

**Chw bestemmingsplan  
Buitengebied gemeente  
Dalfsen, 28e herziening,  
Dommelerdijk 18**

# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	3
1.3 De bij het plan behorende stukken	4
1.4 Voorheen geldende bestemmingsplan	4
<b>Hoofdstuk 2 Beleid</b>	<b>6</b>
2.1 Rijksbeleid	6
2.2 Water	8
2.3 Natuur	9
2.4 Provinciaal beleid	10
2.5 Gemeentelijk beleid	17
<b>Hoofdstuk 3 Onderzoek</b>	<b>23</b>
3.1 Beschrijving van de huidige situatie	23
3.2 Onderzoeken	24
<b>Hoofdstuk 4 Planbeschrijving</b>	<b>43</b>
4.1 Algemeen	43
4.2 Beschrijving gewenste situatie	43
<b>Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels</b>	<b>45</b>
5.1 Opzet van de regels	45
5.2 Verantwoording van de regels	46
<b>Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>48</b>
<b>Hoofdstuk 7 Vooroverleg en inspraak</b>	<b>49</b>
7.1 Vooroverleg	49
7.2 Inspraak	49
<b>Hoofdstuk 8 Zienswijzen en kennisgeving</b>	<b>50</b>

# Toelichting

## Hoofdstuk 1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor dit 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 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel aan de Dommelerdijk 18 te Dalfsen, in het buitengebied van de gemeente Dalfsen. Ter plaatse ligt een voormalig agrarisch erf met een bedrijfswoning en opstallen. Initiatiefnemer is voornemens om de landschapsontsierende bebouwing te slopen en ter compensatie een kleine woning te realiseren. De bestaande bedrijfswoning wordt in gebruik genomen voor reguliere bewoning.

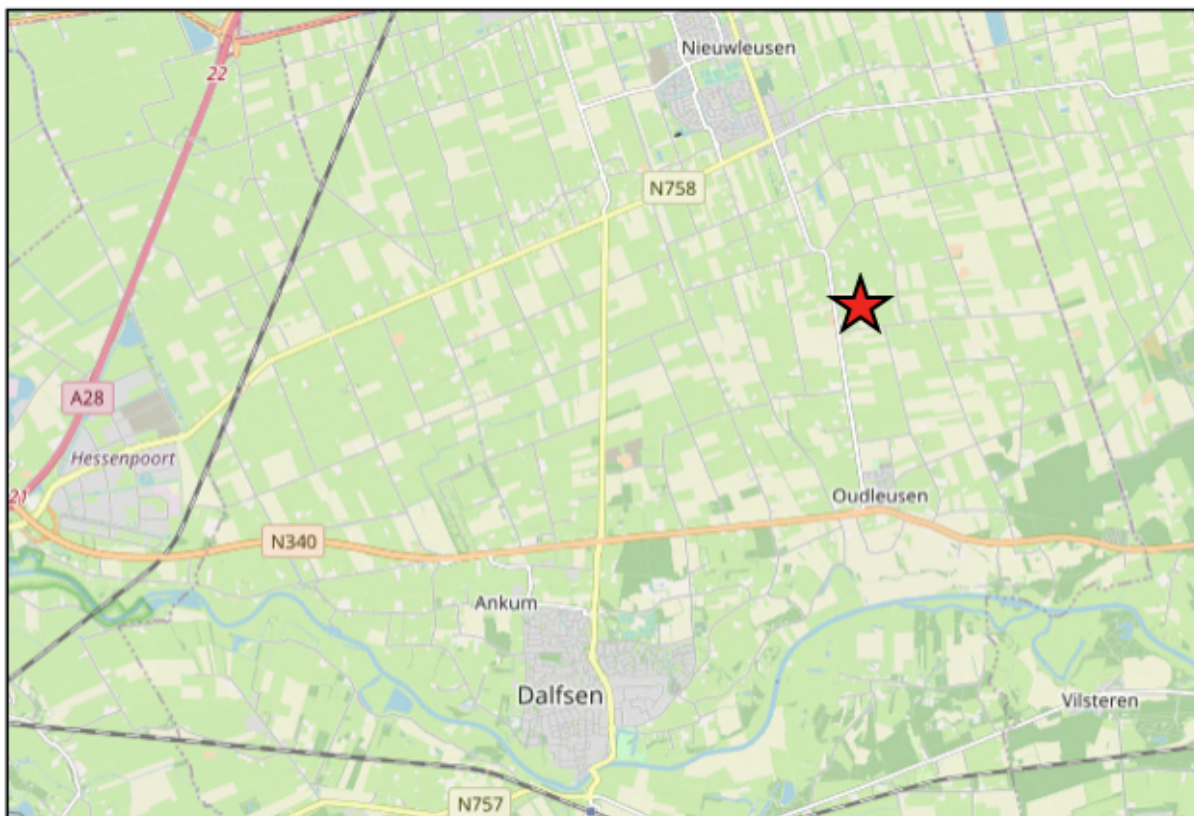
Op het perceel wordt circa 700 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing (deels asbesthoudend) gesloopt. Hiermee wordt voldaan aan de minimale sloopnorm (425 m<sup>2</sup> landschapsontsierende gebouwen met asbest of 500 m<sup>2</sup> landschapsontsierende gebouwen zonder asbest) uit het beleid 'Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen, versie 10 juni 2022' (zie paragraaf 2.5.2). Hierdoor is de realisatie van één kleine compensatiewoning met bijgebouw te verantwoorden (zie Hoofdstuk 4).

Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Dalfsen". Met een herziening van het bestemmingsplan kan het plan mogelijk worden gemaakt. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt de eindsituatie (een woonbestemming met twee wooneenheden) planologisch geregeld. Voorliggende toelichting toont aan dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

### 1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit het perceel aan de Dommelerdijk 18 in Dalfsen, in de gemeente Dalfsen. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Dalfsen, sectie W, Perceelnummer 838 en 839.

De locatie van het plangebied is weergegeven in onderstaande afbeelding, met de rode omlijnning. Deze weergave is slechts indicatief, voor de exacte begrenzing wordt dan ook verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied ten opzichte van de omgeving (Bron PDOK)

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

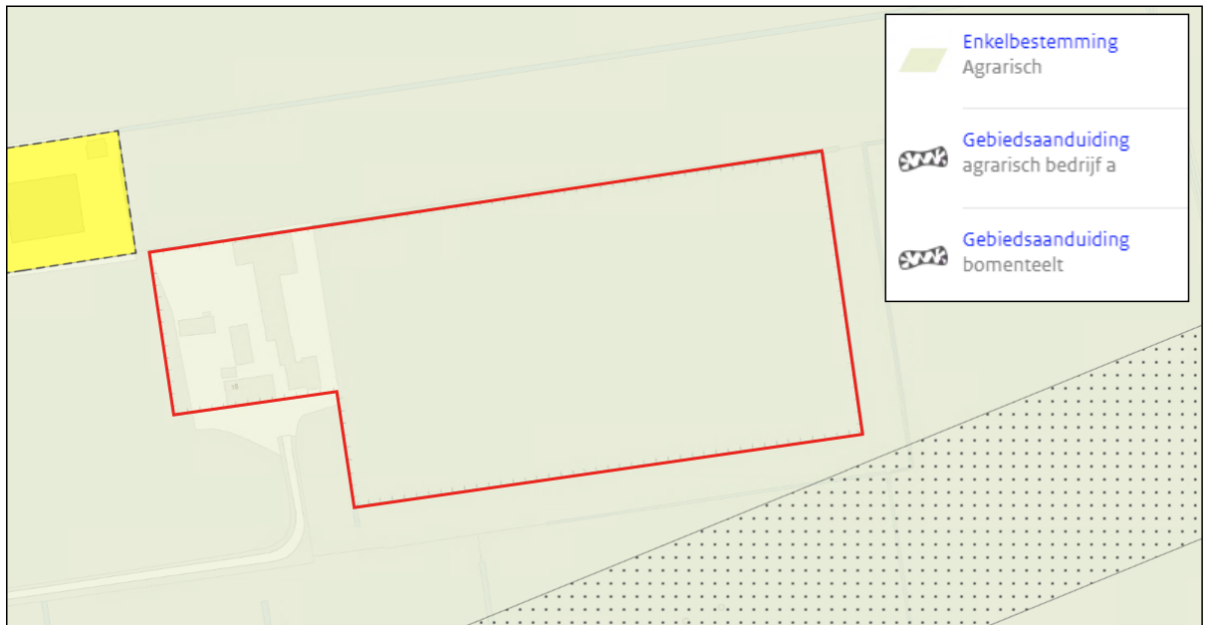
De 28<sup>e</sup> herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied Dalfsen" bestaat uit de volgende stukken:

- a. Toelichting, met bijlagen;
- b. Verbeelding met identificatienummer NL.IMRO.0148.BgemDlfshz28-vs01;
- c. Regels, met bijlagen.

### 1.4 Voorheen geldende bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen "Buitengebied Dalfsen" (en de 4e tot en met de 8e herziening hiervan), "4e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Plattelandswoningen" en "Chw bestemmingsplan 5e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen". Deze bestemmingsplannen zijn door de gemeenteraad van de gemeente Dalfsen vastgesteld op respectievelijk 24 juni 2013, 22 september 2014 en 17 juni 2019.





Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied Dalfsen” heeft het plangebied de enkelbestemming 'Agrarisch' met de gebiedsaanduidingen 'agrarisch bedrijf a' en 'bomenteelt'. Gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, een bed & breakfast, extensieve dagrecreatie en het behoud van natuur en landschapswaarden inclusief de bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'agrarisch bedrijf a' mag het bouwperceel maximaal 15.000 m<sup>2</sup> bedragen. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'bomenteelt' is het gebruik van de gronden voor de teelt van laan- en sierbomen, vruchtbomen en/of heesters toegestaan.

Op basis van het bestemmingsplan “4e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Plattelandswoningen” heeft het plangebied geen extra aanduiding gekregen. Dit bestemmingsplan blijft dan ook buiten beschouwing.

Met de vaststelling van het van het bestemmingsplan “Chw bestemmingsplan 5<sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen” is aan het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7' toegekend. De voor 'Waarde – Archeologie 7' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en vaststelling van archeologische waarden.

Het realiseren van een extra woning is, vanwege het ontbreken van de planologische gebruiks- en bouw mogelijkheden, op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de eindsituatie, namelijk een woonbestemming met twee wooneenheden, waarbij de mogelijkheden voor een agrarisch bouwperceel en bomenteelt zijn wegbestemd.

## Hoofdstuk 2    **Beleid**

### 2.1    **Rijksbeleid**

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

##### 2.1.1.1    *Algemeen*

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Dit is nodig om de opgenomen doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

##### 2.1.1.2    *Vier prioriteiten*

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. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie  
Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel  
Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. Sterke en gezonde steden en regio's  
Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied  
Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

### 2.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

- a. Combinatie 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 onze ruimte;
- b. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschil tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- c. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

### 2.1.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR (voorganger NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

## 2.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van het rijksbeleid

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de NOVI.

Wat de "Ladder voor duurzame verstedelijking" betreft is een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van belang. Hierin is uitgesproken dat met de realisatie van 11 woningen niet wordt voorzien in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (ABRS 16 september 2015, 201501297/1/R4).

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het toevoegen van één woning waarbij ter compensatie landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt. Gelet op de hiervoor genoemde uitspraak van de Afdeling is in voorliggend geval dan ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Geconcludeerd wordt dat geen verdere toetsing plaats hoeft te vinden aan de "Ladder voor duurzame verstedelijking" en dat het initiatief voldoet aan 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 2009 het stroomgebiedsbeheerplan vastgesteld.

