

Ruimtelijke Onderbouwing Schoolweg 9A

Hoofdstuk 1 Inleiding

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

1.1 Beschrijving van de ontwikkeling

Het perceel aan de Schoolweg 9A heeft momenteel de bestemming 'Maatschappelijk'. Er bevinden zich een kunstgalerie en een groepsaccommodatie. Daarnaast heeft het perceel de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', waardoor bewoning van het perceel niet mogelijk is. De initiatiefnemer is van plan om permanent op het perceel te gaan wonen. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig.

De initiatiefnemer wil met toepassing van de beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied gemeente Dalfsen, onderdeel Sloop voor Kansen de mogelijkheid benutten tot het bewonen van de al aanwezige woning op het perceel. Hiermee wijzigt de bestemming naar 'Wonen'. Om te voldoen aan de eisen van het Sloop voor Kansen beleid wordt 868 sloop m² (met asbest) overgenomen van de Grensweg 1-3. Het noordelijke, bestaande gebouw op het perceel is de woning.

Kaart 1. Ligging van het perceel Schoolweg 9A



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

Op het perceel Grensweg 1-3 wordt landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Er blijft een schuur staan met een maximum oppervlakte van 350 m². Het perceel heeft al een woonbestemming en met dit bestemmingsplan wordt de maximum oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken op de verbeelding toegevoegd. Omdat er verder niets wijzigt op het perceel is alleen een erfinrichtingsplan voor dit perceel opgesteld en in het hoofdstuk 4 Planbeschrijving opgenomen. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt dan ook verder alleen ingegaan op de wijziging van het perceel aan de Schoolweg 9A.

Kaart 2. Ligging van het perceel Grensweg 1 - 3



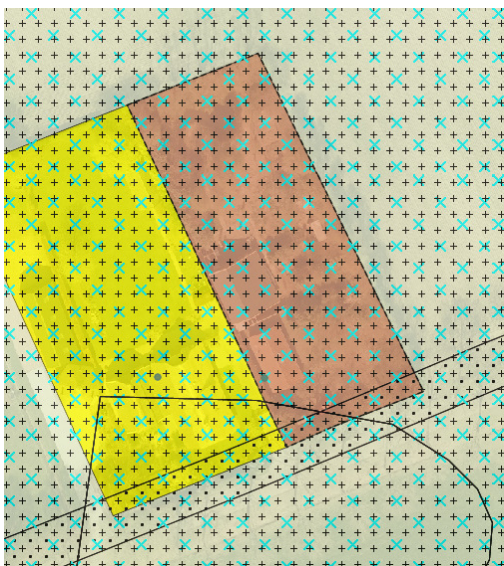
Bron viewer gemeente Dalfsen

1.2 Geldende bestemming

Schoolweg 9A

Het perceel Schoolweg 9A ligt in het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen en heeft hierin de bestemming 'Maatschappelijk' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7' en de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'.

Kaart 2. Huidige bestemming



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

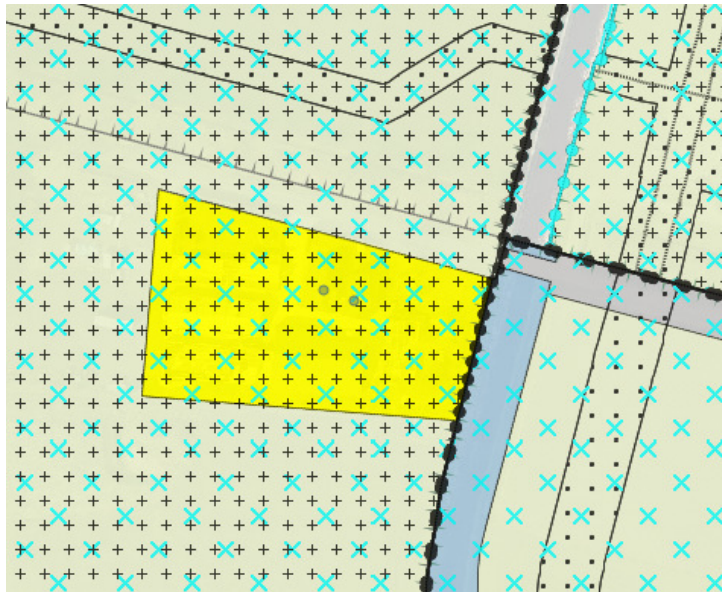
Met toepassing van de beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied gemeente Dalfsen, onderdeel Sloop voor Kansen wordt de woonfunctie toegevoegd aan het perceel. De bestemming verandert hierdoor van 'Maatschappelijk' in 'Wonen'.

Verder komt de aanduiding 'Maatschappelijk' op het gebouw aan de voorzijde van het perceel. Binnen de maatschappelijke voorziening is het nu mogelijk het voorste gebouw te gebruiken voor groepsaccommodatie. Dit gebruik kan voortgezet worden, en dit is opgenomen in de begrippenlijst van het huidige en toekomstige bestemmingsplan.

Grensweg 1 - 3

Het perceel Grensweg 1 -3 ligt in het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen en heeft hierin de bestemming 'Wonen' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7' en de gebiedsaanduiding 'bomenteelt uitgesloten' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.

Kaart 2. Huidige bestemming



Met de wijziging van het bestemmingsplan wordt op de plankaart de maximum oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken (m2) opgenomen.

