

Ruimtelijke Onderbouwing Oosterveen 56/De Stouwe 27 en Oosteinde 70

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

Op het perceel Oosterveen 56/De Stouwe 27 is een grote hal van 1625 m² gebouwd voor een paardenhouderij. De hal is en wordt niet geheel gebruikt voor een paardenhouderij. De hal is in eigendom bij het bedrijf Van Spijker, die aan de overzijde van De Stouwe op de hoek met de Koloniedijk in Ommen een agrarisch- en stalinrichtingsbedrijf heeft. De schuur aan De Stouwe 27 wil hij graag gaan gebruiken voor opslag voor het bedrijf in stalinrichting.

Om dit mogelijk te maken, wordt gebruik gemaakt van het VAB-beleid. Op het perceel Oosterveen 56 worden de niet meer in gebruik zijnde varkensschuren à 845 m² gesloopt. De woning blijft staan en ook een schuur waar een hoefsmederij in is gevestigd blijft. Het perceel wordt totaal heringericht.

Ook het perceel Oosteinde 70 wordt totaal heringericht. Op dit perceel worden 1050 m² aan vrijkomende agrarische bebouwing gesloopt en wordt op het perceel een kleinschalige recreatieve voorziening gerealiseerd.

In totaal wordt er 1895 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt.

Omdat het plan niet past in het bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Dalfsen, is een aanpassing van de Agrarische bestemmingen nodig.

Kaart 1. Ligging van het perceel Oosterveen 56/De Stouwe 27



Perceel Oosterveen 56 – De Stouwe 27 bron: Giskit viewer gemeente Dalfsen

Kaart 2 Ligging van het perceel Oosteinde 70



Perceel Oosteinde 70 bron: Giskit viewer gemeente Dalfsen

1.2 Geldende bestemming

Het perceel Oosterveen 56 – De Stouwe 27 ligt in het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen en heeft hierin de bestemming 'Agrarisch' met de aanduidingen 'agrarisch bedrijf b', 'landschapselementen' en 'bomenteelt'.

Kaart 3 Huidige bestemming Oosterveen 56 – De Stouwe 27



kaart huidige bestemming Oosterveen 56- De Stouwe 27

Het perceel Oosteinde 70 ligt ook in het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen en heeft hierin de bestemming 'Agrarisch' met de aanduidingen 'agrarisch bedrijf b', 'landschapselementen' en 'bomenteelt'.

Kaart 4 Huidige bestemming Oosteinde 70



kaart huidige bestemming Oosteinde 70

Hoofdstuk 2 **Beleid**

2.1 **Rijksbeleid**

2.1.1 **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

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 Oosterveen 56 – De Stouwe 27 en Oosteinde 70 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**

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

2.2.2 **Toetsing generieke beleidskeuzes**

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

Het gebruiken van de hal voor niet agrarische bedrijvigheid 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.

Het omzetten van de percelen Oosterveen 56 en Oosteinde 70 naar wonen, met op het Oosteinde een kleinschalige recreatieve voorziening en de sloop van overtollige landschap ontsierende gebouwen met een totale herinrichting van het perceel maakt dat er per saldo geen extra ruimtebeslag wordt gelegd op de groene ruimte. Ook is het stalinrichtingsbedrijf functioneel verbonden met het zeer nabij gelegen bedrijf aan de Koloniedijk in Ommen. Verplaatsing van het totale bedrijf naar het bedrijfsterrein is sociaal economisch niet haalbaar, zeker niet nu er een organisatorische binding is tussen het melkveebedrijf en het stalinrichtingsbedrijf (1 inrichting in het kader van de Wet milieubeheer).

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

De nieuwgebouwde hal heeft impact op het landschap. Voor deze opgave is daarom gezien de aard en omvang een kwaliteitsimpuls nodig. Daarom worden de landschapsontsierende schuren op het Oosterveen 56 en Oosteinde 70 gesloopt en alle percelen landschappelijk heringericht volgens de kenmerken van het gebied. Hiervoor wordt verwezen naar de paragraaf 'gebiedskenmerken'.

2.2.3 Ontwikkelingsperspectief

De percelen Oosterveen 56 – De Stouwe 27 en Oosteinde 70 liggen in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief "buitengebied accent productie (schoonheid van de moderne landbouw)" geldt. Zie voor een weergave hiervan onderstaand figuur.

Kaart 5 Oosterveen 56 – De Stouwe 27 en Oosteinde 70



Relevant gedeelte kaart Ontwikkelingsperspectieven

Dit ontwikkelingsperspectief ziet op open gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw royaal de ruimte krijgt. Dit ontwikkelingsperspectief omvat de gebieden waar het ruimtelijk raamwerk van lanen, waterlopen, lintbebouwingen en bosstroken optimaal in harmonie zijn met deze schaalvergroting. De kwaliteitsambitie is om de diverse landschappen herkenbaar te houden ten opzichte van elkaar en verschillen en contrasten binnen deze landschappen te accentueren.

Deze ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief in die zin dat het de agrarische bedrijvigheid in de omgeving niet belemmerd. Op geen enkele manier wordt verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw beperkt. Verder worden de erven volgens het advies van het Oversticht aangesloten bij het landschap. Het landschap blijft zodoende herkenbaar.

2.2.4 Gebiedskenmerken

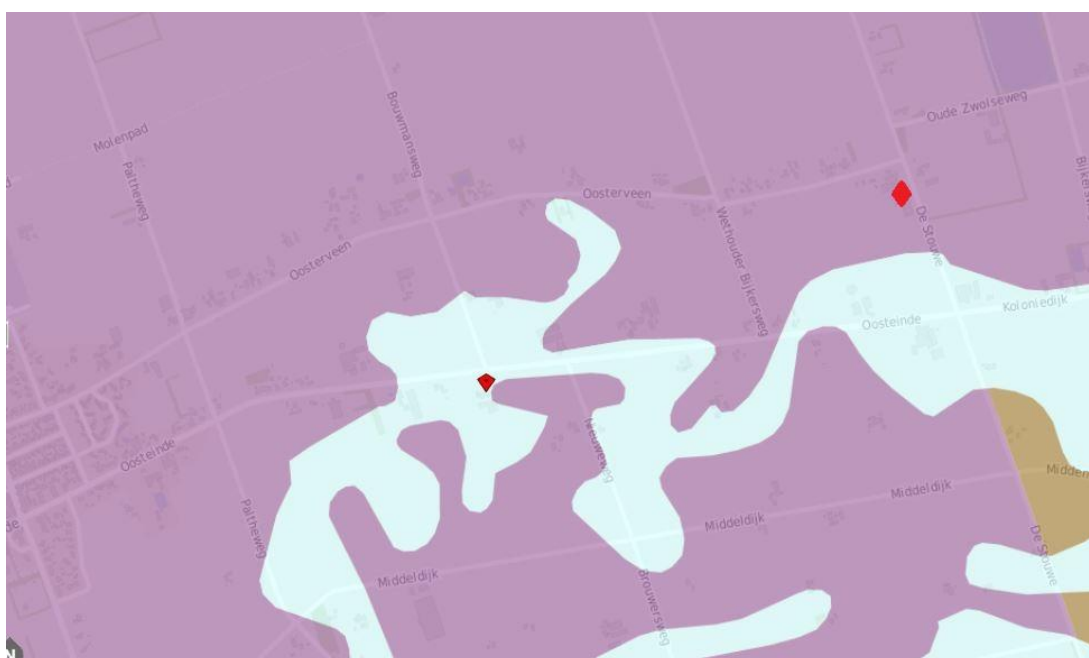
Op de percelen Oosterveen 56 – De Stouwe 27 en Oosteinde 70 zijn drie lagen van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurgebied en de lust en leisurelaag. Hierna worden de ontwikkelingen nader toegespitst op deze drie lagen.

2.2.4.1 Natuurlijke laag

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

Het perceel Oosterveen 56 – De Stouwe is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Hoogveengebieden (in cultuur gebracht)'. Een klein gedeelte aan de noordoostkant van het perceel Oosteinde 70 is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' ook aangeduid met het gebiedstype 'Hoogveengebieden (in cultuur gebracht)'. De rest van het perceel Oosteinde 70 is aangeduid met het gebiedstype 'Beekdalen en natte laagtes'.

Kaart 6 Oosterveen 56 – De Stouwe 27 en Oosteinde 70



Figuur: Relevant deel natuurlijke laag

Oosterveen 56 – de Stouwe 27: Hoogveengebieden (in cultuur gebracht)

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 grootste delen van het hoogveen zijn afgegraven en als turfblokken verstookt. In een paar kleine hoogveenreservaten wordt de waterstand met kunst en vliegwerk hoog gehouden. Zo kan het hoogveen zich op een aantal geïsoleerde plekken regenereren.

Oosterveen 56 – de Stouwe 27 bevindt zich niet op hoogveenrestanten. De inzet is op de randen tussen de hoogveenrestanten en de hoogveenontginningsgebieden de hoogveenontginningsgebieden landschappelijk leesbaar te maken als ontgonnen deel van het oorspronkelijk veenlandschap. Zo ontstaat een samenhangend en leesbaar landschap in de hoogveengebieden en een overgang naar heide en schaalgraslanden eromheen. De norm is dat overige delen van de hoogveengebieden, de niet hoogveenrestanten, een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op het behoud van het nog resterende veenpakket, waarop het waterpeil is afgestemd.

Oosteinde 70: Beekdalen en natte laagtes

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied

verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. Beeld van de beken: zomers kleine stroom met droge geulen, 's winters bredere stroomdraad met meestromende geulen. De dynamiek (water, wind) bepaalt de verschijningsvorm; de gedaante wisselt. Dynamisch landschap, open karakter met hogere randen. Plaatselijk is de 'oorspronkelijke' beek nog aanwezig. Vaak waren er geen beken, maar zocht het water via de hellende laagtes zijn weg over het maaiveld, met name in de zwakhellende gebieden zoals Salland. De laagtes werden in de loop van eeuwen doorgegraven, verbonden en steeds sterker ontwaterd, waarbij vanaf de vorige eeuw ook de natuurlijke beken over grote lengte zijn rechtgetrokken. Dit alles om de lagere en hogere gronden van het dekzandcomplex sneller te ontwateren ten behoeve van de moderne landbouw. De snelle waterafvoer heeft uiteindelijk geleid tot verdroging bovenstrooms en wateroverlast benedenstrooms.

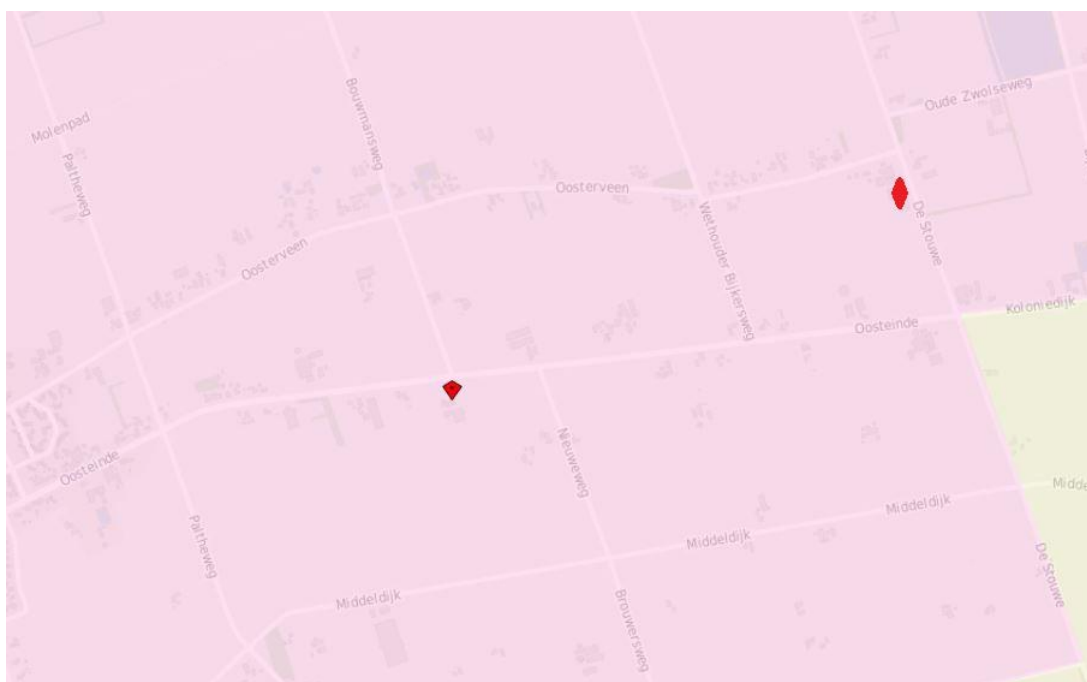
De ambitie is de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water, continuïteit van het systeem zijn leidend. Tevens is de ambitie afwenteling van wateroverlast op stroomafwaarts gelegen gebieden te voorkomen door het beekstelsel als eenheid te beschouwen en het vasthouden van water te bevorderen. Tot slot zijn beekdalen belangrijke verbindingen voor mens, plant en dier. De norm is dat het waterpeil niet lager dan voor graslandgebruik noodzakelijk is. Ontwikkelingen in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dragen bij voorkeur bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water.

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 locaties zijn op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Hoogveenontginningen'.

Kaart 7 Oosterveen 56 – De Stouwe 27 en Oosteinde 70



Figuur: laag van het agrarisch cultuurlandschap

Vanuit linten werd het omliggende hoogveen gebied middels opstreekende verkavelingen, vrij kleinschalig, grotendeels ontgonnen. Dit was het gevolg van de wens tot vergroting van het landbouwareaal (boekweit brand cultuur). Diepe afwateringskanalen werden niet gegraven zodat veel veen onder het grondwater bleef zitten. Een groot deel van dit landschapstype is dan ook later alsnog afgegraven, verder ontwaterd en weer als landbouwgrond in cultuur gebracht. En daarmee onderdeel geworden van het veenkoloniaal landschap. Andere delen zijn door landinrichtingswerken minder herkenbaar geworden. De hoogveenontginningslandschappen zijn te herkennen aan de opstreekende verkavelingen, een min of meer grillig patroon van wegen en paden en de vele elzingsingels. Reliefrijk, vanwege het niet vergraven van delen, waar de veenpakketten dun waren. Het landschapstype is afwisselend meer of minder open.

De ambitie voor de resterende oude hoogveenontginningslandschappen is deze als ruimtelijk zelfstandige eenheden, herkenbaar en beleefbaar te maken. Als er ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dan bieden de kleinschalige linten met kavelbeplanting kans voor een afwisselend woon- en werkmilieu, waar op kleinschalige en behoedzame wijze aan voortgebouwd kan worden. Met dubbele lintstructuren voor bijvoorbeeld langzaam, verkeer kunnen de ze linten nog aan woon- en recreatieve kwaliteiten winnen.

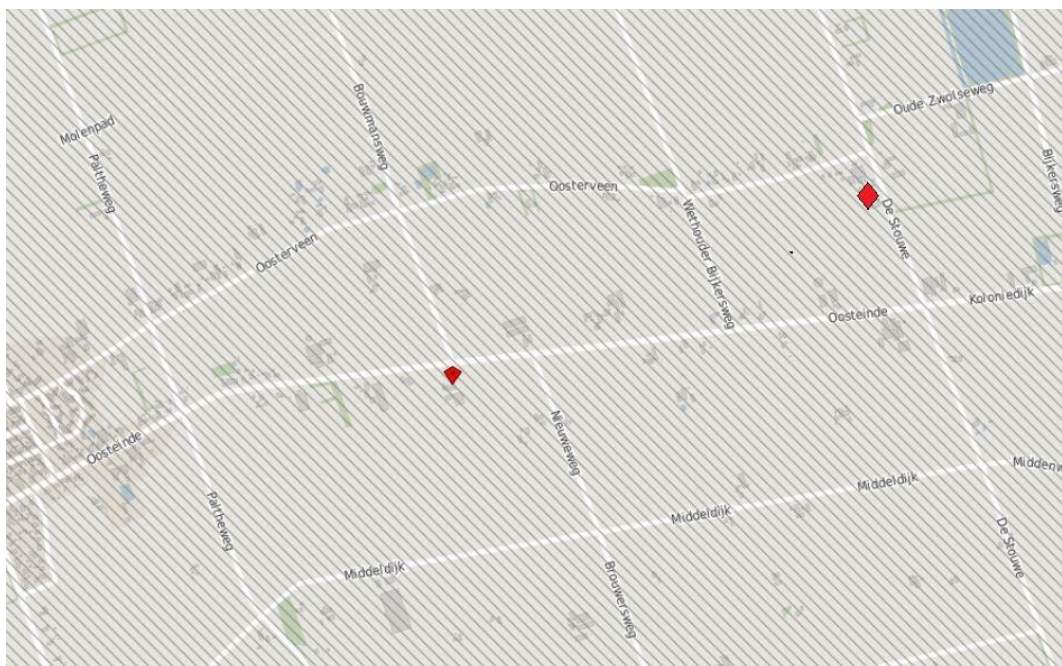
Ontwikkeling dragen bij voorkeur bij aan behoud en versterking van het kleinschalige karakter en de kenmerkende weg- en kavelgrensbeplanting en de diverse bebouwinglinten.

2.2.4.3 Lust en Leisurelaag

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

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

Kaart 8 Oosterveen 56 – De Stouwe 27 en Oosteinde 70



Relevant deel Lust- en leisurelaag

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

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

In dit plan worden erven verkleind en nieuw kunstlicht zorgvuldig (naar beneden gericht) toegepast. Zodoende is het plan dan ook in overeenstemming met voornoemde richtinggevende uitspraak.

2.2.5 Toetsing aan Omgevingsverordening

Uit de Omgevingsverordening Overijssel 2009 blijkt in artikel 2.1.5. lid 1 dat in het bestemmingsplan moet worden onderbouwd dat ontwikkelingen bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken. Lid 2 van ditzelfde artikel gaat verder in op de vier-lagenbenadering die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd. Aan de hand van de vier-lagen benadering is onderbouwd dat de ontwikkeling op de percelen Oosterveen 56 – De Stouwe 27 en Oosteinde 70 binnen de geldende gebiedskenmerken past. Daarnaast wordt de ontwikkeling volgens de geldende gebiedskenmerken ingepast, waardoor de investering in ruimtelijke kwaliteit in voldoende mate verzekerd is. Behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit in de groene omgeving is een maatschappelijk belang. Ook wordt geïnvesteerd in de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. Het bestemmingsplan voldoet dan ook aan de bepalingen en voorwaarden die bij de Kwaliteitsimpuls Groene omgeving in artikel 2.1.6. van toepassing zijn.

2.2.6 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

De percelen Oosterveen 56 – De Stouwe 27 en Oosteinde 70 liggen in de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in het 'landschap van de veenontginningen'.

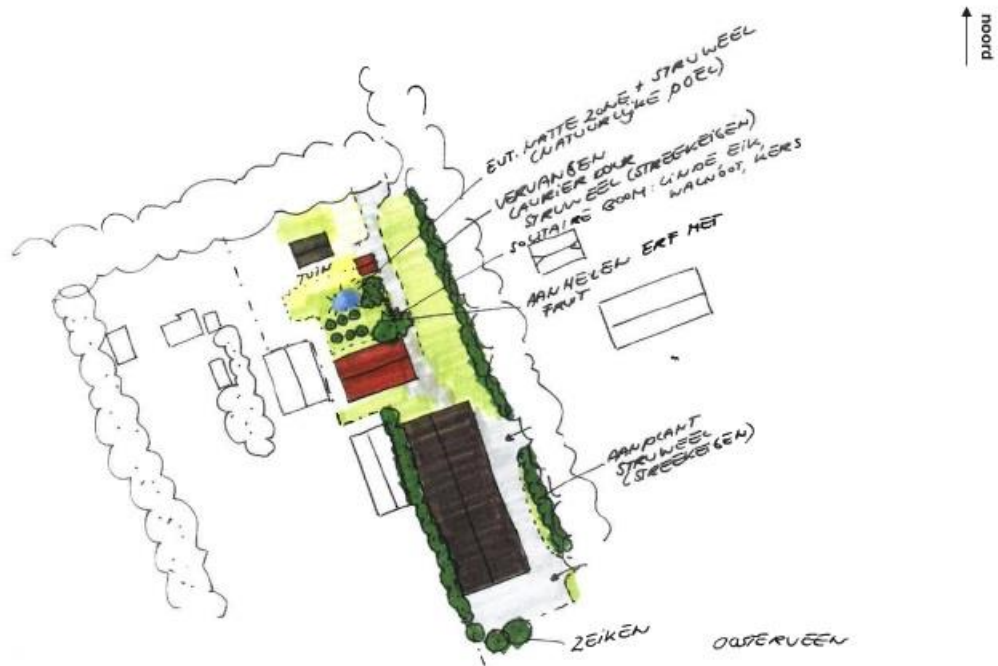
Op de kaart van de Structuurvisie Buitengebied zijn grenzen aangegeven tussen de deelgebieden die misschien een bepaalde 'hardheid' suggereren. Overgangen tussen landschappen zijn in de praktijk echter vaak 'zacht' en niet of nauwelijks op een bepaalde perceelsscheiding te begrenzen.

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

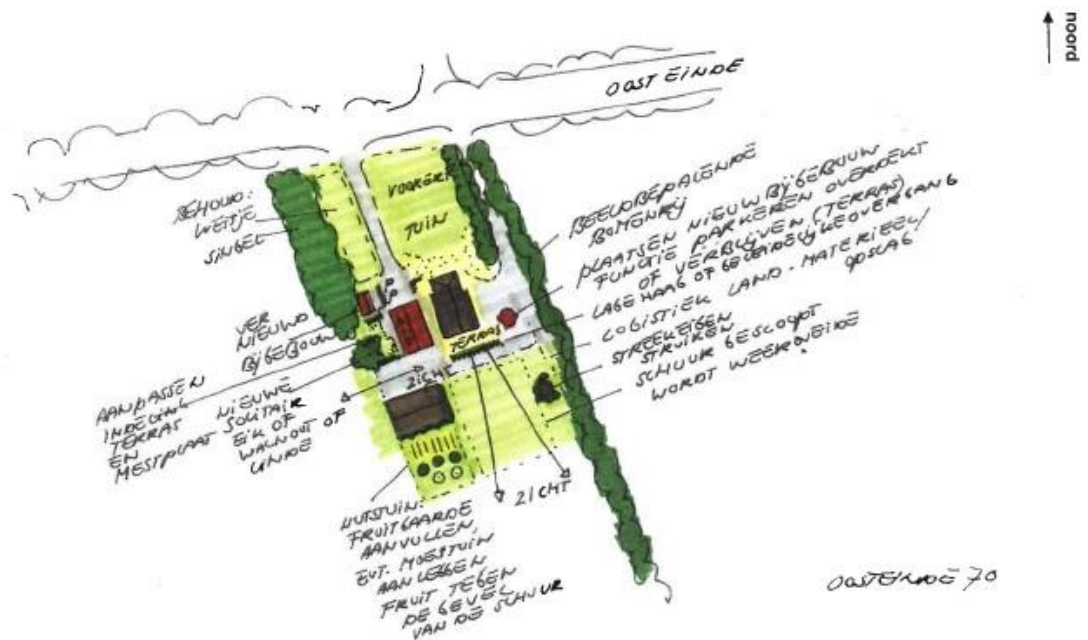
Bij (aanvragen voor) ruimtelijke ontwikkelingen is dan ook altijd een verfijningsslag nodig. Aanvragers mogen er van uitgaan dat zal worden getoetst aan daadwerkelijk aanwezige waarden.

De ervenconsulent van Het Oversticht heeft voor deze ontwikkeling een advies uitgebracht die passend is in de structuur van het landschap. Zie kaarten 9 en 10 voor de efinrichtingsschetsen van de ervenconsulent.

Kaart 9 Erfinrichtingsschets Overzicht perceel Oosterveen 56/De Stouwe 27



Kaart 10 Erfinrichtingsschets Overzicht perceel Oosteinde 70



2.3.1.1 Karakteristiek (deelgebied landschap van de veenontginningen)

Het veenontginningsgebied in de gemeente Dalfsen kenmerkt zich door enerzijds een grotendeels open en rationeel agrarisch landschap en anderzijds kleinschalige bebouwingslinten (Meele, Oosterveen en Ruitenveen) met kenmerkende slagenverkaveling.

2.3.1.2 Kernkwaliteit

Het veenontginningsgebied rond Nieuwleusen vormt een waardevol agrarisch productiegebied. De gemeente zet in op een versterking en uitbreiding van de economische functie van het gebied. Uitbreiding van de woonfunctie ligt dan ook niet voor de hand.

