

Ruimtelijke Onderbouwing Venneweg 4

Hoofdstuk 1 Inleiding

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

1.1 Beschrijving van de ontwikkeling

Op het perceel Venneweg 4 in Dalfsen staat een karakteristieke boerderij. Dit voormalige agrarische perceel heeft nu de bestemming 'Wonen', bedoeld voor 1 woning. De eigenaar van het perceel en de opstallen wil de woonboerderij splitsen in twee woningen onder de voorwaarden van de 'Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in de gemeente Dalfsen' om zodoende de gebouwen en het erf te kunnen renoveren en voor de toekomst te bewaren.

De voormalige agrarische bedrijfswoning kan in aanmerking komen voor woningsplitsing als aan de voorwaarden wordt voldaan. In deze ruimtelijke onderbouwing worden alle relevante aspecten die voor de gevraagde ontwikkeling van belang zijn toegelicht.

Kaart 1. Ligging van het perceel Venneweg 4



Bron: Giskit viewer gemeente Dalfsen

1.2 Geldende bestemming

Het perceel Venneweg 4 ligt in het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen en heeft hierin de bestemming 'wonen' (één woning toegestaan). Volgens de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied gemeente Dalfsen' is een tweede woning (splitsing) niet toegestaan. De woning is bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Kaart 2. De huidige bestemming wonen (één woning toegestaan)



Bron: Giskit viewer gemeente Dalfsen

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 de ervenconsulent van Het Oversticht. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de omgeving, de economie of de samenleving. Het 1^e Verzamelplan Buitengebied (bestemmingsplan) is 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 toevoegen van een extra woonbestemming 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.

Op het perceel Venneweg 4 in Dalfsen staat een karakteristieke woonboerderij. De aanvrager wil deze splitsen in twee woningen. Hoewel er een extra woonbestemming wordt toegevoegd, is er geen sprake van een extra ruimtebeslag op de Groene omgeving (buitengebied). Op het perceel wordt alleen bestaande bebouwing gebruikt en geen extra bebouwing toegevoegd. Het plan voldoet is in overeenstemming met de S.E.R.-ladder.

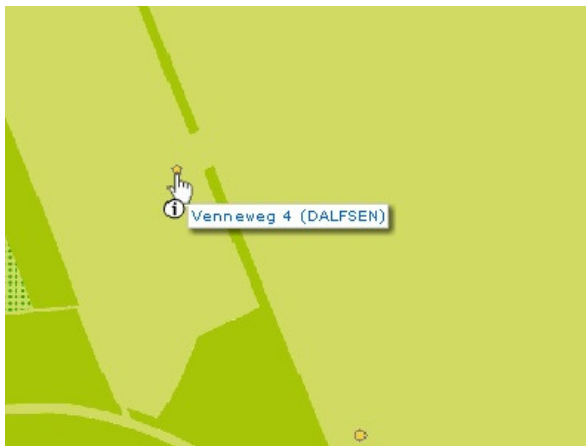
Naast de S.E.R.-ladder is de Kwaliteitsimpuls Groene omgeving is een belangrijk instrument van de verordening. Ook hier is het extra ruimtebeslag het criterium voor de 'of' vraag. Voor deze opgave is de kwaliteitsimpuls maar in beperkte mate van toepassing, omdat er geen extra ruimtebeslag wordt gelegd. Wel is er sprake van een stedelijke ontwikkeling in het buitengebied (extra woonbestemming). Dat betekent dat er een basisinvestering in de ruimtelijke kwaliteit volgens de geldende gebiedskenmerken nodig is. Hiervoor is een inrichtingsplan gemaakt in overleg met de ervenconsulent van Het Oversticht.

Het plan voldoet aan de generieke beleidskeuzes. Het ontwikkelingsperspectief ('waar' vraag) en de inpassing volgens de gebiedskenmerken worden hierna beschreven.

2.2.3 Ontwikkelingsperspectief

Het ontwikkelingsperspectief geeft antwoord op de 'waar' vraag. Het geeft aan welke functies zich in een bepaald gebied kunnen en mogen vestigen. Het perceel Venneweg 4 ligt volgens de kaart ontwikkelingsperspectieven in het 'mixlandschap'. Op kaart 3 is het relevante deel van de kaart weergegeven.

Kaart 3 . Venneweg 4



Relevant gedeelte kaart Ontwikkelingsperspectieven

In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Hier is ruimte voor melkveehouderij en akkerbouw, maar ook voor andere functies als landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

De ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw staan in dit gebied voorop, maar de extra woonbestemming aan de Venneweg 4 beperkt deze niet. De afstand tot het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf is groot genoeg om niet in conflict te komen met milieuwetgeving.

2.2.4 Gebiedskenmerken

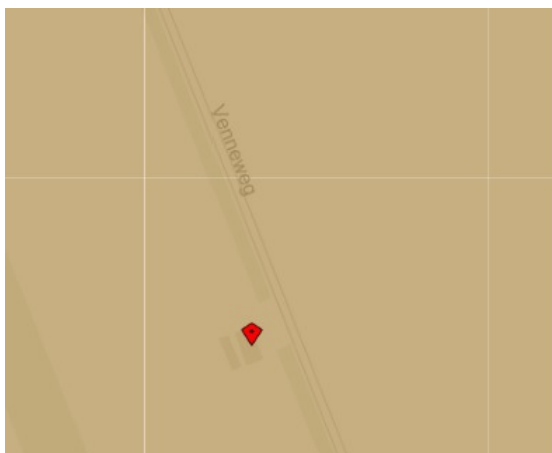
Op het perceel Venneweg 4 zijn drie lagen van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap en de lust- en leisurelaag. Hieronder wordt toegelicht welke gebiedskenmerken er op de projectlocatie van toepassing zijn. Daarna wordt aangegeven hoe hiermee bij de inpassing rekening is gehouden.

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.

Venneweg 4 is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedskenmerk 'Dekzandvlakte en ruggen'.

Kaart 4. Venneweg 4



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.

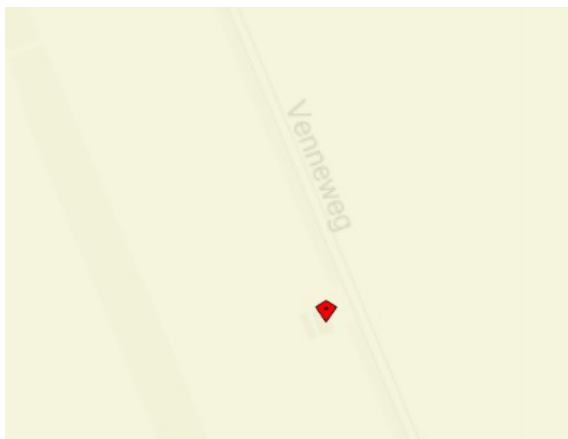
De norm is dat dekzandvlakten en ruggen een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. In de richtinggevende uitspraak staat dat als ontwikkelingen plaatsvinden, deze dan bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogte 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 gebiedskenmerk 'Jonge heide- en broekontginningslandschap'.

Kaart 5. Venneweg 4



Relevant deel laag van het agrarisch cultuurlandschap

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

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

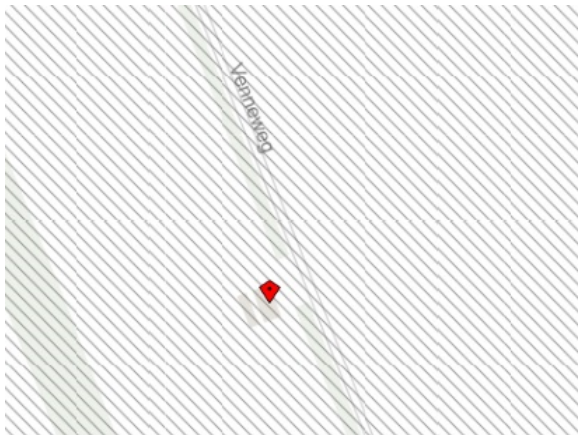
De richtingbepalende uitspraak geeft aan als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, deze dan bijdragen aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

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 belangrijkere pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

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

Kaart 6. Venneweg 4



Relevant deel Lust- en leisurelaag

Donkerte is een te koesteren kwaliteit. De ambitie is om 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 om in de donkere gebieden alleen minimaal noodzakelijke toepassing van kunstlicht toe te passen. Dit vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht. Met veel aandacht voor het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen in het buitengebied.

2.2.5 Toetsing aan Omgevingsverordening

De hoogteverschillen die zo kenmerkend zijn voor de dekzandvlakten en ruggen zijn op deze locatie niet zichtbaar aanwezig. Het gebied is een ontginningsgebied, waarbij het aanbrengen van hoogteverschillen of bijdragen aan het watersysteem afbreuk doen aan de karakteristiek van de directe omgeving.