Hoofdstuk 2 **Beleid**

2.1 **Rijksbeleid**

2.1.1 **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

De basiskwaliteit van het gebied blijft gewaarborgd. Er wordt een grote hoeveelheid leegstaande landschapsontsierende agrarische bebouwing gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt bewoning van bestaande bebouwing mogelijk gemaakt, die met een erfinrichtingsplan wordt ingepast in de bestaande omgeving. Deze inpassing draagt positief bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het landschap, terwijl de negatieve invloed van de leegstaande schuren verdwijnt. Het project draagt hiermee bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de omgeving, de economie of de samenleving. Het 6e Verzamelplan Buitengebied (bestemmingsplan) is in overeenstemming met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

2.1.2 **Ladder voor duurzame verstedelijking**

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat bij functiewijzigingen moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat toch gesproken kan worden van een nieuw stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

Aan de Grensweg 1-3 worden 868m² aan leegstaande agrarische bijgebouwen met asbest gesloopt. Deze vierkante meters worden aan de Schoolweg 9A ingezet om bewoning van bestaande bebouwing mogelijk te maken. Omdat het gaat om bestaande bebouwing, neemt de hoeveelheid bebouwing in het buitengebied niet toe. Deze 'nieuwe' woning heeft een maximale grootte van 750 m³, met maximaal 150 m² bijbehorende bouwwerken. Dit betekent dat zelfs in het geval van maximalisatie van de bouw mogelijkheden, de hoeveelheid bebouwing in het buitengebied per saldo afneemt. Er is daardoor geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro.

2.2 **Provinciaal beleid**

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

Om te bepalen of het initiatief bijdraagt aan de Provinciale ambities, wordt het initiatief getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit model staan de stappen 'of', 'waar' en 'hoe' centraal. 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. Een deel van deze beleidskeuzes geldt voor heel Overijssel, een deel voor specifieke gebieden in Overijssel. Voor heel Overijssel geldt de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'.

2.2.2.1 **Generieke beleidskeuzes**

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening Overijssel 2017.

Dit bestemmingsplan maakt geen extra ruimtebeslag op de Groene Omgeving mogelijk. Artikel 2.1.3 Zuinig en Zorgvuldig ruimtegebruik van de Omgevingsverordening is dan ook niet van toepassing. De ontwikkeling draagt bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit volgens de geldende gebiedskenmerken. Om dit te waarborgen is een advies van de ervenconsulent van het Oversticht gevraagd (bijlage 2). Daarnaast wordt de ontwikkeling in paragraaf 2.2 getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel, waar het ontwikkelingsperspectief en de vier-lagenbenadering onderdeel van uitmaken. Dit alles maakt dat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en daar waar kan versterkt wordt, overeenkomstig artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit van de Omgevingsverordening.

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is daarnaast een belangrijk instrument van de verordening. Ook hier is het extra ruimtebeslag het criterium voor de 'of' vraag. Voor deze opgave is de kwaliteitsimpuls maar in beperkte mate van toepassing, omdat er geen extra ruimtebeslag op de Groene Omgeving wordt gelegd. Dat betekent dat er een basisinvestering in ruimtelijke kwaliteit volgens de geldende gebiedskenmerken nodig is. Het erfinrichtingsplan van de initiatiefnemer (bijlage 1A) die vanwege het advies van de ervenconsulent van het Oversticht (bijlage 2) is gemaakt, voorziet hierin. De uitstraling van de omgeving blijft behouden en de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd.

De ontwikkeling is in overeenstemming met de beleidsregels 'Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied gemeente Dalfsen' van de gemeente Dalfsen. Deze ontwikkeling leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving (buitengebied) van de gemeente Dalfsen. De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan in verhouding tot de geboden ontwikkelingsmogelijkheden. Bij dit plan is zeker sprake van 'zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik'. Er worden leegstaande landschapsontsierende stallen gesloopt om de bewoning van bestaande bebouwing mogelijk te maken. Hierdoor neemt het aantal bebouwde meters in het buitengebied van de gemeente Dalfsen af.

2.2.2.2 Gebiedsspecifieke beleidskeuzes

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende belangen. Het gaat dan bijvoorbeeld om:

- Het beschermen tegen overstromingen en wateroverlast
- Het veilig stellen van ons drinkwater
- Het behoud van plant- en diersoorten (biodiversiteit)
- De bescherming van zeldzame of unieke landschapskwaliteiten
- Het beperken van risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen

Op het perceel Schoolweg 9A is geen gebiedsspecifieke beleidskeuze van toepassing. Er zijn dus geen zwaarwegende belangen die dit initiatief beïnvloeden.

2.2.3 Toetsing ontwikkelingsperspectief

Een ontwikkelingsperspectief schetst een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geeft aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. Het ontwikkelingsperspectief geeft zo richting aan 'waar' wat ontwikkeld zou kunnen worden.

Het perceel Schoolweg 9A ligt in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap' geldt. Zie voor een weergave hiervan kaart 3.

Kaart 3 . Schoolweg 9A

   Ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap



Relevant gedeelte kaart Ontwikkelingsperspectieven

Dit ontwikkelingsperspectief omvat de gebieden waar het ruimtelijk raamwerk van lanen, waterlopen, lintbebouwingen en bosstroken optimaal in harmonie zijn met deze schaalvergroting. Het omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming ruimte krijgt. Die ruimte kan verdient worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Dit ontwikkelingsperspectief biedt ruimte aan concurrerende en innovatieve vormen van landbouw en aan opwekking van hernieuwbare energie. Initiatieven binnen dit ontwikkelingsperspectief mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw niet beperken en moeten aansluiten bij bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer routes.

De ruimtelijke kwaliteitsambitie is om voort te bouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen. Daarnaast gelden ook de ambities zichtbaar en leefbaar mooi landschap, sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel, en continu en beleefbaar watersysteem.

De ontwikkeling op Schoolweg 9A past binnen het ontwikkelingsperspectief in die zin dat het de agrarische bedrijvigheid in de omgeving niet belemmerd. Het dichtstbijzijnde agrarische perceel ligt op meer dan 225 meter afstand, waardoor de kans op overschrijding van de grenswaarden laag is. Er zijn andere woonerven die dicht op het agrarische perceel liggen. Op geen enkele manier wordt verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw beperkt. Het bestaande erf wordt volgens het advies van de ervenconsulent aangesloten bij het landschap. Het landschap blijft zodoende herkenbaar.

