke beleidskeuzes:

Deze keuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of Provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Vooral reserveringen voor waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzingen als Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Er zijn geen aanvullende beleidskeuzes van kracht tegen de voorgenomen ontwikkeling.

#### Ontwikkelingsperspectieven

Er zijn zes ontwikkelingsperspectieven omschreven waarbij met name wordt omschreven welke ontwikkeling waar toegestaan kan worden. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend om flexibiliteit te hebben bij keuzes. Het erf is aangemerkt als "Mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens". Dat betekent dat diverse functies verweven moeten worden. Het belangrijkste landgebruik blijft melkveehouderij en akkerbouw, maar anderzijds is er ruimte voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In elk geval staat de ambitie, "voortbouwen op kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen", voorop.

#### Gebiedskenmerken

Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust en leisurelaag). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er staat omschreven in een catalogus gebiedskenmerken welke kenmerken diverse gebieden en hoe een ontwikkeling invulling dient te krijgen. De gebiedskenmerken zijn richtinggevend op aspecten als landschap, infrastructuur, milieu, bodem en cultuurhistorie. De stedelijke laag is niet opgenomen; deze is niet relevant wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.



Het plangebied is aangeduid als "mixlandschap" (Bron: omgevingsvisie.nl)

#### Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. Zoals grote delen van Overijssel bestond ook het plangebied uit dekzandvlakten met beperkte reliëfverschillen. In de jaren zijn de hoogteverschillen onder andere door zandverstuivingen, het ontginnen van de heidecomplexen en de ontwikkeling in de landbouw nagenoeg verdwenen. Het gebied rondom het plangebied is nagenoeg vlak geworden.

#### Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. Men heeft nooit nagedacht over de schoonheid van het landschap. Nu waarderen wij juist de ingrepen die destijds plaats hebben gevonden. De eerste nederzettingen in Nederland werden gesticht op de rand van de hogere stuwwallen en dekzandruggen naar de overgang met de lagere gronden. Nadat deze gebieden (essenlandschap) bezet waren, werden de kleinere dekzandkopjes in gebruik genomen. Daardoor is er een landschap ontstaan (hoeven- en kampenlandschap) met grillige wegen en onregelmatige kavels. Het kleinschalige karakter door de omzooming van de percelen was typerend en is doorgezet naar het nattere matenlandschap. De verkaveling aldaar was echter regelmatiger en rechtlijniger.

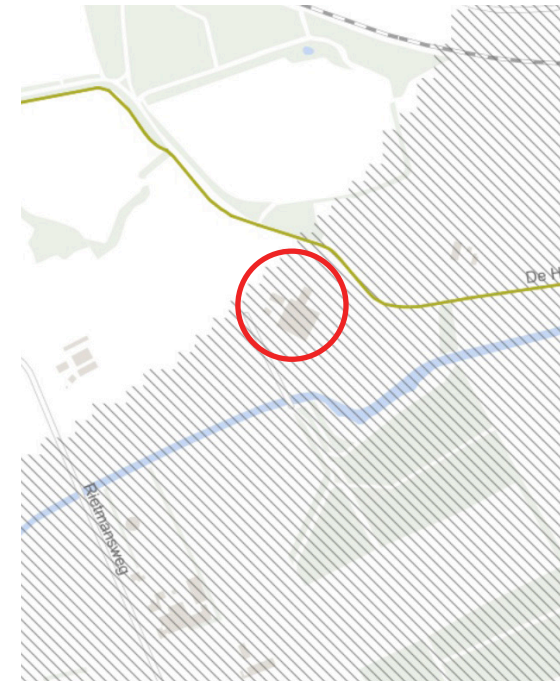
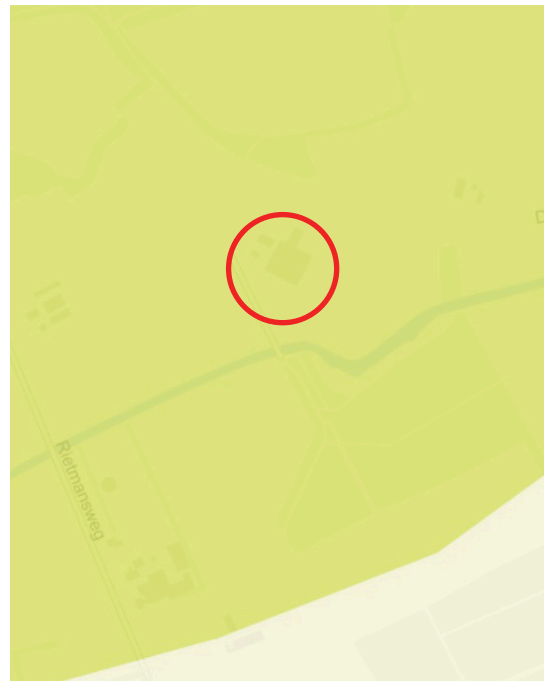
Toen het ruimtetekort toenam in de landbouw en men meer kennis kreeg van bijvoorbeeld het gebruik van kunstmest ontstonden de heideontginningen. Ten zuiden van het plangebied zijn de hoger gelegen gronden bebost ten behoeve van de houtproductie of mijnbouw.

