

Ruimtelijke Onderbouwing Westerveen 65/67

Hoofdstuk 1 Inleiding

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

1.1 Beschrijving van de ontwikkeling

Op de percelen Westerveen 65/67 in Nieuwleusen staat een woning (karakteristieke woonboerderij). De eigenaren willen de woning in twee woningen splitsen en hebben de gemeente Dalfsen gevraagd hieraan mee te werken. Omdat het om een karakteristieke woonboerderij gaat kan de gemeente aan het verzoek meewerken, onder voorwaarden van de 'Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen'.

Kaart 1. Ligging van de percelen Westerveen 65/67



Bron: Giskit Viewer 2012 gemeente Dalfsen

De percelen liggen in een bebouwingslint ten zuidwesten van de kern Nieuwleusen. In het lint zelf staan vooral woningen, met uitzondering van een bedrijf in landbouwwerktuigen en tuin- en park-machines dat direct aan de westzijde van de percelen is gevestigd. Op ruimere afstand van de percelen zijn een paar agrarische bedrijven gevestigd.

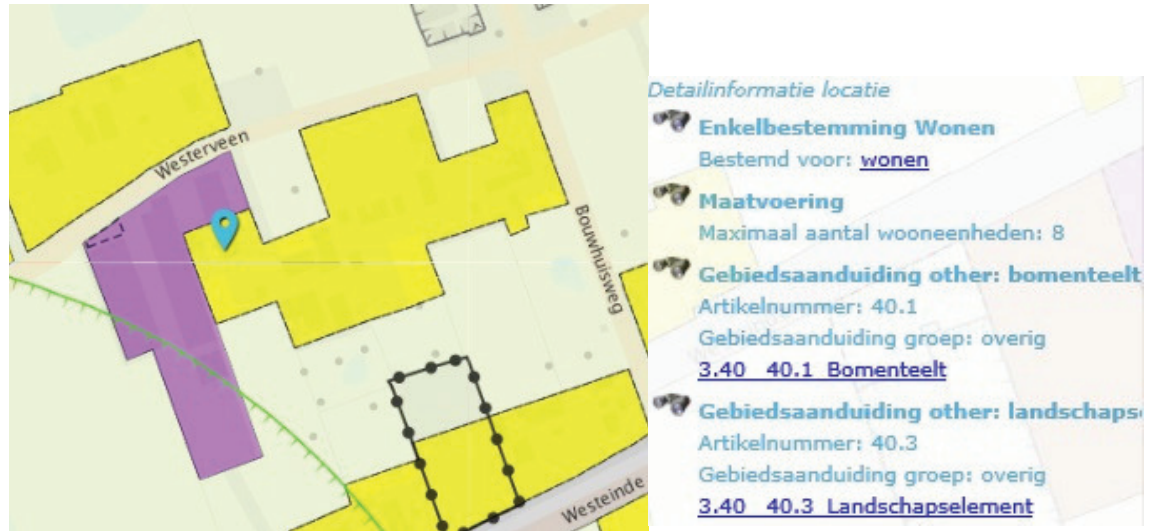
1.2 Geldende bestemming

De percelen Westerveen 65/67 in Nieuwleusen liggen in het bestemmingsplan 'Buitengebied gemeente Dalfsen'. De bestemming van de percelen is 'wonen', met de nadere aanduidingen 'landschapselement' en 'bomenteelt'. Binnen het bestemmingsvlak 'wonen' zijn 8 woningen toegestaan. Deze mogelijkheden zijn al benut (één op de percelen Westerveen 65/67).

De aanvrager vraagt om één extra woonbestemming binnen het bestemmingsvlak. Dit is volgens het bestemmingsplan niet toegestaan. Om aan het splitsen van de karakteristieke woonboerderij mee te kunnen werken is een herziening van het bestemmingsplan nodig. De gemeente Dalfsen wil aan het verzoek meewerken en neemt de ontwikkeling mee in het '2e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen'. Met deze herziening van het bestemmingsplan wordt de aanduiding voor het aantal toegestane wooneenheden binnen het geldende bestemmingsvlak van 8 omgezet naar 'maximaal aantal wooneenheden 9'.

In de regels bij het verzamelplan wordt opgenomen dat de karakteristieke woonboerderij zijn uiterlijke verschijningsvorm moet behouden.

Kaart 2. Huidige bestemming



Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

Het dertiende nationale belang zoals genoemd in de SVIR is relevant voor deze ontwikkeling. Het dertiende belang is de zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Voor de ontwikkeling aan het Westerveen 65/67 is een zorgvuldige (belangen)afweging gemaakt. De ontwikkeling voldoet aan de SVIR.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie – en verordening richten zich op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Het uitvoeringsmodel geeft antwoord op de vraag 'of', 'waar' en 'hoe' een ontwikkeling kan en mag plaatsvinden.

Kaart 3.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



2.2.2 Toetsing generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes geven antwoord op de vraag 'of' een bepaalde ontwikkeling plaats kan vinden. Voor de ontwikkeling aan het Westerveen 65/67 zijn vooral de 'S.E.R.-ladder' en de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' van belang.

Het toestaan van een extra woonbestemming is een 'stedelijke ontwikkeling'. De S.E.R.-ladder (artikel 2.1.3. Omgevingsverordening) geeft aan dat stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag op de Groene omgeving (buitengebied) leggen pas mogelijk zijn 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.

De ontwikkeling voldoet aan de S.E.R.-ladder omdat er geen extra ruimtebeslag wordt gelegd op de Groene omgeving. Het gaat om hergebruik van bestaande voormalige agrarische bebouwing (VAB). De karakteristieke woonboerderij wordt gesplitst in twee woningen.

Hoewel er geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving wordt gelegd is er wel sprake van een extra woonbestemming in het buitengebied. Dit valt volgens de toelichting op de verordening onder het bereik van de Kwaliteitsimpuls Groene omgeving; artikel 2.1.6 Omgevingsverordening (KGO). In dit artikel is bepaald dat grootschalige ontwikkelingen in de groene omgeving alleen mogelijk zijn als er sprake is van sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen. Verder moet een eventueel verlies aan landschappelijke en/of ecologische waarden in voldoende mate worden gecompenseerd door investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Van verlies aan landschappelijke en/of ecologische waarden is geen sprake. Het gaat om hergebruik van bestaande bebouwing (woningsplitsing). In de toelichting op de omgevingsverordening staat dat het behoud van bebouwing die waardevol voor het buitengebied is op zich al een kwaliteitsimpuls is, die groter is dan wat met inpassing volgens de geldende gebiedskenmerken kan worden bereikt. De voormalig agrarische bedrijfswoning aan het Westerveen 65/67 is een karakteristiek en waardevol voor het buitengebied. Het behoud van deze bebouwing voor de toekomst is een maatschappelijk belang. De basisinvestering (inpassing op het erf) is voldoende.

De ontwikkeling voldoet aan de generieke beleidskeuzes van de provincie. De inpassing volgens de geldende gebiedskenmerken en de basisinvestering KGO worden beschreven in paragraaf 2.2.4.