De kenmerken van het Jonge heide- en broekontginningslandschap zijn op de planlocatie nadrukkelijk aanwezig in zowel de erfopzet als de bebouwing. Venneweg 4 ligt middenin een grote open ruimte, omzoomd door boscomplexen. De Venneweg zelf is een lange lineaire weg die noord- zuidgericht is met laanbomen. De erfopzet van Venneweg 4 past in de kenmerkende blokverkeveling die past in ontginningsgebied. Deze karakteristiek wordt versterkt met de nieuwe erfinrichting.

Voor wat betreft het gebiedskenmerk 'donkerte' is er niet of nauwelijks sprake van extra kunstlicht. In dit plan wordt het bestaande bouwvolume benut en is geen sprake van een grootschalige toename van lichtbronnen.

Voor de inpassing van het erf is advies gevraagd aan de ervenconsulent van Het Oversticht. Dit advies wordt grotendeels overgenomen en is als bijlage bij deze onderbouwing gedaan. Met het opwaarderen van het perceel en de investeringen om de karakteristieke ontginningsboerderij te renoveren wordt voldaan aan de kwaliteitsimpuls groene omgeving.

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.

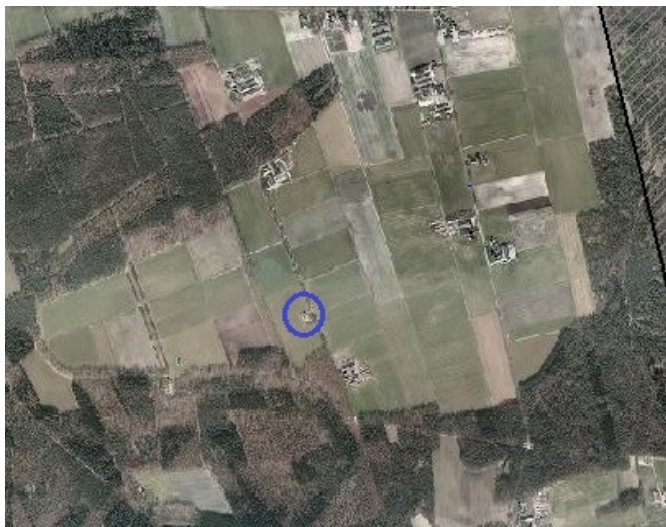
2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

De Venneweg 4 is in de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen als 'Bos en landgoederenlandschap' aangemerkt en ligt in de overgang naar het 'Landschap van de Jonge heideontginningen (zuid)'. Het perceel zelf en de omliggende percelen liggen in een grote open ruimte en dragen meer kenmerken van het laatstgenoemde landschap. Dit komt ook naar voren in het advies van de ervenconsulent van Het Oversticht.

Op afbeelding 7 is de ligging op de grens van twee landschapstypen te zien.

Kaart 7. Venneweg 4



2.3.1.1 Karakteristiek

De voormalige heidegronden zijn pas in de loop van de negentiende eeuw systematisch in cultuur gebracht. Dat heeft geleid tot een stevige rationele structuur en verkavelingsopzet. De percelen zijn meest blokvormig en bebouwing ligt verspreid aan lange, rechte wegen. De bebouwing vormt puntsgewijze verdichtingen aan de wegen. Dit is ook het geval aan de Venneweg 4 en de omliggende percelen.

Opvallend is de noord-zuidgerichtheid van de wegen, wat wordt versterkt door de aanwezige wegbeplanting. Het landschap is weids en open met fraaie vergezichten. De landbouw is de belangrijkste functie in het gebied. Het grondgebruik is voornamelijk grasland, maar verspreid komen ook percelen met bouwland voor. Wonen wordt ook toegestaan als dit niet in conflict komt met de landbouw.

2.3.1.2 Kernkwaliteit

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

2.3.1.3 Ontwikkelingsrichting

Het deelgebied van de heideontginningen vormt een waardevol agrarisch productiegebied. De gemeente zet in op een versterking en uitbreiding van deze functie. Woningbouw kan hiermee op gespannen voet staan. Bestaande woningen worden echter gerespecteerd en in het kader van het VAB-beleid (onderdeel van de 'Beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen') kunnen nieuwe woningen worden gerealiseerd. De ontwikkeling aan de Venneweg 4 komt niet in conflict met de landbouw en is in overeenstemming met de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

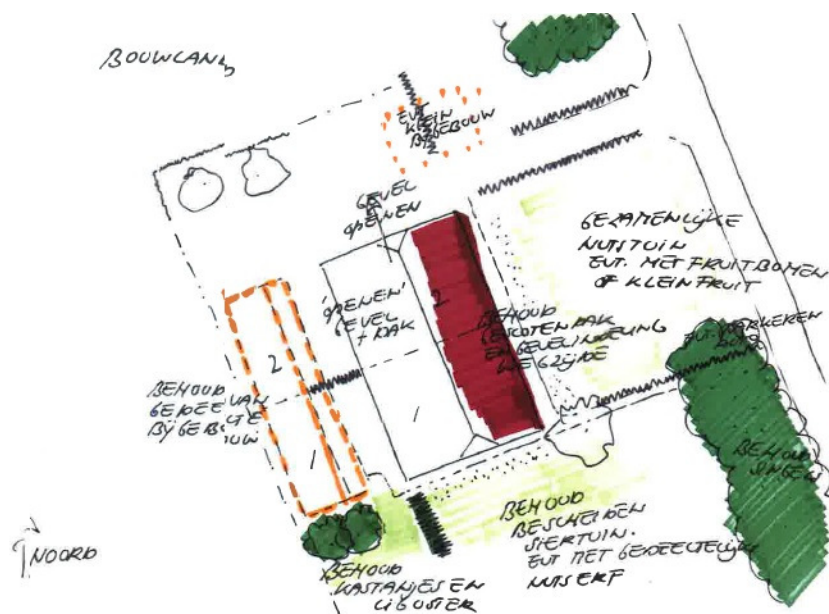
2.3.2 Beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen

Volgens de 'Beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen' zijn er nieuwe woningen in het buitengebied mogelijk binnen bestaande karakteristieke bebouwing. Woningen kunnen bijdragen aan een duurzame instandhouding.

Om te beoordelen of de woonboerderij Venneweg 4 karakteristiek is en dus binnen de kaders van het beleid voor splitsing in aanmerking kan komen heeft de ervenconsulent van Het Oversticht hierover geadviseerd. In het advies komt naar voren dat de bebouwing en de erfopzet karakteristiek zijn en een typisch voorbeeld van een ontginningsboerderij. Het verdient aanbeveling om te investeren in de gebouwen en het erf om deze karakteristiek te versterken. De aanvrager heeft op basis van het advies een erfinrichtingsplan gemaakt.

Het advies van de ervenconsulent en het erfinrichtingsplan worden als bijlage bij de toelichting gevoegd en het erfinrichtingsplan daarnaast als bijlage bij de regels.

Kaart 8. Advies ervenconsulent Venneweg 4



2.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

Ook in het Landschapsontwikkelingsplan wordt ingezet op behoud en versterking van de landschapskarakteristiek. Het erfinrichtingsplan is gericht op behoud en herstel van de streekeigen beplanting op het erf. Op het voorerf wordt een nutstuin ingericht en enkele vruchtbomen geplant. Een haag als afscheiding van de twee woningen is mogelijk. Meer beplanting of een haag om het hele erf is niet wenselijk omdat dit afbreuk doet aan de karakteristiek van een eenvoudige, functionele erfopzet in een open landschap. De ontwikkeling pas in het Landschapsontwikkelingsplan.

Hoofdstuk 3 Onderzoeken

3.1 Onderzoeken

In dit hoofdstuk worden alle ruimtelijk relevante omgevingsfactoren op een rij gezet en belangen afgewogen. Deze 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.

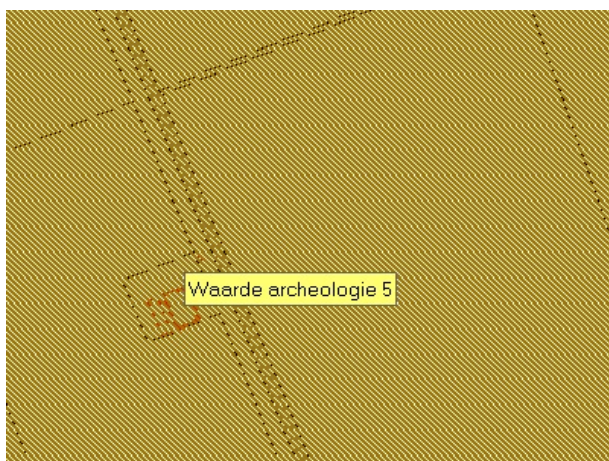
3.1.1 Archeologie

Volgens deze beleidskaart ligt het perceel Venneweg 4 in een gebied waarvoor een lage archeologische verwachting geldt (Waarde archeologie 5).