2.3.1.3 Ontwikkelingsrichting Oosterveen 56 – De Stouwe 27 en Oosteinde 70

Ontwikkeling van de landbouw en aan landbouw gerelateerde bedrijvigheid wordt nagestreefd. Een bedrijf in stalinrichting kan geschaard worden onder landbouw gerelateerde bedrijvigheid. Het veenontginningsgebied is een gebied dat zich daarvoor goed leent: milieubelemmeringen doen zich niet of nauwelijks voor en waardevolle natuurgebieden bevinden zich op ruime afstand. Economische groei dient echter te worden afgestemd op en ingepast binnen de landschappelijke kaders. Hiervoor is een advies van de ervenconsulent van het Oversticht gevraagd (bijlage 1). Het Ruimtelijke Kwaliteitsplan van buro Stad + Land d.d. 21 september 2016 (bijlage 2) is gemaakt op basis van dit advies. De afwisseling tussen open en besloten delen is een belangrijke randvoorwaarde bij ruimtelijke ontwikkelingen. De gemeente wil de afwisseling van de bebouwing en openheid in de bebouwingslinten aan de rand van de dorpskern behouden. Aan initiatieven die de linten verdichten, zal slechts kunnen worden meegewerkt indien deze afwisseling niet wordt verstoord.

Zoals eerder aangegeven, streeft de gemeente in dit deelgebied naar economische ontwikkeling binnen de landschappelijke kaders. Binnen dit uitgangspunt past het bieden van ruimte voor verblijfs- en/of dagrecreatie in aansluiting op de linten. Omdat een grote verdichting van het agrarisch productielandschap niet wordt voorgestaan en ontwikkelingen binnen de linten zijn afgestemd op de maat en schaal daarvan, is het niet waarschijnlijk dat in dit deelgebied ruimte zal zijn voor grootschalige vormen van dag- of verblijfsrecreatie. De gemeente zet daarom in op kleinschalige vormen van recreatie, bijvoorbeeld als neventak op agrarische erven of in vrijkomende (agrarische) bebouwing. De recreatieve voorziening die wordt gerealiseerd aan het Oosteinde 70 is kleinschalig en past daarom binnen de ontwikkelingsrichting.

Nieuwe niet-agrarische functies krijgen bij voorkeur van de gemeente Dalfsen een plek binnen de bestaande linten. Het huidige VAB-beleid is het kader voor de realisatie van nieuwe niet-agrarische (bedrijfs)functies. De opslag van stalinrichting van het bedrijf Van Spijker wordt gerealiseerd in een bestaande hal die niet gebruikt wordt waarvoor hij gebouwd is. De ontwikkeling past dus binnen het bestaande lint en zal in het kader van het VAB-beleid mogelijk gemaakt worden. De vestiging van deze opslag zorgt niet voor belemmering voor de landbouw. Door een advies te vragen van de ervenconsulent van het Oversticht, is zeker gemaakt dat de ontwikkeling past in het landschap.

De ontwikkeling is in overeenstemming met de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

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

Op 23 juni 2014 (gewijzigd december 2015) heeft de gemeenteraad beleid vastgesteld voor ontwikkelingen in het buitengebied in de gemeente Dalfsen. Deze regeling heeft betrekking op rood voor rood, vrijkomende agrarische bebouwing en de kwaliteitsimpuls groene omgeving. Het hoofddoel van het toepassen van rood voor rood, hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing en de kwaliteitsimpuls groene omgeving is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het behouden van een sociaal economisch leefbaar landelijk gebied van de gemeente. De kernbegrippen hierbij zijn: economische vitaliteit, landschappelijke (ruimtelijke) kwaliteit en duurzaamheid.

2.3.2.1 VAB

Op het perceel Oosterveen 56/De Stouwe 27 is een grote hal van 1625 m2 gebouwd voor een paardenhouderij. De hal is en wordt niet geheel gebruikt voor een paardenhouderij. De hal is in eigendom bij het bedrijf Van Spijker, die aan de overzijde van De Stouwe op de hoek met de Koloniedijk in Ommen een agrarisch- en stalinrichtingsbedrijf heeft. De schuur De Stouwe 27 wil hij graag gaan gebruiken voor opslag voor dit bedrijf in stalinrichting.

Om dit mogelijk te maken worden de niet meer in gebruik zijnde varkensschuren 845 m2 op het perceel Oosterveen 56 gesloopt. De woning blijft staan en ook een schuur waar een hoefsmederij in is gevestigd blijft. Het perceel wordt totaal heringericht. Ook op het perceel Oosteinde 70 worden 1050 m2 gesloopt en wordt het perceel met een kleinschalige recreatieve voorziening gerealiseerd. Ook dit perceel wordt totaal heringericht.

Het gebied krijgt hiermee een impuls zowel door bedrijvigheid te behouden in het kader van de regeling Vrijkomende agrarische bebouwing, en er wordt voldoende gesloopt om de gebouwde nieuwe schuur toe te kunnen staan. Sloop en nieuwbouw is volgens het VAB-beleid mogelijk. De bestaande schuren zijn niet geschikt (of te maken) voor de opslag van stalinrichtingsmateriaal, vanwege de lage goothoogtes en minder toegankelijk zijn van de gebouwen. De nieuwbouw is hiervoor wel geschikt. Er komt per saldo geen extra bebouwing in het buitengebied van de gemeente. Ook wordt op twee percelen een aanzienlijke kwaliteitswinst behaald door deze landschappelijk passend herin te richten. Hiermee is een balans bereikt tussen het toestaan van het gebruik van de schuur voor bedrijfsmatige opslag en de ruimtelijke kwaliteit.

2.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

De ervenconsulent van Het Oversticht heeft advies uitgebracht over de erven. Het advies van de ervenconsulent is overgenomen in het Ruimtelijk Kwaliteitsplan d.d. 21 september 2016 dat opgesteld is door Buro Stad en Land (bijlage 2).

Oosteinde 70

De sloop van de veeschuur draagt bij aan herstel van de zichtlijn naar het open veenlandschap. Renovatie van de stenen schuur en herbouw van twee bijgebouwen dragen bij aan versterking van het ervenensemble. Ter aanvulling adviseert de ervenconsulent van het Oversticht het landelijke karakter van het erf te behouden door de uitbreiding van het nutserf (fruitgaarde, moestuininvulling), behoud van grasvlakken.

Oosterveen 60 en de Stouwe 27

Sloop van de stallen op het erf draagt bij aan het herstel van ruimtelijke kwaliteit. Zij hebben nu geen functie meer en raken mogelijk in verval. Het Oversticht adviseert ter behoud van een eenheid van het ervenensemble een ruimtelijke invulling te maken die past bij het landelijke karakter. Ter aanvulling adviseren zij de laurierhaag aan de oostzijde in zijn geheel te vervangen door een streekeigen struweel, in aansluiting op de nieuwe aanplant langs de grote schuur. Zij adviseren om na te gaan wat de mogelijkheden voor aanplant zijn aan de westzijde van de grote schuur.

Het advies is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gedaan (zie bijlage 1). De ontwikkeling past in het Landschapsontwikkelingsplan.

Hoofdstuk 3 Onderzoeken

3.1 Onderzoeken

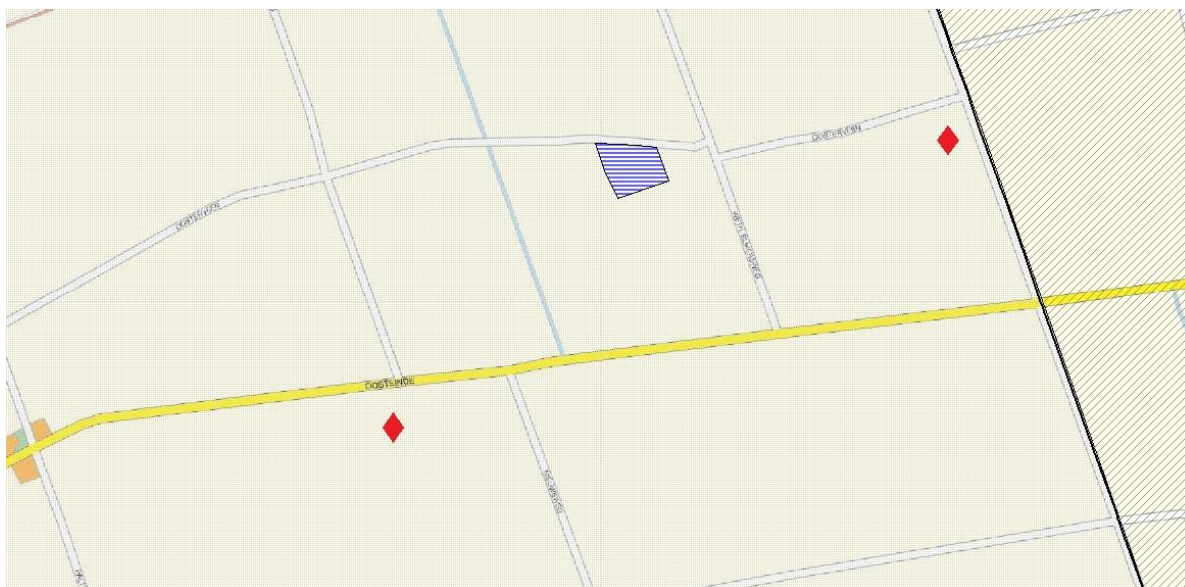
In dit hoofdstuk worden alle ruimtelijk relevante omgevingsfactoren op een rij gezet en belangen afgewogen. De belangenafweging moet aantonen dat de betreffende ontwikkeling aan een goede ruimtelijke ordening voldoet. Daarbij wordt op het volgende ingegaan:

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

3.1.1 Archeologie

Volgens deze beleidskaart hebben de percelen Oosterveen 56 – De Stouwe 27 en Oosteinde 70 een lage archeologische verwachting. Nader archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

Kaart 11 Oosterveen 56 – De Stouwe 27 en Oosteinde 70



Figuur: relevant gedeelte archeologische beleidskaart gemeente Dalfsen

3.1.2 Bodemkwaliteit

Volgens de bodemkwaliteitskaart en het historisch onderzoek blijkt dat op en direct rondom de locatie geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Gezien de ontwikkeling en de nieuwe functie en gebruik, is de bodemkwaliteit naar verwachting geschikt en is er geen bodemonderzoek nodig.

3.1.3 Duurzaamheid

Met de toepassing van het VAB-beleid wordt bijgedragen aan duurzame ontwikkeling van het buitengebied doordat bebouwing zonder vervolgfunctie wordt gesloopt en er duurzaam in ruimtelijke kwaliteit geïnvesteerd wordt. Ook blijft er een economisch drager in het buitengebied aanwezig door het bestaan van de bedrijvigheid.

3.1.4 Ecologie

3.1.4.1 Natura 2000 gebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde gebied is het Natura 2000-gebied Vecht- en Beneden-Reggegebied op een afstand van ca. 9,7 km (vanaf Oosterveen 56 – de Stouwe 47) en ca. 10,3 km (vanaf Oosteinde 70) van de plangebieden. Gezien de relatief grote afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde gebied 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 verslechteringsstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

3.1.4.2 Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur)

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de bredere omgeving van het plangebied liggen enkele NNN-gebieden, waaronder de Vecht en enkele grotere bosgebieden langs de noordzijde van de Vecht onder Dalfsen. Aangezien het plangebied buiten de NNN ligt en van een fysieke aantasting van de NNN dus geen sprake is, kunnen opvallende effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN worden uitgesloten. Bovendien kent de ingreep (sloop van enkele schuren en functiewijziging van schuur) slechts een beperkte effectafstand en zal geen sprake zijn van een opvallende verstoring binnen de NNN. Verdere toetsing in de vorm van een “Nee, tenzij-toets” is niet aan de orde.

3.1.4.3 Wet Natuurbescherming

Op 5 september 2016 is door Milieuadviesbureau EcoReest een Quickscan uitgevoerd voor beide locaties (bijlage 3 en 4). Hieronder volgen per locatie de conclusies en aanbevelingen naar aanleiding van de uitgevoerde onderzoeken.

Oosteinde 70

Conclusie

Naar aanleiding van de Quickscan Flora en Fauna kan geconcludeerd worden dat er ter plaatse van de onderzoekslocatie geen sprake is van het voorkomen van een strikt beschermde soort, anders dan tabel 1-soorten waarvoor in onderhavig geval een vrijstelling geldt. Nader onderzoek of aanvullende maatregelen in het kader van de Wet natuurbescherming zijn dan ook niet noodzakelijk.

In de bomen en struiken en in de schuren en stallen kunnen algemene vogelsoorten tot broeden komen. Alle vogelnesten zijn in het broedseizoen beschermd. Voor het broedseizoen wordt geen standaard periode gehanteerd, van belang is of er een broedgeval is. Dit is afhankelijk van de soort en van de klimatologische omstandigheden.

Aanbevelingen

Mogelijk broeden vogels in de bomen, struiken, schuren en stallen. Alle broedgevallen zijn beschermd in de Wet natuurbescherming. Om een overtreding te voorkomen wordt geadviseerd om de panden te slopen buiten het broedseizoen. Wanneer bomen en struiken gerooid moeten worden, moet dit ook buiten het broedseizoen gebeuren. Wanneer buiten het broedseizoen wordt gestart en continue wordt doorgewerkt is het mogelijk om in het broedseizoen (door) te werken. Het broedseizoen loopt globaal van 1 maart tot 1 september.

Opgemerkt moet worden dat de zorgplicht altijd blijft gelden. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. De zorgplicht geldt voor alle planten en dieren, beschermd of niet.

Oosterveen 56

Conclusie

Naar aanleiding van de Quickscan Flora en Fauna kan geconcludeerd worden dat er ter plaatse van de onderzoekslocatie geen sprake is van het voorkomen van een strikt beschermde soort, anders dan tabel 1-soorten waarvoor in onderhavig geval een vrijstelling geldt.

In de schuren en stallen kan een verblijfplaats van een steenmarter aanwezig zijn. Binnen de Wet Natuurbescherming is een ontheffing nodig voor het wegnemen van verblijfplaatsen van steenmarters, tenzij gewerkt wordt met een goedgekeurde gedragscode.

In de bomen en struiken en in de schuren en stallen kunnen algemene vogelsoorten tot broeden komen. Alle vogelnesten zijn in het broedseizoen beschermd. Voor het broedseizoen wordt geen standaard periode gehanteerd, van belang is of er een broedgeval is. Dit is afhankelijk van de soort en van de klimatologische omstandigheden.

Aanbevelingen

Er wordt geadviseerd om bij de sloop van de panden rekening te houden met steenmarters door ontheffing aan te vragen of te werken volgens een goedgekeurde gedragscode.

Voor het uitvoeren van de sloop is het belangrijk zorgvuldig te handelen ten aanzien van de steenmarter. Hiervoor worden de volgende maatregelen geadviseerd (uit de gedragscode van de gemeente Raalte):

- Er worden geen sloopwerkzaamheden uitgevoerd ten tijde van het voortplantingsseizoen van de steenmarter (globaal van maart tot en met augustus) op locaties waar de soort is aangetroffen of als hier aanwijzingen voor zijn;
- Bij aanwezigheid van de steenmarter wordt, voordat de steenmarter eventueel wordt verjaagd, gekeken naar de aanwezigheid van alternatieve locaties waar de steenmarter heen kan om de gunstige staat van instandhouding van de steenmarter te waarborgen. Deze toetsing naar alternatieve locaties wordt uitgevoerd door een ter zake kundige. Indien geen alternatieve locaties aanwezig zijn moet in overleg met een ter zake kundige worden gezocht naar een bevredigende oplossing. Het verjagen gebeurt enkele uren voorafgaand aan de sloop door luide muziek af te spelen.

Mogelijk broeden vogels in de bomen, struiken, schuren en stallen. Alle broedgevallen zijn beschermd in de Wet Natuurbescherming. Om een overtreding te voorkomen wordt geadviseerd om de panden te slopen buiten het broedseizoen. Wanneer bomen en struiken geroid moeten worden, moet dit ook buiten het broedseizoen gebeuren. Wanneer buiten het broedseizoen wordt gestart en continue wordt doorgewerkt is het mogelijk om in het broedseizoen (door) te werken. Het broedseizoen loopt globaal van 1 maart tot 1 september.

Opgemerkt moet worden dat de zorgplicht altijd blijft gelden. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. De zorgplicht geldt voor alle planten en dieren, beschermd of niet.

3.1.5 Externe veiligheid

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

Risicozonering rondom de percelen Oosterveen 56 – De Stouwe 27 en Oosteinde 70 is in de kaarten 12 en 13 aangegeven

Kaart 12 Uitsnede Risicokaart Oosterveen 56 – de Stouwe 27



Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2005 gem Dalfsen

Kaart 13 Uitsnede Risicokaart Oosteinde 70



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, dat externe veiligheid geen rol speelt. Nader onderzoek is niet nodig.

3.1.6 Milieuzonering

Naast het perceel Oosterveen 56 – De Stouwe 27 is een agrarisch bedrijf gevestigd. De voormalige agrarische bedrijfswoning op het perceel Oosterveen 56 krijgt de bestemming wonen. In het kader van de wet geurhinder blijft sprake van een 'voormalige bedrijfswoning' omdat het in maart 2000 nog onderdeel was van het agrarische bedrijf. Dit geeft geen extra belemmeringen voor het naastgelegen agrarische bedrijf.

Het bedrijf Van Spijker stalinrichting op het perceel De Stouwe 27 vormt wat betreft milieu één inrichting met de Koloniedijk 60 in de gemeente Ommen. Omdat het zwaartepunt in de gemeente Ommen ligt, is de gemeente Ommen bevoegd gezag voor deze inrichting.

Het perceel Oosteinde 70 ligt 180 meter van een agrarisch bedrijf. De gewenste ontwikkeling geeft geen belemmeringen voor de dit agrarische bedrijf. Ook hier was in maart 2000 nog sprake van een agrarische bedrijfsvoering.

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 Oosterveen 56 – De Stouwe 27 ligt langs twee wegen die geen doorgaande functie hebben. In paragraaf 3.1.8. wordt geconcludeerd dat de verkeersintensiteit door de gewenste ontwikkeling zal afnemen. Hierdoor is te verwachten dat het geluidsniveau veroorzaakt door verkeersaanrekening van het perceel Oosterveen 56 – De Stouwe 27 ook af zal nemen.

Op het perceel Oosteinde 70 wordt op dit moment ook al gewoond. Door het beëindigen van de agrarische activiteiten op het perceel, is te verwachten dat het landbouwverkeer af gaat nemen. De nieuwe recreatieve voorziening op het perceel zal niet veel verkeer aantrekken, vanwege de kleinschaligheid van de voorziening.

Het bestemmingsplan ondervindt geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder.

3.1.7 Luchtkwaliteit

Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling, die in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet "in betekende mate" zal verslechteren. Zoals in artikel 3.1.8 is aangegeven is aannemelijk dat de verkeersbewegingen niet toenemen, maar per saldo afnemen. Ook wordt op beide locaties de bedrijfsmatige veehouderij beëindigd, wat per saldo een verbetering zal betekenen voor de concentratie van de in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5 titel 5.2 opgenomen stoffen in de buitenlucht.

Aan het bepaalde omtrent luchtkwaliteit wordt dan ook voldaan.

3.1.8 Verkeerssituatie

Hierbij wordt gekeken naar de ontsluiting van de percelen en het parkeren van bewoners en bezoekers. Daarnaast wordt gekeken naar de gevolgen van de ontwikkeling voor de verkeersintensiteit. In het bedrijfsplan van 30 november 2016 opgesteld door Countus accountants + adviseurs (bijlage 5) wordt hier voor het perceel Oosterveen 56 – De Stouwe 27 verder op ingegaan.

De verkeersintensiteit zal in de aangevraagde situatie ten opzicht van de huidige (milieu)vergunde situatie afnemen. Het overgrote deel van de nieuwe stalinrichting zal rechtstreeks vanaf de fabriek naar de te monteren locatie worden gebracht. Deze producten hoeven dus niet (tijdelijk) in opslag. De opslag in de hal op De Stouwe 27 is enkel benodigd voor tweedehands-producten en (tijdelijke) opslag van producten die op de agrarische bedrijven verkeerdd zijn geleverd. Qua verkeersbewegingen komt dit gemiddeld neer op één keer aanvoer en één keer afvoer van producten per week.

Klanten komen enkel op afspraak naar de locatie aan De Stouwe 27. Het bezoekersadres blijft in principe de Koloniedijk 60. Hier is het kantoor en het magazijn gevestigd. Enkel wanneer men tweedehands producten/stalinrichting wil bekijken, zal men de locatie De Stouwe 27 bezoeken. Hierbij moet gedacht worden aan gemiddeld drie klanten per week.

In de huidige milieu vergunde situatie (paardenhouderij) is onder meer sprake van aanvoer van hooi/ stro en afvoer van mest. Tevens is sprake van aan- en afvoerbewegingen van verzorgers.

In de aangevraagde situatie worden nog circa zes paarden gehuisvest. De benodigde aan- en afvoerbewegingen nemen daarmee fors af. Voor de opslagactiviteiten zijn de verkeersbewegingen zoals hiervoor beschreven eveneens beperkt. Per saldo is er dus sprake van een positieve bijdrage aan de omgeving, zowel qua geluid als luchtkwaliteit.

Op het perceel Oosteinde 70 wordt niet verwacht dat de verkeersintensiteit erg gaat veranderen door de gewenste ontwikkeling. Door het beëindigen van de agrarische activiteiten op het perceel, is te verwachten dat het landbouwverkeer af gaat nemen. De nieuwe recreatieve voorziening op het perceel zal niet veel verkeer aantrekken, vanwege de kleinschaligheid van de voorziening.

3.1.9 Water

3.1.9.1 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.

3.1.9.2 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 Drents Overijsselse Delta, het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen.

3.1.9.3 Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan worden geen wooneenheden gerealiseerd. *Er is een kleine afname* van het verharde oppervlak, de toename bedraagt dus niet meer dan 1500 m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijk watercorridor.

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

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

Waterhuishoudkundig aspect	Relevantie	Toelichting
Riolering en afvalwaterketen	Nee	
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 Oosterveen-De Stouwe heeft grondwatertrap IV en Oosteinde 70 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 niet nabij een hoofdwatergang 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 infiltratierool (IT-riool) of infiltratiekragen een optie. Om wateroverlast te voorkomen moet een voorziening komen (infiltratie en/of berging) met als uitgangspunt een ontwerpeis van minimaal 20 mm per vierkante meter verhard oppervlak.

3.1.10.5 *Watertoetsproces*

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan met het invullen van de digitale watertoets op 8 november 2016. 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 *Overstromingsrisicoparaagraaf*

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

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

Op het perceel Oosterveen 56/De Stouwe 27 staat een hal die gebouwd is voor paardenhouderij. Omdat deze niet als zodanig gebruikt wordt, wil het bedrijf Van Spijker deze hal op De Stouwe 27 gaan gebruiken voor opslag voor dit bedrijf in stalrichting.

Om dit mogelijk te maken, wordt gebruik gemaakt van het VAB-beleid. Op het perceel Oosterveen 56 worden de niet meer in gebruik zijnde varkensschuren 845 m² gesloopt. De woning blijft staan en ook een schuur waar een hoefsmederij is gevestigd blijft. Het perceel wordt totaal heringericht.

Ook het perceel Oosteinde 70 wordt totaal heringericht. Hier wordt 1050 m² aan vrijkomende agrarische bebouwing gesloopt en wordt op het perceel een kleinschalige recreatieve voorziening gerealiseerd.

In totaal wordt er 1895 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt.

De ervenconsulent van Het Oversticht heeft voor deze ontwikkeling een advies uitgebracht die passend is in de structuur van het landschap (zie bijlage 1 van de ruimtelijke onderbouwing).

Na herziening van het bestemmingsplan is het perceel Oosterveen 56 – De Stouwe 27 de bestemming 'Agrarisch' met de aanduidingen 'Agrarisch bedrijf b', 'landschapselementen' en 'bomenteelt' omgezet in Wonen en een deel naar Bedrijf "opslag" behorende bij Koloniedijk 60 in Ommen.

Na herziening van het bestemmingsplan is op het perceel Oosteinde 70 de bestemming 'Agrarisch' met de aanduidingen 'agrarisch bedrijf b', 'landschapselementen' en 'bomenteelt' omgezet in 'Wonen' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – boerderijkamers' ter plaatse van het erf. De rest van het perceel behoudt de bestemming 'Agrarisch'.