2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

Op de Schoolweg 9A zijn vier lagen van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurgebied, de stedelijke laag en de laag van de beleving.

2.2.4.1 Natuurlijke laag

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

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

Kaart 4. Schoolweg 9A

 Dekzandvlakte en ruggen



Figuur: Relevant deel 'Natuurlijke laag'

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

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

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

Er bevinden zich in de buurt van het perceel geen zichtbare verschillen in de hoogte van het landschap. De ontwikkeling kan hierdoor niet bijdragen aan het zichtbaar maken van het reliëf in het landschap.

2.2.4.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

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

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Jonge heide- en broekontginningslandschap'.

Kaart 5. Schoolweg 9A

Jong heide- en broekontginningslandschap



Figuur: Relevant deel 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

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

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

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

De ontwikkeling op het erf draagt bij aan het behoud van het karakteristieke landschap. Het erf ligt als een besloten blok aan een groot open veld. Het erfinrichtingsplan behoudt deze structuur en versterkt deze waar mogelijk. De extra aanplant bestaat uit streekeigen soorten.

2.2.4.3 Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio is ook steeds belangrijker. De stedelijke leefwijze en cultuur waaiert meer en meer uit over het agrarisch cultuurlandschap. Burgers op getransformeerde boerenerven houden er een stedelijke leefwijze op na; weinig (economische) binding met grond en landschap, genietend van de onafhankelijkheid op eigen erf. De ruimtelijke kwaliteitsambitie is om een brede waaier aan woon-, werk-, en mixmilieus te creëren: elk buurtschap, dorp en stad heeft zijn eigen kleur. Daarnaast ligt er de ambitie om het contrast tussen dynamische en luwe gebieden te versterken door het infrastructuurnetwerk.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Verspreide bebouwing'. Omdat de kaartlaag slecht zichtbaar is in de viewer van de provincie Overijssel, is er geen uitsnede van opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

Verspreide bebouwing

De agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binden met het landschap. Door eenheid in handelen van boeren ontstonden er samenhangende landschappen, die nu nog steeds herkenbaar zijn. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft: de opbouw van erf, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype. Naast erven kent het buitengebied losliggende 'gewone' burgerwoningen met veelal een eigen, individueel karakter en eigen verhaal van ontstaan. Door transformatie van erven kan de samenhang tussen erf en landschap vervallen. De erven gaan binnen de landsschappelijke eenheid steeds meer verschillen.

De ambitie is om erven opnieuw te verbinden met het landschap en te verkennen als alternatief woon/werkmilieu. De erven die vrijkomen worden steeds groter. Soms is sloop een goede optie, maar hierdoor worden erven zo klein dat ze kunnen verdwijnen. Deze erven kunnen ook een anders gebruikt worden. Door voort te bouwen op de karakteristieken en kwaliteiten van de vaak eeuwenoude erven, ligt hier een kans om unieke, echt Overijsselse woon/werk-, recreatie- en zorgmilieus te ontwikkelen: sterk verbonden met de historie, het omliggende landschap en met veel ruimte voor individuele invulling.

De norm is dat ontwikkeling van nieuwe erven bijdraagt aan het behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit overeenkomstig de KGO. In de richtinggevende uitspraken staat dat ontwikkelingen die op erven plaatsvinden, bijdragen aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen. Daarnaast blijft er een duidelijk onderscheid tussen voorkant en achterkant en vindt koppeling van het erf aan het landschap plaats. Bij transformatie van erven kan de ervenconsulent van het Oversticht adviseren over de ruimtelijke kwaliteit.

Informele en trage netwerk

Het informele trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en ervaarbaar maakt. De oude zandwegen en paden vormen het basisstramien. Van oudsher verbonden deze routes vaak de kernen met het ommeland en met elkaar. Doordat bepaalde schakels in dit netwerk in de loop van de tijd zijn verdwenen, is er sprake van onderbrekingen.

De ambitie is om het verplaatsingsgedrag te verschuiven van auto naar fiets. Daarnaast ligt er de ambitie om de onderbrekingen op te heffen. Het fiets- en wandelpaden netwerk wordt op nieuw van de regio samengevoegd tot een compleet systeem. Verbinden van kernen met het buitengebied, ommetjes, gericht op het beleefbaar maken van de directe leefomgeving en het landschap en het verknopen van dit netwerk aan overstapplaatsen aan de hoofd- en regionale infrastructuur.

De norm is om informele routes en netwerken in beeld te brengen en een beschermende bestemmingsregeling te geven. Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij zandwegen, wandel- en fietsroutes worden onderbrekingen in het netwerk voorkomen. In de richtinggevende uitspraken staat dat wanneer ontwikkelingen plaatsvinden in gebieden dichtbij de stad of dorp, dan dragen deze bij aan het behoud van het padennetwerk. Nieuwe mogelijkheden worden benut.

Uit oude kaartmaterialen blijkt dat in het verleden er ten noorden van het perceel een pad heeft gelopen. Het herstellen van dit pad lijkt geen waardevolle verbinding aan het lokale netwerk toe te voegen. Ook ligt dit pad buiten de grenzen van het perceel van de initiatiefnemer. Er zijn bij deze ontwikkeling geen mogelijkheden om het lokale netwerk te versterken.

