

**Chw bestemmingsplan  
Buitengebied gemeente  
Dalfsen, 27e herziening,  
Buurtweg 4**

# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk1 Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1 Algemeen	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 De bij het plan behorende stukken	4
1.4 Voorheen geldende bestemmingsplan	5
<b>Hoofdstuk2 Beleid</b>	<b>7</b>
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Water	8
2.3 Natuur	9
2.4 Provinciaal beleid	11
2.5 Gemeentelijk beleid	20
<b>Hoofdstuk3 Toets aan ruimtelijk en milieukundige aspecten</b>	<b>26</b>
3.1 Algemeen	26
3.2 Archeologie en cultuurhistorie	26
3.3 Bodem	28
3.4 Ecologie	28
3.5 Externe veiligheid	31
3.6 Geluid	33
3.7 Luchtkwaliteit	35
3.8 Milieuzonering	36
3.9 Geur	38
3.10 Verkeerssituatie	40
3.11 Water	41
3.12 Besluit Milieueffectenrapportage	43
3.13 Conclusie	43
<b>Hoofdstuk4 Planbeschrijving</b>	<b>44</b>
4.1 Huidige situatie	44
4.2 Toekomstige situatie	44
<b>Hoofdstuk5 Toelichting op de regels</b>	<b>46</b>
5.1 Opzet van de regels	46
5.2 Verantwoording van de regels	47
<b>Hoofdstuk6 Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>49</b>
<b>Hoofdstuk7 Vooroverleg en inspraak</b>	<b>50</b>
7.1 Vooroverleg	50
7.2 Inspraak	50
<b>Hoofdstuk8 Zienswijzen en kennisgeving</b>	<b>51</b>

# Toelichting

## Hoofdstuk 1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor dit nieuwe bestemmingsplan beschreven. Daarnaast worden de ligging en de begrenzing van het plangebied aangegeven. Tot slot wordt het geldende bestemmingsplan beschreven. Deze komt met dit nieuwe bestemmingsplan te vervallen voor het plangebied.

### 1.1 Algemeen

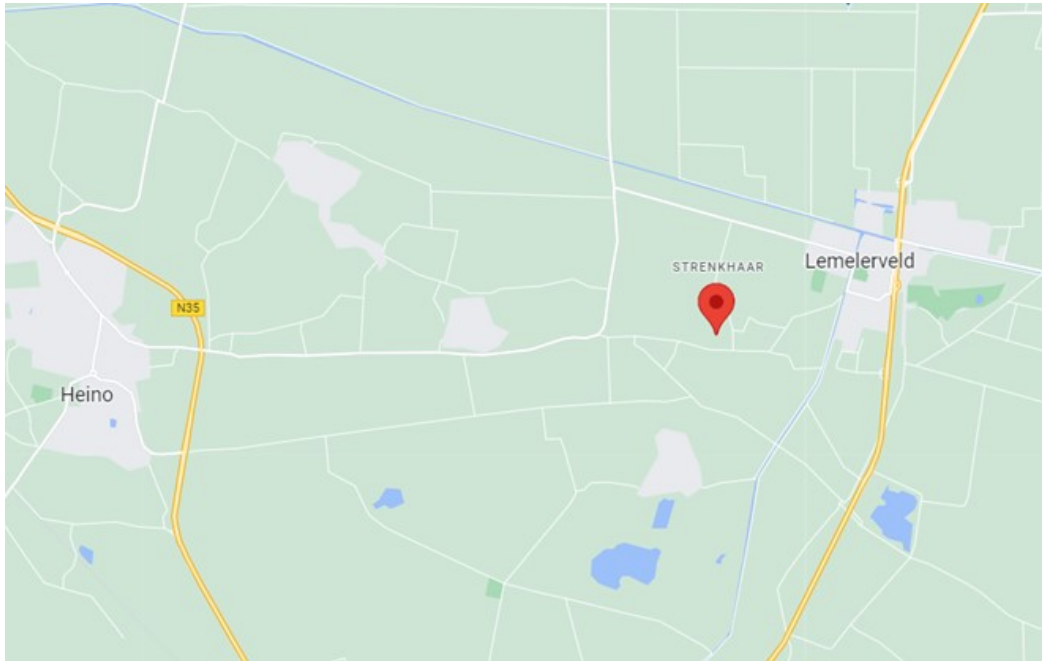
Aan de Buurtweg 4 in Lemelerveld ligt een voormalig agrarisch bedrijf. Het erf bestaat uit een bedrijfswoning, kantoor/kantine ruimte, twee grote loodsen, een kas en een werktuigenberging. Deze opstallen werden eerder gebruikt ten behoeve van het bedrijf Schrieken Lelies. Dit bedrijf is gestaakt en een gedeelte van de opstallen zijn hiermee overbodig geworden. De kas met een oppervlakte van 501m<sup>2</sup> en de werktuigenberging met een oppervlakte van 270m<sup>2</sup> is gesloopt. Hiervan is 370m<sup>2</sup> inzetbaar in het kader van de gemeentelijke rood-voor-rood regeling. Naast de gesloopte opstallen aan de Buurtweg 4 hebben de initiatiefnemers 311m<sup>2</sup> aangekocht van de Haarweg 43 in Lemelerveld.

Via het gemeentelijke Rood-Voor-Rood beleid genaamd 'Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied' is het mogelijk om een kleine woning te realiseren op het erf aan de Buurtweg 4 te Lemelerveld. Hierbij wordt de huidige bedrijfswoning omgezet tot woning.

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'buitengebied Dalfsen', waardoor het bestemmingsplan herzien dient te worden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het benodigde juridische-planologische kader voor het initiatief en deze toelichting toont aan dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

### 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied aan de Buurtweg 4 in Lemelerveld is gelegen op de kadastrale percelen Dalfsen U 689, Dalfsen U 688 en Dalfsen U 566. Het plangebied ligt ten westen van de kern Lemelerveld en ten oosten van Heino zoals te zien in figuur 1.1. In de omgeving van het plangebied liggen voornamelijk agrarische bedrijven en enkele woningen, zoals te zien in figuur 1.2.



***Figuur 1.1: Ligging plangebied (bron: Google-Maps)***



***Figuur 1.2: Omgeving plangebied, plangebied rood omlijnd (bron: PDOK-viewer)***

### **1.3 De bij het plan behorende stukken**

De 'Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, 27<sup>e</sup> herziening, Buurtweg 4' bestaat uit de volgende stukken:

- Toelichting;
- Bijlagen bij toelichting;
- Verbeelding met identificatienummer NL.IMRO.0148.BgemDlfshz27-vs01;
- Regels;
- Bijlagen bij regels.

Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, 27<sup>e</sup> herziening, Buurtweg 4 (vastgesteld)

## 1.4 Voorheen geldende bestemmingsplan

Het plangebied bevindt zich binnen de begrenzing van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen'. Dit plan is op 24 juni 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Dalfsen. In afbeelding 1.3 is een uitsnede van het bestemmingsplan weergegeven.



**Figuur 1.3:** Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Op basis van het vigerende bestemmingsplan kent het plangebied de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden', de gebiedsaanduiding 'agrarisch bedrijf b' en de gebiedsaanduiding 'bometeelt'.

Daarnaast geldt ook het Chw bestemmingsplan '5e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen' ter plekke van het plangebied. In dit bestemmingsplan is de archeologische verwachtingswaarde opgenomen. Het plangebied heeft hierin de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 5' en de 'Waarde – Archeologie 7' zoals te zien is in figuur 1.4.



**Figuur 1.4:** Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan 5e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen' plangebied rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Om op dit erf een kleine woning mogelijk te maken is het noodzakelijk om de bestemming

gedeeltelijk te wijzigen van 'Agrarisch met waarden' naar 'wonen'. Hiermee krijgt de bestaande bedrijfswoning ook een woonbestemming.

## Hoofdstuk 2    **Beleid**

In het kader van goede ruimtelijke ordening worden ruimtelijke ingrepen of initiatieven getoetst aan rijks-, provinciaal en/of gemeentelijk beleid. In dit hoofdstuk zal deze toetsing plaats vinden.

### 2.1    **Rijksbeleid**

#### 2.1.1    **Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee wordt ingespeeld op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

#### **Relatie met initiatief**

In dit geval is sprake van een lokale ontwikkeling waarmee geen rijksbelangen zijn gemoeid. Er is dan ook geen sprake van strijd met het rijksbeleid zoals verwoord in de NOVI.

#### 2.1.2    **Besluit algemene ruimtelijke ordening**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere planologische kernbeslissingen (pkb's) met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden

gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

#### **Relatie met initiatief**

Het Barro bevat geen regels die van toepassing zijn voor het onderhavige plan. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit bestemmingsplan.

### **2.1.3 Bro: Ladder voor duurzame verstedelijking**

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), artikel 3.1.6., tweede lid, zijn eisen opgenomen waaraan een bestemmingsplan moet voldoen als dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zoals een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen kunnen ingrijpende gevolgen hebben voor de omgeving. Daarom is het noodzakelijk dat in een bestemmingsplan, maar ook in een inpassingsplan van rijk of provincie of bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan, nadrukkelijk wordt stilgestaan bij de vraag of er behoefte is aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

#### *Nieuwe stedelijke ontwikkeling*

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. 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. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Inmiddels heeft jurisprudentie reeds bepaald bij welke minimale omvang sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Conform jurisprudentie is bij 11 woningen geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921) en bij 12 woningen wel sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

#### **Relatie met initiatief**

Dit bestemmingsplan betreft het mogelijk maken van één kleine woning. Dit is minder dan 11 woningen, waardoor er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en de behoefte aan de ontwikkeling niet hoeft te worden aangetoond. Daarmee kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmering vormt voor het voorliggende plan.

### **2.1.4 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid**

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De herontwikkeling van de locatie raakt dan ook geen rijksbelangen. Geconcludeerd wordt dat geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

## **2.2 Water**

### **2.2.1 Kaderrichtlijn Water**

De Kaderrichtlijn Water (KRW), is een Europese richtlijn. Deze richtlijn is bedoeld om de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in Europa op goed niveau te houden en te krijgen. Het doel is om in 2015 een goede ecologische en chemische toestand voor alle oppervlaktewateren te hebben en een goede chemische en kwantitatieve toestand voor alle grondwateren. Voor grondwater betekent dit onder meer dat er geen directe lozingen mogen plaatsvinden en de toename van chemische verontreiniging moet worden voorkomen.