2.2.3 Ontwikkelingsperspectief

Het Westerveen 65/67 ligt binnen het ontwikkelingsperspectief 'Stedelijk gebied – Woonwijk'.

Kaart 4 . Westerveen 65/67



Relevant deel kaart 'ontwikkelingsperspectieven'

Bron: Atlas van Overijssel

Met de stedelijke omgeving worden de steden, dorpen en hoofninfrastructuur bedoeld. Deze vormen de economische motor van de provincie en bieden de (stedelijke) voorzieningen die de landschappelijke en recreatieve vestigingsvoorwaarden completeren. De steden zijn de dynamische omgeving die ruimte bieden aan bedrijvigheid en grootstedelijke cultuur.

Het Westerveen 65/67 ligt volgens de kaart ontwikkelingsperspectieven in een woonwijk. Het splitsen van de woning en het toekennen van een extra woonbestemming past in dit ontwikkelingsperspectief.

2.2.4 Gebiedskenmerken

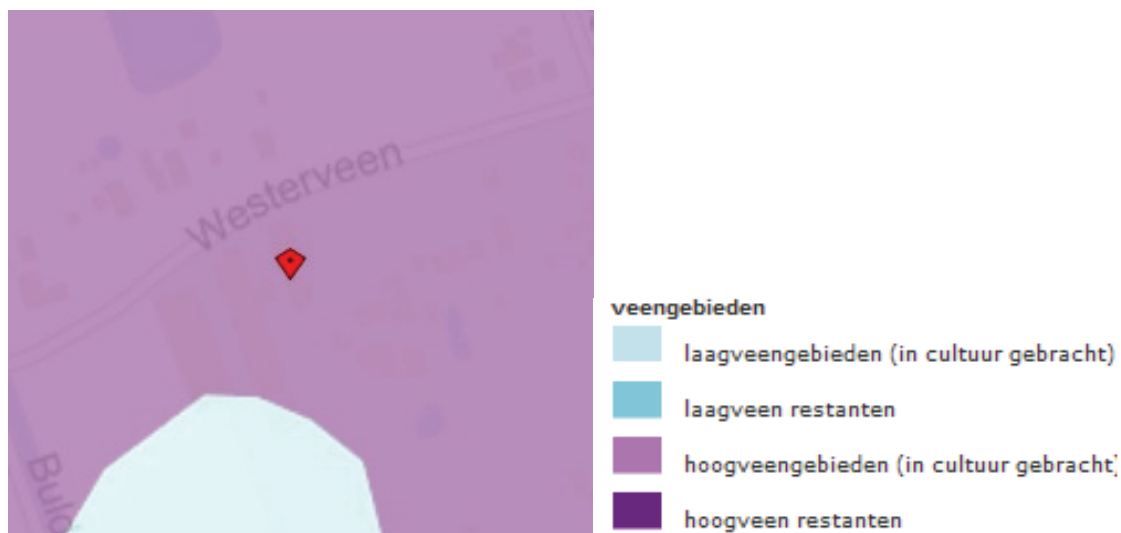
De Omgevingsverordening geeft aan dat ontwikkelingen moeten bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in overeenstemming met de gebiedskenmerken. Deze worden nader toegelicht in de Catalogus Gebiedskenmerken en geven aan welke kwaliteiten behouden, versterkt en ontwikkeld moeten worden als er ontwikkelingen plaatsvinden.

De gemeente moet de 'vierlagenbenadering' toepassen. De vier lagen zijn de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurgebied en de lust- en leisurelaag. Op de percelen Westerveen 65/67 zijn alle vier lagen van toepassing. In deze paragraaf wordt op elk gebiedskenmerk ingegaan.

2.2.4.1. Natuurlijke laag

Het Westerveen 65/67 ligt in de natuurlijke laag binnen de 'hoogveengebieden (in cultuur gebracht)'.

Kaart 5. Westerveen 65/67



Relevant deel kaart 'natuurlijke laag'

Bron: Atlas van Overijssel

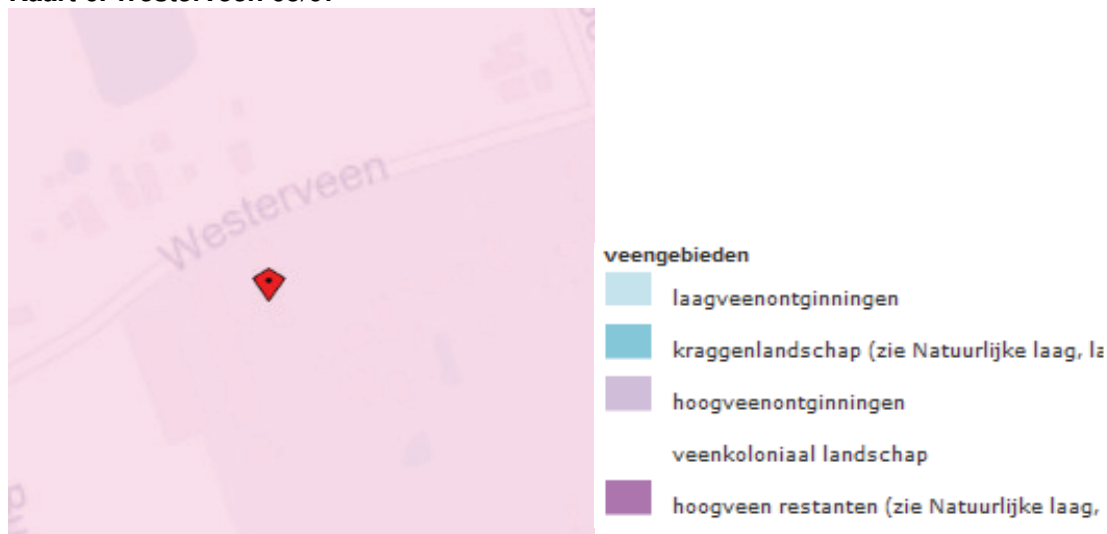
Op waterhuishoudkundige geïsoleerde plekken (waar regenwater wordt vastgehouden) ontwikkelde zich in het zandgebied op kleine en grote schaal hoogveen, en onder invloed van regenwater ontstonden veenmoerassen. Deze groeiden als een dikke spons van veenmossen steeds verder omhoog, los van het grondwater. De zure en voedselarme omstandigheden leidden tot natte slecht toegankelijke moerasgebieden, waar vrijwel geen boom kon groeien.

De hoogveenrestanten kenmerken zich door hun hoge waterkwaliteit, een hoge waterstand en een hoge natuurkwaliteit. Lokaal groeit het veen weer aan. De ambitie is om de hoogveenrestanten in stand te houden en op een aantal plekken het hoogveen opnieuw tot groei te brengen. De norm is dat hoogveenrestanten een beschermde bestemmingsregeling krijgen, gericht op het in stand houden van hoogveen, de waterkwaliteit, de waterkwantiteit en de natuurkwaliteit. Ontwikkelingen dragen bij voorkeur bij aan verbetering van de hydrologie om verdroging van het veenpakket tegen te gaan. Waar mogelijk moet worden bijgedragen aan toename van de natuurkwaliteit en het groeiende hoogveen.