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning, voor bouwwerken groter dan 2500 m² en dieper dan 0,3 m - maaiveld, moet een rapport overlegd worden waarin de aanwezigheid van archeologische waarden van de gronden die volgens de aanvraag verstoord worden, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

De ontwikkeling aan de Venneweg 4 in splitsing van een karakteristieke woonboerderij. De bodem wordt niet verstoord. Het bijgebouw aan de achterzijde van de woonboerderij wordt wel herbouwd, maar deze bouwactiviteit valt ruim binnen de norm. Onderzoek naar archeologische waarden is niet nodig.

Kaart 9. Venneweg 4



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. Bovendien is het perceel nu ook al bestemd voor 'wonen'. De bodemkwaliteit is geschikt voor een tweede woning en het gebruik.

3.1.3 Duurzaamheid

De 'Beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in de gemeente Dalfsen', onderdeel vrijgekomen agrarische bebouwing (VAB) dragen bij aan een duurzame ontwikkeling van het buitengebied doordat bestaande bebouwing een vervolgfunctie krijgt en er duurzaam in ruimtelijke kwaliteit wordt geïnvesteerd. De ontwikkeling aan de Venneweg 4 voldoet aan deze beleidsregels.

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. Door de relatief grote afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde natuurbeschermingswetgebied en de beperkte impact van de ingreep, kan een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied op voorhand worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een verslechteringstoets, een passende beoordeling of een vergunningsplicht (Natuurbeschermingswet) is niet aan de orde.

3.1.4.2 Ecologische Hoofdstructuur

Het plangebied ligt niet binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), maar wel dichtbij de grenzen van dit beschermde gebied. De bomensingel langs de Venneweg 4 is EHS gebied, maar ter plekke van het erf Venneweg 4 is deze onderbroken. De ontwikkeling voorziet in de splitsing van een woning en de aanleg van een nieuwe inrit. Van een fysieke aantasting van de kenmerken en waarden van de EHS is geen sprake doordat de inrit buiten de EHS wordt geprojecteerd.

Negatieve gevolgen voor de EHS kunnen op voorhand worden uitgesloten.

Kaart 10. Venneweg 4



EHS-begrenzing volgens de Atlas van Overijssel

3.1.4.3 Flora en Fauna wet

Voor de ontwikkeling aan de Venneweg 4 is door Ecogroen Advies een Quicksan Flora & fauna uitgevoerd. Tijdens een veldbezoek is de te verbouwen woonboerderij van binnen en buiten geïnspecteerd. Vervolgens zijn de gevolgen aan de Flora- & faunawet getoetst. De locatie zelf is geen onderdeel van een Natura 2000-gebied of de EHS. De houtwal/singel, welke ten westen van de woonboerderij ligt is wel onderdeel van de EHS.

Op de locatie zijn geen beschermde diersoorten of beschermde en bedreigde plantensoorten aangetroffen. Ook zijn er geen mogelijk verblijfplaatsen van beschermde dieren aangetroffen. Op basis van de terreinkenmerken en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt ingeschat dat er geen negatieve gevolgen optreden.

Op de voormalige hooizolder zijn echter wel uitwerpselen van vleermuizen aangetroffen. Gezien op de plek waar de uitwerpselen zijn gevonden, de grootte en de vorm gaat het vermoedelijk om gewone grootvleermuizen. Het is waarschijnlijk dat deze soort hier in het zomerhalfjaar een vaste verblijfplaats heeft. Ze kunnen hier zowel in de nok als tegen de schoorsteen hangen en ook wegkruipen onder de dakpannen en openingen in het metselwerk.

De aanvrager is verplicht om voor het uitvoeren van de werkzaamheden voor het splitsen van de woning vervolgonderzoek te doen naar de mogelijk negatieve effecten op vaste verblijfsplaatsen van vleermuizen tijdens het zomerhalfjaar en maatregelen te treffen die uit het hieruit naar voren komen. Deze verplichting is in de ontwikkelingsovereenkomst met de aanvrager vastgelegd. De Quicksan Flora & fauna is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gedaan.

Naast het hierboven genoemde vervolgonderzoek blijft de zorgplicht van toepassing voor alle vogelsoorten. De Flora- en faunawet verbiedt handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat verstorende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden. De zorgplicht blijft van kracht, ongeacht de status van de soorten.

3.1.5 Externe veiligheid

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

Risicozonering rondom Venneweg 4 is hieronder aangegeven.

Kaart 11. Uitsnede risicokaart Venneweg 4



Relevant deel gemeentelijke risicokaart Giskit viewer gem. Dalfsen

3.1.5.1 Toetsing Risicobronnen

Toets aan risicokaart

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

Conclusie

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

Plaatsgebonden risico (PR):

De PR 10-6 contour van deze leiding liggen een zone die qua dikte varieert tot maximaal circa 250 meter. Binnen deze zone mogen geen gebouwen worden opgericht. Omdat het plangebied veel verder van deze leiding af ligt, betekent dit dat het plaatsgebonden risico

geen belemmering vormt voor de ontwikkeling aan de Venneweg 4.

Groepsrisico (GR):

Het invloedsgebied van de grootste leiding van deze twee is 430 meter aan elke zijde. Dus in totaal een zone van 860 meter. Verder hanteert de Veiligheidsregio een zone waarbinnen nog gewonden vallen. Deze behelst een afstand van 1,3 kilometer aan elke zijde. Het plangebied ligt op circa 3,5 kilometer, waardoor dit buiten de risicozones ligt.

Verantwoording Groepsrisico

het plangebied ligt op grotere afstand tot risicobronnen dan de PR-zone, invloedsgebied voor GR en het effectgebied waar nog gewonden vallen van elke risicobron. Een verantwoording van het groepsrisico is daarom niet aan de orde.

3.1.6 Milieuzonering

De Venneweg 4 ligt op ruime afstand van het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf (Venneweg 9) of andere bedrijvigheid. De ontwikkelingsruimte van agrarische bedrijven wordt niet beperkt en de extra woonbestemming ondervindt geen hinder vanuit milieuwetgeving (bijvoorbeeld geurhinder).

3.1.7 Geluid

De Wet geluidhinder heeft als doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet moet bij ruimtelijke ontwikkelingen aandacht worden besteed aan het aspect geluid. De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh stelt dat in principe de geluidsbelasting op de voorgevel van woningen de 48 dB(A) niet mag overschrijden.

Volgens het milieumodel geluidhinder van de gemeente Dalfsen ligt de Venneweg 4 in een zone waar de maximale geluidsbelasting op de voorgevel van de woning 0-43 dB(A) bedraagt. De woning ligt ver genoeg van de Venneweg (60 km-zone).

De geluidsbelasting op de voorgevel van de te splitsen woonboerderij aan overschrijdt de norm niet en voldoet daarmee aan de Wet geluidshinder.

3.1.8 Luchtkwaliteit

Het bestemmingsplan bevat slechts één extra woonbestemming mogelijk binnen bestaande bebouwing. De ontwikkeling zorgt er niet voor dat de luchtkwaliteit "in betekenende mate" verslechteren zal. De ontwikkeling voldoet aan de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteit.

3.1.8 Politiekeurmerk Veilig Wonen

De ontwikkeling aan de Venneweg 4 in Dalfsen voorziet in hergebruik van een bestaande woonboerderij. Het is een particulier initiatief waarbij de initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk is om veiligheidsmaatregelen voor onder andere inbraakpreventie te treffen. Hetzelfde geldt voor het verkrijgen van een Politiekeurmerk Veilig Wonen (bestaande bouw).

3.1.10 Verkeerssituatie

Hierbij wordt gekeken naar de ontsluiting van de percelen en het parkeren van bewoners en bezoekers. De ontsluiting van het perceel Venneweg 4 verandert door de toevoeging van een inrit. De verkeersintensiteit op de Venneweg 4 is echter zodanig gering, dat dit geen belemmering is.

Op het perceel wordt een tweede woonbestemming toegestaan. Parkeren moet op het eigen erf, waarvoor ook voldoende ruimte aanwezig is. Het aantal verkeersbewegingen neemt niet onevenredig toe. De ontwikkeling levert geen knelpunt op voor de verkeerssituatie.

3.1.11 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 initiatiefnemer onderlinge afstemming zoeken.

3.1.10.2 Relevant beleid

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. De provincie, het waterschap en de gemeente stellen waterbeleid vast.

De belangrijkste kaders zijn de Omgevingsvisie en - verordening van de provincie Overijssel, het Waterbeheersplan 2010 – 2015 van het waterschap Groot Salland, het gemeentelijk rioleringsplan en Waterplan van de gemeente Dalfsen.

