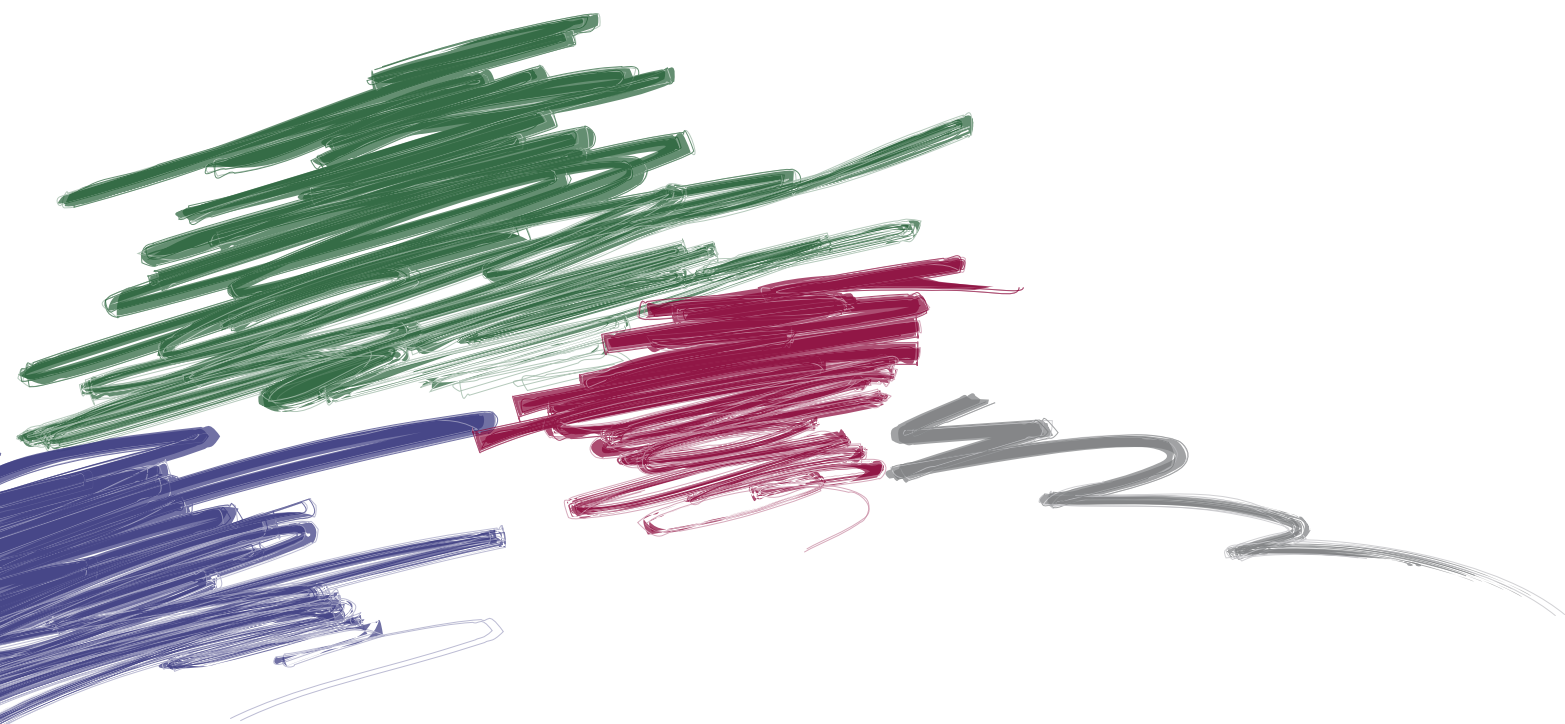


Wagteveldweg 5-7, Dalfsen

*Inrichtingsplan Rood voor Rood*



**Eelerwoude**

kleurt het landelijk gebied



## Wagteveldweg 5-7, Dalfsen

### *Inrichtingsplan Rood voor Rood*

#### **Opdrachtnemer:**

Eelerwoude  
Mossendamsdwarsweg 3  
7470 AB Goor  
Postbus 53

Tel.: 0547 26 35 15  
Fax: 0547 26 33 15  
e-mail: [info@eelerwoude.nl](mailto:info@eelerwoude.nl)  
[www.eelerwoude.nl](http://www.eelerwoude.nl)

#### **Projectgegevens:**

Projectnummer:	8076
Datum:	December 2017
Projectleider:	M. Elshof
Opgesteld door:	M. Elshof en D. Luijendijk





## INHOUD

<b>INLEIDING</b>	7
<b>INVENTARISATIE EN ANALYSE</b>	9
1.1 Beleidsanalyse	13
1.2 Landschapsanalyse	15
1.3 Analyse plangebied	23
<b>UITGANGSPUNTEN</b>	25
2.1 Overheid	25
2.2 Overzicht	25
2.3 Initiatiefnemers	29
<b>INRICHTINGSSCHETS</b>	31
3.1 Wagteveldweg 5-7	31
3.2 Maneweg	35
<b>BEPLANTINGSPLAN</b>	37
<b>OMGEVINGSTOETS WAGTEVELDWEG 5-7</b>	40
5.1 Geurhinder	40
5.2 Geluidshinder	40
5.3 Natuurbescherming	40
5.4 Bodemonderzoek	41
5.5 Externe veiligheid	41
5.6 Archeologie	41
5.7 Luchtkwaliteit	41



Afbeelding 1. Te behouden bebouwing aan de Wagteveldweg 5-7, roze, en te slopen bebouwing, rood



Afbeelding 2. Slooplocatie aan de Maneweg, de schuren tegenover de Maneweg 1 worden gesloopt (rood).



## Inleiding

### **Ontwikkelingsmogelijkheden Wagteveldweg 5-7, te Dalfsen**

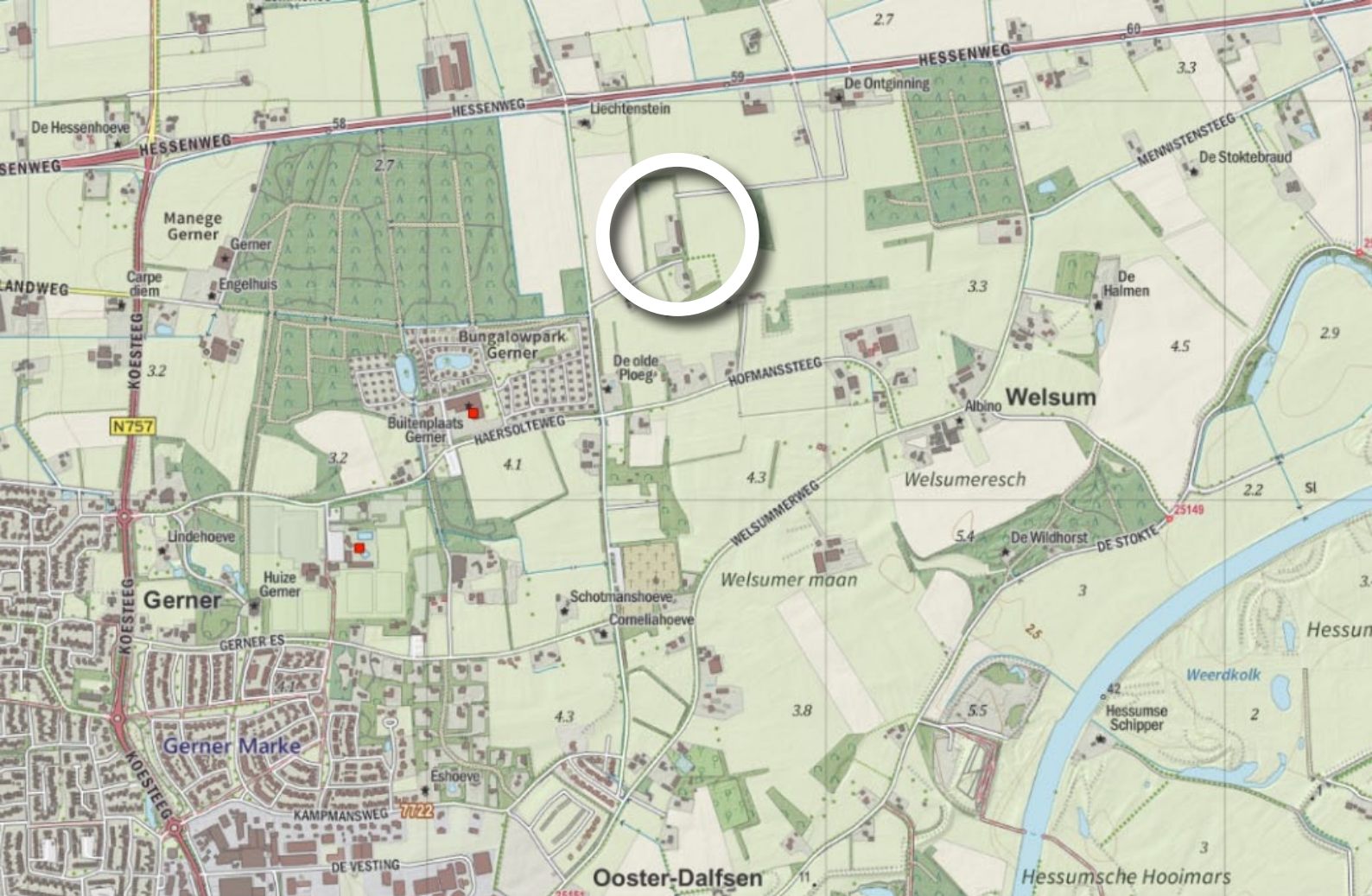
Op dit erf, in het buitengebied, bevindt zich een woning met 736 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing. Het agrarische bedrijf is hier gestaakt en de bebouwing zal in de toekomst niet voor andere doeleinden worden gebruikt. Het voornemen is daarom de bedrijfsgebouwen op het erf te slopen en ter compensatie een woningbouwkavel te realiseren. Naast de huidige woning wil de familie graag de aanwezige garage van 73 m<sup>2</sup> behouden. De bewoners hebben zich georiënteerd op de mogelijkheden voor hun erf, bebouwing en gronden en daarbij alle mogelijke scenario's belicht. Het is gebleken dat deelname aan de Rood voor Rood-regeling (RvR-regeling) de meest passende optie is. Aangezien hiertoe minimaal 850 m<sup>2</sup> moet worden gesloopt, is gezocht naar een tweede locatie. Deze is gevonden op het perceel tegenover de Maneweg 1 te Dalfsen. Hier wordt 151 m<sup>2</sup> aan schuren gesloopt en een stal / recreatief rustpunt gerealiseerd. Inmiddels hebben de bewoners achter op het erf van de Wagteveldweg 5-7 een nieuw bijgebouw gerealiseerd. Deze hoort toe aan de nog te bouwen nieuwe woning op het erf. De bewoners beogen realisatie van een innovatieve, duurzame woning. Landschappelijk inpasbaar en met een energie neutraal verbruik. De nieuwe woning krijgt een inhoud van maximaal 750 m<sup>3</sup> en de bijgebouwen krijgen een oppervlakte van maximaal 150 m<sup>2</sup>. Daarnaast blijft de bestaande woning op het erf staan, met bijgebouwen, conform de standaard regels van het bestemmingsplan.”