2.2.4.2 Agrarisch cultuurlandschap

Het Westerveen 65/67 ligt in de laag van het agrarisch cultuurlandschap binnen het 'veenkoloniaal landschap'.

Kaart 6. Westerveen 65/67



Relevant deel kaart 'laag van het agrarisch cultuurlandschap'

Bron: Atlas van Overijssel

Het veenkoloniaal landschap kenmerkt zich door grootschalige landschappen met een lineaire bebouwings-, verkavelings- en ontwateringsstructuur. Dit landschap is ontstaan door ontginning (turf) van de hoogveengebieden. Vanuit nieuwe linten en kanaaldorpen werd het hoogveen ontgonnen. Deze gronden werden vervolgens als akkerbouwgrond in gebruik genomen. Inmiddels heeft de melkveehouderij een groot deel van het gebied in gebruik.

De norm is dat het veenkoloniaal landschap een beschermende bestemmingsregeling krijgt die gericht is op instandhouding van de grote open ruimten, de vergezichten en het contrast tussen deze ruimten en bestaande verdichte zones (bebouwing en beplanting). Het bestaande stelsel van waterlopen, wegen en bebouwingslinten blijft of wordt daarbij gezichtsbepalend en is de plaats waar eventuele ontwikkelingen plaatsvinden. De ambitie is de aantrekkelijkheid, de leefbaarheid en kwaliteit van het veenkoloniale landschap te versterken.

2.2.4.3 Stedelijke laag

Het Westerveen 65/67 ligt in de stedelijke laag binnen de 'woonwijken 1955 – nu'.

Kaart 7. Westerveen 65/67



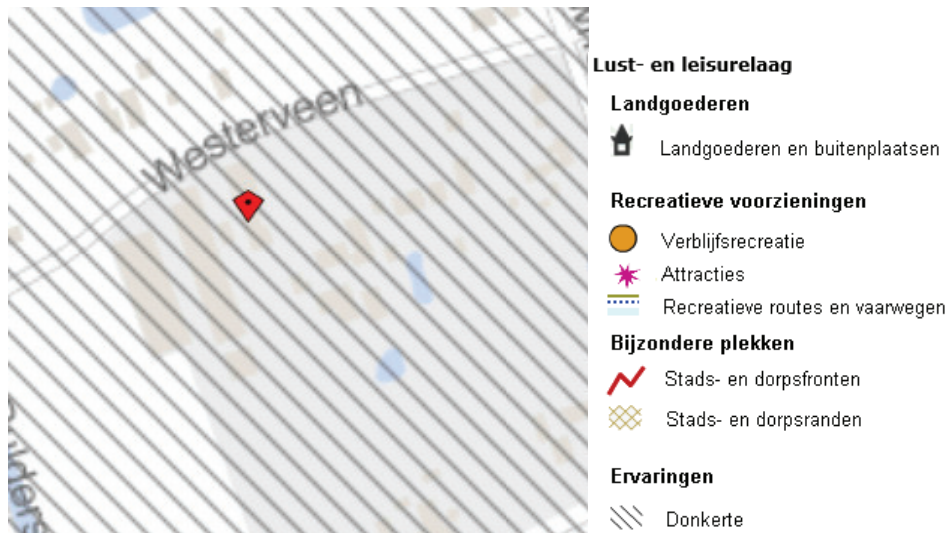
Relevant deel kaart 'stedelijke laag'
Bron: Atlas van Overijssel

De woonwijken van na 1955 zijn grotendeels planmatig ontworpen en gerealiseerd. Dat heeft geleid tot een per wijk kenmerkende hoofstructuur met eigen aard, maat en karakter (patroon van onder andere hoofdroutes en weten, wooneenheden, parken en groenstructuur. Functies zijn meestal ruimtelijk van elkaar gescheiden.

2.2.4.3 Lust- en leisurelaag

Het Westerveen 65/67 ligt in de lust- en leisurelaag binnen het gebiedskenmerk 'donkerte'.

Kaart 8. Westerveen 65/67



Relevant deel kaart 'lust- en leisurelaag'
Bron: Atlas van Overijssel

Het contrast tussen lichte en donkere en drukken en stille gebieden is groot. De 'donkere' gebieden hebben een rustig en onthaast karakter en vormen hiermee een eigen kwaliteit voor mens en dier.

De donkere gebieden zijn voornamelijk de 'buitengebieden' van Overijssel. De natuurcomplexen en de grote landbouwgebieden, waar het 's nachts nog echt donker is en waar je de sterrenhemel kunt zien. Het zijn de relatief 'luwe' dun bewoonde gebieden met een lage gebruiksdruk. Dit vraagt om het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht. Het rustige onthaaste karakter van de donkere gebieden moet behouden blijven. Dat kan onder andere door het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen (richtinggevende uitspraak).

2.2.5 Conclusie Gebiedskenmerken

Om te kunnen beoordelen 'hoe' aan het verzoek kan worden meegewerkt moet er naar de normerende, richtinggevende en inspirerende uitspraken uit de Catalogus Gebiedskenmerken worden gekeken. Hier moet rekening mee worden gehouden als het op de kwaliteitsopgaven en voorwaarden voor de inpassing en uitvoering aankomt.

Het Westerveen 65/67 ligt in een bebouwingslint aan de westkant van het dorp Nieuwleusen. Het gaat om een kleine ontwikkeling op een al verzorgd ingericht erf. Het hoogveen (natuurlijke laag) wordt niet aangetast en veenkoloniaal landschap (laag van het agrarisch cultuurlandschap) ook niet. De kwaliteit van deze gebiedskenmerken worden niet aangetast, omdat het niet om een extra ruimtebeslag op de groene omgeving gaat.

De ontwikkeling voldoet ook aan de uitspraken voor de stedelijke laag. De percelen liggen in een bebouwingslint binnen bestaand bebouwd gebied. Verder zijn er geen belangrijke voorwaarden die voor dit gebiedskenmerk van belang zijn. Ook aan het gebiedskenmerk 'donkerte' wordt voldaan, doordat er geen onnodig extra kunstlicht wordt toegepast.

De ontwikkeling voldoet aan de normerende uitspraken uit de catalogus. Het vragen van een bijdrage buiten het erf, waarmee bestaande gebiedskenmerken worden versterkt (richtinggevend/inspirerend) staan hiermee niet in verhouding. De ontwikkeling voldoet aan de kwaliteitsopgave. Er worden voorwaarden aan de ontwikkeling gesteld, die voor herstel en opwaardering van voor het buitengebied waardevolle (karakteristieke) bebouwing zorgen (zie gemeentelijk beleid).

