

Ruimtelijke Onderbouwing Mataramweg 3

Hoofdstuk 1 Inleiding

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

1.1 Beschrijving van de ontwikkeling

De eigenaar van Mataramweg 3 wil een gedeelte van de gronden op het huidige perceel ruilen met een evenredig deel grond van Landschap Overijssel. De huidige bebouwing wordt gesloopt en op het nieuw in te richten erf wordt een woning met bijgebouw teruggebouwd.

Omdat het plan niet past in het bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Dalfsen, is een aanpassing van de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' en de bestemming 'Natuur' met de gebiedsaanduiding 'bomenteelt' nodig.

Kaart 1. Ligging van het perceel Mataramweg 3



Mataramweg 1 en 3

bron: Giskit viewer gemeente Dalfsen

1.2 Geldende bestemming

Het perceel ligt in het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen en heeft hierin de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' en de bestemming 'Natuur' met de gebiedsaanduiding 'bomenteelt'.

Kaart 2. Huidige bestemming



De huidige woning op het perceel Mataramweg 3 staat nu binnen de woonbestemming, maar komt straks deels op grond te staan die nu bestemd is voor natuur. Om dit mogelijk te kunnen maken is een procedure nodig. In dit geval heeft de aanvrager ervoor gekozen om met het '2^e Verzamelplan Buitengebied' (jaarlijkse bestemmingsplanherziening) mee te doen. De bestemming 'Wonen' wordt naar het zuiden verschoven (zie kaart 9 groene gedeelte). Op de plek waar de huidige bijbehorende bouwwerken staan wordt er evenredige grond voor 'Natuur' bestemd (zie kaart 9 blauwe gedeelte).

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 2^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.

De herbouw van de woning en nieuwe schuur 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.

Bij andere dan stedelijke ontwikkelingen zijn de 'Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik' (artikel 2.1.4 Omgevingsverordening) van toepassing. Volgens deze principes zijn andere dan stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag leggen op de groene omgeving door bouwen en verharderen alleen mogelijk wanneer:

- (her)benutting van bestaande bebouwing in redelijkheid niet mogelijk is;
- de mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

Het bestemmingsplan maakt een stedelijke en een andere dan stedelijke ontwikkeling mogelijk. Het bestaande erf aan de Mataramweg 3 wordt getransformeerd vanwege ruiling van gronden die buiten en binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) liggen (zie ook paragraaf 3.1.4.2). De ontwikkeling bestaat uit:

1. verschuiven van de bestemming 'Wonen' en 'Natuur';
2. sloop van alle bebouwing;
3. herbouw van de (oude) bestaande woning met schuur.

Het bestemmingsplan voldoet aan de SER-ladder en sluit aan bij de Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Per saldo verdwijnt er een grotere hoeveelheid bebouwing. Van een extra ruimtebeslag op de groene omgeving is geen sprake. Een bestaand erf dat nu al bebouwd is wordt opnieuw ingericht elders op het perceel.

Naast de S.E.R.-ladder is de Kwaliteitsimpuls Groene omgeving 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 (woningbouw). Dat betekent dat er een basisinvestering in ruimtelijke kwaliteit

volgens de geldende gebiedskenmerken nodig is. Het inrichtingsplan van Hartkamp groen – totaal van 24 november 2015 (bijlage 1 van de ruimtelijke onderbouwing) dat naar aanleiding van het advies van de ervenconsulent van Het Oversticht is gemaakt voorziet hierin. De ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van de omgeving blijft behouden en wordt verbeterd.

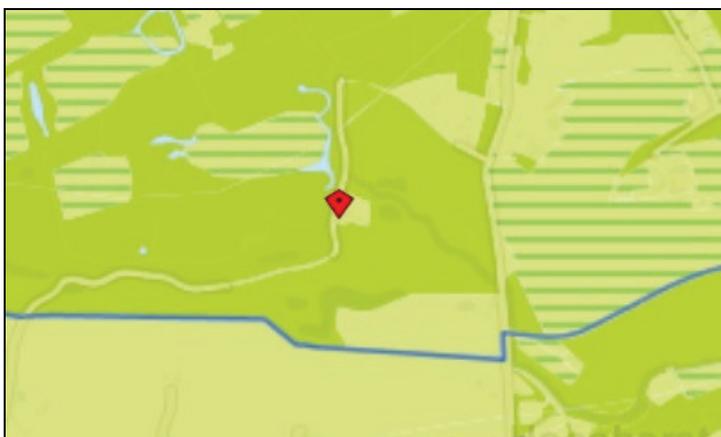
Het bestemmingsplan voldoet aan de generieke beleidskeuzes. Het ontwikkelingsperspectief ('waar' vraag) en de inpassing volgens de gebiedskenmerken (bijdrage ruimtelijke kwaliteit) wordt in de volgende paragrafen beschreven.

2.2.3 Ontwikkelingsperspectief

Huidige situatie Mataramweg 3

Het perceel Mataramweg 3 ligt in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief "buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte (mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens)" geldt. Zie voor een weergave hiervan onderstaand figuur.

Kaart 3. Mataramweg 3



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 Mataramweg 3 past binnen het ontwikkelingsperspectief in die zin dat het de agrarische bedrijvigheid in de omgeving niet belemmert. Verder wordt het erf volgens het advies van het Oversticht aangesloten bij het landschap (bijlage 2 van de ruimtelijke onderbouwing). Het landschap blijft zodoende herkenbaar.

Huidige situatie gronden Landschap Overijssel

De grond van Landschap Overijssel ligt in het gebied waarvoor de 'groene omgeving' (Bestaand 'Natuur') geldt. Zie kaart 3 voor een weergave hiervan.

Dit ontwikkelingsgebied geeft ruimte voor ontwikkeling van natuur (EHS, Natuura-2000, ecologische verbindingzones). Ontwikkeling dragen bij aan veerkracht en continuïteit van het watersysteem. Het behouden en ontwikkelen van de natuur- en landschapskwaliteiten staan hierin voorop.

De ontwikkeling op gronden naast Mataramweg 3 passen binnen het ontwikkelingsperspectief in die zin dat natuur- en landschapskwaliteiten worden ontwikkeld of toegevoegd. Verder wordt het erf volgens het advies van het Oversticht aangesloten bij het landschap (bijlage 2 van de ruimtelijke onderbouwing). Het landschap blijft zodoende herkenbaar.

2.2.4 Gebiedskenmerken

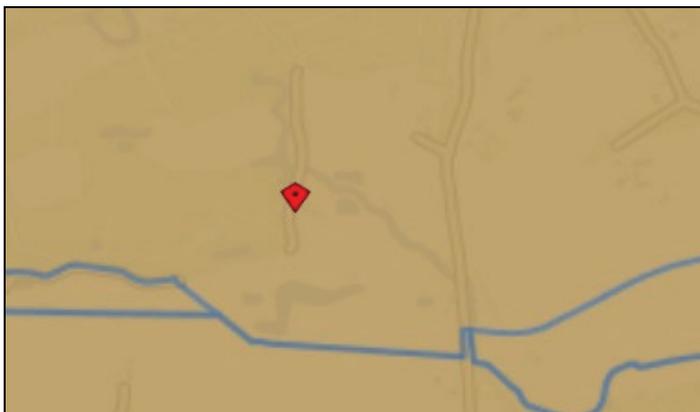
Op de Mataramweg 3 zijn twee lagen van toepassing; de natuurlijke laag en de laag van het agrarisch cultuurgebied. Hieronder worden de ontwikkelingen nader toegespitst op deze twee lagen.

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 4. Mataramweg 3



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 'Jonge heide- en broekontginningslandschap'.

