

Ruimtelijke Onderbouwing Zwarteweg 7

Hoofdstuk 1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor deze ontwikkeling en de ligging en begrenzing van het plangebied 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 plangebied aan de Zwarteweg 7 ligt in het buitengebied van de gemeente Dalfsen. Figuur 1 geeft de ligging van het perceel Zwarteweg 7 aan. Op het perceel is een recreatiebedrijf gevestigd met daarbij twee bedrijfswoningen. In het huidige bestemmingsplan heeft het perceel een recreatie-verblijfsrecreatie bestemming.

De initiatiefnemer wil de tweede bedrijfswoning afsplitsen van het bedrijf om daar in te gaan wonen. De tweede bedrijfswoning is namelijk voor de bedrijfsvoering niet langer nodig. Bij recht is het niet mogelijk om de bedrijfswoning af te splitsen van het bedrijf en te gebruiken als reguliere woning. Het bestemmingsplan kent geen geschikte afwijkingsmogelijkheid en wijzigingsbevoegdheden. Omdat het voornemen niet past binnen het huidige bestemmingsplan is er een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk.

Kaart 1. Ligging van het perceel Zwarteweg 7



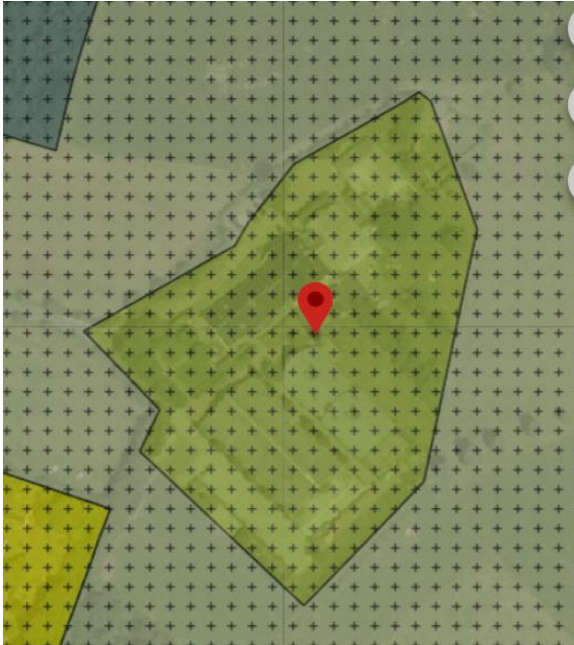
Bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

1.2 Geldende bestemming

Bestemming perceel Zwarteweg 7

Het perceel Zwarteweg 7 ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan “Buitengebied gemeente Dalfsen”. Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming ‘Recreatie-verblijfsrecreatie’ met de dubbelbestemming ‘archeologie 1’.

Kaart 2. Huidige bestemming



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

Om het voornemen planologisch mogelijk te maken, moet de bestemming voor wat betreft de tweede bedrijfswoning gewijzigd te worden van “Recreatie-verblijfsrecreatie” naar “Wonen”.

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 komt een (compensatie)woning terug, die met een erfinrichtingsplan worden 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 7e 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.

Bij de ontwikkelingen aan de Zwarteweg 7 neemt het bebouwde oppervlakte niet toe. De bestaande bedrijfswoning wordt enkel afgesplitst van het bedrijf. Hierdoor is er per saldo geen sprake van toevoegen van een nieuwe woning. Er zal per saldo dus geen woning toegevoegd worden. Hier zal enkel een bestaande woning een andere bestemming krijgen. Daarnaast zal er geen bebouwing toegevoegd worden. Op grond van het voorgaande is er 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. Daarnaast wordt de ontwikkeling in paragraaf 2.2 getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel, waar het ontwikkelingsperspectief en de vierlagenbenadering onderdeel van uitmaken. De uitstraling van de omgeving blijft hetzelfde en blijft behouden.

Dit alles maakt dat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en daar waar kan versterkt wordt, overeenkomstig artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit van de Omgevingsverordening.