2.2.6 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

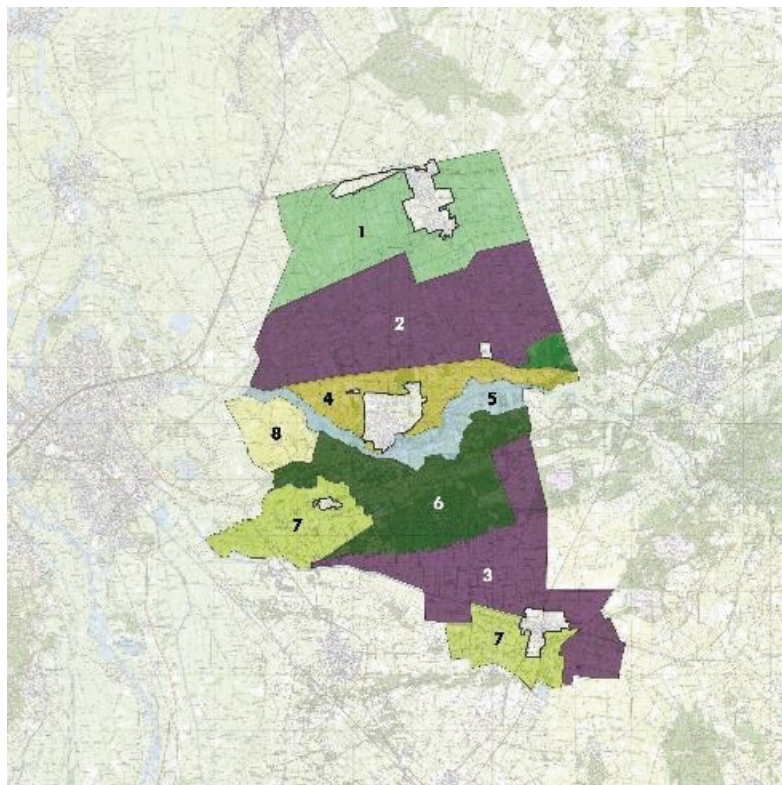
De woningsplitsing op de percelen Westerveen 65/67 voldoet aan het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie- en verordening van de provincie Overijssel.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Buitengebied gemeente Dalfsen

In de 'Structuurvisie Buitengebied gemeente Dalfsen' zijn keuzes gemaakt over de gewenste ontwikkelingsrichting van het buitengebied. In deze visie zijn de verschillende landschapstypen uitgewerkt in deelgebieden, waarvoor elk verschillende ontwikkelingscriteria gelden. De percelen Westerveen 65/67 liggen in het landschap van de 'veenontginningen' (deelgebied 1).

Kaart 9. Deelgebieden Structuurvisie Buitengebied gemeente Dalfsen



1. Veenontginningen
2. Heideontginningen Noord
3. Heideontginningen Zuid
4. Essenlandschap
5. Vechtdal en uiterwaarden
6. Bos- en landgoederenlandschap
7. Kampenlandschap
8. Broekontginningen

2.3.1.1 Karakteristiek en kernkwaliteiten

In het landschap van de veenontginningen is de landbouw de belangrijkste gebruiker. Het is een gebied met grote openheid tussen de ontginningslinten en karakteristieke boerenerven. De linten zijn groen met veel beplanting langs de erfgrenzen en de erven zelf zijn netjes en verzorgd. Daarnaast heeft het gebied betekenis als overwinteringsgebied voor ganzen en andere wintergasten.

In het landschap van de veenontginningen liggen extra woningen niet voor de hand. Bestaande woningen worden gerespecteerd en nieuwe woningen zijn eigenlijk alleen mogelijk als deze voldoen aan het beleid voor 'Rood voor Rood' of 'Vrijgekomen Agrarische Bebouwing (VAB)'. De gemeenteraad heeft dit beleid na evaluatie opgenomen in de 'Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen' (vastgesteld op 23 juni 2014).

2.3.1.2 Ontwikkelingsrichting Westerveen 65/67

- Extra woningen zijn mogelijk onder voorwaarden van het beleid voor VAB.
- De VAB moet legaal zijn opgericht en minstens 3 jaar agrarisch in gebruik zijn geweest.
- Het bebouwingslint aan het Westerveen is één van de aanwezige plekken extra woningen.
- De extra woning mag de landbouw en andere omliggende functies niet belemmeren.
- De gemeente zet in op behoud en herstel van karakteristieke boerderijen en erven.
- Bij woningsplitsing moet de woning zijn uiterlijke karakteristieke verschijningsvorm behouden.
- Ontwikkelingen moeten op een logische en natuurlijke wijze opgaan in het landschap, en aansluiten bij de karakteristiek van de erven. Het kenmerkende rafelige silhouet van het bebouwingsensemble en beplanting wordt versterkt en landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt. Inpassing moet worden gewaarborgd door middel van een (erf)inrichtingsplan. Kwaliteitsverbetering is verplicht.
- De gemeente zet in op het behoud van het monumentale karakter van het gebied. De bestaande waarden moeten worden gerespecteerd. Ontwikkelingen moeten als het op schaal en omvang aankomt in het gebied passen.

Het splitsen van de woonboerderij aan het Westerveen 65/67 voldoet aan de ontwikkelingscriteria die de structuurvisie stelt met verwijzing naar het beleid voor VAB. De woning is karakteristiek en is meer dan 3 jaar in agrarisch gebruik geweest. Verder staat de woning in een bebouwingslint aan het Westerveen. Dit is volgens de structuurvisie en het beleid voor VAB één van de locaties waar extra woningen (onder voorwaarden) mogelijk zijn.

Het naastgelegen bedrijf in landbouwwerktuigen, en tuin- en parkmachines wordt niet belemmerd door de extra woonbestemming. Hetzelfde geldt voor de agrarische bedrijven in het gebied. Deze liggen op ruime afstand, waardoor zij niet met beperkingen op het gebied van milieu te maken krijgen (cirkels geurhinder). Voor de overige bedrijven in de omgeving geldt dat zij ook niet (extra) in ontwikkelingsruimte worden beperkt.

De woning aan het Westerveen 65/67 wordt slechts gesplitst. Het gaat niet om inpassing van een nieuwe woning die extra ruimte in beslag neemt. Het erf ligt achter het hiervoor genoemde bedrijf en is daardoor vanaf de weg nauwelijks zichtbaar. De toegangsweg tot het erf en de woning is beplant met elzen en berken en aan de oostzijde ligt een kleine weide. Het erf zelf is al verzorgd ingericht. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit wordt gezocht in het behoud, herstel en opwaarderen van de karakteristieke woonboerderij. In de volgende paragraaf wordt hier nader op ingegaan.

De ontwikkeling is in overeenstemming met de Structuurvisie Buitengebied gemeente Dalfsen.

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

De gemeenteraad van Dalfsen heeft de 'Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen' op 23 juni 2014 vastgesteld. In dit beleidskader is het beleid voor Rood voor Rood en Vrijgekomen Agrarische Bebouwing (VAB) gewijzigd opgenomen. De nieuwe regeling gaat ook in op de provinciale Kwaliteitsimpuls Groene omgeving.