Het grondgebied van de gemeente Dalfsen behoort tot het stroomgebied van de Rijn, deelgebied Rijn-Oost. Voor dit deelgebied is in maart 2022 'Stroomgebiedsbeheerplan Rijn, Maas, Schelde



en Eems 2022-2027' vastgesteld.

## **2.2.2 Nationaal Water Programma 2022-2027**

Het Nationaal Waterplan (NWP) geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050.

Nederland heeft te maken met grote wateropgaven die bovendien in de toekomst steeds groter en complexer worden. Dit komt door een aantal samenhangende uitdagingen:

klimaatverandering, bodemdaling, milieuverontreiniging, biodiversiteitsverlies en ruimtedruk. In de uitvoering ligt bovendien een grote opgave om verouderde infrastructuur zoals bruggen en sluizen in stand te houden en waar nodig te vervangen of te renoveren. De wateropgaven waar Nederland op dit moment voor staat, de uitdagingen richting de toekomst en de noodzaak van een integrale aanpak vormen de basis voor 3 hoofddambities van dit NWP:

- Een veilige en klimaatbestendige delta.
- Een concurrerende, duurzame en circulaire delta.
- Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, de woningbouw, herstel natuur en de landbouwtransitie is noodzakelijk.

## **2.2.3 Waterbeleid 21e eeuw**

Met het waterbeleid 21e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het waterbeleid 21e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd, te weten de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits vasthouden, bergen en afvoeren houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt, wanneer nodig, het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden. Wanneer vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd.

Bij de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoongehouden wordt. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk van elkaar gescheiden. Wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, wordt het verontreinigde water gezuiverd.

In de waterparagraaf (zie paragraaf 3.11) wordt ingegaan op de wateraspecten.

## **2.3 Natuur**

### **2.3.1 Vogel- en Habitatrichtlijn**

Natura 2000 is een netwerk van beschermde natuurgebieden, dat door de lidstaten van de Europese Unie wordt opgezet. Het Natura 2000-netwerk dient ter bescherming van zowel de gebieden (natuurlijke habitatten) als wilde flora en fauna op het Europese grondgebied van de lidstaten. Natura 2000 wordt op zijn beurt weer gevormd door de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992). Deze richtlijnen richten zich op de (directe) bescherming van soorten en op de instandhouding van hun leefgebieden en andere natuurlijke habitatten. Sinds 1 oktober 2005 vallen de Natura 2000-gebieden samen met de beschermde natuurmonumenten (voorheen (staats)natuurmonumenten) onder de Natuurbeschermingswet 1998. Daarnaast was het soortenbeleid uit de Vogel- en Habitatrichtlijn vertaald in de Flora- en faunawet. Per 1 januari 2017 is deze wetgeving opgenomen in de Wet Natuurbescherming.

### 2.3.2 Wet natuurbescherming

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

#### *Gebiedsbescherming*

Met het onderdeel gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming (Wnb) worden waardevolle, kwetsbare Natura 2000-gebieden beschermd. Hiermee voldoet de provincie aan internationale verdragen en de Europese regelgeving voor de beschermde natuurgebieden en beschermde soorten planten en dieren in die gebieden. De provincie Overijssel kent 25 Natura2000-gebieden.

Voor het uitvoeren van een handeling die schadelijk kan zijn voor een beschermd natuurgebied is een vergunning nodig. Dit zijn met name activiteiten waarbij stikstof vrijkomt, zoals het uitbreiden van een bestaand veehouderijbedrijf of het bouwen van een nieuwe fabriek. Soms is een vergunning nodig voor de uitstoot van stikstof of kan worden volstaan met een melding.

Naast de zogeheten stikstofdepositie kunnen ook andere versturende factoren leiden tot vergunningplicht. Voorbeelden daarvan zijn:

- geluidsbelasting;
- wijziging van grondwaterstanden of –stromen;
- opzetten peil of peilverlagingen;
- aanzuigende werking verkeer;
- uitstoot van schadelijke stoffen;
- lichthinder of versnippering van gebied.

#### *Soortenbescherming*

De aanwezigheid van veel verschillende planten- en diersoorten in voldoende aantallen, in ecologisch gezonde natuurgebieden, zorgt ervoor dat de natuur tegen een stootje kan. Sommige soorten, zoals vleermuizen, gierzwaluwen, steenuilen en huismussen, zijn kwetsbaar. In een dichtbevolkt land als Nederland is daarom goede bescherming voor de aanwezige natuur belangrijk. Wanneer het met de natuur goed gaat, kunnen economische en andere maatschappelijke activiteiten meer ruimte krijgen.

Met het onderdeel soortenbescherming in de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermt de provincie plant- en diersoorten die in het wild voorkomen. Alle vogels en ruim 230 plant- en diersoorten vallen onder de bescherming van deze wet, met als doel de biodiversiteit te bevorderen. In de wet is een aantal verboden opgenomen. Het is bijvoorbeeld verboden om beschermde dieren opzettelijk te doden, te verstoren of te verjagen of om voortplantingsplaatsen en rustplaatsen te beschadigen en vernielen. In bepaalde situaties is het mogelijk deze verboden te overtreden, maar daarvoor is dan wel een vrijstelling of een ontheffing nodig.

Zorgplicht: Of dieren en planten beschermd zijn of niet, de Wnb schrijft voor dat nadelige gevolgen voor planten en dieren moeten worden voorkomen. Er moet dan ook zorgvuldig worden omgaan met de omgeving. Deze zogenoemde zorgplicht geldt voor iedereen.

### 2.3.3 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

In het Natuurnetwerk Nederland liggen de volgende natuurgebieden:

- bestaande natuurgebieden , waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur wordt aangelegd;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;

- alle Natura 2000 -gebieden.

Binnen de provincie Overijssel is de begrenzing van deze gebieden op perceelsniveau vastgelegd, namelijk in de provinciale Omgevingsvisie. De bescherming van de gebieden is geregeld in de provinciale Omgevingsverordening Overijssel.

Paragraaf 3.4 Ecologie gaat in op de voor het plangebied relevante natuur aspecten.

## 2.4 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie en bijbehorende omgevingsverordening Overijssel.

### 2.4.1 Omgevingsvisie Overijssel, Beken Kleur

De Omgevingsvisie is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomst vaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuze waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

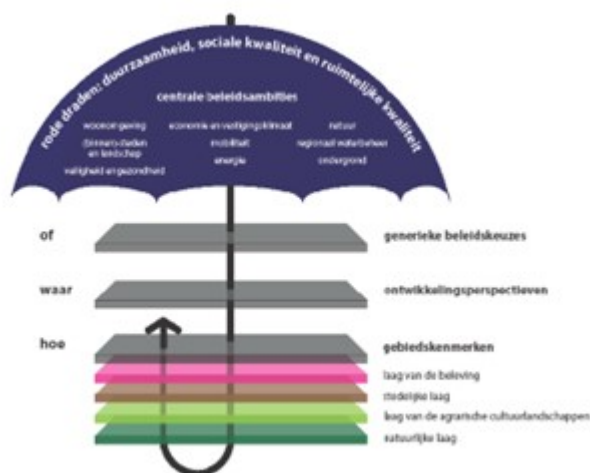
- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit.
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur door multifunctioneel en complementair ruimtegebruik (zowel boven- als ondergronds), hergebruik en herbesteding van vrijkomend vastgoed (in stedelijk en landelijk gebied) en het concentreren van ontwikkelingen rond bestaande infrastructuurknooppunten;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

### 2.4.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etcetera kan aan de hand van deze drie stappen bepaald worden of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de of-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Figuur 2.1 geeft dit schematisch weer.



**Figuur 2.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)**

Hierna worden de lagen nader toegelicht.

#### Of - generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in ons handelen. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening. Een deel van deze beleidskeuzes geldt voor heel Overijssel, een deel voor specifieke gebieden in Overijssel.

#### Waar - ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de of-vraag, is de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaaleconomische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voordat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging t.a.v. functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

#### Hoe - gebiedskenmerken

Tenslotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is

de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal belang zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in de omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken, mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

### 2.4.3 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Als het concrete initiatief wordt getoetst aan de Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

#### *Generieke Beleidskeuzes*

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening Overijssel 2021. Deze worden nader toegelicht in paragraaf 2.4.4 Omgevingsverordening Overijssel.

#### *Ontwikkelingsperspectieven*

Het plangebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Figuur 2.2 bevat een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart.



***Figuur 2.2*** Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

#### **'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'**

Het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' richt zich

op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, willen we in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met de klimaatopgave en de kenmerken van het watersysteem.

#### Toetsing van het initiatief aan de 'Ontwikkelingsperspectieven'

Dit bestemmingsplan betreft de realisatie van één kleine woning die wordt gerealiseerd via het gemeentelijke Rood-voor-Rood beleid. Hierbij wordt de agrarische bestemming deels omgezet naar een woonbestemming en blijven de twee kwalitatief goede loodsen behouden. In het kleinschalige mixlandschap is wonen een veelvoorkomende functie, hiermee sluit het onderliggend initiatief goed aan bij het ontwikkelingsperspectief 'wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'.

#### *Gebiedskenmerken*

Met behulp van de gebiedskenmerken, de 'Natuurlijke laag', de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap', de 'Stedelijke laag' en de 'Laag van de beleving', wordt de doorwerking van het provinciaal ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de Omgevingsvisie op gebieds- en uitvoeringsniveau geborgd. Bij ieder nieuw ruimtelijk initiatief moet getoetst worden aan deze gebiedskenmerken.

#### 1. De 'Natuurlijke laag'

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze landschappen 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. Dit is ook het geval in steden en dorpen, zoals 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'.



***Figuur 2.3: Uitsnede gebiedskenmerken omgevingsvisie Overijssel (bron: Provincie overijssel)***

### **'Dekzandvlakten 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.

### **Relatie met initiatief**

De gronden in het plangebied zijn hoofdzakelijk in cultuur gebracht voor de landbouw en ingericht als erf. De van oorsprong voorkomende 'Natuurlijke laag' is hier daarom nauwelijks meer aanwezig. Het plan is besproken met de ervenconsulent van Het Oversticht (Bijlage 2) en is op zorgvuldige wijze ingepast in het landschap. Inrichting vindt plaats op basis van het inrichtingsplan waarbij het versterken van de waardevolle landschappelijke structuren en kwaliteiten de basis van het ontwerp zijn.

