

Informatie voor de raad

| | | |
|---------------------------|---|--|
| Onderwerp | - | Ontwerp '25e herziening Chw bestemmingsplan Kernen 2016, Koesteeg 2A4' |
| Portefeuillehouder | - | J. Uitslag (wethouder) |
| Eenheid | - | Ruimtelijke Ontwikkeling |
| Contactpersoon | - | Pelle Elzinga |
| Contactgegevens | - | p.elzinga@dalfsen.nl |
| Openbaarheid | - | Openbaar |

| | |
|--|--------------|
| Behandeld in collegevergadering van | 12 juni 2023 |
| Behandeling in raadsvergadering van | 26 juni 2023 |

Kernboodschap:

Het college van B&W stelt u voor kennis te nemen van:
Het besluit om het Ontwerpbestemmingsplan '25e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Koesteeg 2A4' ter inzage te leggen.

Toelichting:

Het bestemmingsplan betreft het wijzigen van de bestemming op het perceel Koesteeg 2A. Op dit moment heeft het perceel de bestemming 'Recreatie'. Dit wordt gewijzigd in de bestemming 'Gemengd'. Er is voor deze bestemming gekozen omdat de zorg-vakantiewoningen gebruikt kunnen worden voor zorg en ook bedrijfsmatig als vakantiehuis verhuurd kunnen worden. De bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Recreatie' maken deze specifieke combinatie niet mogelijk. Op het perceel Koesteeg 4 wordt de functieaanduiding 'Specifieke vorm van maatschappelijk - Ambachtelijke brouwerij' toegevoegd zodat de Vechtdal brouwerij zich hier kan vestigen. De genoemde wijzigingen volgen uit de op 25 januari 2021 vastgestelde stedenbouwkundige visie Poort van Noord

Financiën:

Er wordt een ontwikkelingsovereenkomst gesloten waarin is opgenomen dat mogelijke planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Voor het in behandeling nemen van de herziening van het bestemmingsplan, zijn leges in rekening gebracht bij initiatiefnemer.

Communicatie:

Het ontwerpbestemmingsplan wordt via de daarvoor gebruikelijke wegen gepubliceerd.

Vervolg:

Tijdens de termijn van de terinzagelegging kan iedereen bij u zienswijzen kenbaar maken. Eventuele zienswijzen worden van een reactie voorzien en samen met het bestemmingsplan ter vaststelling aan u aangeboden. Daarna volgt nog de mogelijkheid om in beroep te gaan bij de Raad van State.

Bijlagen:

Het ontwerpbestemmingsplan (toelichting, regels, plankaart en bijlagen) en de vastgestelde stedenbouwkundige visie Poort van Noord

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester

drs. E. van Lente

gemeentesecretaris/algemeen directeur

H.J. van der Woude

**25e herziening Chw
bestemmingsplan Kernen
gemeente Dalfsen 2016,
Koesteg 2A en 4**

Inhoudsopgave

| | | |
|--------------------|---------------------------------|-----------|
| Regels | | 3 |
| Hoofdstuk 1 | Inleidende regels | 4 |
| Artikel 1 | Begrippen | 4 |
| Artikel 2 | Wijze van meten | 11 |
| Hoofdstuk 2 | Bestemmingsregels | 13 |
| Artikel 3 | Gemengd | 13 |
| Artikel 4 | Maatschappelijk | 17 |
| Artikel 5 | Waarde - Archeologie 3 | 18 |
| Artikel 6 | Waarde - Archeologie 4 | 21 |
| Artikel 7 | Waarde - Archeologie 5 | 24 |
| Artikel 8 | Waarde - Archeologie 6 | 26 |
| Hoofdstuk 3 | Algemene regels | 28 |
| Artikel 9 | Anti-dubbeltelregel | 28 |
| Artikel 10 | Algemene bouwregels | 29 |
| Artikel 11 | Algemene gebruiksregels | 30 |
| Artikel 12 | Algemene afwijkingsregels | 31 |
| Artikel 13 | Algemene wijzigingsregels | 33 |
| Artikel 14 | Algemene procedureregels | 34 |
| Artikel 15 | Overige regels | 35 |
| Hoofdstuk 4 | Overgangs- en slotregels | 38 |
| Artikel 16 | Overgangsrecht | 38 |
| Artikel 17 | Slotregel | 40 |

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan 25e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Koesteege 2A en 4 met identificatienummer NL.IMRO.0148.DKernen2016hz25-on01 van de gemeente Dalfsen.

1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 bestemmingsplan: Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016

Het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016 ' met identificatienummer 'NL.IMRO.0148.Kernen2016-vs01' van de gemeente Dalfsen;

1.4 bestemmingsplan: Chw bestemmingsplan 1e Verzamelplan Kernen gemeente Dalfsen 2016

Het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan 1e Verzamelplan Kernen gemeente Dalfsen 2016' met identificatienummer 'NL.IMRO.0148.1eVerzamelplanKN-vs01' van de gemeente Dalfsen;

1.5 aanbouw:

Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Functionele ondergeschiktheid is niet vereist.

1.6 aanduiding:

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.7 aanduidingsgrens:

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.8 afwijken:

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bij het plan aangegeven regels zoals bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening.

1.9 ambachtelijke brouwerij:

Een kleinschalige brouwerij die een zeer beperkte hoeveelheid bier (maximaal 1000 hl bier) produceert ten behoeve van verkoop en eigen gebruik ter plaatse.

1.10 ander-bouwwerk:

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder dak.

1.11 ander-werk:

Een werk, geen bouwwerk zijnde.

1.12 archeologisch onderzoek:

In een schriftelijke rapportage vastgelegd bureau- en/of veldonderzoek naar de materiële neerslag van menselijke aanwezigheid en menselijk handelen in het verleden.

1.13 archeologisch onderzoeksgebied:

Door burgemeester en wethouders aangewezen terrein waarvan op grond van historische gegevens of door archeologische vondsten en onderzoek vast staat dat het van algemeen belang is wegens zijn betekenis voor de archeologische monumentenzorg.

1.14 archeologisch waardevol gebied:

Door burgemeester en wethouders aangewezen terrein waarvan op grond van historische gegevens of door archeologische vondsten en onderzoek vast staat dat het van algemeen belang is wegens zijn betekenis voor de archeologische monumentenzorg.

1.15 archeologische waarde:

De aan een gebied toegekende waarden in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit in het verleden, tenminste ouder dan 50 jaar.

1.16 bebouwing:

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.17 bebouwingsgebied:

Achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofgebouw;

1.18 bebouwingspercentage:

De bebouwde oppervlakte van de gebouwen uitgedrukt in procenten van de totale oppervlakte van nader aangegeven gronden.

1.19 bed & breakfast:

Een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt binnen de woning. Onder een bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur.

1.20 bedrijf:

Een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel alleen plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.21 bedrijfsgebouw:

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.22 bedrijfswoning/dienstwoning:

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk alleen bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is. Bed & breakfast is toegestaan.

1.23 BENG:

Bijna Energieneutraal Gebouw; vanaf 1 januari 2021 is dit de wettelijke eis voor energieneutraal bouwen;

1.24 bestand:

- a. Met betrekking tot bebouwing:
legale bebouwing die op tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning.
- b. Met betrekking tot gebruik:
het legale gebruik van grond en bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel toegestaan krachtens een

omgevingsvergunning.

1.25 bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak.

1.26 bestemmingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.27 bijbehorend bouwwerk:

Een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw of ander bouwwerk met een dak.

1.28 boom:

Een opgaand gewas zowel levend als afgestorven, met een dwarsdoorsnede van de stam van minimaal 30 cm op 1,3 m hoogte boven het maaiveld. In geval van meerstammigheid geldt de dwarsdoorsnede van de dikste stam.

1.29 boomwaarde:

De monetaire waarde van een boom, zoals getaxeerd volgens de meest recente richtlijnen van Nederlandse Vereniging van Taxateurs van Bomen.

1.30 bouwen:

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.31 bouwgrens:

De grens van een bouwvlak.

1.32 bouwlaag:

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.33 bouwperceel:

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.34 bouwperceelgrens:

Een grens van een bouwperceel.

1.35 bouwvlak:

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.36 bouwwerk:

Een bouwkundige constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect en duurzaam met de aarde is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de aarde.

1.37 carport:

Een bijbehorend bouwwerk, dat plat is afgedekt en voorzien van maximaal 2 wanden, maximaal 30 m² aan bebouwde oppervlakte, met een maximale hoogte van 4 m, tenzij dit anders in de bestemmingsregels is vastgelegd.

1.38 cultuurhistorische waarde:

De aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt.

1.39 dak:

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.40 dagrecreatie:

voorziening ten behoeve van ontspanning in de vorm van sport, spel en verblijf, zonder dat daarbij sprake is van overnachting, alsook horeca ten dienste van deze voorziening.

1.41 dakkapel:

Een verticaal raamkozijn in een schuin dak, voorzien van eigen dak en zijwanden, welke constructie uitsluitend als dakkapel wordt aangemerkt indien de oppervlakte van de dakkapel geringer is dan de oppervlakte van het dakvlak.

1.42 detailhandel:

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), het verkopen en/of leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, in hoofdzaak aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.43 dienstverlening:

Het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

1.44 eerste bouwlaag:

De bouwlaag op de begane grond.

1.45 eerste verdieping:

De tweede bouwlaag van een hoofdgebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen;

1.46 erker:

Een plat afgedekte uitbouw met overwegend glas aan de gevel van een woning over maximaal 2/3 van de gevelbreedte, waarbij de bouwvlakgrens met maximaal 1,5 m wordt overschreden en met een bouwhoogte van maximaal 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;

1.47 evenement:

Elke voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak.