### **2.2.2 Nationaal Waterplan 2**

Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het plan is een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van het watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Uitgangspunt is het streven naar een integrale benadering, door economie (inclusief verdienvermogen), natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie en cultureel erfgoed zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen.

### **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 3.2.11) 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.

#### 2.3.2.1 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 Natura 2000-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. Dit op basis van de Programmatische Aanpak Stikstof.

Naast de zogeheten stikstofdepositie kunnen ook andere verstorende 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.

#### 2.3.2.2 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 (voorheen EHS)**

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 3.2.4 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 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel, Beken Kleur**

De Omgevingsvisie is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofddambitie 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.

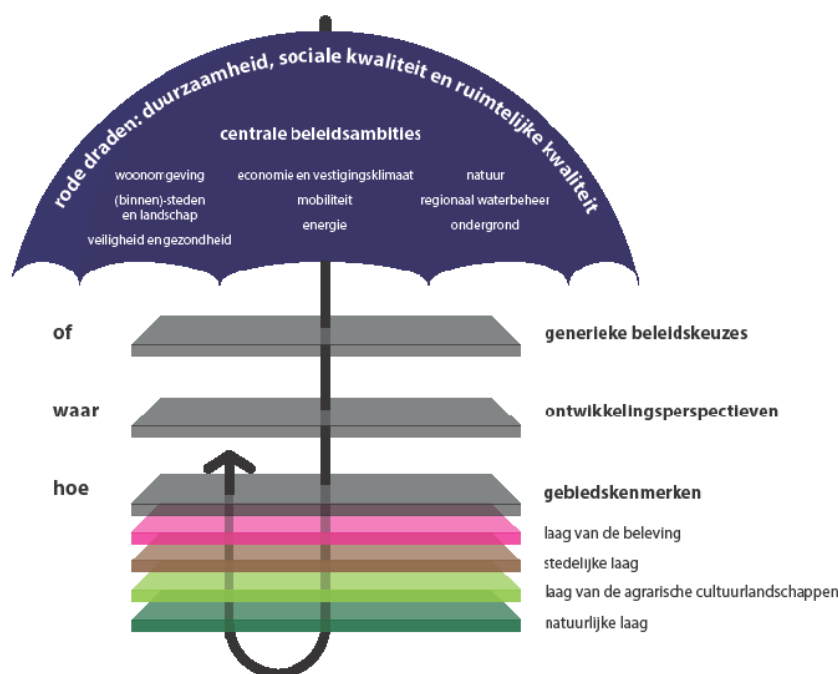
## 2.4.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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.

Afbeelding 2.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 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 sociaal-economische 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.

#### *2.4.3.1 Generieke beleidskeuzes*

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

#### *2.4.3.2 Ontwikkelingsperspectieven*

Het plangebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap'.

#### **'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'**

Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend

Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, 28e herziening, Dommelerdijk 18 (vastgesteld)



worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de landbouw, rekening houdend met specifieke omstandigheden en de grenzen aan de mogelijkheden van het waterbeheer (onder andere door de klimaatverandering).

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

Voorliggend plan voorziet in de bouw van een compensatiewoning. De compensatiewoning beperkt de omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering (zie paragraaf 3.2.8).

Ook de sloop van de landschapsontsierende voormalige agrarische bebouwing zorgt voor een vergroting van de ruimtelijke kwaliteit, doordat de ontsierende bebouwing verdwijnt. Daarnaast wordt het gehele perceel landschappelijk ingepast middels een erfinrichtingsplan (Bijlage 1). Voorliggende ontwikkeling betreft een kleinschalige ontwikkeling in het buitengebied van de gemeente Dalfsen, die bijdraagt aan de ambities van het geldende ontwikkelingsperspectief.

### 2.4.3.3 *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 ligt binnen de 'Natuurlijke laag' in de 'dekzandvlakte en ruggen'.

#### ***'Dekzandvlakte en ruggen'***

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, 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 tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

#### Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

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 niet of nauwelijks meer aanwezig. Met een erfinrichtingsplan (zie Bijlage 1 bij deze toelichting) wordt het, in dit bestemmingsplan besloten, plan op een landschappelijk verantwoorde manier in het landschap ingepast. Hierdoor sluit de locatie na de uitvoering van het plan goed aan bij de gebiedskenmerken van het omliggende landschap.

#### 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 'Jong heide- en broekontginningslandschap'.

### **'Jong heide- en broekontginningslandschap'**

De grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel door keuterboertjes, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt (tot in de jaren 60 van de 20e eeuw). De grote natte broekgebieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met een rommelige driehoekstructuren als resultaat.

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

#### Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

In het erfinrichtingsplan (zie Bijlage 1 bij deze toelichting) is weergegeven dat de nieuwe bebouwing aan de Dommelerdijk 18 op een zorgvuldige manier in het landschap wordt ingepast. Hierbij is rekening gehouden met de bestaande landschappelijke kwaliteiten van de omliggende gronden. De ambitie is gericht op een stevige impuls in de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden.

In het plan is onder andere rekening gehouden met de aanwezige landschapsstructuren en de open ruimtes. Daarnaast moet van gebiedseigen beplanting gebruik worden gemaakt. De ontwikkeling in het plangebied sluit dan ook aan bij het gebiedskenmerk van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

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

Met de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap' is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit voor dit initiatief nog niet compleet. 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 belevingsaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

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

### **'Donkerte'**

De donkere gebieden geven een indicatie van de 'buitengebieden' van Overijssel. De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. Het zijn de relatief 'luwe' dun bewoonde gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van bijvoorbeeld wegen of bedrijventerreinen en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten.

### Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van de beleving'

Op voorhand wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de slooplocaties geen sprake is van een toename van kunstlicht. Op deze locaties is geen sprake van een afbreuk van 'donkerte'.

Ter plaatse wordt een agrarisch bedrijf beëindigd en wordt een woning teruggebouwd. Per saldo wordt geen onevenredige toename van kunstlicht verwacht. Ter plaatse van een agrarisch bedrijf is doorgaans sprake van meer en constant gebruik van kunstlicht. Bij woningen is hier in mindere mate sprake van. Daarnaast vindt minimale noodzakelijke toepassing van kunstlicht plaats, waarbij onnodig kunstlicht wordt vermeden. Daarmee vormt het initiatief geen belemmering voor de "Laag van 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) en 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit) 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.

##### Toetsing van het initiatief aan Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Zoals in paragraaf 2.1.2 geconcludeerd betreft het plan geen stedelijke ontwikkeling, waardoor de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is. Met de voorgenomen erftransformatie vindt geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving plaats. Daarnaast is geen betere locatie voor deze ontwikkeling beschikbaar, aangezien deze wordt uitgevoerd op het bestaand erf en in ruil voor de sloop van bestaande landschapsontsierende bebouwing. 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.

#### Toetsing van het initiatief aan Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit

Zoals in deze paragraaf blijkt voldoet de ontwikkeling aan de OF- WAAR- en HOE- benadering. Tevens is de ontwikkeling in overeenstemming met het ontwikkelingsperspectief en de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel. In de volgende subparagrafen zal hier nader op in worden gegaan.

Voor de voorgenomen ontwikkeling is advies opgevraagd bij Het Oversticht. Het advies over de landschappelijke inpassing is meegenomen in het ruimtelijk kwaliteitsplan dat is opgesteld. Uit het erfinrichtingsplan (Bijlage 1 bij deze toelichting) blijkt dat het plan bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit op het erf en past 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 (lid 1)

Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen – met in achtname 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 sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

#### Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.6

De agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel zijn gestopt. Om verpaupering van het erf tegen te gaan bestaat de wens om aan het erf een toekomstbestendige vervolgfunctie toe te kennen (regulier wonen) en een kleine woning toe te voegen. Het voorliggende plan leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving (KGO) van de provincie Overijssel. Deze meerwaarde bestaat in dit geval onder meer uit de volgende elementen.

- De sanering van circa 750 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende (en deels asbesthoudende) bebouwing binnen de gemeente Dalfsen, en
- het saneren van de overtollige erfverharding.

Hierbij worden de voormalige boerderij met bakhuis en de hooiberg als een waardevol ensemble behouden op het erf. Middels de sloop van de verouderde stallen en het opruimen van de verharding wordt de ruimtelijke kwaliteit van dit deel van het buitengebied verbeterd. Het volledige voormalige agrarische bouwperceel wordt met dit bestemmingsplan wegbestemd.

De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bestaat naast de bovengenoemde elementen ook uit het aanplanten van nieuwe beplanting. In dit geval is door de Erfontwikkelaar een erfinrichtingsplan met een beplantingsplan opgesteld (zie Bijlage 1) waarin de volgende aanvullende landschapsmaatregelen zijn opgenomen:

- Nieuw aanplanten van een hoogstamboomgaard;
- Nieuw aanplanten van een walnoot;
- Nieuw aanplanten van een tamme kastanje;

Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, 28e herziening, Dommelerdijk 18 (vastgesteld)

- Nieuw aanplanten van een zilverlinde;
- Nieuw aanplanten van een zwarte els;
- Nieuw aanplanten van een beukenhaag;
- Nieuw aanplanten van een gemengde wilde haag;
- Het aanleggen van een karrespoor naar de compensatiewoning.

Verder blijven de bestaande zomereiken en de bestaande elzensingel behouden.

Het uitvoeren van de landschapsmaatregelen is als een voorwaardelijke verplichting in dit bestemmingsplan opgenomen.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling van de nieuwe compensatiewoning in balans is met de investeringen in de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Hiermee wordt voldaan aan het beleid van de provincie Overijssel met betrekking tot de KGO.

#### Artikel 2.2.2: Realisatie nieuwe woningen (lid 1)

Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.

#### Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2

In dit bestemmingsplan wordt een nieuwe woning mogelijk gemaakt. De voorgenomen ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt door gebruik te maken van het beleid 'Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen, versie november 2017' in combinatie met de regeling 'Sloop voor kansen'. De woning voldoet aan de kwalitatieve behoefte in de markt en wordt gebouwd voor de lokale behoefte. Voorliggend bestemmingsplan is dan ook in overeenstemming te achten met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

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

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

## **2.5 Gemeentelijk beleid**

### **2.5.1 Omgevingsvisie Dalfsen**

#### Algemeen

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 'Weids platteland'. Dit gebied ligt in het noorden van de gemeente Dalfsen. Het gebied ligt ruwweg ten noorden van de N340 (de Hessenweg). Het gebied kenmerkt zich door een grotendeels open agrarisch landschap. De bebouwingslinten Meele, Oosterveen en Ruitenveen kennen een kenmerkende slagverkaveling. Slechts plaatselijk – met name in het zuidoostelijke deel van dit gebied – komen verdichtingen voor in de vorm van houtsingels en bosstroken. Het gebied is voor het overgrote deel rationeel verkaveld.

De waarden die voor dit agrarisch gebied gelden zijn de volgende:

- Hoofdzakelijk open agrarisch gebied

- Sterke agrarische sector
- Rationele verkavelingsstructuur
- Plaatselijk houtwallen en bosstroken
- Betrokken en ondernemende inwoners
- Glooiend landschap/essen rond Oudleusen
- Bijzondere ontstaansgeschiedenis vanuit ruilverkaveling
- Weidevogelgebied ter plaatse van het heideontginningsgebied

#### 2.5.1.1 *Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen*

Binnen voorliggend voornemen wordt op basis van het beleid 'Sloop voor kansen', een extra woning toegestaan in het buitengebied van de gemeente Dalfsen.