In een ontwikkelingsovereenkomst is vastgelegd dat er 1895 m² aan bebouwing gesloopt wordt op de percelen Oosterveen 56 en Oosteinde 70/70a, de percelen Oosterveen 56 – De Stouwe 27 en Oosteinde 70 herinrichten en de gebouwen slopen zoals is aangegeven in het Ruimtelijk Kwaliteitsplan d.d.21 september 2016 van Buro Stad en Land (bijlage 2).

Ook moeten initiatiefnemers de situatie op alle percelen wat betreft milieu op een juiste wijze vergunnen of melden, waarbij ook het melden of intrekken van een vergunning bij beëindiging van bedrijfsactiviteiten hoort.

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 ontwikkelings overeenkomst is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.

HET OVERSTICHT



Gemeente Dalfsen
t.a.v. mevrouw L. van Dam
Postbus 35
7720 AA Dalfsen

Zwolle, 6 juli 2016
Kenmerk: 016 2264 DS

Betreft: advies ervenconsulent Oosterveen 56 (De Stouwe 27) en Oosteinde 70, Nieuwleusen, gemeente Dalfsen
Inlichtingen bij: mevrouw ir. I.M. Nij Bijvank van Herel of mevrouw ir. A. Coops

Geachte mevrouw van Dam,

U heeft ons gevraagd een ervenconsulentadvies uit te brengen over de voorgenomen ontwikkeling aan de Oosterveen 56 (De Stouwe 27) en Oosteinde 70 te Nieuwleusen.

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 stadsbouwmeester te worden beoordeeld.

Conclusie
Oosteinde 70

De sloop van de veeschuur draagt bij aan herstel van de zichtlijn naar het open veenlandschap. Renovatie van de stenen schuur en herbouw van twee bijgebouwen dragen bij aan de versterking van het erfensemble. Ter aanvulling adviseren wij het landelijke karakter van het erf te behouden door de uitbreiding van het nutserf (fruitgaarde, moestuininvulling), behoud van grasvlakken.


Oosterveen / De Stouwe

Sloop van de stallen op het erf draagt bij aan herstel van ruimtelijke kwaliteit. Zij hebben nu geen functie meer en raken mogelijk in verval. Wij adviseren ter behoud van een eenheid van het erfensemble een ruimtelijke invulling te maken die past bij het landelijke karakter. Ter aanvulling adviseren wij de laurierhaag aan de oostzijde in zijn geheel te vervangen door een streekeigen struweel, in aansluiting op de nieuwe aanplant langs de grote schuur.

Wij adviseren na te gaan wat de mogelijkheden voor aanplant zijn aan de westzijde van de grote schuur.

Wij hopen u hiermee voldoende informatie verstrekt te hebben.

Met vriendelijke groet,


ir. A. Buijs, directeur
Namens deze, mr. ing. H.G.A.M. Verheyen, teammanager





Ervenconsulentadvies 2264 DS: Oosterveen 56 (De Stouwe 27) en Oosteinde 70, Nieuwleusen

Datum : 4 juli 2016
Kader : derde verzamelplan, KGO
Fase : initiatief

Opgave

De initiatiefnemers hebben in het kader van het derde verzamelplan een transformatie voor de erven Oosteinde 70 en Oosterveen/De Stouwe aangevraagd. Deze aanvragen staan met elkaar in verband en worden daarom ook in één advies behandeld. De initiatiefnemer van Oosteinde vraagt aan de grote veeschuur te slopen, de schuur naast de boerderij te renoveren tot B&B, en de kleine schuurtjes op termijn te vervangen door een nieuwe kleine schuur voor kleinvee. Ook wil hij een hooiberg op het erf terugbrengen.

De initiatiefnemer aan Oosterveen / De Stouwe wil een deel van zijn stallen slopen en bij het verblijfserf trekken.

U heeft als gemeente Dalfsen aangegeven dat u vanuit uw beleid bereid bent hierover mee te denken en vraagt ons te adviseren over de randvoorwaarden die ruimtelijk gezien gesteld moeten worden bij deze ontwikkelingen.

Op 1 juni jl. heeft een veldbezoek plaatsgevonden. Hierbij waren aanwezig de initiatiefnemers, adviseur de heer Schuldink vanuit Countus, mevrouw van Dam en mevrouw Gorter vanuit uw gemeente en mevrouw I. Nij Bijvank van Herel, ervenconsulent. Door de initiatiefnemer en adviseur is ter plaatse het plan voor de nadere invulling van de erven toegelicht. Informeel is gesproken over de wensen en de mogelijkheden voor de investering in de ruimtelijke kwaliteit.

Dit advies stellen wij op vanuit de kennis opgedaan tijdens het veldbezoek, het provinciale omgevingsbeleid (Omgevingsvisie) en het beleid van de gemeente Dalfsen (Structuurvisie, Bestemmingsplan Buitengebied, Landschapsonwikkelingsplan). Deze beleidsdocumenten bieden een handvat voor de advisering over de opgave.

Beleid

Provinciaal omgevingsvisie

Het erf is gelegen in het veenkoloniale landschap. Het landschap dient een beschermende status te krijgen gericht op de instandhouding van de structuur van de opstreckende verkaveling, (grote) open ruimtes en de vergezichten. Het bestaande stelsel van wegen en bebouwingslinten blijft of wordt daarbij weer gezichtsbepalend en fungeert als plaats waar ontwikkelingen plaatsvinden. De inspiratie kan worden gevonden in het versterken van de beplantingsstructuur op erven en in linten en in de recreatieve ontsluiting.

Gemeentelijk landschapsonwikkelingsplan (gemeente)

In dit beleid wordt uitgegaan van de versterking van de karakteristieken van het slagenlandschap (veenontginningslandschap). De versterking van de lijnstructuren (noord zuid) vormen daarbij het uitgangspunt. Ook de verdichting van de beplanting op het erf draagt bij aan de versterking van de landschappelijke karakteristiek. Het behoud van vergezichten naar het open landschap is een voorwaarde.

Structuurvisie buitengebied (gemeente)

Het veenontginningsgebied in de gemeente Dalfsen kenmerkt zich door enerzijds een grotendeels open en rationeel agrarisch landschap en anderzijds kleinschalige bebouwingslinten (Meele, Oosterveen en Ruitenveen) met een kenmerkende slagenverkaveling. De afwisseling tussen open en besloten delen is een belangrijke randvoorwaarde bij ruimtelijke ontwikkelingen. De gemeente kiest ervoor in dit deelgebied in te zetten op het contrast tussen het open agrarische productielandschap en de beslotenheid en kleinschaligheid van de ontginningslinten. In de oude linten ligt de focus daarbij op



het herstel en de aanleg van nieuwe perceelsrandbepantingen om zo het kleinschalige karakter van het lint te versterken. In de linten staan verscheidene monumentale boerderijen. De gemeente wil deze boerderijen behouden en zo nodig herbestemmen met een passende functie, zodat het karakteristieke erfgoed ook voor de toekomst wordt behouden. In het kader van het VAB-beleid (inclusief Rood voor rood) kunnen wel nieuwe woningen worden gerealiseerd. Daarbij zal de Gemeente wel afstemming zoeken met omringende functies om te voorkomen dat de landbouwkundige functie van het gebied wordt beperkt.

Advies

Landschap en erfensemble Oosteinde 70

Beschrijving

Het erf ligt aan het Oosteinde en sluit aan op de lintbebouwing van Nieuwleusen. De structuur van het landschap, de ligging van het erf is kenmerkend voor deze streek. Het erf bestaat uit een gerenoveerde boerderij, met de voorzijde gericht op het lint. Het ensemble van gebouwen bestaat uit parallel aan de boerderij een schuur, twee kleinere vee/opslagschuurtjes, een kapschuur haaks en gelijk gericht achter de boerderij een grote veeschuur.

Tussen de weg en de voorgevel ligt een siertuin met gazon en borders. Aan de westzijde ligt een dierenweide en wordt het erf begrensd met een dichte singel (streekeigen soorten), aan de oostzijde staat een markante rij met eiken. Dit was vroeger een pad.

Aan de oostzijde staat een transformatiehuisje dat bereikbaar moet blijven vanaf de weg. Het erf heeft twee erftoegangen.

Advies Oosteinde 70

Sloop en nieuwbouw

De grote veeschuur is niet meer in agrarisch gebruik en verkeert in redelijke tot slechte staat van onderhoud. De opstal is niet aangeduid als karakteristiek, cultuurhistorisch (op zichzelf) niet van waarde. Sloop is acceptabel en zal in combinatie met de aanvullende kwaliteitsprestaties op het erf bijdragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap en het erf. De zichtlijn naar het meer open, opstreckende veenlandschap wordt hersteld.

De stenen schuur en de kleine schuurtjes aan de westzijde van de boerderij zijn niet aangeduid als karakteristiek, cultuurhistorisch (op zichzelf) niet van waarde. Wel hebben deze opstallen waarde in het erfensemble. De transformatie en herbouw draagt bij aan het behoud van de kenmerken van het ensemble, mits het karakter als 'schuur' behouden blijft. Het is passend de twee kleinere schuurtjes door een nieuw schuurtje te vervangen. Als functie van kleine veeschuur/opslag in relatie tot de kleine weide en de stenen schuur. Het erfdeel aan de westzijde dient heringericht te worden ten behoeve van een verblijfsplek voor de B&B, deels in combinatie met opslag. Deze opslag zou ook deels verplaatst kunnen worden naar de zuidzijde van de kapschuur.

Ter versterking van het erfensemble is het passend aan de oostzijde van de boerderij een bijgebouw te plaatsen. De initiatiefnemer wil graag een hooiberg plaatsen. Wij vinden dit alleen passend wanneer deze hooiberg ook vanaf de wegzijde zichtbaar wordt benut voor de opslag van hooi. Wenselijk is na te gaan of er een hooiberg heeft gestaan en welk type dan passend is bij de boerderij, in deze gerenoveerde staat. Dit ook in relatie met het gebruik dat gewenst is. De Monumentenwacht Flevoland Overijssel kan hierover adviseren.

Een type bijgebouw als schuur is ook passend op deze locatie van het erf.

Randvoorwaarden erftransformatie

Wij adviseren onderstaande randvoorwaarden op te nemen voor de versterking van de kwaliteiten van het landschap en het erf:

- Behoud van de opstreckende structuur van het landschap door het behoud van de aanplant aan de zijden met singel en bomenrij.
- Versterking van het nutskarakter van het erf, bijvoorbeeld door:
 - nieuwe fruitbomen en struiken voor kleinfruit aan de zuidzijde van de kapschuur, kleinfruit tegen de zuidgevel van de kapschuur (kiwi, braam, framboos)



- aanleg van een moes/bloementuin aan de zuidzijde van de kapschuur of in aansluiting op het achtererf
- behoud van de bestaande kleinveeweide aan de voorzijde (omgaasd)
- ter aanvulling op de singel aan de westzijde is ter hoogte van de te renoveren schuur voor B&B een solitair als eik of walnoot passend. Deze boom geeft in de toekomst schaduw op het terras.
- Behoud en ontwikkeling van een ingetogen, landelijk erfensemble, gebaseerd op de oorspronkelijke structuur: hiërarchie van gebouwen (ensemble van hoofd- en bijgebouwen), compacte opzet, variatie van typen gebouwen. Clustering draagt bij aan de eenheid van het erfensemble. De insteek kan eigentijds of traditioneel zijn, of in combinatie, mits goed ontworpen.
- Behoud van de grasweiden op het erf, op sommige plekken tot aan de gevel van de gebouwen:
 - afwisselend in gebruik, voor kleinvee, fruitgaarde, als speelweide, trapveld en/of gazon
 - aan de achterzijde adviseren wij het terras op een 'natuurlijke wijze' te laten overlopen in de weide. Dit kan door het gazon deels extensiever te maaien, meer bloemrijk in te zaaien zodat de borders op een geleidelijke wijze overgaan in de weide. Wanneer wenselijk ter afscheiding (kleine kinderen) is een lage haag mogelijk, of tijdelijk een transparant raster.
- Behoud van 'donkerte': minimale en functionele verlichting, bij voorkeur met sensor en laag bij de grond.
- Aanplant/plaatsing van, in afwisseling, transparante en meer gesloten (natuurlijke) afscheidingen:
 - enkele hagen (veldesdoorn, liguster, meidoorn en beuk), verspreid enkele losse streekeigen bomen (kers, walnoot, eik, etc.) en struiken (gelderse roos, jasmijn, hazelaar, etc). Zo zou het transformatiehuisje kunnen worden ingepast met de genoemde streekeigen struiken (klein erfboesje)
 - als afscheiding van de weiden palen met schapengaas of een eenvoudig houten hekwerk.
- Afwisseling in type erfverharding, half- en verhard, gras.
- De twee erftoegangen kunnen worden benut voor het toekomstige gebruik: scheiding gasten en privé.

Advies

Landschap en erfensemble Oosterveen / De Stouwe

Beschrijving

Het erf ligt aan het Oosterveen en sluit aan op de lintbebouwing van Nieuwleusen. De opstreckende verkaveling is kenmerkend voor deze streek.

Het erfensemble van Oosterveen 56 bestaat uit een burgerwoning met direct in aansluiting hierop twee varkensstallen, een schuur (geschakeld) en haaks hierop een losstaande grote schuur. Deze grote schuur is gebouwd als paardenstal met opslag, maar nooit zo in gebruik genomen. De meest zuidelijke schuur is gedeeltelijk in gebruik voor een paardenbedrijf/hoefsmederij.

Aan de oostzijde van het erf ligt een paardenbak en staat een tuinhuis. De zijde bij de grote losse schuur is geheel open en bestaat uit gras en een functioneel verhard oppervlak.



Advies Oosterveen / De Stouwe

Sloop

De varkensstallen zijn niet meer in agrarisch gebruik en verkeren in redelijke tot slechte staat van onderhoud. De opstallen zijn niet aangeduid als karakteristiek, cultuurhistorisch (op zichzelf) niet van waarde. Sloop is acceptabel en zal in combinatie met de aanvullende kwaliteitsprestaties op het erf bijdragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap en het erf. Van belang hierbij is dat er een aanhechting plaatsvindt van het totale erfensemble. Immers de meest zuidelijke schuren, waaronder een grote schuur, blijven behouden.

Wij adviseren de kleine aanbouw aan de meest noordelijk schuur te renoveren tot bijgebouw/garage bij de woning.

Randvoorwaarden erftransformatie

Wij adviseren onderstaande randvoorwaarden op te nemen voor de versterking van de kwaliteiten van het landschap en het erf:

- Behoud en versterking van de opstreekende structuur van het landschap door de aanplant van een streekeigen singel aan de zijden van het erf. Hiermee wordt de grote schuur ook beter in het landschap ingepast;
 - Oostzijde: verwijdering van de aanplant met laurier aan de oostzijde van het perceel en vervangen door een streekeigen singel/struweel.
 - Westzijde: aanplant van een streekeigen singel in aansluiting op bestaande groenstructuur. Dit is echter een smalle strook die grenst aan het buurerf. Wij adviseren na te gaan wat hierin de mogelijkheden zijn.
 - Zuidzijde: twee losse eiken voor inpassing van de kop van de schuur, gezien vanuit het zuiden (Oosteinde).
- Behoud en ontwikkeling van een ingetogen, 'landelijk' erfensemble, gebaseerd op een hiërarchie van gebouwen (ensemble van hoofd- en bijgebouwen), compacte opzet, variatie van typen gebouwen. Clustering draagt bij aan de eenheid van het erfensemble. Clustering van een erfensemble kan door de aanleg van erfbeplanting en de positionering van gebouwen. In de schets is een voorstel gedaan met een fruitgaarde, haag, losse boom, erfbosje in combinatie met een poel (wens initiatiefnemer). Voor de poel nagaan of de plek geschikt is (bodem en voldoende rust). Streekeigen soorten voor de aanplant.

In bijlage 1 en 2 zijn de erfschetsen opgenomen waarin bovenstaande randvoorwaarden visueel zijn verwerkt.

Conclusie

Oosteinde 70

De sloop van de veeschuur draagt bij aan herstel van de zichtlijn naar het open veenlandschap. Renovatie van de stenen schuur en herbouw van twee bijgebouwen dragen bij aan de versterking van het erfensemble. Ter aanvulling adviseren wij het landelijke karakter van het erf te behouden door de uitbreiding van het nutserf (fruitgaarde, moestuininvulling), behoud van grasvlakken.

Oosterveen / De Stouwe

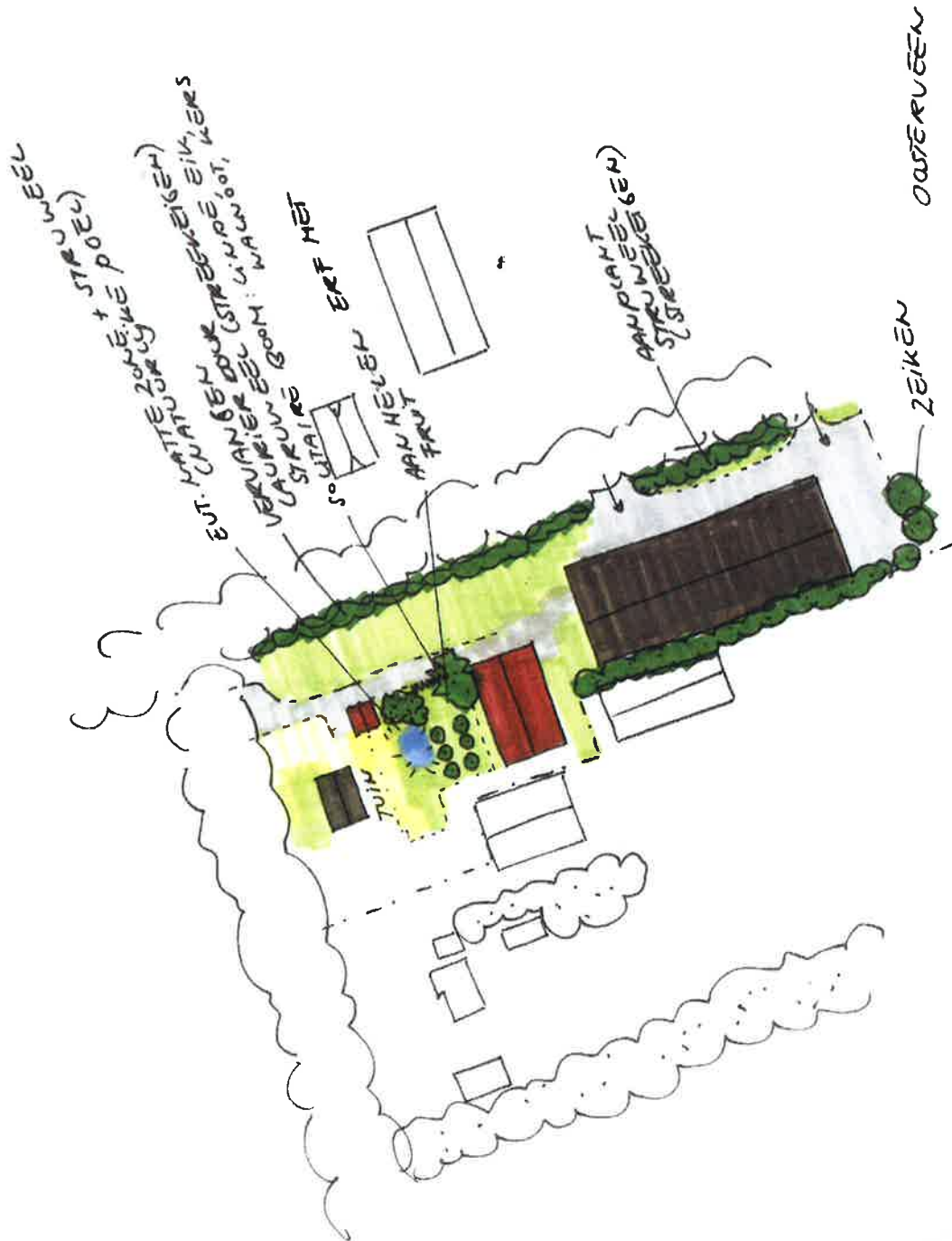
Sloop van de stallen op het erf draagt bij aan herstel van ruimtelijke kwaliteit. Zij hebben nu geen functie meer en raken mogelijk in verval. Wij adviseren ter behoud van een eenheid van het erfensemble een ruimtelijke invulling te maken die past bij het landelijke karakter. Ter aanvulling adviseren wij de laurierhaag aan de oostzijde in zijn geheel te vervangen door een streekeigen struweel, in aansluiting op de nieuwe aanplant langs de grote schuur.

Wij adviseren na te gaan wat de mogelijkheden voor aanplant zijn aan de westzijde van de grote schuur.



Bijlage 2: erf schets Oosterveen 56 / De Stouwe 27 (deze schets is een principe voor de erfstructuur, geen erfontwerp, zonder schaal)

noord





RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

de stouwe 27 nieuwleusen - 18082016

COLOFON

Opdrachtgever	Handelsonderneming Van Spijker Nieuwleusen
Door:	Buro Stad en Land b.v. Radewijkerweg 9 7791 RJ Radewijk
Telefoonnummer	06 24 88 38 28
E-mail	herbert@burostadenland.nl
Internet	www.burostadenland.nl
Project	1351
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	21 september 2016
Bestandsnaam	1351-v001.indd
Aantal pagina's	12

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Buro Stad en Land b.v.

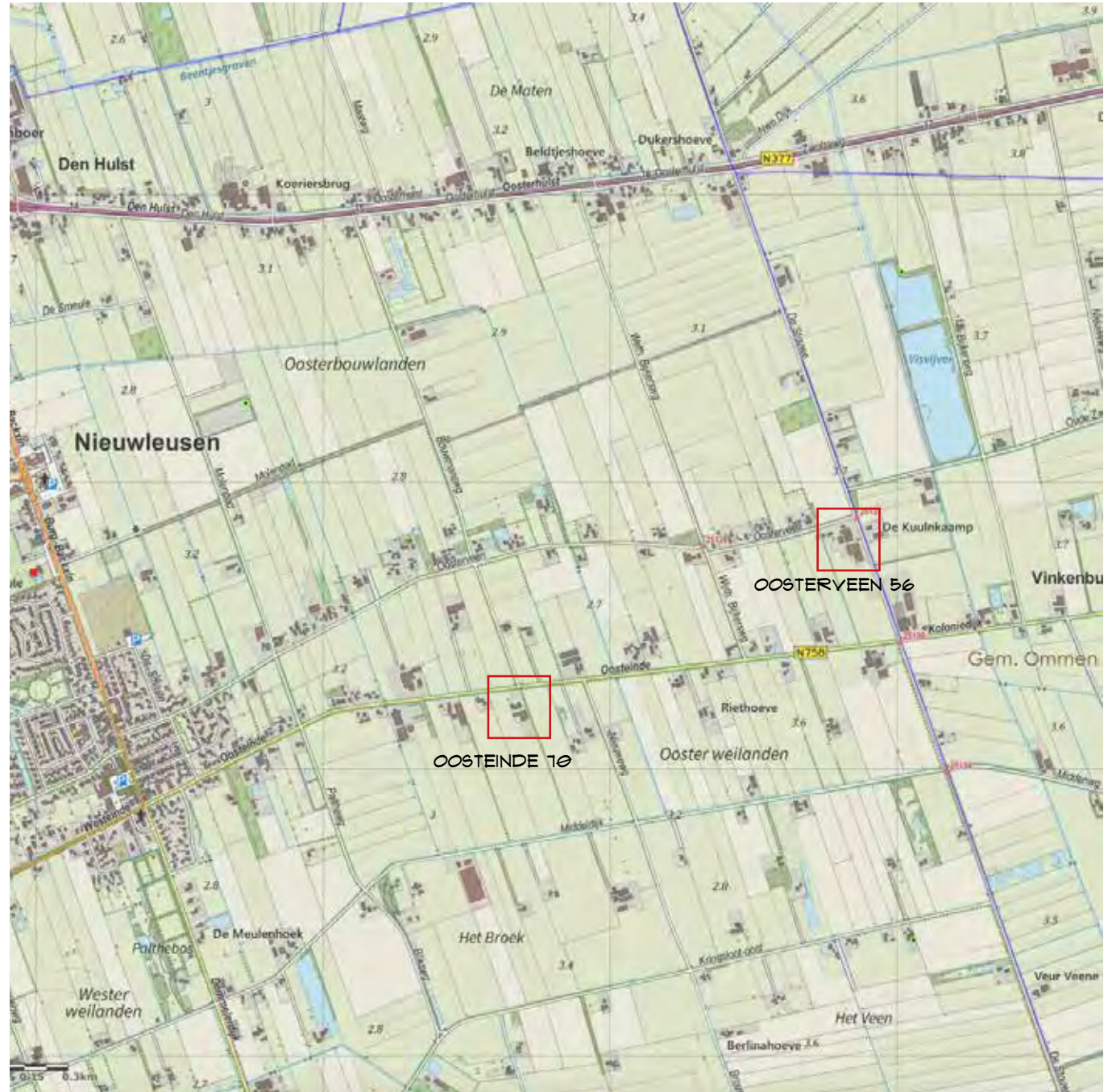
INHOUDSOPGAVE

1	INTRODUCTIE	1
1.1.	aanleiding	1
2	GEMEENTELIJK ANALYSE	4
2.1.	inleiding	4
3	ERFTRANSFORMATIE	9
3.1.	situatie	9
3.2.	ontwikkeling	9
3.3.	uitwerking	9

1 INTRODUCTIE

1.1. AANLEIDING

Buro Stad en Land b.v. is gevraagd om een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een bestemmingsplanwijziging aan de Stouwe 27 te Nieuwleusen. Op het perceel staan momenteel achter een woning verschillende varkensstallen, ook is recent een loods gerealiseerd. Opdrachtgever wil deze loods herbestemmen van paardenhouderij naar opslag van materiaal. De gemeente wil in principe medewerking aan dit initiatief verlenen mits de ruimtelijke kwaliteit op deze locatie versterkt wordt. Daarnaast is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing. Hiervoor worden naast de varkensstallen aan de Oosterveen 56 ook nog enkele opstallen aan de Oosteinde 70 te Nieuwleusen gesloopt. Beide erven moeten na sloop landschapelijk goed ingepast worden. De ervenconsulent van Het Oversticht heeft hiervoor op 5 juli 2016 een advies uitgebracht. Dit ruimtelijk kwaliteitsplan is een nadere uitwerking van dit advies.