3.1.10.3 Invloed op de waterhuishouding

De ontwikkeling maakt slechts één extra woonbestemming mogelijk. Het verhard oppervlak neemt niet toe. De ontwikkeling ligt niet bij een beekdal, primair watergebied of stedelijk watercorridor in de buurt.

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. Aangezien de ontwikkeling aan de Venneweg 4 slechts voorziet in een woningsplitsing speelt dit aspect geen rol van betekenis.

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

Waterhuishoudkundig aspect	Relevantie	Toelichting
Riolering en afvalwaterketen	Nee	De extra wooneenheid moet aansluiten op het riolerings- systeem of een IBA.
Wateroverlast (oppervlaktewater)	N.v.t.	De situatie verandert niet want er wordt geen bebouwing en/ of verstening toegevoegd.
Grondwateroverlast	N.v.t.	Er is geen grondwateroverlast.
Grondwaterkwaliteit	N.v.t.	N.v.t.
Verdroging	Nee	De ontwikkeling bedreigt geen karakteristieke grondwater- afhankelijke ecologische, cultuurhistorische en/of archeologische waarden.
Inrichting/beheer en onderhoud	N.v.t.	Het plangebied ligt niet in de beschermingszone van een watergang die door de Keur van het waterschap wordt beschermd.

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 ontwerp van minimaal 20 mm per vierkante meter verhard oppervlak.

De vuilwateraansluitingen van de nieuwe woningen moeten worden aangesloten op een IBA/het rioolstelsel (deze bevindt zich op ... meter afstand van de ontwikkellocatie).

3.1.10.5 Watertoetsproces

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

3.1.10.6 Overstromingsrisicoparaaf

Er is geen sprake van overstromingsrisico's. Het plangebied ligt buiten de dijkringen en kent een overstromingsdiepte die minder is dan 0,2 meter.

Kaart 12. Wateratlas Overijssel



Relevant deel Wateratlas Overijssel

Risico-inventarisatie

De situatie aan de Venneweg 4 in Dalfsen blijft nagenoeg ongewijzigd. De risico's nemen niet toe en zijn ook niet aanwezig.

Conclusie

Op de Risicokaart zijn aan de Venneweg 4 geen overstromingsdiepten weergegeven. De locatie ligt en ligt het ook niet in een overstromingsgevoelig gebied. De locatie ligt hoog, waardoor preventieve maatregelen niet nodig zijn bij een mogelijke overstroming. Bereikbaarheid en zelfredzaamheid bij calamiteiten is verzekerd omdat de locatie vanaf verschillende kanten te bereiken is.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe de extra woonbestemming in het '1^e Verzamelplan Buitengebied' wordt geregeld. Het gaat om de uitgangspunten met betrekking tot de gewenste ruimtelijke, structuur, de functionele structuur en de milieuaspecten.

Verder wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de bestemming.

4.2 Beschrijving gewenste situatie

Op het perceel Venneweg 4 staat een karakteristieke woonboerderij. De aanvrager wil deze splitsen in twee woningen en zodoende het gebouw in stand houden voor de lange termijn. Het bestaande bijbehorende bouwwerk wordt gerenoveerd. Als het plan de procedure succesvol doorloopt, dan zijn er twee woningen toegestaan binnen de bestaande bebouwing.

De gemeente Dalfsen staat niet zomaar extra woningen toe in het buitengebied. De aanvraag is getoetst aan 'Beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen' en voldoet hieraan. De woonboerderij is karakteristiek volgens de ervenconsulent van Het Oversticht en kan onder voorwaarden van het onderdeel vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) voor woningsplitsing in aanmerking komen als de ontwikkeling aan de kwaliteitsvoorwaarden voldoet.

De aanvrager heeft een (erf)inrichtingsplan laten maken op basis van een advies dat na een veldbezoek door de ervenconsulent van Het Oversticht is uitgebracht. De gemeente Dalfsen vindt dat de kwaliteit van het (erf)inrichtingsplan goed is en heeft de afspraken daarna in een ontwikkelingsovereenkomst met de aanvrager vastgelegd.

Voor een nadere omschrijving van de ontwikkeling wordt verwezen naar het inrichtingsplan van bureau Hannink dat als bijlage bij de toelichting en de regels is gevoegd.

4.2 Nieuwe planologische situatie

Op de verbeelding van het verzamelplan (bestemmingsplan) wordt de aanduiding 'maximaal twee wooneenheden toegestaan' geplaatst. In de regels wordt maatwerk geleverd door met een voorwaardelijke verplichting te regelen dat de initiatiefnemer het erf inricht volgens het erfinrichtingsplan en daarnaast de karakteristieke woonboerderij aanpast en opwaardert volgens de afspraken die ook met de ontwikkelingsovereenkomst zijn vastgelegd.

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 diens rekening zijn.

Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal op een andere manier is geregeld (ontwikkelingsovereenkomst). De economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling aan de Venneweg 4 in Dalfsen is hiermee voldoende verzekerd.

Bijlage 1: Erfinrichtingsschets en -plan

HET OVERSTICHT

Aan de Stadsmuur 79-83
Postbus 531, 8000 AM Zwolle



Gemeente Dalfsen
t.a.v. de heer W. van der Ploeg
Postbus 35
7720 AA Dalfsen



Zwolle, 8 oktober 2014
Kenmerk: 014 2138 DS

Betreft: Venneweg 4, gemeente Dalfsen
Inlichtingen bij: mevrouw ir. I.M. Nij Bijvank van Herel of mevrouw ir. A. Coops

Geachte heer van der Ploeg,

U vroeg de ervenconsulent van Het Oversticht een advies uit te brengen over Venneweg 4 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

De boerderij is aan te merken als karakteristiek. Dit is objectief beoordeeld vanuit de vijf criteria die Het Oversticht hiervoor hanteert. Het splitsen van de boerderij is mogelijk mits de hoofdkenmerken van ontginningsboerderij worden behouden. Met name de gevel aan de wegzijde is nog origineel en het dak. Eigentijdse invullingen zijn mogelijk voor een goede daglichttoetreding en isolatie van de wooneenheden met respect voor deze waarden.

Voor de structuur van het erf adviseren wij als voorwaarde (een gedeelte van) de parallel geplaatste bijgebouwen te behouden. Voor de erfinrichting adviseren wij als randvoorwaarden op te nemen behoud en versterking van het informele en transparante karakter van het erf. Behoud van de kastanjes en ligusterhaag op het voorerf.

Bijgevoegd vindt u een toelichting op het advies.

Wij hopen u hiermee voldoende informatie verstrekt te hebben.



Ervenconsulentadvies 2138 DS: Venneweg 4

Datum: 6 oktober 2014
Kader: bestemmingsplan buitengebied, verzamelplan
Fase: initiatief

Opgave

U heeft ons gevraagd te adviseren over de aanvraag tot het splitsen van de boerderij aan de Venneweg 4.

Op 29 september hebben wij de locatie bezocht.

de heren Van der Ploeg en Vugteveen van de gemeente Dalfsen waren hierbij aanwezig.
Ter plaatse is door de heer de motivering tot splitsing toegelicht.

Beleid

Provincie

Omgevingsvisie

Het erf is gelegen in het jonge ontginningslandschap. Het beleid is gericht op instandhouding van de kenmerkende ruimte maten en structuur.

Gemeente

Landschapsonwikkelingsplan en plattelandsvisie

Het erf is gelegen in het jonge ontginningslandschap, zuidelijke deel. Behoud van de noord-zuid gerichte structuur, behoud van de weg- en kavelbeplanting, aanleg van erfbeplanting, vormt een voorwaarde bij ontwikkelingen.

Advies

Huidige situatie

Landschap, erfensemble, bebouwing

Het erf is gelegen in het ontginningslandschap van het Hessumsche Veld. De weg is deels beplant met streekeigen singels en bomenrijen. De ontginningsboerderij, met een oranje rode pan, ligt parallel aan de weg met de voorzijde gericht op het zuiden. In de gevels is veel gewijzigd. Alleen de wegzijde heeft nog een originele indeling. De gehele kap is nog gesloten. Het erfensemble bestaat uit een forse ontginningsboerderij uit de jaren 50 - 60 en een klein aaneengeschakeld bijgebouw, parallel geplaatst. Dit bijgebouw gaat schuil achter de boerderij. Op het achtererf stond tot voor kort een ander klein bijgebouw.

Aan de wegzijde ligt een gazon, omzoomd met borders. De toegangen zijn aangeplant met beukenhagen. Het achtererf bestaat uit een verharding van beton. Een jonge beukenhaag en enkele solitaire (oa. rode beuk) zijn onlangs aangeplant. Het voorerf bestaat uit een groot gazon met op de hoek van de boerderij een klein terras met tuinaanleg. Op de andere hoek van de boerderij staat een hoge ligusterhaag en twee kastanjabomen.