Het bouwrecht is verkregen als gevolg van het slopen van landschapsontsierende bebouwing ter plaatse van het plangebied. Omliggende agrarische bedrijven worden niet belemmerd als gevolg van deze ontwikkeling. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling past binnen de omgevingsvisie.

## 2.5.2 **Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen 2022**

### 2.5.2.1 *Algemeen*

Op 13 december 2017 heeft de gemeenteraad van Dalfsen de 'Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen' vastgesteld. In 2022 is dit beleid vervangen door "Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen 2022". De beleidsregels zijn daar waar nodig aangepast en aangevuld op basis van overig provinciaal en gemeentelijk beleid. Individuele verzoeken worden getoetst aan deze beleidsregels (volgens titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht). In 2021 is er de wens bijgekomen om de optie 'kleine woningen' aan de mogelijkheden voor huisvesting toe te voegen.

In lijn met de Omgevingsvisie Dalfsen is het doel van het beleid het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het behouden van een sociaal economisch leefbaar landelijk gebied van de gemeente. De gemeente hanteert bij haar ambitie de volgende kernbegrippen: economische vitaliteit, landschappelijke (ruimtelijke) kwaliteit en duurzaamheid.

### 2.5.2.2 *Sloop voor kleine woning*

In dit geval wordt een kleine woning (maximaal 375 m<sup>3</sup>) toegevoegd aan een bestaand erf.

Voor een kleine woning zijn minder sloop m<sup>2</sup> nodig dan voor een reguliere woning, omdat de woning de helft van de inhoud van een reguliere woning heeft en daarmee ook de ruimtelijke impact kleiner is. Dit is onder andere een mooie vorm van prēmantelzorg. Het biedt ouders de mogelijkheid om bij hun kinderen te gaan wonen, voordat er sprake is van mantelzorg en zij ook daadwerkelijk in aanmerking komen voor een mantelzorgwoning.

Hiervoor geldt:

- Minimale sloop voor één kleine woning per bestaand erf met een inhoud van 375 m<sup>3</sup> en een bijgebouw van 50 m<sup>2</sup>:
  1. 425 m<sup>2</sup> landschapsontsierende gebouwen met asbest, of;
  2. 500 m<sup>2</sup> landschapsontsierende gebouwen zonder asbest.

Bij combinaties van sloop met en zonder asbest wordt naar rato gerekend.

- Voor de beoordeling van plaats en uiterlijk van een kleine woning vormt het advies van Het Oversticht zoals opgenomen in bijlage 2c van de beleidsregel het uitgangspunt.

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.

### 2.5.2.3 *Toetsing van het initiatief aan de beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied*

Voorliggend initiatief voldoet aan de voorwaarden uit de beleidsregel ten aanzien van 'Sloop voor kleine woning'. Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van de sloop van circa 700 m<sup>2</sup> (deels asbesthoudend) waarbij ter compensatie een woning wordt toegevoegd van 375 m<sup>3</sup> en een bijgebouw van 50 m<sup>2</sup>.

Op basis van een advies van het Oversticht is het gehele perceel opnieuw landschappelijk ingepast. De Erfontwikkelaar heeft hiervoor een erfinrichtingsplan opgesteld. In dit plan wordt voldaan aan wet- en regelgeving en worden geen belemmeringen gevormd voor de compensatiewoningen en (agrarische) bedrijven in de omgeving (zoals onder andere blijkt uit de hoofdstukken 2 en 3).

De ontwikkeling is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Dalfsen (zie paragraaf 2.5.1), het Landschapsontwikkelingsplan (zie paragraaf 2.5.3), de gebiedskenmerken catalogus van de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel (zie paragraaf 2.4) en de gemeentelijke welstandsnota (zie paragraaf 2.5.5).

Voorliggende ontwikkeling sluit past binnen de 'Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen 2022' en het daarvan onderdeel uitmakende 'Sloop voor kleine woning'.

## 2.5.3 **Landschapsontwikkelingsplan**

### 2.5.3.1 *Algemeen*

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.

### 2.5.3.2 *Toetsing van het initiatief aan het Landschapsontwikkelingsplan*

Het erfinrichtingsplan voor het plangebied is hoofdzakelijk opgesteld volgens de kenmerken uit het gemeentelijke Landschapsontwikkelingsplan (zie paragraaf 2.5.3), de Omgevingsvisie Dalfsen (zie paragraaf 2.5.1) en een advies van het Oversticht. De structuren en elementen die in deze documenten beschreven zijn voor het type landschap zijn dan ook terug te vinden in het erfinrichtingsplan (zie Bijlage 1 bij deze toelichting). Zo is worden onder andere gebiedseigen beplanting en bomen aangeplant.

## 2.5.4 **Woonvisie 2019-2024**

### 2.5.4.1 *Algemeen*

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 kernen. 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.

#### 2.5.4.2 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 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.

#### 2.5.4.3 Ambitie van Dalfsen

Hierna wordt op de ambitie van de gemeente Dalfsen ingegaan, waarbij de genoemde doelstellingen kort worden uitgewerkt. Er is uitsluitend ingegaan op de voor dit plan relevante ambities, waardoor de ambitie t.a.v. de bestaande voorraad buiten beschouwing is gelaten. Er is immers sprake van nieuwbouw. De ambities sluiten aan bij de twee hoofdoelstellingen van de woonvisie, namelijk:

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

##### Wonen, zorg en welzijn

De inwoners van de gemeente worden gemiddeld ouder. De meeste ouderen willen zelfstandig thuis wonen. Door het grote aantal grote woningen in de gemeente zijn veel woningen al geschikt voor een zorgbehoevende of geschikt te maken. De ambitie is om dit te blijven doen. In de gemeente Dalfsen wordt ook gestreefd naar een zo goed mogelijk aanbod van voorzieningen waardoor de randvoorwaarden worden geschapen om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen wonen. De gemeente heeft als maatregel gesteld dat het aantal nultredenwoningen per jaar met minimaal 50 woningen vergroot moet worden.

##### Betaalbaarheid

Betaalbaarheid is een belangrijk issue voor de komende jaren. Niet alleen voor de gemeente, maar ook voor de beide woningcorporaties. Veel huishoudens met een lager inkomen zijn aangewezen op een huurwoning tot de aftoppingsgrens.

##### Nieuwbouw

Als gevolg van de verwachte toename van het aantal huishoudens in de gemeente zijn er extra woningen nodig. Als die niet in de bestaande voorraad kunnen worden gevonden (bijvoorbeeld door functieverandering), is nieuwbouw nodig. Hierbij is kwaliteit belangrijker dan kwantiteit.

De provincie staat toe dat de komende 10 jaar (2016-2026) 1.022 woningen aan de voorraad worden toegevoegd. Op dit moment worden nieuwe woonafspraken gemaakt. Het ziet er naar uit



dat deze leiden tot maximaal 1.030 woningen in de periode 2018-2028. Dat zijn voor de periode van deze woonvisie gemiddeld 120 woningen per jaar, omdat de behoefte in de eerste vijf jaar wat groter is dan in de laatste vijf jaar. Het woningbehoefteonderzoek van 2018 geeft aan dat het woningtekort veel groter is.

#### *2.5.4.4 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie 2019-2024*

Dit initiatief voldoet aan de uitgangspunten van de woonvisie van de gemeente Dalfsen. De beoogde woning sluit aan bij de lokale behoefte. Daarnaast wordt zorgvuldig omgegaan met het ruimtegebruik. De locatie bevindt zich binnen een bestaand agrarisch bedrijfsperceel, in plaats van op een onbebouwde locatie. Tot slot draagt de ontwikkeling bij aan de ruimtelijke kwaliteit in het gebied en de woon-en leefomgeving.

### **2.5.5 Welstandsnota 2014**

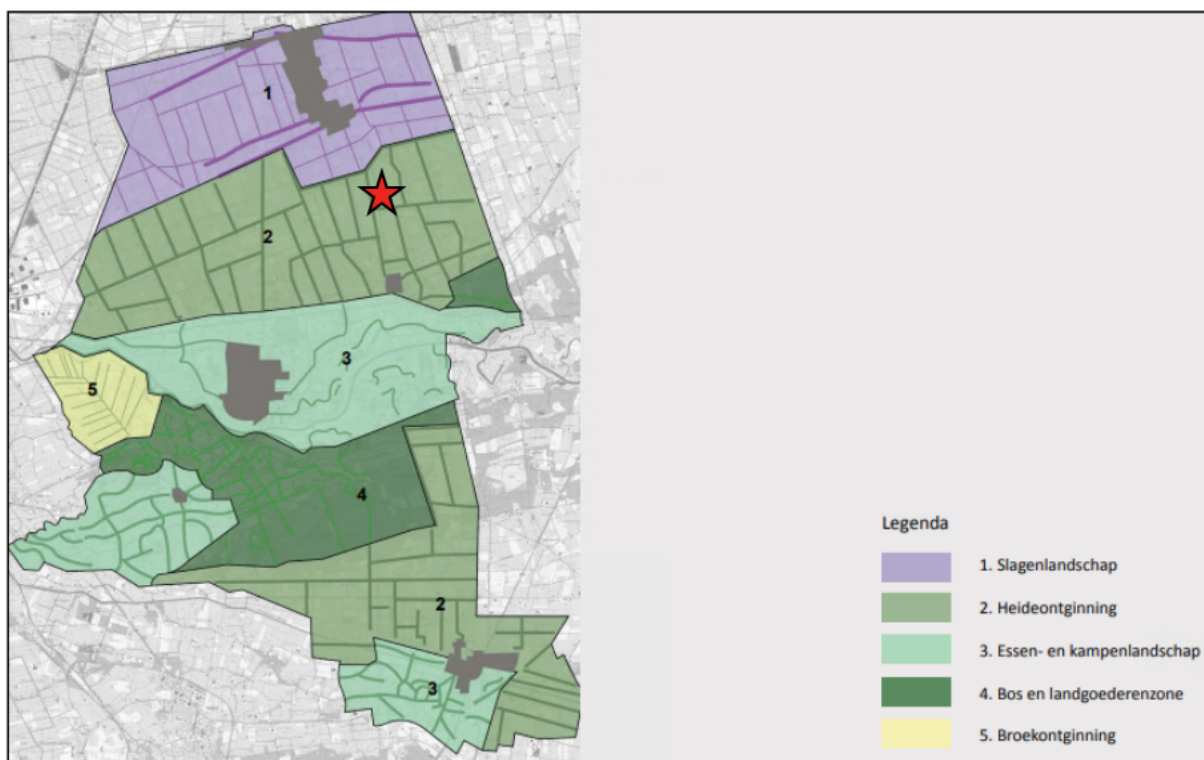
#### *2.5.5.1 Algemeen*

In 2014 heeft de gemeente Dalfsen een welstandsnota vastgesteld, zodat de mooie kernen en het prachtige buitengebied binnen de gemeente gekoesterd kan worden door de ruimtelijke kwaliteit te bevorderen. De kernen worden in de nota opgedeeld in 7 deelgebieden en het landelijk gebied in 5, waar zowel specifieke als algemene criteria gelden. Hierbij hoort de volgende doelstelling:

Een ruimtelijke doorvertaling van de missie en visie van de gemeente Dalfsen: 'Bij uitstek Dalfsen'. Hierin is aangegeven dat de gemeente staat voor ruimtelijke kwaliteit. Dalfsen moet een plek uit duizenden zijn, niet een plek als duizenden. De gemeente handhaaft een kwaliteitsniveau dat uitgaat van de huidige aanwezige gebouwde en ongebouwde kwaliteit, waarbij op sommige plekken de kwaliteit kan worden aangescherpt. Deze hoofddoelstelling is per gebied verder uitgewerkt in het daar geformuleerde welstandsbeleid.

