

Ruimtelijke Onderbouwing Zandspeur 91

Hoofdstuk 1 Inleiding

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

1.1 Beschrijving van de ontwikkeling

Op het perceel Zandspeur 91 is kinderopvang De Groene Helden gevestigd. De initiatiefnemers willen de bestaande kinderopvang op het perceel uitbreiden. In de huidige situatie is een deel van het perceel in gebruik voor deze functie. De huidige inrichting is niet volledig volgens de afspraken die zijn gemaakt in 2009, de bestemming wonen voldoet niet aan het huidige maatschappelijke gebruik.

Op basis van de gemaakte afspraken van 2009 is het mogelijk om naast het bestaande hoofdgebouw nog bijgebouwen te realiseren met een oppervlak van maximaal 228 m². Het gaat daarbij om bijgebouwen op het gehele terrein en bijgebouwen in een op te nemen bouwvlak.

Daarom zijn op basis van een advies van Het Oversticht, plannen gemaakt (o.b.v. de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) voor de herinrichting van een deel van het terrein. Daarnaast wordt de bestemming van het perceel afgestemd op het feitelijk gebruik.

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

Kaart 1. Ligging van het perceel Zandspeur 91

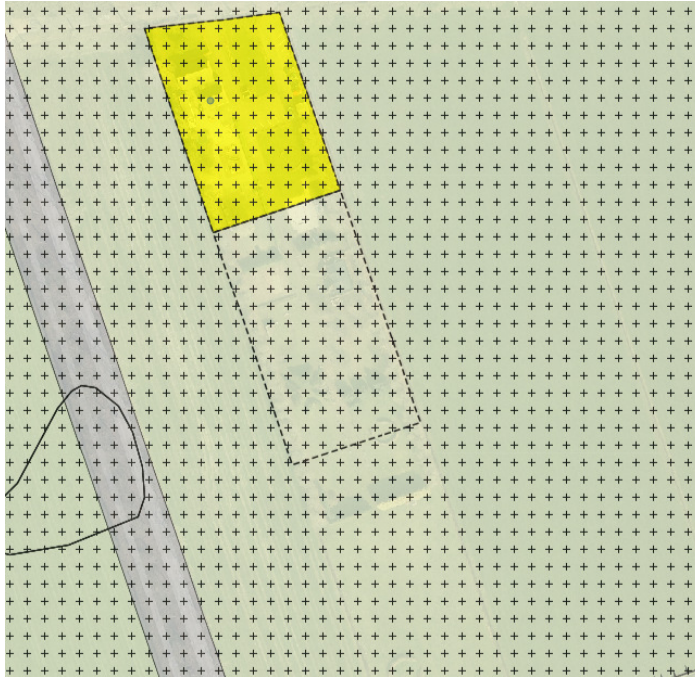


bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

1.2 Geldende bestemming

Het perceel ligt in het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen en heeft hierin de enkelbestemming 'wonen' en 'agrarisch', met de aanduidingen 'Jeugd opvang'. Daarnaast zijn de aanduidingen 'bomenteelt' en 'landschapselement' van toepassing. Verder is een dubbelbestemming 'waarde-archeologie 7' van toepassing.

Kaart 2. Huidige bestemming



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken worden de bestemmingen 'wonen' en 'agrarisch' omgezet naar maatschappelijk. De aanduiding 'jeugdopvang' wordt vervangen door 'Kinderopvang'. Het onderste gedeelte van het perceel behoudt de huidige agrarische bestemming. Binnen de nieuwe maatschappelijke bestemming wordt een bouwvlak toegevoegd waarin de initiatiefnemers de gewenste bijgebouw kunnen realiseren. De huidige woning krijgt een aanduiding 'bedrijfswoning'.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de NOVI is een van de nationale belangen het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen. Door mee te werken aan dit plan wordt het bestaande maatschappelijke gebruik planologisch geregeld worden. Met een erfinrichtingsplan zal het erf worden ingepast in de omgeving. De ontwikkeling draagt hiermee bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de omgeving, de economie of de samenleving. Het 8e Verzamelplan Buitengebied (bestemmingsplan) is in overeenstemming met de Nationale Omgevingsvisie.

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.

Ontwikkelingen en regelingen die geen extra verstedelijking mogelijk maken, maar bebouwing verminderen of verplaatsen, zoals de Ruimte voor ruimteregelingen, worden niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder.

Op het perceel komt een nieuw bijgebouw op basis van de afspraken die zijn gemaakt in 2009. De initiatiefnemer had nog ruimte voor extra bebouwing en deze was niet opgenomen in het huidige bestemmingsplan. Met het 8^e verzamelplan buitengebied wordt dit gecorrigeerd. Er is dus 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 2019/2020.

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

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is daarnaast een belangrijk instrument van de verordening. Ook hier is het extra ruimtebeslag het criterium voor de 'of' vraag. Voor deze opgave is de kwaliteitsimpuls maar in beperkte mate van toepassing, omdat er geen extra ruimtebeslag op de Groene Omgeving wordt gelegd. Dat betekent dat er een basisinvestering in ruimtelijke kwaliteit volgens de geldende gebiedskenmerken nodig is. Het erfinrichtingsplan van november 2021 (bijlage 1 van de ruimtelijke onderbouwing) welke naar aanleiding van het advies van de ervenconsulent van het Oversticht (bijlage 2) is gemaakt, voorziet hierin. De uitstraling van de omgeving blijft behouden en de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd.

De ontwikkeling is in overeenstemming met de beleidsregels 'Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied gemeente Dalfsen' van de gemeente Dalfsen. Deze ontwikkeling leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving (buitengebied) van de gemeente Dalfsen. De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan in verhouding tot de geboden ontwikkelingsmogelijkheden. Bij dit plan is zeker sprake van 'zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik'. Voor deze ontwikkeling wordt de bestaande bebouwing herbestemd om beter aan te sluiten bij het huidige gebruik. Om de uitbreiding van de kinderopvang mogelijk te maken is een extra kwaliteitsinvestering gevraagd op basis van de KGO.

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 Zandspeur 91 is geen gebiedsspecifieke beleidskeuze van toepassing. Er zijn dus geen zwaarwegende belangen die dit initiatief beïnvloeden.

2.2.3 Toetsing ontwikkelingsperspectief

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

Het perceel Zandspeur 91 ligt in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap' geldt. Zie voor een weergave hiervan onderstaand figuur.

Kaart 3 . Zandspeur 91

    Ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap



Relevant gedeelte kaart Ontwikkelingsperspectieven

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

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

Conclusie

Deze ontwikkeling op Zandspeur 91 past binnen het ontwikkelingsperspectief in die zin dat het de agrarische bedrijvigheid in de omgeving niet belemmert. Op geen enkele manier wordt verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw beperkt. Verder wordt het erf volgens het advies van het Oversticht aangesloten bij het landschap. Het landschap blijft zodoende herkenbaar.