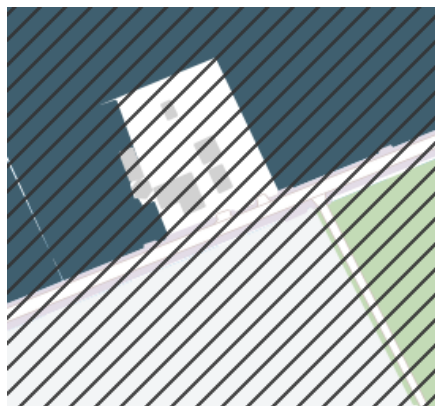
2.2.4.4 Laag van de beleving

Met de 'Natuurlijke laag', de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap' en de 'Stedelijke laag' is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. In de 'Laag van de beleving' komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk. 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. De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijke economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarische sector

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid met 'Donkerte'

Kaart 6. Schoolweg 9A

Donkerte



Figuur: Relevant deel 'Laag van de beleving'

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, op zijn minst 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.

In de richtinggevende uitspraken staat dat in de donkere gebieden alleen minimaal noodzakelijk kunstlicht toegepast mag worden. Dit vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht. Daarnaast vraagt het veel aandacht voor vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen in het buitengebied.

Het wordt niet verwacht dat de ontwikkeling leidt tot een toename van de hoeveelheid kunstlicht in het buitengebied. De hoeveelheid bebouwing in het buitengebied neemt per saldo af. Daarnaast is er in het erfinrichtingsplan aandacht besteed aan het behoud van donkerte. Dat wil zeggen: minimale en functionele verlichting, bij voorkeur met sensor (tegen de gevel) en wanneer wenselijk ter aanvulling verlichting laag bij de grond.

2.2.5 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

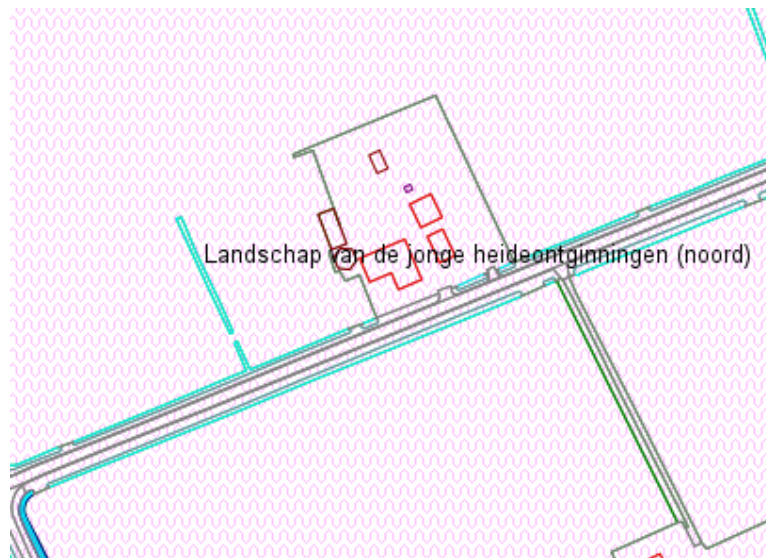
Op de kaart van de Structuurvisie Buitengebied zijn grenzen aangegeven tussen de deelgebieden die misschien een bepaalde 'hardheid' suggereren. Overgangen tussen landschappen zijn in de praktijk echter vaak 'zacht' en niet of nauwelijks op een bepaalde perceelsscheiding te begrenzen.

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

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

Het perceel Schoolweg 9A ligt in de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in het Landschap van de jonge heideontginningen (noord). Zie kaart 7 voor een uitsnede uit de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

Kaart 7. Schoolweg 9A



2.3.1.1 Karakteristiek Landschap van de jonge heideontginningen (noord)

De voormalige heidegronden zijn pas in de loop van de negentiende eeuw systematisch in cultuur gebracht. Dat heeft geleid tot een stevige rationele structuur en verkavelingsopzet. De percelen zijn meest blokvormig en bebouwing ligt verspreid aan lange, rechte wegen. De bebouwing vormt puntsgewijze verdichtingen aan de wegen. Dorpen komen in dit gebied niet voor.

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

2.3.1.2 Kernkwaliteit

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

2.3.1.3 Ontwikkelingsrichting Wonen

Het deelgebied van de heideontginningen vormt een waardevol agrarisch productiegebied. De gemeente zet in op een versterking en uitbreiding van deze functie. Woningbouw kan hiermee op gespannen voet staan. Bestaande woningen worden echter gerespecteerd en in het kader van het VAB-beleid kunnen wellicht in de toekomst nieuwe woningen worden gerealiseerd. Daarbij vindt altijd afstemming plaats met de omliggende functies. Wonen wordt beschouwd als een ondergeschikte functie in dit deelgebied.

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

De initiatiefnemer heeft 868 sloop m2 overgenomen van het perceel Grensweg 1-3. Deze sloopoppervlakte wordt ingezet om een woonfunctie toe te voegen aan het perceel Schoolweg 9A. De sloopoppervlakte is genoeg om te voldoen aan de eis van minimaal 850m² sloop met asbest.

De nieuwe woonfunctie wordt gerealiseerd in het noordelijke gebouw op het perceel, waardoor er geen nieuwbouw nodig is.

2.3.3 Landschapontwikkelingsplan

Het Landschapontwikkelingsplan (LOP) is een gemeente dekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. Het perceel Schoolweg 9A ligt in het deelgebied 'Heideontginning'.