Kaart 5. Mataramweg 3



Figuur: laag van het agrarisch cultuurlandschap

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

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

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

2.2.5 Ecologische Hoofdstructuur

In de omgevingsverordening Overijssel 2009 (artikel 2.7.3) is aangegeven dat Provinciale Staten gebieden vaststellen die tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) worden gerekend. De gemeenten moeten het beschermingsregime voor deze gebieden die op de kaart zijn aangegeven als 'bestaand' vastleggen in een bestemmingsplan of beheersverordening.

Op grond van artikel 2.7.4 van de omgevingsverordening is de gemeenteraad bevoegd om bij vaststelling van een bestemmingsplan voor relatief kleinschalige ontwikkelingen binnen de EHS af te wijken van het beschermingsregime zoals vastgelegd in artikel 2.7.3. Wel moet aangetoond en verzekerd worden dat de wijziging:

- de wezenlijke kenmerken en waarden slechts in beperkte mate aantast;
- per saldo gepaard gaat met een versterking van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS, of een vergroting van de oppervlakte van de EHS;
- plaatsvindt na een zorgvuldige afweging van alternatieve locaties.

Als het bestemmingsplan waarvoor een afwijking is toegepast onherroepelijk is geworden moeten burgemeester en wethouders dit bij Gedeputeerde Staten melden.

Het huidige perceel Mataramweg 3 ligt niet binnen de begrenzing van de EHS. De naastgelegen gronden zijn in eigendom van Landschap Overijssel en hebben een natuurbestemming die binnen de EHS liggen. De initiatiefnemer en Landschap Overijssel willen ieder 0,16 ha aan gronden ruilen (zie kaart 9). De gronden die nu in de EHS liggen krijgen dan de bestemming 'wonen' en de gronden die nu de bestemming 'Wonen' hebben krijgen een natuurbestemming. De oppervlakte van de EHS blijft hierdoor gelijk.

Doordat er een afname van bebouwing plaatsvindt is dit een relatief kleinschalige ontwikkeling. Ook is de natuur/EHS gebaat bij de ontwikkeling. De gronden in eigendom van initiatiefnemer (nat grasland) hebben voor Landschap Overijssel meer natuurwaarden dan de huidige te ruilen gronden (droge kop) die zij nu in eigendom hebben. Met een correctie van de EHS begrenzing door het stukje grasland aan de noordoostkant met natuurbestemming in de EHS te brengen en een zelfde stukje aan de zuidkant uit de EHS te halen kan de ruiling plaatsvinden. De natuurwaarden worden hiermee verhoogd en per saldo blijft de EHS gelijk. Verder wordt het nieuwe erf ingericht volgens het advies van de ervenconsulent van Het Oversticht. De potentie van de natuurwaarden nemen toe op het (natte) geruilde gedeelte van het perceel. Verder worden er bij de inrichting van het (droge) deel van het perceel eisen gesteld qua natuur- en landschap en de uitstraling en inpassing van de woning.

Kaart 6. Mataramweg 3



2.2.6 Toetsing aan Omgevingsverordening

De ervenconsulent van het Oversticht heeft over dit perceel geadviseerd. In het advies (bijlage 2 van de ruimtelijke onderbouwing) wordt rekening gehouden met de ruimtelijke kwaliteit van het perceel. Er wordt namelijk extra ingezet op een ontwikkeling van natuurkwaliteiten van gronden. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden van de Omgevingsverordening.

2.2.7 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

Kaart 7. Mataramweg 3



Het perceel Mataramweg 3 ligt in de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in het Kampenlandschap op de overgang naar het deelgebied Bos- en landgoederenlandschap.

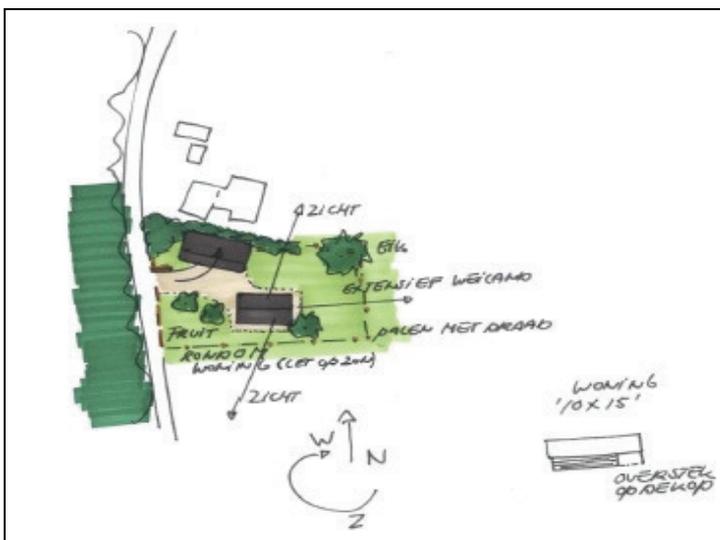
Op de kaart van de Structuurvisie Buitengebied zijn grenzen aangegeven tussen de deelgebieden die misschien een bepaalde 'hardheid' suggereren. Overgangen tussen landschappen zijn in de praktijk echter vaak 'zacht' en niet of nauwelijks op een bepaalde perceelsscheiding te begrenzen.

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

Bij (aanvragen voor) ruimtelijke ontwikkelingen is dan ook altijd een verfijningslag nodig. Aanvragers mogen 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. Zie kaart 7 voor erfinrichtingsschets van de ervenconsulent.

Kaart 8. Erfinrichting Mataramweg 3



2.3.1.1 Karakteristiek

Net als in het essenlandschap kent ook het kampenlandschap al een lange bewoningsgeschiedenis. Deze bewoning concentreerde zich op de hogere dekzandruggen. Wegen en bebouwing volgen nabij Hoonhorst en Lemelerveld deze ruggen, waardoor er een afwisselend landschap is ontstaan van bochtige wegen, zandpaden, bebouwing en beplanting.

De dorpen en de boerenerven liggen op een natuurlijke wijze in het landschap. Vaak zijn de overgangen tussen dorp en omgeving of erf en buitengebied niet scherp, maar lopen beide op een logische wijze in elkaar over. Erven kennen een rafelig silhouet van bebouwing en boomgroepen.

Het microreliëf is ook in dit gebied merkbaar. De ruggen worden afgewisseld door lagergelegen beekdalen. Daarnaast hebben de boeren hun eigen akkers aangelegd, de zogenaamde kampjes (eenmansessen), die voor extra hoogteverschillen zorgen ter plaatse.

De variatie aan landschapselementen (bosjes, wegbeplanting, erfbeplanting, beplantingen langs esranden en op perceelsgrenzen) geeft het landschap een aangename en attractieve afwisseling. Er zijn dan ook meerdere verblijfsaccommodaties te vinden en diverse fiets- en wandelroutes. De landbouw is de belangrijkste grondgebruiker, zowel in de vorm van grasland als bouwlanden. Ook het "buiten wonen" komt in dit deelgebied regelmatig voor.

2.3.1.2 Kernkwaliteit

Het kampenlandschap wordt gekenmerkt door een variatie aan functies en een gevarieerd halfopen landschapsbeeld met microreliëf, kampjes, historische boerderijen en velerlei landschapselementen

2.3.1.3 Ontwikkelingsrichting Mataramweg 3

In het deelgebied van kampenlandschap wordt gestreefd naar een aantrekkelijke mix van landbouw, wonen, werken, recreëren en natuur. In de vorm van bestaand VAB-beleid en de Rood voor rood-regeling wil de gemeente de ruimte bieden aan nieuwe woningen in het kader van landschapsontwikkeling. Daarbij zet de gemeente in op een aantoonbare kwaliteitsverbetering van het landschap ter plekke. De gemeente zal deze landschappelijk meerwaarde nadrukkelijk toetsen.

De ontwikkeling is in overeenstemming met de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

2.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

De ervenconsulent van Het Oversticht heeft advies uitgebracht over Mataramweg 3. Het advies van de ervenconsulent wordt overgenomen.