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 Zwarteweg 7 geldt de gebiedsspecifieke beleidskeuze 'Boringsvrije zone Salland Diep'.

Drinkwater is van levensbelang. De provincie is verantwoordelijk voor de bescherming van het grondwater dat hiervoor wordt gebruikt en wil elk risico op verontreiniging voorkomen. Dit betekent dat we in Overijssel de gebieden waar grondwater voor drinkwater aan de bodem wordt onttrokken en de gebieden die daarvoor gereserveerd zijn, beschermen. Voor dit watervoerende (diepe) pakket onder Salland geldt al sinds 1991 dat we onttrekkingen alleen toestaan voor de openbare drinkwatervoorziening en voor hoogwaardig industrieel gebruik waarop de Warenwet van toepassing is.

Naast een beleidsmatige bescherming geldt in dit gebied ook een fysieke bescherming van de bodem. Dit betekent dat mechanische bodemingrepen die de beschermende functie teniet zouden kunnen doen, niet zijn toegestaan. Ook geldt hier een absoluut verbod om bodemenergiesystemen te installeren die de ondoordringbare kleilaag doorboren en een verbod om koelwater, afvalwater en overige (verontreinigde) vloeistoffen te lozen. Met het behoud van de beschermende bodemlagen en het verbod om schadelijke stoffen te lozen, wordt verontreiniging van de diepe grondwaterlagen voorkomen.

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 ligt in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap geldt. Zie voor een weergave hiervan onderstaand figuur.

Kaart 3. Perceel Zwarteweg 7

   Ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap



Relevant gedeelte kaart Ontwikkelingsperspectieven

Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap

Dit ontwikkelingsperspectief omvat de gebieden waar het ruimtelijk raamwerk van lanen, waterlopen, lintbebouwingen en bosstroken in harmonie zijn met de schaalvergroting in de landbouw. Vanuit het perspectief van ruimtelijke kwaliteit passen windenergie en tijdelijke zonnevelden ook in deze grootschalige landschappen, met name in de jonge heide- en veenontginningsgebieden. Nieuwe initiatieven willen we aan laten sluiten bij bestaande bebouwing, wegstructuur en ov-routes vanuit het belang van een goede bereikbaarheid en de verkeersveiligheid van de landwegen. In de omgeving zijn woningen gelegen.

Door het omzetten van de Recreatie - Verblijfsrecreatie bestemming naar een woonbestemming worden omliggende (agrarische) bedrijven niet beperkt in hun bedrijfsvoering. De ontwikkeling voorziet enkel in de omzetting van een bedrijfswoning naar een reguliere woning. Qua bebouwing verandert er niets en sluit het plan aan bij de bestaande bebouwing en het omliggende landschap. Bovendien worden de andere relevante waarden niet aangetast.

2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

Op het perceel Zwarteweg 7 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. Zwarteweg 7

 Dekzandvlakte en ruggen



Figuur: Relevant deel 'Natuurlijke laag'

Dekzandvlakte en ruggen

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

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

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

Het perceel Zwarteweg 7 ligt op een dekzandrug. Het voornemen tast het landschap niet aan omdat de ontwikkeling enkel betrekking heeft op een functiewijziging van de bestaande bebouwing. Het voornemen doet geen afbreuk aan het omliggende landschap.

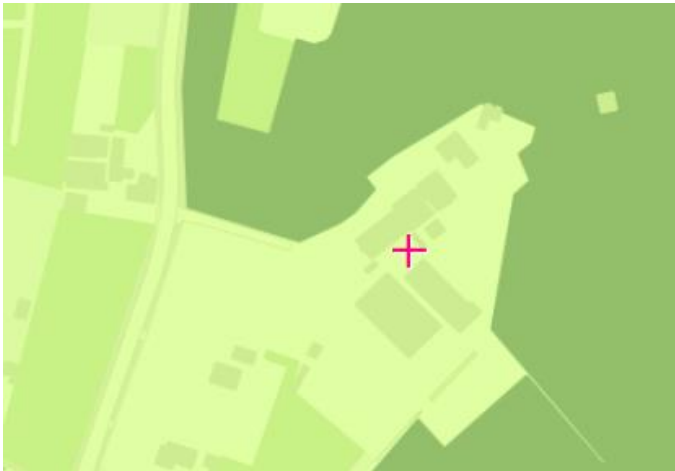
2.2.4.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

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 percelen zijn op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype "Oude hoevenlandschap".