Locatie plangebied



Erf Oosteinde 70



Erf de Oosterveen 56



Plangebied en omgeving rond 1900



Plangebied en omgeving rond 1950



Plangebied en omgeving rond 2010

2 VIGEREND BELEID

2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

De provincie Overijssel heeft het streekplan, verkeer- en vervoerplan, waterhuishoudingsplan en milieubeleidsplan samengevoegd tot één Omgevingsvisie. Het vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel.

Het bedrijf is gelegen in het 'hoogveenontginningslandschap' met als natuurlijke onderlaag 'hoog- en laagveen'. Bij dit type landschap hoort een kenmerkende opbouw van erven en gebouwen.

RUIMTELIJKE KWALITEIT EN DUURZAAMHEID:

De provincie stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen de bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Dat wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit zijn essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

Landbouw heeft de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied bepaald. De meeste activiteiten waren gerelateerd aan de landbouw en de boerenbedrijven welke in het buitengebied lagen. De erven werden gerangschikt en ingericht naar de bedrijfsvoering en het inzicht van de boer.

Ontwikkelingsperspectief:

Mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen. Er is ruimte voor landbouw, landschapontwikkeling, als goede burens natuur, cultuurhistorie, vrije tijd, wonen en overige bedrijvigheid.

Natuurlijke laag: **hoogveenontginningslandschap**: op waterhuishoudkundig geïsoleerde plekken (waar het regenwater wordt vastgehouden) ontwikkelde zich in het zandgebied op kleine en grote schaal hoogveen; onder invloed van regenwater ontstonden veenmoerassen. Deze groeiden als een dikke spons van veenmossen steeds verder omhoog, los van het grondwater. De extreme zure en voedselarme omstandigheden leidden tot natte, slecht toegankelijke moerasgebieden, waar vrijwel geen boom kon groeien. De hoogveenrestanten worden gekenmerkt door een hoge waterkwaliteit, een hoge waterstand en een hoge natuurkwaliteit.

Agrarisch cultuurlandschap: hoog- en laagveen Vanuit linten werd het omliggende hoogveengebied middels opstreckende verkavelingen, vrij kleinschalig, grotendeels ontgonnen. Dit was het gevolg van de wens tot vergroting van het landbouwareaal. Diepe afwateringskanalen werden niet gegraven zodat veel veen onder het grondwater bleef zitten. Een groot deel van dit landschapstype is dan ook later alsnog afgegraven, verder ontwaterd en weer als landbouwgrond in cultuur gebracht. En daar-mee onderdeel geworden van het veenkoloniaal landschap. Andere delen zijn door landinrichtingswerken minder herkenbaar geworden. De hoogveenontginningslandschappen zijn te herkennen aan de opstreckende verkavelingen, een min of meer grillig patroon van wegen en paden en de vele elzensingels. Reliëfrijk, vanwege het niet vergraven van delen, waar de veenpakketten dun waren. Het landschapstype is afwisselend meer of minder open.

De ambitie voor de resterende oude hoogveenontginningslandschappen is deze als ruimtelijk zelfstandige eenheden, herkenbaar en beleefbaar te maken. Als er ruimtelijke ontwikkelingen plaats vinden dan bieden de kleinschalige linten met kavelbeplantingen kans voor een afwisselend woon- en werkmilieu, waar op kleinschalige en behoedzame wijze aan voortgebouwd kan worden.



natuurlijke laag: hoog- en laagveen



agrarisch cultuurlandschap: hoogveen ontginnen landschap

2.2. LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN

Het landschapsontwikkelingsplan (LOP) vormt een hulpmiddel voor het behouden en verbeteren van de kwaliteit van het landschap. Hierin wordt, uitgaande van de bestaande kwaliteit, de gewenste ontwikkeling vastgelegd.

LANDSCHAPSBEELD EN CULTUURHISTORIE

- Hoogveenontginningsgebied loopt in het zuiden over in het heideontginningsgebied.
- Het gebied West- en Oosteinde basis van ontginningen.
- Oudere boerderijen op smalle kavels haaks op de weg met elzensingels en hagen langs perceelgrens (slagenverkaveling).
- West- en Oosteinde zijn kleinschalig en besloten van karakter door beplanting.
- De verkaveling in het gebied ten noorden van West- en Oosteinde kan worden getypeerd als een blokverkaveling.
- Grondgebruik is voornamelijk grasland. Verspreid ook bouwland (maïs) en enkele (boom)kwekerijen.
- Geen grote hoogteverschillen, hoogte loopt af van oost naar west.
- Beplanting langs wegen en boerenerven Oost-west georiënteerde wegen en rechte wegen hier haaks op.
- Oost-west georiënteerde lintbebouwing langs ontginningsassen met het dorp Nieuwleusen haaks hierop.

BEBOUWINGS- EN ERFKARAKTERISTIEK:

- De boerderijen in de jongere veenontginningen zijn meer zichtbaar door hun ligging in een relatief open landschap, door materiaal- (pannen) en kleurgebruik.
- De erven zijn deels besloten door singels of bomenrijen.
- De bebouwing staat met de voorzijde gericht op de weg, waarbij rekening is
- gehouden met de structuur van de smalle, langwerpige kavels met elzensingels en hagen.

- Behalve boerderijen komen er diverse woningen en enkele bedrijven in de linten voor. Deze bebouwing volgt het bebouwingspatroon van de boerderijen.
- Combinatie van sier- en nutstuinen op het voor en zijerf met hagen en hekwerken symmetrie op het voorerf.
- Bloembedden met vaste planten, struiken en éénjarigen aan beide zijden van voorerf.
- Op het voorerf een sierhaag (II aan de weg), een beukenhaag (dwars op de weg) en op het zij-erf meidoorn en sleedoorn.
- Op sommige erven staat (hoogstam)fruit op het voorerf. De symmetrie is behouden.

ECOLOGIE

- Over het algemeen soortenarme cultuurlanden met meer variatie langs slootkant en perceelsranden.
- Een aantal graslandpercelen is kruidenrijk met Veldzuring en Witbol.
- Valeriaan en Pinksterbloemen nabij de sloten.
- Holpijp en Waterviolier geven aan dat er sprake is van kwel.
- Open weidevogelgebied. Aan de westzijde matige dichtheid aan weidevogels als Kievit, Grutto en enkele Tureluur en Wulp. Veldleeuwrik wordt schaarser.
- In de Els- en Esbeplantingen in het oosten leven Tjif-tjaf, Zanglijster en op een aantal plaatsen Steenuil.
- Beschermd watergebonden soorten, zoals modderkruiper.

ECONOMIE

- Landbouw

ONTWIKKELINGEN

Meer natuurlijke inrichting van de watergangen door het waterschap.

KANSEN

Beleving vergezichten langs houtopstanden haaks op ontginningsbasis.

Natuurlijke inrichting watergangen.

Herstel slagenlandschap en structuur bebouwing.

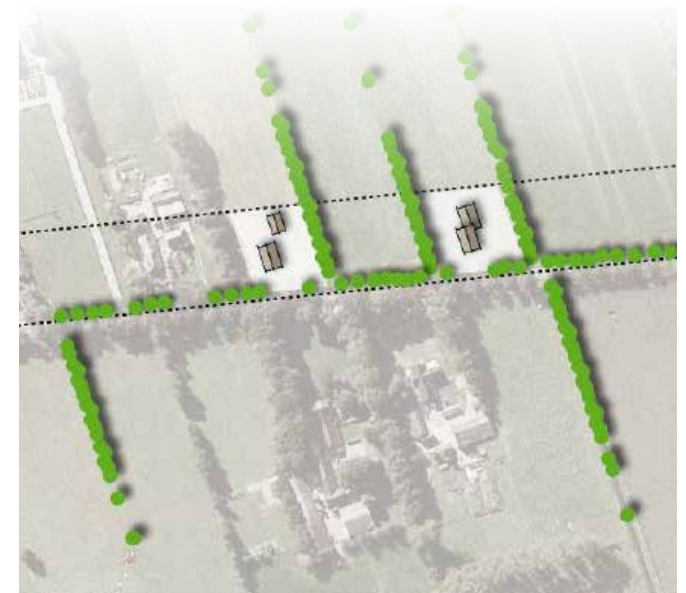
BEDREIGINGEN

Herkenbaarheid veenontginning, kwetsbaar voor grootschalige ontwikkelingen.

Niet karakteristieke bebouwing, volbouwen van slagen.

MAATREGELEN

- In dit gebied moeten maatregelen gericht zijn op het herstellen van kavelgrensbeplanting (noord-zuidgerichte elzenrijen) dwars op de ontginningswegen. Deze structuur is zeer kenmerkend;
- Extra aandacht voor erfstructuren (rood en groen);
- Onderbeplanting onder bomenrijen langs wegen moeten verwijderd worden opdat het doorzicht over het agrarisch gebied verbeterd wordt.



wensbeeld; versterken kavelgrensbeplanting

3 ERFTRANSFORMATIE

3.1. ONTWIKKELING

De bestaande loods aan de Stouwe 27 is recent gerealiseerd met als doel er een paardenhouderij in te houden. De voormalige eigenaar heeft de plannen bijgesteld en de loods verkocht aan Handelsonderneming Van Spijker.

Van Spijker heeft als doel hier naast het stallen van paarden, producten voor stalinrichting op te slaan. De gemeente wil hier in principe wel medewerking aan verlenen mits de ruimtelijke kwaliteit op en rond het perceel verbetert. Concreet houdt dit in, het slopen van oude opstallen, het rooien van gebiedsvreemde beplanting en het opnieuw streekeigen inrichten van het erf.

Naast de investering op het erf aan de Stouwe zal Van Spijker een extra Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving moeten leveren.

3.2. KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING

Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is

en /of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn. Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, wordt het volgende model gevolgd:

Gebiedseigen ontwikkeling

Het ontwikkelingsperspectief voor Nieuwleusen voorziet primair in het bieden van ruimte aan agrarische bedrijven om verdere modernisering en schaalvergroting mogelijk te maken. In voorliggend geval is dan ook sprake van een gebiedsvreemde functie. Wel is het bedrijf sterk agrarisch georiënteerd. Tevens draagt het bedrijf bij aan het sociaal en economisch vitaal houden van het buitengebied van Nieuwleusen. De ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door het landschappelijk inpassen van het totale erf en het investeren in aanvullende kwaliteitsprestaties en het verbeteren van het woon- en leefklimaat van Nieuwleusen. Het gaat hier om het faciliteren van een bestaand bedrijf nabij het plangebied.

Schaal en impact op de omgeving

De loods heeft impact op het landschap van Nieuwleusen. De verschijning is sterk industrieel en de loods staat vrij open in het landschap. Door op het voorerf een bestaande landschapsontsierende schuren te slopen bestaat de mogelijkheid om met gebiedseigen groen het erf beter landschappelijk in te passen.

Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen (bedrijfs)belang.

Al met al worden er boven op de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties gevraagd, die bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken

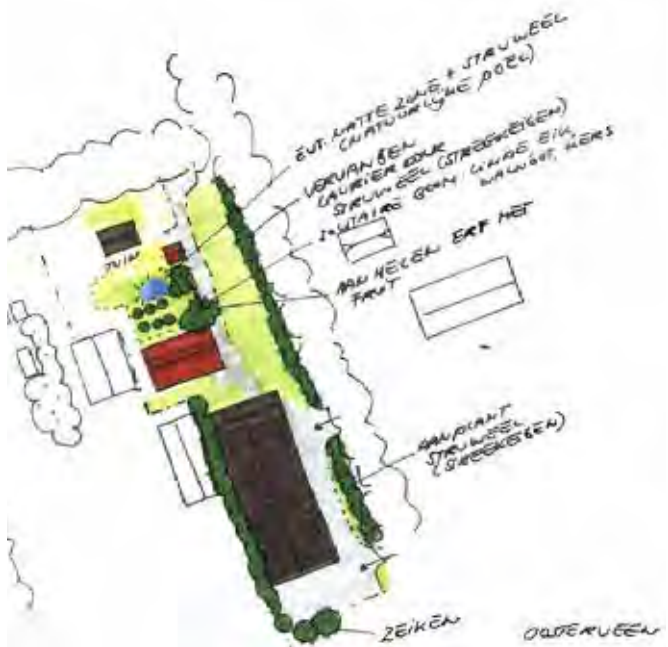
uit het landschapsontwikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie.

Deze kwaliteitsprestaties worden geleverd door aan de Oosterveen 56 stallen te slopen en tevens dit erf landschappelijk goed in te passen.

De volgende randvoorwaarden erftransformatie zijn door de ervenconsulent opgesteld:

Oosterveen 56

- behoud en versterking van de opstreekende structuur van het landschap door de aanplant van een streekeigen singel aan de zijden van het erf. Hiermee wordt ook de grote schuur beter ingepast;
Oostzijde: verwijdering van de aanplant met laurier aan de oostzijde van het perceel en vervangen door streekeigen singel/struweel;
Westzijde: aanplant van een streekeigen singel in aansluiting op bestaande groenstructuur. Dit is echter een smalle strook die grenst aan het buurerf. Het is daardoor praktisch niet mogelijk om hier beplanting te voorzien.
Zuidzijde: twee losse eiken voor inpassing van de kop van de schuur gezien vanuit het zuiden (Oosteinde)
- behoud en ontwikkeling van een ingetogen 'landelijk' erfensemble, gebaseerd op een hiërarchie van gebouwen, compacte opzet, variatie van typen gebouwen. Clustering draagt bij aan de eenheid van het erfensemble. Clustering van een erfensemble kan door de aanleg van erfbeplanting en de positionering van gebouwen. In de schets is een voorstel gedaan met een fruitgaarde, haag, losse bomen, erfbosje in combinatie met een poel.



erfschets ervenconsulent

gebaseerd op de oorspronkelijke structuur: hiërarchie van gebouwen, compacte opzet, variatie van typen gebouwen. Clustering draagt bij aan de eenheid van het erfensemble. De insteek kan eigentijds of traditioneel zijn, of in combinatie, mits goed ontworpen;

- behoud van de grasweiden op het erf
- behoud van donkerte: minimale en functionele verlichting
- aanplant/plaatsing van, in afwisseling, transparante en meer gesloten erfscheidingen:
 - enkele hagen, verspreid enkele losse streekeigen bomen. Het transformatiehuisje kan worden ingepast met streekeigen struiken
 - als afscheiding van de weiden palen met schapengaas of een eenvoudig houten hekwerk.
- afwisseling in type verharding, halfverhard, gras
- de twee erftoegangen kunnen worden benut voor het toekomstig gebruik.

SAMENGEVAT

- na sloop van de opstallen aan de Oosterveen 56 is het belangrijk dat met groen het erf zich als eenheid in het landschap blijft presenteren;
- de loods moet geen industriële uitstraling krijgen maar zal ingepast moeten worden met groen;
- gebiedsvreemde beplanting als laurier moet vervangen worden door streekeigen beplanting;
- aan het Oosteinde moet gestreeft worden naar een compact erf door sloop van de ligboxenstal en het opruimen van de kuilplaten;
- het erf is onderdeel van een lintbebouwing en zal hierop aan moeten sluiten, voorerf met fruit- en of sierplanten het achtererf soberder met een groentetuin;
- de te behouden schuur zal opgeknapt moeten worden met materialen die mooi verouderen (bijvoorbeeld hout) tevens zal al het asbest gesaneerd worden;
- op het erf zal een hooiberg, bakhuisje (B&B) en dierenverblijf opnieuw gebouwd worden in een streekeigen agrarische architectuur.

Oosteinde 70

- Behoud van de opstrekende structuur van het landschap door het behoud van de aanplant aan de zijden met singel en bomenrij;
- versterking van het nutskarakter van het erf, bijvoorbeeld door:
 - nieuwe fruitbomen en struiken voor kleinfruit aan de zuidzijde van de kapschuur, kleinfruit tegen de zuidgevel van de kapschuur.;
 - aanleg van een moes/bloementuin aan de zuidzijde van de kapschuur in of in aansluiting op het achtererf;
 - behoud van de bestaande kleinveeweide aan de voorzijde;
 - ter aanvulling op de singel aan de westzijde is ter hoogte van de te renoveren' schuur voor B&B een solitair als eik of walnoot passend.
- Behoud en ontwikkeling van een ingetogen, landelijk erfensemble,



erfschets ervenconsulent

3.3. ERFINRICHTING OOSTERVEEN

Hiernaast is het erfinrichtingsplan voor de Oosterveen 56 afgebeeld. Het plan is als bijlage op schaal toegevoegd. Grotendeels is het advies van de ervenconsulent overgenomen. De gehele oostzijde van het erf wordt voorzien van een houtsingel met streekeigen soorten. Hiermee krijgt de loods en het erf ruimtelijk meer binding met elkaar. Het grote bouwvolume wordt door de aanplant tevens verzacht. In het veenontginningslandschap is het wenselijk om met name de randen van het erf met beplanting te voorzien. Aan de westzijde is hier geen ruimte voor. Tevens is initiatiefnemer in de toekomst van plan het dak te voorzien van zonnepanelen. Schaduw van bomen moet daarom vermeden worden. Aangezien de loods grotendeels achter de bestaande bebouwing en kuilplaten van de buurman schuil gaat is ervoor gekozen om deze zijde open te houden. Wel zullen ter compensatie aan de zuidzijde van het erf 5 zomereiken aangeplant worden. Het erf krijgt hiermee een duidelijk einde.

Op het erf wordt 845 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt. De nieuwste meest zuidelijk varkensstal zal behouden blijven en gaan dienen als paardenstal. Aan de noordzijde van deze stal zullen enkele hoogstamfruitbomen, een solitaire linde en wat struweel aangeplant worden. Dit groen zorgt ervoor dat de woning en de opstallen zich als een eenheid in het landschap presenteren. De tuin blijft behouden en vormt het 'voor erf' richting de Oosterveen. Het achtererf is meer open en zal ingericht worden met weide.

De loods wordt ontsloten middels twee bestaande inritten op de Stouwe. Hiermee kan op een veilige manier geladen en gelost worden. De woning wordt ontsloten op de Oosterveen middels de bestaande inrit.



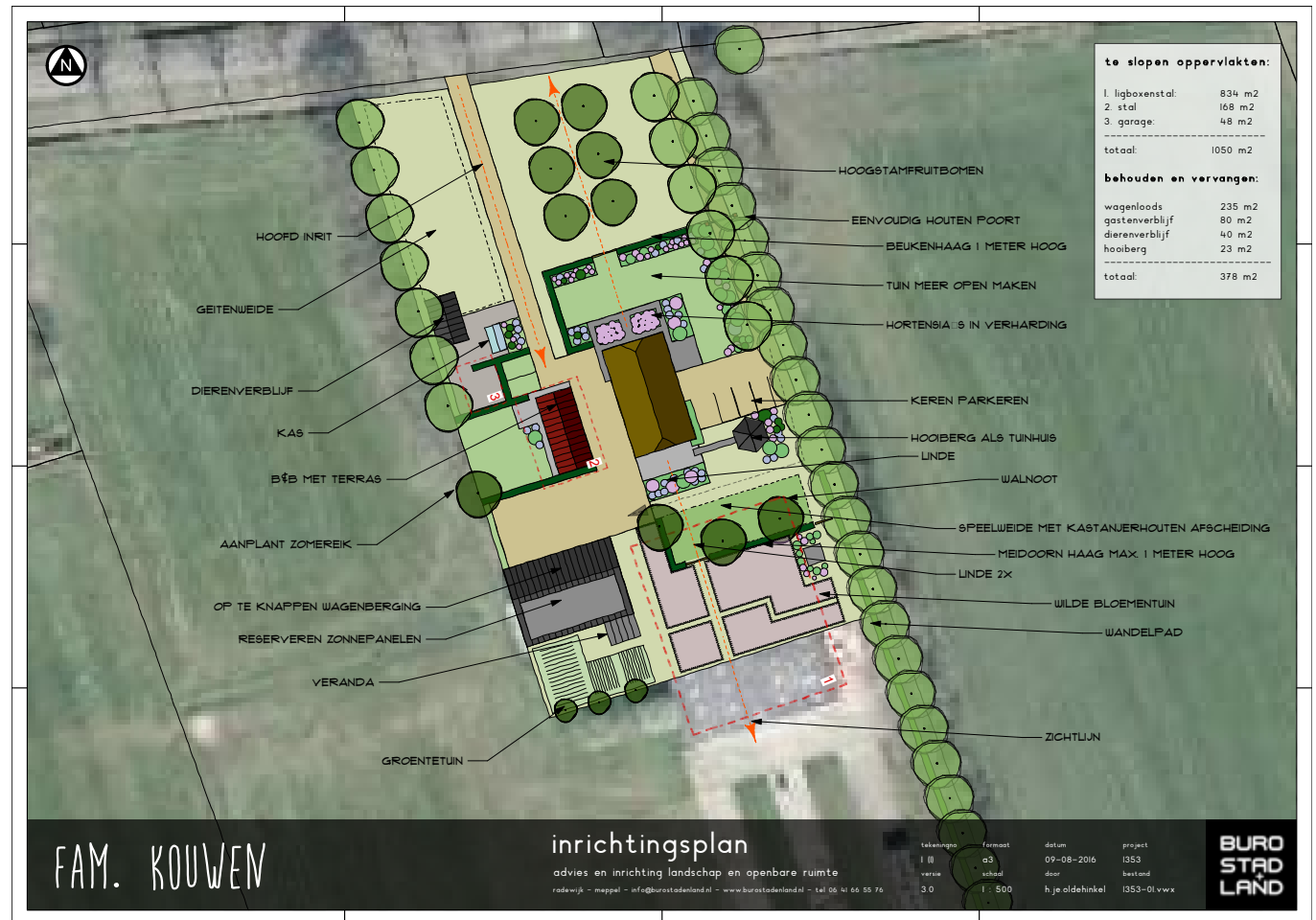
3.4. ERFINRICHTING OOSTEINDE

Hiernaast is het erfinrichtingsplan voor de Oosteinde 70 weergegeven. Het plan is op schaal bijgevoegd. Binnen deze inrichting is het advies van de ervenconsulent in zijn geheel overgenomen. Wel zijn er naar wens van de bewoners nog enkele andere zaken gewijzigd. Zo zal het voorerf opnieuw ingericht worden en aan de straatzijde worden voorzien van een lage beukenhaag. Binnen de ruimte tussen de tuin en het Oosteinde wordt een hoogstamfruitgaard voorzien. De bestaande dierenweide wordt behouden waarbij het dierenverblijf vergroot en opgeknapt wordt. De materiaalkeuze van dit verblijf zal afgestemd moeten worden op de te renoveren kapschuur. De voorkeur bestaat beiden in hout uit te voeren. Op het dak kunnen eenvoudige dakplaten worden toegepast waardoor het agrarische karakter behouden blijft. Op de plek van de twee te slopen schuren ten westen van de woning wordt een nieuw gastenverblijf voorzien. Van oorsprong heeft op deze locatie een bakhuis gestaan. Dit zal ter inspiratie gelden bij het vormgeven en materialiseren van het gebouw. Daarbij mag het meer aansluiten op de woning met bijvoorbeeld baksteen en pannen. De bakhuizen werden van oorsprong vaak luxer uitgevoerd dan de stallen. Met hagen worden verschillende ruimten voorzien waardoor er voldoende plek is om te verblijven.