Het erf is omgeven door gronden die in de EHS liggen. De eigenaar heeft contact gelegd met Landschap Overijssel over de uitruil van gronden zodat landschappelijk en ecologisch een meerwaarde kan ontstaan bij de herontwikkeling van deze locatie. Het landschap was eerder meer kleinschalig. Aanplant van streekeigen soorten, te beheren als hakhout, om de schaal te verkleinen draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit. De eigenaar kan bijdragen aan natuurwaarden door de gronden extensief te beheren. Deze inzet kan worden gezien als een extra investering vanuit de eigenaar.

De basisinspanning bestaat uit het ontwerp van een erfaanleg en structuur met een agrarische uitstraling en een transparante overgang naar het landschap.

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

Hoofdstuk 3 Onderzoeken

3.1 Onderzoeken

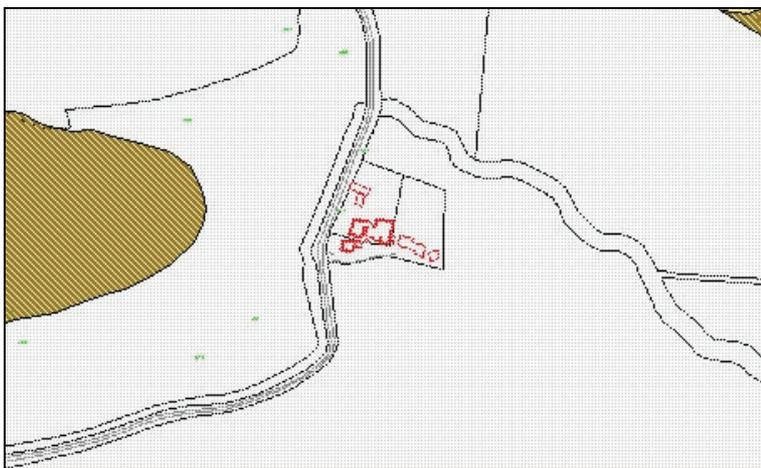
In dit hoofdstuk worden alle ruimtelijk relevante omgevingsfactoren op een rij gezet en belangen afgewogen. De belangenafweging moet aantonen dat de betreffende ontwikkeling aan een goede ruimtelijke ordening voldoet. Daarbij wordt op het volgende ingegaan:

- 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 de beleidskaart archeologie heeft het perceel Mataramweg 3 een lage archeologische verwachtingswaarde (gebied met lage verwachting).

Kaart 9. Mataramweg 3



Figuur: relevant gedeelte archeologische beleidskaart gemeente Dalfsen

Omdat er sprake is van een lage archeologische verwachtingswaarde is voor dit project geen archeologisch onderzoek vooraf noodzakelijk.

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

Het nieuwe erf wordt op basis van het advies van de ervenconsulent landschappelijk ingepast. Hierdoor is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Verder zal de nieuwe woning met de bouwtechnieken van nu al snel energiezuiniger en daarmee duurzamer zijn dan bijvoorbeeld de oude te verwijderen woning.

3.1.4 Ecologie

3.1.4.1 Natura 2000 gebieden

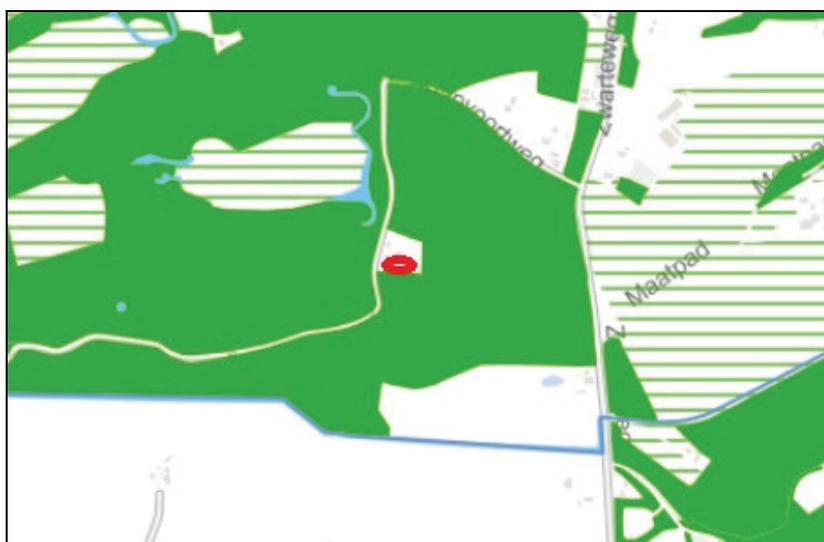
Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermde natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingswetgebied is het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht op een afstand van ca. 4 km van het plangebied. Gezien de relatief grote afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde 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 deels binnen de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In de bredere omgeving van het plangebied liggen enkele EHS-gebieden, waaronder de Vecht en enkele grotere bosgebieden langs de noordzijde van de Vecht onder Dalfsen.

In paragraaf 2.2.5 is nader ingegaan op de ontwikkeling in en nabij de EHS voor wat betreft het plangebied.

Kaart 10. Mataramweg 3



3.1.4.3 Flora en Fauna wet

Door Otte groenadvies is een Flora- en fauna QuickScan (bijlage3) opgesteld.

Aanbeveling:

Gebiedsbescherming

De locatie waar het onderzoek heeft plaatsgevonden ligt binnen de EHS. Het beschermingsregime voor de ecologische hoofdstructuur (EHS) lijkt op dat voor Natura 2000-gebieden. Activiteiten en projecten die de wezenlijke waarden en kenmerken kunnen aantasten zijn niet toegestaan. Er wordt een uitzondering gemaakt als er geen redelijk alternatief is, er een dwingende reden van openbaar belang is en compensatie plaatsvindt.

De bescherming van de EHS is juridisch vastgelegd in het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente. Als de geschetste realisatie van een woning overeen komt met de bestemming dan zijn er geen beperkingen. Als voor de bouw van de woning een afwijking van het bestemmingsplan nodig is, dan is er afstemming met de provincie nodig. Dit kan worden voorgelegd aan de beleidsafdeling Natuur en Milieu van de Provincie Overijssel.

Reptielen en amfibieën

Uit bureaustudie is gebleken dat strikter beschermde soort van Tabel 3, de ringslang (waarneming mei 2015) in de omgeving van het plangebied voorkomt, zijn in het plangebied zelf geen waarnemingen bekend. De locatie, het hoger gelegen begraasde weiland, waar de bouw van het huis en de schuur gaan plaatsvinden, zijn vooral voor deze soort niet geschikt. De nabije omgeving, met een watergang, kikkerpoel en een bosachtige omgeving, zijn geschikt als leefgebied voor de ringslang.

Vogels

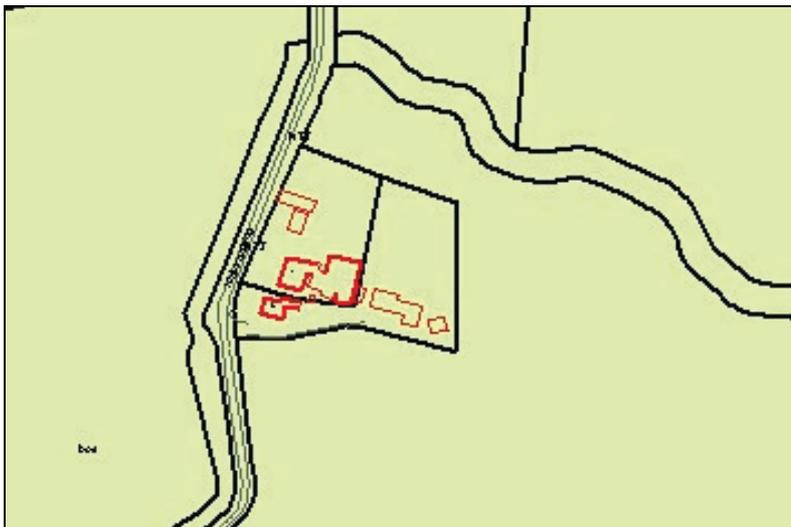
Voorkom verstoren van broedende (weide)vogels. Controleer voor aanvang van de werkzaamheden of er broedsels aanwezig zijn. Het verstoren van broedende vogels is verboden conform de Flora- en faunawet. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend.