2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

Op de Zandspeur 91 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 'Hoogveengebieden (in cultuur gebracht)'.

Kaart 4. Zandspeur 91

 Hoogveengebieden (in cultuur gebracht)



Figuur: Relevant deel 'Natuurlijke laag'

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

De ambitie is de hoogveenrestanten in stand te houden en op een aantal plekken het hoogveen opnieuw tot groei te brengen. De inzet is op de randen tussen de hoogveenrestanten en de hoogveenontginningsgebieden de hoogveenontginningsgebieden landschappelijk leesbaar te maken als ontgonnen deel van het oorspronkelijk veenlandschap. Zo ontstaat een samenhangend en leesbaar landschap in de hoogveengebieden en een overgang naar heide en schaalgraslanden eromheen.

De norm is dat hoogveenrestanten een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van levend hoogveen, de waterkwaliteit, de waterkwantiteit en de natuurkwaliteit. De overige delen van de hoogveengebieden, de niet hoogveenrestanten, krijgen een beschermende bestemmingsregeling gericht op het behoud van het nog resterende veenpakket, waarop het waterpeil is afgestemd. Als ontwikkelingen plaatsvinden in de nabijheid van hoogveenrestanten, dan dragen deze bij aan verbetering van de hydrologie en, waar mogelijk, aan toename van natuurkwaliteit en het areaal levend hoogveen.

Conclusie

Bij de herinrichting van het erf is door de ervenconsulent een advies uitgebracht om de ontwikkeling landschappelijk in te passen. Met dit advies is gewaarborgd dat de ontwikkeling niet leidt tot aantasting van de natuurlijke laag.

2.2.4.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

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

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

Kaart 5. Zandspeur 91



Figuur: Relevant deel 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

Het veenkoloniaal landschap kenmerkt zich door grootschalige landschappen met een lineaire bebouwings-, verkavelings- en ontwateringsstructuur. Dit landschap is ontstaan door ontginning (turf) van de hoogveengebieden. Vanuit nieuwe linten en kanaaldorpen werd het hoogveen ontgonnen. Deze gronden werden vervolgens als akkerbouwgrond in gebruik genomen. Inmiddels heeft de melkveehouderij een groot deel van het gebied in gebruik. Het kanaaldorp is het karakteristieke dorpsstype. In de boerderijbouw is herkenbaar dat het landschap mede gevormd is door de vestiging van ontginners en boeren uit andere regio's.

De ambitie is de aantrekkelijkheid, de leefbaarheid en kwaliteit van het veenkoloniaal landschap te versterken. De opgave is om de moderne landbouw te koppelen aan nieuwe ontwikkelingen die gericht zijn op leefbaarheid en economische veerkracht. Daarmee kan het contrast tussen de grote open ruimtes en dichte zones versterkt worden.

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

ontwikkelingen plaatsvinden dan dragen deze bij aan behoud en versterking van bijzondere architectuur, de bijzondere villa's, de linten door het landschap en de open ruimtes.

Conclusie

In het advies van de ervenconsulent is opgenomen dat het perceel gedeeltelijk open blijft, het perceel ligt als een lang lint in het landschap en past daarmee in het cultuurlandschap.

2.2.4.3 Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio is ook steeds belangrijker. De stedelijke leefwijze en cultuur waaiert meer en meer uit over het agrarisch cultuurlandschap.

Burgers op getransformeerde boerenerven houden er een stedelijke leefwijze op na; weinig (economische) binding met grond en landschap, genietend van de onafhankelijkheid op eigen erf. De ruimtelijke kwaliteitsambitie is om een brede waaier aan woon-, werk-, en mixmilieus te creëren: elk buurtschap, dorp en stad heeft zijn eigen kleur. Daarnaast ligt er de ambitie om het contrast tussen dynamische en luwe gebieden te versterken door het infrastructuurnetwerk.

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

Verspreide bebouwing

De agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binden met het landschap. Door eenheid in handelen van boeren ontstonden er samenhangende landschappen, die nu nog steeds herkenbaar zijn. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft: de opbouw van erf, erfbebouwing, erfbepantingen 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 overeenkomstig de KGO. In de richtinggevende uitspraken staat dat ontwikkelingen die op erven plaatsvinden, bijdragen aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen. Daarnaast blijft er een duidelijk onderscheid tussen voorkant en achterkant en vindt koppeling van het erf aan het landschap plaats. Bij transformatie van erven kan de ervenconsulent van het Oversticht adviseren over de ruimtelijke kwaliteit.

Informeel en trage netwerk

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

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

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

Conclusie

Bij deze ontwikkeling blijft de kenmerkende erfstructuur behouden en wordt versterkt door de inzet van de KGO en het volgen van het advies van de ervenconsulent, het perceel blijft deels

open en past binnen het cultuurlandschap.

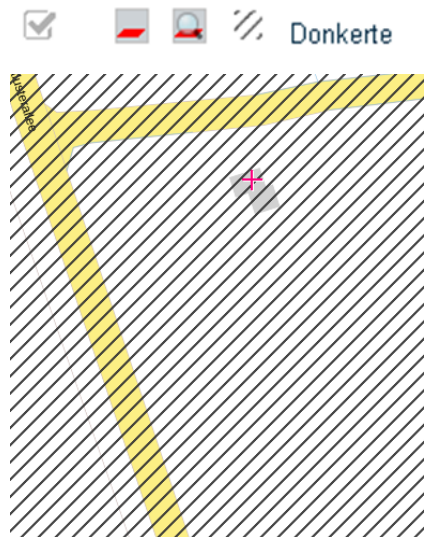
Ten aanzien van informele en trage netwerken kan geconcludeerd worden dat deze niet aanwezig zijn. Aan de noordzijde is de doorgaande weg en aan de zuidzijde wordt het perceel afgesloten door een kleine sloot.

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 belevenis. De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijke economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarische sector

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

Kaart 6. Zandspeur 91



Figuur: Relevant deel 'Laag van de beleving'

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, op zijn minst zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen

selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

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

Conclusie

De gemeente Dalfsen zal initiatiefnemer adviseren zo min mogelijk strooilicht te gebruiken en de benodigde verlichting zo geconcentreerd mogelijk te houden.