### **2. De 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'**

In het agrarisch cultuurlandschap is het van belang dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die benut. Ter plaatse van dit landschap is nooit sprake geweest van ideeën over schoonheid. Wel werden ze in de loop van de tijd meer gewaardeerd om de ruimtelijke kwaliteiten hiervan. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden



gewaardeerd. De ambitie is hier gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Oude hoevenlandschap'. In figuur 2.4 wordt dit weergegeven.



***Figuur 2.4: Uitsnede gebiedskenmerken Omgevingsvisie Overijssel (bron: Provincie Overijssel)***

### **'Oude hoevenlandschap'**

Landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant.

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.

### **Relatie met initiatief**

Doordat er landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt wordt verpaupering voorkomen. De bestaande bedrijfswoning aan de Buurtweg 4 blijft behouden en krijgt de woonbestemming. De compensatiekavel wordt gerealiseerd op dezelfde plek als waar de kas stond. Het toevoegen van een woning binnen de contouren van de oorspronkelijke bebouwing, het behouden van de twee loodsen en het landschappelijk inpassen van het erf met inheemse beplanting zorgt ervoor dat het huidige erf zijn oorspronkelijke karakter behoudt. Hierdoor voldoet het onderliggend initiatief aan de gebiedskenmerk 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

### **3. de 'Laag van de beleving'**

De 'Laag van de beleving' is het domein van de beleving, de betekenis en identiteit. Het voegt



kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt beleefbaar en veroorzaakt een beleving. Dit belevenisaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

Het plangebied wordt op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid als 'Donkerte' en 'Ijssellinie inundatieveld'. In figuur 2.5 is de uitsnede van deze kaart te vinden.



**Figuur 2.5:** Uitsnede gebiedskenmerken Omgevingsvisie Overijssel (bron: Provincie Overijssel)

### 'Donkerte'

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek, zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken.

De sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen. Ook de projecteren van passages van auto(snel)wegen en regionale wegen speelt daarbij een grote rol vanwege het feit dat op- en afritten veelal leiden tot stedelijke ontwikkelingen.

### 'Ijssellinie inundatieveld'

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 vindplaatsen, 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)verkavelingsstructuur 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 'tijdsdiepte' tot intense indrukken leidt.

Creëer verbindingen en verbanden tussen bestaande bakens die onderdeel van een groter geheel zijn, maar nu verloren of geïsoleerd in het landschap liggen. Voeg bakens van deze tijd toe. Behoud monumenten, karakteristieke gebouwen en cultuurhistorische waarden door ze bewust in te zetten in gebiedsopgaves. Maak de bakens meer zichtbaar en ontwikkel recreatieve routes langs deze bakens met uitleg over de ontstaansgeschiedenis.

#### **Relatie met initiatief**

Ter plekke van het plangebied is het aspect 'donkerte' van toepassing. Vanwege de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen is in de nieuwe situatie sprake van een afname van het kunstlicht ten opzichte van de bestaande situatie. De nieuw te realiseren woning voegt een minimale hoeveelheid licht toe. Daarnaast zal onnodig gebruik van kunstlicht zoveel mogelijk worden vermeden.

Wat betreft de IJssellinie inundatieveld kan worden gesteld dat er in het plangebied geen bijzondere geologische dan wel bouwkundige monumenten aanwezig zijn. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 3.2, waar nader wordt ingegaan op het aspect archeologie en cultuurhistorie. Het plan past hiermee binnen de 'laag van de beleving'.

#### **2.4.4 Omgevingsverordening Overijssel**

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor de onderwerpen waarvoor de provincie hecht aan de juridische borging van de doorwerking van het Omgevingsvisiebeleid.

In dit geval zijn bij de afweging onder andere de artikelen 2.1.3 (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit) en 2.1.6 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Dit wordt in onderstaande tekst nader toegelicht.

##### Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de Groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- I. dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
- II. dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

#### **Relatie met initiatief**

Zoals in paragraaf 2.1.4 geconcludeerd betreft het plan geen stedelijke ontwikkeling, waardoor de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is. Daarnaast wordt er ruim 1.070m<sup>2</sup> aan landschap ontsierende bebouwing gesloopt waarvan 680m<sup>2</sup> inzetbaar voor de realisatie van één kleine compensatiewoning. Het initiatief is dan ook in overeenstemming met

de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zoals verwoord artikel 2.1.3. uit de Omgevingsverordening Overijssel.

#### Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit

##### *Lid 1*

In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

##### *Lid 2*

In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.

##### *Lid 3*

In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.

##### *Lid 5*

In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

#### **Relatie met initiatief**

Voor de inpassing van de, deels nieuwe, bebouwing is een inrichtingsplan (Bijlage 1) opgesteld. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied versterkt waarbij er ook ruim aan 770m<sup>2</sup> landschap ontsierende bebouwing op de planlocatie wordt gesloopt. Hierdoor past onderliggend initiatief binnen het ontwikkelingsperspectief. Daarnaast is beschreven hoe invulling is gegeven aan het Uitvoeringsmodel en de gebiedskenmerken. Het initiatief is in overeenstemming met het artikel van de Provincie Overijssel.

#### *Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving*

Onder het toepassingsbereik van de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving vallen ontwikkelingen zoals het hergebruik van vrijkomende agrarische bouwpercelen waarbij de nieuwe functie vraagt om ingrijpende aanpassing van de bestaande bebouwing en de bestaande erfinrichting. In die gevallen is de inpassing van de functie op basis van de gebiedskenmerken onvoldoende en wordt een extra investering verwacht in de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarnaast geldt dat bepaalde functies op zich al aanleiding kunnen zijn voor de toepassing van de kwaliteitsimpuls, omdat deze als minder passend moeten worden beschouwd gelet op de ligging in de Groene Omgeving (vanwege de verkeersaantrekkende werking, het industriële karakter en dergelijke).

De 'Groene Omgeving' wordt in artikel 2.1.1. van de Omgevingsverordening gedefinieerd als:

- *'de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied;'*

Bestaand bebouwd gebied wordt gedefinieerd als:

- *'bestaand bebouwd gebied: de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro;'*

##### **Lid 1**

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving kunnen – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3 en artikel 2.1.4 en het bepaalde in artikel 2.1.5 – voorzien in nieuwvestiging en

grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene Omgeving, uitsluitend indien hier sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

### **Lid 3**

In aanvulling op het gestelde onder 1 geldt voor nieuwe ontwikkelingen die plaatsvinden op gronden die vallen binnen het ontwikkelingsperspectief Ondernemen met Natuur en Water en die niet zijn aangeduid als Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voorwaarde dat de compensatie door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving gericht dienen te zijn op de versterking van de kwaliteit van natuur, water en landschap.

### **Relatie met initiatief**

Het plangebied zelf maakt geen onderdeel uit van de zone NNN en Ondernemen met natuur en water, maar aan de noord- en zuidzijde liggen deze zones wel. Het plangebied bevindt zich in het jonge heideontginning. De ambitie is deze gebieden een stevige impuls te geven. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijke raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Er is ruimte voor ontwikkelingen op deze erven mits deze erven een 'stevige groene jas' krijgen.

Echter, kan het plangebied op basis van het vigerende bestemmingsplan worden aangemerkt als bestaand bebouwd gebied en derhalve betreft voorliggend bestemmingsplan géén bestemmingsplan voor de Groene Omgeving. Lid 1 van artikel 2.1.6. is daarmee niet van toepassing. Lid 3 is wel van toepassing, derhalve vindt compensatie plaats door investeringen in ruimtelijke kwaliteit. De wijze waarop wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit en de Groene Omgeving is weergegeven in het landschappelijk inpassingsplan (Bijlage 1) en het advies van het Oversticht (Bijlage 2). Hiermee voldoet het plan aan artikel 2.1.6. van de Omgevingsverordening.

## **2.4.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid**

De ruimtelijke ontwikkelingen in dit Chw bestemmingsplan, zijn in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel.

## **2.5 Gemeentelijk beleid**

### **2.5.1 Omgevingsvisie Gemeente Dalfsen**

#### **Beleidskader**

Op 28 februari 2022 is de Omgevingsvisie Dalfsen vastgesteld door de gemeenteraad vastgesteld. De Omgevingsvisie Dalfsen laat zien wat de gemeente belangrijk vindt voor de omgeving waarin de inwoners wonen, werken en vrije tijd doorbrengen. De Omgevingsvisie slaat een brug tussen afzonderlijke beleidsvelden. Beleidsvelden dragen gezamenlijk bij aan het uitvoeren van de visie en ambities. De visie is ook bedoeld om integraal af te wegen. Doelen en ambities helpen om prioriteiten te bepalen en bij lastige keuzes waarbij meerdere belangen een rol spelen, keuzes te maken.

#### *Gebiedsagenda's*

In de omgevingsvisie is de gemeente Dalfsen opgedeeld in deelgebieden. Het plangebied ligt in deelgebied 'Landelijk Lemelerveld'. Dit gebied ligt in het zuiden van de gemeente Dalfsen. Het gebied kenmerkt zich door een (relatief) open agrarisch landschap omsloten door de natuurgebieden Rechterense Veld (aan de noordkant) en Lemelerberg (aan de oostkant). Ten westen van Lemelerveld en ten zuiden van het Overijssels Kanaal is het gebied minder rechtlijnig en open.

#### Waarden

De waarden die voor 'Landelijk Lemelerveld', ten zuiden van het Overijssels Kanaal gelden zijn

Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, 27e herziening, Buurtweg 4 (vastgesteld)

de volgende:

- Reliëf, met relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat, vooral ten westen van Lemelerveld.
- Halfopen landschap (afwisselingen van open gebied en bos).
- Regelmatig tot onregelmatige blokvormige verkaveling.
- De wegen en bebouwing volgen nabij Lemelerveld de hogere dekzandruggen, waardoor een afwisselend landschap is ontstaan van bochtige wegen, bebouwing en beplanting.
- Karakteristieke boerderijen.