1.48 extensieve recreatie:

Recreatief gebruik dat in hoofdzaak is gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals spelen, wandelen, struinen en fietsen, en dat slechts beperkt beslag op de ruimte legt, met ondergeschikte voorzieningen als picknickbanken en bewegwijzeringsborden. Onder extensief recreatief gebruik wordt in elk geval niet verstaan gebruik zoals paintball, boerengolf, een maysdoolhof en gemotoriseerde sporten.

1.49 gebouw:

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.50 hoofdgebouw:

Een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.51 houtopstand:

Eén of meer bomen of boomvormers of andere houtachtige gewassen, mogelijk onderdeel uitmakend van hakhout, een houtwal, een grotere (lint)begroeiing van heesters en struiken, een beplanting van bosplantsoen, een struweel of een heg met een minimale dwarsdoorsnede van 30 cm op 1,3 m hoogte boven het maaiveld.

1.52 horeca(bedrijf):

Een bedrijf, in hoofdzaak gericht op:

- a. het verstrekken van ter plaatse te nuttigen spijzen en/of dranken;
- b. het verstrekken van nachtverblijf;
- c. het verhuren en ter plaatse beschikbaar stellen van zaalruimten.

Tot een horecabedrijf worden ook afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten gerekend.

1.53 huishouden:

een alleenstaande, dan wel twee of meer personen, die een duurzame (gemeenschappelijke) huishouding voer(t)(en) of wil(len) voeren, waar bij een gemeenschappelijke huishouding sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan (kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen);

1.54 inwoning:

het bewonen van een ruimte, die deel uitmaakt van een woning die door een ander huishouden in gebruik is genomen met dien verstande dat dit slechts is toegestaan binnen de bestaande woning en past binnen de maatvoering van de woning zoals die is opgenomen in de bouwregels van het bestemmingsplan;

1.55 kampeermiddel:

Een tent, tentwagen, een kampeerauto of een caravan, niet zijnde een stacaravan of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde waarvoor volgens artikel 40 van de Woningwet een bouwvergunning is vereist, één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.56 kleinschalig kampeerterrein:

Een kampeerterrein voor maximaal 15 kampeermiddelen gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober.

1.57 kunstobject:

Een object dat qua functie vooral een esthetische waarde heeft.

1.58 kunstwerk:

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct of een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening.

1.59 landschappelijke waarde:

De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied.

1.60 luifel:

Een constructie bestaande uit een dak met maximaal 1 zijwand.

1.61 maaiveld:

De gemiddelde hoogte van het bestaande terrein grenzende aan de gevels.

1.62 maatschappelijke voorzieningen:

Educatieve, sociaalmedische, sociaalculturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen voor sport en sportieve recreatie - met uitzondering van voorzieningen voor gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren - en voorzieningen voor openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca voor deze voorzieningen.

1.63 nadere eis:

Een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6, lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening.

1.64 natuur(wetenschappelijke) waarde:

De aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en/of biologische elementen, voorkomend in dat gebied.

1.65 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden:

Werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming.

1.66 nutsvoorziening:

Een voorziening voor de telecommunicatie en de gas-, water-, en elektriciteitsdistributie en voor soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten worden begrepen. Onder nutsvoorzieningen worden ook begrepen bouwwerken voor koude- en warmteopslag, het opladen van accu's van voertuigen met een elektromotor en containers voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen.

1.67 omgevingsvergunning:

Vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.68 ondergeschikte (bijbehorende) horeca:

Een (kleinschalige) horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men voor de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor het bereiden en de consumptie van drank en etenswaren in de ochtend, middag en avond ten dienste van de bestemming. Verhuur aan derden tijdens en buiten openingstijden, voor al dan niet besloten feesten en partijen, is niet toegestaan.

1.69 onderkomens:

Voor verblijf geschikte al dan niet aan de bestemming onttrokken voer- en vaartuigen en kampeermiddelen.

1.70 overig bouwwerk:

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen gebouw zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.71 overkapping:

Een bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een ander-bouwwerk, bestaande uit alleen van boven afgesloten of afgedekte ruimte van lichte constructie zonder eigen wanden.

1.72 pand:

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.73 peil:

1. De kruin van de dichtstbij gelegen weg, als de (voor)gevel van het gebouw of het bouwwerk, geen gebouw zijnde, geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 10 m of minder van die weg;
2. De gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende maaiveld vóór het bouwrijp maken, als de (voor)gevel van het gebouw of het bouwwerk, geen gebouw zijnde, is gelegen op een afstand van meer dan 10 m van de dichtstbij gelegen weg;
3. Indien het bepaalde onder 1 of 2 niet voldoende concreet is te bepalen, het door of namens burgemeester en wethouders aan te geven peil.

1.74 permanente bewoning:

Bewoning van een ruimte als hoofdverblijf.

1.75 prostitutie:

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander persoon of meerdere personen tegen vergoeding.

1.76 recreatiewoning:

Een gebouw, waarvoor een vergunning volgens artikel 40 van de Woningwet is vereist en dat dient als periodiek verblijf voor recreanten, die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.77 seksinrichting:

De voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.78 stacaravan:

Een kampeermiddel in de vorm van een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen, dat mede gelet op de afmetingen, kennelijk niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen ook over grote afstanden als een aanhangsel van een auto te worden voortbewogen.

1.79 standplaats:

Het te koop aanbieden van goederen, dan wel het aanbieden van diensten, vanaf een zelfde plaats, al dan niet gebruikmakend van fysieke hulpmiddelen als een kraam of een aanhangwagen, in de openbare ruimte.

1.80 vellen:

Rooien, kappen, verplanten, snoeien van meer dan 20% van de kroon of het wortelgestel, met inbegrip van kandelaberen, het verrichten van handelingen, zowel boven- als ondergronds, die de dood, ernstige beschadiging of ernstige ontsiering van de houtopstand ten gevolge kunnen hebben. Regulier onderhoud zoals het periodiek vellen van hakhout en noodzakelijk beheer aan knotbomen, gekandelaberde bomen of leibomen valt hier niet onder.

1.81 voorgevel:

De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, als een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel.

1.82 voorgevelrooilijn:

De voorgevelrooilijn als in de Bouwverordening, tenzij dit anders is aangegeven in het bestemmingsplan;

1.83 vrijstaande woning:

Een op zichzelf staande woning.

1.84 woning:

Een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Bed & breakfast is toegestaan.

1.85 woonhuis:

Een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat alleen één woning omvat.

1.86 woongebouw:

Een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Gebouwen en bouwwerken

2.1.1 Afstand tussen gebouwen:

De kortste afstand tussen de buitenwerkse maten van de gebouwen.

2.1.2 Afstand tot de (zijdelingse) bouwperceelgrens:

De kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de bouwperceelgrens.

2.1.3 De bouwhoogte van een bouwwerk:

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.1.4 De breedte van een gebouw:

Tussen de buitenwerkse maten en/of de harten van de scheidingsmuren.

2.1.5 De dakhelling:

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.6 De goothoogte van een bouwwerk:

- a. Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- b. Bij een platdak: De afstand van de snijlijn van het platte dak en het verticale gevelvlak tot aan het peil.

2.1.7 De inhoud van een bouwwerk:

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken.

2.1.8 De oppervlakte van een bouwwerk:

Tussen de buitenwerkse maten en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschaften, airco kasten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, dakkapellen en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van buitenwerkse maten, bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2.3 Maatvoering

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m²);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

2.4 Meten

Bij de toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van de aangegeven lijn.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- a. het bedrijfsmatig exploiteren van recreatief nachtverblijf;
- b. een atelier-/expositieruimte;
- c. het houden van workshops en lezingen;
- d. dagrecreatie;
- e. een binnenerf met een theetuin, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**erf**';
- f. een parkeerterrein voor ten minste 12 motorvoertuigen, ter plaatse van de aanduiding '**parkeerterrein**';
- g. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van gemengd - beeldentuin**', is met uitzondering op het bepaalde onder sub e uitsluitend extensieve recreatie en een beeldentuin toegestaan die openbaar toegankelijk is;
- h. de instandhouding van het bestaande reliëf;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen en verhardingen;

met dien verstande dat uitsluitend binnen het bouwvlak 1 bedrijfswoning is toegestaan ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**'. In aanvulling op het bepaalde in artikel 1.22 bedrijfswoning/dienstwoning is de bedrijfswoning ook bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, die een functionele binding heeft met het bedrijf vanwege het beheer en/of toezicht van/op het bedrijf.

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Gemengd' bestemde gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van bestemming worden gebouwd.

3.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw, met uitzondering van de beheerders-/bedrijfswoning, gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding '**bed & breakfast**' of '**atelier**';
- b. de gezamenlijke bebouwde oppervlakte van de gebouwen bedraagt maximaal 650 m²;
- c. een gebouw bestaat uit één bouwlaag met een kap;
- d. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m bedragen;
- e. de dakhelling bedraagt niet minder dan 40° en niet meer dan 60°;
- f. een omgevingsvergunning wordt alleen afgegeven als wordt voldaan aan de welstandscriteria zoals opgenomen in Bijlage 1 Welstandsparagraaf met beeldkwaliteit De Dalfsenaar en het Inrichtingsplan Koesteege 2A-4 zoals opgenomen in Bijlage 4.