Kaart 5. Zwarteweg 7

Oude hoevenlandschap



Figuur: Relevant deel 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen. Binnen deze structuren zijn er vol op mogelijkheden om een functioneel grootschalige landbouw in een kleinschalig landschap te ontwikkelen.

Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen: de erven met erfbeplanting; open esjes; beekdal; voormalige heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid.

De ontwikkeling past binnen het oude hoeve landschap. Op het perceel zijn geen historische routes aanwezig. De aanwezige bebouwing verandert niet. Daarnaast wordt het perceel landschappelijk ingepast conform het erfinrichtingsplan. Hierdoor wordt de erfgedachte niet in betekende mate aangetast. Sterker nog het wordt verbeterd. Door het voorliggende plan wordt de ruimtelijke kwaliteit niet aangetast .

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' en 'Informeel en trage netwerk'. 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 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. 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. Er wordt geen extra bebouwing mogelijk gemaakt op het perceel. Het erf wordt landschappelijk ingepast door middel van een erfinrichtingsplan.

Informeel 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 erfahrbaar 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.

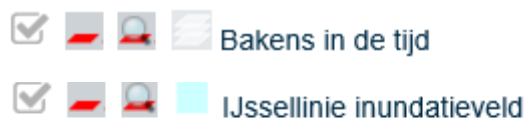
De bebouwing op het perceel dateert uit omstreeks 1917. Op het perceel zelf bevinden zich verder geen historische routes. Hierdoor is er geen sprake van eventueel herstel van (historische) (wandel) routes. Daarmee is ook duidelijk dat dergelijke routes niet geschaad worden.

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 perceel aan de Zwarteweg 7 is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid met Bakens in de tijd -IJssel linie inundatieveld.

Kaart 6. Zwarteweg 7



Figuur: Relevant deel 'Laag van de beleving'

Bakens in de tijd zijn relictten van diverse aard uit verschillende perioden van de wordingsgeschiedenis van Overijssel. Geologische monumenten (bv pingo's), archeologische monumenten en vind- plaatsen, schansen, verdedigingslinies, kapelletjes, religieuze monumenten, historische wegen tot landschappelijke ensembles zoals De Kolonie. Bakens zijn niet alleen (water) torens en andere hoge, kenmerkende bouwsels, ook patronen als de (ruil)verkavelings structuur vormen een baken in de tijd. De essentie van de bakens in de tijd is, dat ze de verhalende laag toevoegen aan het landschap. Het zijn belangrijke ingrediënten in de opbouw van gebiedsidentiteit. Het zijn plekken waar 'tijds- diepte' tot intense indrukken leidt.

Op het perceel is een recreatiebedrijf aanwezig. Deze blijft na de realisatie van het plan ongewijzigd. Op de percelen die gelegen zijn binnen de aanduiding 'Bakens' in tijde' zal alleen de functie veranderen van bedrijfswoning naar burgerwoning. Het perceel werd vroeger onder water gezet als verdedigingslinie. Er zullen geen nieuwe gebouwen gerealiseerd worden. Hierdoor blijft het landschap in tact. Geconcludeerd kan worden dat er geen afbreuk gedaan wordt aan de laag van de beleving.

2.2.7 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

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.

De locatie ligt in de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in het 'Bos- en landgoederlandschap'.