#### Koers

De landbouw is de belangrijkste grondgebruiker in dit deelgebied. Voor een duurzame, concurrerende landbouw met goed economisch perspectief is echter een verbetering van de productieomstandigheden noodzakelijk. Daarnaast staat de landbouw in dit deelgebied onder invloed van landschappelijke, recreatieve en natuurlijke kwaliteiten. De gemeente wil waar mogelijk de landbouw ondersteunen en de kansen bieden voor een goede lange termijn-toekomst. Tegelijk is echter duidelijk dat sectorale wet- en regelgeving in sterke mate bepalend is voor de ontwikkelingsmogelijkheden voor de agrarische sector. De gemeente streeft ernaar de ontwikkelingen in de landbouw te laten samengaan met het ontwikkelen van een stevig landschappelijk raamwerk dat het gebied meer eigenheid kan geven.

Opvallend is het open karakter van de erven. Voor een goede inpassing in het landschap vindt de gemeente een fraaie overgang tussen erf en landschap met erfbeplanting van belang.

Het deelgebied leent zich voor een verweving van functies. Naast de landbouw en recreatie ziet de gemeente dan ook kansen voor wonen in het gebied, zodat een aantrekkelijk mixlandschap kan ontstaan.

Gebied specifieke keuzes:

- Ambitie 1 – Een toekomstbestendige, sociale en gezonde woon- en leefomgeving
- Ambitie 2 – Aantrekkelijke, leefbare kernen voor iedereen
- Ambitie 3 – Een eigentijds, aantrekkelijk en onderscheidend landelijk gebied
- Ambitie 4- Een lokaal geworteld, vitaal en innovatief ondernemerschap dat goed aangehaakt is op de regio

#### *Relatie met initiatief*

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Buitengebied gemeente Dalfsen". Het voorliggende bestemmingsplan betreft het planologisch maken van het realiseren van een kleine woning en het omzetten van de agrarische bestemming naar woonbestemming op de locatie van de bedrijfswoning.

De gewenste ontwikkeling is passend binnen de karakteristiek en ontwikkelingsrichting als opgenomen in de Omgevingsvisie van de gemeente Dalfsen. Bij de uitwerking van de plannen wordt voldaan aan de ontwikkelingscriteria: economische, sociale en ecologische duurzaamheid. Er is op het erf geen waardevol erfgoed aanwezig. De ontsierende en niet passende bebouwing wordt gesloopt. De indeling en landschappelijke inpassing van het toekomstige erf, de gebouwen en de omgeving draagt duidelijk bij aan een impuls van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten. In het inrichtingsplan is hier voldoende aandacht aan besteed. Omliggende agrarische bedrijven worden niet belemmerd als gevolg van deze ontwikkeling.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling past binnen de omgevingsvisie.

## **2.5.2 Beleidsregels ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied**

### **Beleidskader**

Het hoofddoel van deze beleidsregels is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het behouden van een sociaal economisch leefbaar landelijk gebied van de gemeente. Voorliggend

plan wordt getoetst aan de beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het buitengebied van de Gemeente Dalfsen 2022.

### *Sloop voor kansen*

De regeling 'Sloop voor kansen' is een verdere verbreding en invulling van de rood voor rood regeling en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving waarbij wordt ingezet op de sloop van landschapsontsierende schuren. De rood voor rood regeling is in 2004 ingesteld vanuit de Provincie Overijssel. In 2007 heeft de gemeente Dalfsen hiervoor zelf beleid vastgesteld. Voor de sloop van minimaal 850 m<sup>2</sup> landschapsontsierende schuren kon er een extra woning gebouwd worden. Ook moest de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit van het erf en omgeving verbeterd worden. Om de sloop van vrijgekomen landschapsontsierende bebouwing verder te stimuleren is de regeling uitgebreid om ook op andere manieren dan extra woningen sloop te bevorderen.

De sloop oppervlakte kan niet meer alleen voor een vrijstaande woning ingewisseld worden maar ook voor uitbreiding van een bestaande woning, een bijgebouw bij een woning, een kleine woning, tiny house, bebouwing bij een niet-agrarische bedrijf of verdergaande schaalvergroting van een agrarisch bedrijf. Door leegstaande landschapsontsierende gebouwen te slopen wordt op dat moment geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit.

Omdat de impact en ruimtelijke uitstraling, gebiedseigenheid en maatschappelijke meerwaarde van verschillende ontwikkelingen verschillend zijn gelden hiervoor verschillende sloopfactoren. Om de sloop van asbest hierbij te bevorderen wordt daarvoor een lichtere factor gehanteerd dan bij sloop van bebouwing zonder asbest.

### Algemene voorwaarden Sloop voor Kansen

Aan de hieronder gegeven uitgangspunten moet worden voldaan:

- a. Het gaat om het slopen van landschapsontsierende gebouwen in het buitengebied van de gemeente Dalfsen.
- b. Sloop van leegstaande gebouwen/herinrichting van het erf waar de nieuwbouw plaatsvindt gaat altijd voor sloop op een ander erf of locatie.
- c. Voordat van dit beleid gebruik kan worden gemaakt, moet alle illegale bebouwing op percelen waarop gesloopt en/of gebouwd wordt, gesloopt zijn.
- d. Er wordt altijd gebouwd op een bestaand erf en het totaal past bij de landschappelijke karakteristiek van het gebied en wordt goed ingepast. Het erfinrichtingsplan moet voldoen aan de Structuurvisie Buitengebied of de daarop volgende Omgevingsvisie, het Landschapsontwikkelingsplan, de gebiedskenmerken catalogus van de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel en de welstandsnota; (nieuwbouw gaat vergezeld van een landschapsplan).
- e. De compensatiewoning(en) (of andere mogelijkheden waarvoor het beleid wordt ingezet) wordt/worden pas vergund, als de ingebrachte landschapsontsierende gebouwen daadwerkelijk zijn gesloopt.
- f. Als sloopoppervlakte van andere erven komt dan het erf waar nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd dan moet ook voor deze (sloop)erven een erfinrichtingsplan worden opgesteld dat voldoet aan de Structuurvisie Buitengebied of de daarop volgende Omgevingsvisie, het Landschapsontwikkelingsplan, de gebiedskenmerken catalogus van de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel en de welstandsnota; (nieuwbouw gaat vergezeld van een landschapsplan).
- g. Elke aanvraag wordt in principe voorgelegd aan de ervenconsulent van het Oversticht (zie Bijlage 2 Advies Oversticht).
- h. Op erven (sloop en nieuwbouw) die deelnemen worden in ieder geval alle asbestdaken gesaneerd.
- i. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande in- en uitritten. De aanleg van nieuwe in- en uitritten is niet toegestaan.
- j. De gesloopte gebouwen mogen niet meer herbouwd worden (rechten vervallen definitief).
- k. Per bestaande woning blijft er 150 m<sup>2</sup> bijbehorende bouwwerken buiten de regeling. In veel gevallen blijft er namelijk recht om 150 m<sup>2</sup> bijbehorende bouwwerken opnieuw op te richten

bij de bestaande woning en wordt dus niet permanent gesaneerd. Het is in het buitengebied ook niet wenselijk om veel minder dan 150 m<sup>2</sup> bijbehorende bouwwerken toe te staan. Daarnaast is het bij woningen in het buitengebied onder de vergunning vrije wettelijke voorwaarden vaak mogelijk bijbehorende bouwwerken op te richten tot 150 m<sup>2</sup>. Het inperken van herbouwmogelijkheden tot minder dan 150 m<sup>2</sup> is dus lastig. Op percelen waar minder dan 150 m<sup>2</sup> bijbehorende bouwwerken aanwezig is compenserende sloop dus niet aan de orde.

- l. Op een bestaand erf mag één kleine woning of één tiny house worden gebouwd. Een combinatie van deze twee woonvormen op één erf is niet toegestaan.
- m. Bij uitbreiding voor bedrijfsmatige functies in het buitengebied is altijd sprake van noodzaak voor uitbreiding op de gevraagde plek. Het nut en de noodzaak voor de uitbreiding in het buitengebied in relatie tot verplaatsing naar stedelijk gebied (bedrijfsterrein) moet hierbij afgewogen worden.
- n. Nieuwe en uitbreiding van functies moet wat betreft milieu/goed woon- en leefklimaat kunnen voldoen aan de eisen en andere wet- en regelgeving en mogen geen extra beperkingen geven aan omliggende bestaande (agrarische bedrijfs-)functies.
- o. Een combinatie van sloop voor kansen met hergebruik van bestaande gebouwen is mogelijk als hierbij ook aan de voorwaarden voor hergebruik uit hoofdstuk 5 wordt voldaan.
- p. Als een ontwikkeling plaatsvindt in de door de provincie aangegeven Zone ondernemen met water en natuur blijft er altijd een extra bijdrage aan de waarden en kenmerken van deze zone gelden.

#### **Relatie met initiatief**

Op het voormalige agrarisch erf, aan de Buurtweg 4 te Lemelerveld, wordt een gedeelte van de gebouwen gesloopt. Dit betreft de oude kas en de oude werktuigenberging. De bedrijfswoning en de 2 nieuwe loodsen met zonnepanelen blijven behouden. Daarnaast zijn er meters aangekocht van de Haarweg 43 te Lemelerveld.

Conform de algemene voorwaarden van het Sloop voor Kansen beleid wordt er voor de sloop van 680 inzetbare m<sup>2</sup> een kleine woning van maximaal 375m<sup>3</sup> gebouwd. De norm voor de kleine woning is 550 m<sup>2</sup> waardoor het initiatief met 680m<sup>2</sup> ruim aan deze norm voldoet.

Daarnaast is het plan voorgelegd aan de ervenconsulent van het Oversticht (Bijlage 2), wordt er gebruik gemaakt van de bestaande in- en uitritten en is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd wordt dat het plan past binnen de beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het buitengebied van de Gemeente Dalfsen 2022.

### **2.5.3 Landschapsontwikkelingsplan**

#### **Beleidskader**

In het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een visie op het landschap in het buitengebied van Dalfsen uitgewerkt in wensen en projecten. Het 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. Ook is aangegeven wat de karakteristieken van landschap in het betreffende deelgebied zijn en welke ontwikkelingen en welke kansen en bedreigingen er zijn. De gemeente kiest in het LOP voor de strategie 'Selectief ontwikkelen'. Dit betekent dat in principe wordt ingezet op een toename van kwaliteit en het herstel van verloren gegane kwaliteiten, maar dat met name de thema's 'recreatie' en 'natuur' gebiedsgewijs worden genuanceerd.