Op de te renoveren schuur komen zonnepanelen. Tussen de schuur en de erfgrans is daarom geen beplanting voorzien. Door de schuur op te knappen met meer streekeigen materialen zal deze minder opvallen in het landschap. De groentetuin blijft behouden. Ten zuiden van de woning is een siertuin voorzien met een speelweide voor de kinderen. De speelweide zal afgeschermd worden met een eenvoudig en onopvallend hekwerk. Bijvoorbeeld ruw eiken palen met schapengaas. Ten zuiden van de tuin zal een wilde bloemenweide worden voorzien. Dit vormt een fraaie overgang naar het meer open landschap. Op het achterf zijn enkele solitaire bomen voorzien. De speelweide wordt deels afgeschermd met een meidoornhaag. Op de oorspronkelijke plek wordt weer een nieuwe hooiberg als tuinhuis gebouwd.

Het betaande electriciteitshuisje wordt afgeschermd met struikvormers.

Het erf krijgt een goede combinatie met relatief kleinere gebouwen, de grotere boerderij als hoofdgebouw en een duidelijk voor- en achtererf, aan beide zijden afgeschermd met groen. Bestaande waardevolle bomen blijven behouden en de oppervlakte verharding neemt fors af. De kuilplaten worden opgeruimd en de plek zal als grasland dienst gaan doen.



3.5. SAMENVATTING INVESTERING LANDSCHAP

- sloop 845 m2 landschapsontsierende stallen aan de Oosterveen 56
- aanplant streekeigen singel langs de Stouwe
- aanplant hoogstamfruitgaard
- aanplant struweel op het erf
- aanplant 5 zomereiken ten zuiden van het erf

- sloop 1015 m2 landschapsontsierende bebouwing aan de Oosteinde 70
- opruimen kuilvoeropslagen
- aanplant hoogstamfruitgaard op het voorerf
- aanplant hagen op het voorerf
- aanplant 4 solitaire bomen op het achtererf
- aanplant meidoornhaag
- afschermen electriciteitshuisje met streekeigen heesters.



solitaire linde verzacht de bebouwing



boomgaard als natuurlijke afscherming

3.6. BEPLANTINGSTABEL

OOSTERVEEN 56	NAAM	LATIJNSE NAAM	PLANTVERBAND	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
1. BOSPLANTSOEN 96 X 5 M1 480M2						
	Quercus robur	Zomereik	60-80	1 st/m2	15%	72
	Betula pendula	Ruwe berk	60-100	1 st/m2	15%	72
	Crataegus monogyna	Eenst. meidoorn	60-100	1 st/m2	10%	48
	Alnus glutinosa	Zwarte els	60-100	1 st/m2	10%	48
	Prunus spinosa	Sleedoorn	60-80	1 st/m2	10%	48
	Corylus avellana	Hazelaar	60-80	1 st/m2	10%	48
	Viburnum opulus	Gelderse roos	60-80	1 st/m2	10%	48
	Acer campestre	Veldesdoorn	60-80	1 st/m2	20%	96
2. BOSPLANTSOEN 48 X 5 M1 240M2	Quercus robur	Zomereik	60-80	1 st/m2	15%	36
	Betula pendula	Ruwe berk	60-100	1 st/m2	15%	36
	Crataegus monogyna	Eenst. meidoorn	60-100	1 st/m2	10%	24
	Alnus glutinosa	Zwarte els	60-100	1 st/m2	10%	24
	Prunus spinosa	Sleedoorn	60-80	1 st/m2	10%	24
	Corylus avellana	Hazelaar	60-80	1 st/m2	10%	24
	Viburnum opulus	Gelderse roos	60-80	1 st/m2	10%	24
	Acer campestre	Veldesdoorn	60-80	1 st/m2	20%	48
3. BOSPLANTSOEN 15 X 12 M1 180M2	Quercus robur	Zomereik	60-80	1 st/m2	15%	27
	Betula pendula	Ruwe berk	60-100	1 st/m2	15%	27
	Crataegus monogyna	Eenst. meidoorn	60-100	1 st/m2	10%	18
	Alnus glutinosa	Zwarte els	60-100	1 st/m2	10%	18
	Prunus spinosa	Sleedoorn	60-80	1 st/m2	10%	18
	Corylus avellana	Hazelaar	60-80	1 st/m2	10%	18
	Viburnum opulus	Gelderse roos	60-80	1 st/m2	10%	18
	Acer campestre	Veldesdoorn	60-80	1 st/m2	20%	36
4. BOOMGAARD	Malus/Pyrus/Prunus HO	Hoogstamfruitbomen	10-12	6 meter	100%	6
5.	Juglans regia	Walnoot	12-14	-	-	1
6.	Quercus robur	Zomereik	12-14	8 meter	100%	5

OOSTEINDE	NAAM	LATIJNSE NAAM	PLANTVERBAND	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
1. BOSPLANTSOEN 50 M2						
	<i>Crataegus monogyna</i>	Eenst. meidoorn	60-100	1 st/m2	20%	10
	<i>Alnus glutinosa</i>	Zwarte els	60-100	1 st/m2	20%	10
	<i>Prunus spinosa</i>	Sleedoorn	60-80	1 st/m2	10%	5
	<i>Corylus avellana</i>	Hazelaar	60-80	1 st/m2	10%	5
	<i>Viburnum opulus</i>	Gelderse roos	60-80	1 st/m2	10%	5
	<i>Acer campestre</i>	Veldesdoorn	60-80	1 st/m2	30%	15
2. HAGEN OP VOORERF 68 M1	<i>Fagus sylvatica</i>	Haagbeuk	80-100	5 st/m1	100%	340
3. HAGEN OP HET ACHTERERF	<i>Crataegus monogyna</i>	Eenstijlige meidoorn	80-100	5 st/m1		235
4. BOOMGAARD OP VOORERF	<i>Malus/Pyrus/Prunus</i> HO	Hoogstamfruitbomen	10-12	6 meter	100%	6
5.	<i>Quercus robur</i>	Zomereik	12-14	8 meter	100%	1
6.	<i>Tilia tomentosa</i>	Zilverlinde	12-14	-		3

OOSTERVEEN 56

beplantingsplan

advies en inrichting landschap en openbare ruimte

radewijk - meppel - info@burostadenland.nl - www.burostadenland.nl - tel 06 41 66 55 76

tekeningno
1 (I)

versie
1.0

formaat
a3

schaal
1:500

datum
09-08-2016

door
h.j.e. oldehinkel

project
1351-00

bestand
1351-001.vwx





BESTAANDE WONING

PAARDENBAK

NIEUW BIJGEBOUW 15 M2

NATUURLIJKE POEL

ERFBOSJE VAN STRUWEEL

HOOGSTAMFRUITBOMEN

CONTOUREN TE SLOPEN STALLEN

BESTAANDE SCHUUR BEHOUDEN

VERVANGEN LAURIER DOOR
STREEKEIGEN STRUWEEL

BESTAAND DIERENVERBLIJF

BESTAANDE LOODS

ZONNEPANELEN

BUURMAN

5 ZOMEREIKEN





te slopen oppervlakten:

1. ligboxenstal:	834 m ²
2. stal	168 m ²
3. garage:	48 m ²

totaal:	1050 m ²

behouden en vervangen:

wagenloods	235 m ²
gastenverblijf	80 m ²
dierenverblijf	40 m ²
hooiberg	23 m ²

totaal:	378 m ²

HOOFD INRIT

GEITENWEIDE

DIENVERBLIJF

KAS

B&B MET TERRAS

AANPLANT ZOMEREIK

OP TE KNAPPEN WAGENBERGING

RESERVEREN ZONNEPANELEN

VERANDA

GROENTETUIN

HOOGSTAMFRUITBOMEN

EENVOUDIG HOUTEN POORT

BEUKENHAAG 1 METER HOOG

TUIN MEER OPEN MAKEN

HORTENSIA'S IN VERHARDING

KEREN PARKEREN

HOOIBERG ALS TUINHUIS

LINDE

WALNOOT

SPEELWEIDE MET KASTANJERHOUTEN AFSCHEIDING

MEIDOORN HAAG MAX. 1 METER HOOG

LINDE 2X

WILDE BLOEMENTUIN

WANDELPAD

ZICHTLIJN

FAM. KOUWEN

inrichtingsplan

advies en inrichting landschap en openbare ruimte

radewijk - meppel - info@burostadenland.nl - www.burostadenland.nl - tel 06 41 66 55 76

tekeningno	formaat	datum	project
I (I)	a3	09-08-2016	I353
versie	schaal	door	bestand
3.0	1 : 500	h.je.oldehinkel	I353-01.vwx





FAM. KOUWEN

inrichtingsplan

advies en inrichting landschap en openbare ruimte

radewijk - meppel - info@burostadenland.nl - www.burostadenland.nl - tel 06 41 66 55 76

tekeningno	1 (I)
versie	3.0
formaat	A3
schaal	1 : 500

datum	09-08-2016	project	1353
door	h.je.oldehinkel	bestand	1353-01.vwx

**BURO
STAD
+
LAND**

Verkennd onderzoek
Flora- en faunawet
ter plaatse van:

Oosteinde 70
Nieuwleusen

projectnummer

160950.R03



VERANTWOORDING

RAPPORT

Type onderzoek	:	Verkennd onderzoek Flora- en faunawet
Locatie onderzoek	:	Oosteinde 70 te Nieuwleusen
Projectnummer	:	160950.R03
Versie rapportage	:	2
Auteur	:	Ing. J. Kamps MSc
Controle en vrijgave	:	J.R.W. Staal
Paraaf vrijgave	:	
Datum	:	17 november 2016

OPDRACHTGEVER

Naam	:	Oosteinde 70 7711 BZ NIEUWLEUSEN
------	---	---

UITGEVOERD DOOR

MILIEU ADVIESBUREAU



KANTOOR ZUIDWOLDE

Industrieweg 20
7921 JP Zuidwolde
Tel.: 0528-373982
Fax.: 0528-373907
info@ecoreest.nl
www.ecoreest.nl

KANTOOR APPINGEDAM

Opwierderweg 160
9902 RH Appingedam
Tel.: 0596 633355
Fax.: 0528-373907

KANTOOR ALMERE

Transistorstraat 91-34
1322 CL Almere
Tel.: 036 8200376
Fax.: 0528-373907

DISCLAIMER

Dit rapport is het resultaat van een verkennend onderzoek, verricht ter plaatse van **Oosteinde 70 te Nieuwleusen**, in opdracht van **de heer R. Kouwen**.

Ten behoeve van de juiste interpretatie van dit rapport is het noodzakelijk te beschikken over de gehele rapportage, inclusief bijlagen.

Het rapport is ongeschikt voor toepassing in een juridische context indien:

- de paginanummering van het rapport onjuist of onvolledig is
- de bijlagen genoemd in de inhoudsopgave (deels) ontbreken
- het projectnummer in het rapport en op de bijlage niet overeenkomt

We stellen dit rapport alleen ter beschikking aan derden in geval van schriftelijke toestemming van de opdrachtgever.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING EN DOELSTELLING	5
1.2	KWALITEITSBORGING.....	5
1.3	KWALITEITSBORGING.....	5
1.4	LEESWIJZER	6
2	ONDERZOEKSLOCATIE EN NABIJE OMGEVING	7
2.1	BESCHRIJVING TOEKOMSTIGE PLANNEN.....	7
2.1	BESCHRIJVING ONDERZOEKSLOCATIE EN DIRECTE OMGEVING.....	7
2.2	BESCHERMDE GEBIEDEN IN DE NABIJE OMGEVING	10
2.2.1	Natura 2000.....	10
2.2.2	Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS).....	10
3	NATUURWETGEVING	11
3.1	FLORA- EN FAUNAWET	11
3.2	NATUURBESCHERMINGSWET	12
3.3	NATUURNETWERK NEDERLAND	13
4	METHODE	14
4.1	LITERATUURSTUDIE	14
4.2	VELDBEZOEK	14
5	RESULTATEN	15
5.1	VAATPLANTEN.....	15
5.1.1	Resultaten literatuuronderzoek.....	15
5.1.2	Resultaten veldbezoek en effectenbeoordeling.....	15
5.2	VOGELS.....	15
5.2.1	Resultaten literatuuronderzoek.....	15
5.2.2	Resultaten veldbezoek en effecten beoordeling	15
5.3	GRONDGEBONDEN ZOOGDIEREN.....	16
5.3.1	Resultaten literatuuronderzoek.....	16
5.3.2	Resultaten veldbezoek en effectenbeoordeling	16
5.4	VLEERMUIZEN	16
5.4.1	Resultaten literatuuronderzoek.....	16
5.4.2	Resultaten veldbezoek en effectenbeoordeling	16
5.5	AMFIBIEËN EN REPTIELEN.....	17
5.5.1	Resultaten literatuuronderzoek.....	17
5.5.2	Resultaten veldbezoek en effectenbeoordeling	17
5.6	VISSEN	17
5.6.1	Resultaten literatuuronderzoek.....	17
5.6.2	Resultaten veldbezoek en effectenbeoordeling	17
5.7	OVERIGE SOORTEN	17

5.7.1	Resultaten literatuuronderzoek	17
5.7.2	Resultaten veldbezoek en effectenbeoordeling	17
6	CONCLUSIE	19
6.1	CONCLUSIE FLORA- EN FAUNAWET	19
6.2	CONCLUSIE NATUURBESCHERMINGSWET 1998 EN NNN.....	19
6.3	AANBEVELINGEN EN ADVIES.....	19
6.4	VERANTWOORDING.....	19



Onze rapportage is opgezet in kleur, om het u bij het lezen van het digitale document visueel aantrekkelijk te maken. Uiteraard kan het document ook op papier worden afgedrukt, waarbij we willen wijzen op de mogelijkheid om het document in zwart-wit af te drukken om kosten en toner te besparen.

1 INLEIDING

Door Eco Reest BV is een verkennend onderzoek Flora- en faunawet uitgevoerd ter plaatse van het Oosteinde 70 te Nieuwleusen.

1.1 AANLEIDING EN DOELSTELLING

Aanleiding tot het onderzoek is de voorgenomen sloop van een drietal opstallen (garage, schuur en stal).

De doelstelling van het onderzoek is meerledig en bestaat uit het vaststellen:

- of habitats aanwezig kunnen zijn van beschermde dier- en plantensoorten ter plaatse van het onderzoeksgebied;
- of de werkzaamheden versturende effecten hebben op beschermde dier- en plantensoorten;
- hoe met eventueel aanwezige beschermde soorten omgegaan kan worden.

1.2 KWALITEITSBORGING

In dit rapport is een verkennend flora en fauna onderzoek beschreven. Hierin is onderzocht of er negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde soorten en zo ja, of deze significant negatief kunnen zijn. In overleg met het bevoegd gezag wordt de uitkomst van het verkennend onderzoek gebruikt voor het vaststellen van de noodzaak van een eventueel vervolgonderzoek.

Bij ruimtelijke ingrepen moet vooraf worden getoetst of er schade kan optreden aan beschermde natuurgebieden. De onderzoekslocatie ligt op circa 10 kilometer afstand ten noordwesten van het van het Natura 2000-gebied Vecht en Beneden Reggegebied. Gezien de grote afstand van de onderzoekslocatie tot het Natura 2000 gebied en de relatief kleine ingreep ter plaatse van het plangebied worden er geen invloeden van de sloop van de schuren op de beschermde waarden van het Natura2000 gebied verwacht. Er is dan ook geen voortoets aan de Natuurbeschermingswet 1998 uitgevoerd.

1.3 KWALITEITSBORGING

Eco Reest streeft naar een zo hoog mogelijk kwaliteit van onderzoek te leveren.



Eco Reest BV is gecertificeerd volgens “NEN-EN-ISO 9001:2008”, voor het geven van milieukundig advies in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen, gebouwen en managementondersteuning, met inbegrip van de uitvoering van gerelateerde onderzoeksactiviteiten.

Eco Reest BV is lid van het Netwerk Groene Bureaus (NGB). Als aangesloten adviesbureau zorgen we samen met de andere leden voor een betere borging van kwaliteit in de uitvoering van ecologisch onderzoek.

Naast kwaliteit is onafhankelijkheid van groot belang om onze opdrachtgever van dienst te zijn met het beste advies voor zijn vraagstuk. Wij merken dan ook op dat er geen functionele relatie bestaat tussen opdrachtgever en Eco Reest BV, hetgeen betekent dat het advies van Eco Reest onafhankelijk is van de belangen van de opdrachtgever en derden.

Eco Reest heeft een ontheffing voor het uitvoeren van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 9 van de Flora- en faunawet voor zover dit betreft het vangen, bemachtigen en met het oog daarop

opsporen van beschermde inheemse amfibieën, vissen, kevers, libellen, mieren en weekdieren, ten behoeve van onderzoek (onthefingsnummer: FF/75A/2011/049).

Conform de eisen uit onze ethische code behandelt Eco Reest BV alle gegevens vertrouwelijk, waarvan wij kennisnemen als gevolg van de uitvoering van de werkzaamheden, behoudens in geval van wettelijke verplichtingen.

1.4 LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 worden de locatie, omgeving en het ontwikkelingsplan beschreven. Hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van de regelgeving uit de Flora- en faunawet die hier relevant is. In hoofdstuk 4 worden de gebruikte onderzoeksmethoden beschreven. De resultaten van de toets aan de Flora- en faunawet worden beschreven in hoofdstuk 5. Besloten wordt met hoofdstuk 6; conclusies en aanbevelingen.

2 ONDERZOEKSLOCATIE EN NABIJE OMGEVING

In dit hoofdstuk wordt de huidige en toekomstige situatie van de onderzoekslocatie beschreven en wordt een overzicht gegeven van de beschermde gebieden in de omgeving van de onderzoekslocatie.

2.1 BESCHRIJVING TOEKOMSTIGE PLANNEN

De opdrachtgever is voornemens om ter plaatse van het erf Oosteinde 70 een drietal opstallen te slopen (zie figuur 2.1). Het betreft een garage, een schuur en een stal.



Fig. 2.1 Te slopen opstallen in rode contour

2.1 BESCHRIJVING ONDERZOEKSLOCATIE EN DIRECTE OMGEVING

De onderzoekslocatie betreft een drietal leegstaande opstallen op een voormalig boerenerf in het buitengebied bij Nieuwleusen. Men is voornemens de garage, schuur en stal te slopen. Het erf is gelegen in de hoek tussen de straten Oosteinde (ten noorden van locatie) en Bouwmansweg (direct ten oosten van locatie).

De opstallen betreffen zoals vermeld een garage (wanden deels steen en deels hout met golfplaten dak), een stal (dubbelsteens muur met golfplaten dak) en een schuur (enkelsteens muur met

golfplaten dak) ter plaatse van een (voormalig) agrarisch erf. Het erf is grotendeels voorzien van verharding bestaande uit straatwerk. Daarnaast is er sprake van een goed onderhouden tuin.

Op onderstaande foto's wordt een indruk van het onderzoeksgebied gegeven.



Fig. 2.2 Vooraanzicht te slopen stal



Fig. 2.3 Vooraanzicht te slopen schuur



Fig. 2.4 Te slopen garage

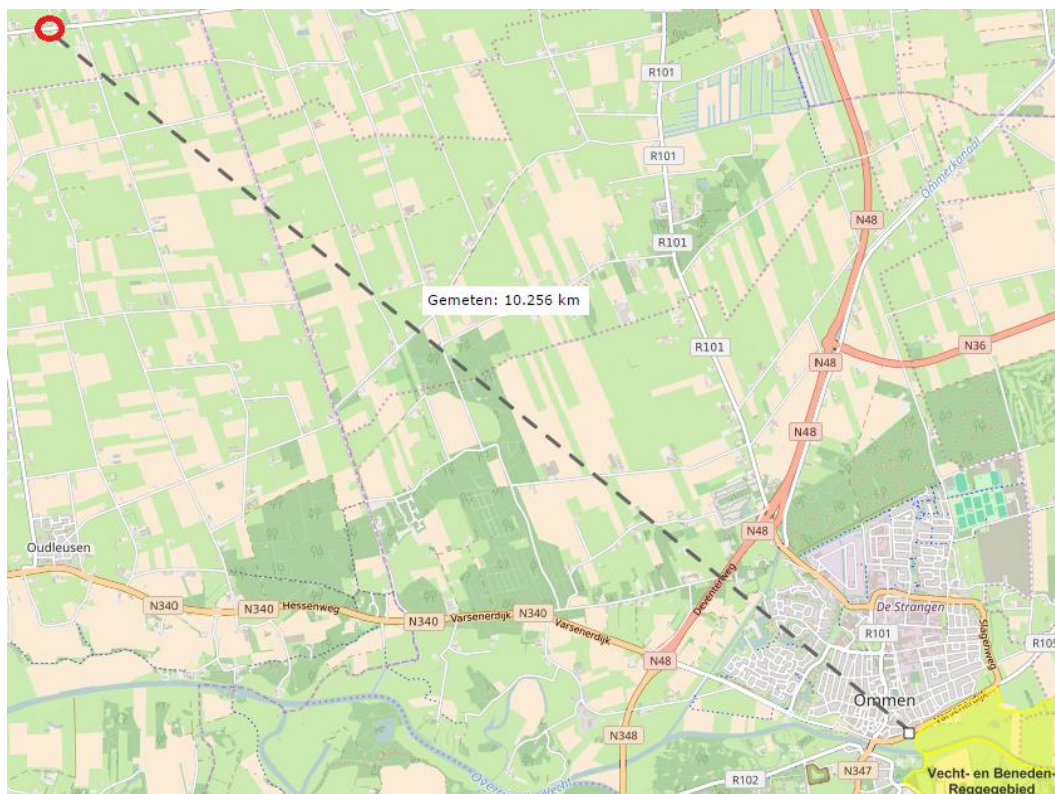


Fig. 2.5 Overzicht erf achter te slopen stal

2.2 BESCHERMDE GEBIEDEN IN DE NABIJE OMGEVING

2.2.1 Natura 2000

De onderzoekslocatie is gelegen ten noordenwesten van het Natura 2000 gebied Vecht en Beneden Reggegebied. De afstand tussen de onderzoekslocatie en het Natura 2000 gebied bedraagt circa 10 kilometer (zie ook figuur 2.6). Gelet op de afstand en de kernopgave van het Natura 2000 gebied en de kenmerken van onderhavig onderzoeksterrein en het initiatief wordt er geen toets aan de Natuurbeschermingswet uitgevoerd (zie ook paragraaf 1.3 scope).



Figuur 2.6 Locatie onderzoeksterrein ten opzichte van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Bron: Synbiosys.alterra.nl).

2.2.2 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

De onderzoekslocatie is gelegen op ca. 3 kilometer afstand van de dichtstbijzijnde delen van de NNN/EHS. Daar er geen sprake is van externe toetsing van invloeden op de NNN/EHS is verder onderzoek naar invloeden op de NNN/EHS niet van toepassing.

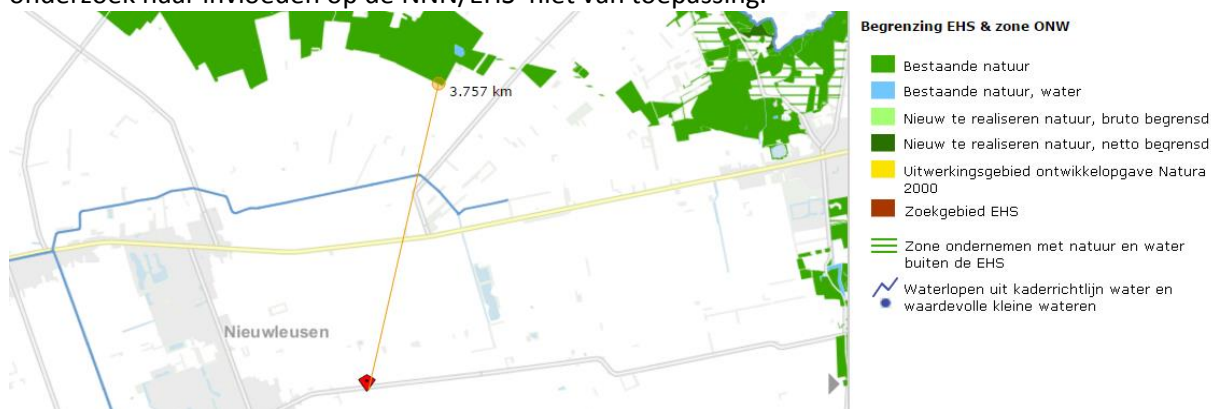


Fig. 2.7 Ligging locatie ten opzichte van NNN/EHS (Bron: Atlas van Overijssel).