2.2.5 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De kwaliteit van het Overijsselse landschap en de sociaaleconomische ontwikkeling van het landelijk gebied gaan hand in hand en vormen de basis voor allerlei ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Met de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

De balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving wordt bepaald aan de hand van de mate waarin de ontwikkeling gebiedsvreemd/gebiedseigen is en de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit

Gebiedseigen of gebiedsvreemd

Voor deze ontwikkeling kan worden gesproken over de uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf, op basis van het werkboek KGO kan deze worden aangemerkt als gebiedsvreemd. Voor gebiedsvreemde ontwikkeling wordt een hogere inspanning gevraagd.

Schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit

Het gaat hier om de uitbreiding van een bestaande kinderopvang en het realiseren van een nieuw bijgebouw ten behoeve van deze functie. Het bijgebouw is mogelijk op basis van afspraken ten aanzien van sloop en vervangende nieuwbouw die zijn gemaakt in 2009. De impact van de beoogde ontwikkeling op de ruimtelijke kwaliteit is beperkt aangezien het hier gaat om een ontwikkeling van een beperkte schaal en de ruimtelijke inpassing zoals vertaald in een inrichtingsplan.

Eigen belang of maatschappelijk belang

De opvang van kinderen kan worden gezien als een functie die in een maatschappelijke behoefte voorziet. Daarbij is het wel zo dat het bedrijfsmatig exploiteren van de kinderopvang ook in een eigenbelang voorziet van de initiatiefnemers.

Samenvattend gaat het hier om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een kleine schaal en impact op ruimtelijke kwaliteit die zowel een maatschappelijk als een bedrijfseconomisch belang dient.

Basisinspanning

Voor ruimtelijke ontwikkelingen wordt altijd een basisinspanning verlangd. Hiermee wordt goede ruimtelijke inpassing gewaarborgd. Voor deze ontwikkeling is de volgende basisinspanning van toepassing.

- Versterken van de openheid van de veenontginning.
- Verwijderen van coniferenrij aan de rand van het perceel
- Verminderen van het stenig karakter van het voorerf

Aanvullende kwaliteitsprestaties

Bovenstaande basisinspanning is verder uitgewerkt in aanvullende kwaliteitsprestaties. De prestaties die gewenst zijn voor medewerking aan deze ontwikkeling is als volgt:

- Aanplant van de westzijde van het zuidelijke deel met een rij knotbomen
- Het knotwilgenlaantje behouden binnen de bestaande singels.
- Behouden van de groenblijvers (van de oude kwekerij) binnen het bestaande groene kader.
- In het zuidelijke deel aanbrengen van zaaimengsel van bloemen en kruiden (passend bij de grondsoort/inheems), of een ecologisch beheer toepassen.
- De aanplant van een voedselbos binnen de omranding van de bestaande singels. Dit draagt positief bij aan de biodiversiteit en valt binnen de landschappelijke groenstructuur van de opstreckende verkaveling.
- Aanplant van een walnoot in de hoek van de speelweide. Aanplant van enkele bloeiende struiken als kornoelje, jasmijn, vlier aan de zijde. Of bijvoorbeeld vlinderstruiken en enkele robuuste vaste planten, meer nabij de bebouwing
- Door de doorlopende verharding heeft het terrein aan de voorzijde een vrij stenig karakter. In het advies van 2010 staat aangegeven dat het parkeren in een ander

type verharding zou moeten plaatsvinden. Aanplant kan bijdragen aan verbetering, maar mogelijk ook verschil in verharding aanbrengen voor het rijgedeelte en het parkeergedeelte.

- Vergroening' van het gedeelte nabij de bebouwing door aanpassing van de gevel van het bijgebouw
- Behoud van het landschappelijke en informele karakter door een bescheiden verlichting van het terrein.

Hiermee is de investering in de ruimtelijke kwaliteit in balans met de geboden ontwikkelingsruimte. Dit is tijdens het vooroverleg bevestigd door de provincie Overijssel.

2.2.6 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

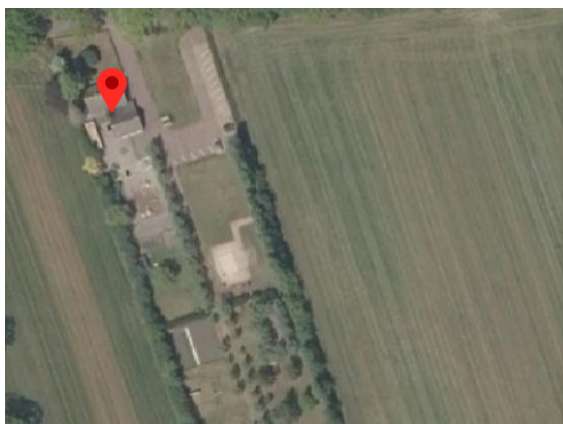
Op de kaart van de Structuurvisie Buitengebied zijn grenzen aangegeven tussen de deelgebieden die misschien een bepaalde 'hardheid' suggereren. Overgangen tussen landschappen zijn in de praktijk echter vaak 'zacht' en niet of nauwelijks op een bepaalde perceelsscheiding te begrenzen.

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

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

Het perceel Zandspeur 91 ligt in de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in het landschap van de veenontginningen. De ervenconsulent van Het Oversticht heeft voor deze ontwikkeling een advies uitgebracht die passend is in de structuur van het landschap.

Kaart 7. Zandspeur 91



Landschap van de veenontginningen

Thema: landschap

Gebiedsbegrenzing: indicatief

2.3.1.1 Karakteristiek Landschap van de veenontginningen

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

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

2.3.1.2 Kernkwaliteit

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

2.3.1.3 Ontwikkelingsrichting Werken

Bestaande functies (ook niet-agrarische) krijgen mogelijkheden om door te groeien, waarbij het landschap de grens bepaalt. De gemeente Dalfsen kiest ervoor om nieuwe niet-agrarische functies bij voorkeur een plek te geven binnen de bestaande linten. Daarmee kan de levendigheid en leefbaarheid van de linten worden vergroot: wonen, werken en boeren vormen een mooie afwisseling.

Het huidige VAB-beleid vormt het kader voor de realisatie van nieuwe niet-agrarische (bedrijfs)functies.

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

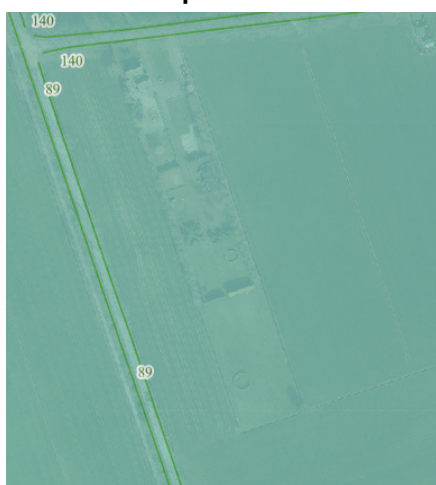
De ontwikkeling die centraal staat in dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt door onder andere de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving toe te passen. Deze regeling is geïntroduceerd in de omgevingsvisie Overijssel 2017, maar is ook onderdeel van de gemeentelijke Beleidsregels ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen. Het toepassen van de KGO is maatwerk. Ontwikkelingen in het buitengebied zijn zeer divers. Een set met regels voor de toepassing is daarom niet geven. Wel is een stappenplan en de manier waarop de benodigde investering in de ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald aan te geven.