#### **Relatie met initiatief**

Het landschappelijk inpassingsplan voor de Buurtweg 4 is opgesteld volgens de kenmerken uit het gemeentelijke Landschapsontwikkelingsplan. Onderliggend initiatief valt binnen het gebied waar openheid en beslotenheid elkaar afwisselen. Na het slopen van de kassen en de

werktuigenberging wordt de eenheid en compactheid van het erf weer hersteld. De nieuwe kleine woning wordt aan de voorzijde van het erf gerealiseerd, in relatie tot de weg zoals ook de andere erven liggen. Daarnaast wordt er zoals te zien is in het landschappelijk inpassingsplan (Bijlage 2) invulling gegeven aan het LOP door kwaliteitsinvesteringen voor natuur en landschap. Hierbij wordt gebruik gemaakt van gebiedseigen beplanting en bomen. Dit gezamenlijk maakt dat het initiatief voldoet aan het landschapsontwikkelingsplan.

#### *Conclusie*

Het initiatief past binnen het landschapsontwikkelingsplan.

### **2.5.4 Woonvisie 2019-2024**

#### **Beleidskader**

In november 2019 heeft de gemeente Dalfsen een actuele woonvisie vastgesteld. Deze woonvisie is de opvolger van de Woonvisie 2016 t/m 2020. Een actualisatie was nodig, omdat de woningmarkt de afgelopen jaren is veranderd. Door de actualisatie zorgt de gemeente ervoor dat het kan blijven sturen op basis van actuele inzichten en maatregelen die passen bij de huidige woningmarkt.

De doelstellingen die in de vorige de vorige woonvisies zijn opgenomen, zijn nog onverminderd actueel. Dat zijn:

- Voorzien in de lokale woningbehoefte;
- Bevorderen van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat

De doelstellingen zijn uitgewerkt in de volgende vijf thema's:

1. Wonen, zorg en welzijn;
2. Betaalbaarheid;
3. Bestaande woningvoorraad;
4. Nieuwbouw;
5. Overige doelgroepen.

Naast deze vijf thema's zijn er vier algemene principes die in alle thema's terug moeten keren. Dit zijn:

- Leefbaarheid;
- Duurzaamheid;
- Flexibiliteit;
- Burgerinitiatief.

Dit betekent dat alle instrumenten en maatregelen die worden ingezet op de vijf thema's de leefbaarheid moeten bevorderen, duurzaam en flexibel moeten zijn, waarbij de initiatieven vanuit de samenleving zoveel mogelijk worden ondersteund.

#### *Woningbehoefte*

In de gemeente Dalfsen is er een grote woonbehoefte voor doorstromers, vestigers, starters en senioren (75+). Er is sprake van een mismatch tussen de gewenste en de aanwezige woningtypen: er worden relatief veel minder 'traditionele' woningtypen gevraagd (vrijstaande woningen, 2-onder-1-kap woningen en rijtjeswoningen) en veel meer woningtypen die nu in de gemeente Dalfsen nog maar weinig aanwezig zijn (appartementen en patiowoningen of bungalows). Dit laatste duidt op een specifieke vraag van ouderen: voor veel huishoudens zijn hun woning en tuin te groot geworden en zij willen verhuizen naar een meer geschikte gelijkvloerse woning, zoals een appartement, patiowoning of bungalow.

#### *Ambitie van de gemeente Dalfsen*

Hierna wordt op de ambitie van de gemeente Dalfsen ingegaan, waarbij de genoemde doelstellingen kort worden uitgewerkt. Het plan draagt bij aan de behoefte aan woningen en draagt bij aan de leefbaarheid van het buitengebied.



De ambities sluiten aan bij de twee hoofddoelstellingen van de woonvisie, namelijk:

- Voorzien in de lokale woningbehoefte
- Bevorderen van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

#### **Relatie met initiatief**

Dit bestemmingsplan voorziet in het planologisch mogelijk maken van een kleine woning en een bedrijfswoning om zetten naar normale woning. Hierdoor wordt feitelijk één woning toegevoegd in de gemeente Dalfsen, waarmee in beperkte mate wordt bijgedragen aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in Dalfsen. Geconcludeerd wordt dat het initiatief aansluit bij de gemeentelijke woonvisie.

#### *Conclusie*

Het initiatief past binnen de ambities van de gemeentelijke woonvisie.

#### **2.5.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid**

De ruimtelijke ontwikkelingen in dit Chw bestemmingsplan, zijn in overeenstemming met het gemeentelijk beleid van de gemeente Dalfsen.

## Hoofdstuk 3 Toets aan ruimtelijk en milieukundige aspecten

### 3.1 Algemeen

In het volgende hoofdstuk vindt de toets plaats voor aspecten die voor onderliggend initiatief relevant zijn.

### 3.2 Archeologie en cultuurhistorie

#### 3.2.1 Archeologie

##### Beleidskader

In de Erfgoedwet stellen Rijk en provincie dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed wordt omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, voert een gespecialiseerd bedrijf voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek uit. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek worden vervolgens volwaardig in de belangenafweging betrokken.



**Figuur 3.1:** Uitsnede bestemmingsplan Chw bestemmingsplan 5e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen (plangebied rood omlijnd) (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

## **Analyse**

Binnen het plangebied komen drie archeologische verwachtingswaarden voor: Waarde archeologie 3, 5 en 7. Ter plekke van de nieuwe woning vinden graafwerkzaamheden plaats, in de rest van het plangebied niet.

Op de plek van de nieuwe woning is de dubbelbestemming 'waarde-archeologie-5' en een klein gedeelte 'waarde-archeologie-3' van kracht. Dit betekent dat er een hoge archeologische verwachtingswaarde is.

Ter plekke van deze dubbelstemming 'waarde-archeologie-5' betekent dat onderzoek niet noodzakelijk is, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m<sup>2</sup> ;
- een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en geen heiwerkzaamheden nodig zijn;

Ter plekke van de dubbelbestemming 'waarde-archeologie-3' betekent dat onderzoek niet noodzakelijk is, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering
- een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 50m<sup>2</sup>
- een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 30cm en geen heiwerkzaamheden nodig zijn.

Het gedeelte bouwvlak welke valt binnen de dubbelbestemming 'waarde-archeologie- 3' is kleiner dan 50m<sup>2</sup>. De rest van het bouwvlak valt binnen de begrenzing van waarde-archeologie-5. De geplande werkzaamheden blijven binnen de onderzoeksgrens van 2.500m<sup>2</sup>. Hierdoor kan een archeologisch onderzoek voor beide verwachtingswaarden achterwege blijven.

### **3.2.2 Cultuurhistorie**

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Erfgoedwet. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

#### **Analyse**

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen monumenten of cultuurhistorische waarden. Wel wordt middels het opgestelde en uit te voeren inrichtingsplan rekening gehouden met het behoud en de versterking van de landschappelijke waarden. Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook eveneens geen belemmering voor dit plan.

#### **Conclusie**

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. Daarnaast bevinden zich in het plangebied en de directe omgeving van het plangebied geen cultuurhistorische waarden die een belemmering vormen voor de uitvoering van het gewenste plan.

### 3.3 Bodem

#### Beleidskader

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Bovendien dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden indien gebouwen worden gerealiseerd voor menselijk verblijf.

#### Analyse

Door Sigma Geo- & Milieutechniek B.V. is een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. In totaal zijn er 8 boringen verricht waarvan 1 boring is afgewerkt met een peilbuis. Dit onderzoek heeft in november 2022 plaatsgevonden. Hierna worden de belangrijkste onderzoeksresultaten besproken. Het volledige rapport is opgenomen in Bijlage 3 bij deze toelichting.

In de bodem is zintuigelijk in het opgeboorde bodemmateriaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

In de onderzochte bovengrond zijn geen verhogingen gevonden van de onderzochte componenten t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Het grondwater t.p.v. peilbuis 1 bevat een verhoogd gehalte barium, cadmium, koper en zink (zware metalen) t.o.v. de streefwaarde, de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) wordt in deze gevallen niet overschreden zodat er voor deze stoffen uit milieuhygiënische overweging, naar onze mening, geen directe aanleiding bestaat tot het instellen van aanvullend onderzoek.

#### Conclusie

Het initiatief is op basis van het aspect bodem uitvoerbaar

### 3.4 Ecologie

#### Beleidskader

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

In de Wet natuurbescherming wordt gesteld dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor de in het wilde levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Dit betekent dat onderzocht moet worden of door de plannen bedreigende situaties ontstaan in de leefomgeving van, in of direct rond het gebied voorkomende flora en fauna. Het gaat hierbij om het effect van de beoogde ingreep op het natuurlijke milieu. De aard van de ingreep speelt daarbij een belangrijke rol.

In deze paragraaf wordt onderscheid gemaakt tussen de gebiedsbescherming en de soortenbescherming.

#### Gebiedsbescherming

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Natuur Netwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De NNN is in

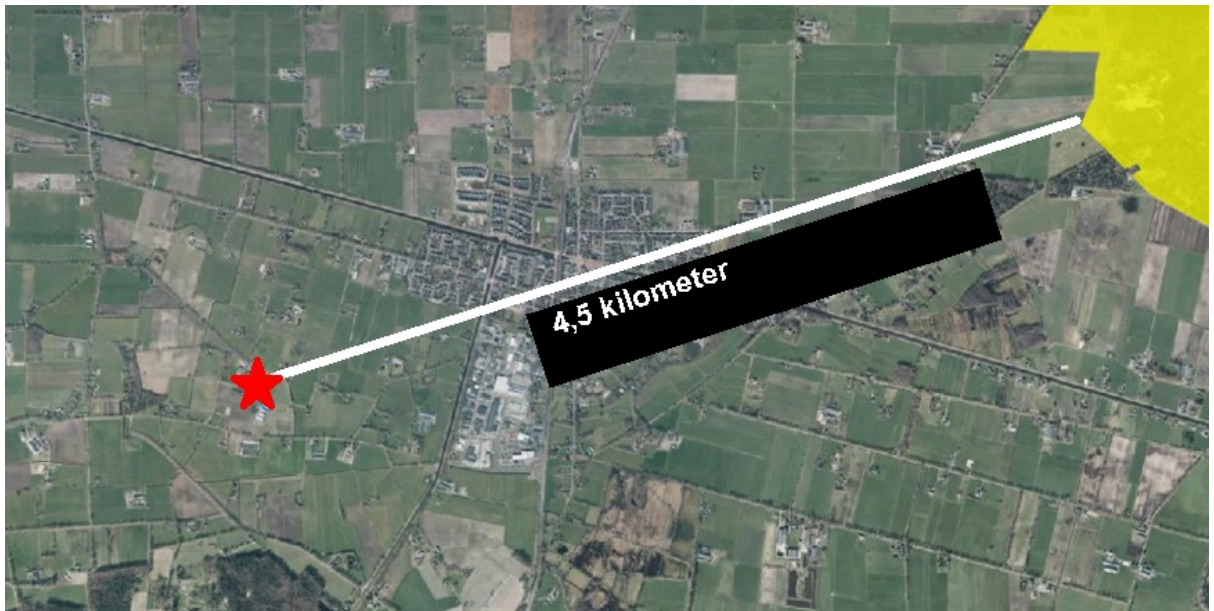
provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

#### Natura 2000

Voor de bescherming van ecologische waarden moet bij ruimtelijke ingrepen een afweging worden gemaakt volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Wet natuurbescherming.