3.2.2 Bedrijfswoning

Voor een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. een bedrijfswoning is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**'
- b. de breedte bedraagt minimaal 5 m;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 m;

- d. de dakhelling bedraagt minimaal 40° en maximaal 60°;
- e. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m;
- f. een omgevingsvergunning wordt alleen afgegeven als wordt voldaan aan de welstandscriteria zoals opgenomen in Bijlage 1 Welstandsparagraaf met beeldkwaliteit De Dalfsenaar;
- g. een omgevingsvergunning wordt alleen afgegeven als gelijktijdig ook een omgevingsvergunning wordt gevraagd voor maximaal 650 m² bedrijfsbebouwing als bedoeld in lid 3.2.1. Deze verplichting vervalt zodra er een omgevingsvergunning is afgegeven voor maximaal 650 m² bedrijfsbebouwing en de bedrijfsbebouwing is opgericht conform de afgegeven vergunning.

3.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor een bouwwerk geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. overkappingen zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van een verlichtingspaal of - zuil bedraagt niet meer dan 1 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van de kunstwerken in de beeldentuin, is maximaal 2 m;
- d. er mag één vrijstaand reclamebord worden geplaatst, waarvan de oppervlakte niet groter is dan 0,8 m x 0,5 m en de bouwhoogte, gerekend ten opzichte van het maaiveld, niet hoger is dan 1 m;
- e. een omgevingsvergunning wordt alleen afgegeven als wordt voldaan aan de welstandscriteria zoals opgenomen in Bijlage 1 Welstandsparagraaf met beeldkwaliteit De Dalfsenaar.

3.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing voor:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de externe veiligheid.

3.3.1 *Procedure*

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in lid 14.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

3.4 **Afwijken van de bouwregels**

3.4.1 *Bevoegdheid*

Het college van burgemeester en wethouders kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2.2 sub c en een hogere goothoogte toestaan van maximaal 4,5 m;
- b. lid 3.2.2 sub e en een hogere bouwhoogte toestaan.

3.4.2 *Afwegingskader*

Een in lid 3.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;

- b. landschappelijke of natuurlijke waarden;
- c. ruimtelijke kwaliteit;
- d. een goede milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de verkeersveiligheid;
- g. de sociale veiligheid.

3.5 **Bouw- en gebruiksregels**

- a. Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:
 - 1. het gebruik van de gronden voor recreatief nachtverblijf (tenten, campers en andere vergelijkbare kampeermiddelen), met uitzondering van recreatief nachtverblijf binnen de daarvoor bestemde gebouwen;
 - 2. het gebruik van de gebouwen ten behoeve van permanente bewoning, met uitzondering van de bedrijfswoning;
 - 3. het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van horeca, met uitzondering van de theetuin en horeca die ondersteunend is aan de bestemming;
 - 4. het gebruik van gronden en gebouwen voor de bestemming als het plangebied niet is ingericht en in stand wordt gehouden in overeenstemming met Bijlage 1 Welstandsparagraaf met beeldkwaliteit De Dalfsenaar en Bijlage 2 Landschappelijke inpassing De Dalfsenaar, waarbij - in geval van tegenstrijdigheid - de bijlage Welstandscriteria leidend is. Verder dient in ieder geval te worden gerealiseerd of in acht te worden genomen:
 - toepassing van minimale verharding, natuurlijke uitstraling van het erf en de beeldentuin, de beeldentaal van het agrarische erf als inspiratie voor de erfstructuur en -inrichting, bescheiden erscheiding, verlichting dat niet naar boven uitstraalt, behoud van zicht op de bosrand en de beleving van diepte op het perceel;
 - het realiseren en in stand houden van een openbaar toegankelijke beeldentuin;
 - het gebruiken van duurzame materialen voor de bebouwing en het gebruik van traditioneel materiaal zoals hout;
 - een fruitboomgaard op het voorerf. Deze fruitboomgaard wordt in afwijking van het Bijlage 3 Advies Oversticht De Dalfsenaar d.d. 22 augustus 2013 niet in de breedte, maar in de lengte van het perceel gerealiseerd;
 - voor de bepaling van de exacte locatie en de uitvoering van de oprit is toestemming van de gemeente nodig.
 - het inrichtingsplan in Bijlage 4.
 - 5. het egaliseren en afschuiven van gronden waardoor de hoofdlijnen van het bestaande reliëf (geleidende helling) worden aangetast;
 - 6. het verwijderen of aantasten van landschapselementen. Normaal onderhoud wordt hiertoe niet gerekend;
 - 7. het gebruiken van de beheerders-/bedrijfswoning en de bedrijfsgebouwen met een gezamenlijk oppervlak van maximaal 650 m² niet binnen 3 jaar na afgifte van een daarvoor verleende omgevingsvergunning zijn opgericht en niet bedrijfsmatig voor dag- of verblijfsrecreatie worden geëxploiteerd. Er dient één omgevingsvergunning te worden aangevraagd die betrekking heeft op alle vergunningplichtige bebouwing. Daarnaast dient één van de bedrijfsgebouwen bedoeld voor recreatief nachtverblijf gelijktijdig (in ieder geval niet later) met de bedrijfswoning te worden opgeleverd en bedrijfsmatig te worden geëxploiteerd.
 - 8. met uitzondering op lid 7 is het toegestaan om een omgevingsvergunning aan te vragen voor uitsluitend de bedrijfsbebouwing. Een omgevingsvergunning voor de bedrijfswoning kan dan echter slechts worden afgegeven als de bedrijfsbebouwing (maximaal 650 m²) is opgericht en bedrijfsmatig in gebruik is genomen
 - 9. het gebruik van een verlichtingspaal of - zuil die naar boven uitstraalt.
- b. Het is niet in strijd met het bestemmingsplan, als de recreatieve routing naar belendende percelen niet wordt gerealiseerd. De in het Bijlage 3 Advies Oversticht De Dalfsenaar

aangegeven routing naar de kinderboerderij is geen voorwaardelijke verplichting, maar is inspirerend en optioneel bedoeld.

3.6 Afwijken van de regeling strijdig gebruik

3.6.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.5, sub a, lid 4 onder de voorwaarde dat per saldo geen afname is van ruimtelijke kwaliteit en/of aantasting van landschappelijke en/of natuurlijke waarden (gelijkwaardigheidsbepaling).

3.6.2 Afwegingskader

Een in lid 3.6.1 genoemde omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. landschappelijke of natuurlijke waarden;
- c. ruimtelijke kwaliteit;
- d. een goede milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de verkeersveiligheid;
- g. de sociale veiligheid.

Artikel 4 Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. een ambachtelijke brouwerij, ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van maatschappelijk - ambachtelijke brouwerij**';

met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen, erven, terreinen, kunstobjecten, parkeer-, waterhuishoudkundige- en groenvoorzieningen;

4.2 Bouwregels

Op de voor Maatschappelijk aangewezen gronden mogen alleen bouwwerken voor de bestemming worden gebouwd.

4.2.1 *Gebouwen*

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag alleen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**maximum oppervlakte (m²)**' bedraagt de oppervlakte van de totale bebouwing niet meer dan de aangegeven maximum oppervlakte;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)**' bedragen de goothoogte en bouwhoogte van een gebouw maximaal de aangegeven goothoogte en bouwhoogte dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte en bouwhoogte indien deze meer bedragen.

4.2.2 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder dak gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 m;
- b. in de overige gevallen bedraagt de bouwhoogte maximaal 6 m.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing voor:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede milieusituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de brandveiligheid;
- f. de sociale veiligheid.

4.3.1 *Procedure*

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in lid 14.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en vaststelling van archeologische waarden.

5.1.1 Voorrangsregeling

Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen voor de in lid 5.1 genoemde bestemming alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 3 m;
- b. voor de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - alleen worden gebouwd, als:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden met:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
 - de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een gekwalificeerd deskundige.
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, als het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van maximaal 50 m²;
 3. een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en geen heiwerkzaamheden nodig zijn.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Verbod

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het verlagen of afgraven van de bodem, waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 30 cm onder het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren en ontginnen;
- c. het verlagen van het grondwaterpeil;
- d. het ophogen van de bodem;

- e. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- f. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van de daarbij horende constructies, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak meer is dan 50 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- g. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak van de aanlegwerken meer is dan 50 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- h. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- i. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- j. het aanleggen van bouwland of het scheuren van grasland;
- k. het aanleggen van bos of boomgaard;
- l. het rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
- m. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
- n. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in de aangeduide gronden kunnen aantasten.

5.3.2 *Uitzondering op verbod*

Het verbod van 5.3.1 is niet van toepassing, als de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 5.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van maximaal 50 m² en
- c. een diepte hebben van maximaal 30 cm onder maaiveld;
- d. al in uitvoering zijn op tijdstip van de inwerkingtreding van het plan
- e. voor archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.3.3 *Afwegingskader*

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 5.3 bedoeld, zijn alleen toelaatbaar, als de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken werkzaamheden toelaatbaar, als:

- a. een rapport wordt overgelegd waarin de archeologische waarde van de gronden die blijkens de aanvraag worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteit niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden met:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 3. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een gekwalificeerd deskundige.

5.4 **Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

5.4.1 *Verbod*

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning een bouwwerk te slopen, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen.

5.4.2 *Afwegingskader*

- a. In het belang van de archeologische monumentenzorg kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan een omgevingsvergunning.
- b. Aan de omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag het voorschrift verbinden dat de sloopwerken vanaf het maaiveld en dieper worden begeleid door een gekwalificeerd deskundige wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak van de werken meer is dan 50 m².
- c. Als tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarde worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij het bevoegd gezag die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften aan de omgevingsvergunning kan verbinden.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 4

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en vaststelling van archeologische waarden.