De erfstructuur is passend bij de boerderij. De inrichting is vrij informeel en transparant van opzet. De kastanjes, de ligusterhaag en een gazon aan de voorzijde met een bescheiden sieraanleg zijn typisch voor een boerderij uit die tijdsperiode. Mogelijk heeft er aan de wegzijde een nutstuin gelegen met fruit of een moes/bloementuin. Mogelijk hebben aan de voorzijde enkele sierborders gelegen nabij de voorgevel.



Advies

Landschap , erfensemble en gebouw

Wij adviseren positief te oordelen over de vraag tot splitsing van de boerderij. Wonen genereert een duurzaam behoud van de boerderij als ook van het gehele erfensemble.

De boerderij is aan te merken als karakteristiek. Hoewel niet volledig gaaf door wijzigingen in de voor-, zij- en achtergevel, voldoet de boerderij aan een aantal van onderstaande objectieveerbare criteria.

Om te bepalen of de boerderij karakteristiek is, zijn drie ruimtelijke onderdelen bekeken, namelijk de *relatie met het landschap*, de *erfstructuur en erfinrichting*, en tot slot het *gebouw*. Zij vormen de basis van de vijf criteria die Het Oversticht hanteert bij de inventarisatie en selectie van karakteristieke panden:

1. relatie met het landschap
2. erfstructuur en erfinrichting
3. streekeigen verschijningsvorm
4. herkenbaarheid en mate van gaafheid
5. architectuur- en cultuurhistorische waarde

Voor het behoud van de karakteristiek van de boerderij en de streekeigen kwaliteit van het erfensemble en het erf adviseren wij als randvoorwaarden op te nemen:

Landschap en erfensemble

- Behoud van de informele en transparante inrichting van het erf. Behoud en versterking van het nutskarakter van het erf door de aanplant van enkele vruchtbomen en/of de aanleg van een bloemen/moestuin. Plaatsing van enkele hagen is mogelijk als afscheiding van de twee wooneenheden (bij voorkeur liguster, beuk of veldesdoorn). Ook zijn losse streekeigen struiken als jasmijn, hazelaar, passend ter aanvulling als inbedding van de privé tuingedeelten. Het is niet passend het gehele erf te omhagen. De huidige transparantie van het erf is van waarde.
- Behoud van de kenmerkende indeling van een voor- en achtererf gerelateerd aan de indeling van de boerderij. Voor een bescheiden siertuin, aan de zijde en achter een nutstuin met fruit, bloemen/moestuin. De aanplant van enkele nieuwe fruitbomen versterkt het nutskarakter van het erf. Fruitbomen 'middelstam' en 'laagstam' zijn passend bij de bouwperiode van deze boerderij. Hoogstam kwam in die tijd minder voor als nieuwe aanplant op erven. Bij voorkeur geen zichtbare symmetrische splitsing van het zij-erf. Een klein gedeelte kan benut worden voor het parkeren van een auto voor het voorste woongedeelte.
- Behoud van de twee kastanjes en ligusterhaag nabij de voorzijde van de boerderij.
- Behoud van (een deel van) de schuurtjes (steen en hout). Deze schuurtjes, met de oranje rode pannen, dragen bij aan de waarde van het erfensemble als ontginningserf. De schuurtjes kunnen gerenoveerd worden als gesloten volumes, deels kunnen de gevels geopend worden. Zo zou een gedeelte gebruikt kunnen worden als een overdekt terras. Op het achtererf zou een klein bijgebouw herplaatst kunnen worden.

Gebouw

- Behoud van de kenmerkende hoofdvorm en indeling (voor- en achter) van de ontginningsboerderij. Het is niet noodzakelijk de voorgevel in een originele staat terug te brengen. In deze gevel is er te veel gewijzigd. De zichtbaarheid van 'tijdslagen' in een boerderij is niet storend. Renovatie naar een oorspronkelijke situatie heeft niet altijd een meerwaarde.
- Behoud van het gesloten dakvlak. Behoud van de oranje rode pan. De wegzijde gesloten houden, daglichttoetreding aan de andere zijde. Hiervoor is een goed ontwerp een vereiste.
- Behoud van de nog originele gevelindeling aan de wegzijde. De openingen in de achtergevel en gevel aan de landschapszijde geven de mogelijkheid tot een wijziging ten behoeve van daglichttoetreding. Hiervoor is een goed ontwerp een vereiste.

Bij de gemeente is het mogelijk de conceptschetsen te bespreken in een vooroverleg welstand. Deze omvorming vraagt een goed ontwerp.

In de schets is een voorstel gevoegd voor de erfstructuur.

**Conclusie**

De boerderij is aan te merken als karakteristiek. Dit is objectief beoordeeld vanuit de vijf criteria die Het Oversticht hiervoor hanteert. Het splitsen van de boerderij is mogelijk mits de hoofdkenmerken van ontginningsboerderij worden behouden. Met name de gevel aan de wegzijde is nog origineel en het dak. Eigentijdse invullingen zijn mogelijk voor een goede daglichttoetreding en isolatie van de wooneenheden met respect voor deze waarden.

Voor de structuur van het erf adviseren wij als voorwaarde (een gedeelte van) de parallel geplaatste bijgebouwen te behouden. Voor de erfinrichting adviseren wij als randvoorwaarden op te nemen behoud en versterking van het informele en transparante karakter van het erf. Behoud van de kastanjes en ligusterhaag op het voorerf.

2138 DS, 6 oktober 2014

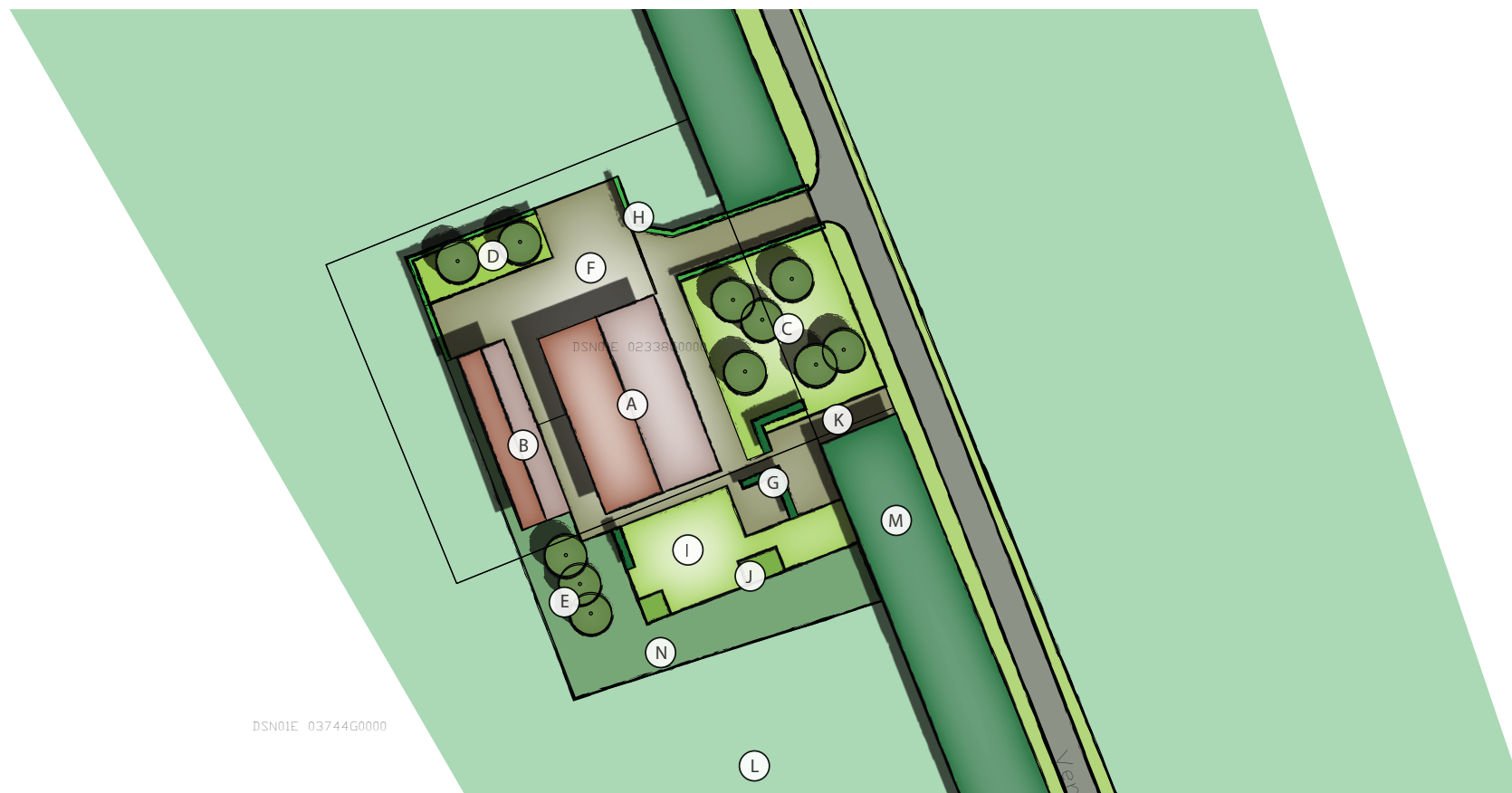


Landschappelijke inpassing

Ontwikkeling erf Venneweg 4 - Dalfsen

Tubbergen, 20 december 2014 - definitief

...in balans met de natuur



Project: Ontwikkeling erf

Locatie: Venneweg 4 - Dalfsen

Afbeelding: Voorgenomen ontwikkeling Venneweg 4 (Bron: Hannink Landschapsvormgeving)