Het erf is duidelijk integraal onderdeel van het landschap. Dit komt hoofdzakelijk door de openheid van de erfranden. De voorgenomen ontwikkeling heeft, mits de transparantie van het erf behouden blijft, geen negatieve invloed op het landschap. De doorontwikkeling van het bedrijf door de bouw van de nieuwe stal versterkt juist het agrarische karakter.

#### Lust en Leisure laag

De ontwikkeling is gelegen in een gebied dat omschreven is als "donkerte". De ambitie is om gebieden aangeduid als donkerte (gebieden zonder overmatig kunstlicht) ten minste zo donker te houden of nog donkerder te maken. Dit houdt in dat er terughoudend om moet worden gegaan met nieuw aan te brengen verlichting van wegen en bedrijventerreinen.

De voorgenomen ontwikkeling zal nauwelijks invloed hebben op de bestaande situatie. Direct langs het erf is een recreatieve route gelegen. De ambitie van de provincie is om routes met elkaar te verbinden. Langs de routes liggen diverse opgaven waaronder enerzijds het beschermen van het stads- of dorpsgezicht en anderzijds het verbeteren van de kwaliteit van het cultuurlandschap. De voorgenomen ontwikkeling zal geen invloed hebben op de recreatieve route, maar kan wel bijdragen aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.



(Links) Natuurlijke laag; het plangebied ligt op de grens van "dekzandvlakte". (Midden) Laag van Cultuurlandschap; plangebied is omschreven als "hoevenlandschap". (Rechts) Lust- en Leisurlaag; het gebied is als "Donkerte" weergegeven. Daarnaast ligt er een recreatieve route langs de noordzijde van het erf. (Bron: omgevingsvisie.nl)

### 3.2 "Bij uitstek Dalfsen" - Missie en Visie gemeente Dalfsen

Het doel van de Missie en Visie 2020 is om een betekenisvol kader te bieden dat mede richting geeft aan de besluiten en het handelen van de gemeente, maar dat ook bewoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties prikkelt tot het (mede) ontwikkelen en uitvoeren van plannen en projecten. In de visie is aangegeven dat een evenwichtige ontwikkeling van economie en ecologie het streven is. In alle gevallen is kwaliteitsversterking het uitgangspunt wat actieve landschapontwikkeling wenselijk maakt. Inspelen op de veranderende omstandigheden waardoor ruimte moet ontstaan voor kleinschalig wonen en werken. Inpassing biedt ruimte voor kwaliteitsversterkende maatregelen die aansluiten bij de provinciale ambities.

De gedachte 'voor wat', 'hoort wat' wordt gevolgd waardoor wederkerigheid verwacht mag worden bij diverse ontwikkelingen. Het uitgangspunt is integrale ontwikkeling met zo min mogelijk functiescheiding. Alleen waar landbouw, natuur en landschap elkaar door hun karakter echt bijten is functiescheiding het uitgangspunt.

De gemeente zet verder in op de instandhouding van landschappelijke en cultuurhistorische waarden door kwaliteitsverhogende functiemenging. Hierin neemt de gemeente niet primair het voortouw, maar werkt actief samen en faciliteert ondernemers en terreinbeheerders.

Landschappelijk is de gemeente grofweg in drie gebieden te verdelen. Het gebied behoort tot het afwisselende overgangsgebied tussen het Vechtdal en de Lemelerberg. Overeenkomstig de plattelandsvisie kan de hoofdlijn voor ontwikkeling voor deze gebieden weer worden gegeven als:

" In het besloten landschap en langs de randen van het Rechterenseveld en de Lemelerberg ontstaat in de toekomst een verweving van functies zoals (verbrede) landbouw, natuurontwikkeling, wonen, recreatie en zorg. In het meer open agrarisch gebied Dalmsholte kan de melkveehouderij zich verder ontwikkelen."

Door de voorgenomen ontwikkeling ontstaat er op basis van het gestelde beleid geen beperking.