Heideontginning



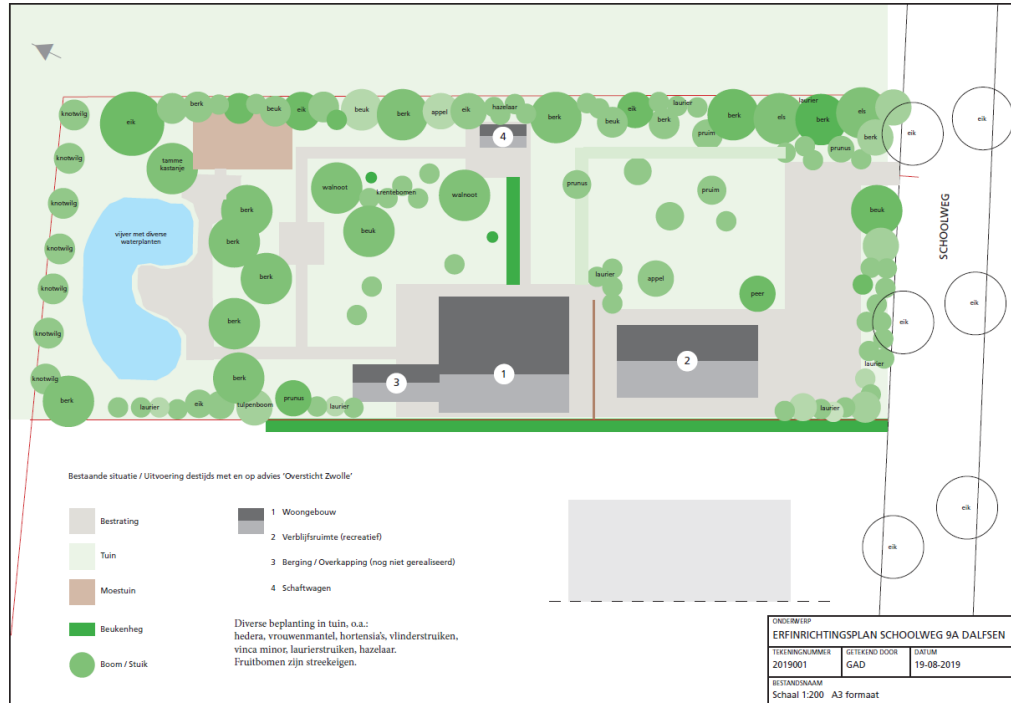
- Maatregelen in dit gebied moeten gericht zijn op het versterken van een noordzuid gerichte landschapsstructuur van bomenrijen langs wegen en watergangen met verspreid poelen;
- Oostwest gerichte wegen zijn niet of beperkt beplant en hier kunnen (waar gewenst) heischrale bermen ontwikkeld worden. Daar waar nu beplanting aanwezig is kunnen bomen worden gekapt, of kunnen bomen om-en-om worden gekapt. Daarmee ontstaat er dus een uitzonderlijke plantafstand, wat het mogelijk maakt om een heischrale berm te ontwikkelen. Hiervoor is het nodig om te maaien en het maaisel af te voeren waardoor op den duur een schrale vegetatie ontstaat die hier ooit thuishoorde. De heischrale bermen verwijzen naar het verleden en biedt lange doorzichten. De agrarische functie wordt door deze maatregelen niet belemmerd;
- Wel is het zaak dat door middel van erfbepanting de agrarische bedrijven meer onderdeel worden van een geheel. Erfbepanting bestaat in ieder geval uit inheemse soorten en dan bij voorkeur soorten die in dit landschapstype thuishoren zoals eik, esdoorn en berk;
- Extensief slootkantenbeheer, aanleg poelen en meer natuurlijke oevers langs de Dalmholterwaterleiding, de Grootte Grift en het Overijssels Kanaal vergroot de biodiversiteit en de landschappelijke diversiteit.
- Houtwallen/singels tussen Het Luttenbergerven en de Lemelerberg vergroot de migratiemogelijkheden voor een aantal dieren (o.a. das, vleermuizen).
- Het Overijssels Kanaal als historische lijn kan worden versterkt door een bomenrij (ruime plantafstand).
- Verder is het wenselijk om de beeldkwaliteit rondom de molen Massier te verbeteren.



voorbeeld hoe bebouwing en beplanting kunnen ontwikkeld rekening houdend met doorzicht en versterking van de ontginningswegendoor bebouwing en beplanting.

De ervenconsulent van Het Overzicht heeft voor een eerdere ontwikkeling op het perceel in 2010 al een advies uitgebracht die passend is in de structuur van het landschap. Dit advies is nog steeds actueel voor de inrichting van het perceel en is dan ook gebruikt bij het opstellen van een erfinrichtingsplan voor de huidige ontwikkeling. Zie kaart 8 voor het erfinrichtingsplan dat is opgesteld voor de Schoolweg 9A.

Kaart 8. Erfinrichting Schoolweg 9A



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

Hoofdstuk 3 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 Archeologie

Volgens de beleidskaart heeft het perceel Schoolweg 9A een lage archeologische verwachting (Waarde archeologie 7).

Voor percelen met een lage archeologische verwachting geldt geen voortijdige onderzoeksplicht. Daarnaast zijn er voor de realisatie van het project geen bouwwerkzaamheden vereist. Een archeologisch vooronderzoek is dus niet nodig.

Kaart 9. Schoolweg 9A



Figuur: relevant gedeelte archeologische beleidskaart gemeente Dalfsen

3.2 Bodemkwaliteit

Het perceel heeft al geruime tijd de bestemming 'Maatschappelijk'. Hierdoor is het aannemelijk dat er op het perceel geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Ook zijn er voor de realisatie van het plan geen bouwwerkzaamheden nodig.

De bodemkwaliteit is naar verwachting geschikt voor de nieuwe functie en gebruik. Een verkennend bodemonderzoek is niet nodig.

3.3 Duurzaamheid

April 2017 heeft de gemeenteraad van Dalfsen het Beleidsplan duurzaamheid 2017 – 2025 vastgesteld. In dit beleidsplan worden verbeterdoelen en concrete doelen gesteld. De ambitie is om een duurzaam leefbare gemeente te maken. Hiervoor zijn vier verbeterdoelen gesteld: meer lokale kracht, minder energiegebruik, meer duurzame energie en meer circulair.