Met de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden levert Nederland een bijdrage aan een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. De Vogelrichtlijn is gericht op het beschermen van de in het wild levende vogelsoorten en op de instandhouding van de habitats die het leefmilieu voor deze soorten vormen. De Habitatrichtlijn is gericht op het instandhouden van natuurlijke en halfnatuurlijke habitats en bescherming van wilde flora en fauna.

Het plangebied aan de Buurtweg 4 ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, te weten Vecht- en Beneden Reggegebied ligt op een afstand van circa 4,5 kilometer. In figuur 3.2 is de ligging van het plangebied, de rode ster, ten opzichte van Natura 2000-gebied Vecht- en Beneden Reggegebied weergegeven.



***Figuur 3.2: Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000 (bron: Atlas van de leefomgeving)***

Het plangebied is niet zichtbaar vanuit Natura-2000 gebied. Negatieve effecten, zoals geluid, licht en optische verstoring zijn daarom niet aan de orde.

#### Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Binnen de provincie Overijssel is de begrenzing van deze gebieden op perceelsniveau vastgelegd in de provinciale Omgevingsvisie. De bescherming is geregeld in de provinciale Omgevingsverordening Overijssel. Het dichtstbijzijnde NNN gebied ligt op ongeveer 800 meter afstand van het plangebied. In figuur 3.3 is de ligging van het plangebied, de rode ster, ten opzichte van Natuurnetwerk Nederland weergegeven.





**Figuur 3.3:** Afstand plangebied t.o.v. NNN (bron: atlas van de leefomgeving)

Aangezien het plangebied buiten de begrenzing van de NNN ligt kunnen opvallende effecten en wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN worden uitgesloten. Bovendien kent het initiatief een beperkte effectafstand en zal geen sprake zijn van verstoring binnen het NNN.

#### Stikstof

Om de wettelijke consequenties met betrekking tot gebiedsbescherming vast te kunnen stellen, heeft er nader onderzoek in de vorm van een stikstofberekening plaatsgevonden. Deze stikstofberekening is uitgevoerd door BiedtRuimte (Bijlage 4) met behulp van AERIUS-berekeningen (Bijlage 5 AERIUS berekening ontwikkelfase en Bijlage 6 AERIUS berekening gebruiksfase).

#### *Resultaten ontwikkelfase*

De activiteiten in de ontwikkelfase leiden gezamenlijk tot een NO<sub>x</sub>-emissie van 19,2 kg/jaar en een NH<sub>3</sub>-emissie van 0,2 kg/jaar. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteit gedurende de ontwikkelfase, leidt echter niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. De voorgenomen activiteit leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft dan ook geen Wet natuurbeschermingvergunning aangevraagd te worden. Het resultaat van de AERIUS-berekening is als Bijlage 5 toegevoegd.

#### *Resultaten gebruiksfase*

De activiteit in de gebruiksfase leidt tot een NO<sub>x</sub>-emissie van 0,2 kg/jaar en een NH<sub>3</sub>-emissie van 27,0 g/jaar. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteit gedurende de gebruiksfase, leidt echter niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. De voorgenomen activiteit leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft dan ook geen Wet natuurbescherming-vergunning aangevraagd te worden. Het resultaat van de AERIUS-berekening is als Bijlage 6 toegevoegd.

#### *Soortenbescherming*

De aanwezigheid van veel verschillende planten- en diersoorten in voldoende aantallen en in ecologisch gezonde natuurgebieden, zorgt ervoor dat de natuur tegen een stootje kan. Sommige plantensoorten en diersoorten, zoals vleermuizen, gierzwaluwen, steenuilen en huismussen, zijn kwetsbaar. In een dichtbevolkt land als Nederland is een goede bescherming van de aanwezige natuur dan ook belangrijk. Wanneer het met de natuur goed gaat, kunnen economische en andere maatschappelijke activiteiten meer ruimte worden geboden.

Met het onderdeel soortenbescherming in de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermt de

provincie de planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Alle vogels en ruim 230 planten- en diersoorten vallen onder de bescherming van deze wet, met als doel de biodiversiteit te bevorderen. In de wet is een aantal verboden opgenomen. Zo is het bijvoorbeeld verboden om beschermde dieren opzettelijk te doden, te verstoren of te verjagen of om voortplantingsplaatsen en rustplaatsen te beschadigen of te vernielen. In bepaalde situaties is het mogelijk deze verboden te overtreden, maar daarvoor is dan wel een vrijstelling of een ontheffing nodig.

Zorgplicht: Of dieren en planten nu beschermde soorten zijn of niet, de Wnb schrijft voor dat we nadelige gevolgen voor planten en dieren moeten voorkomen. Er moet dus zorgvuldig worden omgegaan met onze omgeving. Deze zogenoemde zorgplicht geldt voor iedereen.

### **Analyse**

In dit geval is een quickscan flora & fauna uitgevoerd voor het plangebied. De conclusies uit deze quickscan zijn hierna opgenomen. Voor een nadere toelichting op de quickscan wordt verwezen naar de onderstaande samenvatting of het gehele document, opgenomen in Bijlage 7 bij deze toelichting.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats. Vleermuizen bezetten geen verblijfplaats in het plangebied maar benutten het wel als foerageergebied.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de beplanting verwijderd wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden zonder voorbereiding, kan niet uitgesloten worden dat een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibieën gedood wordt. Ook worden mogelijk vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaatsen van een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren amfibieënsoorten, die een vaste (winter)rust- en voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaats'. Er geldt geen vrijstelling voor het opzettelijk doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dient het werkterrein ongeschikt gemaakt te worden, zodat deze dieren op eigen beweging vertrekken of dienen ze weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde dieren gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor verschillende foeragerende diersoorten af. Deze afname leidt niet tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming

Conclusie

Het voorgenomen initiatief is uitvoerbaar op het gebied van Flora en Fauna.

## **3.5 Externe veiligheid**

### **Beleidskader**

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van

gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrand-aandachtsgebied).

Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

In het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Dalfsen is uiteengezet op welke manier met het aspect externe veiligheid moet worden omgegaan in ruimtelijke plannen en in milieuvergunningen. In ruimtelijke zin is in het beleid onderscheid gemaakt in verschillende gebiedstypen binnen de gemeente. Zo is er onderscheid gemaakt in woongebieden, bedrijventerreinen, recreatiegebieden en het overige gebied van de gemeente. Daarnaast is onderscheid gemaakt in bestaande en nieuwe situaties. In het kort komt het erop neer dat in woongebieden geen nieuwe risicobronnen worden geïntroduceerd en dat op bedrijventerreinen een nieuwe risicobron kan worden geïntroduceerd indien de veiligheidscontour binnen de eigen inrichtingsgrens blijft. Dit betekent dat de bestaande risicobronnen wel mogen blijven, totdat de risicovolle activiteiten op die plek worden gestaakt.

### **Analyse**

Binnen het plangebied wordt er één extra kleine woning gerealiseerd. Deze woning wordt gemarkeerd als een kwetsbaar object. Aan de hand van de atlas van de leefomgeving is een inventarisatie verricht van de risicobronnen in en rond het plangebied. Op deze kaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Op de onderstaande figuur (figuur 3.4) is het plangebied met een rode ster aangegeven.





***Figuur 3.4: Uitsnede risicokaart (planlocatie gemarkeerd met ster) (bron: atlasleefomgeving)***

In de omgeving van het plangebied zijn op basis van de Risicokaart geen zogenoemde risicobronnen aanwezig. Uit de inventarisatie van de risicokaart blijkt dat het plangebied:

1. zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
2. zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
3. niet binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen ligt;
4. niet binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen ligt.

#### *Conclusie*

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van risicobronnen. Externe veiligheid speelt in dit plan dan ook geen rol, waardoor naderonderzoek niet noodzakelijk is.

## **3.6 Geluid**

### **Beleidskader**

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning als het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

### *Wegverkeerslawaai*

Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in de Wet geluidhinder de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van (nieuw geprojecteerde) woningen en andere geluidgevoelige objecten. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) hoofdstuk VI, afdeling 1 bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone. Als in deze zone geluidgevoelige bebouwing wordt geprojecteerd dan dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

De breedte van deze zone is afhankelijk van:

- de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied;
- het aantal rijstroken.

In stedelijk gebied worden twee typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 200 meter;
- wegen met drie of meer rijstroken: 350 meter.

In buitenstedelijk gebied worden drie typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 250 meter;
- wegen met drie of vier rijstroken: 400 meter;
- wegen met vijf of meer rijstroken: 600 meter.

De volgende wegen hebben op grond van artikel 74 Wgh geen zone:

- wegen gelegen in een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur.

### **Analyse**

Woningen zijn aan te merken als geluidsgevoelige objecten. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorrails of geluid producerende bedrijvigheid aanwezig waardoor de aspecten railverkeerslawaai en industrielawaai buiten beschouwing kunnen blijven. De nieuw te bouwen woning ligt binnen de geluidszone van de Buurtweg (25 meter) en de Dwarsweg (185 meter). Echter, op de atlas van de leefomgeving is te vinden dat geluid van alle bronnen ter plekke van het plangebied ruim onder de 45dB blijft. Daarmee is aangetoond dat de geluidsbelasting op de gevel(s) van de te ontwikkelen woning de voorkeurswaarde van 48dB niet overschrijdt. Daarom wordt gesteld dat ter plaatse van deze locatie sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wat betreft het aspect wegverkeerslawaai. Een nader akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.