Het processchema Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving uit het werkboek Kwaliteitsimpuls groene omgeving van de provincie Overijssel is hierbij uitgangspunt. Net zoals bij de provinciale KGO dient er sprake te zijn van een juiste balans. Hiervan is sprake. Voor een toetsing wordt verwezen naar paragraaf 2.2.5. Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

2.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

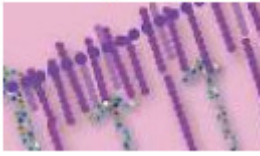
Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een gemeente dekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. Het perceel Zandspeur 91 ligt in het deelgebied 'Landschap van de Veenontginningen'

Kaart 8 Zandspeur 91



■ Landschap van de veenontginningen

Veenontginning



In dit gebied moeten maatregelen gericht zijn op het herstellen van kavelgrensbeplanting (noord-zuidgerichte elzenrijen) dwars op de ontginningswegen. Deze structuur is zeer kenmerkend;

- Extra aandacht voor erfstructuren (rood en groen);
- Er bevinden zich enkele eendenkooien, waarvoor dringend onderhoud nodig is om ze in stand te kunnen houden;
- Onderbeplanting onder bomenrijen langs wegen moeten verwijderd worden opdat het zicht over het agrarisch gebied verbeterd wordt;
- In en langs een aantal watergangen zonder elzensingels (bijv. Buldersleiding) kan door natuurlijker beheer de ontwikkeling van oever- en watervegetatie worden gestimuleerd. Dit vergroot de natuurlijkheid van het landschap en biedt meer mogelijkheden aan planten en dieren die hier van nature thuishoren

De ervenconsulent van Het Oversticht heeft voor deze ontwikkeling een advies (bijlage 2) uitgebracht die passend is in de structuur van het landschap. Zie kaart 8 voor de uitwerking van dit advies in het erfinrichtingsplan, het advies van de ervenconsulent is opgenomen in de bijlage.

De ontwikkeling past in het Landschapsonwikkelingsplan.

Kaart 9. Erfinrichting Zandspeur 91



Hoofdstuk 3 Onderzoeken

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

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

3.1 Archeologie

Volgens deze beleidskaart heeft het perceel Zandspeur 91 een lage archeologische verwachting 'waarde-archeologie 7'. Er is geen onderzoeksplicht van toepassing

Kaart 10. Zandspeur 91



Figuur: relevant gedeelte archeologische beleidskaart gemeente Dalfsen

3.2 Bodemkwaliteit

Volgens de bodemkwaliteitskaart en het historisch onderzoek blijkt dat op en direct rondom de locatie geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de huidige en toekomstige bestemming, er is geen verder onderzoek nodig.

3.3 Duurzaamheid

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

Voor deze ontwikkeling wordt op het perceel extra geïnvesteerd in het aanwezige groen en wordt een voormalige kwekerij ingezet voor een nieuwe functie. De jeugdopvang wil de kinderen kennis laten maken met deze groene omgeving en het karakteristieke landschap. De ontwikkeling pas binnen de doelstelling van het beleidsplan.

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. 9 km van het plangebied. Gezien de relatief grote afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied en de beperkte effectafstand van de ingreep, kan een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied op voorhand worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een verslechteringsstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

3.4.2 Stikstofdepositie

Kaart 11 Zandspeur 91



Ligging van Natura2000-gebied in de omgeving van het plangebied. Gronden die tot Natura2000 behoren worden met de groene kleur aangeduid. (bron <https://www.natura2000.nl/gebieden/overijssel>)

Het plangebied ligt op circa 3 kilometer afstand van gronden die tot Natura2000 behoren. Op kaart 10 wordt de ligging van Natura2000-gebied in de omgeving van het plangebied weergegeven.

Beschermingsregime

De Wet natuurbescherming regelt in hoofdstuk 2 de bescherming van Natura 2000-gebieden. Dit zijn speciale beschermingszones op grond van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De minister wijst deze gebieden aan. Voor de Natura 2000-gebieden stelt de minister instandhoudingsdoelstellingen op voor:

- de leefgebieden van vogels;
- de natuurlijke habitats of habitats van soorten (art. 2.1 Wet natuurbescherming);

De provincies stellen voor de Natura 2000-gebieden een beheerplan op (art. 2.3 Wet natuurbescherming). In het beheerplan staan maatregelen die ervoor moeten zorgen dat de instandhoudingsdoelstellingen worden bereikt.

Nederland past een vergunningstelsel toe. Hierdoor is in ons land een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Vergunningen worden verleend door provincies of door de Minister van EZ. Natura 2000-gebieden mogen geen significante schade ondervinden. Dit houdt in dat bepaalde plannen en projecten, op zichzelf óf in combinatie met andere plannen en projecten, de natuurwaarden waarvoor de gebieden zijn aangewezen niet significant negatief mogen beïnvloeden.

Elke ontwikkeling in of nabij een Natura 2000-gebied dient te worden onderworpen aan een 'voortoets'. Uit de voortoets moet blijken of kan worden uitgesloten dat de gewenste werkzaamheden/ontwikkelingen een (significant) negatief effect hebben (op zichzelf of in combinatie met andere plannen of projecten). Voor alle Natura 2000-gebieden dient een beheerplan te zijn opgesteld waaruit duidelijk wordt welke activiteiten wel en niet zonder vergunning mogelijk zijn in en nabij die gebieden.

Als gevolg van het stopzetten van de PAS-systematiek, mogen plannen die leiden tot een verhoogde depositie van NOx/NH3 op Natura2000-gebied, niet in uitvoering gebracht worden zonder Wet natuurbeschermingsvergunning. Er wordt door de landelijke overheid momenteel gewerkt aan een nieuwe methode om plannen, die leiden tot een verhoogde depositie, mogelijk te maken.

Effectbeoordeling

Het plangebied ligt op circa 7 kilometer afstand tot het meest nabij gelegen Natura2000-gebied. Gelet op de aard van de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen het Natura2000- gebied, is het niet aannemelijk dat de voorgenomen activiteiten, zowel tijdens de sloop- en bouwbase, alsmede tijdens de gebruiksfase, zullen leiden tot een toename van depositie NOx/NH3 op Natura2000-gebied. Voor deze effectbeoordeling is geen gebruik gemaakt van een berekening m.b.v. het computerprogramma Aeries Calculator. Deze aanname is gebaseerd op ervaring met het opstellen van dergelijke berekeningen in Calculator.