Landschappelijke inpassing

Project: Ontwikkeling erf Locatie: Venneweg 4 - Dalfsen

Titel rapport: Landschappelijke inpassing - Venneweg 4

Opgesteld: 20 december 2014, Tubbergen

Gewijzigd: -

Status: Definitief

Opdrachtgever:

Auteur: Hannink Landschapsvormgeving
Ing. N.J.B. Hannink, algemeen adviseur
Almeloseweg 93
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 Venneweg staat een karakteristieke boerderij met de duidelijke kenmerken van een ontginningsboerderij. Hoewel de oorspronkelijke heide is ontgonnen in de jaren '20, is de boerderij rond de jaren '50 gebouwd. De boerderij heeft nog veel oorspronkelijke kenmerken en met name de zijgevel is nog origineel. De boerderij is met een aantal aanpassingen verbouwd wat de originaliteit heeft verminderd. Naast het hoofdgebouw is een bijgebouw gerealiseerd die qua vorm passend is. De materialisatie van het gebouw is echter wat eenvoudiger.

De initiatiefnemer is voornemens om de boerderij op te splitsen in twee wooneenheden. Er zullen daarvoor met name innerlijke veranderingen worden gedaan, maar ten dele zou het mogelijk moeten zijn om het exterieur naar een meer originele staat te brengen. Eigentijdse invullingen zijn mogelijk mits de waarden van het gebouw overeind blijven. Met name zal er sprake moeten zijn van daglichtintreding. Het bijgebouw zal grotendeels blijven bestaan. Landschappelijk moeten de waarden gerespecteerd worden van een ontginningsboerderij, maar moet het mogelijk zijn om zowel de voor- als de achterzijde van de boerderij functioneel bewoonbaar te maken.

Door de wijziging van de bestemming dient het plan landschappelijk ingepast te worden. Hannink Landschapsvormgeving, in opdracht van is gevraagd om aan de gestelde voorwaarde te voldoen. 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 Venneweg (Bron: bing maps)



Locatie erf aan de Venneweg (Bron: bing maps)



2. Huidige situatie

Het gebied rondom het erf is met name na de vorige eeuwwisseling sterk veranderd. Tot de ontwikkeling van de kunstmest bestond het terrein vooral uit heide. Met name de drogere heide is later omgezet in (naaldhout) bos en de nattere stukken heide werden omgezet om de landbouw uit te breiden. 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 sterk geërodeerd. Het plangebied ligt in een landschap dat nagenoeg vlak is geworden.

Jonge heideontginningslandschap

Het plangebied ligt te midden van het jonge heideontginningslandschap. Vanaf de jaren '20 is men begonnen om de heide te ontginnen. Rond de jaren '50 is het erf ontstaan. De hoger gelegen delen van de heide zijn in latere instantie omgevormd naar naaldhout bossen mogelijk voor de productie van hout. De lagere (nattere) delen zijn voornamelijk omgevormd naar weilanden. Rondom het plangebied ligt het beboste gebied waar niet of nauwelijks ontbossing plaats heeft gevonden.

Het landschap

Het landschap rondom het plangebied is op de hogere delen altijd bebost geweest. De gebieden er rondom heen waren juist open en bestonden uit heide. Deze (nattere) delen zijn omgevormd naar weilanden. De heide is rond de jaren '60 volledig verdwenen. Het huidige ontginningslandschap wordt gekenmerkt door grote open gebieden met een rationeel karakter. Percelen zijn, mede door ruilverkavelingen, toegenomen in omvang en forse, dikke en doorgaans

lange landschapselementen benadrukken het grootschalige landschap. Houtsingels staan veelal langs wegen en waterlopen of langs erven.

Nieuwe elementen

Bestaande (of eventueel te versterken) en/of nieuw aan te leggen elementen moeten de herkenbaarheid van het landschap niet verstoren. Erven staan op zichzelf waarbij het contrast naar het open landschap groot is. De bestaande robuuste beplanting in de voorgenomen ontwikkeling zorgt er al voor dat het erf op wordt genomen in het landschap.



Verandering landschap rondom het erf rond 1917, 1933 en 1954. (Bron: watwaswaar.nl)



Erfopzet

Zoals eerder aangegeven is het erf aan de Venneweg gelegen in Dalfsen. Het erf bestaat uit een boerderij en een grote schuur.

- A - (Woon)boerderij
- B - Bijgebouw (opslag)
- C - Toegang erf via de Venneweg

Het erf heeft een bijzonder cultuurhistorische opzet. De karakteristiek in gebouw en erf zijn wat verloren gegaan, maar kunnen worden hersteld.



Opzet erf aan de Venneweg 4 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 aan de andere kant 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. De arcering ten oosten van het plangebied geeft de ambitie weer voor ontwikkeling van beekdalen.

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op een oorspronkelijk agrarisch erf. Indien de ontwikkeling beperkt blijft tot het bestaande erf, heeft het geen invloed op de omliggende omgeving.

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



Het algehele plangebied is aangeduid als "mixlandschap" met ten oosten de bijzonderheid "beekdalgebied". (Bron: omgevingsvisie.nl)



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.

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 mens heeft de heide ontgonnen om meer ruimte voor de landbouw te realiseren. Dit gebeurde na de opkomst van kunstmest. Het ontginningslandschap is een halfopen tot open landschap met rationele regelmatige blokverkaveling. Beplanting zijn vaak robuust in de vorm van singels op perceelsranden of langswegen. Hier en daar is er een boscomplex en de meeste beken zijn genormaliseerd. De nieuwe erven zijn vaak langs de hoofdwegen gesitueerd maar het aantal wegen is juist

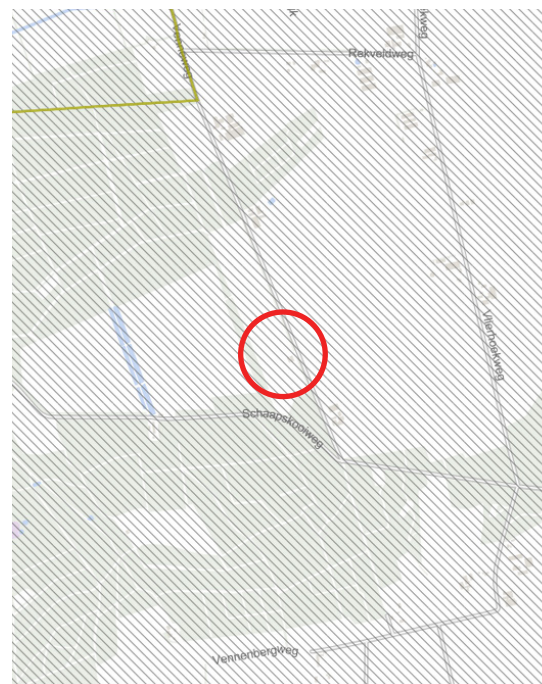
relatief laag. De voorgenomen ontwikkeling is mogelijk indien het open landschap en de blokverkaveling wordt gerespecteerd.

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. Dat 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 zal wel bijdragen aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

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 wordt aangegeven dat een evenwichtige ontwikkeling van economische en ecologische het



(Links) Natuurlijke laag; het plangebied is omschreven als "dekzandvlakte". (Midden) Laag van Cultuurlandschap; plangebied is omschreven als "jonge heide ontginning" (Rechts) Lust- en Leisurelaag; het gebied is als "Donkerte" weergegeven. (Bron: omgevingsvisie.nl)



streven is. In alle gevallen is kwaliteitsversterking het uitgangspunt wat actieve landschapsontwikkeling wenselijk maakt. Men dient in te spelen op de veranderende omstandigheden waardoor ruimte moet ontstaan voor kleinschalig wonen en werken. Inpassing biedt ruimte voor kwaliteitsversterkende maatregelen wat aansluit bij de provinciale ambities.