3.1.5 Externe veiligheid

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

Risicozonering rondom Mataramweg 3 is hieronder weergegeven.

Kaart 11.



Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2005 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.

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 Mataramweg 3 ligt langs een smalle (landbouw)weg in het buitengebied tussen Dalfsen en Hoonhorst. Deze weg heeft geen doorgaande functie en wordt slechts door bestemmingsverkeer en landbouwverkeer gebruikt.

Het bestemmingsplan ondervindt geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder.

3.1.7 Luchtkwaliteit

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

3.1.8 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 m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een primair watergebied of een stedelijk watercorridor.

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

Voor lozingen van huishoudelijk afvalwater vanuit woningen geldt het "Besluit lozing afvalwater huishoudens" (Blah). Uitgangspunt is dat het huishoudelijk afvalwater op een gemeentelijk rioolstelsel wordt geloosd. Indien niet mogelijk is, moet een voorziening worden aangelegd die een gelijkwaardig milieubeschermingsniveau biedt.

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

Waterhuishoudkundig aspect	Relevantie	Toelichting
Riolering en afvalwaterketen	Nee	Woning moet een aansluiting hebben op het IBA.
Wateroverlast (oppervlaktewater)	N.v.t.	Hemelwater van verhard oppervlak moet ter plaatse van het plangebied vast worden gehouden en/ of geborgen worden.
Grondwateroverlast	N.v.t.	De locatie heeft grondwatertrap III er is geen grondwateroverlast.
Grondwaterkwaliteit	N.v.t.	
Verdroging	Nee	Er is geen bedreiging voor karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische, cultuurhistorische of archeologische waarden.
Inrichting/beheer en onderhoud	N.v.t.	Het plangebied ligt op 0,03 meter van een hoofdwatgang die beschermd worden 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 infiltratiekratten een optie. Om wateroverlast te voorkomen moet een voorziening komen (infiltratie en/of berging) met als uitgangspunt een ontwerpeis van minimaal 20 mm per vierkante meter verhard oppervlak.

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

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 Overstromingsrisicoparagraaf

Quickscan

Het plangebied is gelegen binnen dijkkring 53: Salland. Voor bestemmingsplannen in deze dijkkring is een overstromingsrisicoparagraaf vereist. De locatie is op een uitsnede van de onderstaande kaart 'Omgevingsvisie' (09295054)' 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 dijkringen). Dijkkring 53 valt in de laatste categorie: minder snel en ondiep.

Kaart 12. Dijkkring 53



Figuur: relevant deel kaart Omgevingsvisie (09295054)

Risico-inventarisatie

Voor de keringen van dijkkring 53 geldt een veiligheidsnorm van 1/1250 per jaar. De overschrijdingskans is 1/1250^e 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 Mataramweg 3 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

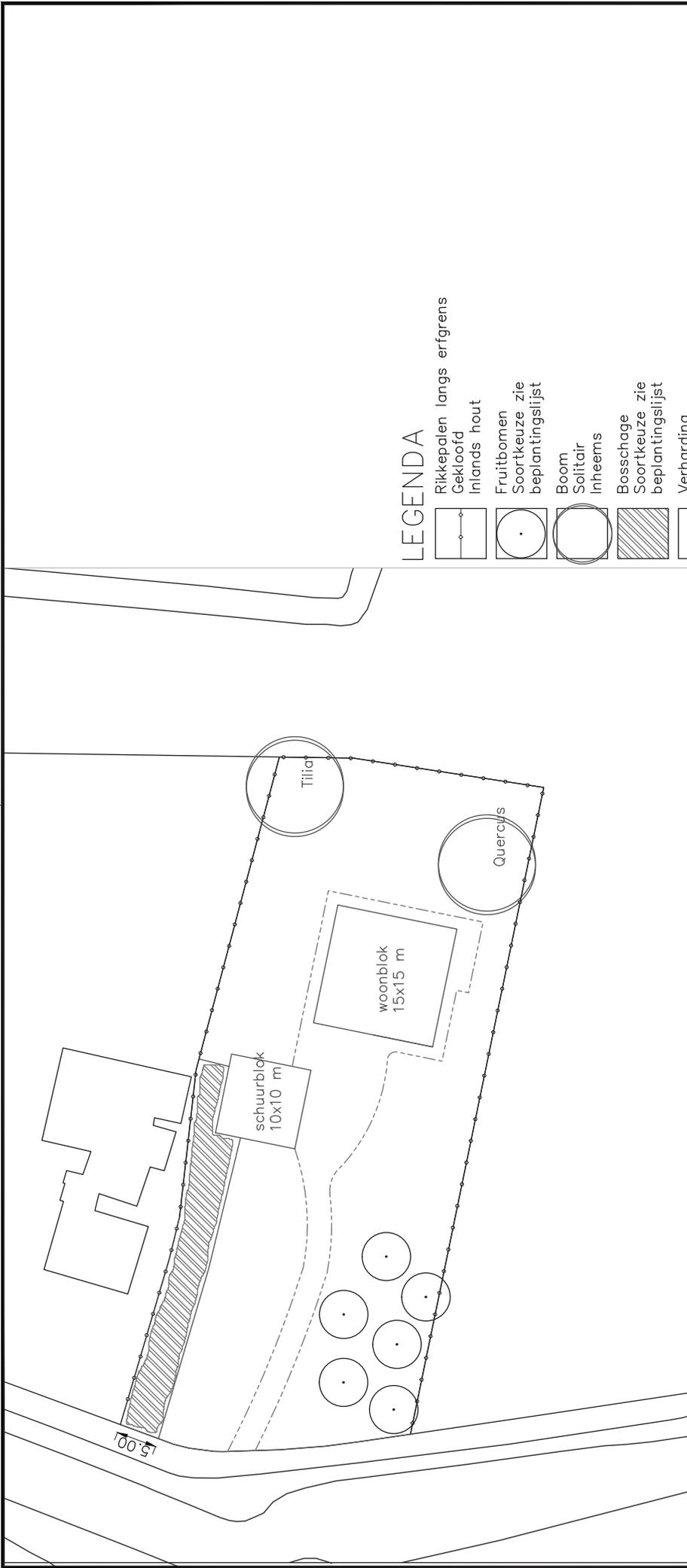
De bestaande woning en alle bijgebouwen worden gesloopt en elders op het perceel teruggebouwd. De woning wordt gebouwd op een gedeelte van het naastgelegen perceel die nu een natuurbestemming heeft. De bestemming 'Wonen' wordt daarom verschoven in zuidelijke richting (langs de Mataramweg). Hiervoor wordt een evenredig deel 'Natuur' gecompenseerd aan de noordkant van het huidige perceel. Het verschuiven van deze gronden zal in onderlinge overeenstemming met beide grondeigenaren gaan.