Het plangebied behoort tot het heideontginningsgebied. Het heideontginningslandschap is een relatief grootschalig en open landschap. Hier is ruimte om eigentijdse ontwikkelingen toe te laten. Het welstandsbeleid begeleidt deze ontwikkelingen en stuurt meer op hoofdlijnen dan in andere gebieden. Het ambitieniveau voor dit gebied is een basisniveau.

De landschappelijke structuren domineren het beeld en nieuwe bebouwing is daaraan ondergeschikt. Nieuwe en eigentijdse ontwikkelingen worden dan ook aangemoedigd. Het gaat er wel om dat zowel wijzigingen aan bestaande bebouwing als nieuwe gebouwen zich baseren op de kenmerken van het gebied. Gebouwtypen die sterk afwijken van het overheersende bebouwingsbeeld in dit deel van het buitengebied (zoals dorpse of stadse woningtypen) worden niet gestimuleerd.



#### 2.5.5.2 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota 2014

Zoals eerder is aangegeven, is voor de voorgenomen ontwikkeling een erfinrichtingsplan opgesteld (Bijlage 1 bij deze toelichting). In het erfinrichtingsplan is rekening gehouden met de samenhang van de bouwwerken op het erf, de verschijningsvorm hiervan, de afstemming met de bestaande bouwwerken in de omgeving, de relatie met het hoofdgebouw en het materiaal en kleurgebruik. Bij de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen wordt het ontwerp getoetst aan de redelijke eisen van welstand.

## Hoofdstuk 3    Onderzoek

### 3.1    Beschrijving van de huidige situatie

#### 3.1.1    Huidige situatie Dommelerdijk 18 te Dalfsen

##### Algemene situatie

Het plangebied ligt aan de Dommelerdijk 18 te Dalfsen in het buitengebied van de gemeente Dalfsen. De kern Nieuwleusen bevindt zich ten noorden van het plangebied op circa 2 kilometer afstand.

Het plangebied wordt omringd door agrarische gronden. De omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit verspreid liggende woonfuncties en agrarische functies.

##### Situatie binnen het plangebied

Op het perceel is jarenlang een agrarisch bedrijf gevestigd geweest. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn gestopt. Initiatiefnemer is voornemens het perceel voor reguliere woondoeleinden aan te wenden.

De bebouwing op het perceel bestaat uit één (voormalige) bedrijfswoning (de woonboerderij) en de agrarische bedrijfsgebouwen. Er is sprake van een typerend ensemble van de boerderij met een bakhuis en hooiberg. De woning bevindt zich aan de zuidzijde van het erf en de hooiberg in de zuidoosthoek. Het perceel is voor het overige grotendeels verhard of in gebruik als tuin bij de woning. Aan de oostzijde wordt het perceel begrensd door akkerbouwgronden. Aan de overige zijden grenzen weilanden. Het perceel wordt aan de zuidzijde middels een toegangsrit ontsloten op de Dommelerdijk. In afbeelding 3.1 is de huidige situatie weergegeven. Het plangebied is hierop aangeduid met de rode omlijning.

Opgemerkt wordt dat in dit geval een deel van de agrarische gronden die niet worden gebruikt voor de woondoeleinden zijn betrokken in het plangebied. Dit is noodzakelijk om de planologische mogelijkheden voor een agrarische bouwperceel en bomenteel weg te bestemmen. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn immers ten einde.



Afbeelding 3.1: Luchtfoto huidige situatie (Bron: PDOK)

## 3.2 Onderzoeken

Voor de beoordeling van het plan moet worden gekeken naar de mate waarin de omgeving, als gevolg van de uitwerking van dit plan, wordt belemmerd. Hierbij wordt gekeken naar de aspecten archeologie & cultuurhistorie, bodemkwaliteit, duurzaamheid, ecologie, externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit, milieuzonering, geur, verkeer en het water.

### 3.2.1 Archeologie & cultuurhistorie

#### 3.2.1.1 Archeologie

##### Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet moet in ruimtelijke plannen rekening gehouden worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten. Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt daarom rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

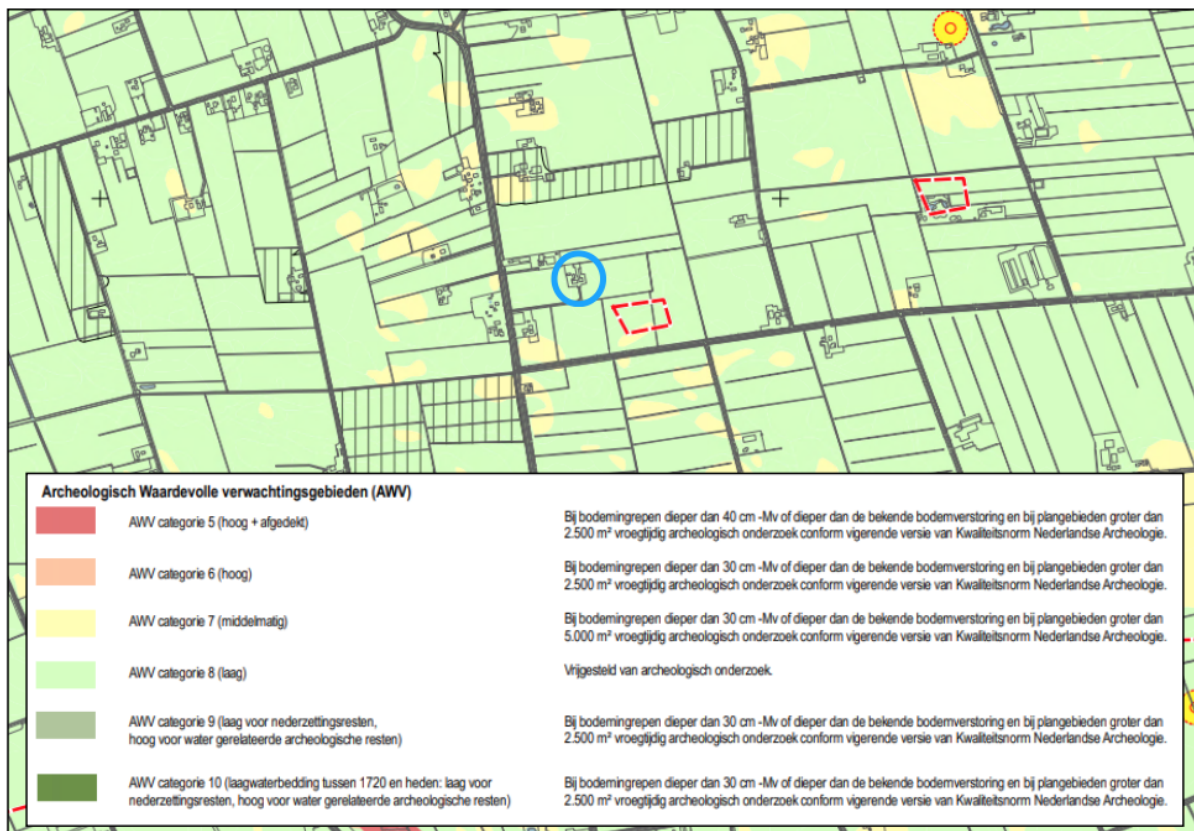
##### Gemeentelijk beleid

De gemeente Dalfsen ziet archeologie als een onmisbare en vaak enige bron voor geschiedschrijving, dit blijkt uit de 'Notitie archeologiebeleid gemeente Dalfsen 2017'. Met behoud van het cultureel erfgoed wordt een extra kwaliteit toegevoegd aan de ruimtelijke inrichting. Het betrekken van archeologie in een zo vroeg mogelijk stadium voorkomt

conflicterende belangen in een latere fase, zowel in het proces als financieel-economisch.

De gemeente heeft een actuele archeologische verwachtingskaart opgesteld en vervolgens op basis daarvan een archeologische beleidsadvieskaart opgesteld. Op de beleidsadvieskaart wordt per gebied een categorie vermeld die gekoppeld is aan waarden met beleidsadviezen. De adviezen kunnen met de bij de adviezen behorende regels worden opgenomen in gemeentelijke omgevingsplannen en de gemeentelijke visie.

Voor de adviezen wordt gebruik gemaakt van een in afbeelding 3.2 opgenomen uitsnede van de bij de gemeentelijke notitie behorende beleidskaart.



Afbeelding 3.2: Uitsnede beleidsadvieskaart (Bron: Gemeente Dalfsen)

#### Situatie plangebied

Op basis van de archeologische beleidskaart is het plangebied gewaardeerd als AWG categorie 8. Op basis van deze categorie is het plangebied vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Het plangebied kent tevens een dubbelbestemming archeologie. Op basis van deze dubbelbestemming is geen onderzoek verplicht. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

#### 3.2.1.2 Cultuurhistorie

##### Algemeen

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.

##### Situatie plangebied

In de directe omgeving van het plangebied en binnen het plangebied zelf bevinden zich geen

cultuurhistorische waarden. Wel wordt het ensemble (boerderij met bakhuis en hooiberg) op het erf behouden. Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook eveneens geen belemmering voor dit plan.

### 3.2.1.3 *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.

## 3.2.2 **Bodemkwaliteit**

### 3.2.2.1 *Regelgeving en beleid*

Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de nieuwe functie of gebruik. Activiteiten in het verleden kunnen een bodemvervuiling hebben veroorzaakt. Mogelijk moet eerst deze vervuiling worden opgeruimd. De Wet Bodembescherming geeft hiervoor kaders.

Om inzicht te krijgen in de bodemkwaliteit binnen het is een bodemonderzoek verricht. Dit is uitgevoerd conform de richtlijnen NEN 5725, NEN 5740 en NEN 5707.

Door Grondslag is het verkennend bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn opgenomen in Bijlage 2 en worden in onderstaande alinea's kort samengevat.

### 3.2.2.2 *Beoordeling*

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie aan de Dommelerdijk 18 is vastgelegd. Behalve de chemische kwaliteit is tevens de aanwezigheid van asbest in de bodem onderzocht.

#### Chemische kwaliteit

De gestelde hypothese dat geen verontreiniging wordt verwacht is formeel niet bevestigd. Er zijn in de bovengrond (zink) en in het grondwater (barium, xylenen en naftaleen) lichte verhogingen aangetoond aan. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan de geanalyseerde parameters aangetoond. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft echter in voldoende mate de milieuhygiënische situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. Er is derhalve geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend bodemonderzoek.

#### Asbestonderzoek, verkennende fase

Het asbestonderzoek is tweeledig geweest en heeft plaatsgevonden ter plaatse van de drie druppelzones van asbesthoudende dakplaten binnen de onderzoekslocatie en ter plaatse van het overige deel van de locatie met een puinhoudende bovengrond.

De gestelde hypothese dat de bovengrond ter plaatse van de druppelzones verdacht is op het voorkomen van asbest als gevolg van verwerking van de dakplaten, is niet bevestigd. In de bovengrond ter plaatse van de drie druppelzones is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetroffen. Op het maaiveld van de oostelijke druppelzone zijn wel enkele stukjes asbest aangetroffen, dit betreft zwerfasbest.

De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de situatie ter plaatse van deze deellocaties weer. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van nader asbestonderzoek ter plaatse van de druppelzones.

Aanbevolen wordt om zwerfasbest dat op het maaiveld aanwezig is te verwijderen, om vermenging met de bodem te voorkomen. Voor de druppelzones is alleen gekeken naar de strook langs de schuren met een breedte van 1 meter.