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 meer dan 7 km van het plangebied. Gezien de relatief grote afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied en de beperkte effectafstand van de ingreep, kan een aantasting van de instandhoudings- doelstellingen 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.

3.4.3 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

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

3.4.4 De Wet natuurbescherming

De beoogde ontwikkeling vormt geen bedreiging voor beschermde soorten, de kwaliteit van het groen wordt verbeterd en er vindt geen sloop plaats van gebouwen die kunnen dienen als schuil of broedplaats.

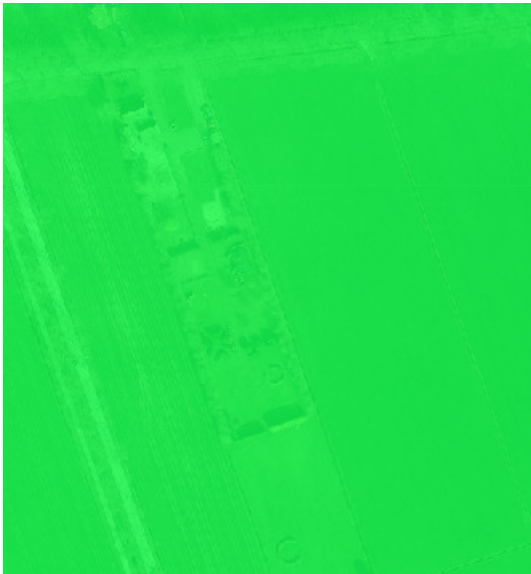
De zorgplicht blijft echter wel van toepassing. Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. In de praktijk betekent dit dat verstorende werkzaamheden alleen buiten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

3.5 Externe veiligheid

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

Risicozonering rondom Zandspeur 91 is hierna aangegeven.

Kaart 12. Zandspeur 91



Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2017 gem Dalfsen

3.5.1 Toetsing Risicobronnen

Toets aan risicokaart

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

Conclusie

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

3.6 Milieuzonering

Het dichtstbijzijnde bedrijf ligt op circa 112 meter afstand van het plangebied (houthandel), voor het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is de afstand circa 130 meter. Deze bedrijven vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Omgekeerd zorgt de kinderopvang niet voor belemmeringen voor deze bedrijven.

3.7 Geluid

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

Het perceel Zandspeur 91 ligt nabij de kruising van twee doorgaande wegen. Er is dus sprake van geluid veroorzaakt door wegverkeer. Over het perceel zit grotendeels een geluidscontour van 43-48 db, aan de voorzijde van het perceel is deze 48-53 db.

De kinderopvang kan worden aangemerkt als een geluidsgevoelig object, de maximale toelaatbare geluidsbelasting is 53 db. Alleen een klein deel van het perceel valt binnen de contour van 53 db. Dit is binnen de toelaatbare waarde.

Het bestemmingsplan ondervindt geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder.

3.8 Luchtkwaliteit

Het bestemmingsplan bevat slechts de bouw van een bijgebouw ten behoeve van de bestaande jeugd opvang. Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling, die in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" zal verslechteren. Aan het bepaalde omtrent luchtkwaliteit wordt dan ook voldaan.

3.9 Verkeerssituatie

In de nieuwe situatie kan worden uitgegaan van een toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar het perceel. Het gaat hier voornamelijk om het brengen en ophalen van kinderen. Op het voorerf zijn een aantal parkeerplekken aanwezig. Uitgangspunt is dat er gebruik wordt gemaakt van de huidige erftoegangen en de al aanwezige parkeerplaatsen op eigen erf.

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 geen wooneenheden gerealiseerd. Toename van het verharde oppervlak bedraagt (niet) meer dan 1500 m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijk watercorridor.

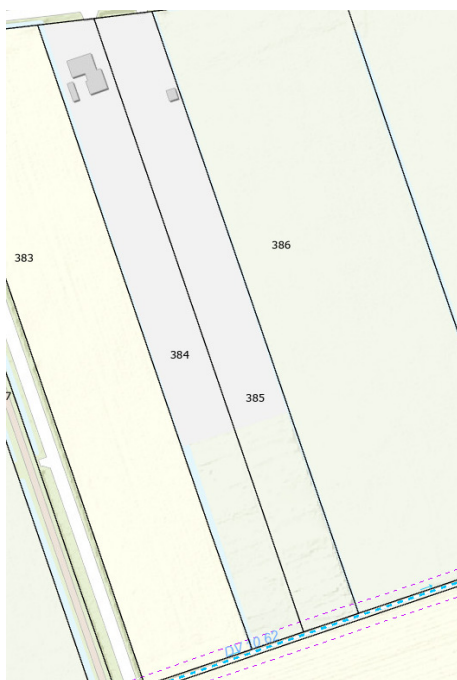
Bij nieuwe bouwwerken is de minimale ontwateringsdiepte een belangrijk aandachtspunt. De minimale ontwateringsdiepte is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Voor de aanleghoogte van gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een aanleghoogte van de vloer geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de GHG. Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

Voor het dempen van watergangen / sloten (ook die niet in beheer zijn bij het waterschap) dient altijd een Watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

Aanwezigheid secundaire Watergang

Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een hoofdwatergang of watergang van het Waterschap Drents Overijsselse Delta (zie kaart 11). De functie van deze watergang(en) moet te allen tijde worden gegarandeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de beschermingszone van deze watergangen zoals in de Keur van het Waterschap Drents Overijsselse Delta beschreven. Met betrekking tot deze watergangen gelden de binnen de Keur van het Waterschap Drents Overijsselse Delta opgenomen gebods- en verbodsbepalingen. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone moet een Watervergunning worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ten behoeve van het beheer en onderhoud geldt langs de watergang (vanaf de insteek) een obstakelvrije zone van 5 meter. Door middel van een Watervergunning kan hiervan worden afgeweken.

Kaart 13. Zandspeur 91



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

Waterhuishoudkundig aspect	Relevantie	Toelichting
Riolering en afvalwaterketen	Nee	Woning is reeds aangesloten op een IBA.
Wateroverlast (oppervlaktewater)	N.v.t.	Hemelwater van verhard oppervlak moet ter plaatse van het plangebied vast worden gehouden en/ of geborgen worden.
Grondwateroverlast	N.v.t.	De locatie heeft grondwatertrap VI 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	ja	In het plan bevindt zich een B-watergang. B-watergangen (of schouwsloten) hebben een belangrijke functie voor de waterafvoer- en berging. Deze watergangen staan op de legger van het waterschap en de Keur is van toepassing. Volgens de Keur zijn alle activiteiten die plaatsvinden in, op of langs watergangen van het waterschap vergunningsplichtig. Voor minder ingrijpende activiteiten hebben zijn algemene regels vastgesteld. Hierdoor kan er sprake zijn van vrijstelling of hoeven deze activiteiten alleen te worden gemeld. Er is in het plan rekening gehouden met de Keur van het waterschap. Er

		wordt tijdig melding gemaakt of een vergunning aangevraagd.
--	--	---

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 infiltratiekratten 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 woning is reeds aangesloten op een IBA.