### **Een impuls voor het landelijk gebied**

Het slopen van de bedrijfsbebouwing op het erf aan de Wagteveldweg 5-7 en de schuren tegenover de Maneweg 1 geeft het buitengebied in Dalfsen een extra impuls. De uitstraling van de erven wordt namelijk verbeterd en de te behouden bebouwing komt meer tot zijn recht. Het toevoegen van een nieuwe woning op het erf aan de Wagteveldweg 5-7 versterkt daarbij het erf ensemble.

### **Leeswijzer**

Dit inrichtingsplan gaat in op het toepassen van de Rood voor Rood-regeling. Hoofdstuk 1 omvat de inventarisatie en analyse van het erf, het landschap, en het vigerend beleid. In hoofdstuk 2 worden de uitgangspunten, randvoorwaarden en wensen van de initiatiefnemers opgesomd welke de basis vormen voor de inrichtingsschets (hoofdstuk 3). Hoofdstuk 4 gaat in op het beplantingsplan en in hoofdstuk 5 is de omgevingstoets voor het erf aan de Wagteveldweg 5-7 (waar een woning wordt toegevoegd) opgenomen.

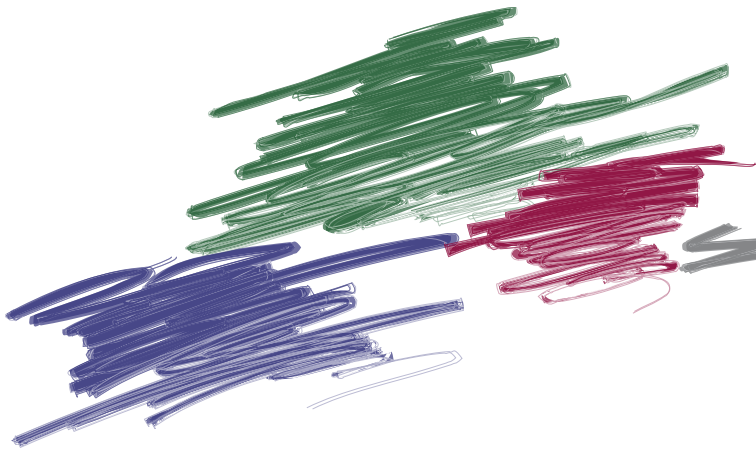


Afbeelding 3. Wagteveldweg 5-7 en omgeving

Afbeelding 4. Oostelijk gelegen de Maneweg en omgeving



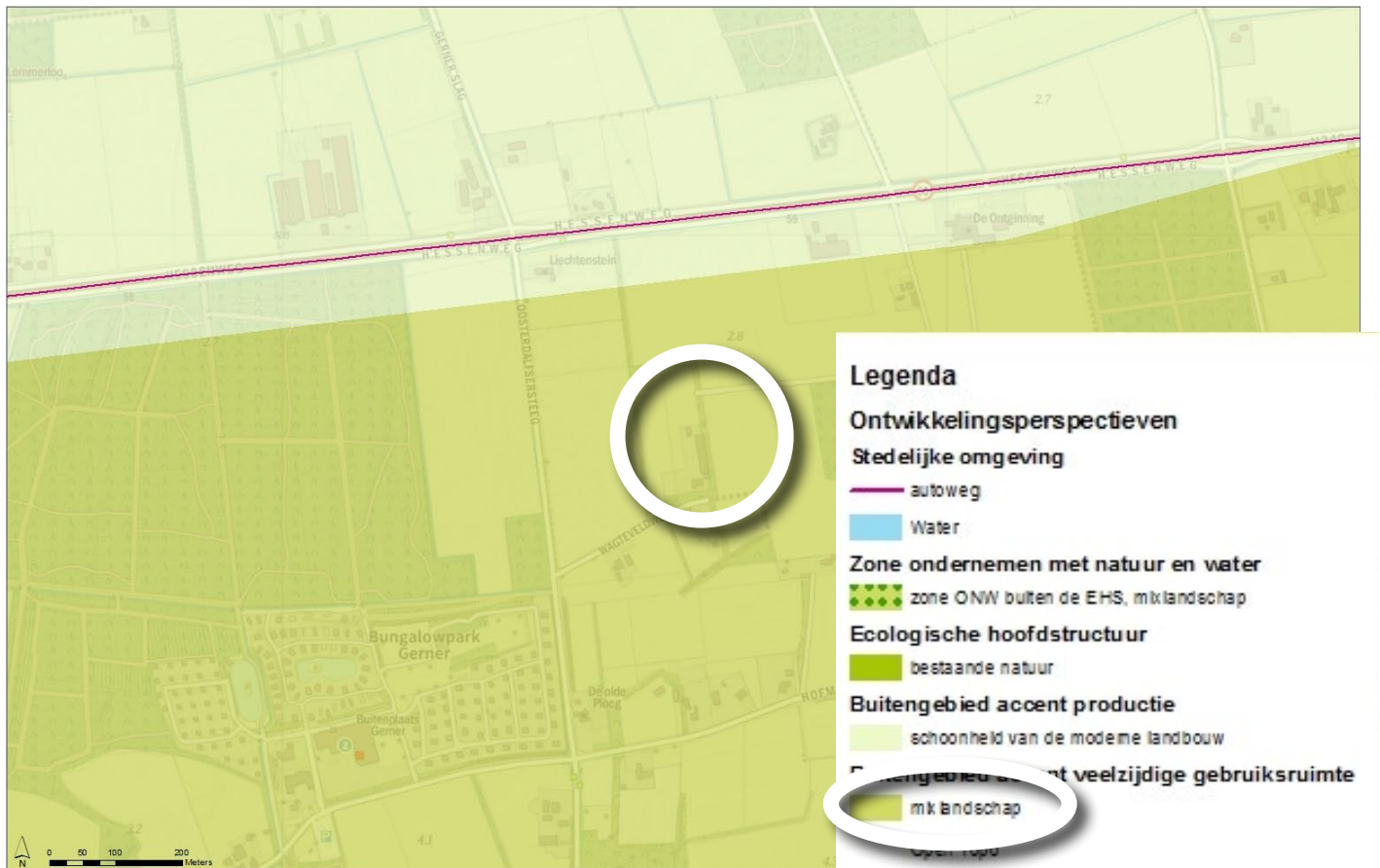




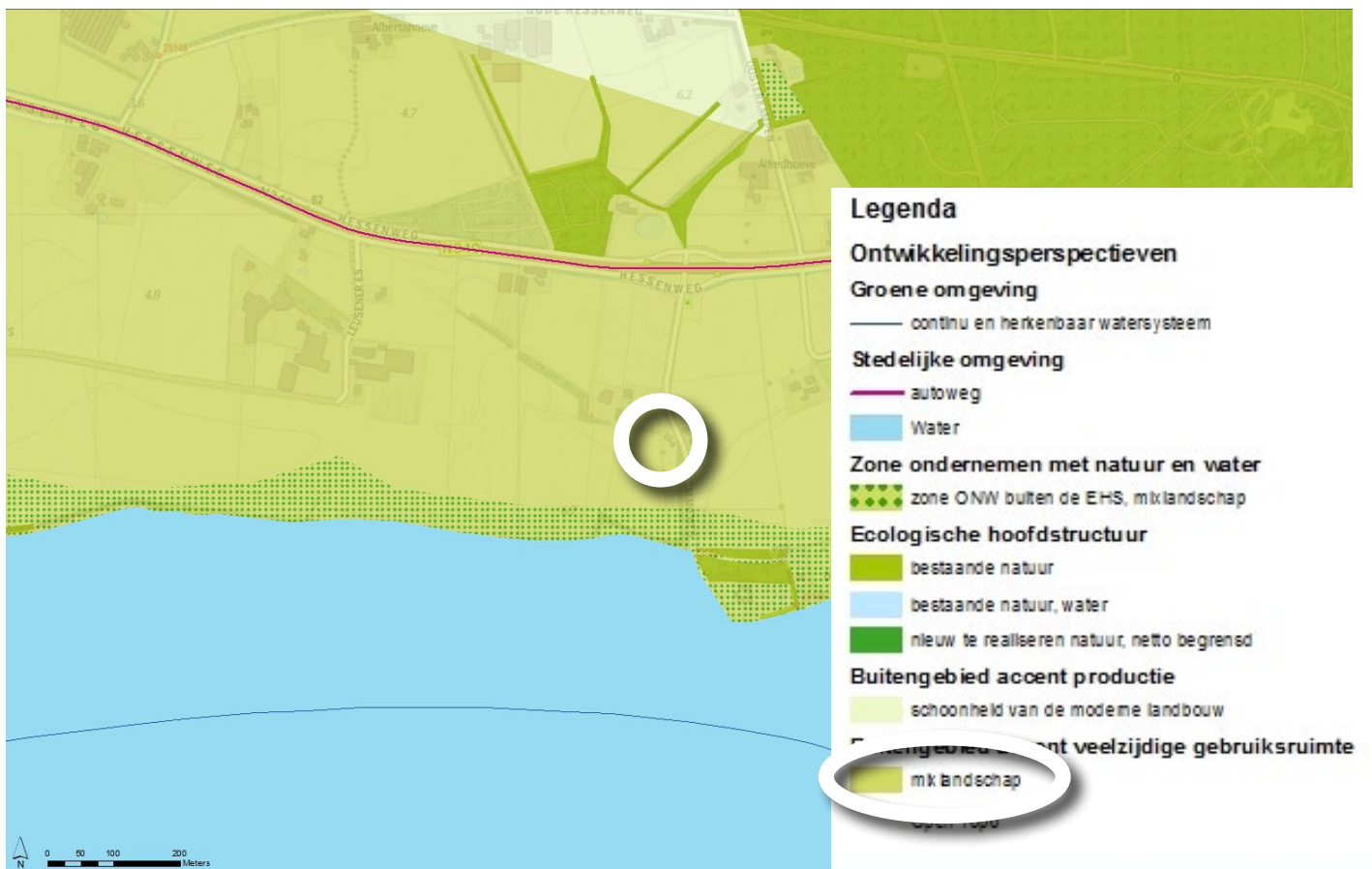
# 1

## Inventarisatie en analyse

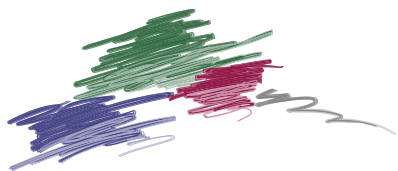
In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het vigerende overheidsbeleid, waaronder de Omgevingsvisie en de Rood voor Rood-regeling. Vervolgens wordt de landschapsanalyse toegelicht aan de hand van kaartjes en interpretaties. Hierbij wordt alleen specifiek aandacht besteed aan de relevante onderwerpen. Dat betekent bijvoorbeeld dat alleen bodemkaarten en hoogtekaarten toegevoegd zijn als dat het verhaal verduidelijkt, en wanneer ze relevant zijn voor de keuzes in de visie. Dit geldt ook voor de beleidsmatige en omgevingsaspecten. De analyse is zowel inventariserend (de feiten weergevend), als waarderend (een waardeoordeel gevend). De inventarisatie en analyse vormt de basis voor hoofdstuk 2, de uitgangspunten.