Met de toepassing van Sloop voor Kansen wordt bijgedragen aan duurzame ontwikkeling van het buitengebied. Leegstaande bebouwing zonder vervolgfunctie wordt gesloopt, waarna er duurzaam wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Als tegenprestatie voor het slopen van de leegstaande bebouwing mag er een woonfunctie worden gerealiseerd in bestaande bebouwing. Hierdoor kan er zonder nieuwbouw voorzien worden in een woonbehoefte. Dit draagt bij aan een meer duurzame en circulaire economie.

3.4 Ecologie

3.4.1 Natura 2000 gebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied is het Natura 2000-gebied Vecht- en Beneden-Reggegebied op een afstand van ca. 7 km van het plangebied. Gezien de relatief grote afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied en de beperkte effectafstand van de ingreep, kan een rechtstreekse aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied op voorhand worden uitgesloten. Hieronder wordt ingegaan op de effecten die de ontwikkeling kan hebben op de stikstofdepositie in de omliggende Natura 2000-gebieden.

Verdere toetsing in de vorm van een verslechteringstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

3.4.2 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de ruimere 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 het NNN ligt en van een fysieke aantasting van het NNN dus geen sprake is, kunnen opvallende effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN worden uitgesloten. Bovendien kent de ingreep (toevoegen van een woonfunctie aan bestaande bebouwing) slechts een beperkte effectafstand en zal geen sprake zijn van een opvallende verstoring binnen het NNN. Verdere toetsing in de vorm van een "Nee, tenzij-toets" is niet aan de orde.

3.4.3 De Wet natuurbescherming

Op het erf vinden geen fysieke wijzigingen plaats. Omdat er niet wordt gebouwd of gesloopt, wordt er niet verwacht dat de ontwikkeling leidt tot verstoring van de natuur. Omdat het plan slechts het toekennen van een woonfunctie aan bestaande bebouwing betreft, is een QuickScan Flora & Fauna niet nodig.

De zorgplicht blijft echter wel van toepassing. Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat versturende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden. De zorgplicht blijft, ongeacht de status van de soorten, wel van kracht.

3.5 Externe veiligheid

De ontwikkeling is getoetst aan het Externe Veiligheidsbeleid zoals aangegeven in het verzamelplan. De risicozonering rondom Schoolweg 9A is hieronder aangegeven.

Kaart 10. Schoolweg 9A



Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2017 gem Dalfsen

3.5.1 Toetsing Risicobronnen

Toets aan risicokaart

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

Conclusie

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

3.6 Milieuzonering

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijfsperceel ligt op meer dan 225 meter afstand van het perceel. Op dit perceel worden vleeskalveren gehouden. Echter liggen enkele woonerven op dichterbij op het agrarisch bedrijf dan het perceel Schoolweg 9. Hierdoor vormt de voorgestelde ontwikkeling aan de Schoolweg 9 geen belemmering voor toekomstige uitbreiding van het bedrijf.

Door de afstand tussen het perceel en het agrarische bedrijf is er een lage kans op geuroverlast.

3.7 Geluid

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

Het perceel Schoolweg 9A ligt langs een smalle landbouwweg in het buitengebied tussen Oudleusen en Nieuwleusen. Deze weg heeft geen doorgaande functie en wordt slechts door bestemmingsverkeer en landbouwverkeer gebruikt. Het verwachte geluidsniveau vanwege wegverkeer bedraagt minder dan 43 dB, ruim onder de norm.

Het bestemmingsplan ondervindt geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder.

3.8 Luchtkwaliteit

Het bestemmingsplan bevat slechts het toevoegen van de woonfunctie op een bestaand gebouw. Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling, die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" zal verslechteren. Aan het bepaalde omtrent luchtkwaliteit wordt dan ook voldaan.

3.9 Verkeerssituatie

De verkeerssituatie zal door de realisatie van het plan niet wijzigen. Het perceel heeft momenteel al een eigen erfopgang en voldoende parkeerruimte voor het toevoegen van een woonfunctie. Ook zal de wijziging naar 'Wonen' niet leiden tot een betekenisvolle toename in het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie.

3.10 Water

3.10.1 Watertoets

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

3.10.2 Relevant beleid

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. Zowel de provincie, het waterschap als de gemeente stellen waterbeleid vast. De belangrijkste kaders zijn de Omgevingsverordening en –visie van de provincie Overijssel, het Waterbeheerplan 2016 – 2021 van het Waterschap Drents Overijsselse Delta, het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen.

3.10.3 Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd. Er vindt geen toename van het verharde oppervlak plaats. 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. Voor de aanleghoogte van gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een aanleghoogte van de vloer geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de GHG. Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast. Voor het dempen van watergangen / sloten (ook die niet in beheer zijn bij het waterschap) dient altijd een Watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

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

Waterhuishoudkundig aspect	Relevantie	Toelichting
Riolering en afvalwaterketen	Nee	Woning moet een aansluiting op een IBA.
Wateroverlast (oppervlaktewater)	N.v.t.	Hemelwater van verhard oppervlak moet ter plaatse van het plangebied vast worden gehouden en/ of geborgen worden.
Grondwateroverlast	N.v.t.	De locatie heeft grondwatertrap V er is geen grondwateroverlast.
Grondwaterkwaliteit	N.v.t.	
Verdroging	Nee	Er is geen bedreiging voor karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische, cultuurhistorische of archeologische waarden.
Inrichting/beheer en onderhoud	N.v.t.	Het plangebied ligt op 225 meter van een watergang die beschermd worden door de Keur van het waterschap. De locatie bevindt zich buiten de beschermingszone.