3.10.5 Watertoetsproces

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan met het invullen van de digitale watertoets. Het watertoetsresultaat betreft de 'standaard waterparagraaf'. De bestemming en de grootte van het plan hebben geen negatieve invloed op de waterhuishouding en het waterschap geeft een positief wateradvies wel dient de initiatiefnemer een melding maken of vergunning aanvragen voor het werken nabij de B watergang.

3.10.6 Overstromingsrisicoparagraaf

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

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

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

4.2 Beschrijving gewenste situatie

Na herziening van het bestemmingsplan is aan de Zandspeur 91 de bestemming wonen en (een deel) agrarisch met de aanduiding jeugdopvang, bomen- en landschapselement veranderd in maatschappelijk met de aanduiding kinderdagverblijf. De aanduidingen bomen- en landschapselement en de dubbelbestemming 'Waarde- archeologie 7' blijven van toepassing.

Binnen de maatschappelijke bestemming wordt een bouwvlak opgenomen ten behoeve van het te realiseren bijgebouw voor kinderopvang. Daarnaast wordt de bestaande woning voorzien van de aanduiding bedrijfswoning. Het perceel krijgt aan de zuidzijde (het stuk buiten de aanduiding kinderopvang) de bestaande agrarische bestemming.

- Initiatiefnemer is verplicht om, indien en voor zover zij overgaat tot realisatie van het 8^e verzamel-bestemmingsplan, het plan en de inrichting van het erf op het perceel Zandspeur 91 te realiseren zoals is aangegeven in het erfinrichtingsplan van juli 2021 (bijlage B).
- Initiatiefnemer moet binnen één jaar na het onherroepelijk worden van het 8^e Verzamelplan de erfbepaling volgens het door de gemeente goedgekeurde erfinrichtingsplan van juli 2021 realiseren en deze minimaal tien jaar in stand houden.
- Initiatiefnemer is verplicht de bouw van het bijgebouw volgens het advies van de ervenconsulent van Het Oversticht (bijlage 2) uit te voeren en de herinrichting, inclusief de bepaling van het erf Zandspeur 91 te realiseren zoals is aangegeven in het erfinrichtingsplan van juli 2021 (bijlage 1).

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.

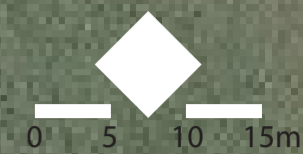
Hoofdstuk 6 Maatschappelijke Uitvoerbaarheid

De initiatiefnemers hebben aan de hand van het participatiedocument “Ik heb een idee, en nu?” omwonenden gesproken over hun plan en van deze gesprekken een verslag gemaakt. Uit dit verslag blijkt dat omwonenden geen problemen hebben met het plan van de initiatiefnemers. Het verslag is opgenomen in het zaakdossier.

Bijlage 1 - Erfinrichtingsplan

Plankaart Kinderopvang De Groene Helden
Zandspeur 91 te Nieuwleusen.
November 2021

Plankaart is op basis van kadastrale kaart.
Maten en oppervlakten moeten voor aanvang van de werkzaamheden gecontroleerd worden door opdrachtgever / uitvoerder.



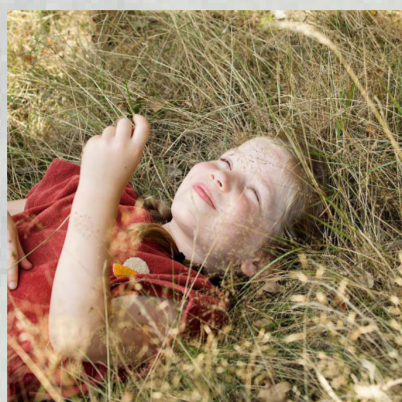
Gemaaide gras / speelpaden



Oogsten van eigen erf



Inheemse eetbare beplanting



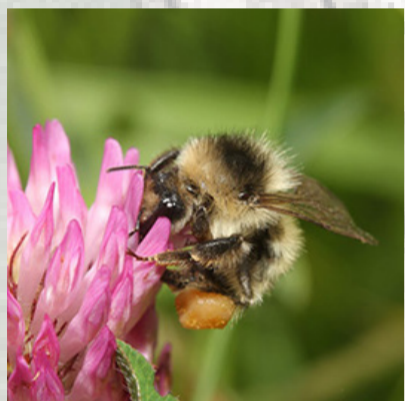
Ontdekken en verstoppen



Eetbare beplanting: zwarte bes



Samen leren ontdekken



Biodiversiteit als bijvangst



Inheemse eetbare beplanting



Yoga in de buitenlucht!



Inheemse beplanting: Cornus



Hutjes bouwen



Inheemse beplanting: krent



Kruidrijk gras = beleving



Op onderzoek



Kleurrijke erfbeplanting (tegen bebouwing)



Yurts impressie



Bijlage 2 - Advies ervenconsulent van het Oversticht

Ervenconsulentadvies 2698 DS: Zandspeur 91, gemeente Dalfsen

Datum : 1 februari 2021
Kader : advies uitbreiding erf voor kinderopvang, 8e verzamelplan
Fase : initiatief



Activiteitenterrein kinderopvang Zandspeur 9, Nieuwleusen

1. Situatie

Het erf ligt aan de westzijde van de kern Nieuwleusen. Het erf bestaat uit een relatief jong erfensemble van burgerwoning en garage. Voorheen was op deze locatie een kwekerij gevestigd. In 2010 is, middels de VAB-regeling, het erf getransformeerd naar kinderdagverblijf. Er is destijds veel aan bebouwing, kwekerijkassen en opslag opgeschoond.



De Zandspeur is markant ingeplant met een laan van eiken. De oost en west zijde van het perceel zijn ingeplant met een singel van inheemse bomen en struiken. Op het binnenterrein zijn op enkele plekken de coniferen van de kwekerij behouden om luwte te krijgen in het open landschap. Het zuidelijke deel is nog open.

Het erf is aan de voorzijde ingericht met een siertuin en een speelgazon, omzoomd met een haag van beuk. De ontvangst en het parkeren ligt aan de oostzijde van het ensemble.

2. Opgave

Het kinderdagverblijf hecht veel waarde aan de natuurlijke en 'speelse' uitstraling van het terrein.