6.1.1 Voorrangsregeling

Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen voor de in lid 6.1 genoemde bestemming alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 3 m;
- b. voor de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - alleen worden gebouwd, als:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden met:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
 - de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een gekwalificeerd deskundige.
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, als het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van maximaal 2.500 m²;
 3. een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en geen heiwerkzaamheden nodig zijn.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.3.1 Verbod

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het verlagen of afgraven van de bodem, waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 40 cm onder het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren en ontginnen;
- c. het verlagen van het grondwaterpeil;
- d. het ophogen van de bodem;

- e. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- f. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van de daarbij horende constructies, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 40 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak meer is dan 2.500 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- g. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 40 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak van de aanlegwerken meer is dan 2500 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- h. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- i. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- j. het aanleggen van bouwland of het scheuren van grasland;
- k. het aanleggen van bos of boomgaard;
- l. het rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
- m. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
- n. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in de aangeduide gronden kunnen aantasten.

6.3.2 *Uitzondering op verbod*

Het verbod van 6.3.1 is niet van toepassing, als de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 6.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van maximaal 2.500 m² en
- c. een diepte hebben van maximaal 40 cm onder maaiveld;
- d. al in uitvoering zijn op tijdstip van de inwerkingtreding van het plan
- e. voor archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

6.3.3 *Afwegingskader*

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 6.3 bedoeld, zijn alleen toelaatbaar, als de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken werkzaamheden toelaatbaar, als:

- a. een rapport wordt overgelegd waarin de archeologische waarde van de gronden die blijkens de aanvraag worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteit niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden met:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 3. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een gekwalificeerd deskundige.

6.4 **Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

6.4.1 *Verbod*

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning een bouwwerk te slopen, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen.

6.4.2 *Afwegingskader*

- a. In het belang van de archeologische monumentenzorg kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan een omgevingsvergunning.
- b. Aan de omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag het voorschrift verbinden dat de sloopwerken vanaf het maaiveld en dieper worden begeleid door een gekwalificeerd deskundige wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 40 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak van de werken meer is dan 2.500 m².
- c. Als tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarde worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij het bevoegd gezag die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften aan de omgevingsvergunning kan verbinden.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 5

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **Waarde - Archeologie 5** aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en vaststelling van archeologische waarden.

7.1.1 Voorrangsregeling

Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid **7.1** genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 3 m;
- b. voor de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - alleen worden gebouwd, als:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden met:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
 - de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een gekwalificeerd deskundige.
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van maximaal 2500 m²;
 3. een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en geen heiwerkzaamheden nodig zijn.

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.3.1 Verbod

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het verlagen of afgraven van de bodem, waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 30 cm onder het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen;
- c. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van de daarbij horende constructies, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak meer is dan 2500 m² en niet behoren tot het

- normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- e. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak van de aanlegwerken meer is dan 2500 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- f. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- g. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. het rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
- j. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
- k. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in de aangeduide gronden kunnen aantasten.

7.3.2 *Uitzondering op verbod*

Het verbod van lid **7.3.1** is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 7.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van maximaal 2500 m²;
- c. een diepte hebben van maximaal 30 cm onder maaiveld;
- d. al in uitvoering zijn op tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. voor archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

7.3.3 *Afwegingskader*

De werken en werkzaamheden, zoals in lid **7.3** bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, zijn alleen toelaatbaar, als de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken werkzaamheden toelaatbaar, als:

- a. een rapport wordt overgelegd waarin de archeologische waarde van de gronden die blijkens de aanvraag worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteit niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden met:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 3. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een gekwalificeerd deskundige.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 6

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en vaststelling van archeologische waarden.

8.1.1 Voorrangsregeling

Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen voor de in lid 8.1 genoemde bestemming alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 3 m;
- b. voor de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - alleen worden gebouwd, als:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden met:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
 - de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een gekwalificeerd deskundige.
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, als het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van maximaal 5.000 m²;
 3. een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en geen heiwerkzaamheden nodig zijn.

8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.3.1 Verbod

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het verlagen of afgraven van de bodem, waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 30 cm onder het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen;
- c. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van de daarbij

- horende constructies, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak meer is dan 5000 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- e. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak van de aanlegwerken meer is dan 5000 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
 - f. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
 - g. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
 - h. het aanleggen van bos of boomgaard;
 - i. het rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
 - j. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
 - k. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in de aangeduide gronden kunnen aantasten.

8.3.2 *Uitzondering op verbod*

Het verbod van 8.3.1 is niet van toepassing, als de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 8.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van maximaal 5000 m² en
- c. een diepte hebben van maximaal 30 cm onder maaiveld;
- d. al in uitvoering zijn op tijdstip van de inwerkingtreding van het plan
- e. voor archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

8.3.3 *Afwegingskader*

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 8.3 bedoeld, zijn alleen toelaatbaar, als de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken werkzaamheden toelaatbaar, als:

- a. een rapport wordt overgelegd waarin de archeologische waarde van de gronden die blijken de aanvraag worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteit niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden met:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - 3. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een gekwalificeerd deskundige.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Bestaande maten en afmetingen

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand tot enige grens van bouwwerken, in de bestaande situatie, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan, uitsluitend conform de bestaande situatie.

10.2 Isolatie van gebouwen

De in de bouwregels van de bestemmingen opgenomen maximale maten, afmetingen, percentages mogen tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages worden vergroot ten behoeve van isolatiemaatregelen van gebouwen die uitgaan boven de in wettelijke normering (BENG)

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de plaats en vormgeving van de isolatiemaatregelen ten behoeve van het behoud van de karakteristiek van gebouwen.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Toegestaan gebruik binnen bestemmingen

- a. In de bestemmingen zijn de bouw en gebruik van installaties voor de opwekking en levering van duurzame energie zoals zonnepanelen, windturbines en Warmte-Koude opslag (WKO) en overige nutsvoorzieningen als ondergeschikte functie begrepen onder de volgende voorwaarden:
 - de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 1,5 m boven het dak van een gebouw;
 - de kleurstelling van zonnepanelen op een hellend dakvlak dient zwart, donkergrijs of antraciet te worden te worden uitgevoerd waar ook de randen van de voorziening donker uitgevoerd moeten worden;
 - de plaatsing van zonnepanelen en WKO-installaties mogen ook op de grond geplaatst te worden met dien verstande dat deze op het achtererf worden geplaatst of zo geplaatst worden dat ze niet of beperkt zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;
 - de plaatsing van windturbines dient uitsluitend op gebouwen plaats te vinden;
 - een windturbine dient dezelfde kleurstelling te hebben als het gebouw/dak waarop het geplaatst is. De kleur wit en andere felle of reflecterende kleuren zijn uitgesloten. Uitgangspunt is dat windturbines zo onopvallend mogelijk dient te worden geplaatst. Het individuele dak en andere architectonische elementen op het dak blijven herkenbaar;
 - een windturbine en de bijbehorende drager, techniek en bekabeling zijn zo veel mogelijk geïntegreerd;
 - windturbines zijn, anders dan op grond van het gestelde in Artikel 12, niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - windturbine uitgesloten';
- b. burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van plaatsing kleurstelling en vormgeving van deze voorzieningen en voor windturbines maatwerkvoorschriften stellen ten aanzien van milieueisen zoals de maximale geluidnorm of lichthinder;
- c. In afwijking van artikel 12 lid 1 onderdeel b Woningwet en artikel 2.10 eerste lid onderdeel d Wabo gelden voor de bouwwerken genoemd in sub a geen andere welstandseisen dan opgenomen in deze bepaling.

11.2 Strijdig gebruik

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, in strijd met de bestemming(en).

Gebruik in strijd met de bestemming is in ieder geval:

- a. het gebruiken of het laten gebruiken van gebouwen voor een seksinrichting;
- b. het aankoppelen van hemelwaterafvoerleidingen op het openbaar vuilwaterriool;
- c. het gebruik van een plat dak op een hoofdgebouw ten behoeve van een dakterras.

11.2.1 Uitzondering strijdig gebruik

- a. Gebruik is niet in strijd met de bestemming, als het gaat om het gebruiken of het laten gebruiken van gronden voor kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, als daardoor volgens een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing, afwijking of vrijstelling vereist is en deze is verleend.
- b. Gebruik is niet in strijd met de bestemming, als het gaat om bestaand gebruik.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot maximaal 15% van die maten, afmetingen en percentages en maximaal 15% vergroten van een bouwvlak voor het bouwen met een primair fossiel energiegebruik (BENG 2 in kWh/m² per jaar) kleiner of gelijk aan 0 kWh/m².jr en waarbij verder wordt voldaan aan de minimale eisen voor de maximale energiebehoefte (BENG 1 in kWh/m² per jaar) en het minimale aandeel hernieuwbare energie (BENG 3 in %). Deze regel geldt uitsluitend zo lang de wettelijke eis van het primair fossiel energiegebruik (BENG 2 in kWh/m² per jaar) nog niet is aangescherpt. Deze regel is niet van toepassing als de wettelijke eis van het primair fossiel energiegebruik (BENG 2 in kWh/m² per jaar) een lagere waarde vereist dan in dit artikel is genoemd.
- c. de regels ten behoeve van het bouwen van duurzame voorzieningen voor eigen gebruik of ten behoeve van de omliggende functies onder de volgende voorwaarden en afwegingscriteria:
 1. de bouwhoogte van een windturbine bedraagt dan 1,8 meter boven de bestaande bouwhoogte van die bouwwerken. Op bedrijfsterreinen kan een hogere bouwhoogte ten behoeve van grotere windturbines worden opgenomen tot maximaal 5 m;
 2. de voorzieningen mogen binnen de aanduiding '**overige zone - windturbine uitgesloten**' uitsluitend worden gebouwd indien deze niet of slechts in zeer beperkte mate zichtbaar zijn vanaf de openbare weg of openbaar groen;
 3. voorzieningen op een terrein dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing en landschappelijk te worden ingepast;
- d. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in beperkte mate wordt aangepast, als de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- e. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, als de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de omgevingsvergunning gewenst en noodzakelijk is voor de juiste realisering van het plan;
- f. de bestemmingsregels en toestaan dat een carport bij een (bedrijfs)woning wordt gebouwd;
- g. de bestemmingsregels voor de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 m;
- h. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde en toestaan dat de bouwhoogte van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- i. de bestemmingsregels en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken;
 3. (hoek)erkeren over maximaal 2/3 van de gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;
waarbij de bouwvlakgrens met maximaal 1,5 m wordt overschreden;
- j. de bestemmingsregels over de afstand van uitbouwen tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkeren, waarbij de diepte van de (hoek-)erker, gemeten uit de zijgevel, niet groter is dan 1,5 m;
- k. de bestemmingsregels over de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt vergroot voor plaatselijke verhogingen, zoals

- schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen;
- l. de bestemmingsregels om binnen de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Wonen' voor de huisvesting van twee huishoudens in één woning, inwoning mogelijk te maken met dien verstande dat:
 1. er sprake moet zijn van bijzondere omstandigheden, zoals de noodzakelijkheid voor de continuïteit van de bedrijfsvoering of van een sociale indicatie;
 2. er sprake dient te blijven van één woning annex bouwmassa en;
 3. de woning één hoofdingang heeft die als gemeenschappelijke verkeersruimte fungeert en de verblijfsruimten vanaf de hoofdingang bereikbaar zijn;
 4. de parkeervoorzieningen op eigen erf worden gerealiseerd.
 - m. Het college van burgemeester en wethouders kunnen ten aanzien van het bepaalde in artikel 12.1 sub I nadere eisen voor inwoning in de gemeente Dalfsen stellen;
 - n. Voor een besluit tot nadere eis geldt de in artikel 14.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

12.1.1 Afwegingskader

Een in **lid 12.1** genoemde afwijkingsmogelijkheid kan alleen worden toegepast als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede milieusituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat enige bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Verkeer, Tuin of Groen, zoals aangeduid in de bestemmingsplannen bestemmingsplan: Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016 en bestemmingsplan: Chw bestemmingsplan 1e Verzamelplan Kernen gemeente Dalfsen 2016 mits:

- a. deze wijziging naar de bestemming Verkeer uitsluitend wordt toegepast voor incidentele verbredingen, bochtafsnijdingen en dergelijke van wegen en paden;
- b. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de regels behorende bij de betreffende bestemming van overeenkomstige toepassing zijn;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. aansluiting wordt gezocht bij de bestaande bebouwingsstructuur;
- e. de waterhuishouding niet wordt verstoord.

13.2 Afkoppelingsverplichting

1. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het opnemen van een aanduiding op de verbeelding waarvoor de volgende gebruiksregels kunnen gaan gelden:
 - a. het is verboden een hemelwaterafvoerleiding aangesloten te houden op het openbaar wuilwaterriool;
 - b. het is verboden om vrijkomende grondwater bij drainage op te pompen of op andere wijze te onttrekkingen;

met dien verstande dat burgemeester en wethouders nadere instructies kunnen geven ten aanzien van de wijze van afkoppeling;

2. De onder 1 genoemde regels hebben geen betrekking op inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer en op de openbare weg;
3. Bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid wordt rekening gehouden met het gemeentelijk rioleringsplan;
4. Bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid of met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag percelen uitsluiten van de onder 1 genoemde verplichtingen tot afkoppelen indien van de eigenaar van het bouwwerk, open erf of terrein redelijkerwijs geen andere wijze van afvoer van het hemelwater kan worden gevegd.
5. Bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid worden in ieder geval in de toelichting meegenomen:
 - a. het leveren van bijstand bij afkoppeling door of vanwege de gemeente;
 - b. de noodzaak van gedeeltelijke of gehele compensatie voor te verwachten gevolgen;
 - c. een termijnstelling voor de afkoppeling;
6. Deze regels zijn gebaseerd op artikel 10.32a Wet milieubeheer. Met het oog op de verbrede reikwijdte van dit bestemmingsplan en de mogelijkheid om ook andere regels op te nemen met betrekking tot een goede fysieke leefomgeving is het overgangsrecht zoals opgenomen in Artikel 16 niet van toepassing op de verboden genoemd in lid 1.
7. Deze wijzigingsbevoegdheid treedt in de plaats van de Verordening afvoer hemelwater en grondwater.

Artikel 14 Algemene procedureregels

14.1 Procedure nadere eis

Voor het stellen van een nadere eis geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

- a. een ontwerpbesluit ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
- b. de onder a genoemde termijn wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
- c. de bekendmaking vermeldt de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen binnen de onder a genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders brengen de indieners van een zienswijze op de hoogte van de beslissing over de zienswijze.

Artikel 15 Overige regels

15.1 Vellen van houtopstanden

15.1.1 Kapverbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een houtopstand te vellen of te doen vellen die:

- a. staan vermeld in de in de lijst "Monumentale en waardevolle niet -gemeentelijke bomen binnen de bebouwde kom" volgens "Beleidsregels houtopstanden gemeente Dalfsen 2017" en diens rechtsopvolgers;
- b. eigendom zijn van de gemeente Dalfsen;
- c. die liggen buiten de bebouwde kom volgens de volgen artikel 4.1, sub a Wet natuurbescherming (voorheen Boswet) vastgestelde grenzen.

15.1.2 Afwegingskader omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 15.1.1 wordt geweigerd als de belangen van de verlening niet opwegen tegen het belang van behoudt van de houtopstand op basis van één of meer van de volgende waarden:

- a. natuur- en milieuwaarden;
- b. landschappelijke waarden;
- c. cultuurhistorische en archeologische waarden;
- d. waarden van stads- en dorpschoon;
- e. waarden voor recreatie en leefbaarheid.

15.1.3 Uitzondering kapverbod

Het in lid 15.1.1 opgenomen verbod geldt niet voor:

- a. coniferen, dennen, ceders, lariksen, niet geknotte wilgen, niet geknotte populieren, lijsterbessen, sierkersen, sierappels, sierperen;
- b. berken, elzen en meidoorns voor zover ze deel uitmaken van een rijbeplanting van minder dan zes bomen of singelbeplanting van maximaal 2,5 m breed en 5 m lang;
- c. vruchtbomen en windschermen om boomgaarden;
- d. fijnsparren, niet ouder dan 12 jaar, die als kerstboom worden geteeld;
- e. kweekgoed;
- f. houtopstanden die bij wijze van dunning geveld moeten worden;
- g. houtopstanden waarvan instandhouding volgens boomdeskundige maatstaven niet langer verantwoord is ter voorkoming van letsel of schade en/of de houtopstand moet worden geveld krachtens de Plantenziekenwet, mits hiervoor toestemming is gegeven door het college van burgemeester en wethouders;

Waarbij deze uitzondering niet geldt voor houtopstanden die in het kader van de in lid 15.1.4 opgenomen herplantplicht of andere (private)overeenkomst met een bestuursorgaan zijn aangeplant.

15.1.4 Herplantplicht

Het bevoegd gezag kan bij de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 15.1.1 en de toestemming als bedoeld in artikel 15.1.3, sub g een herplantplicht en/of vergoeding van de Boomwaarde volgens de "Beleidsregels houtopstanden gemeente Dalfsen 2017" en diens rechtsopvolger opleggen hierbij geldt dat:

- a. de herplantplicht of de Boomwaarde door het college van burgemeester en wethouders wordt toegepast volgens de "Beleidsregels houtopstanden gemeente Dalfsen 2017" en

diens rechtsopvolger zoals deze gelden op het moment van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning of moment van toestemming volgens lid 15.1.3 sub g of uitvoering van het vellen van de houtopstand;

- b. Deze herplant- of vergoedingsverplichting kan ook worden gesteld als het vellen al zonder de benodigde vergunning en/of toestemming volgens lid 15.1.3, sub g is uitgevoerd.

15.2 Parkeer, laad- en losruimte

15.2.1 Parkeerruimte

- a. Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het parkeren of stallen van auto's en/of fietsen of laad- en losruimte, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien in of op het bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk hoort, wordt voorzien in die behoefte. Daarbij mag rekening worden gehouden met gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen.
- b. Bij de toepassing van het bepaalde onder a worden de beleidsregels in acht genomen zoals opgenomen in de Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020, waarbij geldt dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie van de Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020, wordt vastgesteld, deze nieuwe versie in acht wordt genomen.
- c. Bij het bepaalde onder a wordt bij beoordeling van de vraag of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen gelet op de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het bouwplan.
- d. Indien binnen een bestemming specifieke parkeerregels zijn opgenomen, dan hebben deze voorrang op bovengenoemde regels.

15.2.2 Laad- en losruimte

Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien aan of in dat bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein bij het bouwwerk wordt voorzien in die behoefte. Deze bepaling geldt niet voor bestaande situaties, waarbij de herbouw van een gebouw zonder functiewijziging wordt beschouwd als een bestaande situatie.

15.2.3 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **lid 15.2.1** en **lid 15.2.2** indien het voldoet aan die bepalingen:

- a. op overwegende bezwaren stuit;
- b. voor zover op andere redelijke wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

15.2.4 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met de bestemmingen wordt in ieder geval verstaan het (laten) gebruiken van ruimte(n) voor het bepaalde **lid 15.2.1** en **lid 15.2.2** anders dan voor parkeren en/of laden en lossen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimten krachtens deze regels nodig is.

15.3 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

16.1.1 *Bouwen*

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

16.1.2 *Afwijking*

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van **lid 16.1.1** een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in **lid 16.1.1** met maximaal 10%.

16.1.3 *Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken*

Lid 16.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

16.2 Overgangsrecht gebruik

16.2.1 *Voortzetting strijdig gebruik*

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet. Behoudens voor zover uit de Richtlijn inzake het behoud van de vogelstand en de Richtlijn inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna, beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.