## 4. Uitgangspunten

Voor de beoogde ontwikkeling zijn een aantal uitgangspunten

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Het realiseren van een woning binnen een bestaande schuur.

Uitgangspunten gemeente Dalfsen:

- Het landschappelijk inpassen van de beoogde uitbreiding.
- Ontwikkeling conform bestaand beleid.

Uitgangspunten provincie Overijssel:

- Ontwikkeling conform Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel.



## 5. Het Plan

De bestaande schuur (B) wordt omgevormd naar een tweede bedrijfswoning op het erf. Hierbij wordt het ingetogen karakter van het gebouw gerespecteerd. De aanpassing van de erfinrichting is hierin volgend. Met een aantal kleine ingrepen wordt de directe buitenruimte van de nieuwe woning geschikt gemaakt als leefruimte zonder het landelijke karakter te verliezen. Er ontstaat op deze wijze geen tweede erf. Dit wordt verder geborgd door het achterwege blijven van een fysieke scheiding tussen de twee woningen.

Er wordt verharding aangebracht rondom de woning (A). Deze wijkt in materialisering af van de overige erfverharding om zo een functiescheiding te visualiseren. Deze verharding bestaat uit een passend elementverharding van bijvoorbeeld gebakken materiaal en kan tegelijkertijd dienen als terrasruimte.

De privéruimte wordt op de hoeken van het erf omzoomd met een middelhoge haag (C, voor detail zie afb. pag. 23) van streekeigen beplanting. Op een aantal plaatsen wordt de haag onderbroken om de transparantie en zichtbaarheid van het erf en uitstraling rondom het bijgebouw te waarborgen. Vanuit de woning blijft het zicht op het landschap aanwezig (zie inzet met zichtlijnen). Er wordt geen scheiding tussen de woning en de schuur aangebracht om zo de eenheid van het ensemble te behouden.

De kleine fruitgaard (D) wordt aangevuld met fruitbomen en een accentboom (E).

De overige erfinrichting wijzigt niet, ook voor de bereikbaarheid van de tweede woning zal het bestaande inrit (J) worden gebruikt of de bestaande Millingersteeg.

Verklaring algeheel plan op de rechterpagina:

- A Bestaande woning
- B Bestaande schuur (om te vormen naar woning)
- C Leefruimte rondom aan te passen woning
- D Uit te breiden fruitgaard
- E Nieuw te planten accentboom
- F Siertuin voor bestaande woning
- G Overige erfverharding
- H Bestaande beplanting
- I Weide
- J Inrit van erfensemble
- K Watergang



Links: Erfopzet schaal 1:500. Rechts: zichtlijnen vanaf erf - niet op schaal. (Bron: Hannink Landschapsvormgeving)

## 6. Maatregelen

Om het nieuwe erf landschappelijk in te passen moeten er aantal maatregelen worden getroffen.

### 1 Aanbrengen verharding

Om onderscheid te maken tussen de functie wonen en bedrijf wordt de verharding rondom de woning uitgevoerd in een ander formaat of kleur ten opzichte van de bestaande verharding. Het nieuwe materiaal kan eigentijds zijn maar dient een ingetogen kleur te hebben en bij grote voorkeur uit gebakken materiaal te bestaan.

### 2 Aanplanten van hagen

Er worden een tweetal (beuken)hagen aangeplant. Teneinde privacy te geven én het aanzicht op het gebouw te behouden wordt geadviseerd de haag niet hoger te laten worden dan 1.20 m. De beuken worden aangeplant met 5 stuks per strekkende meter in de levermaat 60-80. Totaal worden er 110 exemplaren geplant.

### 3 Tuinrichting

Indien de wens bestaat voor aanvullende tuinrichting wordt geadviseerd hiervoor een beperkt aantal solitaire struiken in combinatie met lage borderbeplanting te kiezen met een ingetogen, landschappeleijk passende uitstraling. Voor de struiken worden soorten als sering, (boeren-)jasmijn, hazelaar of een krentenboompje.