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 Inrichtings- en beplantingsplan



LEGENDA

-  Rikkepalen langs erfgrrens
-  Gekloofd
-  Inlands hout
-  Fruitbomen
-  Soortkeuze zie beplantingslijst
-  Boom
-  Solitair
-  Inheems
-  Bosschage
-  Soortkeuze zie beplantingslijst
-  Verharding

Bosplantsoen ten behoeve van aanleg singel			
Latijnse naam	Nederlandse naam	Plantafstand	Plantkwaliteit
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Amerikaanse krentenboomje	1,5 x 1,5 m	175-200
<i>Cornus mas</i>	Kornoelje	1,5 x 1,5 m	150-175
<i>Corylus avellana</i>	Gewone hazelaar	1,5 x 1,5 m	150-175
<i>Crataegus monogyna</i>	Gewone meidoorn	1,5 x 1,5 m	150-175
<i>Euonymus europaeus</i>	Kardinaalsmuts	1,5 x 1,5 m	150-175
<i>Ilex aquifolium</i>	Hulst	1,5 x 1,5 m	150-175
<i>Sambucus nigra</i>	Gewone vier	1,5 x 1,5 m	200-250
<i>Viburnum opulus</i>	Gelderse roos	1,5 x 1,5 m	150-175
Fruitbomen			
Soort		Plantafstand	
<i>Malus dom. 'Notaris'</i>	Appel	10x10 m	
<i>Malus dom. 'Schone van Boskoop'</i>	Appel	10x10 m	
<i>Malus dom. 'Groninger Kroon'</i>	Appel	10x10 m	
<i>Prunus avium 'Early Rivers'</i>	Kers	12x12 m	
<i>Prunus avium 'Morel P2'</i>	Kers	12x12 m	
<i>Juglans regia 'Buccaneer'</i>	Walnoot	12x12 m	

Versie	Datum	Omschrijving	Tekenaar
A	09-01-2016	Aanpassen erfgrrens noordzijde perceel	LG
	24-11-2015	ERSTE UITGAVE	LG
OPDRACHTGEVER		OMSCHRIJVING	PROJECTNUMMER
[Redacted]		Inrichting erf	1503
PROJECT		ONDERDEEL	TEKENINGNUMMER
Mataramweg 3			1
7722 ME Dalfsen			

SCHAAL	TEKENAAR
1:500	LG
FORMAAT	PROJECTLEIDER
A3	RH

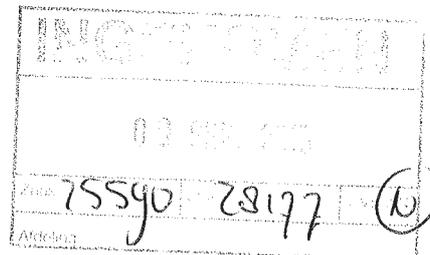


Hartkamp Green Totaal
Rick Hartkamp
Grote Bisschop 18
8411 WE Heino
rick@hartkampgreentotaal.nl

Bijlage 2 Advies ervenconsulent van het Oversticht



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



Zwolle, 7 september 2015
Kenmerk: 015 2202 DS

Betreft: Mataramweg 3, 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 Mataramweg 3 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.

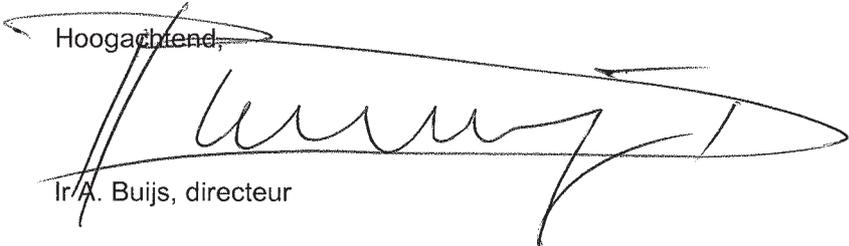
Conclusie

Het erf is omgeven door gronden die zijn gelegen in de EHS. De eigenaar heeft contact gelegd met Landschap Overijssel over de uitruil van gronden zodat landschappelijk en ecologisch een meerwaarde kan ontstaan bij de herontwikkeling van deze locatie. Het landschap was eerder meer kleinschalig. Aanplant van streekeigen soorten, te beheren als hakhout, om de schaal te verkleinen draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit. De eigenaar kan bijdragen aan natuurwaarden door de gronden extensief te beheren. Deze inzet kan worden gezien als een extra investering vanuit de eigenaar.

De basisinspanning bestaat uit een erfaanleg en structuur met een agrarische uitstraling en een transparante overgang naar het landschap.

Wij hopen u hiermee voldoende informatie verstrekt te hebben.

Hoogachtend,


Ir. A. Buijs, directeur



Ervenconsulentadvies: 2202 DS, Mataramweg 3, gemeente Dalfsen

Datum: 1 september 2015
Kader: 2^e verzamelplan bestemmingsplan buitengebied, KGO
Fase: initiatief

Opgave

Onlangs heeft de initiatiefnemer het erf aan de Mataramweg 3 te Hoonhorst aangekocht. U vraagt de ervenconsulent voor dit perceel een advies te geven over de ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Op 18 augustus is het perceel bezocht. Hierbij waren aanwezig de initiatiefnemer, mevrouw Klink en mevrouw Van Dam namens de gemeente.

Het perceel heeft in de huidige situatie van aankoop een vreemde contour. Een smal gedeelte ligt aan de weg, een breder gedeelte ligt achter het naastgelegen erf. De gronden om deze percelen zijn in het bezit van Landschap Overijssel. Het is wenselijk, nu de mogelijkheid zich voordoet, na te gaan of door ruiling van gronden een meer optimale indeling mogelijk is. Hierdoor wordt het mogelijk aan ruimtelijke kwaliteit van landschap en erven te winnen, als ook aan natuurwaarden. De initiatiefnemer heeft al met landschap Overijssel contact gezocht. Deze afstemming heeft als resultaat dat Landschap Overijssel instemt met het ruilen van de gronden. Zij zijn bereid samen met de eigenaar vorm te geven aan de inrichting van de percelen.

De percelen zullen qua inrichting moeten bijdragen aan de ontwikkeling van de natuurdoelstellingen die hiervoor zijn geformuleerd. De aanliggende percelen liggen in de EHS, de provincie vraagt een extra inspanning van de eigenaar voor de inpassing in het gebied. Er zal voor deze ontwikkeling een correctie van de EHS begrenzing nodig zijn. De gemeente stemt hierover af met de provincie.

In ons advies richten wij ons op kwaliteit van landschap en erf en stemmen met Landschap Overijssel af over de natuurdoelstellingen die voor dit gebied gelden. Wij zien de inspanning voor de ontwikkeling van natuurwaarden op deze locatie als een extra investering waar aan moet worden voldaan voor deze ontwikkeling.

Beleid

Omgevingsvisie

Provinciaal omgevingsvisie

De percelen liggen in het jonge heide- en broeklandschap op de overgang naar het maten en flierenlandschap. De richtingbepalende uitspraak voor het jonge heidelandschap 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.

Gemeentelijk landschapontwikkelingsplan

Het perceel ligt in het kampenlandschap in aansluiting op het bos- en landgoederenlandschap. Nieuwe landgoederen kunnen het kleinschalige en afwisselende landschap versterken. Aanplant langs wegen, houtwallen op kavelgrenzen en steilranden en inrichting van erven (gebouwen en beplanting) zijn gericht op ontwikkelen van een sterke landschappelijke structuur. Het aanleggen van poelen vergroot het biotoop en migratiemogelijkheden voor o.a. kamsalamander en knoflookpad. Aanleg/herstel van kerkepaden/boerenlandpaden en ommetjes, bijvoorbeeld rond Hoonhorst en Lemelerveld versterken de recreatieve beleving en de relatie dorp/landschap. Landschapsgerichte, kleinschalige recreatie en agrotourisme (kamperen bij de boer, B&B, streekproducten) wordt gestimuleerd, mits ook wordt bijgedragen aan versterking van het landschap (erfbeplanting, houtwallen etc.). Ontwikkeling van de Emmertochtsloot en het herstellen van de oorspronkelijke loop zullen gericht moeten zijn op natuurvriendelijke oevers en extra waterberging.