Kaart 7. Uitsnede structuurvisie Buitengebied

2.3.1.1 Karakteristiek Bos- en landgoederlandschap

Het landschap rond Dalfsen staat bekend om zijn vele havezaten en landgoederen. De landhuizen, laanstructuren, landerijen en bosgebieden van de landgoederen zijn karakteristiek voor dit deelgebied ten zuiden van de Vecht. Langs de randen van het gebied liggen boerderijen met eenmansessen. Veel boerderijen behoren tot een landgoed. In de kleurstelling van de panden is dat nog terug te zien. De erven worden getypeerd door hun losse opzet, met onregelmatig verspreide bebouwing, boomgroepen, boomgaard en bijgebouwen als bakhuisjes en hooibergen. In het gebied zijn nog vele zandpaden te vinden.

Vanwege de afwisseling en kleinschaligheid met als bonus een ligging aan de Vecht heeft het gebied grote recreatieve aantrekkingskracht. Er zijn dan ook meerdere verblijfsaccommodaties te vinden en diverse fiets- en wandelroutes. De landbouw is de belangrijkste drager van de landgoederen, zowel ruimtelijk als economisch.

2.3.1.2 Kernkwaliteit

Monumentaal landschap bestaande uit vele havezaten en landgoederen, met herkenbare en beleefbare structuur.

2.3.1.3 Ontwikkelingsrichting Wonen

Ten aanzien van wonen in dit deelgebied wil de gemeente de mogelijkheden in het kader van hergebruik van vrijkomend erfgoed benutten. Hergebruik van vrijkomende erfgoed draagt immers bij aan de instandhouding van het karakter en de leefbaarheid van het gebied. In dit deelgebied zal de gemeente dergelijke initiatieven op het vlak van wonen dan ook ondersteunen.

De gemeente wil initiatieven faciliteren die passen binnen het karakter van het landelijk gebied en de leefbaarheid behouden en/of vergroten. De gemeente stelt als uitgangspunt dat omliggende functies en de landschappelijke en/of natuurlijke waarden niet worden aangetast. Het plan maakt enkel van een bestaande bedrijfswoning een reguliere woning. Dit voornemen wijzigt enkel de functie van de reeds bestaande (bedrijfs-)woning. Het karakter van het landelijk gebied zal door het voornemen niet worden aangetast.

2.3.4 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een gemeentedeekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. Het plangebied ligt in het deelgebied 'Bos en landgoederenlandschap'.

Bos en landgoederenlandschap



- Voorop staat een beheer dat inzet op rijk gestructureerde bosranden en natuurlijke randen langs akkers en weiden (kruidenlaag);
- Aanplant van solitaire bomen op agrarische enclaves en uitbreiding van het lanenstelsel versterken de karakteristiek;
- Dit gebied leent zich uitstekend voor recreatief medegebruik. Inzet op uitbreiding van openstelling en gebruik van paden, routes op landgoederen;
- Ontwikkeling van kleinschalige en vernieuwende vormen van recreatieve functies alleen in VAB's, agrarische bedrijven en op landgoederen kan, mits wordt bijgedragen aan landschappelijke versterking;
- Mogelijkheden voor ontwikkeling (nieuwe economische dragers) van bestaande landgoederen worden verder versterkt hetgeen bijdraagt aan de instandhouding van het landgoed;
- Om cultuurhistorische elementen als grachten, wallen, grenspalen, hooibergen, bakhuisjes te behouden zal extra aandacht nodig zijn voor herstel;
- Het aanleggen van poelen als stapstenen tussen het Vechtdal en de Marswetering en Emmertochtsloot versterkt de biotopen van o.a. kamsalamander en knoflookpad.
- Extensief slootkantenbeheer draagt bij aan verbetering van de biotopen voor deze soorten maar verrijkt ook het landschapsbeeld.
- In dit kader kan ook de oorspronkelijke loop van de Emmertochtsloot naar de Vecht hersteld worden;
- Nieuwe waterberging zal vlakvormig zijn en gekoppeld aan de structuur van landschap.

De initiatiefnemers hebben een erfinrichtingsplan opgesteld om de ontwikkeling te passen in het omliggende landschap. Hoveniersbedrijf Reusken heeft voor deze ontwikkeling een advies uitgebracht dat passend is in de structuur van het landschap. Zie bijlage 1 voor erfinrichtingsschets van de ervenconsulent. Het advies is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gedaan. De ontwikkeling past in het Landschapsontwikkelingsplan.