Afbeelding 5. Ontwikkelingsperspectieven Overijssel, Wagteveldweg 5-7 ligt in een Mixlandchap



Afbeelding 6. Ontwikkelingsperspectieven Overijssel, Maneweg 1 ligt in een Mixlandchap





Afbeelding 7. Projectlocaties in de gemeente Dalfsen

## 1.1 Beleidsanalyse

### Omgevingsvisie Overijssel (2017)

De Omgevingsvisie Overijssel is in juli 2009 vastgesteld als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. In 2017 heeft een Revisie plaatsgevonden. De beleidsambities van de provincie zijn verwoord in de ontwikkelingsperspectieven. Voor het plangebied aan de Wagteveldweg 7 geldt voor het grootste gedeelte het ontwikkelingsperspectief 'buitengebied accent veelzijdige gebruikruimte (mixlandschap)'. Hoofddaccent hier is een mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens. Ontwikkelingen dienen samen te gaan met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen. Een doelstelling van de Omgevingsvisie is het creëren van *ruimtelijke kwaliteit*. *Deze wordt als volgt omschreven: "Datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is."* De Omgevingsvisie gaat hierbij uit van een lagenbenadering met vier lagen. Zo is er de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, een stedelijke laag en een 'lust- en leisure' laag. Deze benadering van ruimtelijke kwaliteit is een optelsom van toekomstwaarden, gebruikswaarden en belevingswaarden. Dit voorliggend plan is uitgewerkt conform de lagenbenadering.

### Ontwikkelen met kwaliteit Dalfsen

De gemeenteraad van Dalfsen heeft op 23 juni 2014 de Beleidsregels "Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen" vastgesteld.

De beleidsregels geven de mogelijkheden aan voor ontwikkelingen in het buitengebied. Het doel van de regeling is om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren en een sociaal economisch leefbaar landelijk gebied te houden. De regels voor het toepassen van rood voor rood, hergebruik van vrijgekomen agrarische bebouwing en de kwaliteitsimpuls groene omgeving zijn in deze beleidsregels opgenomen.

Het principe van dit beleid is dat landschapontsierende schuren worden gesloopt, en dat ter compensatie een woningbouwkavel ontwikkeld mag worden. De betrokken erven dienen daarbij landschappelijk ingepast te worden. Er moet minimaal 850 m<sup>2</sup> aan landschapontsierende bebouwing worden gesloopt. Het uitgangspunt is de woningbouwkavel te realiseren op de slooplocatie. Wanneer er sprake is van sloop op meerdere plekken, dan dient in principe terug gebouwd te worden op de locatie waar het meest gesloopt wordt. Dat is in dit voorliggende geval aan de Wagteveldweg 7 te Dalfsen.

### Bestemmingsplan

In het huidige bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Dalfsen heeft het erf aan de Wagteveldweg 7 reeds een woonbestemming (dit was in het verleden een agrarische bestemming). Op het erf is één woning toegestaan. Bij toepassing van het Rood voor Rood-beleid dient het bestemmingsplan zodanig aangepast te worden, dat twee woningen (met bijgebouwen) zijn toegestaan.

## 1.2 Landschapsanalyse

### I Natuurlijke laag

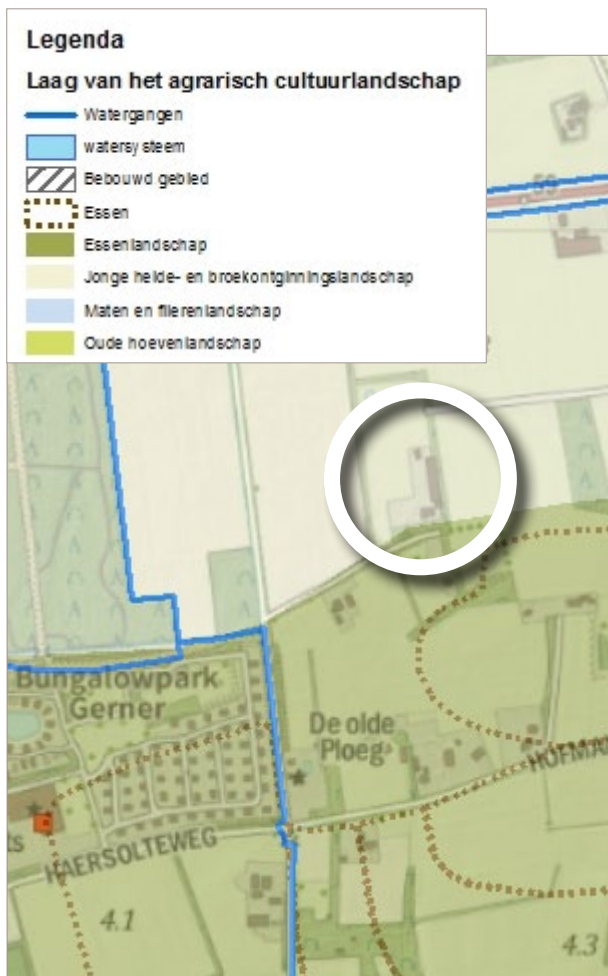
De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische en biotische processen inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Van oudsher bestaat er in deze laag een sterke samenhang tussen het natuur- en watersysteem. Vervolgens heeft de natuurlijke laag plek en betekenis gekregen in het menselijke occupatieproces. Lange tijd is de natuurlijke laag sturend geweest voor een groot deel van de ruimtelijke ontwikkelingen. Mensen vestigden zich op de droge plekken, wegen werden aangelegd bij goed doorwaadbare plekken in de beek of rivier. Pas de laatste eeuw is deze natuurlijke en logische landschapsindeling door vooruitgang in de technische mogelijkheden steeds minder geworden. Door menselijke ingrepen zijn de kwaliteiten en de kenmerken van de natuurlijke laag aangetast. Het beter afstemmen van de ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag, kan voorkomen en ervoor zorgen dat natuurlijke kwaliteiten weer medebepalend worden.



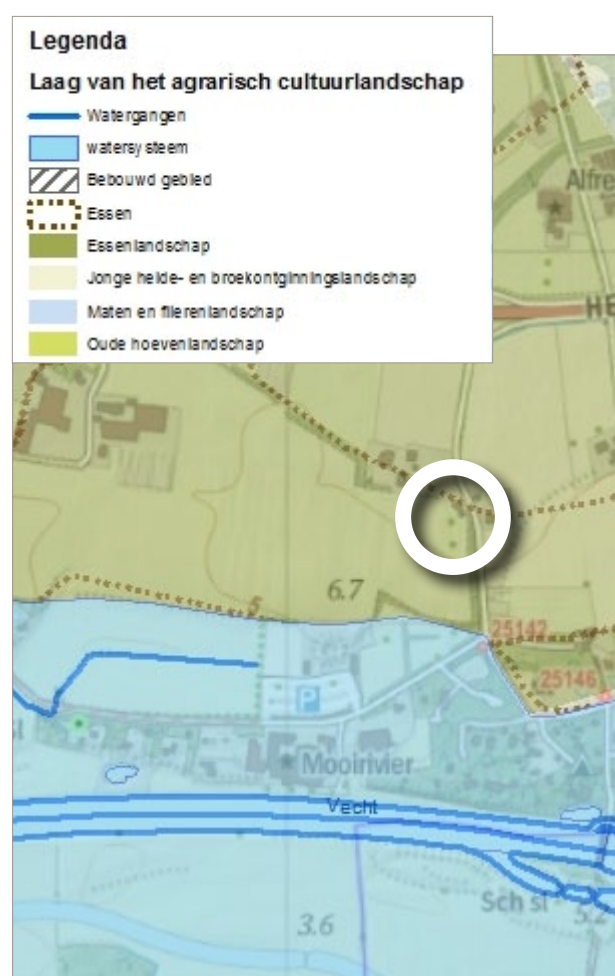
Afbeelding 8. Omgevingsvisie: Natuurlijk laag Wagteveldweg 5-7



Afbeelding 10. Omgevingsvisie: Natuurlijk laag Maneweg 1



Afbeelding 9. Omgevingsvisie: Laag van het agrarische cultuurlandschap Wagteveldweg 5-7



Afbeelding 11. Omgevingsvisie: Laag van het agrarische cultuurlandschap Maneweg 1

Het ontstaansproces heeft in de omgeving van het projectgebied geleid tot het ontstaan van een 'dekzandvlakte' met minimale hoogteverschillen.

De Omgevingsvisie spreekt de ambitie uit om verschillen in hoog en laag, en in droog en nat, functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met natuurlijke soorten. Hieronder volgen de uitgangspunten vanuit de natuurlijke laag met betrekking tot het plangebied:

Norm

- Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen het huidige reliëf. (projectgebied ligt in een dekzandvlakte, geen bijzonder reliëf aanwezig)

Richting

- Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting.
- Bij ontwikkelingen is de (strekings)- richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

## **II Laag van het agrarische cultuurlandschap**

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Vanuit de nederzettingen (Dalfsen en Welsum) zijn de omliggende gronden ooit ontgonnen, daardoor is er een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omringende landschap ontstaan. Afhankelijk van de stand van de techniek en de beschikbaarheid van meststoffen is door de eeuwen heen een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland, woeste heide en bebouwing gegroeid. Dit verschil in tijd geeft mede richting aan de ontwikkeling van deze gebieden. Binnen de regionale landschappen is vaak op korte afstand sprake van verschillen: de es, de flank en jongere heide- en broekontginningen of het beekdal. De projectlocatie ligt in het jonge heide en broekontginningslandschap, net ten noorden van het oudere essenlandschap.

Eén van de mogelijke ontwikkelingen in dit landschap is de omvorming van (voormalige) agrarische erven naar woonerven. Dit erf is daar een voorbeeld van. Om te voorkomen dat de relatie met het landschap verloren gaat, dient bijgedragen te worden aan de dragende lineaire structuur van lanen, bosstroken, waterlopen, ontginningspatroon, relatief jonge erven en de kenmerkende ruimtematen.

Dit landschap kent een broze samenhang en geringe eigenstandige kwaliteit. Daardoor valt het uiteen in afzonderlijke onderdelen en / of verschuift het accent in de beleving van de open ruimte naar de bedrijfskavel.

Hieronder volgen de uitgangspunten vanuit de laag van het agrarisch cultuurlandschap met betrekking tot de Wagteveldweg en Maneweg:

Wagteveldweg

Richting

- Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.