De gedachte 'voort 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 per definitie het voortouw, maar werkt actief samen met 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 dubbele bewoning binnen een bestaande boerderij.

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 (woon)boerderij (A) wordt opgesplitst in twee wooneenheden. Waar binnen in de boerderij het één en ander zal worden aangepast zal het exterieur in grote lijnen gelijk blijven aan de huidige situatie. Ook het bijgebouw (B) blijft grotendeels behouden. Waar in de huidige situatie de boerderij enkel wordt bewoond, zal er in de toekomst een mogelijkheid zijn voor dubbele bewoning. Het erf aan de achterzijde van de boerderij - de noordzijde - zal nauwelijks worden gewijzigd. De bewoners kunnen via een oprit de boerderij goed bereiken en er is ruimte voor functies als parkeren en terras (F). Gedeeltelijk is het terrein aan de noordzijde aangekleed met beukenhaag (H). Twee solitaires (D) zijn aangeplant om in de toekomst wat massa te creëren.

Aan de zijgevel (parallel aan de Venneweg) wordt het bestaande gazon aangevuld met hoogstens 6 fruitbomen (C). Hoewel hoogstam gekozen kan worden is halfstam ook mogelijk, refererend aan het ontstaan van de boerderij. In de bouwperiode werden namelijk veelal halfstam bomen aangeplant. Door een informele plantwijze wordt de symmetrie minder scherp neergezet.

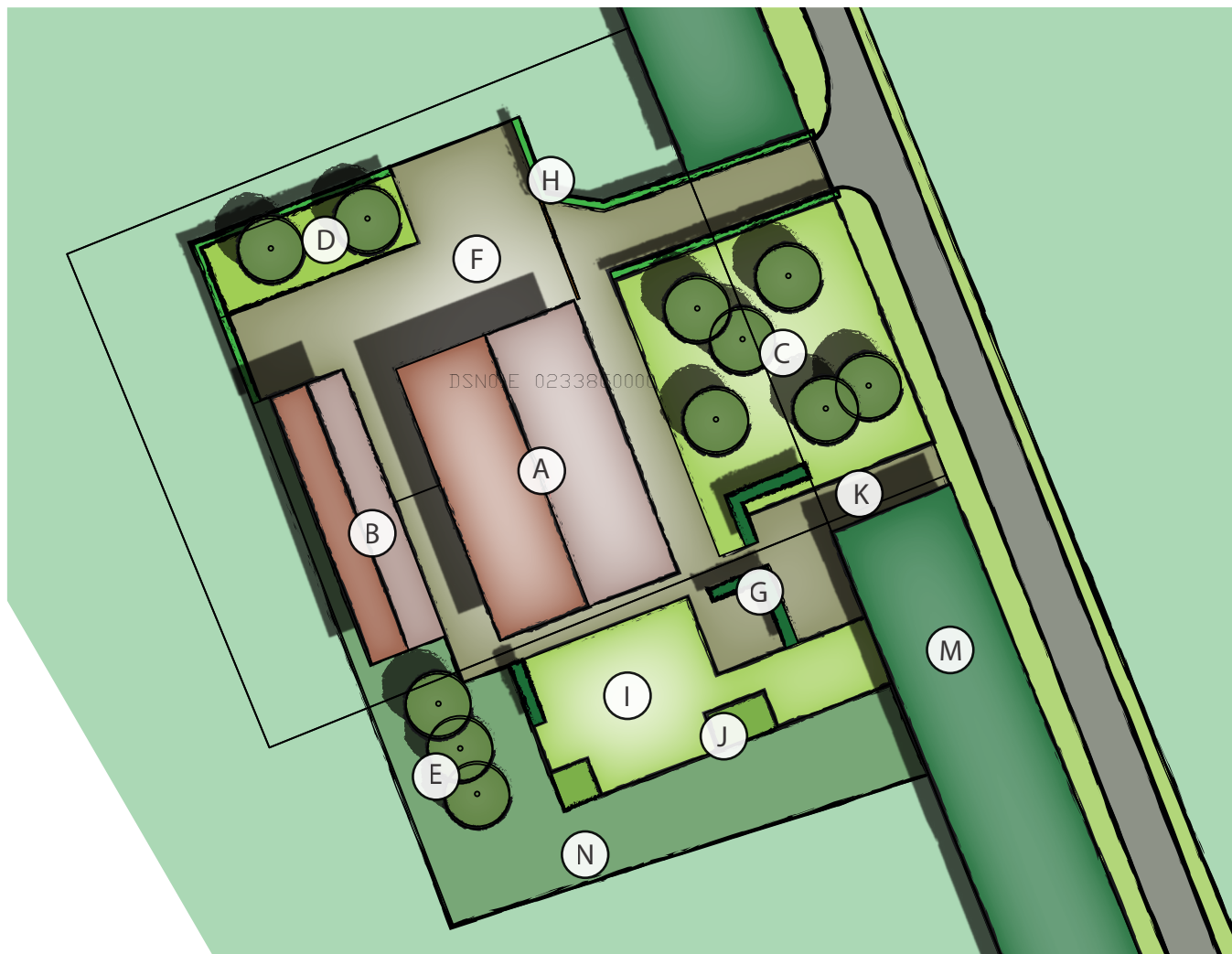
Er is een mogelijkheid gecreërd om ook aan de zuidkant nabij de woning via een oprit te kunnen parkeren (K). Parkeren aan de weg of voor de karakteristieke gevel van de boerderij zou het landschappelijk beeld ernstig verstoren. Parkeren direct achter de bestaande houtwal (M) lijkt daardoor een de enige goed geschikte optie. Bovendien is de privacy door een tweede oprit gewaarborgd. Men is niet afhankelijk om de woning met recht van overpad te

kunnen bereiken. Hetgeen de leefbaarheid aanzienlijk zal verhogen.

In tegenstelling tot de andere oprit wordt deze niet begeleid door hagen. Het is een open oprit mede om een eventuele symmetrie in de zijgevel te voorkomen. Geen beukenhagen, maar ligusterhagen (G) vullen het beeld. Ligusterhagen kwamen veelal voor bij dergelijke boerderijen. De hagen zijn onder andere geplaatst om functies te scheiden en de vrije wind op te vangen. De hagen dragen bij om geparkeerde auto's uit het zicht te nemen. Het is belangrijk om het, ondanks de dubbele bewoning, als één erfensemble te kunnen beschouwen.

De tuin voor de kopgevel bestaat voornamelijk uit gras (I) en wat ruimte om nutsplanten aan te brengen (J). Beplanting zou kunnen bestaan uit wat bessenstruiken, maar ook sering of hortensia zou op zijn plaats zijn om de tuin bloei mee te geven. Een meervoud van beplanting zou het ingetogen karakter beschadigen. Aan de zijkant worden twee slechte kastanjabomen (E) vervangen door drie nieuwe kastanjabomen. De bestaande kastanjabomen zijn vermoedelijk afgezet geweest waardoor er een bijzonder slechte aanhechting is ontstaan. Dat levert in de toekomst problemen op. Drie bomen met een doorgaande stam nemen de functie over.

Het overige deel van het terrein zal ingevuld zijn door gras (N) dat minder vaak gemaaid zal worden. De erfverharding is in principe overal gelijk, al kunnen terrassen en paden uitgevoerd worden met een ander formaat of kleurstelling.



Erfopzet schaal 1:500. (Bron: Hannink Landschapsvormgeving)



6. Maatregelen

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

1 Aanplanten fruitbomen (C)

Er worden 6 fruitbomen aangeplant met een afwijkende tussenafstand. Er ontstaat daardoor een informele sfeer. De bomen zijn hoog- en/of halfstam en hebben de kwaliteit 8-10 of 10-12 en worden voorzien van twee boompalen. Hoewel de keuze voor appel, peer of pruim vrij is worden er oude rassen aangeplant.

2 Vervangen bestaande walnoten (E)

De bestaande walnoten hebben vitale groeiproblemen. De aanhechting is erg slecht. De bomen worden geveld en drie nieuwe walnoten worden aangeplant. De bomen hebben de kwaliteit 12-14 en worden elk voorzien van twee boompalen.