### 4 Fruitgaard

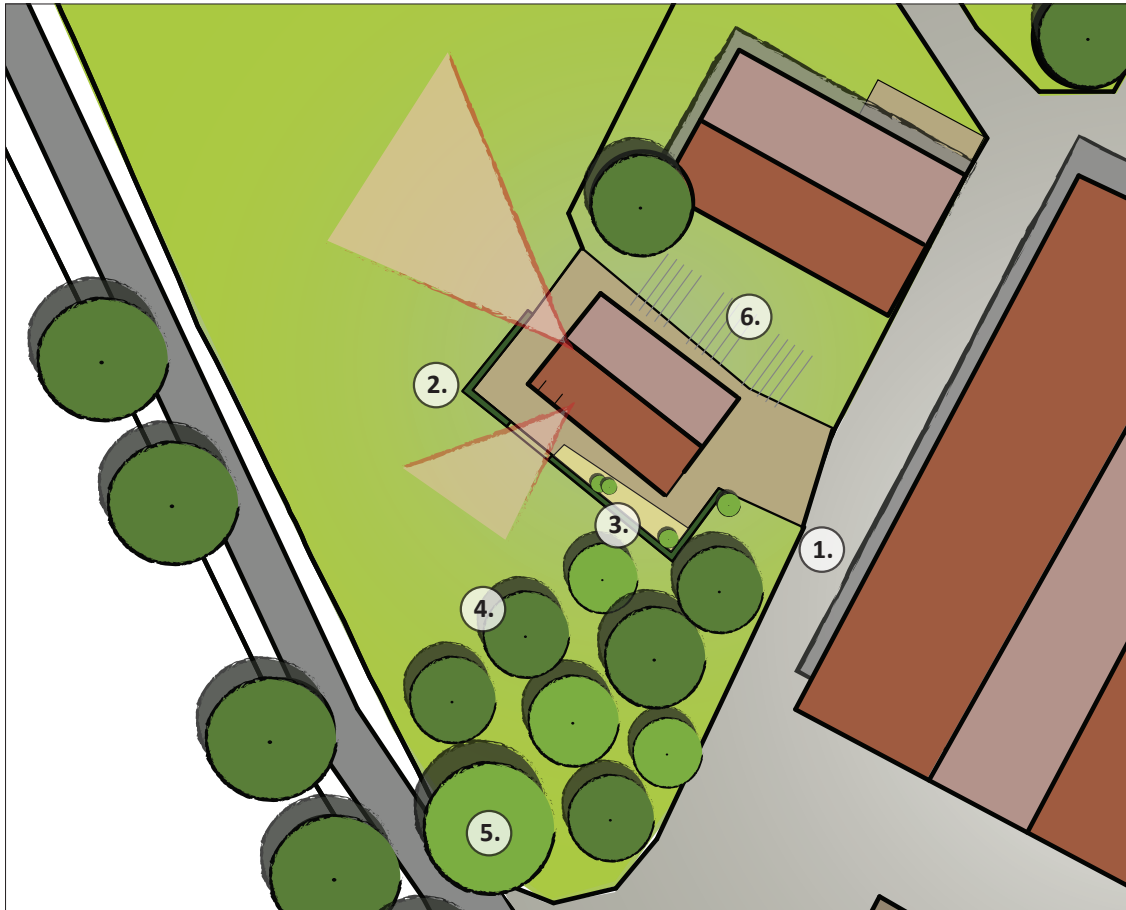
Het aantal bomen in de fruitgaard is nu beperkt. Gezien de ligging (op de grens tussen erf en weg) is het passend deze gaard aan te vullen met 3 hoogstamfruitbomen van verschillende (oude) rassen. Aanplantmaat 8-10 met elk twee boompalen.

### 5 Nieuwe solitair

Op de hoek van het terrein en de fruitgaard wordt een nieuwe solitaire boom geplant, bijvoorbeeld een 'nuts'-soort als walnoot of kersenboom. De boom heeft een kwaliteit van 12-14 en wordt aangeplant met twee boompalen.

### 6. Efscheiding

Tussen de schuur en de woning wordt geen fysieke scheiding gemaakt om zo de eenheid van ensemble te behouden. De verharding rondom de schuur sluit aan op het gazon/de siertuin van de woning.



Links: Erfopzet (niet op schaal). Foto's: impressie van de huidige situatie (Bron: Hannink Landschapsvormgeving)







## **Bijlage 3. Flora en Fauna rapport**

## Quickscan natuurtoets bestemmingsplan Millingersteeg 1, Dalfsen

**Auteur:** M. (Martijn) Bunskoek  
**Datum:** 14 januari 2014  
**Status:** Definitief  
**Projectcode:** 14-397-1

### ***Aanleiding en doelstelling***

In opdracht van Landgoed Rechteren BV heeft EcoGroen Advies BV een quickscan natuurtoets uitgevoerd. Deze natuurtoets is noodzakelijk ten behoeve van een ruimtelijke onderbouwing voor een bestemmingsplanwijziging aan de Millingersteeg 1 te Dalfsen (zie figuur 1). De bestemmingsplanwijziging moet het mogelijk maken de schuur om te bouwen tot een volwaardige woning. De naastgelegen tuin wordt ingericht met enige streekeigen beplanting.