Het kinderdagverblijf wil het zuidelijke, nu nog open deel, van het langgerekte perceel betrekken in het geheel. Zo ontstaat er meer mogelijkheid om voor verschillende leeftijdsgroepen gericht activiteiten te kunnen organiseren. De jongste kinderen dichtbij de hoofdbebouwning. De oudere kinderen meer op het langgerekte terrein. De activiteiten vinden onder begeleiding plaats.

Het huidige terrein wordt nu vrij optimaal benut en is ingericht met verschillende natuurlijke speelruimtes (droog en nat) en verblijfsplekken. Er zijn in aanvulling hierop specifieke wensen voor bijvoorbeeld een voedselbos, natuurlijke zwemvijver, doolhof.

De gemeente vindt het van belang dat nieuwe ontwikkelingen op een juiste manier een plek krijgen in het landschap en aansluiten bij de karakteristiek van de erven, de gebouwen en het landschap.

2.1 Beleid provincie

Provincie Omgevingsvisie en Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

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

2.2 Beleid gemeente

Structuurvisie buitengebied (veenontginning)

Het veenontginningsgebied in de gemeente Dalfsen kenmerkt zich door enerzijds een grotendeels open en rationeel agrarisch landschap en anderzijds kleinschalige bebouwingslinten (Meele, Oosterveen en Ruitenveen) met een kenmerkende slagenverkaveling. De gemeente kiest ervoor in dit deelgebied in te zetten op het contrast tussen het open agrarische productielandschap en de beslotenheid en kleinschaligheid van de ontginningslinten. Als er sprake is van transformatie van erven, dan zal de gemeente bijzondere aandacht hebben voor de inpassing van het erf in het landschap, versterking van de structuur, behoud van vergezichten. De gemeente zal deze landschappelijke meerwaarde nadrukkelijk toetsen.

Leefbaarheid platteland 'Ontwikkelen met kwaliteit', VAB-beleid en Sloop voor kansen-regeling

Het beleid zet in op het behoud van de agrarische kenmerken en de ontwikkeling van de sociale en economische dynamiek. In het gebied is naast landbouw ook ruimte voor andere, niet agrarische, functies. Hergebruik vraagt wel een kwaliteitsslag. Hergebruik is positief mits een ruimtelijke kwalitatieve toevoeging wordt gedaan op de schaal van gebouwen, erfensemble en landschap (bron: gemeente).



Uitsnede 1900 met zichtbaar de opstreckende verkaveling en aanplant van singels en bomenrijen. Niet specifiek op deze locatie, maar wel op de kavels parallel. Met als bijzondere elementen in dit ontginningsgebied de SK, hier 2 schaapskooien.



Uitsnede 1955 met nog zichtbaar aanplant langs de percelen.

3. Advies

Het erf en aanliggende perceel maakt onderdeel uit van een ervenlint wat landschappelijk eerder meer besloten was. Niet exact deze locatie, maar de percelen parallel aan deze locatie hebben langere tijd aanplant gehad van singels en bomenrijen. Dit is goed zichtbaar op de kaarten die zijn bijgevoegd.

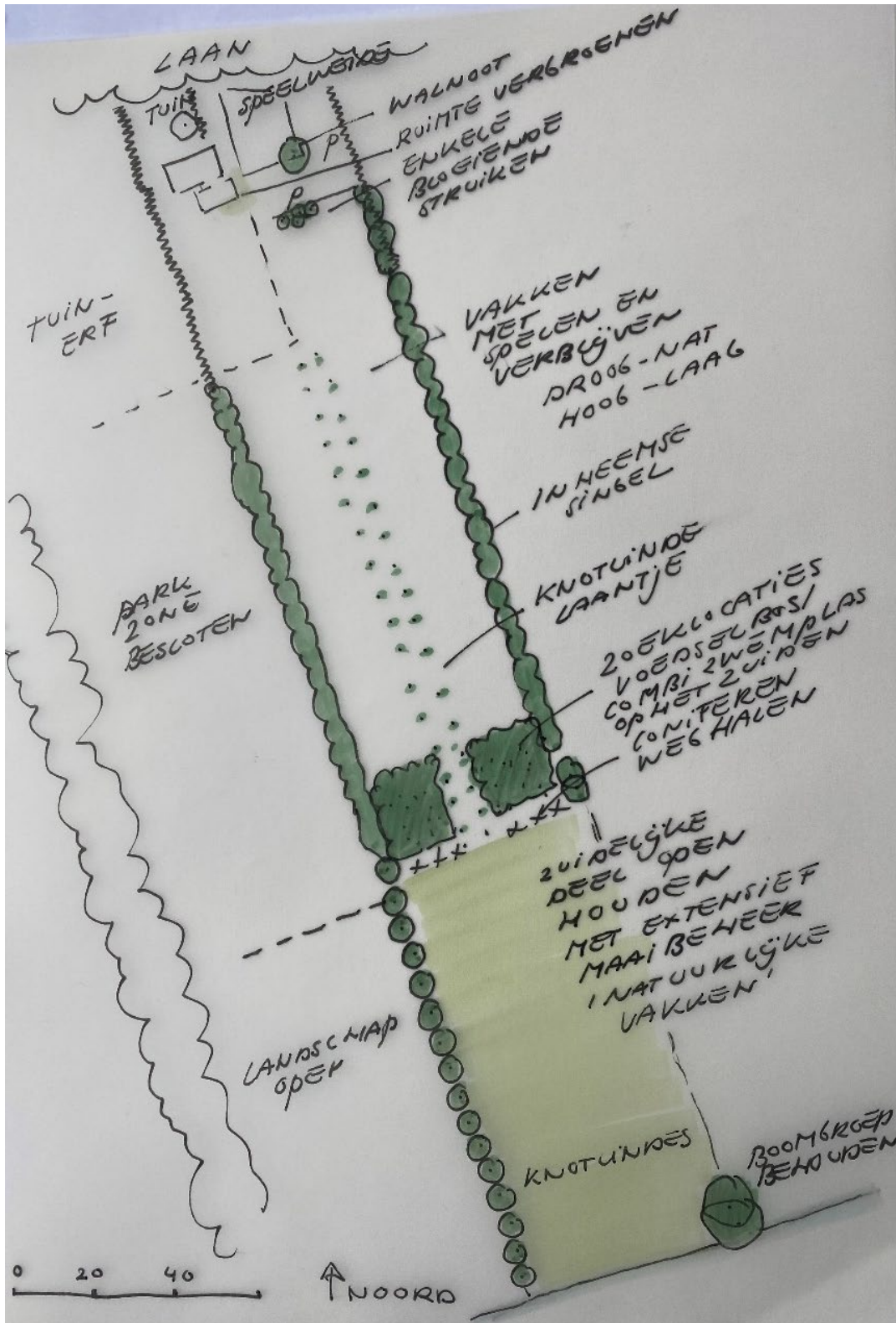
3.1 Landschap

Landschap, erfensemble en gebouwen

De invulling van het perceel voor activiteiten aan de zuidzijde is passend onder onderstaande randvoorwaarden:

- Behoud van de openheid van de veenontginning, het gedeelte buiten de besloten linten. Dit gebied is niet specifiek in de Omgevingsvisie aangeduid als NNN of zone Ondernemen met natuur en water of weidevogelgebied. Hoewel het landschap eerder meer besloten was staat in het landschapsbeleid benoemd dat in de huidige situatie wordt gehecht aan behoud van de openheid van deze ontginning. Als compromis in het huidige beleid en historische landschap zouden we kunnen stellen dat het niet wenselijk is het nu nog open zuidelijke deel van het perceel aan te planten met een dichte singel of bossage (voedselbos):
 - Aanplant van de westzijde van het zuidelijke deel met een rij knotbomen is wel mogelijk. De knotbomen geven enerzijds beschutting bij spelactiviteit, maar zorgen anderzijds ook voldoende voor behoud van de openheid (beheer door knotten eens in de 5 á 7 jaar).
 - Het knotwilgenlaantje behouden binnen de bestaande singels. Dit is meer een 'parkachtige' invulling en niet passend in het open weideperceel.
 - De huidige aanplant van het noordelijke deel met de inheemse singels aan de zijden is passend. Deze aanplant versterkt het besloten karakter van het ervenlint en versterkt in relatie tot het lint de structuur van de opstreckende veenverkaveling, niet te ver het open gebied in. De aanplant van groenblijvers (van de oude kwekerij) binnen het bestaande groene kader kan hierin behouden blijven.
 - Behoud van de bestaande losse bomen op de hoek van het perceel. Zij tasten de openheid niet aan. Eerder kwamen ook losse bomen voor op de perceelsgrenzen, zie kaartuitsnedes. De boomgroep op de hoek van het perceel met een vrij zicht is een mooie plek voor een (spel)activiteit.
 - Tijdelijke activiteiteninvulling met een besloten opzet, zoals bouwsels met wilgentenen, is wel mogelijk. Deze tijdelijke bouwsels zouden zelfs, wanneer wordt gekozen voor een rechthoekige vorm, qua volume een referentie kunnen zijn naar de schaapskooien die er waren in het open gebied, zie kaartuitsnedes.
 - In het zuidelijke deel zou een zaaimengsel van bloemen en kruiden (passend bij de grondsoort/inheems), of een ecologisch beheer passend zijn. Hierin kan letterlijk ruimte gemaaid worden voor activiteit. Het geeft duiding aan plekken, maar het is geen tuininfilling.

- De huidige hoge zuidelijke rij met coniferen is nu nog in goede conditie, maar zal op termijn aan kwaliteit verliezen. Wij stellen als randvoorwaarde deze nu te verwijderen zodat er een nieuwe aanplant kan plaatsvinden met inheemse soorten, bijvoorbeeld een voedselbos, knotwilgen speelbos, etc.:
 - De aanplant van een voedselbos binnen de omranding van de bestaande singels is passend en qua maat mogelijk. Dit draagt positief bij aan de biodiversiteit en valt binnen de landschappelijke groenstructuur van de opstreckende verkaveling. Hoewel in vorm anders dan een singel (veelal een rechthoek), is een inheemse houtopstand passend bij de voormalige kleinschaligheid van het landschap.
 - Een natuurlijke zwemvijver kan in combinatie met nieuwe houtopstanden worden ontwikkeld. Deze vijver moet binnen de 'parkzone' een plaats krijgen en niet in het open zuidelijke landschappelijke deel. De overgangszone kan wel worden benut, met een natuurlijke zwemvijver op het zuiden in de luwte van de nieuwe aanplant.
- Het voorerf is vrij sober ingericht en heeft een stenig karakter door de rondgang en aansluitende parkeervakken. Enerzijds is functionaliteit passend bij de erven. Anderzijds worden de erven in het lint in dit gebied gekenmerkt door het lommerrijke karakter met fruit, moestuin, losse (nuts)bomen, struikgroepen, etc. De weide op het voorerf wordt gebruikt voor spelen waardoor aanplant niet praktisch is, maar mogelijk kan er wel aan de randen van het voorterrein aanplant worden gedaan met verspreid bloeiende heesters en enkele bomen. De aanplant met hortensia's is hierbij in de basis passend.
 - Aanplant van een walnoot in de hoek van de speelweide. Aanplant van enkele bloeiende struiken als kornoelje, jasmijn, vlier aan de zijde. Of bijvoorbeeld vlinderstruiken en enkele robuuste vaste planten, meer nabij de bebouwing.
 - Door de doorlopende verharding heeft het terrein aan de voorzijde een vrij stenig karakter. In het advies van 2010 staat aangegeven dat het parkeren in een ander type verharding zou moeten plaatsvinden. Dit is niet gebeurd. Aanplant kan bijdragen aan verbetering, maar mogelijk ook verschil in verharding voor het rijgedeelte en het parkeergedeelte. Een groot gedeelte voor parkeren is immers maar kort in gebruik (halen en brengen).
 - 'Vergroening' van het gedeelte nabij de bebouwing door aanpassing van de gevel van het bijgebouw. Dit gedeelte is niet uitnodigend in sfeer, terwijl dit de in- en uitgang van de opvang betreft.
 - Behoud van het landschappelijke en informele karakter door een bescheiden verlichting van het terrein.



Erfschets op hoofdlijnen



Behoud van het knotwilgenlaantje en op termijn vervanging van de zuidelijke rij coniferen.



Aandacht voor vergroening van de ontvangst

4. Conclusie

De wens tot uitbreiding van het activiteitenterrein aan de zuidzijde is passend in het landschap onder voorwaarden dat de huidige openheid van het zuidelijke deel behouden blijft. Een aanplant van een rij met knotwilgen aan de westzijde is wel mogelijk om beschutting te geven. Incidenteel kan het terrein worden gebruikt voor activiteit met een meer besloten karakter. Wij adviseren het stenige voorterrein een meer groene inrichting te geven door een aanpassing van de verharding en/of een aanvulling met erfbeplanting.

5. Aanvullend advies

Voor de ontwikkeling van natuurwaarden op het perceel en het erf kan onafhankelijk advies gevraagd worden bij Landschap Overijssel en Natuur en Milieu Overijssel. Zij hebben ook kennis op het vlak van natuureducatie voor kinderen in verschillende leeftijdsgroepen.