16.2.2 *Verbod verandering strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in **lid 16.2.1**, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

16.2.3 *Verbod hervatting strijdig gebruik*

Als het gebruik, bedoeld in **lid 16.2.1**, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

16.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 16.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat al in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 25e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Koesteeg 2A en 4

**25e herziening Chw
bestemmingsplan Kernen
gemeente Dalfsen 2016,
Koesteg 2A en 4**

Inhoudsopgave

| | |
|---|-----------|
| Bijlagen bij regels | 3 |
| Bijlage 1 Welstandsparagraaf met beeldkwaliteit De Dalfsenaar | 4 |
| Bijlage 2 Landschappelijke inpassing De Dalfsenaar | 10 |
| Bijlage 3 Advies Oversticht De Dalfsenaar | 40 |
| Bijlage 4 Inrichtingsplan Koesteeg 2A-4 | 44 |

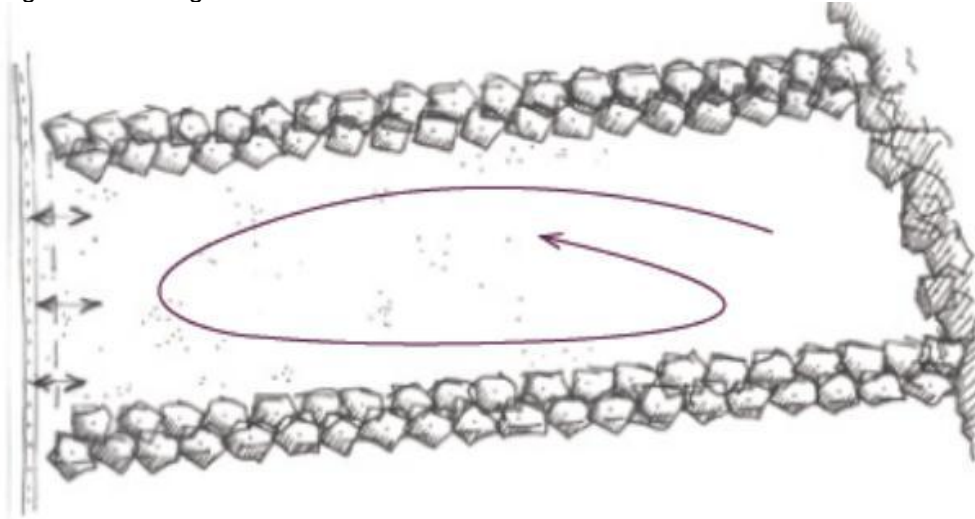
Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Welstandsparagraaf met beeldkwaliteit De Dalfsenaar

Welstandsparagraaf met beeldkwaliteit De Dalfsenaar

De toetsingscriteria in deze paragraaf vervangen de gebiedsgerichte welstandscriteria uit de welstandsnota. Alle andere bepalingen uit de welstandsnota blijven van kracht, de excessenregeling is voor deze locatie uitgebreid met één criterium.

De beeldtaal van het agrarische erf en bebouwing uit de Vechtstreek is de inspiratie voor de erfstructuur, de inrichting en de bebouwing. Het ruimtelijk kader voor het nieuwe erf is verbeeld in navolgende tekening.



Nieuw ruimtelijk kader

Bron: The Citadel Company

Het nieuwe erf

Samenhang tussen erf en landschap:

Erf en landschap zijn met elkaar verweven door middel van eiken op het erf (bosje, eikengaard, solitair).

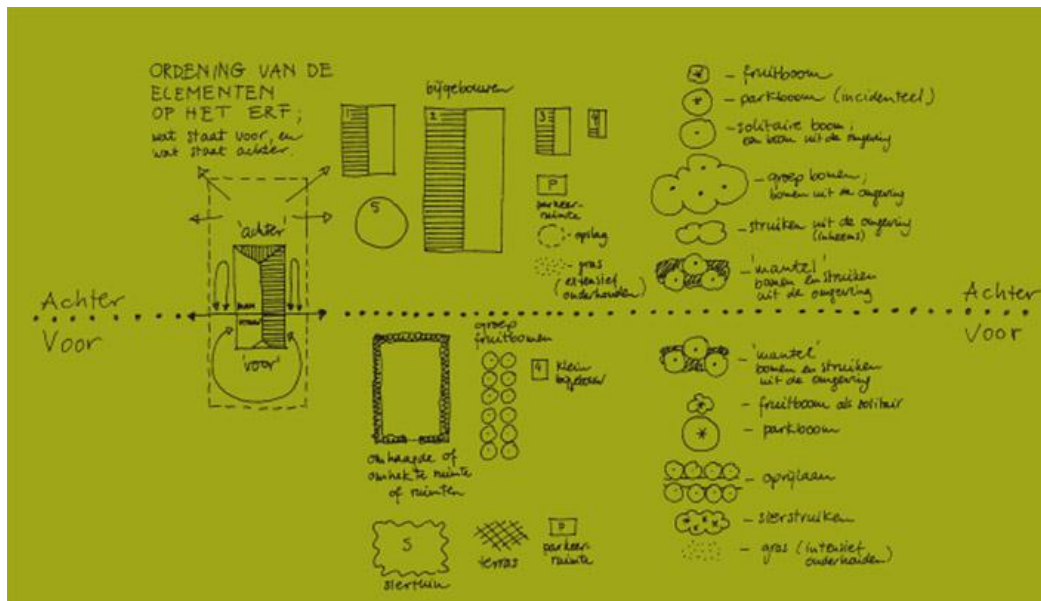
De nieuwe houtsingels op de zuidelijke en noordelijke erfgrens met streekeigen plantmateriaal bestaan -op termijn- uit opgaande eiken met weinig onderbegroeiing; dichte erfscheidingen (singels) ontbreken op de oude erven in het kampen en essen landschap.

Bestaand reliëf op het perceel wordt intact gelaten.

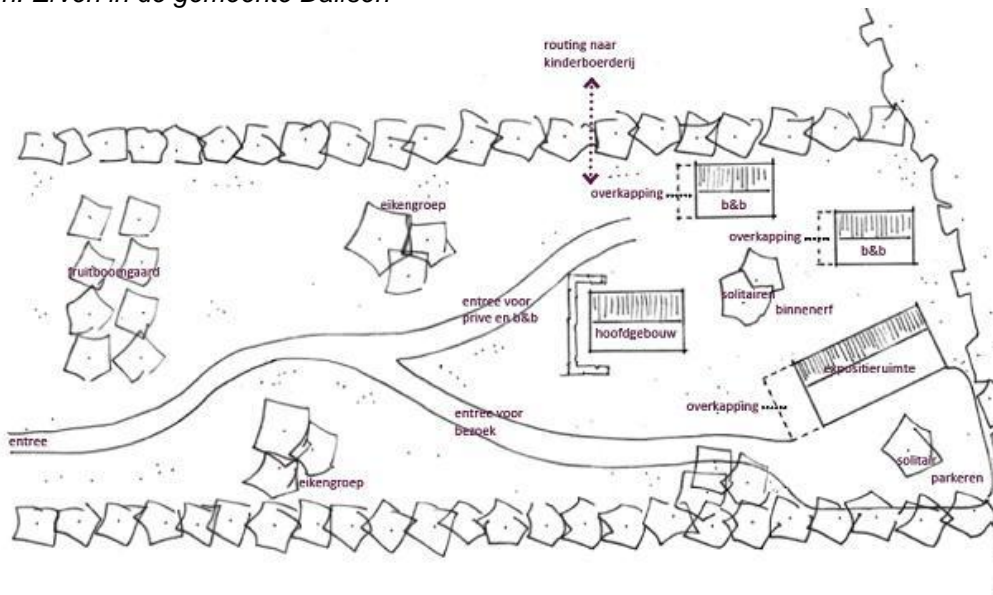
Erfstructuur

Waar staat alles op het erf? De erfstructuur bepaalt de ordening van 'rode' (gebouwen), 'groene' (beplanting) en 'blauwe' (water) componenten op het erf.

- Voor het plangebied wordt de klassieke scheiding tussen voorerf (wonen) en achtererf (werken) gebruikt om een scheiding te creëren tussen de openbaar toegankelijke beeldentuin op het voorerf en de andere buitenfuncties, zoals de theetuin, terrassen, parkeren et cetera op het achtererf.
- De gebouwen hebben een herkenbare hiërarchie die refereert naar de hiërarchie bij agrarische bebouwing, zoals geschetst op onderstaande tekening uit "Erven in de gemeente Dalfsen" met een hoofdgebouw, bijgebouwen en schuren.
- De gebouwen zijn gegroepeerd in een informele clustering; er is sprake van een losse 'strooiing' van (hoofd- en bij)gebouwen en beplanting over het erf.
- De diverse binnenfuncties (overnachten, expositie, beheer etcetera) zijn ondergebracht in meerdere (minimaal twee, maximaal vier) vrijstaande gebouwen, zodat de schaal van de gebouwen goed past bij een agrarische bouwclustering.
- Het hoofdgebouw heeft met een herkenbare voorzijde een oriëntatie op het voorerf, de andere (bij) gebouwen zijn op het achtererf georiënteerd.
- De bijgebouwen staan op het achtererf (achter de scheidslijn tussen voor- en achtererf).
- Het voorerf aan de Koesteg is groter dan 4.000 m².



Bron: Erven in de gemeente Dalfsen



Bron: The Citadel Company (Routing is optioneel)

Erfinrichting

Wat staat er op het erf? De erfinrichting bestaat uit de groene inrichting (sier en nut), de erfverharding, de erscheiding en de losse elementen, zoals waterelementen.