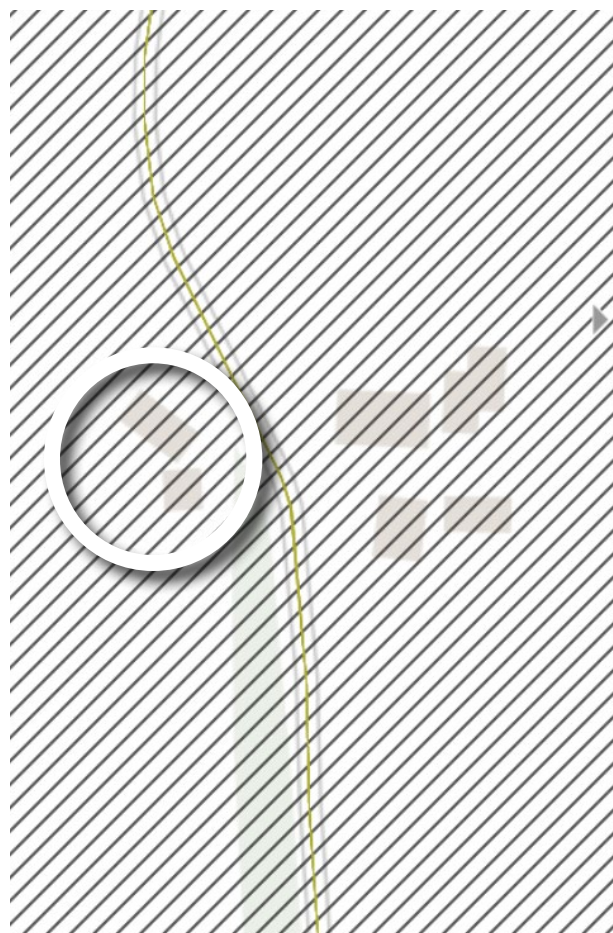
Afbeelding 12. Omgevingsvisie: Stedelijke laag Wagteveldweg 5-7



Afbeelding 14. Omgevingsvisie: Stedelijke laag Maneweg 1



Afbeelding 13. Omgevingsvisie: Laag vd beleving Wagteveldweg 5-7



Afbeelding 15. Omgevingsvisie: Laag vd beleving Maneweg 1



Maneweg

Norm

- De essen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de huidige bodemkwaliteit en het huidige reliëf.
- Op de flanken krijgen de kleinschalige landschapselementen, zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimte daartussen, een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van dit kleinschalige patroon.

Richting

- Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

### III Stedelijke laag

In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe. Efficiëntie en nabijheid zijn belangrijke vestigingsoverwegingen. Daarbij wordt kwaliteit, eigenheid en onderscheidend vermogen van de regio steeds belangrijker.

De agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Elke boer deed dit naar eigen inzicht en afgestemd op de plaatselijke omstandigheden, maar wel volgens de wetmatigheden van het toenmalige landbouwsysteem. Hier, in het jonge ontginningenlandschap, is dat proces vrij systematisch en grootschalig verlopen. Door deze eenheid in handelen is er een samenhangend en orthogonaal landschap ontstaan. Elk landschapstype heeft zijn eigen typering en opbouw van erven. Deze worden verder uitgediept onder 'gemeentelijk beleid' op pagina 21.

Hieronder volgen de uitgangspunten vanuit de stedelijke laag met betrekking tot het plangebied:

- het onderscheidend vermogen van de regio dient versterkt te worden;
- de kenmerken van de landschappelijke structuur, de ondergrond en de historische en archeologische waarden worden zoveel mogelijk gerespecteerd en voelbaar gemaakt;
- verruimde bouwmogelijkheden koppelen aan landschappelijke investeringen zoals landschapselementen en toegankelijkheid;
- duidelijk onderscheid tussen voorerf en achtererf dient behouden te blijven.

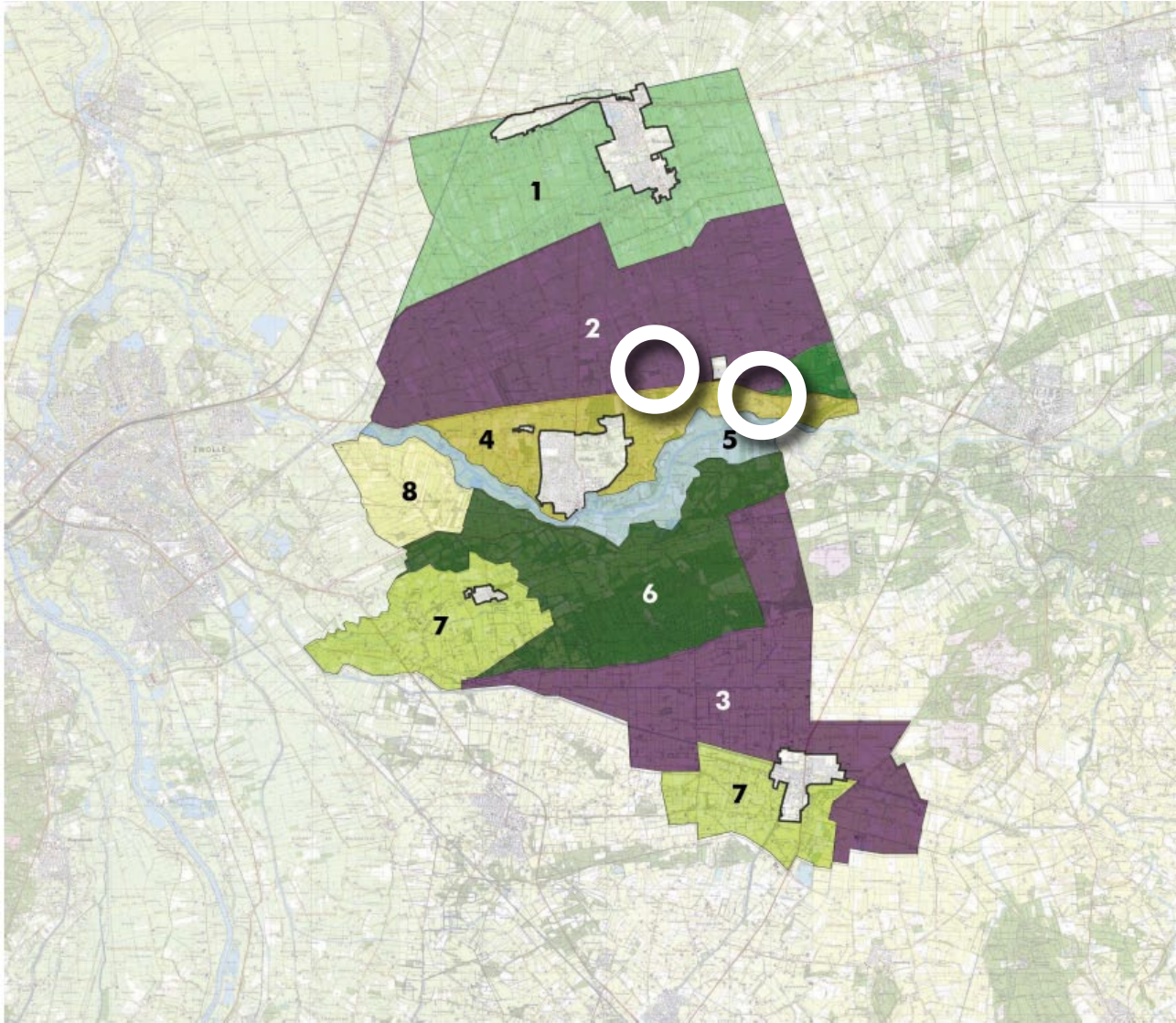
### IV Laag van de beleving

In de omgeving van het plangebied aan de Wagteveldweg liggen diverse recreatieve routes en een vakantiepark/camping. De Wagteveldweg 5-7 ligt op de rand van het 'donkerte' gebied. De Maneweg 1 ligt er volledig in. De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. Het zijn de relatief 'luwe' dun bewoonde gebieden met een lage gebruiksdruk. 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.

Hieronder volgen de uitgangspunten vanuit de laag van de beleving met betrekking tot het plangebied:

Richting

- 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.



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

Afbeelding 16. Structuurvisie: Landschapstypen in de gemeente Dalfsen, Wagteveldweg is in een heideontginning gelegen, de Maneweg in het essenlandschap



Afbeelding 17. Structuurvisie: stevige rationele structuur en verkavelingsopzet door een late ontginning



## **Beleid gemeente Dalfsen**

In de structuurvisie van de gemeente Dalfsen zijn ontwikkelingscriteria opgenomen aan de hand van deelgebieden aan de hand van de landschapstypologie. Op afbeelding 10 is te zien dat de Wagteveldweg 5-7 in het heideontginningslandschap noord is gelegen. De Maneweg 1 ligt in het essenlandschap. Hier volgend is uit de structuurvisie de relevante ontwikkelingsrichting opgenomen per locatie.

### **Landschap van het jonge heideontginningslandschap (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.

### **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.

### **Essenlandschap**

Vanwege de gunstige ligging en bodemgesteldheid is het essenlandschap een al eeuwenoud cultuurlandschap. Op de dekzandruggen en hogere rivierduinen rond de Vecht vond de eerste bewoning plaats. Men woonde rond gezamenlijke akkers (de es) die door continue ophoging met mest hun karakteristieke bolle vorm kregen met soms scherpe steilranden. De meeste en oudste bebouwing ligt op de flanken van de es. De dorpen en de boerenerven liggen op een natuurlijke wijze in het landschap. Vaak zijn de overgangen tussen dorp en omgeving of erf en buitengebied niet scherp, maar lopen beide op een logische wijze in elkaar over. Erven kennen een rafelig silhouet van bebouwing en boomgroepen.

### **Ontwikkelingsrichting landschap en cultuurhistorie**

De gemeente stelt in dit deelgebied de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten centraal. De koppeling tussen boerderij, es, dorp en landschap wordt blijvend in stand gehouden. Ontwikkelingen doen geen afbreuk aan het microreliëf, steilranden of landschappelijke beplantingen, maar dragen juist bij aan een versterking ervan. Nieuwe ontwikkelingen zijn dan ook uitsluitend mogelijk als dat per saldo leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit vraagt per geval om maatwerk en een zorgvuldige afweging. Bij de vergroting van erven wil de gemeente voldoende ruimte voor een logische en natuurlijke inpassing in de omgeving. Als daarbij bovendien sprake is van nieuw toe te voegen bebouwing, vraagt de gemeente een eigentijds ontwerp dat met respect omgaat met de aanwezige cultuurhistorische kwaliteiten en inspeelt op de lokale bebouwingskarakteristiek.