Kaart 8. Erfinrichtingsschets Zwarteweg 7



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

Op grond van het vigerende plan “Buitengebied Dalfsen” is het perceel voorzien van de dubbelbestemming “Waarde - archeologie 1”. Op grond van deze dubbel bestemming is er in beginsel bij iedere bodemingreep een archeologisch onderzoek vereist. Deze ontwikkeling voorziet echter alleen in een bestemming wijziging waarbij de bodem ongeroerd blijft. Enkel de bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning. Op basis van het vorenstaande valt te concluderen dat er geen archeologisch onderzoek vereist is en het plan geen negatieve invloed heeft op de archeologische waarden.

3.2 Bodemkwaliteit

In beginsel is er op grond van het Besluit ruimtelijke ordening een onderzoek vereist dat de bodemgesteldheid het geschikt is voor de voorgenomen functie. In onderhavig geval gaat het om een functie verandering van bedrijfswoning naar reguliere woning. Doorgaans geldt bij het oprichten van een woning dat er een bodemonderzoek is vereist. Echter zijn er een aantal uitzonderingsgevallen. Een voorbeeld van een dergelijke uitzondering is wanneer met de ontwikkeling de bodem niet wordt aangetast. Het voornemen is om de bestaande bedrijfswoning van functie te laten veranderen naar een reguliere woning. Ondanks de functie wijziging van bedrijfswoning naar reguliere woning is er derhalve geen bodemonderzoek vereist.

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.

Het initiatief draagt bij aan een duurzamere gemeente. Door de bedrijfswoning af te splitsen wordt voldaan aan de woningvraag, zonder dat er nieuwbouw noodzakelijk is. Herbestemming en hergebruik binnen bestaande bebouwing draagt bij aan een duurzamere en meer circulaire economie.

3.4 Ecologie

3.4.1 Natura 2000 gebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermde natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied is het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht op een afstand van ca. 4 km van het plangebied. Gezien er geen fysieke ingreep noodzakelijke is en grote afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied en de beperkte effectafstand van de ingreep, kan een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied op voorhand worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een 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)

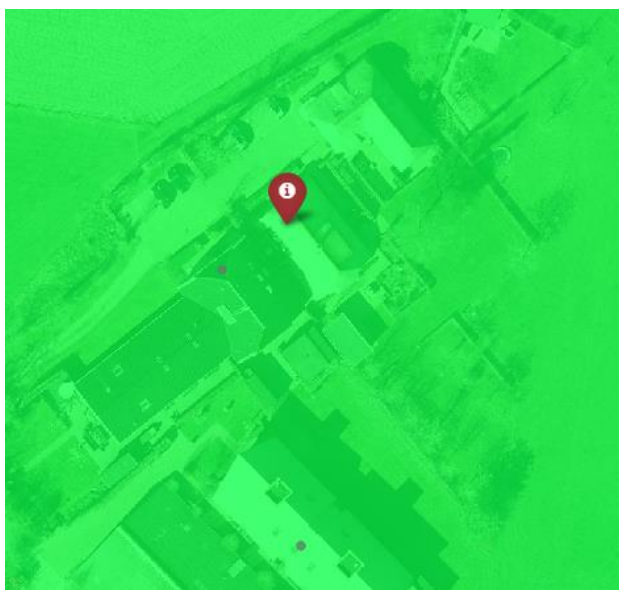
Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de ruimere omgeving van het plangebied liggen enkele NNN-gebieden, waaronder de Vecht en enkele grotere bosgebieden langs de noordzijde van de Vecht, onder Dalfsen. Aangezien het plangebied buiten het NNN ligt en 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. Het plangebied is niet gelegen in een aangewezen NNN-gebied. Bovendien kent de ingreep (het wijzigen van de bedrijfswoning naar burger woning) 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