3 NATUURWETGEVING

In Nederland is de bescherming van soorten en gebieden (nog) geregeld in de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. Deze twee wetten worden naar verwachting in januari 2017 vervangen door de nieuwe wet Natuurbescherming. Tot die tijd wordt nog getoetst aan de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

3.1 FLORA- EN FAUNAWET

De Flora- en faunawet richt zich op de bescherming van soorten. Deze wet gaat uit van het 'nee, tenzij'-principe. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van dit verbod kan onder voorwaarden worden afgeweken met een ontheffing of een vrijstelling.

De Flora- en faunawet bevat een aantal verbodsbepalingen. De verbodsbepalingen in artikel 11 zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen het meest aan de orde. Dit artikel stelt dat het verboden is "nesten, hollen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren".

In artikel 2 is een zorgplicht opgenomen. Deze houdt in dat iedereen 'voldoende zorg' in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving en handelingen die schadelijke gevolgen kunnen veroorzaken op flora en fauna achterwege moet laten. De zorgplicht geldt voor alle individuen van in Nederland voorkomende soorten planten en dieren, ongeacht of deze soort beschermd is en ongeacht of ontheffing of vrijstelling is verleend.

De beschermde soorten zijn in te delen in een aantal beschermingsniveaus: een drietal tabellen en vogels:

1. tabel 1-soorten: de meest algemene soorten waarvoor een vrijstellingsregeling geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat voor deze soorten geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd. Voor deze soorten geldt wel de zorgplicht.
2. tabel 2-soorten: soorten die beschermd zijn en waar momenteel de gunstige staat van instandhouding in Nederland in het geding kan zijn en niet zijn vermeld in de Habitatrichtlijn bijlage IV. Hiervoor geldt een vrijstelling wanneer wordt gehandeld volgens een goedgekeurde gedragscode. In andere gevallen is voor deze soorten een ontheffing noodzakelijk. Bevoegd gezag bekijkt of deze verkregen kan worden middels een lichte toets. Hierin wordt getoetst of de ingreep afbreuk doen aan de gunstige staat van instandhouding van de soort en of de werkzaamheden een redelijk doel dienen.
3. tabel 3-soorten: strikt beschermde soorten: soorten uit bijlage IV van de Habitatrichtlijn die op Europees niveau zijn beschermd, en soorten die door de minister van (toen) LNV zijn aangewezen middels een Algemene maatregel van Bestuur (AMvB Bijlage 1-soorten). Voor het aantasten van verblijfplaatsen van deze soorten is in veel gevallen een ontheffing nodig. Bevoegd gezag zal voor een aanvraag voor deze soorten een uitgebreide toets uitvoeren. Hierin wordt naast de gunstige staat van instandhouding ook getoetst of er geen redelijke alternatieven zijn en of er sprake is van een in de wet genoemd belang.

Vogels nemen in de Flora- en faunawet een bijzondere positie in. De nesten van alle inheemse soorten zijn tijdens het broedseizoen beschermd door de Flora- en faunawet. Voor het verstoren van broedende vogels geldt een uitgebreide toets, vergelijkbaar met tabel 3-soorten. Daarnaast zijn voortplantings- en vaste rust- of verblijfplaatsen van een aantal vogelsoorten jaarrond beschermd (mits niet definitief verlaten). Het betreft nesten van boomvalk, buizerd, gierzwaluw, grote gele kwikstaart, havik, huismus, kerkuil, oehoe, ooievaar, ransuil, roek, slechtvalk, sperwer, steenuil, wespandief en zwarte wouw.

Het bevoegd gezag voor deze wet berust nog bij de staatssecretaris van Economische Zaken, die dit laat uitvoeren door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). Voor een nadere toelichting op de Flora- en faunawet wordt verwezen naar de geraadpleegde websites.

De resultaten van het verkennend onderzoek naar soorten van de Flora- en faunawet worden beschreven in hoofdstuk 5 van dit rapport.

3.2 NATUURBESCHERMINGSWET

Sinds 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 van kracht. Hiermee is gebiedsbescherming van de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De beschermde gebieden uit de beide richtlijnen worden aangeduid als Natura 2000 gebieden.

In het ontwerp-aanwijzingsbesluit van het Natura 2000-gebied zijn zowel de te beschermen waarden van het Vogelrichtlijn- als het Habitatrichtlijngebied opgenomen. Elk gebied is specifiek voor een of meer van deze instandhoudingsdoelen aangewezen. Met deze nationale deelverplichtingen wordt bijgedragen aan de Europese verplichting die beoogt het goede voortbestaan van deze natuurwaarden zeker te stellen.

Ook in de Natuurbeschermingswet is een algemene zorgplicht opgenomen. Deze houdt in dat iedereen verplicht is schade aan de waarden van Natura 2000 gebieden te voorkomen. Dat betekent dat mogelijke schade actief voorkomen, beperkt of verzacht moet worden. Voor onvermijdelijke schade is men vervolgens verplicht een vergunning aan te vragen. Door middel van een toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 kan worden bepaald of schade kan optreden bij het uitvoeren van de voorgenomen plannen. Een plan waarbij schade niet vermeden kan worden door middel van mitigatie (verandering, verzachting), kan dan alleen doorgang vinden wanneer er geen alternatief voor bestaat, het plan een dwingende reden van groot openbaar belang dient en de schade aan instandhoudingsdoelen volledig wordt gecompenseerd.

De effecten op de beschermde waarden kunnen zowel direct als indirect (externe werking) zijn. “Extern” betekent zowel dat instandhoudingsdoelen beschermd moeten zijn tegen invloed van buiten het gebied als dat soorten die een levensfunctie buiten het gebied hebben, daar ook volledige bescherming genieten.

Bij het bepalen of de ontwikkeling negatieve gevolgen kan hebben, moet ook rekening gehouden worden met de overige ontwikkelingen in de omgeving van het beschermde gebied. Door een combinatie (cumulatie) van activiteiten kunnen namelijk ook negatieve effecten optreden. Hierbij wordt als richtlijn gehanteerd dat alleen plannen en projecten, waarover een definitief besluit is genomen, bij deze beoordeling worden betrokken.

De colleges van gedeputeerde staten zijn per provincie het bevoegd gezag voor alle gebieden die in of voor het grootste deel in hun provincie liggen. Voor de Natura 2000-gebieden in de Noordzee en enkele specifieke gebieden is de minister van het betreffende departement verantwoordelijk.

3.3 NATUURNETWERK NEDERLAND

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is sinds de Rijksnatuurvisie 2014 het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. In de wet heet dit de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Ook wordt bestaande natuur met nieuwe, nog te ontwikkelen natuurgebieden verbonden, door middel van ecologische verbindingzones of robuuste verbindingen. Kenmerk is dat ze breed genoeg moeten zijn zodat dieren makkelijk van het ene naar het andere gebied kunnen gaan.

Binnen het Natuurnetwerk Nederland liggen alle Natura 2000-gebieden, bestaande natuurgebieden (waaronder alle nationale parken), gebieden waar nieuwe natuur wordt aangelegd, landbouwgebieden waarop agrarisch natuurbeheer wordt uitgevoerd, verschillende grote wateren, meren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee.

De beschermde waarden van het Natuurnetwerk Nederland zijn breder dan die van het Natura 2000 gebied. Het gaat bijvoorbeeld om de 'wezenlijke waarden' van het gebied, maar hebben het rijk en de provincies de 'Spelregels EHS' ontwikkeld die per provincie in de Omgevingsverordening zijn verwerkt. Voor toetsing aan deze regelgeving geldt geen vastomlijnd stappenplan zoals voor de toetsing aan de Natuurbeschermingswet. In het kader van de Natuurbeschermingswet worden de effecten op de meest kwetsbare waarden van het NNN getoetst. Een vergunning voor een activiteit die ruimtebeslag of schade veroorzaakt kan ook hierbij alleen worden verleend als er sprake is van een dringende reden van openbaar belang en schade aan natuurwaarden volledig wordt gecompenseerd of dat het NNN kan worden herbegrensd of er per saldo beter van wordt. Het NNN wordt daarom in beginsel planologisch beschermd.

Sinds het Natuurpact zijn de provincies verantwoordelijk voor het Natuurnetwerk Nederland. Wanneer het NNN effecten ondervindt door een project, moet in overleg worden getreden met de betreffende provincie.

4 METHODE

4.1 LITERATUURSTUDIE

Voorafgaand aan het veldbezoek is gestart met een bureaustudie naar het voorkomen van flora en fauna ter plaatse van het onderzoeksterrein. Deze bureaustudie heeft bestaan uit het opvragen van gegevens van de Nationale Databank Flora en Fauna. Hierin is een overzicht gegeven van de in de omgeving aanwezige soorten van tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet. Deze staan weergegeven in onderstaande tabel (4-1). De onderzoekslocatie is in dit geval iets ruimer ingetekend om een volledig beeld te krijgen van de soorten in de omgeving.

Tabel 4-1. Beschermde soorten binnen een kilometer van het onderzoeksgebied (Bron: NDFP.nl)

Soortgroep	Soort	Bescherming
Vissen	Kleine modderkruiper	Tabel 2

Verder is gebruik gemaakt van bestaande literatuur (verspreidingsatlassen e.d.). Er zijn geen gegevens aangekocht van bijvoorbeeld PGO's (Particuliere Gegevensbeherende Organisaties). In bijlage 2 is een overzicht gegeven van de geraadpleegde bronnen.

4.2 VELDBEZOEK

De uitvoering van het veldbezoek heeft plaatsgevonden op 5 september 2016. Dit heeft overdag plaatsgevonden. Tijdens de inventarisatie waren de weersomstandigheden als volgt: 25 graden Celsius, droog, windstil.

Het bezoek is gericht om te beoordelen of de onderzoekslocatie geschikte biotopen bevat voor beschermde dier- en plantensoorten. Hiervoor zijn de onderzoekslocatie en de nabije omgeving onderzocht op potentiële leef- en groeiplaatsen van beschermde dier- en plantensoorten.

5 RESULTATEN

Onderstaand zijn de resultaten van zowel het literatuuronderzoek als het veldbezoek weergegeven.

5.1 VAATPLANTEN

5.1.1 Resultaten literatuuronderzoek

In de omgeving van het onderzoeksterrein zijn geen streng beschermde plantensoorten bekend.

5.1.2 Resultaten veldbezoek en effectenbeoordeling

Het erf is grotendeels verhard. Tussen de verharding is sprake van grassen en pioniervegetatie zoals straatgras en paardenbloem. Daarnaast zijn op enkele delen tuinplanten (cultivars) aangeplant. Achter de stal is daarnaast sprake van kort gemaaid grasland.

Langs de oostzijde van het perceel is een bomenrij met zomereiken aanwezig. Deze eiken blijven gehandhaafd.

Beschermde soorten van tabel 2 of 3 worden binnen de onderzoekslocatie niet verwacht gezien de voedselrijke en grotendeels verharde omstandigheden.

5.2 VOGELS

5.2.1 Resultaten literatuuronderzoek

In de omgeving van het onderzoeksterrein zijn geen streng beschermde vogelsoorten bekend. Uit aanvullende informatie van de opdrachtgever is gebleken dat op enige afstand (richting het zuiden) buizerd aanwezig is. Het is niet duidelijk of daar ook een nest aanwezig is. Gelet op de afstand tot het onderzoeksterrein blijken hieruit geen bezwaren voor de geplande sloopwerkzaamheden.

5.2.2 Resultaten veldbezoek en effecten beoordeling

Tijdens het veldbezoek zijn diverse vogelsoorten waargenomen in de directe omgeving van het onderzoeksterrein waaronder merel en koolmees. Daarnaast zijn er mestsporen van vogels waargenomen tegen de gevels van de opstallen.

Er zijn geen jaarrond beschermde nesten waargenomen binnen het onderzoeksterrein of in de nabij gelegen bomenrij. De bomen en struiken rond de te slopen panden, worden mogelijk wel gebruikt als nestlocatie door algemenere vogelsoorten, zoals merel, fitis of koolmees. De nesten van genoemde soorten zijn niet jaarrond beschermd. Echter alle vogelnesten zijn in het broedseizoen beschermd.

Wanneer bomen en struiken geroid moeten worden kan een overtreding van de Flora- en faunawet worden voorkomen door dit werk voor de start van het broedseizoen uit te voeren. Voor het broedseizoen wordt geen standaard periode gehanteerd, van belang is of er een broedgeval aanwezig is. Globaal loopt het broedseizoen van vogels van 1 maart tot 1 september. Dit is afhankelijk van de soort en van de klimatologische omstandigheden.

5.3 GRONDGEBONDEN ZOOGDIEREN

5.3.1 Resultaten literatuuronderzoek

In de omgeving van het onderzoeksterrein zijn sporen van een steenmarter (tabel 2) bekend.

5.3.2 Resultaten veldbezoek en effectenbeoordeling

Tijdens het veldbezoek zijn geen sporen aangetroffen van grondgebonden zoogdieren ter plaatse van het plangebied. Gelet op het habitatype zou het onderzoeksterrein en directe omgeving, onderdeel kunnen uitmaken van het leefgebied van algemene zoogdieren zoals huismuis, huisspitsmuis en mol.

De bovengenoemde en verwachte diersoorten zijn aangemerkt als tabel-1 soort waarvoor in het kader van bestendig beheer, onderhoud aan infrastructuur of ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling geldt. Dit houdt in dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing noodzakelijk is voor het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden. Daarnaast worden populaties van bovengenoemde soorten niet in gevaar gebracht. Het zal voornamelijk gaan om verstoring van individuen.

Uit het literatuuronderzoek (onderzoeksgegevens Eco Reest B.V.) bleek dat de steenmarter is waargenomen in de nabijheid van het plangebied. De steenmarter zou het plangebied kunnen doorkruisen gedurende het foerageren. Er zijn echter geen sporen van een steenmarter aangetroffen ter plaatse. Nader onderzoek in het kader van het voorkomen van de steenmarter wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

5.4 VLEERMUIZEN

5.4.1 Resultaten literatuuronderzoek

In de omgeving van het onderzoeksterrein zijn uit de literatuur geen vleermuizen bekend.

5.4.2 Resultaten veldbezoek en effectenbeoordeling

Verblijfplaatsen

In de te slopen schuur zijn geen geschikte verblijfplaatsen aangetroffen voor vleermuizen. De schuren zijn wel toegankelijk voor vleermuizen. Echter, aangezien er geen geschikte spouwmuur of daklagen aanwezig zijn om als verblijfplaats te dienen en er in de schuur veel tocht aanwezig is, is het voor de meeste vleermuissoorten slechts marginaal geschikt. Zowel binnen (onder het dak) als buiten (tegen de gevel) zijn geen sporen van vleermuizen gevonden. Verblijfplaatsen van vleermuizen worden hier niet verwacht.

De stal aan de zuidzijde van het erf heeft wel een dubbele muur. Er lijkt echter geen toegang tot deze muur te zijn. Er is geen ruimte tussen de houtenbetimmering of het golfplatendak. Aan de achterzijde van de stal is wel een scheur in de muur aanwezig, maar deze zit te laag om een goede in- en uitvliegopening voor vleermuizen te vormen. Zowel aan de buitenzijde (tegen de muur) als binnenin de stal zijn geen sporen (mest, vliedervleugels) van vleermuizen aangetroffen.

Langs de oprit staan zomereiken. Deze bevatten mogelijk geschikte scheuren en holtes die geschikt zijn als verblijfplaats voor vleermuizen. Wanneer deze bomen gekapt worden is nader onderzoek naar vleermuizen nodig.

Vliegroute

De rij zomereiken langs de oostzijde van het erf wordt mogelijk door vleermuizen gebruikt als vliegroute. Aangezien in de directe omgeving weinig overige doorlopende boomsingels aanwezig zijn

vormt deze singel mogelijk een essentieel onderdeel van een vliegroute. Wanneer deze singel (deels) gekapt wordt, wordt nader onderzoek naar vleermuizen geadviseerd.

Foeragegebied

Met name de tuin aan de voorzijde van de woning, de rij zomereiken en het gebied aan de zuidzijde van het erf zijn geschikt om te foerageren.

De werkzaamheden hebben geen invloed op plaatselijke vleermuispopulaties daar de werkzaamheden overdag plaatsvinden en er ten tijde van de werkzaamheden geen bomen worden gerooid.

5.5 AMFIBIEËN EN REPTIELEN

5.5.1 Resultaten literatuuronderzoek

In de omgeving van het onderzoeksterrein zijn geen zwaar of middelzwaar beschermde amfibieën en reptielen bekend.

5.5.2 Resultaten veldbezoek en effectenbeoordeling

Tijdens het veldbezoek zijn geen amfibieën waargenomen ter plaatse van het onderzoeksterrein. Er is binnen het onderzoeksgebied geen water aanwezig, waardoor de aanwezigheid van voortplantingshabitat van amfibieën kan worden uitgesloten. Wel zou het onderzoeksterrein deel kunnen uitmaken van het landhabitat van de bruine kikker, gewone pad of kleine watersalamander.

De bovengenoemde en verwachte amfibieën zijn aangemerkt als tabel-1 soort waarvoor in het kader van bestendig beheer, onderhoud aan infrastructuur of ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling geldt. Dit houdt in dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing noodzakelijk is voor het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden.

Het verharde terrein en de stukken gazon en bosjes vormen geen geschikt leefgebied voor reptielen. Reptielen worden dan ook niet in of rond het te slopen gebouw verwacht.

5.6 VISSSEN

5.6.1 Resultaten literatuuronderzoek

In de directe omgeving van het onderzoeksterrein is kleine modderkruiper (tabel 2) bekend.

5.6.2 Resultaten veldbezoek en effectenbeoordeling

Omdat er op het onderzoeksterrein geen permanent watervoerende elementen aanwezig zijn, kan de aanwezigheid van vissen worden uitgesloten.

5.7 OVERIGE SOORTEN

5.7.1 Resultaten literatuuronderzoek

In de omgeving van het onderzoeksterrein zijn geen overige soorten met een zware of middelzware bescherming bekend.

5.7.2 Resultaten veldbezoek en effectenbeoordeling

Door het ontbreken van sleutelfactoren zoals waardplanten speelt onderhavig onderzoeksterrein geen cruciale rol voor plaatselijke vlinderpopulaties.

Omdat er op het onderzoeksterrein geen permanent watervoerende elementen aanwezig zijn, kan de aanwezigheid van libellen worden uitgesloten.

Tijdens het veldbezoek zijn geen algemene diersoorten uit de overige soortgroepen aangetroffen. Zeldzame, beschermde of Rode Lijstsoorten zijn niet aangetroffen tijdens het veldbezoek. Belangrijke reden hiervoor is dat ter plaatse geen geschikt habitat (meer) aanwezig is voor deze soorten.

6 CONCLUSIE

6.1 CONCLUSIE FLORA- EN FAUNAWET

Naar aanleiding van het verkennend onderzoek Flora- en faunawet concluderen wij dat er ter plaatse van de onderzoekslocatie geen sprake is van het voorkomen van een strikt beschermde soort (tabel 2 of 3-soort van de Flora- en faunawet), anders dan tabel 1-soorten waarvoor in onderhavig geval een vrijstelling geldt. Nader onderzoek of aanvullende maatregelen in het kader van de Flora- en faunawet zijn ons inziens dan ook niet noodzakelijk.

In de bomen en struiken en in de schuren en stallen kunnen algemene vogelsoorten tot broeden komen. Alle vogelnesten zijn in het broedseizoen beschermd. Voor het broedseizoen wordt geen standaard periode gehanteerd, van belang is of er een broedgeval aanwezig is. Globaal loopt het broedseizoen van vogels van 1 maart tot 1 september. Dit is afhankelijk van de soort en van de klimatologische omstandigheden.

Opgemerkt dient te worden dat te allen tijde de zorgplicht blijft gelden. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. De zorgplicht geldt voor alle planten en dieren, beschermd of niet.

6.2 CONCLUSIE NATUURBESCHERMINGSWET 1998 EN NNN

De sloop van de gebouwen en de geplande nieuwbouw heeft geen significant negatieve effecten tot gevolg op kwalificerende soorten of habitats van Natura 2000-gebied Vecht en Beneden Reggegebied of op gebieden uit de NNN.

6.3 AANBEVELINGEN EN ADVIES

Mogelijk broeden vogels in de bomen en struiken en schuren en stallen. Alle broedgevallen zijn beschermd in de Flora- en faunawet. Om een overtreding te voorkomen wordt geadviseerd om de panden te sloppen buiten het broedseizoen. Wanneer bomen en struiken gerooid moeten worden, moet ook dit voor het broedseizoen gebeuren. Wanneer buiten het broedseizoen wordt gestart en continue wordt doorgewerkt is het ook mogelijk om in het broedseizoen (door) te werken. Het broedseizoen loopt globaal van 1 maart tot 1 september.

Wij merken op dat te allen tijde de zorgplicht blijft gelden. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. De zorgplicht geldt voor alle planten en dieren, beschermd of niet.

6.4 VERANTWOORDING

De initiatiefnemer of opdrachtgever is verantwoordelijk voor het gebruik van de rapportage. Eco Reest aanvaardt dan ook geen aansprakelijkheid voor de inhoud, interpretaties of conclusies indien gebruik wordt gemaakt van deelaspecten van deze rapportage, zonder verwijzing naar de volledige rapportage. Bovendien aanvaardt Eco Reest geen aansprakelijkheid voor kosten en vertraging die optreden als gevolg van het voorkomen van beschermde flora en fauna.

Eco Reest
Ing. J. Kamps MSc.

MILIEU ADVIESBUREAU

Eco Reest

Advies vanuit een groen hart



Verkennd onderzoek
Flora- en faunawet
ter plaatse van:

Oosterveen 56
Nieuwleusen

projectnummer

160950.R02



VERANTWOORDING

RAPPORT

Type onderzoek	:	Verkennd onderzoek Flora- en faunawet
Locatie onderzoek	:	Oosterveen 56 te Nieuwleusen
Projectnummer	:	160950.R02
Versie rapportage	:	1
Auteur	:	Ing. J. Kamps MSc
Controle en vrijgave	:	J.R.W. Staal
Paraaf vrijgave	:	
Datum	:	17 november 2016

OPDRACHTGEVER

Naam	:	Koloniedijk 60 7739 PC VINKENBUURT
------	---	---

UITGEVOERD DOOR

MILIEU ADVIESBUREAU



KANTOOR ZUIDWOLDE

Industrieweg 20
7921 JP Zuidwolde
Tel.: 0528-373982
Fax.: 0528-373907
info@ecoreest.nl
www.ecoreest.nl

KANTOOR APPINGEDAM

Opwierderweg 160
9902 RH Appingedam
Tel.: 0596 633355
Fax.: 0528-373907

KANTOOR ALMERE

Transistorstraat 91-34
1322 CL Almere
Tel.: 036 8200376
Fax.: 0528-373907

DISCLAIMER

Dit rapport is het resultaat van een verkennend onderzoek, verricht ter plaatse van **Oostveen 56 te Nieuwleusen**, in opdracht van **K.A. van Spijker B.V.**

Ten behoeve van de juiste interpretatie van dit rapport is het noodzakelijk te beschikken over de gehele rapportage, inclusief bijlagen.