De gestelde hypothese dat de bovengrond ter plaatse van het overige deel van de locatie verdacht is op het voorkomen van asbest als gevolg van de aanwezigheid van bodemvreemde bijmenging, is bevestigd. In de bovengrond van de gaten 13 t/m 18 is asbest aangetoond in de

fijne fractie. Er is een indicatief asbestgehalte bepaald van 130 mg./kg.ds. Deze waarde overschrijdt de toetswaarde voor nader onderzoek.

#### Nader asbestonderzoek, proefsleuven

Ter plaatse van het deel van het terreindeel waar de gaten 13-18 zijn uitgevoerd, zijn in totaal zes proefsleuven gegraven. Drie sleuven, SI01 t/m SI03, zijn nabij de locaties van de oorspronkelijke gaten 14, 15 en 17 (waar de meest verdachte bodemvreemde bijmenging was aangetroffen) uitgevoerd. Drie sleuven zijn vervolgens rondom SI01 gegraven, aangezien in de bovengrond van SI01 enkele stukjes asbestverdacht plaatmateriaal zijn aangetroffen. Op basis van de resultaten van het veldonderzoek en de analyses is een definitieve indeling in ruimtelijke eenheden RE's gemaakt.

De locatie is op voorhand onderverdeeld in twee ruimtelijke eenheden, de verdachte bovengrond (RE1) en de onverdachte ondergrond (RE2). Beide eenheden zijn nader onderzocht op de aanwezigheid van asbest door middel van het graven van sleuven. Omdat tijdens het onderzoek het asbest binnen RE1 heterogeen aanwezig bleek te zijn, is voor de monsternamen onderscheid gemaakt in RE1A (met visueel asbestverdacht materiaal, AVM) en RE1B (zonder AVM).

Met het nader onderzoek is het gemiddelde gehalte aan asbest per RE bepaald. Ter plaatse van RE1A, de verdachte bovengrond met bijmenging, is een asbestgehalte aangetoond dat de interventiewaarde overschrijdt. Ter plaatse van RE1B, de bovengrond zonder bijmenging en ter plaatse van RE2, de onverdachte ondergrond, is geen asbest aangetoond.

RE1A betreft de sleuven SI01, SI02, SI05 en SI06. Het asbest is aangetoond in de puinhoudende bovengrond tot een diepte van 0,6 m-mv. Het asbest is alleen aangetroffen in de grove fractie.

Wanneer dit wordt getoetst aan de Wet bodembescherming, betreft de asbestverontreiniging ter plaatse van RE1A een 'geval van ernstige bodemverontreiniging'. Op basis van het Protocol Asbest (Circulaire Bodemsanering) kan worden afgeleid dat de asbestverontreiniging bij het huidige gebruik niet leidt tot een onaanvaardbaar risico. De verontreiniging kan worden beschouwd als een 'geval van ernstige bodemverontreiniging, waarvan sanering niet spoedeisend is'. De verontreiniging is ontstaan voor 1 juli 1993, waardoor er geen sprake is van een 'nieuw geval van bodemverontreiniging'.

Ter plaatse van RE1B (de puinhoudende bovengrond zonder AVM) en RE2 (de zintuiglijk schone ondergrond) is geen asbest aangetoond. Voor RE1B is dit vastgesteld door middel van analyses. Omdat er ter plaatse van de sterke verontreiniging in de fijne fractie geen asbest aanwezig is, is analyse van de zintuiglijk schone ondergrond op asbest niet uitgevoerd.

De sleuven waar het meeste asbest is aangetroffen (SI01, SI05), zijn alle gegraven ter plaatse van een klinkerverharding. Er bestaan bij normaal gebruik geen contactmogelijkheden met deze verontreiniging. Hoewel de sterke verontreiniging niet volledig in kaart is gebracht, zijn er bij het huidige gebruik van de locatie geen risico's te verwachten.

#### Algemeen

De onderzoeksresultaten vormen ons inziens geen belemmeringen voor de afgifte van een omgevingsvergunning wanneer de nieuwbouw zal worden gerealiseerd ter plaatse van de huidige bebouwing. De afgifte van de omgevingsvergunning blijft echter een beleidsmatige afweging van de gemeente zelf.

Wanneer elders op de locatie ontwikkelingen worden gepland of werkzaamheden worden uitgevoerd, dient getoetst te worden of deze samenvallen met het aangetoonde verontreinigingsgeval. De onderzoeksresultaten kunnen dan mogelijk belemmeringen voor die onderdelen vormen vanwege de aangetroffen situatie in de bovengrond met betrekking tot asbest.

Graafwerkzaamheden in een ernstig verontreinigde bodem zijn alleen toegestaan na instemming van het bevoegd gezag, bijvoorbeeld via het opstellen van een (deel)saneringsplan of een BUS-melding. Of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging moet blijken

uit een nader bodemonderzoek. Bij een geval van ernstige bodemverontreiniging dienen de graafwerkzaamheden te worden verricht door een aannemer die in het bezit is van het BRL SIKB-7000-certificaat (protocol 7001). De werkzaamheden dienen te worden begeleid door een milieukundig begeleider die in het bezit is van het BRL SIKB-6000-certificaat (protocol 6001). Indien op basis van het concentratieniveau aanvullende veiligheidsmaatregelen getroffen moeten worden, dient ook een V&G-plan te worden opgesteld.

### 3.2.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt - mits invulling wordt gegeven aan eventuele saneringsplichten indien gebouwd wordt ter plaatse van de verontreinigde gronden - geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling. In lid 4.3 van de regels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat het bouwen van nieuwe gebouwen pas is toegestaan indien de milieuhygiënische geschiktheid van de bodem is aangetoond middels bodemonderzoek en/of de eventueel noodzakelijke bodemsanering is uitgevoerd.

## 3.2.3 Duurzaamheid

### 3.2.3.1 Algemeen

De gemeente Dalfsen zet in op een duurzaam leefbare gemeente. Duurzaamheid betekent letterlijk: geschikt om lang te bestaan. Het begrip wordt ook wel omschreven als een situatie waarbij voorzien wordt in de behoefte van de huidige generatie zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien. Duurzame ontwikkelingen voorzien in de behoefte aan de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.

Er zijn drie verschijningsvormen van duurzaamheid te onderscheiden:

1. ecologische duurzaamheid als het gaat om ecologische waarden;
2. economische duurzaamheid als het gaat om een zo efficiënt mogelijke productie en;
3. sociale duurzaamheid als het gaat om de leefkwaliteit van de mens. Hiermee worden zaken als sociale veiligheid en een schone woonomgeving bedoeld.

Voor ruimtelijke maatregelen zijn in beginsel alle drie verschijningsvormen van duurzaamheid relevant. De uiteindelijke keuze is een ruimtelijke afweging die op basis van bestuurlijke afwegingen wordt bepaald.

### 3.2.3.2 Speerpunten

De gemeenteraad van Dalfsen heeft op 18 april 2017 het Beleidsplan Duurzaamheid 2017-2025 vastgesteld. In beleidsplan worden de verbeterdoelen en de concrete doelen uit de eerder vastgestelde kadernota verder uitgewerkt. De ambitie om van Dalfsen een duurzaam leefbare gemeente te maken is in de kadernota vertaald naar twee hoofdstromen: een energiegerichte en een meer algemene lijn. Ten opzichte van het oude duurzaamheidsbeleid – CO<sub>2</sub>-neutraal in 2025 - is dat laatste een verbreding. Hoewel CO<sub>2</sub> als meetlat losgelaten wordt en ook niet langer wordt gesteld dat de hele gemeente energieneutraal zal zijn in 2025, blijft het met dit beleidsplan mogelijk toch zo ver te komen. De gemeente Dalfsen heeft 4 verbeterdoelen aangewezen:

1. Minder energieverbruik
2. Meer duurzame energie
3. Meer lokale kracht
4. Meer circulair

Deze verbeterdoelen zijn in het Beleidsplan Duurzaamheid vertaald naar meerdere concrete doelen. In de ruimtelijke onderbouwing van de ruimtelijke plannen wordt aandacht besteed aan zowel de verbeterdoelen als de concrete doelen van het Beleidsplan Duurzaamheid, voor zover dat ruimtelijk relevant is voor dat bestemmingsplan.



### 3.2.3.3 Conclusie

Met de toepassing van de 'Sloop voor kleine woning'-regeling, zoals vervat in paragraaf 2.5.2, wordt bijgedragen aan duurzame ontwikkeling van het buitengebied. Bebouwing zonder vervolgfunctie wordt gesloopt en daarnaast wordt duurzaam in de ruimtelijke kwaliteit geïnvesteerd, namelijk met de uitvoering van het opgestelde erfinrichtingsplan (zie Bijlage 1 bij deze toelichting). Daarnaast wordt de nieuw te realiseren woning gasloos uitgevoerd.

### 3.2.4 Ecologie

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.

#### 3.2.4.1 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.

Het Natuurnetwerk 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.

#### 3.2.4.1.1 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 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 9,3 kilometer.

Om de gevolgen van de gewenste ontwikkeling wat betreft stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in kaart te brengen is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Deze is in Bijlage 3 bij deze toelichting bijgevoegd. In de komende alinea worden de belangrijkste conclusies uiteengezet.

#### Onderzoeksresultaten

Er is geen toename van stikstofdepositie (>0,00 mol/ha/jaar) op daarvoor gevoelige habitattypen of leefgebieden in Natura 2000-gebieden. Zodoende is geen sprake van negatieve effecten door stikstofdepositie op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden. Stikstofdepositie als het gevolg van het projectplan vormt geen strijdigheid met de Wet natuurbescherming. Ten aanzien van stikstof is het plan daarom uitvoerbaar.

Tot slot wordt opgemerkt dat, vanwege de ruime afstand van het plangebied tot Natura

2000-gebieden, op voorhand wordt geconcludeerd dat het voornemen door geluid, licht of trillingen geen negatieve effecten veroorzaakt voor Natura 2000-gebieden.

### **3.2.4.1.2 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

Aangezien het plangebied buiten de NNN ligt en van een fysieke aantasting van de NNN dan ook geen sprake is, kunnen opvallende effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN worden uitgesloten. Bovendien kent de voorgenomen erftransformatie een beperkte effectafstand (de planologische mogelijkheden voor het exploiteren van een agrarisch bedrijf vervallen) en zal geen sprake zijn van een verstoring binnen de NNN. Verdere toetsing in de vorm van een “Nee, tenzij-toets” is niet aan de orde.

### **3.2.4.2 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.

In dit geval is specifiek een quickscan flora en fauna uitgevoerd voor het plangebied. De conclusies uit de quickscan zijn hierna opgenomen. Voor een nadere toelichting op de quickscan wordt verwezen naar de onderstaande samenvatting of het gehele document, opgenomen in Bijlage 4 bij deze toelichting.

#### Beschermde soorten

##### **Flora**

Binnen het plangebied zijn geen beschermde planten aangetroffen. Recente waarnemingen van beschermde plantensoorten ontbreken eveneens. Nader onderzoek naar vaatplanten is niet nodig.

##### **Fauna - zoogdieren**

###### *Steenmarter*

De te amoveren schuur is potentieel geschikt als vaste rust- en verblijfplaats voor de steenmarter. Met de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling kunnen verblijfplaatsen en het essentieel leefgebied van deze soort verdwijnen. Aanvullend onderzoek is noodzakelijk om aanwezigheid of afwezigheid van de steenmarter vast te stellen. Indien er sprake is van aanwezigheid en een negatief effect, dient een ontheffing te worden aangevraagd bij de provincie Overijssel op basis van artikel 3.10, eerste lid, aanhef en onder b, van de Wnb.