- Het voorerf heeft een openbaar toegankelijk karakter.
- De beeldentuin is geïntegreerd in het voorerf.
- De inrichting is ingetogen en heeft een groene, agrarische uitstraling.
- Een solitaire of eikengroepen op het voorerf.
- Aansluitend op het hoofdgebouw een bescheiden siertuin op het voorerf, zoals een gazon met bolletjes.
- Nutstuin (moestuin- en bloementuin of hoogstamfruit) op voor- en zijerf.
- Eventueel knotlindes of (hoogstam)peer voor de voorgevel van het hoofdgebouw.
- Eventuele lage hagen op het voor- en zijerf zijn meidoorn, hulst, buxus en beuk die geen afbreuk doen aan de transparantie van het perceel.
- Een eventueel hekje of hekwerk op het voorerf is van hout of metaal en doet geen afbreuk aan het openbare karakter van het voorerf.

- De verharding is minimaal en alleen op plekken waar het echt nodig is. Als er verharding nodig is, dan is er een afwisseling van verharding (gras en halfverharding. Verharding kan toegepast worden als dit geen afbreuk doet aan de relatie met het landschap. Denk bijvoorbeeld aan bruine klinkers voor het parkeren zonder witte stenen om de parkeervakken te duiden).
- De parkeervakken dragen bij aan de informele sfeer. De uitstraling blijft groen. De auto's zijn niet zichtbaar vanaf de openbare weg.
- De inrichting is eenvoudig; nut boven sier.
- Eventuele verlichtingspalen en reclame-uitingen zijn niet hoger dan 1 m.
- Het kleurgebruik van de inrichtingselementen en de verhardingen is ingetogen.
- Op maaiveldniveau blijven er twee zichtlijnen open op de bosrand.
- Het doorzicht over het voorerf is transparant.
- Het achtererf heeft een semi-openbare/collectief karakter; de privé buitenruimtes van de bed- en breakfastkamers en de beheerderwoning maken geen deel uit van het achtererf, maar zijn onderdeel van het gebouwde of opgenomen in het gebouw.



het privé terras is opgenomen in de hoofdvorm van het bijgebouw





Fruitgaarde



De gebouwen

Hiërarchie tussen de gebouwen

De gebouwen op het erf bestaan uit een hoofdgebouw en bijgebouwen. De beheerderswoning is qua uitstraling en positionering het hoofdgebouw. De bebouwingsrichting van de gebouwen varieert, niet meer dan de helft van de gebouwen heeft een richting die parallel is aan de zijdelingse perceelsgrens.

Vorm van de gebouwen

- Alle gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm, ze hebben bij voorkeur een rechthoekige plattegrond.

- Alle gebouwen zijn afgedekt met een traditionele kapvorm, zoals een zadel, schild- of wolfdak, voor alle gebouwen is de kap dominant in het beeld.
- De goothoogte van het hoofdgebouw is ter plaatse van de voorgevel minimaal 1 m hoger dan de goothoogte van de bijgebouwen.
- De privé buitenruimtes van de bed en breakfastkamers en de beheerderswoning zijn opgenomen in het gebouwde; ze zijn een onderdeel van het gebouw.

Gevels

- De architectuur is afgestemd op de bebouwing uit de omgeving en maakt gebruik van de streekeigen kenmerken; gebiedsvreemde elementen worden vermeden.
- De gevelopbouw is overwegend gesloten, de gevelopeningen zijn afgestemd op de achterliggende functies.
- De (voor)gevel van het hoofdgebouw, die georiënteerd is op het voorerf, is representatief vormgegeven en als voorgevel herkenbaar (geen dichte, afgekeerde gevel).

Detailering, materiaal en kleurgebruik

Algemeen

- De gebouwen zijn eigentijds ontworpen.
- De gebouwen zijn zorgvuldig, ingetogen en sober gedetailleerd in lijn met de architectuurstijl. Een belangrijk aandachtspunt is de beëindiging van het dakvlak.
- Geen glimmende materialen.
- Het materiaal gebruik oogt duurzaam, goedkoop uitziende materialen, zoals kunststoffenbeplating en dergelijke zijn niet toegestaan.
- Geen felle kleuren.
- Zonnepanelen zijn zorgvuldig en integraal opgenomen in het dakontwerp en steken niet boven het dakvlak uit.

Hoofdgebouw

- De gevels zijn overwegend opgetrokken in baksteen in rood tot bruine kleur; incidenteel kunnen zij- en achtergevels uitgevoerd zijn in hout.
- De daken zijn afgedekt met pannen in een rode, bruin-zwart of grijze kleur en/of met riet.

Bijgebouwen

- De gevels zijn opgetrokken in baksteen in een rood tot bruine kleur of in hout in een donkere, gedekte kleurstelling (zwart, donkergrijs, -bruin of -groen).
- De daken zijn afgedekt met pannen in een rode, bruin-zwart of grijze kleur, met riet of met golfplaat in een donkere, gedekte kleurstelling.

Aanvullend

Voor overkappingen, die alleen mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak, gelden dezelfde welstandscriteria als voor bijgebouwen.

- Indien het bouwplan een uitzonderlijke kwaliteit heeft die afwijkt van vorengenoemde criteria, dan kan het bouwplan worden beoordeeld met behulp van de algemene welstandscriteria uit de welstandsnota.

Excessenregeling

Op deze locatie is ook sprake van een excès als er dakkapellen worden geplaatst die groter zijn dan 2,00 m lengte, (het vooraanzicht) en 1,20 m hoogte. Een uitzondering hierop is als een dakkapel integraal onderdeel is van het ontwerp van het (bij)gebouw.

Bijlage 2 Landschappelijke inpassing De Dalfsenaar

De Dalfsenaar

Landschappelijke inpassing | Koesteeg te Dalfsen | 5 februari 2014



De Dalfsenaar

Landschappelijke inpassing | Koesteeg te Dalfsen

Opdrachtgever:

Opdrachtnemer: The Citadel Company
L.J. Costerstraat 27Q
8141 GN Heino
T (0572) 76 37 44
E info@thecitadelcompany.com
I www.thecitadelcompany.com

Projectnummer: De Dalfsenaar

Kader: Landschappelijke inpassing

Status: Definitief

Inhoud

- 1 Introductie
- 2 Inventarisatie & analyse
- 3 Visie & terreininrichting
- 4 Referentiebeelden terrein
- 5 Disclaimer
- 6 Bronvermelding

1

Introductie

Introductie

In dit rapport zijn de wensen van de opdrachtgever uiteengezet in relatie tot de haalbaarheid op basis van het gestelde. Hieronder een korte omschrijving van de wensen van de opdrachtgever.

De wil het terrein exploiteren doormiddel van een recreatieve invulling. Het terrein zal op landschappelijke wijze ingepast worden. De activiteiten die een plek moeten krijgen op de kavel zijn de volgende:

Terreininrichting

- Bed & breakfast + terras
- Beheerderswoning + terras
- Atelier / expositieruimte
- Beeldentuin
- Theetuin
- Entree
- Parkeren

Als uitgangspunt "less is more" voor de architectuur moeten we zoeken naar een budgetvriendelijke bouwwijze en materialen. De voorkeur ligt bij hout, laagbouw, waarbij in de kap misschien ruimte is voor een paar slaapkamers. Er is een richtprijs voor het totaalbudget gesteld voor de te realiseren bebouwing. De bebouwing heeft het onderstaande woonprogramma als wenselijk beeld met een max. van 190 m² (575 m³ netto).

| Woning | circa |
|--------|--------------------|
| Totaal | 750 m ³ |

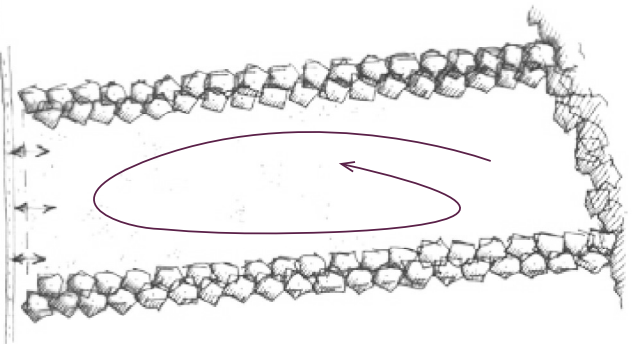
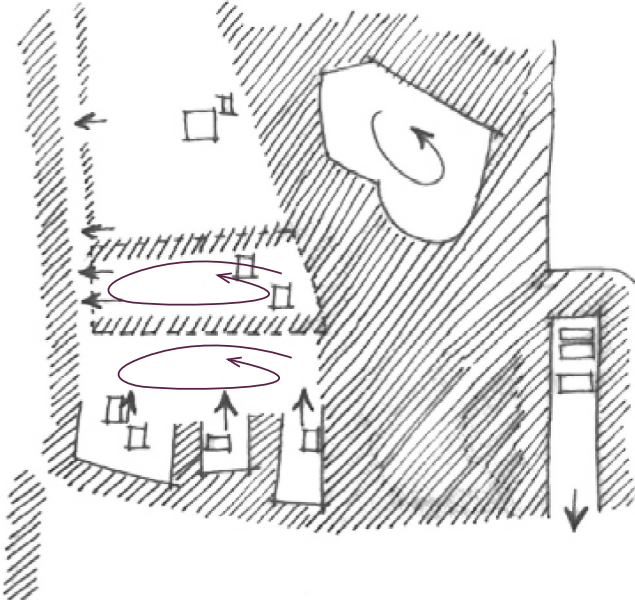
| B&B | |
|---------------------------------|---------------------------------------|
| Unit 1: 2 kamers incl. badkamer | 30 m ² = 60 m ³ |
| Unit 2: 2 kamers incl. badkamer | 30 m ² = 60 m ³ |
| Unit 1: zit- en eetruimte | 20 m ² |
| Unit 2: zit- en eetruimte | 20 m ² |
| Totaal | 160 m ² . |



2

Inventarisatie en analyse

Landschappelijke inpassing



Gebiedskenmerken: natuurlijke laag



■ dekszandvlakte en ruggen

Ambitie

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 en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Gebiedskenmerken: laag van het agrarische cultuurlandschap



■ essenlandschap

Ambitie

De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, de open beekdalen en vroegere heidevelden. De samenhang hiertussen krijgt opnieuw vorm en inhoud door accentuering van de verschillende onderdelen en overgangen. De flank van de es biedt eventueel ruimte voor ontwikkeling, mits de karakteristieke structuur van erven, beplanting, routes en open ruimtes wordt versterkt.