Voor de ontwikkeling aan het Westerveen 65/67 is het onderdeel 'Hergebruik vrijgekomen (agrarische) bebouwing' van toepassing. De regeling geeft aan dat de ruimtelijke kwaliteit moet

verbeteren en dat uit toetsing moet blijken dat de gevraagde ontwikkeling moet voldoen aan de Structuurvisie Buitengebied, het Landschapsontwikkelingsplan, de Catalogus Gebiedskenmerken (Omgevingsvisie Overijssel) en Welstandsnota voldoet. Uit een erfinrichtings- en/of landschapsplan blijken dat er een kwalitatief hoogwaardige invulling aan de inpassing van het erf in het landschap wordt gegeven.

Bij hergebruik voor 'wonen' noemen de beleidsregels in paragraaf 5.3.1 (aanvullend) twee specifieke criteria aan die aan het Westerveen 65/67 van belang zijn. De voormalig agrarische bedrijfswoning mag in twee woningen worden gesplitst als:

- de inhoud van de oorspronkelijke boerderij minstens 1000 m³ is;
- de voormalige boerderij karakteristiek of monumentaal is.

De voormalige boerderij heeft een inhoud van meer dan 1000 m³ en is karakteristiek. Daarmee wordt aan deze twee criteria voldaan.

In principe is er alleen nog een bijdrage aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatste nodig. Hiervoor is advies gevraagd aan de ervenconsulent van Het Oversticht. Het erf is ter plaatse al verzorgd ingericht, waardoor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit vooral wordt gezocht in behoud, herstel en opwaarderen van de karakteristieke woonboerderij. Dit moet op zorgvuldige wijze, waarbij rekening wordt gehouden met materialen, kleuren en een juiste gevel- en dakindeling.

Het voorstel van de aanvrager voldoet aan de kwaliteitseisen. Het herstel van het dak aan de achterzijde van de voormalige boerderij is een behoorlijke verbetering. De overige herstelwerkzaamheden maken de indeling in voor- en achter weer beter zichtbaar. Hiermee worden de oorspronkelijke kenmerken hersteld. Het geheel verbetert de ruimtelijke kwaliteit voldoende om medewerking aan de ontwikkeling te verlenen. Dit wordt ook ondersteund Omgevingsvisie van de provincie, waarin wordt gesteld het behoud en herstel van karakteristieke bebouwing die waardevol voor het buitengebied is al een kwaliteitsimpuls op zich is. In de bijlagen is de nieuwe indeling van de woning en zijn enkele foto's van de renovatie van de buitenzijde opgenomen.

Het plan voldoet aan de beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen, onderdeel hergebruik van vrijgekomen agrarische bebouwing.

2.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een gemeentedekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. Het Westerveen 65/67 in Nieuwleusen ligt in het deelgebied 'veenontginningen'.

Vanuit het LOP zijn er geen specifieke criteria voor de ontwikkeling aan het Westerveen 65/67 genoemd. De basisinvestering (behoud karakteristieke bebouwing) is genoeg. Investerings in de omgeving zijn in niet reëel, omdat het slechts om splitsing van een woning binnen de bestaande bebouwing gaat (VAB). In het LOP wordt wel gesproken over 'niet karakteristieke bebouwing' als bedreiging van de kwaliteiten van het landschap. Daarmee voldoet de ontwikkeling ook aan het LOP.

De ervenconsulent van Het Oversticht heeft advies uitgebracht over het verzoek van de aanvrager. De herstelwerkzaamheden en het vervangen van het dak aan de achterzijde van de karakteristieke woonboerderij aan het Westerveen 65/67 draagt bij aan het behoud en herstel van de streekeigen kenmerken van het pand en omliggende landschap.

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:

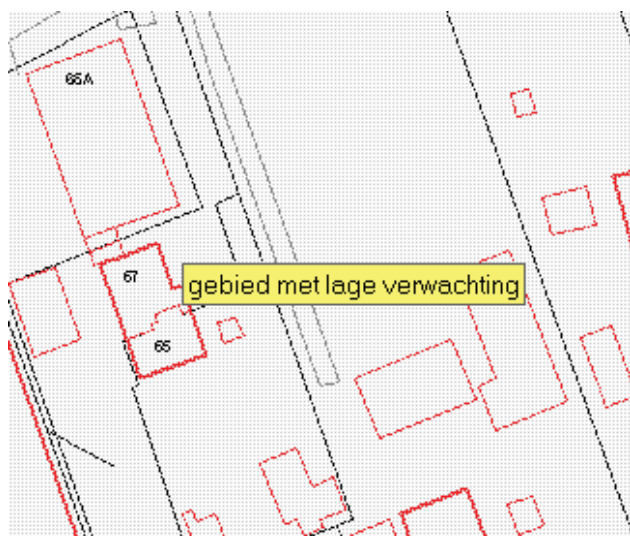
- Archeologie;
- Bodem;
- Duurzaamheid;
- Ecologie;
- Externe veiligheid;
- Milieuzonering;
- Geluid;
- Luchtkwaliteit;
- Verkeerssituatie;
- Water.

3.1.1 Archeologie

Volgens deze beleidskaart heeft het perceel Westerveen 65/67 een lage archeologische verwachtingswaarde.

In dit geval gaat het om hergebruik van bestaande voormalig agrarische bebouwing (woningsplitsing). Het ligt niet in de verwachting dat er archeologische resten in de bodem aanwezig zijn en de bodem wordt niet geroerd. Het is niet nodig om nader archeologisch onderzoek te doen.

Kaart 10.



*Relevant deel kaart 'Archeologisch beleidsplan gemeente Dalfsen'
Bron: Giskit Viewer 2012 gemeente Dalfsen*

3.1.2 Bodemkwaliteit

Het huidige gebruik van het perceel is 'wonen'. De huidige bodemkwaliteit belemmert een extra woonbestemming niet. Een verkennend bodemonderzoek is niet nodig.

3.1.3 Duurzaamheid

Westerveen 65/67 in Nieuwleusen

Met de toepassing van de Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen wordt bijgedragen aan duurzame ontwikkeling van het buitengebied. Het behoud en herstel van karakteristieke voormalig agrarische bebouwing is waardevol voor het buitengebied. Door aan het plan mee te werken wordt er duurzaam in ruimtelijke kwaliteit geïnvesteerd (renoveren van karakteristieke bebouwing).

Het dak aan de achterzijde van de karakteristieke woonboerderij is dringend aan restauratie toe. Ook de isolatie is slecht. Om bij te dragen aan de duurzaamheidscriteria wordt het dak tijdens de restauratie van isolatiemateriaal voorzien. Hierdoor zal het energieverbruik (stookkosten) aanzienlijk dalen. Dit draagt bij aan de duurzaamheidsdoelstelling voor bestaande bebouwing.

3.1.4 Ecologie

Voor de ontwikkeling aan het Westerveen 65/67 is geen quickscan Flora- en fauna nodig. Het gaat in dit geval slechts om splitsing van een bestaande woonboerderij. De aanvrager moet bij het renoveren van een deel van het dak aan de achterzijde wel zijn zorgplicht in acht nemen. Als er beschermde dieren of vaste verblijfplaatsen onder de dakgevel aanwezig zijn moeten er maatregelen worden getroffen. De gemeente Dalfsen is op erfbezoek geweest en verwacht niet dat dit het geval is. Afgezien van de renovatie van het dak wijzigt er niets wat voor de bescherming van planten en dieren relevant is.