Het rapport is ongeschikt voor toepassing in een juridische context indien:

- de paginanummering van het rapport onjuist of onvolledig is
- de bijlagen genoemd in de inhoudsopgave (deels) ontbreken
- het projectnummer in het rapport en op de bijlage niet overeenkomt

We stellen dit rapport alleen ter beschikking aan derden in geval van schriftelijke toestemming van de opdrachtgever.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING EN DOELSTELLING	5
1.2	KWALITEITSBORGING.....	5
1.3	KWALITEITSBORGING.....	5
1.4	LEESWIJZER	6
2	ONDERZOEKSLLOCATIE EN NABIJE OMGEVING	7
2.1	BESCHRIJVING TOEKOMSTIGE PLANNEN.....	7
2.1	BESCHRIJVING ONDERZOEKSLLOCATIE EN DIRECTE OMGEVING.....	7
2.2	BESCHERMDE GEBIEDEN IN DE NABIJE OMGEVING	8
2.2.1	Natura 2000.....	8
2.2.2	Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS).....	9
3	NATUURWETGEVING	10
3.1	FLORA- EN FAUNAWET	10
3.2	NATUURBESCHERMINGSWET	11
3.3	NATUURNETWERK NEDERLAND	12
4	METHODE	13
4.1	LITERATUURSTUDIE	13
4.2	VELDBEZOEK	13
5	RESULTATEN	14
5.1	VAATPLANTEN.....	14
5.1.1	Resultaten literatuuronderzoek.....	14
5.1.2	Resultaten veldbezoek en effectenbeoordeling.....	14
5.2	VOGELS.....	14
5.2.1	Resultaten literatuuronderzoek.....	14
5.2.2	Resultaten veldbezoek en effecten beoordeling	14
5.3	GRONDGEBONDEN ZOOGDIEREN.....	15
5.3.1	Resultaten literatuuronderzoek.....	15
5.3.2	Resultaten veldbezoek en effectenbeoordeling	15
5.4	VLEERMUIZEN	16
5.4.1	Resultaten literatuuronderzoek.....	16
5.4.2	Resultaten veldbezoek en effectenbeoordeling	16
5.5	AMFIBIEËN EN REPTIELEN.....	16
5.5.1	Resultaten literatuuronderzoek.....	16
5.5.2	Resultaten veldbezoek en effectenbeoordeling	17
5.6	VISSEN	17
5.6.1	Resultaten literatuuronderzoek.....	17
5.6.2	Resultaten veldbezoek en effectenbeoordeling	17
5.7	OVERIGE SOORTEN	17

5.7.1	Resultaten literatuuronderzoek	17
5.7.2	Resultaten veldbezoek en effectenbeoordeling	17
6	CONCLUSIE	18
6.1	CONCLUSIE FLORA- EN FAUNAWET	18
6.2	CONCLUSIE NATUURBESCHERMINGSWET 1998 EN NNN.....	18
6.3	AANBEVELINGEN EN ADVIES.....	18
6.4	VERANTWOORDING.....	19



Onze rapportage is opgezet in kleur, om het u bij het lezen van het digitale document visueel aantrekkelijk te maken. Uiteraard kan het document ook op papier worden afgedrukt, waarbij we willen wijzen op de mogelijkheid om het document in zwart-wit af te drukken om kosten en toner te besparen.

1 INLEIDING

Door Eco Reest BV is een verkennend onderzoek Flora- en faunawet uitgevoerd ter plaatse van het Oosterveen 56 te Nieuwleusen.

1.1 AANLEIDING EN DOELSTELLING

Aanleiding tot het onderzoek is de voorgenomen sloop van een drietal schuren.

De doelstelling van het onderzoek is meerledig en bestaat uit het vaststellen:

- of habitats aanwezig kunnen zijn van beschermde dier- en plantensoorten ter plaatse van het onderzoeksgebied;
- of de werkzaamheden versturende effecten hebben op beschermde dier- en plantensoorten;
- hoe met eventueel aanwezige beschermde soorten omgegaan kan worden.

1.2 KWALITEITSBORGING

In dit rapport is een verkennend flora en fauna onderzoek beschreven. Hierin is onderzocht of er negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde soorten en zo ja, of deze significant negatief kunnen zijn. In overleg met het bevoegd gezag wordt de uitkomst van het verkennend onderzoek gebruikt voor het vaststellen van de noodzaak van een eventueel vervolgonderzoek.

Bij ruimtelijke ingrepen moet vooraf worden getoetst of er schade kan optreden aan beschermde natuurgebieden. De onderzoekslocatie ligt op circa 9 kilometer afstand ten noordwesten van het van het Natura 2000-gebied Vecht en Beneden Reggegebied. Gezien de grote afstand van de onderzoekslocatie tot het Natura 2000 gebied en de relatief kleine ingreep ter plaatse van het plangebied worden er geen invloeden van de sloop van de schuren op de beschermde waarden van het Natura2000 gebied verwacht. Er is dan ook geen voortoets aan de Natuurbeschermingswet 1998 uitgevoerd.

1.3 KWALITEITSBORGING

Eco Reest streeft naar een zo hoog mogelijk kwaliteit van onderzoek te leveren.



Eco Reest BV is gecertificeerd volgens “NEN-EN-ISO 9001:2008”, voor het geven van milieukundig advies in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen, gebouwen en managementondersteuning, met inbegrip van de uitvoering van gerelateerde onderzoeksactiviteiten.



Eco Reest BV is lid van het Netwerk Groene Bureaus (NGB). Als aangesloten adviesbureau zorgen we samen met de andere leden voor een betere borging van kwaliteit in de uitvoering van ecologisch onderzoek.

Naast kwaliteit is onafhankelijkheid van groot belang om onze opdrachtgever van dienst te zijn met het beste advies voor zijn vraagstuk. Wij merken dan ook op dat er geen functionele relatie bestaat tussen opdrachtgever en Eco Reest BV, hetgeen betekent dat het advies van Eco Reest onafhankelijk is van de belangen van de opdrachtgever en derden.

Eco Reest heeft een ontheffing voor het uitvoeren van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 9 van de Flora- en faunawet voor zover dit betreft het vangen, bemachtigen en met het oog daarop

opsporen van beschermde inheemse amfibieën, vissen, kevers, libellen, mieren en weekdieren, ten behoeve van onderzoek (onthefingsnummer: FF/75A/2011/049).

Conform de eisen uit onze ethische code behandelt Eco Reest BV alle gegevens vertrouwelijk, waarvan wij kennisnemen als gevolg van de uitvoering van de werkzaamheden, behoudens in geval van wettelijke verplichtingen.

1.4 LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 worden de locatie, omgeving en het ontwikkelingsplan beschreven. Hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van de regelgeving uit de Flora- en faunawet die hier relevant is. In hoofdstuk 4 worden de gebruikte onderzoeksmethoden beschreven. De resultaten van de toets aan de Flora- en faunawet worden beschreven in hoofdstuk 5. Besloten wordt met hoofdstuk 6; conclusies en aanbevelingen.

2 ONDERZOEKSLOCATIE EN NABIJE OMGEVING

In dit hoofdstuk wordt de huidige en toekomstige situatie van de onderzoekslocatie beschreven en wordt een overzicht gegeven van de beschermde gebieden in de omgeving van de onderzoekslocatie.

2.1 BESCHRIJVING TOEKOMSTIGE PLANNEN

De opdrachtgever is voornemens om ter plaatse van het erf Oosterveen 56 een drietal schuren te slopen (zie figuur 2.1).

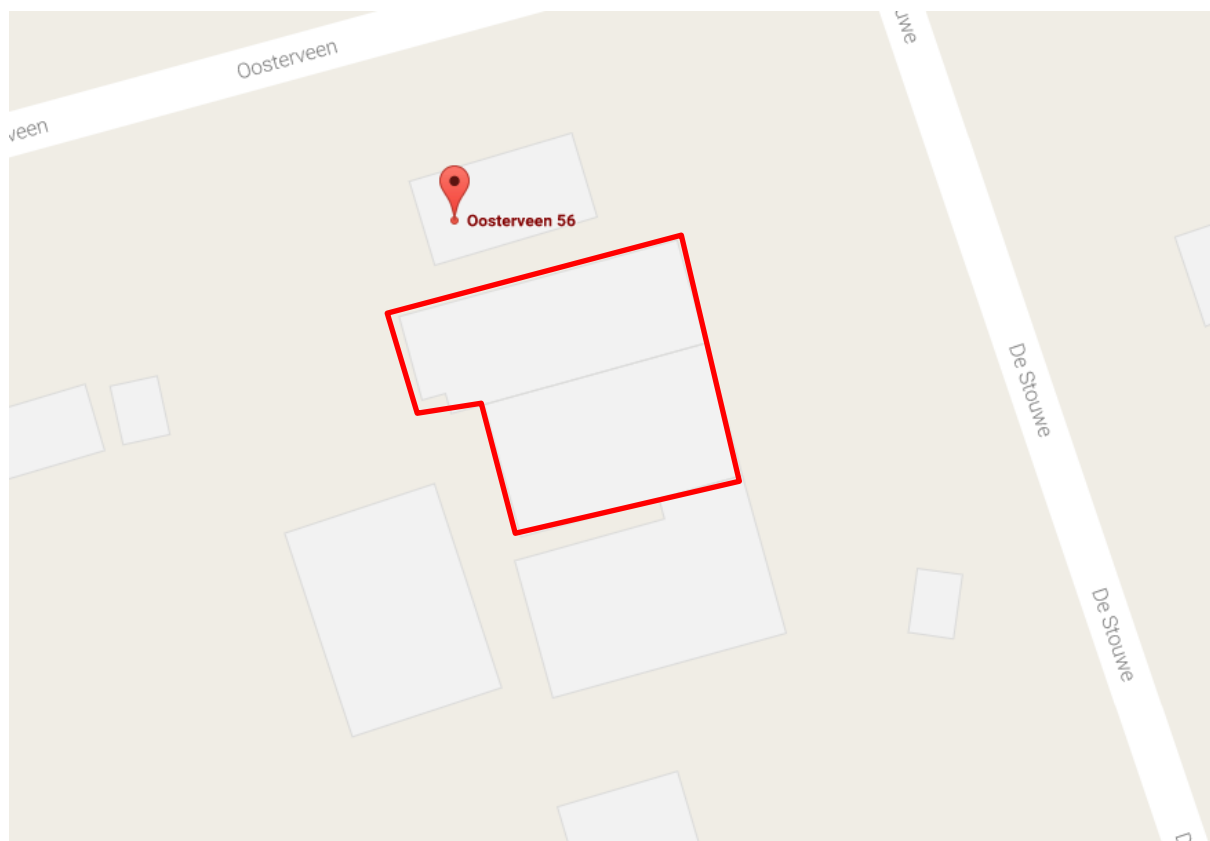


Fig. 2.1 Te slopen schuren in rode contour

2.1 BESCHRIJVING ONDERZOEKSLOCATIE EN DIRECTE OMGEVING

De onderzoekslocatie betreft een drietal leegstaande schuren op een voormalig boerenerf in het buitengebied bij Nieuwleusen. Men is voornemens de schuren te slopen. Het erf is gelegen in de hoek tussen de straten Oosterveen (ten noorden van locatie) en De Stouwe (direct ten oosten van locatie).

De schuren, opgetrokken uit enkelsteens muren en voorzien van golfplaten daken, zijn leegstaand en tonen tekenen van verval (los zitten dakplaten, boeien en plaatwerk). Rond de schuren is sprake van verharding met tussen het straatwerk hoog opschietende vegetatie.

Op onderstaande foto's wordt een indruk van het onderzoeksgebied gegeven.



Fig. 2.2 Vooraanzicht te slopen schuur



Fig. 2.3 Vooraanzicht te slopen schuur met hoge vegetatie

2.2 BESCHERMDE GEBIEDEN IN DE NABIJE OMGEVING

2.2.1 Natura 2000

De onderzoekslocatie is gelegen ten noordwesten van het Natura 2000 gebied Vecht en Beneden Reggegebied. De afstand tussen de onderzoekslocatie en het Natura 2000 gebied bedraagt circa 9

kilometer (zie ook figuur 2.4). Gelet op de afstand en de kernopgave van het Natura 2000 gebied en de kenmerken van onderhavig onderzoeksterrein en het initiatief wordt er geen toets aan de Natuurbeschermingswet uitgevoerd (zie ook paragraaf 1.3 scope).



Figuur 2.4 Locatie onderzoeksterrein ten opzichte van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Bron: Synbiosys.alterra.nl).

2.2.2 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

De onderzoekslocatie is gelegen op ca. 3 kilometer afstand van de dichtstbijzijnde delen van de NNN/EHS. Daar er geen sprake is van externe toetsing van invloeden op de NNN/EHS is verder onderzoek naar invloeden op de NNN/EHS niet van toepassing.

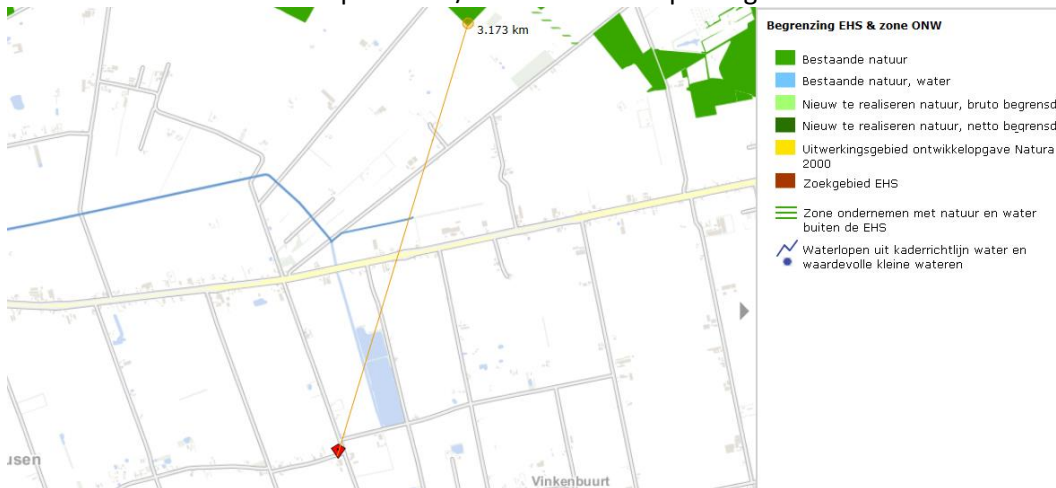


Fig. 2.5 Ligging locatie ten opzichte van NNN/EHS (Bron: Atlas van Overijssel).

3 NATUURWETGEVING

In Nederland is de bescherming van soorten en gebieden (nog) geregeld in de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. Deze twee wetten worden naar verwachting in januari 2017 vervangen door de nieuwe wet Natuurbescherming. Tot die tijd wordt nog getoetst aan de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

3.1 FLORA- EN FAUNAWET

De Flora- en faunawet richt zich op de bescherming van soorten. Deze wet gaat uit van het 'nee, tenzij'-principe. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van dit verbod kan onder voorwaarden worden afgeweken met een ontheffing of een vrijstelling.

De Flora- en faunawet bevat een aantal verbodsbepalingen. De verbodsbepalingen in artikel 11 zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen het meest aan de orde. Dit artikel stelt dat het verboden is "nesten, hollen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren".

In artikel 2 is een zorgplicht opgenomen. Deze houdt in dat iedereen 'voldoende zorg' in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving en handelingen die schadelijke gevolgen kunnen veroorzaken op flora en fauna achterwege moet laten. De zorgplicht geldt voor alle individuen van in Nederland voorkomende soorten planten en dieren, ongeacht of deze soort beschermd is en ongeacht of ontheffing of vrijstelling is verleend.

De beschermde soorten zijn in te delen in een aantal beschermingsniveaus: een drietal tabellen en vogels:

1. tabel 1-soorten: de meest algemene soorten waarvoor een vrijstellingsregeling geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat voor deze soorten geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd. Voor deze soorten geldt wel de zorgplicht.
2. tabel 2-soorten: soorten die beschermd zijn en waar momenteel de gunstige staat van instandhouding in Nederland in het geding kan zijn en niet zijn vermeld in de Habitatrichtlijn bijlage IV. Hiervoor geldt een vrijstelling wanneer wordt gehandeld volgens een goedgekeurde gedragscode. In andere gevallen is voor deze soorten een ontheffing noodzakelijk. Bevoegd gezag kijkt of deze verkregen kan worden middels een lichte toets. Hierin wordt getoetst of de ingreep afbreuk doen aan de gunstige staat van instandhouding van de soort en of de werkzaamheden een redelijk doel dienen.
3. tabel 3-soorten: strikt beschermde soorten: soorten uit bijlage IV van de Habitatrichtlijn die op Europees niveau zijn beschermd, en soorten die door de minister van (toen) LNV zijn aangewezen middels een Algemene maatregel van Bestuur (AMvB Bijlage 1-soorten). Voor het aantasten van verblijfplaatsen van deze soorten is in veel gevallen een ontheffing nodig. Bevoegd gezag zal voor een aanvraag voor deze soorten een uitgebreide toets uitvoeren. Hierin wordt naast de gunstige staat van instandhouding ook getoetst of er geen redelijke alternatieven zijn en of er sprake is van een in de wet genoemd belang.

Vogels nemen in de Flora- en faunawet een bijzondere positie in. De nesten van alle inheemse soorten zijn tijdens het broedseizoen beschermd door de Flora- en faunawet. Voor het verstoren van broedende vogels geldt een uitgebreide toets, vergelijkbaar met tabel 3-soorten. Daarnaast zijn voortplantings- en vaste rust- of verblijfplaatsen van een aantal vogelsoorten jaarrond beschermd (mits niet definitief verlaten). Het betreft nesten van boomvalk, buizerd, gierzwaluw, grote gele kwikstaart, havik, huismus, kerkuil, oehoe, ooievaar, ransuil, roek, slechtvalk, sperwer, steenuil, wespandief en zwarte wouw.

Het bevoegd gezag voor deze wet berust nog bij de staatssecretaris van Economische Zaken, die dit laat uitvoeren door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). Voor een nadere toelichting op de Flora- en faunawet wordt verwezen naar de geraadpleegde websites.

De resultaten van het verkennend onderzoek naar soorten van de Flora- en faunawet worden beschreven in hoofdstuk 5 van dit rapport.

3.2 NATUURBESCHERMINGSWET

Sinds 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 van kracht. Hiermee is gebiedsbescherming van de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De beschermde gebieden uit de beide richtlijnen worden aangeduid als Natura 2000 gebieden.

In het ontwerp-aanwijzingsbesluit van het Natura 2000-gebied zijn zowel de te beschermen waarden van het Vogelrichtlijn- als het Habitatrichtlijngebied opgenomen. Elk gebied is specifiek voor een of meer van deze instandhoudingsdoelen aangewezen. Met deze nationale deelverplichtingen wordt bijgedragen aan de Europese verplichting die beoogt het goede voortbestaan van deze natuurwaarden zeker te stellen.

Ook in de Natuurbeschermingswet is een algemene zorgplicht opgenomen. Deze houdt in dat iedereen verplicht is schade aan de waarden van Natura 2000 gebieden te voorkomen. Dat betekent dat mogelijke schade actief voorkomen, beperkt of verzacht moet worden. Voor onvermijdelijke schade is men vervolgens verplicht een vergunning aan te vragen. Door middel van een toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 kan worden bepaald of schade kan optreden bij het uitvoeren van de voorgenomen plannen. Een plan waarbij schade niet vermeden kan worden door middel van mitigatie (verandering, verzachting), kan dan alleen doorgang vinden wanneer er geen alternatief voor bestaat, het plan een dwingende reden van groot openbaar belang dient en de schade aan instandhoudingsdoelen volledig wordt gecompenseerd.

De effecten op de beschermde waarden kunnen zowel direct als indirect (externe werking) zijn. “Extern” betekent zowel dat instandhoudingsdoelen beschermd moeten zijn tegen invloed van buiten het gebied als dat soorten die een levensfunctie buiten het gebied hebben, daar ook volledige bescherming genieten.

Bij het bepalen of de ontwikkeling negatieve gevolgen kan hebben, moet ook rekening gehouden worden met de overige ontwikkelingen in de omgeving van het beschermde gebied. Door een combinatie (cumulatie) van activiteiten kunnen namelijk ook negatieve effecten optreden. Hierbij wordt als richtlijn gehanteerd dat alleen plannen en projecten, waarover een definitief besluit is genomen, bij deze beoordeling worden betrokken.

De colleges van gedeputeerde staten zijn per provincie het bevoegd gezag voor alle gebieden die in of voor het grootste deel in hun provincie liggen. Voor de Natura 2000-gebieden in de Noordzee en enkele specifieke gebieden is de minister van het betreffende departement verantwoordelijk.

3.3 NATUURNETWERK NEDERLAND

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is sinds de Rijksnatuurvisie 2014 het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. In de wet heet dit de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Ook wordt bestaande natuur met nieuwe, nog te ontwikkelen natuurgebieden verbonden, door middel van ecologische verbindingzones of robuuste verbindingen. Kenmerk is dat ze breed genoeg moeten zijn zodat dieren makkelijk van het ene naar het andere gebied kunnen gaan.

Binnen het Natuurnetwerk Nederland liggen alle Natura 2000-gebieden, bestaande natuurgebieden (waaronder alle nationale parken), gebieden waar nieuwe natuur wordt aangelegd, landbouwgebieden waarop agrarisch natuurbeheer wordt uitgevoerd, verschillende grote wateren, meren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee.

De beschermde waarden van het Natuurnetwerk Nederland zijn breder dan die van het Natura 2000 gebied. Het gaat bijvoorbeeld om de 'wezenlijke waarden' van het gebied, maar hebben het rijk en de provincies de 'Spelregels EHS' ontwikkeld die per provincie in de Omgevingsverordening zijn verwerkt. Voor toetsing aan deze regelgeving geldt geen vastomlijnd stappenplan zoals voor de toetsing aan de Natuurbeschermingswet. In het kader van de Natuurbeschermingswet worden de effecten op de meest kwetsbare waarden van het NNN getoetst. Een vergunning voor een activiteit die ruimtebeslag of schade veroorzaakt kan ook hierbij alleen worden verleend als er sprake is van een dringende reden van openbaar belang en schade aan natuurwaarden volledig wordt gecompenseerd of dat het NNN kan worden herbegrensd of er per saldo beter van wordt. Het NNN wordt daarom in beginsel planologisch beschermd.

Sinds het Natuurpact zijn de provincies verantwoordelijk voor het Natuurnetwerk Nederland. Wanneer het NNN effecten ondervindt door een project, moet in overleg worden getreden met de betreffende provincie.

4 METHODE

4.1 LITERATUURSTUDIE

Voorafgaand aan het veldbezoek is gestart met een bureaustudie naar het voorkomen van flora en fauna ter plaatse van het onderzoeksterrein. Deze bureaustudie heeft bestaan uit het opvragen van gegevens van de Nationale Databank Flora en Fauna. Hierin is een overzicht gegeven van de in de omgeving aanwezige soorten van tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet. Deze staan weergegeven in onderstaande tabel (4-1). De onderzoekslocatie is in dit geval iets ruimer ingetekend om een volledig beeld te krijgen van de soorten in de omgeving.

Tabel 4-1. Beschermde soorten binnen een kilometer van het onderzoeksgebied (Bron: NDFP.nl)

Soortgroep	Soort	Bescherming
Vissen	Kleine modderkruiper	Tabel 2

Verder is gebruik gemaakt van bestaande literatuur (verspreidingsatlassen e.d.). Er zijn geen gegevens aangekocht van bijvoorbeeld PGO's (Particuliere Gegevensbeherende Organisaties). In bijlage 2 is een overzicht gegeven van de geraadpleegde bronnen.

4.2 VELDBEZOEK

De uitvoering van het veldbezoek heeft plaatsgevonden op 5 september 2016. Dit heeft overdag plaatsgevonden. Tijdens de inventarisatie waren de weersomstandigheden als volgt: 25 graden Celsius, droog, windstil.

Het bezoek is gericht om te beoordelen of de onderzoekslocatie geschikte biotopen bevat voor beschermde dier- en plantensoorten. Hiervoor zijn de onderzoekslocatie en de nabije omgeving onderzocht op potentiële leef- en groeiplaatsen van beschermde dier- en plantensoorten.

5 RESULTATEN

Onderstaand zijn de resultaten van zowel het literatuuronderzoek als het veldbezoek weergegeven.

5.1 VAATPLANTEN

5.1.1 Resultaten literatuuronderzoek

In de omgeving van het onderzoeksterrein zijn geen streng beschermde plantensoorten bekend.

5.1.2 Resultaten veldbezoek en effectenbeoordeling

Het erf is grotendeels verhard. Tussen de verharding is sprake van grassen en pioniervegetatie zoals zandraket en perzikkruid. Voorts is er in de dakgoten en tegen de bebouwing sprake van diverse soorten vegetatie, zoals opslag van es.

Beschermde soorten van tabel 2 of 2 worden binnen de onderzoekslocatie niet verwacht gezien de voedselrijke en grotendeels verharde omstandigheden.

5.2 VOGELS

5.2.1 Resultaten literatuuronderzoek

In de omgeving van het onderzoeksterrein zijn geen streng beschermde vogelsoorten bekend.

5.2.2 Resultaten veldbezoek en effecten beoordeling

Tijdens het veldbezoek zijn diverse vogelsoorten waargenomen in de directe omgeving van het onderzoeksterrein waaronder merel en koolmees.