***Figuur 3.5: Geluidsbelasting ter plekke van het plangebied (bron: atlas van de leefomgeving)***

**Conclusie**

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

### **3.7 Luchtkwaliteit**

**Beleidskader**

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening gehouden worden met het gestelde in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen.

Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, als:

- a. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde die behoort bij de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, of
- b. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of
- c. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen, of
- d. het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit in betekenende mate als bedoeld onder c is sprake als zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of minimaal 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: minimaal 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: minimaal 100.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, minimaal 200.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

### Analyse

Het bestemmingsplan maakt één extra woning mogelijk. Hiervoor zijn voorbeelden van de lijst met gevallen opgenomen, die niet in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggende ontwikkeling 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Geconcludeerd wordt dat door de ontwikkeling, die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet "in betekende mate" zal verslechteren. Aan het bepaalde omtrent het aspect luchtkwaliteit wordt dan ook voldaan.

### Conclusie

Geconcludeerd wordt dat door de ontwikkeling, die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet "in betekende mate" zal verslechteren. Aan het bepaalde omtrent het aspect luchtkwaliteit wordt dan ook voldaan.

## 3.8 Milieuzonering

### Beleidskader

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

### Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' moet eerst worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van functiemenging of functiescheiding. In dit geval is sprake van functiescheiding. Binnen functiescheidingsgebieden worden een tweetal omgevingstypen onderscheiden: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Het buitengebied wordt beschouwd als een met een 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' als volgt omschreven: *'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende*

*activiteiten veelal bepalend.'*

De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

## Analyse

Het plangebied is aan te merken als een 'rustige woonwijk'. Aan de hand van de hiervoor genoemde regeling is onderzoek gedaan naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals hiervoor genoemd wordt moet bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. Past de nieuwe functie in de omgeving (externe werking)
2. Laat de omgeving de nieuwe functie toe? (nieuwe werking)

### Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is dan ook geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Ter plekke van de bestaande loodsen wordt er een hoveniersbedrijf toegestaan. Dit valt onder de categorie plantsoendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500m<sup>2</sup>. De grootste hierbij behorende richtafstand is 50 meter voor het aspect geluid. De afstand tussen de loodsen en de nieuw te realiseren woning is 55 meter, andere milieugevoelige objecten liggen allemaal op minimaal 50 meter afstand ten opzichte van de loodsen.

### Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe milieugevoelige functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Omgekeerd gaat het om de vraag of

bestaande functies in de omgeving belemmerd worden in de bedrijfsvoering door de nieuwe milieugevoelige functie. In dit geval wordt de nieuwe woonfunctie aangemerkt als milieugevoelige functie.

In de omgeving van het deelgebied zijn enkele (agrarische) bedrijven aanwezig. Bij dergelijke agrarische bedrijven geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunning plichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 3.9 nader op ingegaan. Voor de grondgebonden agrarische bedrijven geldt, indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten, een grootste richtafstand voor de aspecten stof en/of geluid.

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de in omgeving aanwezige agrarische bedrijven, met bijbehorende richtafstanden en feitelijke afstanden tot de compensatiewoning. Hierin zijn tevens relevante niet agrarische bedrijven opgenomen.

Locatie	Omschrijving	Milieucategorie	Grootste richtafstand	Afstand tot het plangebied
Dwarsweg 10	Paardenstal	3.1	30 m	140 m
Strenkhaarsweg 19	Zorg	1	10 m	70 m
Beldmansweg 2	Melkvee	3.2	30	430 m

Zoals te zien in bovenstaande tabel wordt voldaan aan de richtafstanden van de milieubelastende functies in de omgeving. Ter plaatse van het plangebied is dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Omgekeerd worden omliggende functies niet belemmerd als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

#### *Conclusie*

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

## **3.9 Geur**

### **Beleidskader**

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odeur units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) moet voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom ligt, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom ligt.

Voor melding plichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

### **Analyse**

Binnen de gemeente Dalfsen is sinds 26 september 2014 een gemeentelijke geurverordening van kracht. In artikel 2 'Veehouderijen zonder geuremissiefactoren' van deze verordening is opgenomen dat de minimale afstand van een bestaande veehouderij tot een geurgevoelig object in de gemeente Dalfsen binnen de bebouwde kom 50 meter moet bedragen en buiten de bebouwde kom 25 meter moet bedragen.

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf van derden (Dwarsweg 10) is gelegen op 140 meter afstand van de nieuw te realiseren woning. Het agrarische bedrijf aan de Beldmansweg 2 ligt op ruim 400 meter van de nieuw te realiseren woning. Beide bedrijven liggen ver buiten de richtafstanden zoals beschreven in de geurverordening van de gemeente Dalfsen. Verder liggen er vooral woningen in de directe nabijheid van het plangebied.

#### Doorwerking vaste afstand in het plan

Het dichtstbij gelegen agrarisch bedrijf van derden aan de Buurtweg 4 ligt op een afstand van 140 meter uit het plangebied. Aan de vaste afstand van 25 meter van de geurverordening wordt voldaan.

#### *Dieren met geurfactoren*

De omgevingsadviseurs hebben in augustus 2023 een geuronderzoek uitgevoerd voor planlocatie, zie Bijlage 9. In dit onderzoek is onderzocht of, als gevolg van het planvoornemen, omliggende veehouderijbedrijven worden belemmerd in de ontwikkelingsmogelijkheden en of ter plaatse van de planontwikkeling een voldoende woon en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

#### Belemmering omliggende bedrijven

De geurnorm voor de nieuwe geurgevoelige objecten voor de voorgrondgeurbelasting is volgens de Wet geurhinder en veehouderij 8,0 OUE/m<sup>3</sup>. Uit de voorgrondgeurberekeningen middels V-stacks vergunning 2020 blijkt dat de geurbelasting van de vergunde situaties van omliggende veehouderijbedrijven met dieren met geuremissiefactoren de geurnorm op de nieuwe geurgevoelige objecten niet overschrijdt.

Hieruit blijkt dat de nieuwe geurgevoelige objecten geen belemmering vormen voor de omliggende veehouderijbedrijven met dieren met geuremissiefactoren. Daarnaast is het dichtstbijgelegen veehouderijbedrijf met dieren zonder een geuremissiefactor het bedrijf op de locatie Dwarsweg 10 te Lemelerveld. Op deze locatie worden paarden gehouden. De afstand vanaf de bouwvlakgrens van dit veehouderijbedrijf tot de hoek van het nieuwe bouwvlak is ruim 100 meter. Geconcludeerd wordt dat omliggende bedrijven niet worden belemmerd door het planvoornemen.

#### Beoordeling woon- en leefklimaat

Conform de vuistregel 'dat de voorgrondgeurbelasting maatgevend is indien die tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting' is in onderhavige situatie de voorgrondgeurbelasting maatgevend voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat. De voorgrondgeurbelasting ter plaatse is ten hoogste 2,4 OUE/m<sup>3</sup>. Op basis van de kwalificaties uit figuur 2 is het woon- en leefklimaat als gevolg van de voorgrondgeurbelasting is de kwalificeren als 'redelijk goed'.

#### *Conclusie*

- De geurhinder van omliggende veehouderijen op het plangebied voldoen aan de geurnorm. Ter plaatse van het plangebied is daarom sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het plangebied is daarmee geschikt voor de realisatie van de woon- zorg bestemming;
- Aan de vaste afstand van de geurverordening wordt voldaan;
- Voor veehouderijen met dieren met geuremissiefactor is een geuronderzoek uitgevoerd,

hieruit blijkt dat sprake is van een redelijk goede milieukwaliteit een aanvaardbaar woon- en leefklimaat

- Omliggende veehouderijen worden door het plan niet belemmerd.

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

### 3.10 Verkeerssituatie

#### Beleidskader

Bij een nieuwe ontwikkeling moet worden gekeken naar de ontsluiting van de percelen en het parkeren van bewoners en bezoekers. Bij de toepassing moeten de geldende beleidsregels in acht worden genomen.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe zijn berekeningen uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW.

Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie.

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- Functie
- 1. Woningen 'Koop Vrijstaand';
- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk (Bron: CBS / gemeente Dalfsen)
- Stedelijke zone: buitengebied.

#### Parkeren

Op basis van de hiervoor genoemde uitgangspunten is in voorliggend geval sprake van de volgende parkeerbehoefte:

Functie	Gemiddelde parkeerbehoefte	Aantal in plangebied	Parkeerbehoefte
Koop, vrijstaand	2,4	1	2,4
Totaal			~3

Zoals zichtbaar in het erfinrichtingsplan voor de Buurtweg 4, is ter plaatse van dit deelgebied ruim voldoende ruimte om tenminste 3 parkeerplaatsen te realiseren. Geconcludeerd wordt dat aan de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt voldaan.

#### Verkeersgeneratie

Op basis van de hiervoor genoemde uitgangspunten is in voorliggend geval sprake van de volgende parkeerbehoefte:

Functie	Gemiddelde verkeersgeneratie	Aantal in plangebied	Verkeersgeneratie
Koop, vrijstaand	8,2	1	8,2
Totaal			~9

In de gewenste situatie is ter plaatse van het plangebied sprake van een verkeersgeneratie van afgrond 9 verkeersbewegingen per etmaal. Een dergelijke hoeveelheid verkeersbewegingen kan op verkeersveilige wijze worden afgewikkeld door de bestaande verkeersstructuur. Het plangebied blijft conform de bestaande situatie ontsloten op de Buurtweg.



## *Conclusie*

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de aspecten 'verkeer & parkeren' geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **3.11 Water**

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Deze waterparagraaf heeft betrekking op de Buurtweg 4 in Lemelerveld.

#### **3.11.1 Algemeen**

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.

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan met het invullen van de digitale watertoets (zie Bijlage 8 Watertoets). Het watertoetsresultaat betreft de 'korte procedure'. Het waterschap gaat akkoord met het plan, mits wordt voldaan aan de uitgangspunten uit de standaard waterparagraaf met bijbehorende aanvullende adviezen.