3.1.5 Externe veiligheid

De ontwikkeling is getoetst aan het Externe Veiligheidsbeleid zoals aangegeven in het verzamelplan. De risicozonering rondom het Westerveen 65/67 is hieronder aangegeven.

Kaart 11.



Relevant deel 'Risicokaart gemeente Dalfsen'

Bron: Giskit Viewer 2012 gemeente Dalfsen

3.1.5.1 Toetsing Risicobronnen

De percelen Westerveen 65/67 liggen in de groene zone. De groene zone geeft aan dat er geen risicobronnen in de omgeving zijn waarmee rekening moet worden gehouden. De ontwikkeling is vanuit externe veiligheid acceptabel. De percelen liggen zo ver van alle risicobronnen in de gemeente dat nadere toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico niet nodig is.

3.1.6 Milieuzonering

De percelen Westerveen 65/67 liggen in een bebouwingslint ten zuidwesten van de kern Nieuwleusen. In het lint zelf staan vooral woningen, met uitzondering van een bedrijf in

landbouwwerktuigen en tuin- en park- machines. Dit bedrijf is direct aan de westzijde van de percelen gevestigd, maar ondervindt geen hinder vanuit milieuwetgeving door de extra woonbestemming. Voor de extra woonbestemming geldt hetzelfde.

In verband met milieuzonering moet er een afstand van minimaal 50 meter tot agrarische bedrijven worden aangehouden. De dichtstbijzijnde agrarische bedrijven liggen op ruime afstand en worden niet in ontwikkelingsruimte beperkt door de extra woonbestemming.

3.1.7 Geluid

Volgens het Milieumodel geluidhinder ligt het Westerveen 65/67 in een zone waarbij er sprake is van 0 – 43 dB(A) op de voorgevels van woningen. De voorkeursgrenswaarden worden niet overschreden. Dit is te zien op de onderstaande kaart.

Kaart 12.



*Relevant deel kaart 'Milieumodel geluidhinder'
Bron: Giskit Viewer 2012 gemeente Dalfsen*

3.1.8 Luchtkwaliteit

De ontwikkeling aan het Westerveen 65/67 bestaat slechts uit het splitsen van een woning binnen de bestaande bebouwing. De luchtkwaliteit zal hierdoor niet in 'betekenende mate' verslechteren.

3.1.9 Politiekeurmerk Veilig Wonen

Het plan is zodanig ontworpen dat alle ingrediënten aanwezig zijn om in aanmerking te komen voor het politiekeurmerk Veilig Wonen. De aanvrager is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van een politiekeurmerk voor bestaande bouw.

3.1.10 Verkeerssituatie

De ontwikkeling aan het Westerveen 65/67 maakt slechts één extra woonbestemming binnen bestaande bebouwing mogelijk. Ook neemt het aantal huishoudens ten opzichte van de feitelijke situatie niet toe. De ontsluiting van het perceel wordt niet aangepast. De verkeerssituatie wijzigt niet en het aantal verkeersbewegingen neemt niet toe.

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 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 Omgevingsvisie – en verordening 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

Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijk watercorridor. De ontwikkeling aan het Westerveen 65/67 maakt slechts het splitsten van één woning mogelijk. Het verhard oppervlak en de bebouwing nemen niet toe.

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

Waterhuishoudkundig aspect	Relevantie	Toelichting
Riolering en afvalwaterketen	Nee	Woning aansluiten op voorziening.
Wateroverlast (oppervlaktewater)	Nee	Hemelwater van verhard oppervlak moet in het plangebied vast gehouden en/of geborgen worden.
Grondwateroverlast	Nee	
Grondwaterkwaliteit	N.v.t.	
Verdroging	Nee	Geen bedreigingen.
Inrichting/beheer en onderhoud	N.v.t.	Het plangebied ligt op ruime afstand van beschermingszones langs watergangen en de Vecht.

3.1.10.4 Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Er is geen sprake van een nieuwbouwsituatie, alleen van splitsing van een bestaande woonboerderij. Hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem en vuilwater afgevoerd via de bestaande persleiding.

3.1.10.5 Watertoetsproces

De gemeente heeft de digitale watertoets gedaan op de website van het Waterschap Groot Salland. Volgens de digitale watertoets is er geen waterschapsbelang. Met het uitvoeren van de watertoets heeft de gemeente aan het vooroverleg (artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening) voldaan voor dit onderdeel van het '2e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen'.

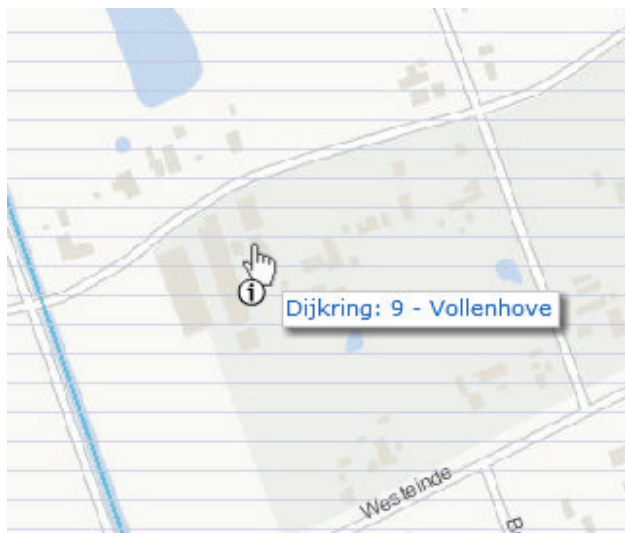
3.1.10.6 Overstromingsrisicoparagraaf

Quickscan

Op de functiekaart water zijn 'dijkkringgebieden' aangegeven. Dijkkring Vollenhove (9) en Salland (53) liggen voor een groot gedeelte aan de westzijde in de gemeente. Dijkkring Vollenhove ligt ten noorden van de Vecht, ten zuiden van de Vecht ligt dijkkring Salland. De gebieden waarin de dijkringen liggen lopen risico op een overstroming. De dijkringen zijn in de Waterwet vastgelegd. Gedeputeerde Staten hebben toezicht op de veiligheid van de primaire keringen. Bij de verdere ontwikkeling en herinrichting van de lage delen moet aandacht worden gegeven aan voorzieningen die bij overstroming het aantal slachtoffers en de omvang van de schade kunnen beperken.

Het Westerveen 65/67 ligt binnen dijkkring 9; Vollenhove (zie kaart 13). Voor ruimtelijke plannen in deze dijkkring is een overstromingsrisicoparagraaf vereist.

Kaart 13.