Structuurvisie buitengebied

De Kernkwaliteiten van het gebied liggen in de hoge kwaliteit van natuur- en landschap, aanwezigheid van landgoederen en cultuurhistorisch erfgoed, de recreatieve aantrekkelijkheid, rust en ruimte (veel plekken liggen afgelegen). Kleinschalige functies als wonen, zorg en recreatie in combinatie met natuur- en landschapsontwikkeling kunnen zich hier ontwikkelen. Bij voorkeur in leegstaande gebouwen. De inzet hierbij is kleinschalig en vernieuwend.

Advies

Landschap, erfensemble en gebouwen

Huidige situatie, beschrijving

Het erf ligt aan de zuidoostzijde van het landgoed Mataram in de buurtschap Emmen. Door de watergang die het landgoed met de Emmertocht sloot verbindt en de extensief beheerde weilanden rondom heeft het geheel een natuurlijk karakter. Direct ten noorden van het perceel ligt een woonerf.

Alle opstallen op het erf zijn gesloopt. Op het erf kan een woning en een bijgebouw nieuw worden gebouwd.

Advies

Landschap, erfensemble en gebouwen

De **basisinvestering** voor deze ontwikkeling is gelegen in:

- Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het erf door :
 - aanplant van een streekeigen struweel aan de noordzijde van het perceel. Hiermee wordt de huidige perceelsgrens aan het zicht onttrokken. De eigenaar is ook in overleg met de eigenaar van het naastgelegen erf over het opschonen van deze zijde van het erf.
- Behoud en versterking van het agrarische karakter van het erf door de aanplant van streekeigen soorten: linde, paardenkastanje (let op ziekte), kers, walnoot, eik, fruitbomen, hazelaar, vlier, vuilboom, Europese vogelkers, hondsrös, sleedoorn, gelderse rös, meidoorn, etc.
- Behoud en versterking van het agrarische karakter door transparantie van het erf. De huidige beplanting op het erf is niet van hoge waarde en worden vervangen door andere bomen en struiken. Erfscheidingen in afwisseling met enkele hagen, losse struiken en palen met draad of rasters.
- Behoud en versterking van het agrarische karakter door een erfaanleg waar de siertuin zich beperkt tot de ruimte nabij de woning (sier ondergeschikt aan het nutskarakter). Een afwisseling van verharding met klinker, aangestampte grond met fijn puin, zand en gras. Minimale verlichting en bij voorkeur tijdelijk met sensor. Informele erftoegang met landhek wanneer wenselijk.
- Behoud en versterking van het agrarische karakter door het ontwerp van volumes in een agrarische sfeer: ensemble van hoofd en bijgebouw of alles ondergebracht in één hoofdvolume. Eenduidige hoofdvorm met zadelkap en ingetogen uitstraling van materialen en kleuren.
 - Op dit perceel zal de plaatsing van een bijgebouw op de erfgrrens aan de noordzijde bijdragen aan de inpassing van het bestaande, naastgelegen erf. Een model kapschuur is praktisch voor het inrijden en passend op het erf. Bedekking met pan of golfplaat. In de welstandsnota worden randvoorwaarden benoemd voor bebouwing in het buitengebied;
 - vanwege de bezonning kan de nieuwe woning meer aan de oostzijde van het perceel worden geplaatst, maar wel in relatie met het bijgebouw en het bestaande erf. Een solitaire plaatsing is niet wenselijk gezien vanuit de waarden van het landschap en de natuur;
 - op de kop aan de oostzijde een overstek voor een terras. Ook aan de zuidzijde een terras maken onder de kap. Nabij het huis een terrastuin met borderplanten, overgaande in een extensiever beheerd grasland.



De **extra investering** is gelegen in:

- Het aangekochte in aansluiting op de EHS. De provincie vraagt voor deze ontwikkeling een extra investering in ruimtelijke kwaliteit van de eigenaar. Omdat het aangekochte perceel een vreemde contour heeft, heeft de initiatiefnemer contact gelegd met Landschap Overijssel. Inzet van het gesprek was een ruiling mogelijk te maken waar beide partijen een voordeel van zouden hebben: functioneel, ruimtelijk en ecologisch gezien. Dit heeft geresulteerd in een positieve houding vanuit beide partijen. Er wordt ingezet op een ontwikkeling van natuurkwaliteit van de gronden. Door ruiling kan Landschap Overijssel de lager gelegen gronden optimaal voor natuurontwikkeling benutten. De initiatiefnemer kan zijn erf op de hogere gronden ontwikkelen.
 - de bijdrage in de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden kan worden gezien als een extra investering:
 - *landschap*: het landschap was eerder meer kleinschalig door beplanting langs de perceelsranden in de vorm van singels, bosjes en losse bomen. Veel van deze beplanting is verdwenen. Het is wenselijk deze kleinschaligheid weer terug te brengen door de aanplant van enkele perceelsgrenzen met soorten als els en wilg in de lage delen en in de hoge delen met enkele eiken. Beplanting als hakhout beheren. De eigenaar zou hier mede in kunnen financieren;
 - *natuur*: inzet op een extensief beheer van de gronden. Dit kan door begrazing of een maaibeheer. Benutting van het verschil in natuurlijke potentie van de hoge en lage gronden. De visie van Landschap Overijssel voor dit gebied is gericht op een kruiden en faunarijck grasland. De eigenaar kan hieraan bijdragen door op zijn percelen extensief beheer toe te passen.
- De eigenaar wil een huis en erf ontwerpen wat duurzaam is. De mogelijkheden hiervoor worden onderzocht. Van belang hierbij is dat wanneer wordt ingezet op bv. zonne-energie, de panelen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van het erf of de bouwvolumes op zich. Inzet op duurzaamheid kan worden gezien als een extra investering.

In bijlage 1 is de erfschets opgenomen waarin een aantal van de bovenstaande randvoorwaarden zijn verbeeld. In bijlage 2 is een uitsnede opgenomen waarop de uitruil van gronden zichtbaar is.

Conclusie

Het erf is omgeven door gronden die zijn gelegen in de EHS. De eigenaar heeft contact gelegd met Landschap Overijssel over de uitruil van gronden zodat landschappelijk en ecologisch een meerwaarde kan ontstaan bij de herontwikkeling van deze locatie. Het landschap was eerder meer kleinschalig. Aanplant van streekeigen soorten, te beheren als hakhout, om de schaal te verkleinen draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit. De eigenaar kan bijdragen aan natuurwaarden door de gronden extensief te beheren. Deze inzet kan worden gezien als een extra investering vanuit de eigenaar.

De basisinspanning bestaat uit een erfaanleg en structuur met een agrarische uitstraling en een transparante overgang naar het landschap.



Bijlage 1: erfchets met randvoorwaarden, principe structuur (zonder schaal)





Bijlage 2: uitrui van gronden ten behoeve van natuurontwikkeling

Het perceel met de blauwe contour komt in eigendom van Landschap Overijssel (lager gelegen grond aan de watergang). Het perceel met de geel contour komt in eigendom van de initiatiefnemer (hoger gelegen grond).



Bijlage 3 Quicksan Flora en Fauna

Correspondentie gegevens

Datum : 6 oktober 2015
Opgesteld door : Ing. P. Otte
Projectnummer: 1547

Projectgegevens

Projectlocatie : Mataramweg 3, Dalfsen
Betreft : FF- wet Quickscan
Contactpersonen : Dhr.

Geachte heer ,

Hierbij ontvangt u de rapportage van het door mij uitgevoerde Flora- en faunaonderzoek in het kader van de Flora- en faunawet. Op 2 oktober 2015 is aan de Mataramweg 3 te Dalfsen een verkenning uitgevoerd. Hieronder treft u een beschrijving van de aanpak en de bevindingen. Daarnaast zijn een overzichtskaart en een aantal foto's opgenomen in de rapportage.

Aanleiding van het onderzoek

Voor de bouw van een nieuwe woning en schuur gaat er tussen het Landschap Overijssel en de heer Verkouw een grondruil plaatsvinden (zie onderstaande afbeelding). Het blauw omlinjnde nattere gedeelte van het perceel wordt in eigendom overgedragen aan Landschap Overijssel en het groen omlinjnde hoger gelegen drogere deel, komt in eigendom van de heer .