#### *Kleine marterachtigen en egel*

De houtsingel buiten het plangebied biedt een geschikt leefgebied voor de egel en de kleine marterachtigen. Het gehele perceel is echter niet geschikt voor de egel en de kleine marterachtigen. Doordat het plangebied geen negatieve impact heeft op de ruimtelijke ontwikkeling hoeft er geen mitigatieplan dan wel ontheffing te worden aangevraagd bij provincie Overijssel.

#### *Rode eekhoorn*

Er zijn geen nesten aangetroffen in het plangebied. Mogelijk maakt het plangebied wel onderdeel uit van het leefgebied, echter sporen die duiden op aanwezigheid, zoals afgekloven dennennappels zijn niet waargenomen. Nader onderzoek is dan ook niet benodigd.

### **Fauna - vogels**

#### *Algemene vogels*

Tijdens het broedseizoen zijn broedgevallen van algemene broedvogels in de omgeving van het plangebied te verwachten. Bezette nesten en/of nestactiviteiten mogen nooit vernield worden. Verstoring is alleen toegestaan wanneer deze geen invloed heeft op de overleving van ouders en jongen. De piek van het broedseizoen ligt in de periode half maart-half juli, maar eerdere en latere broedgevallen komen voor.

#### *Huiszwaluw*

Wat betreft de huiszwaluw moet nader onderzoek op aanwezigheid van nestplaatsen worden uitgevoerd in de vorm van twee onderzoeksrondes met een minimale tussenperiode van 14 dagen in de periode half mei tot eind augustus. Indien er sprake is van aanwezigheid en een negatief effect op bovengenoemde soort, dient men een ontheffing aan te vragen bij de provincie Overijssel op basis van artikel 3.1, lid 2 en lid 4, van de Wnb.

### **Fauna - vleermuizen**

De te amoveren schuren maken geen onderdeel uit van het netwerk aan verblijfplaatsen voor gebouw- en boombewonende soorten vleermuizen. Nader onderzoek is dan ook niet benodigd.

Met de nieuwe inrichting moet rekening worden gehouden met kunstmatige lichtbronnen om lichtverstoring te voorkomen. Gebruik uitsluitend amberkleurige verlichting en richt verlichting naar de grond.

### **Zorgplicht**

Ten aanzien van alle dieren en planten (beschermd of niet beschermd) geldt dat men zich dient te houden aan de algemene zorgplicht. Dit houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna naar redelijkheid zoveel mogelijk voorkomen moeten worden;

Wanneer tijdens werkzaamheden toch beschermde soorten worden aangetroffen dienen werkzaamheden tijdelijk te worden stilgelegd en wordt contact opgenomen met een inzake deskundige.

Overleg met de deskundige moet duidelijk maken hoe met de ontstane situatie kan worden omgegaan;

Goedgekeurde gedragscode, ruimtelijke ontwikkeling van de vereniging Stadswerk kan worden toegepast tijdens de werkzaamheden. Hierin wordt beschreven hoe om te gaan met o.a. de algemene zorgplicht.

#### Vervolg

De aanvullende onderzoeken naar de steenmarter en de huiszwaluw zijn in uitvoering. Ter waarborging van voorgenoemde aanvullende onderzoeken is in 13.2 van de regels van dit bestemmingsplan een verbodsbepaling opgenomen, waardoor het is verboden om zonder een omgevingsvergunning bouwwerken ter plaatse van het plangebied geheel of gedeeltelijk te slopen. Dit is niet van toepassing indien er nader onderzoek is uitgevoerd danwel een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is verkregen ten behoeve van voorgenoemde beschermde diersoorten, dan wel wordt aangetoond dat geen ontheffing benodigd is.

### 3.2.4.3 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op het NNN en Natura 2000-gebieden verwacht. Wel dient nader onderzoek plaats te vinden naar de beschermde soorten, dit is vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan. Tot slot dient rekening te worden gehouden met artikel 1.11 van de Wnb (zorgplicht).

## 3.2.5 Externe veiligheid

### 3.2.5.1 Algemeen

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 plasbrandaandachtsgebied).

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

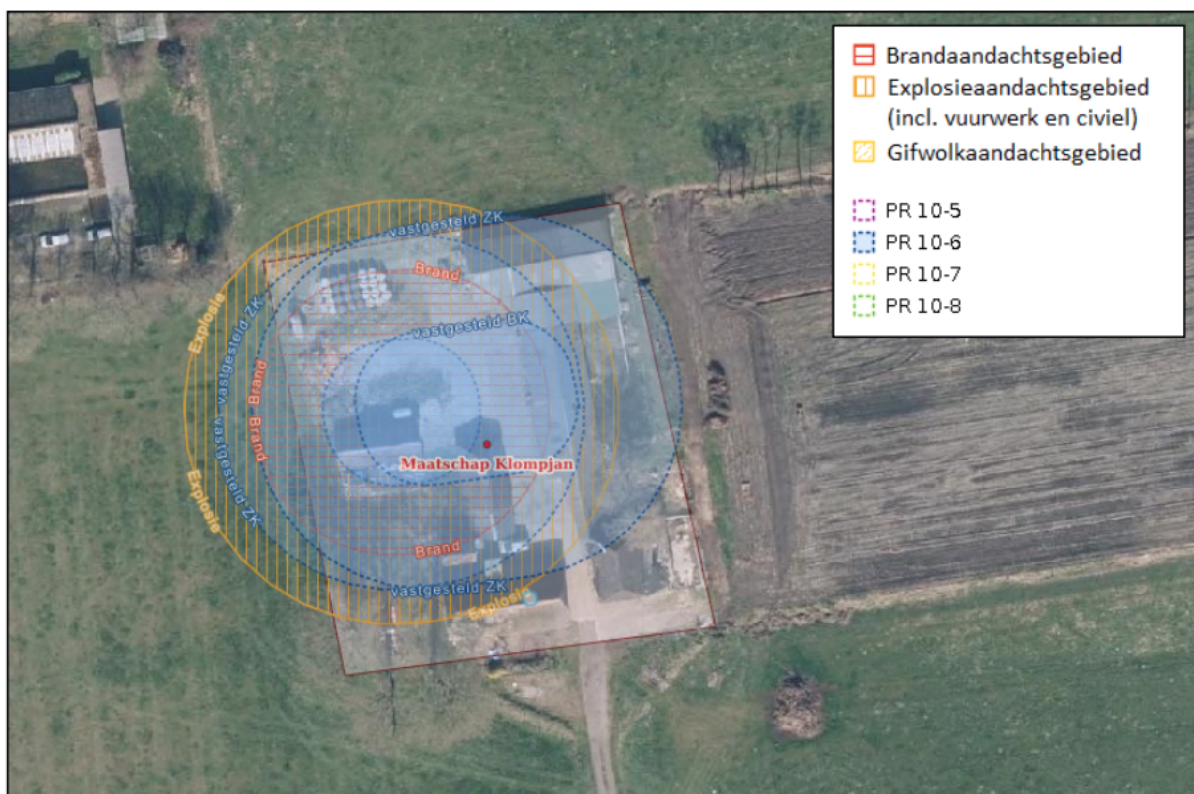
Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten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

### 3.2.5.2 Externe veiligheidsvisie gemeente Dalfsen

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.

#### 3.2.5.2.1 Aanvaardbaarheid groepsrisico ter beoordeling bestuur

Voor het groepsrisico is in dit document aangegeven dat het bestuur van de gemeente hierin een belangrijke rol vervult. Het bestuur van de gemeente Dalfsen moet namelijk verantwoordelijk of een bepaalde situatie als aanvaardbaar wordt gezien. Een beslissing op het wel of niet aanvaardbaar zijn van een bepaald risico is in de regel niet eenvoudig, vanwege de verschillende belangen die hierin spelen. Naast het veiligheidsbelang speelt vanzelfsprekend ook een economische belangenafweging.



Afbeelding 3.3: Uitsnede Risicokaart (Bron: Atlas Leefomgeving)

### 3.2.5.2.2 Risicobronnen

#### Toets aan Risicokaart

In het plangebied staat (nu nog) een propaantank bij de bestaande boerderij, waardoor de risicocontouren zichtbaar zijn in afbeelding 3.3. De PR-10<sup>6</sup> contour voor deze tank bedraagt 11 meter voor beperkt kwetsbare objecten. De propaantank wordt in de zuidelijke richting verplaatst (zie nr. 18 in op het erfinrichtingsplan in Bijlage 1), waardoor de nieuwe woning buiten de PR-contour BK komt. Bovendien wordt op den duur de woonboerderij verduurzaamd, waardoor de propaantank niet meer nodig is en wordt verwijderd.

Uit de inventarisatie van de risicokaart blijkt verder 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.

### 3.2.5.3 Conclusie

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

### 3.2.6 Geluid

#### 3.2.6.1 Algemeen

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.

#### 3.2.6.2 Situatie plangebied

Het verrichten van een akoestisch onderzoek is in het voorliggende geval niet noodzakelijk voor de bestaande woningen in het plangebied, omdat de functie van de bestaande woning niet wijzigt. Daarnaast is in artikel 76 van de Wgh bepaald dat de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden.

Met de realisatie van de compensatiewoning is er wel sprake van de toevoeging van een geluidgevoelig object. Hierna wordt achtereenvolgens op de aspecten wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai ingegaan.

##### *Wegverkeerslawaai*

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte afhankelijk is van het aantal rijstroken en van de ligging van het plangebied binnen stedelijk gebied of buitenstedelijk gebied.

Wettelijke geluidszones van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

De compensatiewoning ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Dommelerdijk (250 meter). Is dit geval is de Atlas voor de Leefomgeving (zie afbeelding 3.4) geraadpleegd. Hieruit blijkt dat de woning is beoogd in een gebied waarvoor <45 dB wordt verwacht als gevolg van wegverkeerslawaai. Er wordt dan ook verwacht dat de geluidsbelasting op de gevels van de compensatiewoning onder de voorkeurswaarde van 48 dB zal blijven. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai wordt hiermee niet noodzakelijk geacht.

Daarom wordt gesteld dat ter plaatse van deze locatie sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wat betreft het aspect wegverkeerslawaai.



Afbeelding 3.4: Uitsnede geluidkaart (Bron: Atlas Leefomgeving)

#### *Railverkeerslawaaï en industrielawaaï*

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een spoorlijn of een gezoneerd bedrijventerrein. De aspecten 'railverkeerslawaaï' en 'industrielawaaï' vormen van ook geen belemmering voor dit planvoornemen. Voor de invloed van individuele bedrijvigheid op dit plan wordt verwezen naar paragraaf 3.2.8 van deze toelichting.

#### 3.2.6.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor het plan.

### 3.2.7 Luchtkwaliteit

#### 3.2.7.1 Algemeen

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.

### 3.2.7.2 *Situatie plangebied*

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van slechts één nieuwe woning mogelijk. Geconcludeerd wordt dat door de ontwikkeling, die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" zal verslechteren. Opgemerkt wordt dat de intensieve veehouderijtak wordt verwijderd wat een positieve bijdragen levert aan de luchtkwaliteit ter plaatse. Aan het bepaalde omtrent het aspect luchtkwaliteit wordt dan ook voldaan.

#### Achtergrondwaarden

In de Wet milieubeheer worden verschillende stoffen, waaronder fijn stof genoemd. Voorliggend onderzoek heeft betrekking op de fijn stofimmissie door de omliggende veehouderijen op de luchtkwaliteit in het plangebied. Andere stoffen komen in dit onderzoek niet aan de orde, omdat uit ervaring blijkt dat deze stoffen ruim onder de grenswaarden, zoals die in bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn opgenomen, bevinden.