Vanuit de Wet natuurbescherming wordt er op gewezen dat werkzaamheden schade kan toebrengen aan vogels, beschermde planten of dieren. Dit is niet toegestaan. Ook mogen geen handelingen of projecten uitgevoerd worden die schadelijk kunnen zijn voor beschermde gebieden. Het veranderen van de bedrijfswoning naar woning is geen ingreep waarbij bebouwing wordt toegevoegd en/of gesloopt. Deze ingreep leidt niet tot effecten op beschermde natuurgebieden, zoals aantasting van kernkwaliteiten of doelstellingen van het Natuurnetwerk Nederland of externe effecten op Natura 2000-gebieden.

3.5 Externe veiligheid

De ontwikkeling is getoetst aan het Externe Veiligheidsbeleid zoals aangegeven in het verzamelplan. Risicozonering rondom Zwarteweg 7 is hieronder aangegeven.



Kaart 10. Zwarteweg 7

3.5.1 Toetsing Risicobronnen

Toetsing 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 perceel Maatpad 1 is het dichtstbijzijnde agrarische bedrijfsperceel, met de bestemming 'agrarisch met waarden', de gebiedsaanduiding 'agrarisch bedrijf b' en de functieaanduiding 'paardenhouderij'. Dit plangebied is gelegen op minimaal 220 meter afstand van de ontwikkeling. Het is voldoende aannemelijk dat aan de geurnormen voldaan kan worden. Daarnaast geldt voor een paardenhouderij een maximale afstand van 50 meter voor geur en 30 meter voor geluid. Hier kan ruimschoots aan worden voldaan.

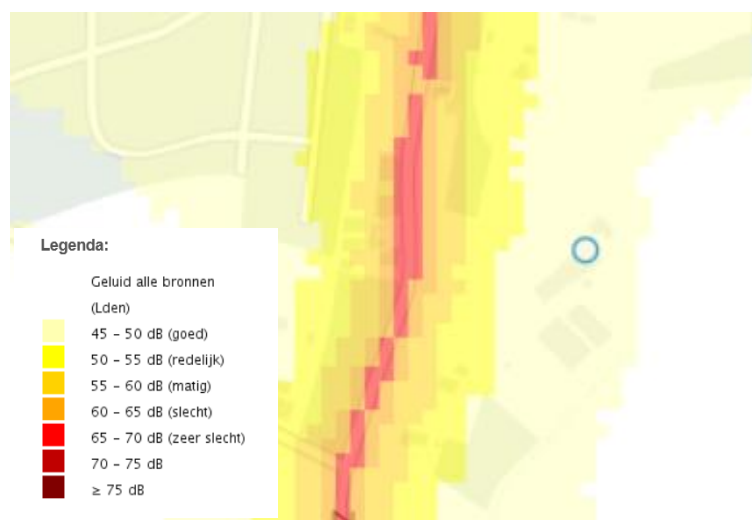
Verder is de tweede bedrijfswoning die omgezet wordt naar een woonbestemming op dit moment onderdeel van een recreatiebedrijf. Er moet dus gekeken worden of het bedrijf geen belemmering oplevert voor de woning en of de woning geen belemmering oplevert voor het bedrijf. De grootste richtafstand van een recreatiebedrijf betreft 10 meter voor wat betreft geluid. De tweede bedrijfswoning is niet direct aanpandig gelegen aan de groepsaccommodatie en is daarvan gescheiden door een tussenruimte en de eerste bedrijfswoning. Bovendien wordt aan de 10 meter voldaan. Het is dus aannemelijk dat zowel een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden voor de om te zetten tweede bedrijfswoning en daarnaast deze omzetting naar een woonbestemming geen belemmeringen oplevert voor het recreatiebedrijf op het aangrenzende perceel.

Ook aan de andere normen zoals vastgelegd in de handreiking Bedrijven en milieuzonering kan met deze afstand worden voldaan.