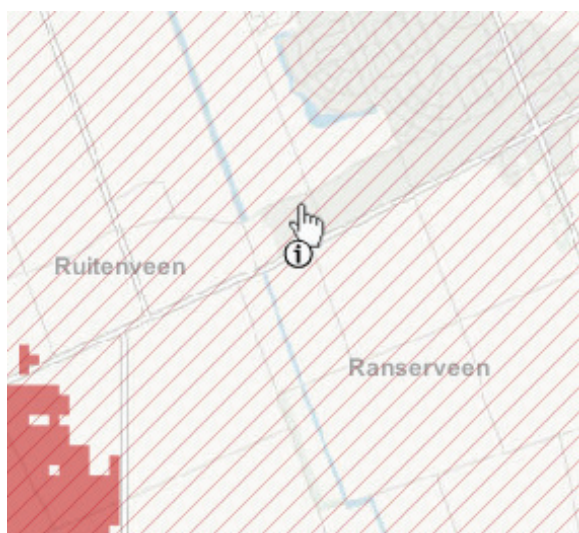
Relevant deel kaart 'Functiekaart water'
Bron: Wateratlas Overijssel

Risico-inventarisatie

Voor de keringen van dijkkring 9 geldt een veiligheidsnorm van 1/1250 per jaar. Dat betekent dat in een situatie van 1 maal in de 1250^e jaar de waterkering de optredende waterstand moet kunnen keren. De risicokaart geeft de maximale overstromingsdiepte aan, maar niet de tijd tot een overstroming.

Voor deze dijkkring geldt de overstromingsdiepte 'kleine kans – beschermd'. De kans op overstroming is hier potentieel aanwezig, maar is erg klein. De maximale overstromingsdiepte is laag en de snelheid waarmee het water dan stroomt ook.

Kaart 14.



Relevant deel kaart 'Functiekaart water'
Bron: Wateratlas Overijssel

Conclusie

De kans op overstroming dat de woonboerderij met overstroming te maken krijgt is erg klein. De mogelijke overstromingsdiepte is heel laag en de snelheid waarmee het water zou stromen ook. Het is niet nodig om vooraf maatregelen te treffen bij een eventuele overstroming.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

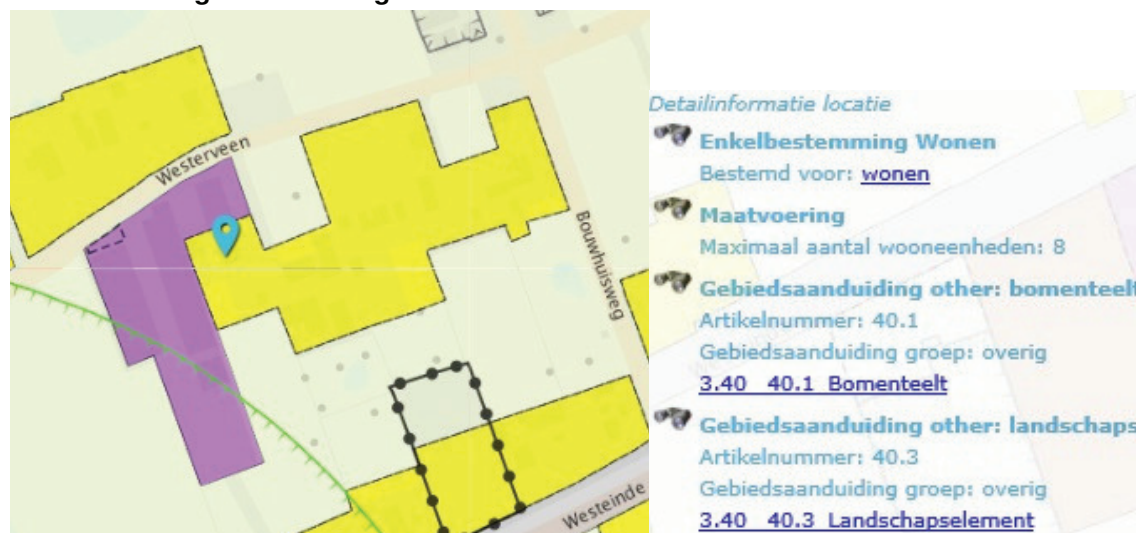
4.1 Algemeen

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 percelen Westerveen 65/67 in Nieuwleusen liggen in het bestemmingsplan 'Buitengebied gemeente Dalfsen'. De bestemming van de percelen is 'wonen', met de nadere aanduidingen 'landschapselement' en 'bomenteelt'. Binnen het bestemmingsvlak 'wonen' zijn 8 woningen toegestaan. Deze mogelijkheden zijn al volledig benut, waarvan één op de percelen aan het Westerveen 65/67.

Kaart 15. Huidige bestemming



Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl.

Met het '2^e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen' (herziening bestemmingsplan) wordt de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 8' aangepast naar 'maximaal aantal wooneenheden: 9'. Dit gebeurt onder voorwaarden van de 'Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen' (zie paragraaf 2.3.2). Daarnaast wordt er in de regels vastgelegd dat de karakteristieke woonboerderij zijn uiterlijke verschijningsvorm moet behouden. De aanduidingen 'bomenteelt' en 'landschapselement' worden niet aangepast.

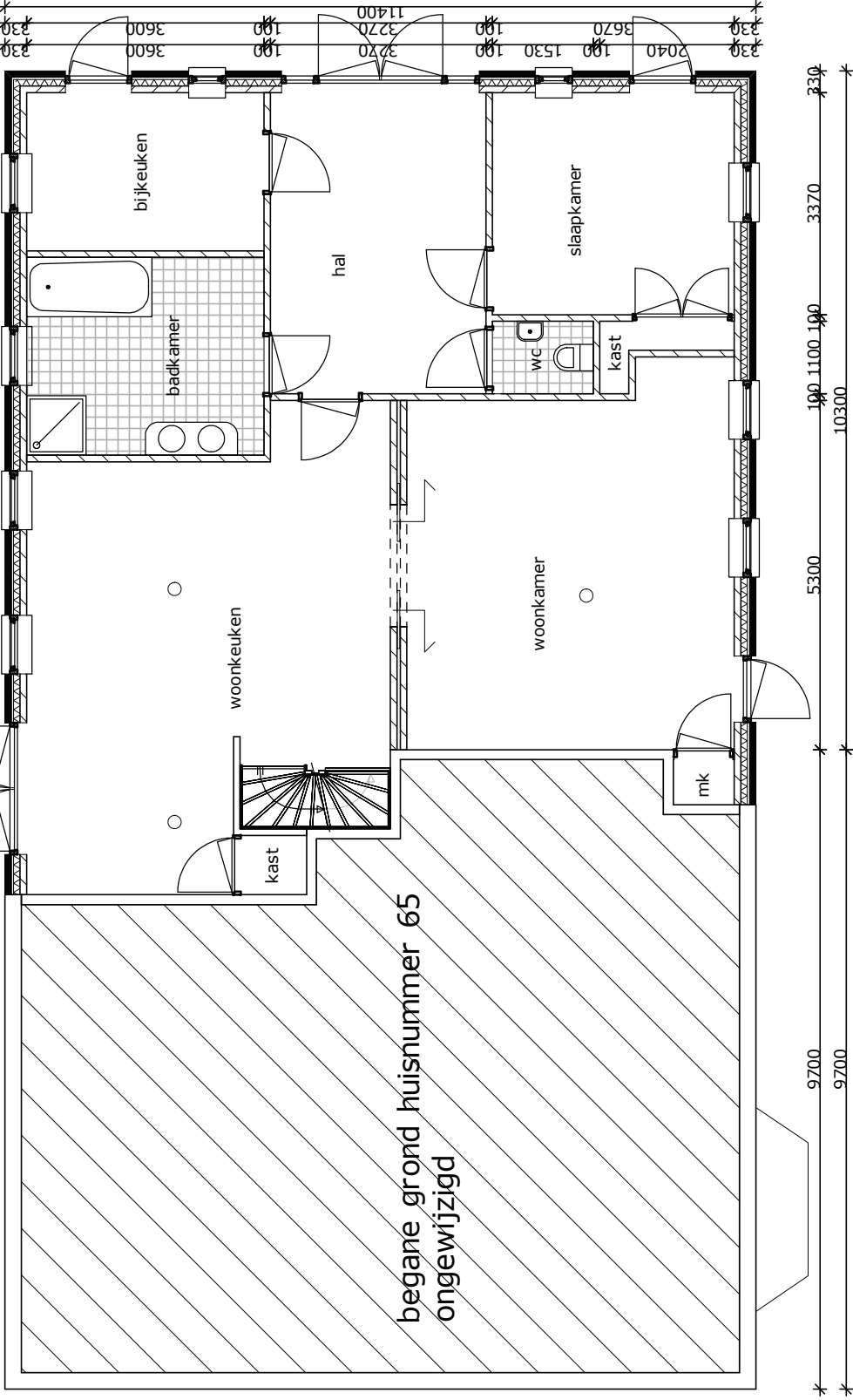
Het voorstel voor het behoud, herstel en opwaarderen van de karakteristieke woonboerderij voldoet aan het advies van de ervenconsulent van Het Oversticht. Dit advies wordt als bijlage aan de regels bij het verzamelplan toegevoegd. De aanvrager moet zich aan deze afspraken houden.