De emissie van fijn stof door veehouderijen is bepaald door middel van betreffende milieudossiers en vastgestelde emissiefactoren. Met een model is de immissie op het plangebied berekend. Het onderzoek is uitgevoerd door BIZ nu conform de regels uit de Wet milieubeheer, de 'Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007' en de 'Handreiking Rekenen aan Luchtkwaliteit'. Hierna worden de belangrijkste resultaten weergegeven. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar Bijlage 5 bij deze toelichting.

#### *Onderzoeksresultaten*

De emissie van fijn stof door de omliggende veehouderijen is achterhaald door middel van betreffende milieudossiers en vastgestelde emissiefactoren. Met een model is de immissie op het plangebied berekend. Het onderzoek is uitgevoerd conform de regels uit de Wet milieubeheer, de 'Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007' en de 'Handreiking Rekenen aan Luchtkwaliteit'.

De berekende fijn stofimmissie voor PM<sub>10</sub> bedraagt ten hoogste 13,9400 µg/m<sup>3</sup>. Voor PM<sub>2,5</sub> is het hoogste berekende rekenresultaat 7,3371 µg/m<sup>3</sup>. Voor PM<sub>10</sub> geldt dat het 24-uursgemiddelde 6 keer per jaar wordt overschreden.

Uit het onderzoek blijkt dat er voldaan wordt aan de normen vanuit de Wet milieubeheer. Voor de concentratie PM<sub>2,5</sub> is de verwachting dat over een aantal jaar zal worden voldaan aan het advies van de WHO.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van bijbehorend project.

### 3.2.7.3 *Conclusie*

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.



### 3.2.8 Milieuzonering

#### 3.2.8.1 Algemeen

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.

#### 3.2.8.2 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 uit het omgevingstype rustige woonwijk 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.

In dit geval is de omgeving van het plangebied aan te merken als een 'rustige woonwijk'.

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

### 3.2.8.3 *Situatie plangebied*

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? (interne 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. Daarnaast voorziet het plan in het stoppen van de agrarische bedrijfsactiviteiten. De situatie voor omwonenden wordt beter.

#### 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.

Opgemerkt wordt dat bij veehouderijen de grootste richtafstand geldt voor het aspect 'Geur'. Bij agrarische bedrijven zijn, in het geval van veehouderijen, echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 3.2.9 'geur' nader op ingegaan. De overige van toepassingen zijnde aspecten, stof, geluid en gevaar worden hierna getoetst.

In de omgeving bevinden zich milieubelastende functies. Het betreffen agrarische bedrijven (akkerbouw en (intensieve) veehouderijen). Deze bedrijven kunnen vanwege de milieuhinder die ze veroorzaken van invloed zijn op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de compensatiewoning en kunnen andersom ook door nieuwe milieugevoelige functies belemmerd worden. In dit geval wordt uitgegaan van maximale planologische mogelijkheden. Dat wil zeggen dat op de agrarische bedrijfspercelen sprake is van veehouderij met milieucategorie 4.1. Voor deze categorie geldt - afgezien van het aspect 'geur' - een grootste richtafstand van 50 meter voor het aspect 'geluid'. Die afstand wordt in alle gevallen gehaald. De dichtstbijzijnde veehouderij (Dommelerdijk 24) ligt op circa 190 meter afstand van het plangebied.

De voorgenomen ontwikkeling zorgt dan ook niet voor een verslechtering van het woon- en leefklimaat ter plaatse. Omgekeerd worden omliggende veehouderijen als gevolg van deze ontwikkeling niet hun bedrijfsvoering belemmerd.

### 3.2.8.4 *Conclusie*

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

### 3.2.9 Geur

#### 3.2.9.1 Algemeen

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

Op grond van het bepaalde in artikel 1 van de Wgv is een geurgevoelig object als volgt gedefinieerd: gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

#### 3.2.9.2 Situatie plangebied

Binnen de gemeente Dalfsen, waarbinnen dit plan plaatsvindt, is sinds 26 september 2014 een gemeentelijke geurverordening van kracht. Deze verordening is genaamd "Geurverordening gemeente Dalfsen". 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.

In dit geval liggen in de omgeving van het plangebied verschillen veehouderijen mét geuremissiefactoren. Daarom is in dit geval door BJJZ nu een geuronderzoek uitgevoerd waarin is onderzocht of ter plaatse van de woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden behaald en of omliggende bedrijven (onevenredig) worden geschaad in hun belangen.

Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste onderzoeksresultaten. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar Bijlage 6 bij deze toelichting.

##### Onderzoeksresultaten

De woningen in het plangebied zijn niet maatgevend en er is dus geen sprake van de aantasting van planologische rechten van veehouderijen.

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening is onderzocht of ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In voorliggend onderzoek is zowel gekeken naar de voor- als naar de achtergrondgeurbelasting.

##### **Beoordeling woon- en leefklimaat**

Om het woon- en leefklimaat te kunnen beoordelen is zowel de voor- als de achtergrondgeurbelasting berekend. Vanwege de veehouderij aan de Schapendrift 7 bedraagt de

voorgroundgeurbelasting ten hoogste 5,0 OUE/m<sup>3</sup> ter plaatse van het plangebied. Het woon- en leefklimaat qua voorgroundgeurbelasting ter plaatse van het plangebied is volgens de berekening en de gegevens uit tabel 1 als 'tamelijk slecht' te kwalificeren. De achtergrondgeurbelasting bedraagt ten hoogste 8,89 OUE/m<sup>3</sup>. Volgens tabel 1 is het woon- en leefklimaat qua achtergrondgeurbelasting ter plaatse van het plangebied te kwalificeren als 'matig'. Bij het beoordelen van het woon- en leefklimaat bestaat de volgende vuistregel: de voorgroundgeurbelasting is maatgevend als die tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. In deze situatie is de voorgroundgeurbelasting maatgevend en is het woon- en leefklimaat te kwalificeren als 'tamelijk slecht'. Aan het bevoegd gezag (gemeente Dalfsen) is de afweging of het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen aanvaardbaar wordt geacht.

#### *Beoordeling bevoegd gezag*

Aan het bevoegd gezag van de gemeente Dalfsen is de afweging van het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Er wordt voorzien in een duurzame vervolgfunctie (wonen). Er ontstaan ruime woonkavels. Er is sprake van een aanvaardbare situatie ten aanzien van onder andere de aspecten 'bodem', 'geluid', 'luchtkwaliteit', 'ecologie' en 'externe veiligheid'. Daarnaast ontstaat als gevolg van de voorliggende ontwikkeling een aantrekkelijk woonmilieu op een locatie die reeds gebruikt wordt voor verblijfsfuncties, waarbij sprake is van voldoende parkeerruimte op het erf. Bovendien zijn lokale voorzieningen in de omgeving aanwezig. Hiermee is er sprake van een integrale afweging, die de situatie ten aanzien van het aspect 'geur' voor wat betreft het woon- en leefklimaat aanvaardbaar maakt.

#### 3.2.9.3 *Conclusie*

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

### 3.2.10 **Verkeerssituatie**

#### 3.2.10.1 *Algemeen*

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. De gemeente Dalfsen heeft de kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020 vastgesteld. Hierin is aansluiting gezocht bij de landelijke parkeerkencijfers op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren (december 2018)' van het CROW. Wat betreft de functies wordt aansluiting gezocht bij de functies zoals genoemd in deze CROW-publicatie. De parkeernormen in CROW-publicatie 381 Toekomstbestendig parkeren bestaan uit een minimum- en maximumwaarde. De gemeente Dalfsen hanteert het gemiddelde.

Op basis van de 'Parkeernormen Dalfsen 2020' van de gemeente Dalfsen wordt daarnaast uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Stedelijkheidsgraad: niet stedelijk (Bron: Kadernota Parkeernormen);
- Stedelijke zone: Buitengebied.

Op basis van voorgenoemde uitgangspunten wordt in de volgende subparagraaf op de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie ingegaan.

#### 3.2.10.2 *Situatie plangebied*

In voorliggend geval wordt enkel het toevoegen van een nieuwe woning getoetst. De bestaande agrarische activiteiten blijven behouden of worden verminderd.

Op basis van de voorgenoemde uitgangspunten kan de parkeerbehoefte worden berekend. In voorliggend geval ontstaat het volgende overzicht:

Woningtype	Aantal	Parkeerbehoefte per woning	Totale parkeerbehoefte
Koop, Huis, Vrijstaand	1	2,4	2,4

Afgerond is er sprake van een parkeerbehoefte van 3 parkeerplaatsen. Het plangebied is van

voldoende omvang om op eigen erf te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte.

Indien de verkeersgeneratie wordt bepaald komt het volgende naar voren.

Woningtype	Aantal	Verkeersgeneratie per woning	Totale verkeersgeneratie
Koop, Huis, Vrijstaand	1	8,2	8,2

Afgerond is er sprake van een verkeersgeneratie van 9 verkeersbewegingen per etmaal. De omliggende wegen rondom het plangebied zijn van voldoende omvang om deze verkeersgeneratie op te vangen. Opgemerkt wordt dat voorliggend geval de agrarische bedrijvigheid wordt beëindigd. De bijbehorende verkeersgeneratie zal hiermee ook komen te vervallen. Gelet op de beperkte verkeersgeneratie van de te realiseren woning en het vervallen van een agrarische functie met een grotere bijbehorende verkeersgeneratie, zal er vanuit planologisch oogpunt sprake zijn van een vermindering van het aantal verkeersbewegingen.

Het plangebied wordt aangesloten op de bestaande in- en uitrit. De compensatiewoning wordt eveneens aangesloten op de bestaande in- en uitrit.

### 3.2.10.3 *Conclusie*

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

### 3.2.11 **Water**

In deze paragraaf wordt het waterbeleid voor verschillende schaalniveaus beschreven. Tot slot wordt ingegaan op de invloed van het project op de waterhuishouding.

#### 3.2.11.1 *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 middels de digitale watertoets op de hoogte gesteld van de ontwikkeling. Uit de toets blijkt dat de 'korte procedure' van toepassing is. Het waterschap gaat akkoord met uw plan, mits wordt voldaan aan de uitgangspunten uit de standaard waterparagraaf met bijbehorende aanvullende adviezen.

#### 3.2.11.2 *Relevant beleid*

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. Zowel de provincie, het waterschap als de gemeente stellen waterbeleid vast. De belangrijkste kaders zijn de Omgevingsverordening en –visie van de provincie Overijssel, het Waterbeheerprogramma 2022 – 2027 van het waterschap DOD (Drents Overijsselse Delta), het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen.

#### 3.2.11.3 *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 en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m<sup>2</sup>. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte (de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer) van minimaal 80 centimeter toegepast.

#### 3.2.11.4 *Hemel- en afvalwater*

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het hemelwater van daken wordt afgevoerd naar de sloot aan de noordzijde van het erf.

De vuilwateraansluiting van de nieuwe compensatiewoning wordt aangesloten op het aanwezige riool van de bestaande woning.

#### 3.2.11.5 *Compensatie bij aanleg verharding*

Compensatie moet de volgende trap volgen: vasthouden-bergen-afvoeren. Voor dit plan geldt als regel dat 10% van het verharde oppervlak wordt ingezet voor berging ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater. In dit geval wordt een deel van de tuinen rondom de woning verlaagd zodat het water daar kan worden vastgehouden en worden geborgen.

#### 3.2.11.6 *Conclusie*

De wateraspecten vormen geen belemmering.

## Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

### 4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze de binnen het plangebied voorkomende functies in het bestemmingsplan worden geregeld.