3.7 Geluid

De Wet geluidhinder (hierna Wgh) 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 ligt binnen de 43-50 dBA contour van de Zwarteweg. Onderstaand figuur geeft deze contour aan.

Kaart 11. Zwarteweg 7



Uitsnede gemeentelijk model geluidsc contouren Giskit viewer 2017 gem Dalfsen

Een nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht gelet op de beschutte ligging van de woning tussen het recreatiebedrijf. Het is voldoende aannemelijk dat voorgeschreven grens van 48 dBA belasting op de naar de weg gekeerde gevel niet wordt overschreden. Gelet op het vorenstaande ondervindt het plan geen belemmeringen vanuit de Wgh.

Er wordt geen nieuwe geluidsgevoelige functie opgericht. Er zal slechts een wijziging van bestemming plaatsvinden. Het bestemmingsplan ondervindt dan ook geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder.

3.8 Luchtkwaliteit

Het bestemmingsplan bevat mogelijk te maken om binnen de bestaande bebouwing van ene bedrijfswoning een reguliere woning te maken. Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling, die in het onderhavige plan 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 wijzigen van de bestemming. Er zal netto geen woning worden toegevoegd, slechts de bestaande bedrijfswoning krijgt een reguliere woonbestemming. Het aspect 'verkeer' en 'parkeren' vormt voor de uitvoering van het plan geen belemmeringen.

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.

Het plan bevat een rioleringscomponent, want door het plan neemt het afvalwaterdebiet in het bestaande gemengde- of vuilwaterstelsel toe. Door uitvoering te geven aan het bestemmingsplan neemt de belasting van het bestaande rioleringsstelsel niet toe. Dit levert geen problemen op ten aanzien van de capaciteit van het rioleringsstelsel en de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

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

Waterhuishoudkundig aspect	Relevantie	Toelichting
Riolering en afvalwaterketen	Nee	Woning moet een aansluiting hebben op het rioleringsstelsel
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.	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.	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 ontwerpeis van minimaal 20 mm per vierkante meter verhard oppervlak.

De vuilwateraansluitingen van de nieuwe woningen moeten worden aangesloten op een het rioolstelsel De bestaande aansluiting volstaat.

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 'normale procedure'. De bestemming en de grootte van het plan hebben geen negatieve invloed op de waterhuishouding en het waterschap geeft een positief wateradvies. Zie bijlage 3 voor de watertoets.

3.10.6 Overstromingsrisicoparagraaf

Volgens artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel moet bij ontwikkelingen in overstroombaar gebied een overstromingsrisicoparagraaf in de toelichting bij een bestemmingsplan worden opgenomen. Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal gesproken niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan) als gevolg van een extreme gebeurtenis. Het gaat zowel om buitendijkse gebieden die bij hoogwater overstromen (bijvoorbeeld uiterwaarden) als om de beschermde gebieden achter de dijk (binnendijkse gebieden) die alleen bij een calamiteit onder water komen te staan.

Het plangebied ligt in het overstroombaar gebied. Onderstaand figuur geeft dit weer.