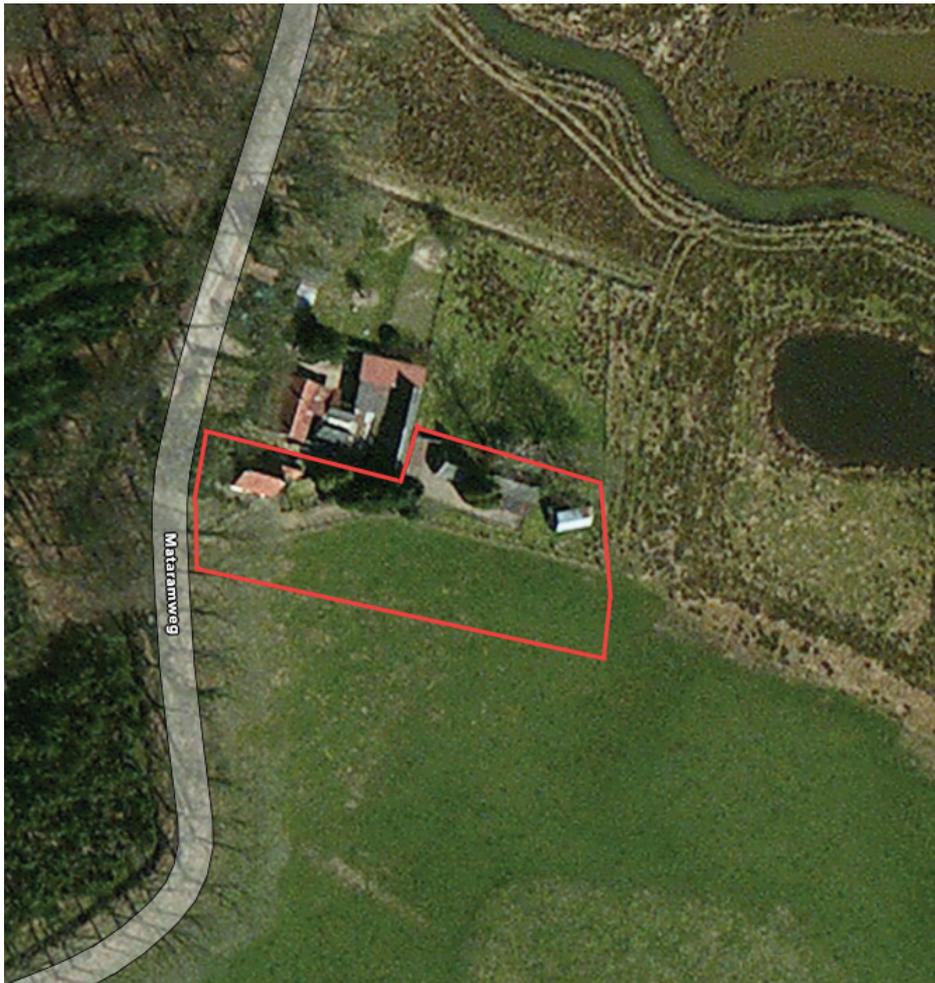
Om optimaal om te gaan met het zorgvuldigheidsprincipe uit de Flora- en faunawet heeft de heer Verkouw besloten om een onderzoek te laten doen, alvorens de werkzaamheden uit te laten voeren. Onder meer bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met beschermde soorten en gebieden. Wet- en regelgeving omtrent deze soorten en gebieden is vastgelegd in de Flora- en faunawet (Ff-wet).

Dit rapport beschrijft de resultaten van een zogenaamde quickscan van beschermde natuurwaarden in en rond de onderzochte locaties. De rapportage kan dienst doen als onderbouwing bij bestemmingsplanwijzigingen en ontheffings- of vergunningaanvragen in het kader van de Ff-wet respectievelijk de NB-wet.

Een quickscan betreft een beoordeling van de aanwezige natuurwaarden in en rond het plangebied. Bronnenonderzoek, een terreinbezoek en ecologische kennis vormen de basis van de beoordeling. De quickscan is een momentopname en geen standaard veldinventarisatie waarbij meerdere veldrondes in een seizoen worden uitgevoerd. Een quickscan geeft daardoor een beperkter beeld dan een standaard veldinventarisatie. Omdat het onderzoek een momentopname betreft, kan geen rekening worden gehouden met de dynamische aspecten van natuur, zoals migratie en kolonisatie door soorten en veranderd terreingebruik en -beheer na afloop van het onderzoek.

Situatie/ omschrijving locatie

Het onderzochte perceel ligt aan de Mataramweg 3 te Dalfsen. De kaart geeft de bovengenoemde onderzochte locatie weer. Het met de kleur rood omgrensde gebied is onderzocht op aanwezigheid van beschermde flora en fauna.



Overzichtskaart Bron: Googlemaps Pro.



Foto's: Impressie locatie

Uitvoer van het onderzoek

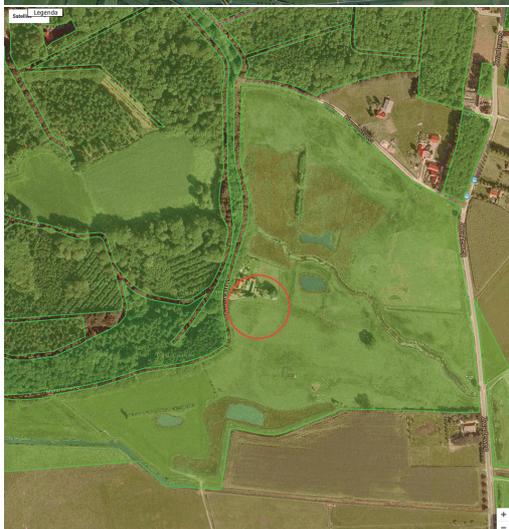
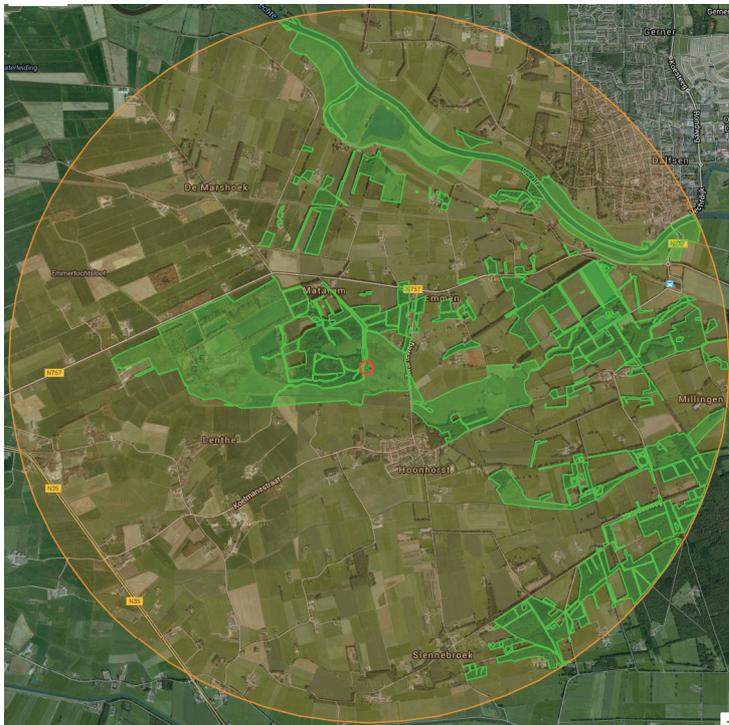
Het onderzoek heeft plaatsgevonden op 29 september 2015 door Ing. P. Otte, Natuur- Bos & Landschapsdeskundige. De weersomstandigheden waren optimaal, droog, licht bewolkt en ca. 15°C. Gedurende het veldbezoek is gelet op de mogelijk aanwezigheid van beschermde en bedreigde soorten op basis van het aanwezige habitat.