### 4.2 Beschrijving gewenste situatie

Op het agrarische erf aan de Dommelerdijk 18 te Dalfts en bevinden zich meerdere agrarische opstallen en een bedrijfswoning met bijbehorende bebouwing. Op het perceel werd voorheen een agrarisch bedrijf geëxploiteerd.

De bedrijfsgebouwen hebben geen vervolgfunctie meer, waardoor niet langer in onderhoud van de bebouwing geïnvesteerd wordt. Het voornemen bestaat om alle schuren die geen vervolgfunctie hebben met een totale oppervlakte van circa 750 m<sup>2</sup> (waarvan circa 530 asbesthoudend) te slopen en ter compensatie ter plaatse één kleine compensatiewoning te realiseren. De bedrijfswoning zal hierbij in gebruik worden genomen ten behoeve van reguliere bewoning.

#### *Positie nieuwbouwwoning*

Voor de positie van de nieuwbouwwoning is gezocht naar een locatie op het erf zodat er een passend ensemble aan gebouwen ontstaat. Hiervoor is door het Oversticht een advies opgevraagd. De nieuwbouw vindt plaats in het noorden van het erf, deels ter plaatse van de huidige opstallen.

#### *Bijgebouwen*

In dit geval wordt een gezamenlijke schuur (opgedeeld in twee delen voor beide woningen) gerealiseerd. Bij de kleine woning mag maximaal 50 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen worden toebedeeld. De kleine woning krijgt daarom 50 m<sup>2</sup> van deze schuur. Dit wordt vastgelegd middels een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding. Dit bijgebouw wordt ten zuidoosten van de nieuwe woning gerealiseerd zodat dit bijgebouw zorgt voor enige privacy op het erf. Tevens wordt in het westen van het erf een klein schuurtje toegevoegd. Deze komt ten noorden van bestaande boerderij.

Bij de bestaande woning is in de nieuwe situatie 300 m<sup>2</sup> toegestaan. Als er op een perceel meer dan 300 m<sup>2</sup> bijbehorende bouwwerken (komen te) staan, moet worden onderbouwd waarvoor deze oppervlakte noodzakelijk is voor het wonen op deze locatie. De maximale oppervlakte aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen bedraagt in dit geval maximaal 300 m<sup>2</sup> vanwege het feit dat een deel van bijgebouwen wordt ingericht ten behoeve van hobbymatig weiden van vee en/of het telen van gewassen en/of het beheer van het landschap. Initiatiefnemer (bewoner woonboerderij) bezit circa 25.000 m<sup>2</sup> grond die kan worden ingericht voor deze hobbymatige agrarische activiteiten. Dit rechtvaardigt een groter oppervlak aan bijgebouwen dan het reguliere aantal. Bovendien wordt in dit geval circa 275 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing boven de slooornorm gesloopt.

#### *Landschappelijke inpassing*

Om te waarborgen dat de ontwikkeling een ruimtelijke kwaliteitsverbetering voor het landschap tot gevolg heeft, is door de Erfontwikkelaar een erfinrichtingsplan met een beplantingsplan opgesteld (zie Bijlage 1). In afbeelding 4.1 is uitsnede van het erfinrichtingsplan opgenomen. Voor het volledige plan wordt verwezen naar Bijlage 1. Hierin is ook een gedetailleerde weergave van de plantenkeuze opgenomen.

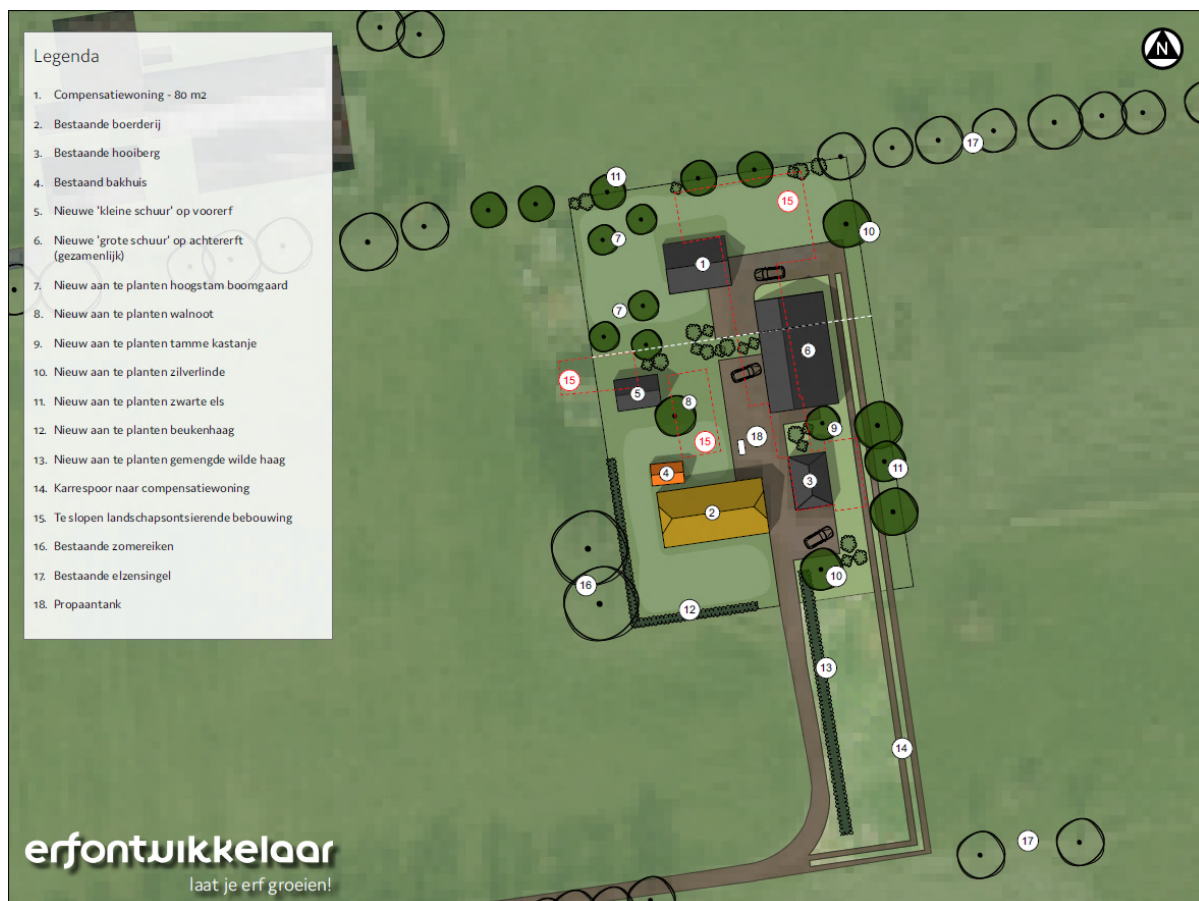
De voormalige boerderij met bakhuis en de hooiberg blijven als een waardevol ensemble behouden op het erf. Middels de sloop van de verouderde stallen en het opruimen van de

verharding wordt de ruimtelijke kwaliteit van dit deel van het buitengebied verbeterd.

In dit geval worden de volgende aanvullende landschapsmaatregelen uitgevoerd:

- Nieuw aanplanten van een hoogstamboomgaard;
- Nieuw aanplanten van een walnoot;
- Nieuw aanplanten van een tamme kastanje;
- Nieuw aanplanten van een zilverlinde;
- Nieuw aanplanten van een zwarte els;
- Nieuw aanplanten van een beukenhaag;
- Nieuw aanplanten van een gemengde wilde haag;
- Het aanleggen van een karrespoor naar de compensatiewoning.

Verder blijven de bestaande zomereiken en de bestaande elzensingel behouden.



Afbeelding 4.1: Uitsnede erfinrichtingsplan (Bron: Erfontuikkelaar)



## 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 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.);
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- Afwijken van de bouw- en gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels en bestemming;

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 7 Anti-dubbeltelregel)

Deze regel 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 8 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 9 Algemene bouwregels)

In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. In dit artikel zijn algemene bouwregels omtrent gebouwen, geen gebouw zijnde opgenomen.

- (Artikel 10 Algemene afwijkingsregels)

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 11 Algemene procedureregels)

In dit artikel worden procedureregels voor het stellen van een nadere eis beschreven.

- (Artikel 12 Algemene wijzigingsregels)

In dit artikel worden wijzigingsbevoegdheden beschreven, waaronder het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming na het beëindigen van de melkveetak.

- (Artikel 13 Overige regels - Algemeen)

In dit artikel worden de overige regels beschreven. In de overige regels is aangegeven dat de wettelijke bepalingen waar in de regels naar verwezen wordt van toepassing zijn op het moment van vaststelling van dit plan. Ook worden in dit artikel een aantal regels beschreven over het vellen van houtopstanden en parkeren. Daarnaast is in dit artikel een vergunningsplicht voor het slopen van bouwwerken opgenomen.

### **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. Er is aangesloten bij de regels van het 8<sup>e</sup> verzamelplan.

### **Artikel 3 Agrarisch**

De gronden van het planologisch mogelijke agrarische bouwperceel die buiten het woonerf vallen, behouden de agrarische bestemming, maar dan zonder bouw mogelijkheden.

### **Artikel 4 Wonen**

Het woonerf van de bestaande woning is bestemd als Wonen. Deze gronden zijn bestemd voor wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aanhuisverbonden beroep en bedrijf. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor een bed & breakfast, theetuin, waterhuishouding, cultuurhistorische waarden met daarbij behorende bebouwing, tuinen en erven.

Woningen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De woning mag een inhoud hebben van maximaal 750 m<sup>3</sup>. Indien er binnen een bestemmingsvlak de aanduiding 'maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken (m<sup>2</sup>)' is opgenomen maximaal deze oppervlakte aan

bijbehorende bouwwerken toegestaan.

Tot slot zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen voor het landschappelijk inpassen van het perceel en geldt een voorwaardelijke verplichting voor de sloop van de voormalige agrarische bijgebouwen. Tevens is een voorwaardelijke verplichting voor het uitvoeren van aanvullend bodemonderzoek opgenomen.

#### **Artikel 5 Wonen - Kleine woning**

Het erf van de compensatiewoning krijgt de bestemming 'Wonen - Kleine woning'. Per bestemmingsvlak 'Wonen - Kleine woning' is ten hoogste één kleine woning toegestaan, met dien verstande dat de inhoud van een kleine woning niet meer dan 375 m<sup>3</sup> mag bedragen, de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 m, de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 7 m, het netto vloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 80 m<sup>2</sup> en de dakhelling niet minder dan 18° en niet meer dan 60° mag bedragen. De oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 50 m<sup>2</sup> bedragen.

#### **Artikel 6 Waarde - Archeologie 7**

Op basis van het archeologiebeleid (zie paragraaf 3.2.1 in de toelichting) is de relevante dubbelbestemming overgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

De 'Waarde - Archeologie 7' geldt voor het gehele perceel. Voor de voor 'Waarde - Archeologie 7' aangewezen gronden geldt geen onderzoeksplicht.

## **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 draagbaar 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 schaaft geen nationale belangen. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

#### De provincie

Het (concept) ontwerp bestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie Overijssel.

#### Het waterschap

De watertoets heeft plaats gevonden op de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). De waterparagraaf (3.2.11) is voorgelegd aan het waterschap. De waterparagraaf is akkoord bovendien, de uitgangspunten zijn voldoende verwoord in de waterparagraaf.

### 7.2 Inspraak

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

## **Hoofdstuk 8      Zienswijzen en kennisgeving**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 13 december 2023 tot en met 23 januari 2024 voor iedereen ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.