3.10.4 Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

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

De vuilwateraansluitingen van nieuwe woningen moeten worden aangesloten op een IBA.

3.10.5 Watertoetsproces

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

3.10.6 Overstromingsrisicoparagraaf

Er is geen sprake van overstromingsrisico's. Het plangebied ligt volgens de viewer van de provincie Overijssel niet binnen overstroombaar gebied.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke manier 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. Ook wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de bestemming.

4.2 Beschrijving gewenste situatie

Na herziening van het bestemmingsplan is aan de Schoolweg 9A de bestemming 'Maatschappelijk' met de aanduidingen 'Waarde – Archeologie 7' en 'bedrijfswoning uitgesloten' gewijzigd in 'Wonen' met de aanduidingen 'Waarde – Archeologie 7' en 'maatschappelijk'.

Na herziening van het bestemmingsplan is op het perceel Grensweg 1 – 3 de maatvoeringsaanduiding 'maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken (m2)' toegevoegd.

Initiatiefnemers zijn verplicht om het erf op het perceel Schoolweg 9A en Grensweg 1 - 3 te realiseren zoals is aangegeven in de erfinrichtingsplannen van Schoolweg 9a van 19 augustus 2019 en Grensweg 1 – 3 van 28 augustus 2019 (bijlage 1 sub a en b).

Initiatiefnemers moeten binnen één jaar na het in werking treden en/of onherroepelijk worden van het 6^e verzamelplan de erfinrichting volgens bijlage 1 sub a (Schoolweg 9a) of bijlage 1 sub b (Grensweg 1 – 3) realiseren en deze minimaal tien jaar in stand houden.

Hoofdstuk 5 Economische Uitvoerbaarheid

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

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

Bijlage 1 – Erfinrichtingsplannen

Sub A Schoolweg 9A

Sub B Grensweg 1 - 3



ERFINRICHTINGSSCHETS herontwikkeling Grensweg 1-3, Lemelerveld



Bestaande inrit

Boomgaard
Met fruit en/of notenbomen



Grensweg

Lage haag
(max 1.2m)

Tuin

Hekwerk

Te slopen schuren

	(Knot)-wilgen en / of kastanjeboom en / of beukenboom		Inrit	1 Woning
	Boomgaard fruit en/of notenbomen		Sloot	2 Kapschuur
	Tuin met gras		Lage haag	3 Sloopschuur
			Hekwerk	4 Sloopschuur
				5 Sloopschuur
				6 Sloopschuur



schaal 1:500

28-08-2019

Bijlage 2 – Advies ervenconsulent

HET OVERSTICHT



Gemeente Dalfsen

Postbus 35
7720 AA Dalfsen

Zwolle, 21 september 2010
Kenmerk: 010 1459 DS

Betreft: Schoolweg 9a, gemeente Dalfsen
Inlichtingen bij: mevrouw

Ingekomen gemeente Dalfsen		ONTVANGEN			
Datum: 23 SEP 2010		23 SEP. 2010			
Nr: 499	Ontvangstbev. 10				
Afdeling	M/D				
B & W datum:					
	B	W	W	W	S
V.K.A.					
Besproken					
Afkeuring					
B & W besluit:				Raad	
				Cie	

Geachte

U vroeg de ervenconsulent van Het Oversticht advies uit te brengen over de Schoolweg 9a te Dalfsen.

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

Conclusie

Wij adviseren de nieuwe functies als atelier, expositieruimte, theeschenkerij, verblijfsplek (overnachting) op te nemen binnen de bestaande volumes. Het aanbrengen van een transparante aanbouw aan de noordzijde is mogelijk, bij voorkeur vanuit de constructie van het gebouw ontworpen.

Wij adviseren de aanplant van streekeigen soorten voor de 'groene jas' om het erf. Wij adviseren negatief over de uitbreiding van de (beelden)tuin naar de zuidzijde. Wij adviseren de aanleg van een fruitgaarde met gras(rasters) als overgang van landschap, erf en tuin.

Bijgevoegd vindt u een toelichting op het advies.

Wij hopen u hiermee voldoende informatie verstrekt te hebben.



Ervenconsulentadvies 1459 DS: Schoolweg 9a, Dalfsen

Datum : 9 september 2010

Kader : aanvraag bestemmingsplanwijziging ten behoeve van expositie en atelier

Opgave

De Familie Dragt heeft een atelier en expositieruimte op het perceel Schoolweg 9a. De familie wil zich in haar werk goed profileren en heeft behoefte aan een beleids- en ruimtelijk kader waarbinnen zij haar activiteiten kan ontplooiën. Dit kader ontbreekt. Dit geeft onzekerheid.

De activiteiten zijn ondergebracht in twee houten schuren. Ook het erf betreft de familie bij deze functie. De familie heeft verschillende wensen. Alle wensen zijn kleinschalig van aard:

- atelier/theeschenkerij en expositieruimte. Atelier is al aanwezig. Expositieruimte wordt ingericht
- een overkapte terrasruimte in aansluiting op de schuur waarin zich het atelier bevindt
- een verblijfsmogelijkheid voor collegae kunstenaars op het erf/in de schuur om daarmee inspiratie op te kunnen doen. Bij verblijf op het erf wordt gedacht aan een staplek voor een camper. Dit betekent meer ruimte voor parkeren
- het plaatsen van beelden in de tuin (buitenexpositie)
- ruimte voor opslag van diversen zoals schildersezels
- extra parkeerruimte

De gemeente vraagt de ervenconsulent te adviseren over de ruimtelijke inpassing (ruimtelijk kader) van de activiteit 'atelier en expositieruimte' op deze locatie. Op 24 augustus heeft een veldbezoek plaatsgevonden. Hierbij waren aanwezig ambtenaar mevrouw van Dam en ervenconsulent mevrouw Nij Bijvank van Here!.