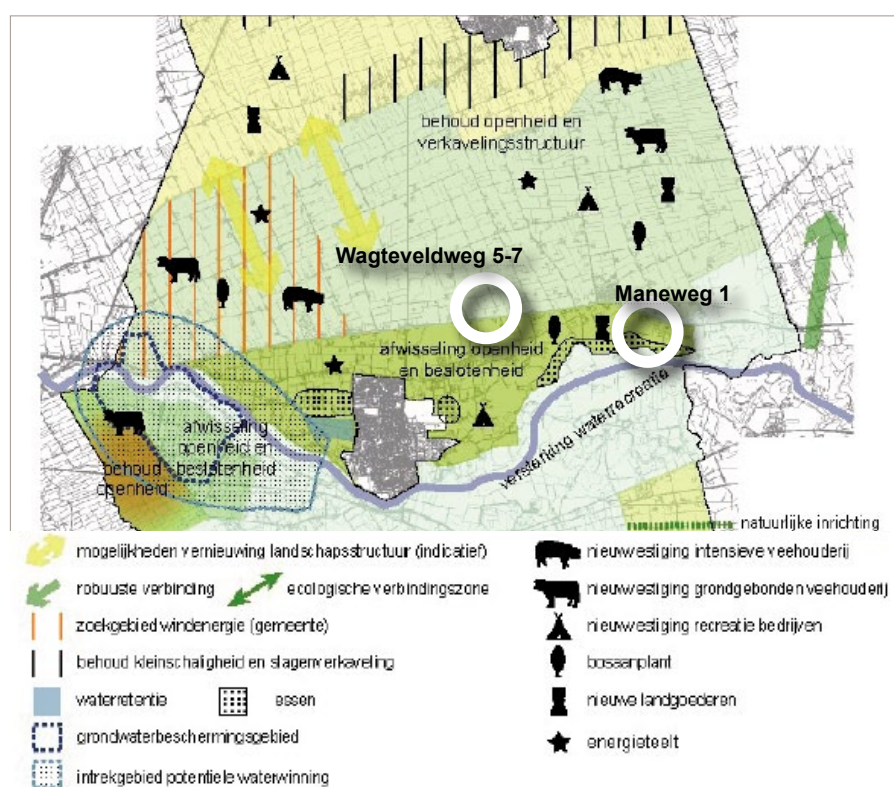
## Ontwikkelingscriteria

Het beleid van de gemeente Dalfsen geeft een aantal ontwikkelingscriteria voor de inpassing aan de Wagteveldweg 5-7:

### Economische duurzaamheid

1. Het is van belang dat bestaande agrarische bedrijven de bedrijfsvoering kunnen aanpassen aan veranderende eisen bijvoorbeeld op het vlak van stallenbouw. De gemeente wil dan ook meewerken aan het realiseren van uitbreidingen op bestaande locaties ter versterking van de landbouw en het agrarische karakter, mits is aangetoond, bijvoorbeeld door een bedrijfsplan voor 5 jaar, dat de investering ook loont op de langere termijn.

2. Als een agrarisch bedrijf voor het duurzaam voortbestaan van zijn bedrijfsvoering wil verbreden of vergroten, zal de gemeente daar op voorhand positief tegenover staan. Daarbij zal de gemeente wel kritisch kijken of de gekozen locatie voldoende geschikt is om een dergelijke ontwikkeling te kunnen accommoderen, bijvoorbeeld op het vlak van verkeer.



Afbeelding 18. Visiekaart LOP gemeente Dalfsen



Afbeelding 19. Structuurvisie: De variatie aan landschapselementen (bosjes, wegbepanting, erfbeplanting, beplantingen langs esranden en op perceelsgrenzen) geeft het landschap een aangename en attractieve afwisseling.

3. Het heideontginningslandschap is een agrarisch productiegebied bij uitstek. De gemeente wil dan ook ruimte bieden voor de hervestiging van agrarische bedrijven op plaatsen die voldoende perspectief geven voor de langere termijn, goed bereikbaar zijn en een versterking vormen voor de landschappelijke structuren. Deze meerwaarde zal onder andere met een erfinrichtingsplan moeten worden aangetoond. Hervestiging wordt alleen toegestaan als verplaatsing van elders een knelpunt (ruimtelijk, maatschappelijk of ecologisch) oplost.

4. Nieuwe, niet-agrarische functies zijn mogelijk op voormalige agrarische erven en binnen de bestaande opstallen. Omdat echter de agrarische functie voorop staat, zal nieuwvestiging van woningen of bedrijven geen belemmering mogen vormen voor de landbouw.

5. De gemeente staat positief tegenover recreatieve ontwikkelingen, zolang ze geen belemmering vormen voor de landbouwsector. Daarbij hebben vernieuwende vormen van recreatie de voorkeur. Bestaande erven en nieuwe terreinen kunnen hiervoor worden ingericht. Een goede landschappelijke onderbouwing is vereist, evenals een bedrijfsplan voor de komende 5 jaar.

#### *Sociale duurzaamheid*

1. De gemeente vindt het van belang dat nieuwe ontwikkelingen op een juiste manier een plek krijgen in het Dalfsense landschap en aansluiten bij de karakteristiek van de erven. Door middel van een (verplicht) erfinrichtingsplan kan een goede inpassing worden gewaarborgd.

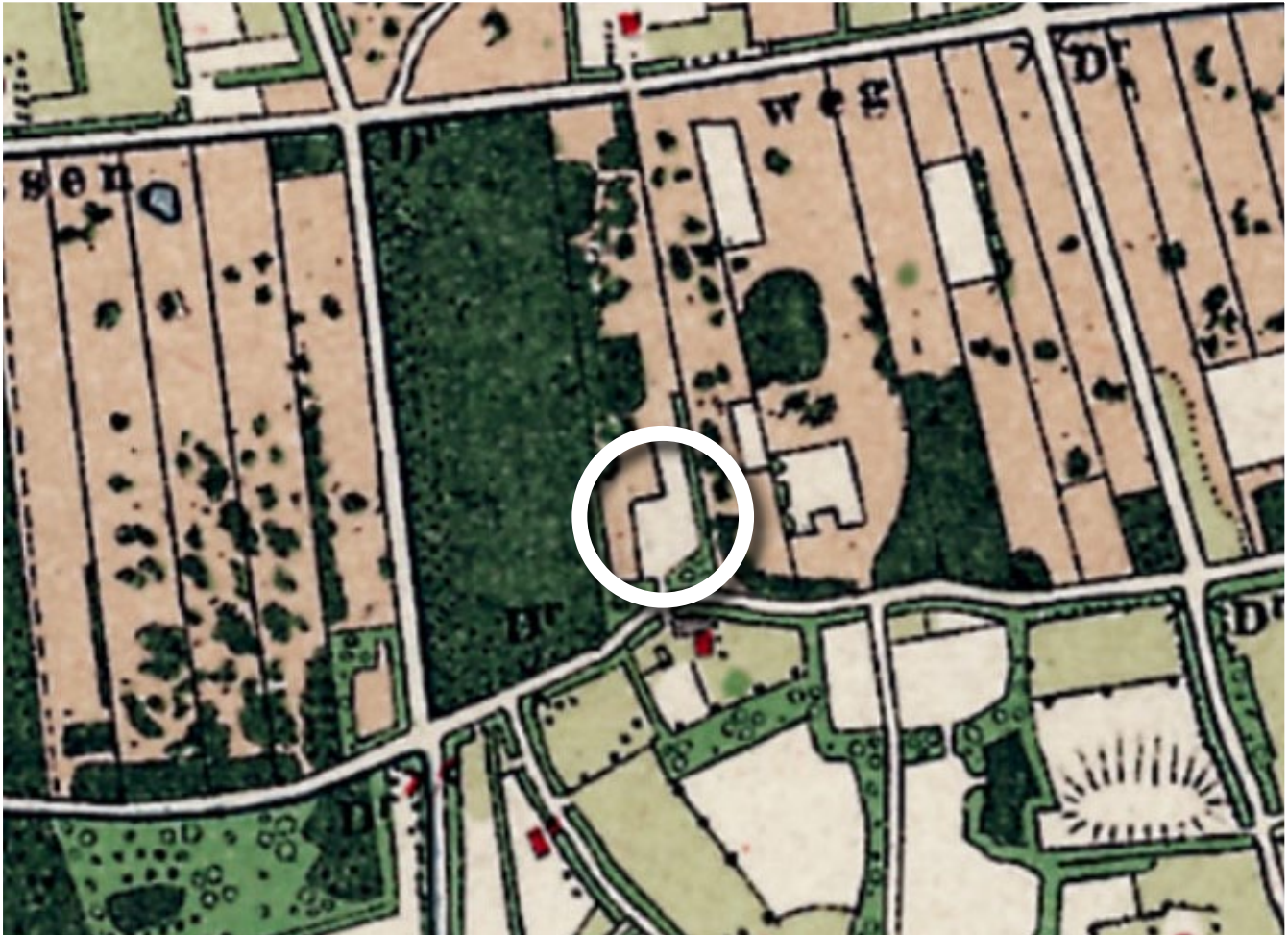
2. De gemeente zet in op een versterking van het landschappelijk karkas door nieuwe ontwikkelingen daar aan te laten bijdragen. Daarbij bestaat de mogelijkheid om, als de locatie zelf onvoldoende mogelijkheden biedt, ook elders binnen het deelgebied landschappelijke compensatie te realiseren. De gemeente kiest de noord-zuidgerichte hoofdstructuur als startpunt voor verdere landschappelijke ontwikkeling.

3. De gemeente kiest voor het behoud van de grootschalige, open structuur van het agrarische productielandschap.

#### *Ecologische duurzaamheid*

1. De gemeente ziet kansen voor natuurontwikkeling op kleine schaal door het inrichten van sloot- en greppelbermen voor ecologische waarden. Dit zal echter geschieden op basis van vrijwilligheid en zal niet door de gemeente (kunnen) worden voorgeschreven.

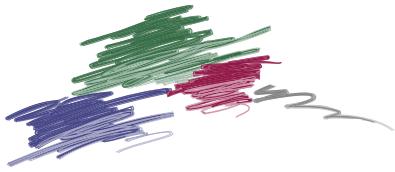
2. Omdat het gebied van belang is als overwinteringsgebied voor ganzen en andere wintergasten en ook als zodanig is aangewezen door de provincie Overijssel, zal de gemeente ontwikkelingen die een grove inbreuk doen op deze openheid niet toestaan.



Afbeelding 20. Locatie Wagteveldweg 5-7 begin vorige eeuw.



Afbeelding 21. Locatie Maneweg begin vorige eeuw.



## **1.3 Analyse plangebied**

### **Wagteveldweg 5-7**

#### **Abiotiek**

De ondergrond van dekzandvlakte is goed zichtbaar. Het omliggend landschap is relatief vlak en weids.

#### **Historische geografie**

Het plangebied ligt in het jonge heide en broekontginningslandschap ten noorden van Dalfsen en het buurtschap Welsum. De Wagteveldweg vormt een duidelijke grens tussen het zuidelijk gelegen essenlandschap en de noordelijke jonge ontginningen. Ten behoeve van de landbouw zijn rond 1900 de noordelijke heidevelden op grote schaal ontgonnen en ontstond het jonge heide en broekontginningslandschap. Ten opzichte van de nabijgelegen, besloten en organisch gevormde essen, zijn de jonge ontginningen veel planmatiger van opzet. Het landschap is weids en heeft een lineaire verkaveling. De weidsheid is gedeeltelijk omzoomd door boscomplexen, bomenrijen en houtwallen. De erven liggen hier zowel gekoppeld aan lanen met lange bomenrijen, als midden op de kavel.