**Figuur 1:** Ligging planlocatie (rood omlijnd) aan de Millingersteeg 1 te Dalfsen (kaartondergrond: Bing Maps).

Het onderzoek is voor een belangrijk deel gebaseerd op een veldinspectie op 8 december 2014. Tijdens dit veldbezoek is het pand van binnen en buiten geïnspecteerd. Vervolgens zijn de consequenties van de beoogde ruimtelijke ingrepen op de aanwezige natuurwaarden getoetst aan de Flora- en faunawet. Ook is gekeken naar de relatie van het plangebied met vigerende gebiedsgerichte natuurbescherming.

**Gebiedsgerichte natuurbescherming**

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van Natura 2000-gebied of de Ecologische Hoofdstructuur. Op basis van de terreinkenmerken en de zeer lokale aard van de ingrepen (inpandig, op een bestaand erf) wordt ingeschat dat de beoogde plannen geen negatieve effecten hebben op in de omgeving aanwezige Natura 2000-gebieden, Beschermde natuurmonumenten, Ecologische hoofdstructuur of anderszins beschermde gebieden (bijv. weidevogelgebieden).

**Flora- en faunawet***Flora*

Beschermde en bedreigde plantensoorten zijn niet aangetroffen op de planlocatie en deze worden gezien de terreinkenmerken (bebouwing, verharding en gazon) ook niet verwacht.

*Vleermuizen*

In de bebouwing zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen. Ook zijn geen potentiële verblijfplaatsen aangetroffen zoals ruimten die vanaf de buitenzijde toegankelijk zijn. Door de plannen zijn dan ook geen verblijfplaatsen van vleermuizen in het geding. De beoogde plannen hebben tevens geen nadelige gevolgen op eventuele vlieg- en/of jachtroutes en op belangrijk foerageergebied van vleermuizen.

*Overige zoogdieren*

Op de planlocatie zijn vaste verblijfplaatsen van de laag beschermde Huisspitsmuis, alsmede van de niet beschermde Huismuis en Bruine rat, te verwachten. Vaste verblijfplaatsen (of sporen) van zwaar beschermde grondgebonden zoogdieren (zoals Steenmarter) zijn niet aangetroffen en te verwachten binnen de invloedssfeer van de plannen.

*Broedvogels*

In het plangebied zijn geen sporen (exemplaren, nesten, braakballen et cetera) aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van broedvogels met jaarrond beschermde nesten (zoals Huismus of Kerkuil). Op de planlocatie komen naar verwachting niet of sporadisch vogels tot broeden.

*Amfibieën en vissen*

Permanent oppervlaktewater ontbreekt op de planlocatie waardoor aanwezigheid van vissen en voortplanting van amfibieën kan worden uitgesloten. Mogelijk dat sporadisch een enkele algemene laag beschermde (Ff-wet tabel 1) amfibieënsoort als Gewone pad of Kleine watersalamander overwinterend in of nabij de bebouwing is aan te treffen. Overwintering van strikt beschermde amfibieën wordt niet verwacht omdat voortplantingslocaties van dergelijke soorten (bijv. Kamsalamander) in de directe omgeving ontbreken.

*Overige soortgroepen*

Verblijfplaatsen van reptielen, beschermde libellen, dagvlinders en andere ongewervelden zijn niet aangetroffen en worden op basis van het aangetroffen biotoop en bekende verspreidingsgegevens ook niet op de planlocatie verwacht.

**Conclusies en vervolgstappen**

Er zijn vanuit natuurwetgeving en beleid geen vervolgstappen noodzakelijk voor het uitvoeren van de plannen. Bij uitvoering van de werkzaamheden gedurende het broedseizoen van vogels dient vooraf een controle plaats te vinden of in gebruik zijnde nesten van vogels aanwezig zijn binnen de invloedssfeer van de ingrepen. Wanneer nesten worden aangetroffen dienen de werkzaamheden hier gestaakt te worden totdat de jongen zijn uitgevlogen en de nestplaats is verlaten.

Bij de beoogde plannen kunnen exemplaren en verblijfplaatsen van enkele algemene en laag beschermde kleine grondgebonden zoogdiersoorten en amfibieën verloren gaan. Voor deze soorten geldt echter in deze situatie automatisch vrijstelling van de verbodsartikelen uit de Flora- en faunawet en zijn zodoende geen verplichte vervolgstapen nodig. Uitvoering in de maanden september/oktober levert over het algemeen de minste schade op aan deze soorten, dat is namelijk buiten de kwetsbare voortplantings- en overwinteringsperiode.