Kaart 12. Zwarteweg 7

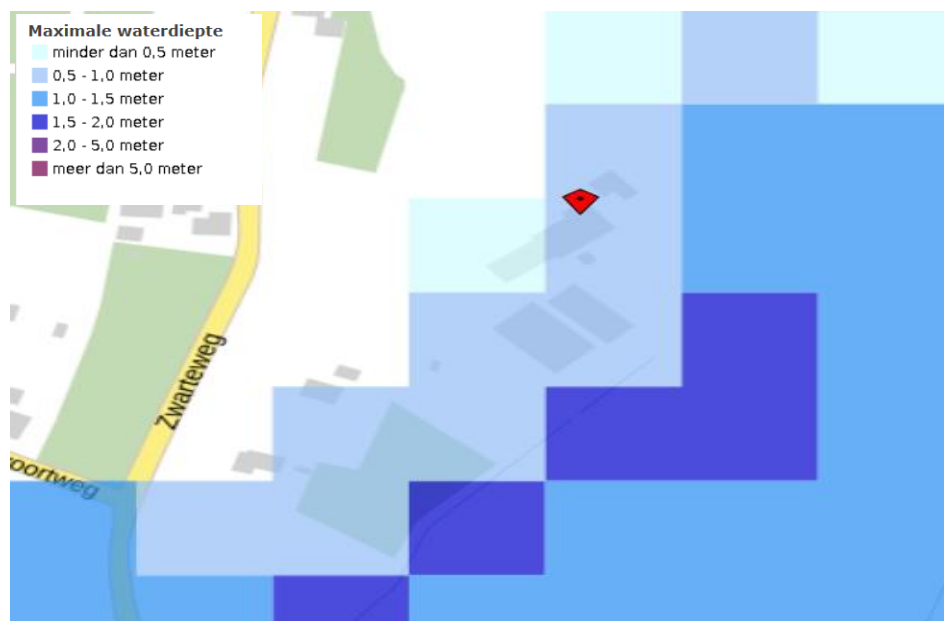


Bron: provincie Overijssel

Risico-inventarisatie

Op de risicokaart komt het volgende kaartbeeld naar voren bij overstromingen met een kleine kans (1/1000 tot 1/10.000 jaar). Dit zijn de overstromingen vanuit het primaire systeem (bijvoorbeeld de Vecht) waar de dijken een strenge norm hebben. Voor de betreffende locatie wordt een maximale waterdiepte van 1.0 tot 1.5 meter gevonden (zie kaart 13). Op de kaart van middelgrote kans (1/100 jaar) blijft de betreffende locatie droog. De risicokaart geeft geen tijd tot overstroming aan.

Kaart 13. Uitsnede IPO risicokaart



Bron: IPO risicokaart

Conclusie

In geval van overstroming zijn er geen belemmeringen om de beoogde ontwikkelingen op de locatie toe te staan. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta en de Veiligheidsregio zijn op de hoogte gesteld van de ontwikkeling. Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een bedrijfswoning naar een reguliere woning op de locatie Zwarteweg 7 mogelijk. Gezien de kleine kans van overstroming en het feit dat het voornemen geen verblijfsfunctie voor kwetsbare groepen mogelijk maakt, is het niet nodig om maatregelen te nemen.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze de binnen het plangebieden voorkomende functies, zoals die in het voorgaande aan de orde zijn geweest, in het bestemmingsplan worden geregeld. Het betreft de uitgangspunten met betrekking tot de gewenste ruimtelijke structuur, de functionele structuur en de milieu-uitgangspunten. Tevens wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de bestemming.

4.2 Beschrijving gewenste situatie

Na herziening van het bestemmingsplan is aan de Zwarteweg 7 de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' gewijzigd in 'Wonen' ter plekke van de tweede bedrijfswoning. Het overige plangebied zal de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' behouden. Daarnaast zal het totale plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' behouden.

Initiatiefnemers zijn verplicht om het erf op het perceel Zwarteweg 7 te realiseren zoals is aangegeven in de erfinrichtingsplannen van de Zwarteweg 7 van 15 mei 2020 (Bijlage 1).

Initiatiefnemers moeten binnen één jaar na het in werking treden en/of onherroepelijk worden van het 7^e verzamelplan de erfinrichting volgens bijlage 1 realiseren en deze minimaal tien jaar in stand houden.







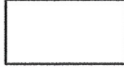
Hoofdstuk 5 Economische Uitvoerbaarheid

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 – erfinrichtingsplan



-  Bomen
-  Bestrating
-  Vaste planten /Heesters
-  Singel Bos plantsoen
-  Moestuin
-  Hagen
-  Gazon /weide

Zwarteweg 7 Dalfsen
 Inrichtingsplan erf
 Onderwerp Tekening
 Datum 15 mei 2020
 Schaal 1:250
 Ontwerp Ontwerp door
 Tekenaar P.R.
 Bestand Zwarteweg 7.dwg



tuinvormgeving
 aanleg-onderhoud
 boomverzorging