#### **Een geordend erf**

Door de brede houtwallen en het bos rondom het erf, is de bebouwing op het erf vrijwel niet te zien. Het erf is ver na 1900 ontstaan en is gekoppeld aan het einde van de doodlopende Wagteveldweg. De bebouwing bestaat uit een jaren '60 woning, uitgebouwd eind jaren '80 tot een dubbele bebouwing en een garage. Daarnaast staat op het perceel een voormalige kippenschuur, een houthok en een schapenschuurtje. De bouwwerken zijn parallel en haaks op de langwerpige kavel gesitueerd. Rond de woning ligt een grote siertuin en parallel aan de kippenschuur ligt een oud Hollandse boomgaard. Tussen kippenschuur en moestuin staan enkele berken en fruitbomen. Het overige deel van het perceel bestaat uit weide.

#### **Maneweg 1**

##### **Essenlandschap**

De slooplocatie aan de Maneweg is gelegen in het essenlandschap. De te slopen schuren maken onderdeel uit van het erfensemble van het erf aan de Maneweg 1, aan de oostzijde van de Maneweg gelegen. Dit erf ligt met enkele andere erven tussen de hogere esgronden. Ten westen van de te slopen schuren is de steilrand van de es nog duidelijk te zien. De wegen zijn aangezet met laanbeplanting en houtwallen.

## Foto's Wagteveldweg 5-7



Afbeelding 22. Te slopen kippenschuur



Afbeelding 23. Te behouden woning en garage



Afbeelding 24. Bestaande woning en siertuin



Afbeelding 25. Zicht bestaande oprijlaan, houtwal en weide



Afbeelding 26. Reeds gerealiseerde bijgebouw met rode dak





De analyse heeft een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten opgeleverd waarmee in het ontwerp rekening gehouden moet worden. In dit hoofdstuk zijn randvoorwaarden en uitgangspunten vanuit wet- en regelgeving en vanuit beleid en landschap opgesomd. Daarnaast komen de wensen van de initiatiefnemer aan bod. Deze bepalen de speelruimte en de uitgangspunten voor het ontwerp.

## 2.1 Overheid

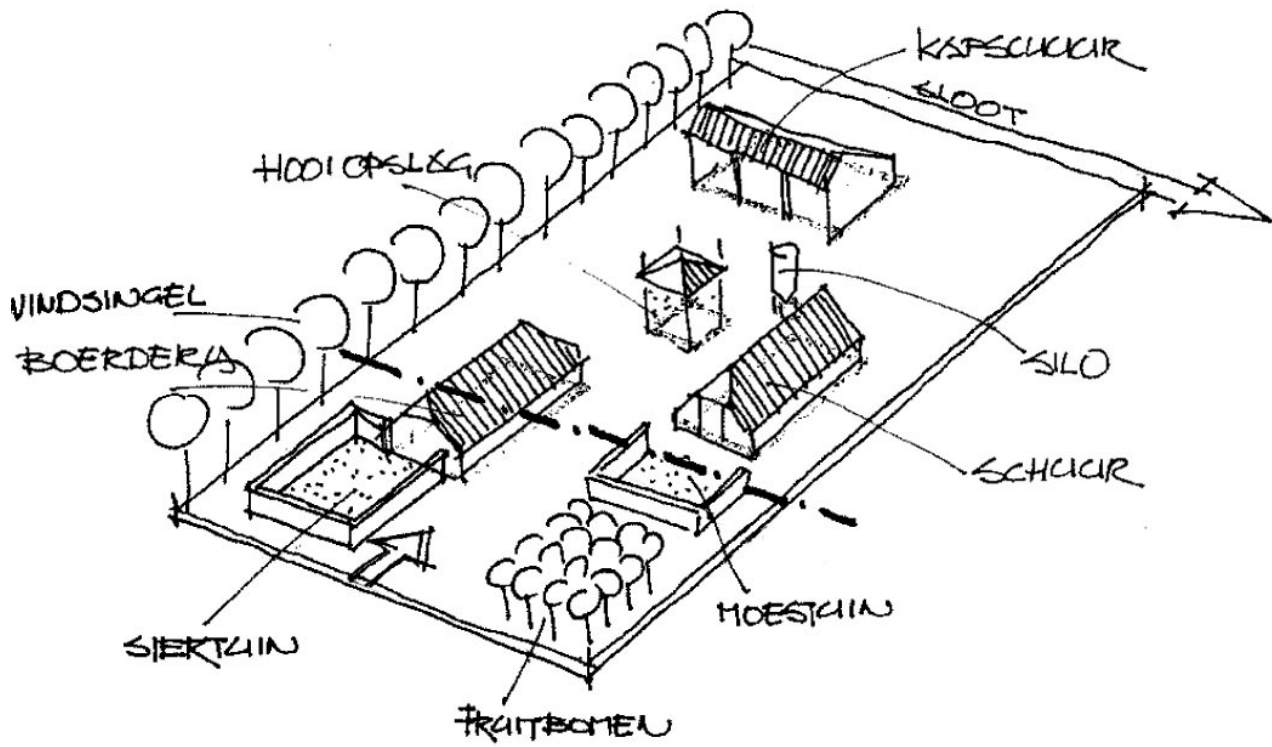
De Provinciale Omgevingsvisie en gebiedskenmerkencatalogus geven een aantal randvoorwaarden voor de inpassing aan de Wagteveldweg 5-7:

- verschil hoog en laag, droog en nat dient sturend te zijn voor de ontwikkeling en deze dient beleefbaarder te worden gemaakt;
- beplanting moet bestaan uit soorten die van nature in het gebied voorkomen;
- dragende structuren van lanen, bosstroken, waterlopen, ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen behouden en waar mogelijk versterken;
- vanwege broze samenhang verschuiving beleving van open ruimte naar bedrijfskavel;
- het onderscheidend vermogen van de regio moet worden versterkt;
- de kenmerken van de landschappelijke structuur, de ondergrond en de historische en archeologische waarden worden zoveel mogelijk gerespecteerd en voelbaar gemaakt;
- verruimde bouwmogelijkheden koppelen aan landschappelijke investeringen, zoals landschapselementen en toegankelijkheid;
- het duidelijk onderscheid tussen voor- en achtererf moet behouden blijven.

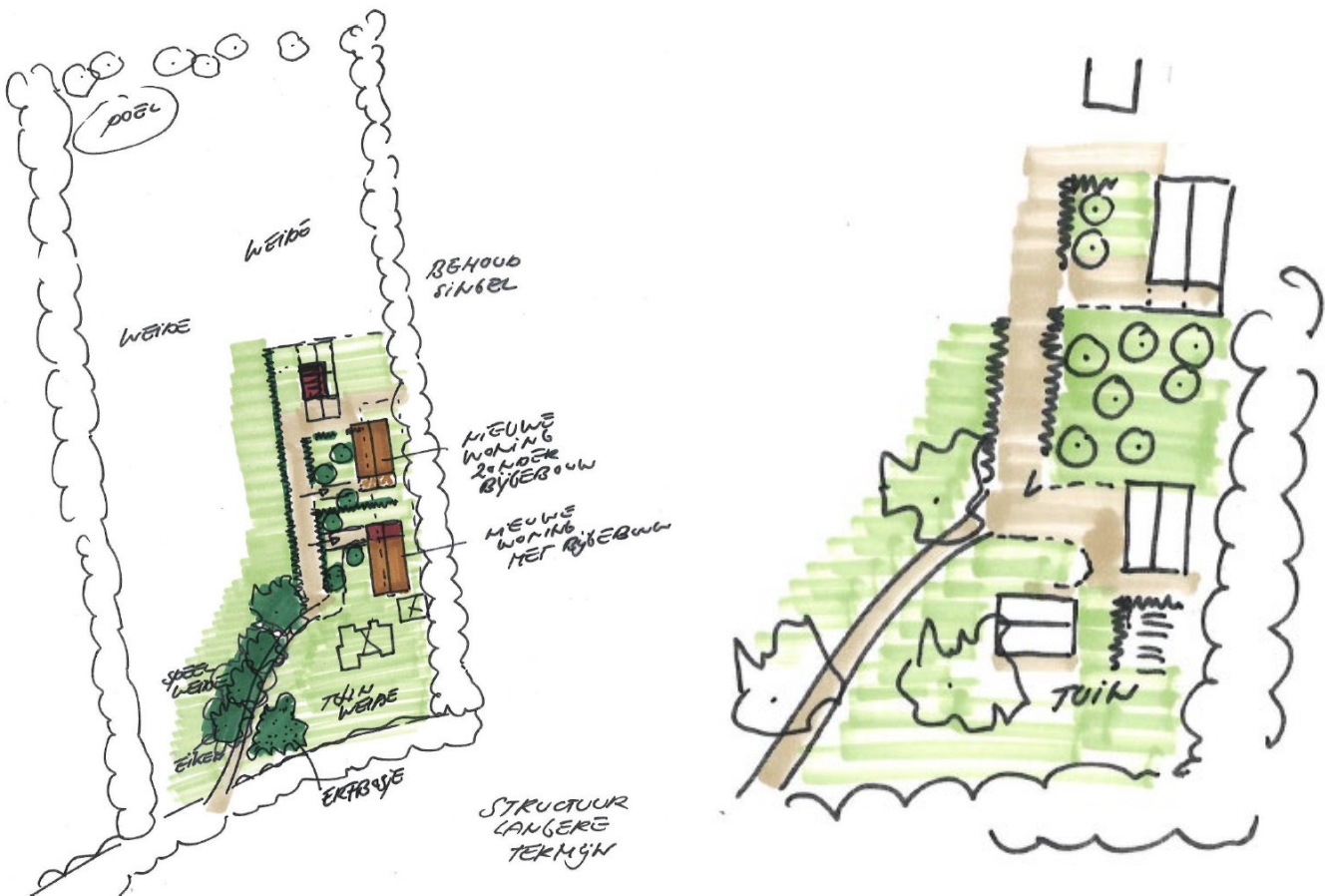
## 2.2 Oversticht

De gemeente heeft betreffende het voorliggende plan advies ingewonnen bij het Oversticht. De gemeente heeft het Oversticht gevraagd uitspraken te doen over de kwaliteit van de betrokken erven. De conclusie luidt (advies 26 juli 2017): 'De positie van het reeds geplaatste bijgebouw aan de Wagteveldweg 5-7 is acceptabel mits de nieuwe woning een verbinding aangaat met deze schuur in positie, materialisering en typologie. Wij zijn positief over voorstel op termijn de bestaande burgerwoning aan te passen naar een duurzame, eigentijdse en meer landelijke woning. Bij voorkeur ontworpen in een totaalconcept.

Beide slooplocaties bieden onder de benoemde randvoorwaarden mogelijkheden voor de toevoeging van kwaliteit.'