Hoofdstuk 5 Economische Uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening stelt een exploitatieplan verplicht, tenzij de economische uitvoerbaarheid op een andere manier kan worden gegarandeerd. De kosten voor de procedure, het eventueel verhaal van planschade en alle overige kosten zijn voor rekening van de aanvrager.

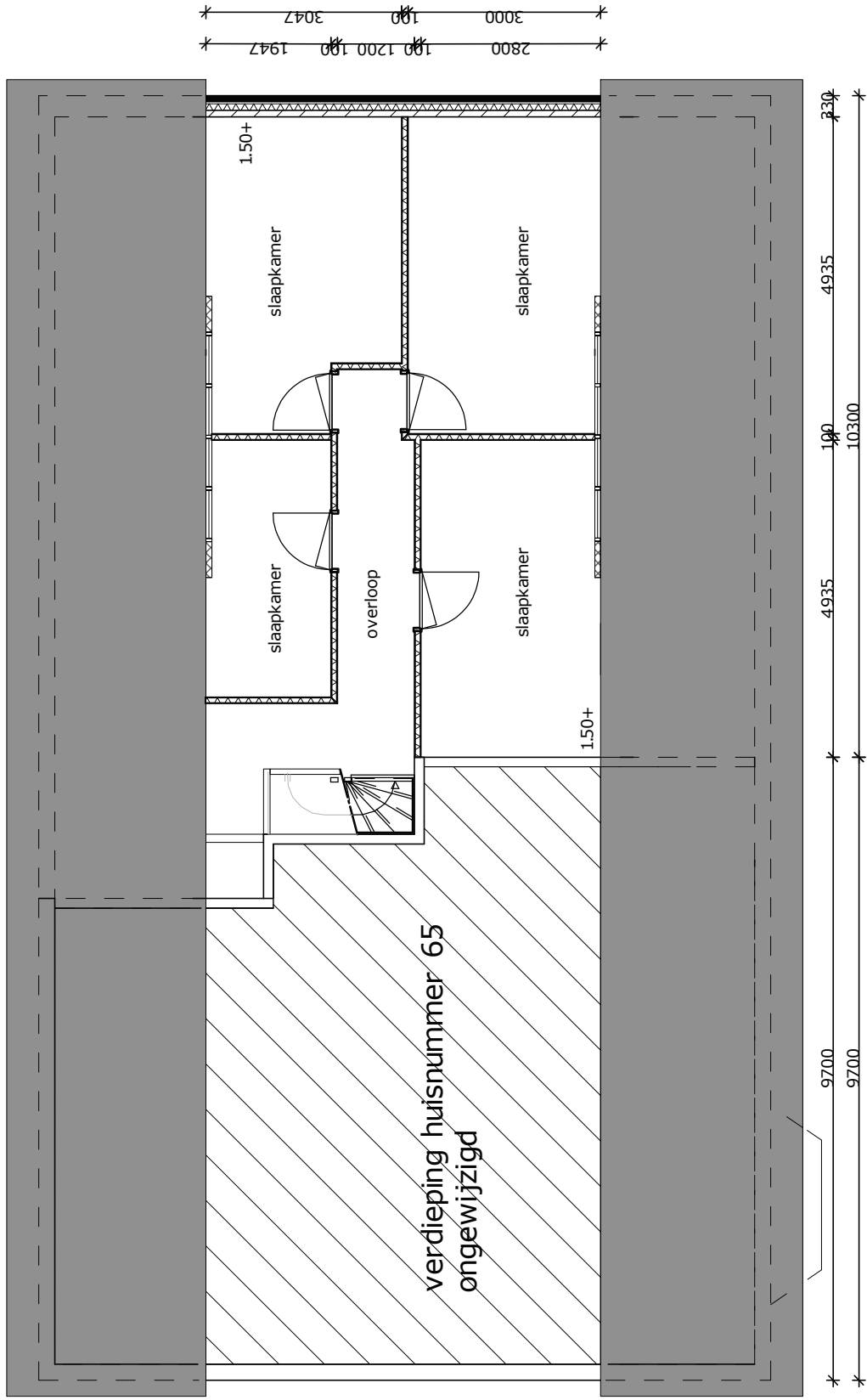
Het kostenverhaal en de alle andere afspraken zijn in een ontwikkelingsovereenkomst vastgelegd. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid voldoende verzekerd.

Bijlagen



Begane grond gewijzigd

Plan voor het verbouwen van het woonhuis Westerveen 67 te Nieuwleusen i.o.v. chr. J. Strijk Westerveen 67 / 11DB Nieuwleusen			Schaal:	Getek
Onderwerp: Definitief Ontwerp	Status: Definitief			
Datum: 20-11-2015	Werknnummer: 15-46-DO-01			



Verdieping gewijzigd

Plan voor het verbouwen van het woonhuis Westerveen 67 te Nieuwleusen i.o.v. chr. J. Strijk Westerveen 67 / 11DB Nieuwleusen			Schaal:
Onderwerp: Definitief Ontwerp	Status: Definitief		
Datum: 20-11-2015	Werknummer: 15-46-DO-02		Getek