#### **3.11.2 Relevant beleid**

Het beleid van Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDODelta) is beschreven in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 en de Kadernotitie Stedelijk Water. Het proces watertoets kent verschillende fasen waarbij formeel een watertoets voorkomt bij de initiatief-, ontwikkel- en besluitvormingsfase. In elke fase spelen de initiatiefnemer en de waterbeheerder hun rol. Een goede vertaling van het beleid naar deze uitgangspuntennotitie is afhankelijk van de informatie die de initiatiefnemer van het plan heeft aangeleverd. Daarnaast zijn de Keur en Legger een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De kaartviewer kan worden geraadpleegd voor de meest recente data (Kaart viewer ).

#### **3.11.3 Invloed op de waterhuishouding**

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 cm. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 cm boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lageregelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

##### Voorkeursbeleid hemelwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratierool (IT-riool) of infiltratiekratten een mogelijkheid. Als infiltratie niet mogelijk is, dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig

hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

#### Compensatie bij aanleg verharding

Bij advies voor kleine plannen geldt als regel dat voor het realiseren van verhard oppervlak een berging ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater benodigd is. Compensatie moet de volgende trap volgen: vasthouden-bergen-afvoeren. Voor kleine plannen geldt als regel dat 10% van het verharde oppervlak wordt ingezet voor berging ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater waarin maximaal 30 cm peilstijging is toegestaan. Geadviseerd wordt om de waterberging te ontwerpen op basis van bij voorkeur een vertraagde afvoer, een infiltratiesituatie.

Het verharde oppervlak neemt af op de planlocatie. De te slopen bijgebouwen hebben samen een oppervlakte van 681 m<sup>2</sup> en de nieuwe woning heeft een oppervlakte van 80 m<sup>2</sup> en het bijgebouw hierbij maximaal 50 m<sup>2</sup>. Het totaal verharde oppervlak neemt af met 681 m<sup>2</sup> - 130 m<sup>2</sup> (80 m<sup>2</sup> + 50 m<sup>2</sup>) = 551 m<sup>2</sup>. Compensatie voor deze ontwikkeling is hiermee niet noodzakelijk.

#### Het gebruik van uitlooggende materialen

Het waterschap is verantwoordelijk voor een goede waterkwaliteit van het regionale watersysteem. Om verontreiniging van het watersysteem te voorkomen worden materialen die uitlogen en het oppervlaktewatersysteem kunnen verontreinigen niet gebruikt.

### **3.11.4 Watertoetsproces**

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Drents Overijsselse Delta geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding in ruimtelijke zin.

### **3.11.5 Overstromingsrisicoparagraaf**

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is op de hoogte gesteld van de ontwikkeling door middel van de watertoets. Op basis van het ingevoerde heeft het waterschap aangegeven dat er geen waterschapsbelang aanwezig is.

Gezien de kleine kans van overstroming en het feit dat het bestemmingsplan geen verblijfsfunctie voor kwetsbare groepen mogelijk maakt, is het niet nodig om maatregelen te nemen. Daarnaast vermindert het verharde oppervlak op de planlocatie, waardoor het risico afneemt.

#### **Situatie plangebied**

Het plan heeft een beperkte invloed op de waterhuishouding. Dit gezien in totaal de verharding verminderd. Op de planlocatie wordt een kleine woning gerealiseerd en wordt 681 m<sup>2</sup> gesloopt. De woning mag een maximaal oppervlakte hebben van 80 m<sup>2</sup> en er wordt aansluitend een bijgebouw van maximaal 50 m<sup>2</sup> gebouwd. Als gevolg hiervan vermindert het verharde oppervlak met 551 m<sup>2</sup>.

Uit de watertoets blijkt dat een korte procedure van toepassing is op het plangebied. Hierin geldt dat er geen verdere maatregelen getroffen moeten worden voor het uitvoeren van het plan.

#### **Conclusie**

Het aspect water vormt geen beperking voor dit initiatief.

### 3.12 Besluit Milieueffectenrapportage

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

1. Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan); Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet na-tuurbescherming nodig is.
2. Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3); Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
3. Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4); Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan ge-noemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r., is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

#### Analyse

In onderliggend geval is er sprake van een kleinschalige ontwikkeling. Gelet op de aard en de omvang van dit pan wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. een reguliere of vormvrije m.e.r.-beoordeling is dan ook niet noodzakelijk.

### 3.13 Conclusie

Het plan is op basis van de resultaten van bovengenoemde onderzoeken haalbaar.

## Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

### 4.1 Huidige situatie

Het erf aan de Buurtweg 4 ligt in een open heide- ontginningslandschap ten zuiden van de zandrug en ten westen van het bedrijventerrein van Lemelerveld. Het erf bestaat uit een bedrijfswoning, kas, werktuigenberging en twee grote loodsen. De grote loodsen aan de zuidzijde van het erf zijn nog niet oud en functioneel voor hergebruik voor de (winter)opslag van caravans.



*Figuur 4.1 & 4.2: Bestaande situatie luchtfoto & inrichtingsschets*

### 4.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemers willen de huidige bedrijvigheid van de kwekerij stoppen en enkele opstallen (kas en werktuigenberging) slopen. Op de locatie aan de Haarweg in Lemelerveld is ook landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Hierdoor kan een kleine woning aan de noordzijde van het perceel gerealiseerd worden.

De twee nog kwalitatief goede loodsen met daarop zonnepanelen blijven behouden. Daarnaast wordt de eenheid van het erf versterkt door inheemse beplanting toe te voegen aan de randen van het erf.



1	woonhuis	-
2	tuinhuis / overkapping	30,0 m2
3	carport	22,77 m2
4	kantoor / bedrijfsgebouw	326,13 m2
5	bedrijfsgebouw	277,44 m2
6	overkapping	21,78 m2
7	container	42,64 m2
8	kassen	513,83 m2
9	bedrijfsgebouw (SDE subsidie)	750,0 m2
10	bedrijfsgebouw (SDE subsidie)	1000,0 m2

***Figuur 4.3: Inrichtingsplan Buurtweg 4 (bron: BouwTektuur)***

## Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

### 5.1 Opzet van de regels

#### 5.1.1 Algemeen

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels moeten in samenhang worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begrippen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

#### 5.1.2 Inleidende regels

In hoofdstuk 1 staan de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en hierin staan:

- (Artikel 1 Begrippen)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige uitleg van deze begrippen vastgelegd

- (Artikel 2 Wijze van meten)

Dit artikel geeft onder andere meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe bepaalde afmetingen gemeten moeten worden.

#### 5.1.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels: hierin staat beschreven welke activiteiten in ieder geval strijdig zijn;

In paragraaf 5.2 wordt de bestemming nader toegelicht.

#### 5.1.4 Algemene regels

In hoofdstuk 3 staan de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Artikel 9 (anti-dubbeltelregel)

Deze regels is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, als een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

- Artikel 10 Algemene gebruiksregels

In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte

dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de betreffende bestemming helder en duidelijk moet zijn.

- Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel worden de aanduidingen beschreven.

- Artikel 12 Algemene bouwregels

In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. Deze regels gaan in op de isolatie van gebouwen en het bouwen met een lagere EPC-norm. In het kader van isolatiemaatregelen van gebouwen en het bouwen met een lagere EPC-norm kan in ondergeschikte mate afgeweken worden van de geldende bouwregels.

- Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven. Ter plaatse van het plangebied is een gebiedsaanduiding opgenomen welke verwijst naar de regels opgenomen in de algemene aanduidingsregels.

- Artikel 14 Algemene procedureregels

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

- Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel worden wijzigingsbevoegdheden beschreven, op basis waarvan burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen.

- Artikel 16, 17 en 18 Overige regels

In dit artikel zijn regels gesteld ten aanzien van parkeren en het vellen van houtopstanden.

### **5.1.5 Overgangs- en slotregels**

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

## **5.2 Verantwoording van de regels**

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk gemaakt worden en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd:

- Artikel 3 Agrarisch met waarden

het perceel is de bestemming 'Agrarisch met waarden' toegekend. De gronden met deze bestemming zijn geschikt voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf met bijbehorende nevenfuncties, de waterhuishouding, bestaande infrastructurele voorzieningen en beschreven voorzieningen.

- Artikel 4 Wonen

De voormalige bedrijfswoning Buurtweg 4 krijgt de bestemming 'Wonen'. Deze gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een



aan-huis-verbonden beroep en/of bed & breakfast.

- Artikel 5 Wonen - Kleine woning

De kleine woning krijgt de bestemming 'Wonen - Kleine woning'. Deze gronden zijn bestemd voor het wonen met de eis dat de inhoud van een kleine woning niet meer dan 375 m<sup>3</sup> mag bedragen;

- Artikel 6 Waarde – Archeologie 3, Artikel 7 Waarde - Archeologie 5, en Artikel 8 Waarde - Archeologie 7'.

Gronden voorzien van de bestemming 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 5' en 'Waarde - Archeologie 7' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en vaststelling van archeologische waarden.

## **Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid**

Volgens artikel 3.1.6 van het Bro moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan een onderzoek worden ingesteld naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De kosten van de herziening komen voor rekening van het budget ruimtelijke kwaliteit van het project. Het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden is anderszins verzekerd doordat deze zijn opgenomen in een ontwikkelingsovereenkomst. Nu het verhaal van de kosten anderszins verzekerd is hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

## Hoofdstuk 7 Vooroverleg en inspraak

### 7.1 Vooroverleg

Deze zogenaamde maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het bestemmingsplan maatschappelijk draagvlak heeft. In deze fase heeft het overleg ex artikel 3.1.1. Bro met diensten van rijk en provincie en met betrokken maatschappelijke organisaties plaatsgevonden.

#### **Het Rijk**

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit bestemmingsplan schaadt geen nationale belangen. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

#### **De provincie**

Dit bestemmingsplan past binnen de vooroverleglijst ruimtelijke plannen van de provincie Overijssel. Het is volgens afspraak met de provinciale diensten daarom niet noodzakelijk om voor dit plan vooroverleg met de provincie te voeren.

#### **Het waterschap**

De watertoets heeft plaats gevonden op de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Deze toets resulteerde in de korte procedure. Nader overleg met het waterschap is niet noodzakelijk.

### 7.2 Inspraak

In voorliggend geval is het plan direct als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

## **Hoofdstuk 8    Zienswijzen en kennisgeving**

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Binnen deze periode kan een ieder zijn of haar zienswijze ten aanzien van dit bestemmingsplan kenbaar maken.