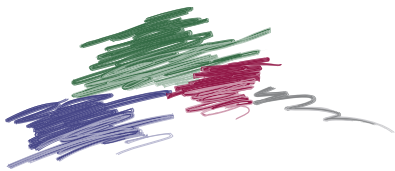


Afbeelding 27. Conceptschets van het Overzicht, onderscheid voorerf en achtererf



Afbeelding 28. Schets het Overzicht. Optie A: Schuurwoning, Erfstructuur op langere termijn na sloop burgerwoning

Afbeelding 29. Schets het Overzicht. Optie B: hoofd- en bijgebouw los. Erfstructuur op langere termijn na sloop burgerwoning



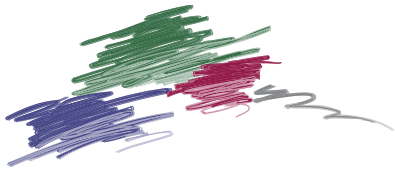
Het Oversticht heeft het volgende advies uitgebracht betreffende de tweede slooplocatie, aan de Maneweg 1: Door sloop aan de Maneweg 1, in aansluiting op de voormalige camping, wordt het zicht op de karakteristieke es hersteld. De twee bijgebouwen verkeren in zeer slechte staat van onderhoud. In aansluiting op deze verbeteringsadvies wij het voormalige campingterrein geheel te saneren tot een extensieve weide en de houtwal/singel aan de esrand met streekeigen soorten te versterken. Een kleine houten, streekeigen, opstal is passend tegen de bosrand als dierenverblijf. Eventueel in combinatie met een rustpunt voor wandelaars en fietsers. De opstallen op het erf aan de Maneweg 1 komen niet in aanmerking voor sloop.

Het Oversticht adviseert ten behoeve van de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit op de schaal van gebouwen, erf en landschap onderstaande randvoorwaarden op te nemen:

Ruimtelijke randvoorwaarden landschap, erfensemble, gebouwen:

- Behoud en versterking van een compact erf, behoud van doorzichten naar het open heidelandchap.
- Ontwikkeling van een compact erfensemble, bij voorkeur geïnspireerd op de sfeer en positionering van de huidige houten schuur. Eenvoudige hoofdvorm, rechthoekige plattegrond, ingetogen uitstraling, bij voorkeur een lage goot, eigentijdse architectuur. Het nieuwe langgerekte volume geeft een neutrale verbinding aan het bestaande erf met de burgerwoning en het al geplaatste bijgebouw aan de noordzijde. Deze neutrale vorm is nodig om enerzijds de sfeer van de bestaande burgerwoning te respecteren en anderzijds een relatie aan te gaan met het al geplaatste losse bijgebouw. De eigenaar gaf aan in de toekomst mogelijk ook de burgerwoning te willen slopen. Een herontwikkeling aansluitend op de sfeer van de schuurwoning zou zeer bijdragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het gehele erfensemble op deze plek. In de erfschets hebben wij deze mogelijke optie meegenomen (optie met hoof-en bijgebouw in een volume en optie met hoofd- en bijgebouw los).
- Behoud en versterking van de 'groene jas' om de erven door streekeigen erfaanplant: singels, bomenrij, (struweel)haag, erfbos, losse bomen (fruitbomen). Deze streekeigen beplanting draagt niet alleen bij aan de versterking van de voormalige kleinschaligheid rond de erven maar ook aan de waarden voor flora en fauna. De eigenaar heeft hierin al veel gedaan in het kader van de regeling. Ter aanvulling adviseren wij:
  - behoud en versterking van de opstreckende verkaveling. Hiervoor inspectie van de houtwal/singel aan de oostzijde met een plan voor behoud/herstel;
  - een extensief beheer van de percelen en de (sloot) randen voor flora en fauna. Eventueel door het inzaaien van een weidemengsel dat passend is bij de grondsoort. Beheer van deze mengsels door extensief maaien en hakselen, of afvoer van het gemaaide mengsel;
  - inzet op een natuurlijk waterbeheer.
- Behoud van donkerte in het gebied. Selectieve toepassing van kunstlicht en ook richten van het licht zodat er een minimale lichthinder ontstaat. Bij voorkeur gebruik van sensoren. Tegen de gevels of laag bij de grond;
- Ontwikkeling van een duurzaam erf. Wij denken hierbij aan zowel besparing als ook opwekking van energie. Zorgvuldige inpassing van bijvoorbeeld zonnepanelen en kleine windmolens op het erf en de daken. Behoud en ontwikkeling van een natuurlijke en streekeigen aanplant passend bij de grondsoort, bescheiden sieraanplant bij de woning(en), accent op agrarische nutsbeplanting. Verbinding van de erven door een aanplant voor het gehele perceel in sfeer gelijkend, aandacht voor een passende informele tussenzone voor privé.


























### **2.3 Initiatiefnemers**

De initiatiefnemers hebben een aantal wensen, te weten:

- De bestaande woning en garage behouden, t.z.t. aan te passen naar landelijke stijl;
- De nieuwe woning inpassen ten noorden van de bestaande woning;
- Het uitzicht van de nieuwe woning oriënteren op het landschap;
- Een nieuwe schuur/garage los van de nieuwe woning;
- Het onlangs gerealiseerde bijgebouw behouden;
- De aanwezige beplanting zoveel mogelijk behouden;
- Voldoende privacy creëren tussen bestaande en nieuwe woning.



Legenda

	Bestaande schuur		Bloemrijkgrasland		Bestaande moestuin
	Bestaande woning en garage		Boomgroep (zomereik)		Bestaande siertuin/gazon
	Nieuwe woning met los bijgebouw		Bestaande bomen en struiken		Gazon/grasland
	Zoekgebied bouwlocatie toekomst		Nieuwe bomen (zomer eik)		Half natuurlijk grasland/weide
			Versterken struiklaag bestaande houtwallen (inheemse soorten)		Verharding
			Nieuwe fruitbomen (hoogstam)		Raster met eiken palen
			Nieuwe haag (beuk, meidoorn of veldesdoorn)		Grens plangebied
			Laan		Entree woning
					Entree garage of bijgebouw



<b>Rood voor rood Wagteveldweg 7-9 Dalfsen</b> Landschappelijke inpassing compensatie kavel	
 <b>Eelerwoude</b> kleurt het landelijk gebied	Kaartnr.: model 1 Schaal: schaalbalk Projectnr.: 3912 Opnamedatum: n.v.t. Datum: 10-07-2017 Versie: concept Formaat: A3

### 3.1 Wagteveldweg 5-7

#### Visie

De voorgenomen ontwikkeling heeft een positief effect op de huidige landschapskwaliteit. De kwaliteit blijft niet alleen behouden, maar wordt waar mogelijk ook versterkt. De nieuwe bebouwing wordt ingepast op het bestaande erf, ten noorden van de bestaande woning. Dit komt overeen met het advies van het Oversticht. De bestaande woning wordt in de toekomst mogelijk gesloopt waarna een nieuwe woning noordelijker wordt gesitueerd. Ruimtelijk gezien blijft het erfcluster daardoor behouden en blijft het erf als een compacte eenheid in het landschap functioneren. De ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt.

#### Twee woonhuizen, één erf

Het ensemble van bebouwing op het erf is relatief jong, maar toch geordend volgens het voor- en achtererfprincipe. In de huidige situatie liggen de kippenschuur en garage achter de bestaande woning en zijn daarmee ondergeschikt. De woning en garage blijven in het nieuwe plan vooralsnog behouden.

Door terug te bouwen achter de bestaande woning blijft deze historisch gegroeide situatie in stand. De nieuwe woning heeft dezelfde nokrichting als de te slopen kippenschuur, haaks ten opzichte van de bestaande woning. Een toekomstig te bouwen nieuwe woning in plaats van de bestaande woning zal ook noordelijker worden gesitueerd. Door de situering van robuuste houtwallen aan weerszijde van het perceel en de bosschage aan de voorzijde aan de Wagteveldweg worden de woningen met bijgebouwen meer tot een geheel gemaakt.

Tevens ontstaat door het slopen van de landschapsontsierende schuren en de nieuw te bouwen bebouwing een rustiger beeld met minder volume aan bebouwing (een compact erf). Dit versterkt de huidige beeldkwaliteit. De nieuwe bebouwing bestaat uit een woonhuis van maximaal 750 m<sup>3</sup> en bijgebouwen van maximaal 150 m<sup>2</sup>.





## **Entree**

Het huidige erf is bereikbaar via één entree. Dit blijft behouden. Halverwege de oprit vindt een splitsing plaats die langs de boomgaard naar de nieuwe bebouwing leidt.

## **Gescheiden erven**

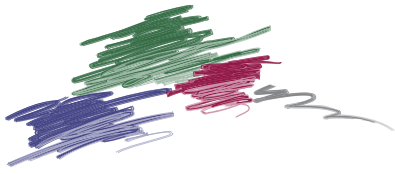
Tussen de bestaande woning en de nieuwe woning ontstaat een ruimte die fungeert als scheiding tussen de erven. Deze ruimte vormt de spil op het erf en is voor gezamenlijk gebruik. De ruimte is versterkend door een hoogstam boomgaard waar nieuwe bomen en een bloemrijkgrasland wordt toegevoegd. De privéruimten zijn georiënteerd aan de overige zijden van de woningen.

## **Een groen karakter**

Door het toevoegen van erfbeplanting wordt de uitstraling en het karakter van het erf verbeterd. Enkele nieuwe boomgroepen, hagen en een hoogstam boomgaard op en rondom het erf dragen hier aan bij. Zo worden tussen de bestaande en nieuwe bebouwing enkele bijzondere soorten als kastanje, linde of noot geplant. Het circa 1,75 hectare grootte weiland wordt omgevormd naar half natuurlijk grasland (omvorming agrarisch gebied naar natuur). Een half natuurlijk grasland is een extensief beheerd grasland. Op half natuurlijke graslanden komen veel weidevogels, plantensoorten en dagvlinders voor. Het bestaande sterke groene kader rondom het weiland, bestaande uit: houtwallen, bomen en het bosje, blijft zoveel mogelijk behouden. Daarnaast wordt het bestaande raster vervangen door een raster met gekloofde eikenhouten palen. De houtwallen en het bosje zijn in het plan versterkt door nieuwe struikvormers te planten onder de bestaande boomvormers. De siertuin aan de voorzijde van de bestaande woning wordt door uitbreiding en een nieuwe haag (beuk) versterkt. Het erf blijft het karakter behouden van één bebouwingscluster aan de rand van een sterk groen landschappelijk kader.



Afbeelding 31. Inrichtingsplan Maneweg met dierenverblijf en recreatief rustpunt van 37m<sup>2</sup>



### 3.2 Maneweg

Het perceel aan de Maneweg wordt aan de oostzijde langs de weg omzoomd door een groenstrook met eiken en onderbegroeiing. Aan de westzijde wordt het perceel begrensd door een stijlrand die het begin van de es markeert. Op het perceel worden de bestaande schuren gesloopt. Een nieuw dierenverblijf met rustpunt wordt iets ten zuiden van de huidige schuren gerealiseerd. Door de situering hiervan langs de bestaande groenstructuur is de impact op het landschap gering. De schuur zal worden opgetrokken met natuurlijke en sobere materialen. De jonge groenstructuren midden op het perceel worden verwijderd om de openheid te benadrukken. De verwijderde schuren geven de passant langs de Maneweg meer zicht op de es. De es wordt beleefbaarder.