3 Gedeeltelijk aanleggen erfverharding (F)

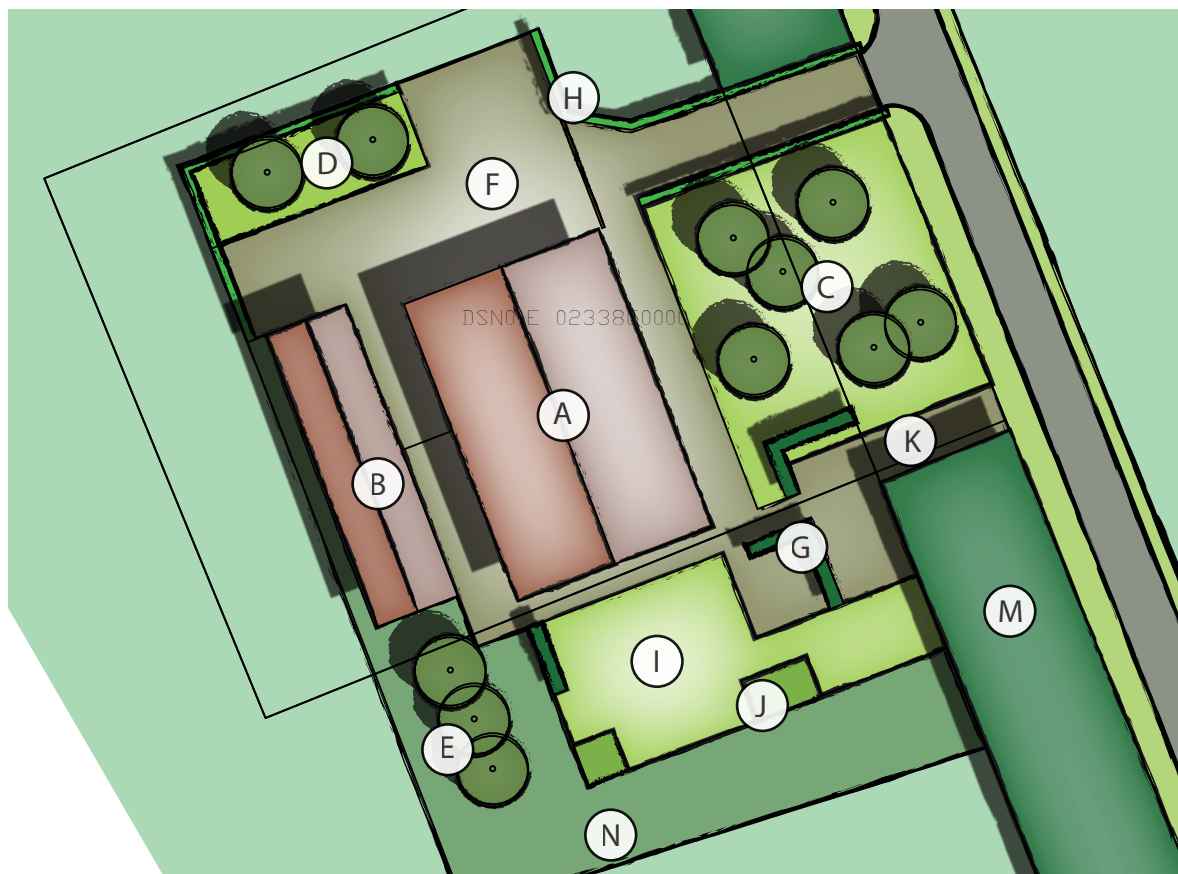
Voor een gedeelte wordt er nieuwe verharding aangebracht. Er worden dezelfde stenen gebruikt als het bestaande om eenheid op het algehele erf te creëren. Er mag geen tweedeling ontstaan. Het formaat mag afwijken bij functies als paden of terras.

4 Aanplanten van ligusterhaag (G)

Het aanplanten van ligusterhagen. De liguster wordt in een dubbele rij aangeplant met 10 exemplaren per strekkende meter. De kwaliteit bedraagt 60-100. Totaal worden er 200 planten aangeplant.

5 Aanleggen oprit

De oprit wordt uitgevoerd in een zelfde kleurstelling en formaat als het bestaande oprit. Het erf moet een eenheid behouden.



Erfopzet (niet op schaal). (Bron: Hannink Landschapsvormgeving)

Bijlage 2: Natuurtoets

Quicksan natuurtoets bestemmingsplan Venneweg 4, Dalfsen

Auteur: M. (Martijn) Bunskoek
Datum: 14 januari 2014
Status: Definitief
Projectcode: 14-397-3

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 Venneweg 4 te Dalfsen (zie figuur 1). De bestemmingsplanwijziging moet het mogelijk maken de huidige woonboerderij om te bouwen tot twee woningen. De boerderij bestaat nu uit een voorhuis (woning) en een achterhuis (voormalige stal en hooizolder). Naast de boerderij staat een langgerekte schuur, hier zijn geen verbouwingen of andere ingrepen voorzien.



Figuur 1: Ligging (woon)boerderij (rood omlijnd) aan de Venneweg 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 bestemmingsplanwijziging 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 (EHS). De houtwal/singel (op ca. 15 meter afstand van de boerderij) langs de Venneweg is wel onderdeel van de EHS. Op basis van de terreinkenmerken en de zeer lokale aard van de ingrepen (inpandig op een bestaand erf) wordt echter 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 en verharding) ook niet verwacht.

Vleermuizen

Op de voormalige hooizolder zijn tegen de schoorsteen van het voorhuis aan uitwerpselen van vleermuizen aangetroffen (zie pijl, figuur 2). Gezien de locatie en de grootte en vorm van de uitwerpselen betreft het hier vermoedelijk Gewone grootoorvleermuizen. Het is dan ook waarschijnlijk dat hier in het zomerhalfjaar een vaste verblijfplaats van deze soort aanwezig is. Ze kunnen hier zowel in de nok, tegen de schoorsteen aan hangen als wegkruipen onder de dakpannen en in openingen in het metselwerk.



Figuur 2: Uitwerpselen van (vermoedelijk) Gewone grootoorvleermuizen tegen de schoorsteen van het voorhuis.

Gezien de aangetroffen uitwerpselen is bij een toekomstige verbouwing van de boerderij niet uitgesloten dat een verblijfplaats van vleermuizen in het geding is. Het is dan ook noodzakelijk om voorafgaande aan de verbouwingswerkzaamheden aanvullend vleermuisonderzoek uit te voeren. Dergelijk onderzoek dient volgens het vleermuisprotocol van het Netwerk Groene Bureaus te worden uitgevoerd (zie kader). In voorliggende situatie zijn daarom minimaal vier nachtelijke bezoeken door een vleermuisdeskundige noodzakelijk in de periode april tot en met september.

Kader: Toelichting protocol voor vleermuisonderzoek

Vleermuizen zijn een belangrijke soortgroep binnen de natuurbescherming. De soorten zijn echter moeilijk te inventariseren, vertonen specifiek gedrag en advies omtrent deze soortgroep is regelmatig complex. Tegen die achtergrond heeft het Vleermuisvakberaad van het Netwerk Groene Bureaus een protocol opgesteld voor de inventarisatie van vleermuizen. Het doel van het protocol is bij te dragen aan de kwaliteit en uniformiteit in onderzoek. Het protocol wordt ondersteund door RVO (Ministerie van EZ) en de Zoogdiervereeniging.

Vleermuisonderzoek blijft echter maatwerk en het protocol geldt daarom als richtlijn en niet als plicht. Het volgen van het vleermuisprotocol wordt echter wel aangeraden. Het toepassen van het protocol heeft tot doel:

- 1) Dat RVO geen aanvullend inventarisatieonderzoek verlangt bij een ontheffingsaanvraag volgens artikel 75 van de Flora- en faunawet;
- 2) Dat een onderzoek stand houdt in eventuele juridische procedure.

Vleermuisonderzoek dient ruim voorafgaande aan de ingrepen te worden uitgevoerd, zodat bij het aantreffen van verblijfplaatsen van vleermuizen tijdig een ontheffing kan worden aangevraagd en de (wettelijk verplichte) maatregelen kunnen worden uitgevoerd. In de praktijk betekent dit dat het onderzoek minimaal 1 jaar voorafgaande aan de ingrepen moet worden uitgevoerd.

De beoogde plannen hebben overigens naar verwachting 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 te verwachten. Vaste verblijfplaatsen van zwaar beschermde grondgebonden zoogdieren (zoals Steenmarter) zijn niet aangetroffen (ook de bewoners hebben hier geen melding van gemaakt) en te verwachten binnen de invloedssfeer van de ingrepen.

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 Steenuil, Huismus of Kerkuil). Wel waren op de vloer van de hooizolder her en der oude krijtstrepen van uitwerpselen zichtbaar, vermoedelijk van Kerkuil. Braakballen zijn niet aangetroffen. In het verleden heeft naar verwachting sporadisch een Kerkuil de hooizolder bezocht, van een nestplaats is geen sprake geweest. 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 geschikt biotoop daarvoor ontbreekt.

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 aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van vleermuizen op de bestemmingsplanlocatie. Voorafgaande aan de ingrepen is het daarom noodzakelijk dat aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen wordt uitgevoerd. Afhankelijk van de resultaten hiervan kan het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet en het uitvoeren van mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn.

Er zijn vanuit natuurwetgeving en beleid geen andere 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 wel 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 vervolgstappen 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.