Landschapsbeleid

Provinciaal omgevingsvisie

Het erf is gelegen in het jonge heide- en broekontginningslandschap. Karakteristiek is het landschappelijk raamwerk van singels, lanen, bosstroken en waterlopen. De lijnen versterken de ontginningsstructuur. Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk, mits deze een sterke 'landschappelijke jas' krijgen die past in deze structuur.

Gemeentelijk landschapontwikkelingsplan

In dit beleid wordt uitgegaan van de versterking van de karakteristieken van het landschap: de lijnstructuren en de open ruimtes.

Advies

Situatie rond 1900

Het erf is gelegen in een jonge heide-ontginning. Rond 1900 was het gebied nog vrijwel niet ontgonnen. Grote delen bestonden uit schrale, droge, open heidegronden (Oud Leusener Veld). De eerste 'pionier' erven werden omzoomd met singels. Later zijn delen ingeplant met bos en is het gebied verder ontgonnen.

Huidige situatie

Landschap, erf en gebouwen

Het perceel 9a behoort ruimtelijk gezien tot het erfensemble van Schoolweg 9: een kleinschalig erf met boerderij en bijgebouwen.

Hoewel het erf in eigendom gesplitst is, is het ensemble ruimtelijk nog waarneembaar. Dit komt mede door het feit dat de gebouwen op Schoolweg 9a als bijgebouw zijn vormgegeven.

Advies

Landschap, erfensemble en erfinrichting

De inbedding van het perceel

De zijden van het erf zijn ingeplant met een singel en losse (knot)bomen. De beplantingsstructuren zijn passend in het landschap, de beplanting vormt een 'landschappelijke jas' om het erf. Er is aan de noord en oostzijde gekozen voor een streekeigen assortiment. De beplanting aan de zuidzijde, bij de

ingang, bestaat deels uit niet streekeigen soorten zoals laurier. Wij adviseren deze niet streekeigen beplanting te vervangen door (groenblijvers) als wilde liguster en hulst. Het is wenselijk vanaf de weg zicht te behouden op de twee schuren. Deze schuren behoren immers visueel tot het ensemble bij de boerderij.

- streekeigen soorten zijn bijvoorbeeld: krent, lijsterbes, hazelaar, gelderse roos, wilg, els, eik, beuk etc. Bij uitbreiding van het perceel nieuwe aanplant aan de oostzijde. Het is niet wenselijk dit gedeelte als (beelden)tuin in te richten. Een fruitgaarde is passend.

De overgang van landschap naar erf en (beelden)tuin

Nabij de ingang staan enkele fruitbomen. Deze bomen versterken het agrarische erfkarakter. Wij adviseren deze fruitbomen te behouden en zelfs meer 'ruimte' te geven door dit gedeelte in te planten met gras. Op deze wijze ontstaat er een geleidelijke overgang van het landschap, naar het erf (met agrarisch karakter) en de (beelden)tuin. Tussen de fruitbomen en de (beelden)tuin zou als afscheiding en haag van liguster of beuk aangeplant kunnen worden. Het is niet wenselijk de (beelden)tuin verder uit te breiden tot nabij de toegang van het perceel. Het is ook niet wenselijk op dit erfgedeelte meer verharding aan te brengen. Een verharding met grasrasters is wel mogelijk. Hierdoor blijft het groene aanzicht behouden.

De tuin wordt gebruikt bij de functie van atelier en expositieruimte. Het is passend om in het tuingedeelte beelden te plaatsen.

Gebouwen

De gebouwen zijn passend op het erf. Ze zijn zorgvuldig vormgegeven met een materiaal en kleurgebruik dat eigen is aan de streek. Voor het creëren van een 'overkapt terras' zien wij de volgende mogelijkheden:

- tijdelijk: uitklapbare luifel/doek. Vanuit de gevel of vanuit een losse constructie geplaatst op het terras
- structureel: een constructie aan de gevel, bij voorkeur van hout, waarbij de daklijn (deels) wordt doorgezet, echter met een transparante 'spant'constructie. In de constructie worden doeken gespannen. De opslag van schildersezels zou ook hier aan de zijde een plek kunnen krijgen. Architectonisch gezien is dit een goede oplossing omdat de constructie van de schuur 'buiten' wordt voortgezet. Wanneer deze constructie wordt gezien als bouwwerk vervalt deze optie in het huidige beleid. Het maximale bouwvolume is al bereikt op dit perceel.

De expositieruimte biedt een goede mogelijkheid voor het creëren van een verblijfsplek voor een collega kunstenaar. Dit doet geen afbreuk aan de kwaliteit van het gebouw en het erf.

Het is niet wenselijk op het erf losse bouwkundige objecten te plaatsen. Dit doet afbreuk aan de kwaliteit van het erfensemble en het erf. Wij adviseren de gevraagde functies als atelier, expositieruimte, theeschenkerij, verblijfsplek (overnachting) onder te brengen in de twee bestaande schuren.

In de schets is het concept van inrichting weergegeven: zonerings tuinen, erf en landschap en inbedding in 'landschappelijke jas'.

Conclusie

Wij adviseren de nieuwe functies als atelier, expositieruimte, theeschenkerij, verblijfsplek (overnachting) op te nemen binnen de bestaande volumes. Het aanbrenge van een transparante aanbouw aan de noordzijde is mogelijk, bij voorkeur vanuit de constructie van het gebouw ontworpen.

Wij adviseren de aanplant van streekeigen soorten voor de 'groene jas' om het erf. Wij adviseren negatief over de uitbreiding van de (beelden)tuin naar de zuidzijde. Wij adviseren de aanleg van een fruitgaarde met gras(rasters) als overgang van landschap, erf en tuin.

Bijlage 1 Schets erf