Tijdens het onderzoek waar dit rapport uit is voortgekomen is niet alleen gelet op flora en fauna binnen de contouren van het plangebied, maar ook op beschermde flora- en fauna in de nabije omgeving. Verder is aan de hand van verspreidingsatlassen en andere standaardwerken nagegaan welke bijzondere planten- en diersoorten er voor kunnen komen op de onderzoek locatie.

Resultaten

• Beschermde gebieden

De locatie waar het onderzoek heeft plaatsgevonden ligt buiten de bebouwde kom van de gemeente Dalfsen. Het plangebied ligt binnen de EHS (Ecologisch Hoofdstructuur). Overige beschermde gebieden zijn niet binnen een straal van 3 km aanwezig.



Rood: planlocatie. Bron: <http://www.synbiosys.alterra.nl>

- **Bevindingen beschermde planten**

Het onderzochte perceel waar voorheen de oude woning en de schuur hebben gestaan, bestaat de vegetatie hoofdzakelijk uit recent ingezaaide graszode. Achter de bebouwing van het perceel van huis nr. 1 staan in de graszode soorten als witte klaver, gladde- en gestreepte witbol, ridderzuring en plaatselijk riet. In de struik- en boomlaag staan verspreid een laurierstruik, 2 hulsten, 1 appelboom en een kersenboom. Het naast gelegen 'geruilde' perceel wordt momenteel begraast door runderen. In deze graszode staan verspreid restanten van scherpe boterbloem, smalle weegbree, kleine brandnetel en pitrus. Er is geen beschermde flora aangetroffen.

- **Bevindingen vogels**

Alle inheemse broedvogels zijn beschermd. De Flora- en faunawet maakt onderscheid tussen vogels met of zonder vaste broed/ verblijfplaatsen. Van vogels zonder vaste broedplaats zijn alleen de broedsels beschermd en niet het leefgebied. Van vogels met een vaste broedplaats is naast de broedplaats (jaarrond) ook het functionele leefgebied beschermd. Tijdens het onderzoek zijn er op het perceel geen nesten van vogels aangetroffen. Het perceel en de directe omgeving zijn geschikt voor vogels zonder vaste broed/ verblijfplaats. Er moet gedacht worden aan algemene soorten als merel, koolmees, pimpelmees en houtduif. Het omliggende landbouwgebied is geschikt voor beschermde weidevogels. Tijdens het onderzoek zijn er op het perceel geen nesten van vogels aangetroffen.

- **Bevindingen zoogdieren**

Alle inheemse soorten zoogdieren worden beschermd door de Flora- en faunawet. Er zijn geen zoogdieren waargenomen. Het plangebied is alleen geschikt voor weinig kritische zoogdieren van tabel 1, zoals huisspitsmuis, haas, egel, konijn en veldmuis. Het voorkomen van strikter beschermde zoogdieren is niet te verwachten.

Vleermuizen

Alle soorten vleermuizen zijn strikt beschermd (tabel 3/bijlage IV HR). Verblijfplaatsen bevinden zich in bomen of kunstwerken, zoals gebouwen. De bomen op de locatie zijn niet geschikt voor vleermuizen. Gebouwen zijn niet op het perceel aanwezig.

- **Beschermde overige diergroepen**

Reptielen en amfibieën

Alle soorten amfibieën en reptielen zijn in meer of mindere mate beschermd. Weinig kritische soorten van tabel 1 zijn in het plangebied te verwachten, zoals bruine kikker, gewone pad en kleine watersalamander.

Er zijn geen zwaarder beschermde amfibie- en/of reptielsoorten aangetroffen in het plangebied. Hoewel uit bureaustudie is gebleken dat strikter beschermde soort van Tabel 3, de ringslang (waarneming mei 2015), in de omgeving van het plan- gebied voorkomt, zijn in het plangebied zelf geen waarnemingen bekend. In de nabije omgeving van het plangebied, liggend binnen de EHS, is een watergang en een kikkerpoel aanwezig. Het plangebied grenst aan een bosachtige omgeving die mogelijk een overwinteringsplaats biedt. De locatie, het hoger gelegen begraasde weiland, waar de bouw van het huis en de schuur gaan plaatsvinden, zijn voor deze soort niet geschikt.

Vissen

Binnen het plangebied komt geen oppervlaktewater voor. Voor beschermde soorten vissen vormt het geen geschikt leefgebied.

Ongewervelden

Het plangebied vertegenwoordigt geen belang voor beschermde soorten uit de overige soortgroepen. Een negatief effect op beschermde soorten uit de groep ongewervelden zijn uitgesloten.

Aanbeveling

Gebiedsbescherming

De locatie waar het onderzoek heeft plaatsgevonden ligt binnen de EHS. Het beschermingsregime voor de ecologische hoofdstructuur (EHS) lijkt op dat voor Natura 2000-gebieden. Activiteiten en projecten die de wezenlijke waarden en kenmerken kunnen aantasten zijn **niet** toegestaan. Er wordt een uitzondering gemaakt als er geen redelijk alternatief is, er een dwingende reden van openbaar belang is en compensatie plaatsvindt. De bescherming van de EHS is juridische vastgelegd in het bestemmingplan buitengebied van de gemeente. Als de geschetste realisatie van een woning overeen komt met de bestemming dan zijn er geen beperkingen. Als voor de bouw van de woning een afwijking van het bestemmingplan nodig is, dan is afstemming met de provincie nodig. Dit kan worden voorgelegd aan de beleidsafdeling Natuur en Milieu van de Provincie Overijssel.

Reptielen en amfibieën

Uit bureaustudie is gebleken dat strikter beschermde soort van Tabel 3, de ringslang (waarneming mei 2015), in de omgeving van het plangebied voorkomt, zijn in het plangebied zelf geen waarnemingen bekend. De locatie, het hoger gelegen begraasde weiland, waar de bouw van het huis en de schuur gaan plaatsvinden, zijn voor deze soort niet geschikt. De nabije omgeving, met een watergang, kikkerpoel en een bosachtige omgeving, zijn geschikt als leefgebied voor de ringslang.

Vogels

Voorkom verstoren van broedende (weide)vogels. Controleer vooraanvang van de werkzaamheden of er broedsels aanwezig zijn. Het verstoren van broedende vogels is verboden conform de Flora- en faunawet. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend.

Geldigheid onderzoek

Dit onderzoek is uitgevoerd conform de landelijk geldende richtlijnen. Het bevoegd gezag RVO (Rijksdienst Voor Ondernemend Nederland) hanteert de volgende definitie voor de geldigheid van onderzoeken naar strikt beschermde soorten (tabel 3 soorten en vogels):

“ Onderzoeksgegevens mogen maximaal 3 jaar oud zijn in gebieden waar weinig of geen ruimtelijke of kwalitatieve veranderingen zijn opgetreden in de afgelopen drie jaar. In gebieden waar dit niet voor geldt, moeten de gegevens recenter zijn.”

Voor onderzoeken waar alleen soorten van tabel 1 en/of 2 van de Flora- en faunawet aan de orde zijn, mag worden volstaan met een geldigheid van 5 jaar. Waarbij ook geldt dat er in die periode weinig of geen ruimtelijke of kwalitatieve veranderingen optreden.

Dit rapport gaat in op de effecten van de ontwikkeling zoals beschreven in de aanleiding van het onderzoek. Wijzigingen of aanpassingen in de ontwikkeling kunnen tot andere conclusies ten aanzien van de effecten op beschermde soorten leiden.

Tot zover mijn bevindingen. Als u nog vragen heeft kunt u mij bereiken op telefoonnummer 06- 51 17 79 46.

Ing. P. Otte (Ondertekende)