Voorts zijn er ter plaatse van de middelste schuur en de meest zuidelijke schuur (restanten van) nesten aangetroffen. Ter plaatse van de middelste schuur is sprake van vermoedelijk een winterkoningnest in de hoek van de deurpost. Ter plaatse van de zuidelijke schuur is de soort niet nader te determineren.



Fig. 5.2.1 Nest middelste schuur



Fig. 5.2.2. Nest zuidelijke schuur

Er zijn geen jaarrond beschermde nesten waargenomen binnen het onderzoeksterrein. De bomen en struiken rond de te slopen panden, worden mogelijk wel gebruikt als nestlocatie door algemenere vogelsoorten, zoals merel, fitis of koolmees. De nesten van genoemde soorten zijn niet jaarrond beschermd. Echter alle vogelnesten zijn in het broedseizoen beschermd.

Wanneer bomen en struiken gerooid moeten worden kan een overtreding van de Flora- en faunawet worden voorkomen door dit werk voor de start van het broedseizoen uit te voeren. Voor het

broedseizoen wordt geen standaard periode gehanteerd, van belang is of er een broedgeval aanwezig is. Globaal loopt het broedseizoen van vogels van 1 maart tot 1 september. Dit is afhankelijk van de soort en van de klimatologische omstandigheden.

5.3 GRONDGEBONDEN ZOOGLIEDEREN

5.3.1 Resultaten literatuuronderzoek

In de omgeving van het onderzoeksterrein is steenmarter (tabel 2) bekend.

5.3.2 Resultaten veldbezoek en effectenbeoordeling

Tijdens het veldbezoek zijn sporen aangetroffen van steenmarter in de meest zuidelijke schuur. De schuur is toegankelijk voor steenmarter door de ruimte tussen de dakplaten en de muur.



Fig. 5.3 Sporen steenmarter

Steenmarter is een soort van tabel 2. Voor het wegnemen van verblijfplaatsen van steenmarter is volgens de Flora- en faunawet een ontheffing nodig, tenzij gewerkt wordt conform een goedgekeurde gedragscode. Op dit moment is gedragscode Flora en Fauna van de gemeenten Dalfsen, Zwartewaterland en Staphorst verlopen en maakt de gemeente gebruik van de gedragscodes van Urk, Raalte en provinciale infrastructuur totdat er een nieuwe gedragscode is.

Voor het uitvoeren van de sloop is het belangrijk zorgvuldig te handelen ten aanzien van steenmarter. Hiervoor worden de volgende maatregelen geadviseerd (op basis van de gedragscode van de gemeente Raalte):

- Er worden geen sloopwerkzaamheden uitgevoerd ten tijde van het voortplantingseizoen van de steenmarter (globaal van maart tot en met augustus) op locaties waar de soort is aangetroffen of als hier aanwijzingen voor zijn;
- Bij aanwezigheid van de steenmarter wordt, voordat de steenmarter eventueel wordt verjaagd, gekeken naar de aanwezigheid van alternatieve locaties waar de steenmarter heen kan om de gunstige staat van instandhouding van de steenmarter te waarborgen. Deze toetsing naar alternatieve locaties wordt uitgevoerd door een ter zake kundige. Indien geen alternatieve locaties aanwezig zijn dient in overleg met een ter zake kundige worden gezocht

naar een andere bevredigende oplossing. Het verjagen gebeurt enkele uren voorafgaand aan de sloop door luide muziek af te spelen.

Sporen van overige grondgebonden zoogdieren zijn niet aangetroffen. Hierbij wordt overigens opgemerkt dat sporen van kleine zoogdieren in vegetatie lastig zichtbaar zijn. Gelet op het habitattype zou het onderzoeksterrein en directe omgeving, onderdeel kunnen uitmaken van het leefgebied van huismuis, huisspitsmuis en mol.

De bovengenoemde en verwachte diersoorten zijn aangemerkt als tabel-1 soort waarvoor in het kader van bestendig beheer, onderhoud aan infrastructuur of ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling geldt. Dit houdt in dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing noodzakelijk is voor het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden. Daarnaast worden populaties van bovengenoemde soorten niet in gevaar gebracht. Het zal voornamelijk gaan om verstoring van individuen.

Wij merken op dat te allen tijde de zorgplicht blijft gelden. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. De zorgplicht geldt voor alle planten en dieren, beschermd of niet.

5.4 VLEERMUIZEN

5.4.1 Resultaten literatuuronderzoek

In de omgeving van het onderzoeksterrein zijn uit de literatuur geen vleermuizen bekend.

5.4.2 Resultaten veldbezoek en effectenbeoordeling

Verblijfplaatsen

De schuren zijn opgetrokken uit een enkelsteens muur en hebben golfplaten als dakbedekking. De schuren zijn wel toegankelijk voor vleermuizen. Echter, aangezien er geen spouwmuur of daklagen aanwezig zijn om als verblijfplaats te dienen is het voor de meeste vleermuissoorten slechts marginaal geschikt. Zowel binnen (onder het dak) als buiten (tegen de gevel) zijn geen sporen van vleermuizen gevonden.

Verblijfplaatsen van vleermuizen worden hier niet verwacht.

Vliegrouete

Gelet op het ontbreken van doorgaande lijnvormige elementen kunnen vliegroutes binnen het onderzoeksterrein van vleermuizen worden uitgesloten

Foerageergebied

Met name de tuin aan de voorzijde van de woning en het gebied aan de zuidzijde van het erf zijn geschikt om te foerageren.

De werkzaamheden hebben geen invloed op plaatselijke vleermuispopulaties daar de werkzaamheden overdag plaatsvinden en er ten tijde van de werkzaamheden geen bomen worden gerooid.

5.5 AMFIBIEËN EN REPTIELEN

5.5.1 Resultaten literatuuronderzoek

In de omgeving van het onderzoeksterrein zijn geen zwaar of middelzwaar beschermde amfibieën en reptielen bekend.

5.5.2 Resultaten veldbezoek en effectenbeoordeling

Tijdens het veldbezoek zijn geen amfibieën waargenomen ter plaatse van het onderzoeksterrein. Er is binnen het onderzoeksgebied geen water aanwezig, waardoor de aanwezigheid van voortplantingshabitat van amfibieën kan worden uitgesloten. Wel zou het onderzoeksterrein deel kunnen uitmaken van het landhabitat van de bruine kikker, gewone pad of kleine watersalamander.

De bovengenoemde en verwachte amfibieën zijn aangemerkt als tabel-1 soort waarvoor in het kader van bestendig beheer, onderhoud aan infrastructuur of ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling geldt. Dit houdt in dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing noodzakelijk is voor het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden.

Het verharde terrein en schaarse begroeiing vormen geen geschikt leefgebied voor reptielen. Reptielen worden dan ook niet in of rond de te slopen gebouwen verwacht.

5.6 VISSEN

5.6.1 Resultaten literatuuronderzoek

In de directe omgeving van het onderzoeksterrein is kleine modderkruiper (tabel 2) bekend.

5.6.2 Resultaten veldbezoek en effectenbeoordeling

Omdat er op het onderzoeksterrein geen permanent watervoerende elementen aanwezig zijn, kan de aanwezigheid van vissen worden uitgesloten.

5.7 OVERIGE SOORTEN

5.7.1 Resultaten literatuuronderzoek

In de omgeving van het onderzoeksterrein zijn geen overige soorten met een zware of middelzware bescherming bekend.

5.7.2 Resultaten veldbezoek en effectenbeoordeling

Door het ontbreken van sleutelfactoren zoals waardplanten speelt onderhavig onderzoeksterrein geen cruciale rol voor plaatselijke vlinderpopulaties.

Omdat er op het onderzoeksterrein geen permanent watervoerende elementen aanwezig zijn, kan de aanwezigheid van libellen worden uitgesloten.

Tijdens het veldbezoek zijn geen algemene diersoorten uit de overige soortgroepen aangetroffen. Zeldzame, beschermde of Rode Lijstsoorten zijn niet aangetroffen tijdens het veldbezoek. Belangrijke reden hiervoor is dat ter plaatse geen geschikt habitat (meer) aanwezig is voor deze soorten.

6 CONCLUSIE

6.1 CONCLUSIE FLORA- EN FAUNAWET

Naar aanleiding van het verkennend onderzoek Flora- en faunawet concluderen wij dat er ter plaatse van de onderzoekslocatie mogelijk sprake is van het voorkomen van een strikt beschermde soort (tabel 2 of 3-soort van de Flora- en faunawet), anders dan tabel 1-soorten waarvoor in onderhavig geval een vrijstelling geldt.

Inde schuren en stallen kan een verblijfplaats van steenmarter aanwezig zijn. Binnen de Flora- en faunawet is een ontheffing nodig voor het wegnemen van verblijfplaatsen van steenmarter tenzij gewerkt wordt met een goedgekeurde gedragscode.

Per 1 januari 2017 vervangt de nieuwe Wet Natuurbescherming de huidige Flora- en faunawet. De bevoegdheid komt dan bij de provincies te liggen in plaats van bij het Rijk. Binnen de provincie Overijssel blijft steenmarter een beschermde status houden.

In de bomen en struiken en in de schuren en stallen kunnen algemene vogelsoorten tot broeden komen. Alle vogelnesten zijn in het broedseizoen beschermd. Voor het broedseizoen wordt geen standaard periode gehanteerd, van belang is of er een broedgeval aanwezig is. Globaal loopt het broedseizoen van vogels van 1 maart tot 1 september. Dit is afhankelijk van de soort en van de klimatologische omstandigheden.

Opgemerkt dient te worden dat te allen tijde de zorgplicht blijft gelden. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. De zorgplicht geldt voor alle planten en dieren, beschermd of niet.

6.2 CONCLUSIE NATUURBESCHERMINGSWET 1998 EN NNN

De sloop van de gebouwen en de geplande nieuwbouw heeft geen significant negatieve effecten tot gevolg op kwalificerende soorten of habitats van Natura 2000-gebied Uiterwaarden Vecht en Beneden Regge of op gebieden uit de NNN.

6.3 AANBEVELINGEN EN ADVIES

Wij adviseren om bij de sloop van de panden rekening te houden met steenmarter door ontheffing aan te vragen of te werken volgens een goedgekeurde gedragscode.

Voor het uitvoeren van de sloop is het belangrijk zorgvuldig te handelen ten aanzien van steenmarter. Hiervoor worden de volgende maatregelen geadviseerd (uit de gedragscode van de gemeente Raalte):

- Er worden geen sloopwerkzaamheden uitgevoerd ten tijde van het voortplantingseizoen van de steenmarter (globaal van maart tot en met augustus) op locaties waar de soort is aangetroffen of als hier aanwijzingen voor zijn;
- Bij aanwezigheid van de steenmarter wordt, voordat de steenmarter eventueel wordt verjaagd, gekeken naar de aanwezigheid van alternatieve locaties waar de steenmarter heen kan om de gunstige staat van instandhouding van de steenmarter te waarborgen. Deze toetsing naar alternatieve locaties wordt uitgevoerd door een ter zake kundige. Indien geen alternatieve locaties aanwezig zijn dient in overleg met een ter zake kundige worden gezocht

naar een andere bevredigende oplossing. Het verjagen gebeurt enkele uren voorafgaand aan de sloop door luide muziek af te spelen.

Mogelijk broeden vogels in de bomen en struiken en schuren en stallen. Alle broedgevallen zijn beschermd in de Flora- en faunawet. Om een overtreding te voorkomen wordt geadviseerd om de panden te sloppen buiten het broedseizoen. Wanneer bomen en struiken gerooid moeten worden moet ook dit voor het broedseizoen gebeuren. Wanneer buiten het broedseizoen wordt gestart en continue wordt doorgewerkt is het ook mogelijk om in het broedseizoen (door) te werken. Het broedseizoen loopt globaal van 1 maart tot 1 september.

Wij merken op dat te allen tijde de zorgplicht blijft gelden. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. De zorgplicht geldt voor alle planten en dieren, beschermd of niet.

6.4 VERANTWOORDING

De initiatiefnemer of opdrachtgever is verantwoordelijk voor het gebruik van de rapportage. Eco Reest aanvaardt dan ook geen aansprakelijkheid voor de inhoud, interpretaties of conclusies indien gebruik wordt gemaakt van deelaspecten van deze rapportage, zonder verwijzing naar de volledige rapportage. Bovendien aanvaardt Eco Reest geen aansprakelijkheid voor kosten en vertraging die optreden als gevolg van het voorkomen van beschermde flora en fauna.

Eco Reest
Ing. J. Kamps MSc.

MILIEU ADVIESBUREAU

Eco Reest

Advies vanuit een groen hart



Bedrijfsplan

Uitbreiding opslagcapaciteit Handelsonderneming K.A. van Spijker B.V.

De Stouwe 27 te Nieuwleusen

*Opdrachtgever: Handelsonderneming K.A. van Spijker B.V.
Vinkenbuurt 60
7739 PC VINKENBUURT
Tel: 0529-481570*

*Opgesteld door: Countus accountants + adviseurs
Postbus 10055
8000 GB ZWOLLE
Tel: 038 – 455 26 00*

Datum: 30 november 2016

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	3
2	ONDERNEMER(S) EN ONDERNEMING	4
2.1	OPRICHTING EN VESTIGING	4
2.2	ACTIVITEITEN.....	4
2.3	KLANTENKRING/ VERZORGINGSGEBIED	5
2.4	PROFILERING/ MARKTBENADERING.....	5
2.5	ARBEIDSBEZETTING	5
3	MARKTONTWIKKELING.....	6
3.1	ALGEMENE ONTWIKKELINGEN IN DE BRANCHE	6
3.2	MARKTONTWIKKELING IN RELATIE TOT HET BEDRIJF.....	6
4	UITBREIDING OPSLAGCAPACITEIT TEN ZUIDEN VAN DE KERN VAN STEENWIJKERWOLD EN TEN WESTEN VAN STEENWIJK	7
4.1	OMSCHRIJVING VAN HET VOORGENOMEN PLAN	7
4.2	VISIE VAN DE ONDERNEMER.....	7
4.3	INVLOED OP DE OMGEVING.....	7
4.4	FINANCIËLE HAALBAARHEID.....	8

1 Inleiding

Dit rapport is opgesteld in opdracht van Handelsonderneming K.A. van Spijker B.V. Het bedrijf is gevestigd aan de Koloniedijk 60 te Vinkenbuurt en gespecialiseerd in stalinrichting en –ventilatie.

Om de opslagcapaciteit te vergroten heeft het bedrijf de schuur aan De Stouwe 27 te Nieuwleusen in gebruik. Deze schuur aan de overzijde van de weg is aangekocht, maar staat samen met de oorspronkelijke locatie (Oosterveen 56) op een agrarisch bouwvlak. Wens is om het bouwvlak op te splitsen, waarbij Oosterveen 56 een woonbestemming krijgt en De Stouwe 27 (het nummer van de verworven schuur) een bedrijfsbestemming met deels agrarisch (paardenboxen).

De gemeente Dalfsen heeft aangegeven dat het plan haalbaar is en in principe meegenomen kan worden in het 3^e Verzamelplan Buitengebied. Voorliggend bedrijfsplan maakt onderdeel uit van de onderbouwing.



Figuur 1: Ligging huidig bedrijf aan de Koloniedijk 60 te Vinkenbuurt en de verworven schuur aan de overzijde van de weg, De Stouwe 27 te Nieuwleusen.

2 Ondernemer(s) en onderneming

2.1 Oprichting en vestiging

Handelsonderneming K.A. van Spijker B.V. is opgericht in 2008. Het bedrijf is gevestigd aan de Koloniedijk 60 te Vinkenbuurt. Op deze locatie is eveneens het melkveebedrijf van de heer K.A. van Spijker gevestigd. Een aantal gebouwen zijn voor gezamenlijk gebruik. Denk daarbij aan de kantine, werkplaats en opslagruimten. In onderstaande afbeelding is een gedeelte van het erfinrichtingsplan weergegeven. Te zien is dat er plannen zijn om het bestaande magazijn te vervangen.



Figuur 2: Erfindeling van de huidige bedrijfslocatie aan de Koloniedijk 60 te Vinkenbuurt. Zowel het melkveebedrijf als de handelsonderneming is op deze locatie gevestigd.

2.2 Activiteiten

De activiteiten van Handelsonderneming K.A. van Spijker B.V. betreffen de exploitatie van een groothandel in gebruikte en nieuwe producten ten behoeve van de landbouw. De onderneming is gespecialiseerd in stalinrichting en stalventilatie. Naast de in- en verkoop, worden de producten van te voren (deels) geassembleerd en ook ter plaatse bij de koper gemonteerd.

2.3 Klantenkring/ verzorgingsgebied

Het bedrijf levert aan met name melkveehouders. Handelonderneming K.A. van Spijker is een begrip binnen de sector. Het werkgebied beslaat inmiddels geheel noordoost Nederland, d.w.z. de provincies Groningen, Friesland, Drenthe, Overijssel, Gelderland en Utrecht.

2.4 Profilering/ marktbenadering

De onderneming profileert zich goed en is actief in het werven van nieuwe klanten. Er zijn diverse agrarische beurzen waar het bedrijf aan deelneemt en een stand bemant. Wekelijks worden er op facebook foto's geplaatst van nieuwe projecten en werkzaamheden. Daarnaast wordt deelgenomen aan open dagen en worden er een paar keer per jaar advertenties met aanbiedingen geplaatst in vakliteratuur.

2.5 Arbeidsbezetting

Het bedrijf heeft tien medewerkers in dienst, waarvan drie in de binnen- en zeven in de buitendienst. Het gaat hier om langjarige dienstverbanden, waaruit geconcludeerd kan worden dat er plezier is in het werk en loyaliteit naar de werkgever. Daarnaast is het bedrijf gecertificeerd in het opleiden en begeleiden van stagiaires en biedt het herintreders op de arbeidsmarkt een plek.

3 Marktontwikkeling

3.1 Algemene ontwikkelingen in de branche

Zoals in paragraaf 2.3 staat beschreven is de melkveehouderij de grootste afnemer van de handelsonderneming. Onderhavig bedrijf is daarmee in grote mate afhankelijk van de ontwikkelingen in deze sector.

De Rabobank heeft recentelijk de publicatie 'branche informatie melkveehouderij' geschreven (zie de bijlage). In de publicatie zetten zij het perspectief, de trends en kansen en bedreigingen van de melkveehouderij uiteen.

In het document staat beschreven dat de Nederlandse melkveehouderijsector onder meer door de optimale productieomstandigheden de vierde speler op de wereldmarkt is, naast Nieuw Zeeland, de VS en Australië. Nederland telt ca. 17.000 melkveebedrijven met 1,6 miljoen koeien die tezamen ruim 13 miljard kg melk produceren.

Er zijn nog wel grote uitdagingen voor de sector onder meer qua milieu en omgeving. De Rabobank verwacht dat de sector in staat is die uitdagingen goed op te pakken. *'De marktvooruitzichten zijn nog altijd goed'*, zo schrijven ze. De geplande intrede van de fosfaatrechten zullen groeistappen in de aankomende periode wel verkleinen. De focus van de melkveehouderij zal gericht zijn op renovatie, beperkte groei en optimalisatie.

3.2 Marktontwikkeling in relatie tot het bedrijf

Zoals in de voorgaande paragraaf staat beschreven is er toekomst voor de melkveehouderij in Nederland. Dit betekent ook dat er toekomst is voor aanverwante bedrijven, zoals bijvoorbeeld ondernemingen op het gebied van stalrichting. De onzekerheid betreffende de fosfaatrechten houdt wel in dat (grote) bedrijfsuitbreidingen op dit moment stil liggen. De staatssecretaris heeft aangegeven op korte termijn met duidelijkheid te komen, waarna de banken naar verwachting ook weer financieringen verlenen en bedrijfsuitbreidingen weer opgang komen. Tot die tijd zal de focus liggen op renovatie en interne verbouwingen.

Door uitval van concurrerend aanbod in de afgelopen twee jaar (onder meer door de crisis in de bouwsector) heeft de onderneming het op dit moment zelfs buitengewoon druk en ziet het ook het aankomend jaar met vertrouwen tegemoet.

4 Uitbreiding opslagcapaciteit

4.1 Omschrijving van het voorgenomen plan

Er is behoefte om de opslagcapaciteit van de handelsonderneming te vergroten. Op de huidige locatie aan de Koloniedijk 60 is zoals gezegd tevens de melkrundveehouderij gevestigd. Dit bedrijf is in 2015 uitgebreid van 185 naar 240 melkkoeien. De melkveehouderijtak neemt op de locatie meer ruimte in beslag. Buitenopslag van goederen op de Koloniedijk 60 is bovendien niet gewenst.

Nu de mogelijkheid zich voordeed om de schuur aan de overzijde van de weg (De Stouwe 27) te kopen, lijkt de oplossing gevonden. Enkel dient de agrarische bestemming gewijzigd te worden in bedrijf.

De schuur dateert van 2012 en is in goede staat en betreft een omvang van 1.540 m².

De schuur ligt op loop-/ fietsafstand van de huidige bedrijfslocatie, zodat medewerkers snel ter plaatse kunnen zijn om te helpen met laden en lossen van producten.

De producten in opslag betreffen grotendeels tweedehands stalinrichting. Nieuwe stalinrichting wordt in 80% van de gevallen rechtstreeks vanaf de fabriek naar de te plaatsen melkveehouderij/locatie gebracht.

Rondom het gebouw ligt een ruime bestrating, op basis waarvan deze goed toegankelijk is, ook voor vrachtwagens. Er zijn dan ook geen 'fysieke' werkzaamheden nodig om de schuur te kunnen gebruiken voor opslag.

4.2 Visie van de ondernemer

Handelsonderneming K.A. van Spijker B.V. is de laatste jaren hard gegroeid en heeft naamsbekendheid opgebouwd in geheel noordoost Nederland. Het bedrijf heeft volgens de heer Van Spijker naar de toekomst toe ook zeker bestaansrecht.

Om de duurzaamheid van het bedrijf te vergroten, was uitbreiding met de schuur aan de Stouwe 27 zeer gewenst. Het bouwvlak aan de Koloniedijk 60 is vol en buitenopslag niet gewenst.

Door de bestemming van de schuur te wijzigen naar 'bedrijf' is de handelsonderneming klaar voor de toekomst.

4.3 Invloed op de omgeving/ milieutechnische haalbaarheid

De schuur aan de Stouwe 27 heeft momenteel een agrarische bestemming met een milieuvergunning voor het houden van 50 paarden ouder dan 3 jaar en 40 paarden in opfok. Wijziging van de bestemming naar 'bedrijf' om de opslag van goederen toe te staan, zal geen negatieve consequenties hebben voor de omgeving.

De verkeersintensiteit zal in de aangevraagde situatie ten opzicht van de huidige (milieu)vergunde situatie afnemen.

Het overgrote deel van de nieuwe stalinrichting zal rechtstreeks vanaf de fabriek naar de te monteren locatie worden gebracht. Deze producten hoeven dus niet (tijdelijk) in opslag. De opslag is enkel benodigd

voor tweedehands-producten en (tijdelijke) opslag van producten die op de agrarische bedrijven verkeerd zijn geleverd. Qua verkeersbewegingen komt dit gemiddeld neer op één keer aanvoer en één keer afvoer van producten per week.

Klanten komen enkel op afspraak naar de locatie aan De Stouwe 27. Het bezoekersadres blijft in principe de Koloniedijk 60. Hier is het kantoor en het magazijn gevestigd. Enkel wanneer men tweedehands producten/ stalinrichting wil bekijken, zal men de locatie De Stouwe 27 bezoeken. Hierbij moet gedacht worden aan gemiddeld drie klanten per week.

In de vigerende milieuvergunde situatie (paardenhouderij) is onder meer sprake van aanvoer van hooi/ stro en afvoer van mest. Tevens is sprake van aan- en afvoerbewegingen van verzorgers.

In de aangevraagde situatie worden nog circa zes paarden gehuisvest. De benodigde aan- en afvoerbewegingen nemen daarmee fors af. Ten behoeve van de opslagactiviteiten zijn de verkeersbewegingen zoals hiervoor beschreven eveneens beperkt. Per saldo is er dus sprake van een positieve bijdrage aan de omgeving, zowel qua geluid als luchtkwaliteit.

4.4 Financiële haalbaarheid

De schuur is reeds in eigendom. Om de aanpassing van agrarisch bedrijfsgebouw naar opslagloods te bewerkstelligen zijn geen aanpassingen en dus ook geen financiële middelen nodig. Tevens zijn er geen aanpassingen nodig aan de erfverharding.