Afbeelding 33. Het dierenverblijf en recreatief rustpunt worden opgetrokken met natuurlijke materialen



Afbeelding 32. Te slopen schuren aan de Maneweg, omzoomd door opgaand groen



Legenda

	Bestaande schuur		Bloemrijkgrasland		Bestaande moestuin
	Bestaande woning en garage		Boomgroep (zomereik)		Bestaande siertuin/gazon
	Nieuwe woning met los bijgebouw		Bestaande bomen en struiken		Gazon/grasland
	Zoekgebied bouwlocatie toekomst		Nieuwe bomen (zomer eik)		Half natuurlijk grasland/weide
	Nieuwe poel		Versterken struiklaag bestaande houtwallen (inheemse soorten)		Verharding
			Nieuwe fruitbomen (hoogstam)		Raster met eiken palen
			Nieuwe haag (beuk, meidoorn of veldesdoorn)		Grens plangebied
			Laan		Entree woning
					Entree garage of bijgebouw



<b>Rood voor rood Wagteveldweg 7-9 Dalfsen</b> Landschappelijke inpassing compensatie kavel	
 <b>Eelerwoude</b> kleurt het landelijk gebied	Kaartnr.: model 1 Schaal: schaalbalk Projectnr.: 3812 Opnamedatum: n.v.t. Datum: 10-07-2017 Versie: concept Formaat: A3

### **Bestaande beplanting (1 en 2)**

Op de tekening zijn de bestaande beplantingen weergegeven. Het betreft de houtwallen rond het perceel (1), een erfbosje (2) en enkele losse bomen (3) (walnoot). Deze bestaande beplantingen blijven behouden. De houtwallen en het bosje worden versterkt door de aanplant van extra stuikvormers onder de bestaande boomvormers (vernieuwing). De struikvormers bestaan uit een mengsel van streekeigen soorten als: hazelaar (25%), meidoorn (10%), vuilboom (5%), gewone vlier (5%), geoorde wilg (10%), lijsterbes (20%) en Gelderse roos (25%). De totale hoeveelheid toe te voegen struiken is ongeveer 1000 stuks. De houtwallen en het erfbosje worden beheerd middels het periodiek kniehoog afzetten van de heesters. Door dit pleksgewijs te doen met een onderlinge interval van 5 jaar blijft de structuur altijd behouden.

### **Laan (4)**

De entree wordt versterkt door aan beide zijde van de oprit lindebomen te planten. De westelijke laan loopt naar het nieuwe erf, en zelfs een stuk in het weiland om de lengte van de laan te versterken. De oostelijke laan zorgt voor een beschutte plek voor het bestaande erf.

### **Boomgroep in het weiland (5)**

Achterin het weiland is er een berkengroep gesitueerd die de open ruimte breekt. Hierdoor is de ruimte interessanter en maakt de ruimte speels. Berken zijn als pionierssoort een gebiedseigen soort op de heidegronden

### **Boomgaard (6)**

Tussen beide woningen komt een boomgaard met zes hoogstam fruitbomen. Ook de boomgaard versterkt de scheiding tussen de erven en zorgt tevens voor privacy tussen beide woningen.

### **Oudhollandse haag (7 en 8)**

Voor de haag is gekozen voor twee verschillende typen.

Voor de haag rondom het huidige woonhuis (7) is gekozen voor de beuk, een lang blad houdende en inheemse soort. De lengte is circa 50 m1 met een hoogte van circa 1.20 meter.

De heg rondom de boomgaard wordt aan de zijde van de gesloopte kippenschuur aangevuld met meidoorn. Voor de heg rondom de boomgaard (8) is gekozen voor de meidoorn. De lengte bedraagt circa 70 m1 en de hoogte circa 1.20 meter.

### **Bloemrijkgrasland en struweel (9)**

Het gedeelte van de te slopen kippenschuur moet na de sloop opnieuw ingezaaid worden. Om het extra karakter mee te geven, wordt de grond naast de boomgaard in één keer opnieuw ingezaaid met bloemrijkgrasland mengsel. Het betreft circa 500 m<sup>2</sup>. De bestaande singel wordt hier aangevuld met struweel zoals bij punt 1, 2 en 3.

### **Raster met eikenhouten palen (10)**

Nieuwe afrasteringen langs het weiland worden voorzien van een afrastering met eikenhouten palen om het robuuste, landelijke karakter te versterken.

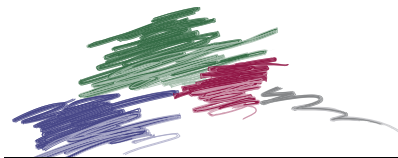


*Afbeelding 34. Gekloofde eikenhouten palen voor een robuust en landelijk karakter.*









Nr.	Elementen	Omschrijving	Aantal	Eenheid	Eenheids-prijs	Maat	Soorten	Plantverband	Bijzonderheden	
	Struikvormers	leveren en planten struik	1000	stuks	€ 1,40	60-80cm	hazelaar (25%), meidoorn (10%), vuilboom (5%), gewone vlier (5%), geoorde wilg (10%), lijsterbes (20%) en Gelderse roos (25%).	Wildverband		€ 1.400,00
1										
3	Solitaire bomen	leveren bomen	3	stuks	€ 50,00	16-18cm	Juglans regia - walnoot		inclusief 2 boompalen	€ 150,00
		planten bomen	3	stuks	€ 40,00					€ 120,00
5	Boomgroep op het erf	leveren bomen	5	stuks	€ 45,00	16-18cm	Berk - Betula pendula		inclusief 2 boompalen	€ 225,00
		planten bomen	5	stuks	€ 40,00					€ 200,00
6	Boomgaard	leveren bomen	6	stuks	€ 50,00	n.v.t.	Hoogstam fruitbomen		inclusief 2 boompalen	€ 300,00
		planten bomen	6	stuks	€ 40,00					€ 240,00
4	Bomenrij	leveren bomen	24	stuks	48	12 14cm	Tilia cordata		inclusief 2 boompalen	1152
		planten bomen	24	stuks	40					960
7	Haag	leveren	50	m1	€ 5,00	50-60cm	Fagus sylvatica - Beuk	2 rijen, 6 stuks per meter		€ 250,00
		planten	50	m1	€ 9,00					€ 450,00
8	Haag	leveren	70	m1	€ 5,00	50-80 cm	Crataegus monogyna - Beuk	2 rijen, 6 stuks per meter		€ 350,00
		planten	70	m1	€ 9,00					€ 630,00
9	Weide	mengsel + zaaien	8	are	€ 9,00		weidemengsel			€ 72,00
		bemesten	8	are	€ 55,00		aardachtige meststof			€ 440,00
		frezen grond	8	are	€ 7,00					€ 56,00
10	Raster met eikenpalen	leveren en aanbrengen	700	m1	€ 17,50					€ 14.362,00
<b>Subtotaal</b>										<b>€ 20.205,00</b>
onvolledigheidstoelag			%		5%					€ 460,00
uitvoeringskosten			%		4%					€ 365,00
algemene kosten			%		4%					€ 365,00
W&R			%		5%					€ 460,00
<b>Subtotaal</b>										<b>€ 21.855,00</b>
<b>Totaal</b>										<b>€ 23.930,00</b>
BTW										€ 2.075,00
										19

## 5.1 Geurhinder

Het is van belang dat door de voorgenomen ontwikkelingen geen belemmeringen ontstaan voor de bedrijfsvoeringen van de omliggende (agrarische) bedrijven. Bij de vergunning plichtige bedrijven moeten de vergunningaanvragen getoetst worden aan de Wet geurhinder en veehouderijen. Op basis van deze wet wordt de geuremissie getoetst op woningen. In de Wet geurhinder en veehouderijen wordt rekening gehouden met vrijkomende (bedrijfs-)woningen in kader van rood-voor rood regeling. Dat houdt in dat de geurgevoeligheid van de bestaande woning en de nieuw te bouwen woning ingevolge de Rood voor Rood-regeling gelijkgeschakeld wordt met agrarische (bedrijfs-)woningen. Hiervoor geldt buiten de bebouwde kom een minimale afstand van 50 meter. Voor veehouderijen die onder het Besluit Landbouw vallen geldt in het buitengebied een vaste afstand van 50 meter.

Het plangebied aan de Wagteveldweg 5-7 te Dalftsen is omgeven door burgerwoningen. Het dichtstbijzijnde (agrarische) bedrijf ligt op circa 400 meter. Hieruit blijkt dat geurcontouren van omliggende bedrijven geen belemmeringen vormen voor de nieuwe woning en de nieuwe woning is daarbij niet beperkend voor de ontwikkeling van omliggende bedrijven.

## 5.2 Geluidshinder

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen ten aanzien van de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies. De functie 'wonen' is aan te merken als een geluidsgevoelige functie. Op basis van artikel 77 van de Wgh dient bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan waarbij een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt toegevoegd een akoestisch onderzoek te worden ingesteld. Het plan ligt binnen de wettelijke geluidzones (250 meter) van de Wagteveldweg en de Oosterdalfsersteeg. Aangezien de Wagteveldweg ter hoogte van de projectlocatie doodlopend is en de Oosterdalfsersteeg op circa 175 meter afstand van het plangebied ligt, worden op voorhand geen beperkingen betreffende geluidshinder verwacht. In overleg met de gemeente, en op basis van de eventueel bij de gemeente bekend zijnde informatie over geluidscontouren ter plaatse, wordt bepaald of een nader akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

## 5.3 Natuurbescherming

Het perceel voor de nieuwe woningbouwkavel aan de Wagteveldweg 5-7 werd gebruikt voor agrarische doeleinden. De locatie ligt op circa 7.5 kilometer van een Natura 2000-gebied en ligt niet binnen de Ecologische Hoofdstructuur. Hoewel op voorhand de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de beschermde flora en fauna nihil worden geacht, zal een 'Quickscan Flora- & Faunawet' hier duidelijkheid over moeten geven.

#### **5.4 Bodemonderzoek**

Een bodemonderzoek op een perceel is noodzakelijk als er een bouwvergunning wordt aangevraagd voor een bouwwerk waarin meer dan 2 uur per dag mensen verblijven en waarover nog geen gegevens van de bodemgesteldheid beschikbaar zijn. Voor deze ontwikkeling, het toevoegen van een woning, is daarom een bodemonderzoek noodzakelijk.

#### **5.5 Externe veiligheid**

Op de Risicokaart zijn geen risicovolle objecten of omstandigheden aangegeven in de nabijheid van het plangebied.

#### **5.6 Archeologie**

Het plangebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde, maar ligt wel op de rand van een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde (bron: Omgevingsvisie Overijssel). Gezien de beperkte omvang van de nieuwbouw (ruim kleiner dan 2.500 m<sup>2</sup>) wordt een nader archeologisch onderzoek hier niet noodzakelijk geacht.

#### **5.7 Luchtkwaliteit**

De ontwikkeling van een enkele woningbouwkavel heeft niet in betekende mate invloed op de luchtkwaliteit. De ontwikkeling hoeft daarom niet verder getoetst te worden aan de normen.