Gebiedskenmerken: stedelijke laag



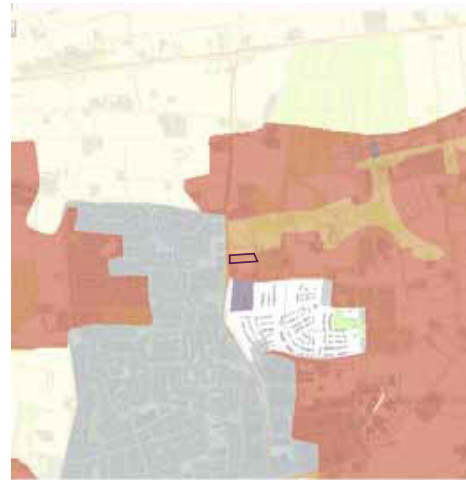
■ woonwijken 1955 - nu
■ bedrijventerreinen

Gebiedskenmerken: lust- en leisure laag



- ▾ landgoederen en buitenplaatsen
- verblijfsrecreatie
- ~ stads- en dorpsfronten
- ▨ ervaring donkerte

Archeologische verwachtingskaart



- hoge verwachting
- middelhoge verwachting

Ontwikkelingsperspectieven groene omgeving



- mixlandschap met landbouw, natuur water en wonen als goede burens

Ambitie

De Dalfsenaar zal in de toekomst een nieuw toegevoegde verblijfsrecreatie worden. De ambitie is de verblijfsrecreatie sterker te verbinden met de kwaliteiten van de omgeving en onderdeel uit te laten maken van het hele recreatieve netwerk. Het aanbod wordt hierdoor specifiek en sterker verbonden met de Overijsselse kenmerken. Tegelijkertijd kan de kracht van de sector dan beter worden benut om de kwaliteit van de omgeving te versterken. Hergebruik van vrijkomende gebouwen en kwaliteitsverbetering van bestaande terreinen zijn belangrijke strategieën.

Mixlandschap

In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. De plannen voor de Dalfsenaar passen wat deze visie betreft goed in het landschap.

Historische ontwikkeling

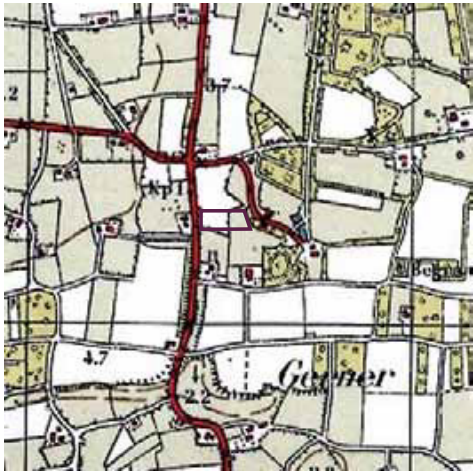
1896



1927



1933



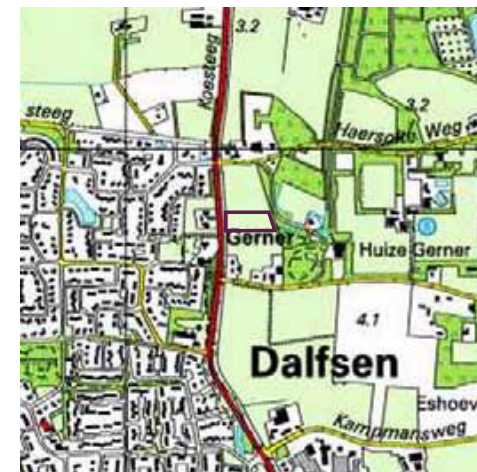
1975



1995



2013



Ontwikkeling

Er is altijd een raamwerk van groen geweest rondom locatie de Dalfsenaar. Tot nog toe is deze intact gebleven. Daarom is het van groot belang om dit groene, kleinschalige raamwerk te behouden en te versterken. Tevens ligt de locatie op de flank van de oude gerner es, een kenmerk van de flank van de gerner es is een kleinschalig mozaïek van beplanting. Vanuit historie gezien past het plan in het landschap door het in te kaderen en te verdichten.

3

Visie & terreininrichting

Visie

Gebouwen/voorzieningen

Op het perceel worden de volgende gebouwen en voorzieningen gerealiseerd:

B&B (Bed and Breakfast)

De B&B wordt centraal op het perceel geplaatst. Dit gebouw is voorzien van twee b&b kamers die volledig zelfstandig kunnen opereren door middel van eigen sanitaire voorzieningen, een ontbijt/loungeruimte die voorzien is van eigen keuken en een prive terras. De b&b kamers kunnen per kamer voor vier gasten een optimaal verblijf aanbieden.

Bijgebouw

Achter op het perceel wordt een groot bijgebouw gerealiseerd dat verschillende functies herbergt en op verschillende manieren gebruikt gaat worden. Onder andere als: atelier, kunstgalerie, het geven van lezingen/workshops. Daarnaast is de ruimte voorzien van een keuken. Een deel van het gebouw wordt gebruikt als opslagruimte.

Terras (gedeeltelijk overdekt)

Het bijgebouw wordt voorzien van een overdekt buitenterras dat door middel van de aanwezige keuken gerund kan worden. Deze keuken dient als uitgiftepunt voor de Dalfsenaar.

Beheerderswoning

Het woonhuis is voorzien van 1 verdieping en zal ondergeschikt zijn aan de andere gebouwen.

Beleef/beeldentuin

De voorste helft van het perceel zal voorzien zijn van een tuin waar gasten op diverse manieren tot rust kunnen komen. De tuin beschikt over beelden, industriële producten en/of innovaties, zitjes, een (beleef)pad, een jeu de boules baan, diverse bloemen, planten en kruiden. De beelden zullen in samenwerking met kunstenaars geplaatst worden. Gasten kunnen het (beleef)pad belopen en hierdoor een combinatie van activiteiten uitvoeren, waaronder het amuserend en informatief bewandelen van het pad door middel van informatie en weetjes over de beelden en groeiende natuur, jeu de boules, lezingen bijwonen, genieten/

rusten en educatie.

Alle gebouwen zullen in dezelfde stijl worden gebouwd. Het gaat hierbij om een combinatie van een landelijke met een industriële stijl. Het materiaalgebruik voor alle gebouwen is hout. Het gehele perceel zal in dezelfde stijl worden aangekleed en hierdoor een toegevoegde waarde hebben voor de omgeving.

1+1=3

De combinatie van de het B&B, het bijgebouw voorzien van overdekt terras met al haar mogelijke functies en de beleef/beeldentuin genereert een unieke combinatie van gasten die met verschillende intenties naar de Dalfsenaar komen. Deze gasten zullen elkaar hier ontmoeten waardoor nieuwe verbindingen kunnen ontstaan, hetgeen samenwerking zal bevorderen. Op het overdekte terras ervaren gasten ruimte en rust. Gasten kunnen plaatsnemen op zeer gevarieerd meubilair. Hier zal de gast worden voorzien van koffie/thee, gekoelde frisdraken, een glas fonkelende wijn of een lekker biertje. Al met al een beleving die gasten zal verleiden tot een herhaalbezoek.

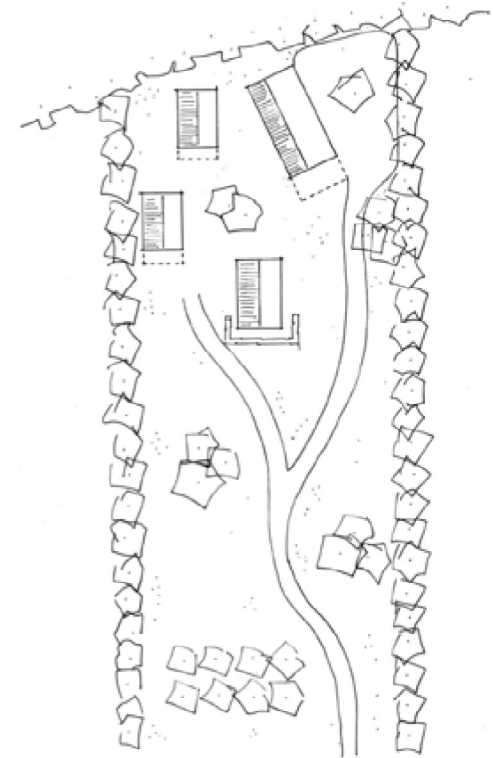
Positionering

Dalfsen is een dorp dat zeer in trek is onder de toeristische bezoeker. Ook de Dalfsenaar zal hierdoor een toeristische trekpleister worden. Uit onderzoek is gebleken dat de zakelijke klant steeds vaker een B&B boven een hotel verkiest in verband met het persoonlijk contact. Door de knusse kleinschaligheid van het B&B kan de Dalfsenaar dit persoonlijke contact bieden. Door samenwerking aan te gaan met diverse ondernemers binnen en buiten Dalfsen, wordt de positie van Dalfsen versterkt.

Duurzaamheid

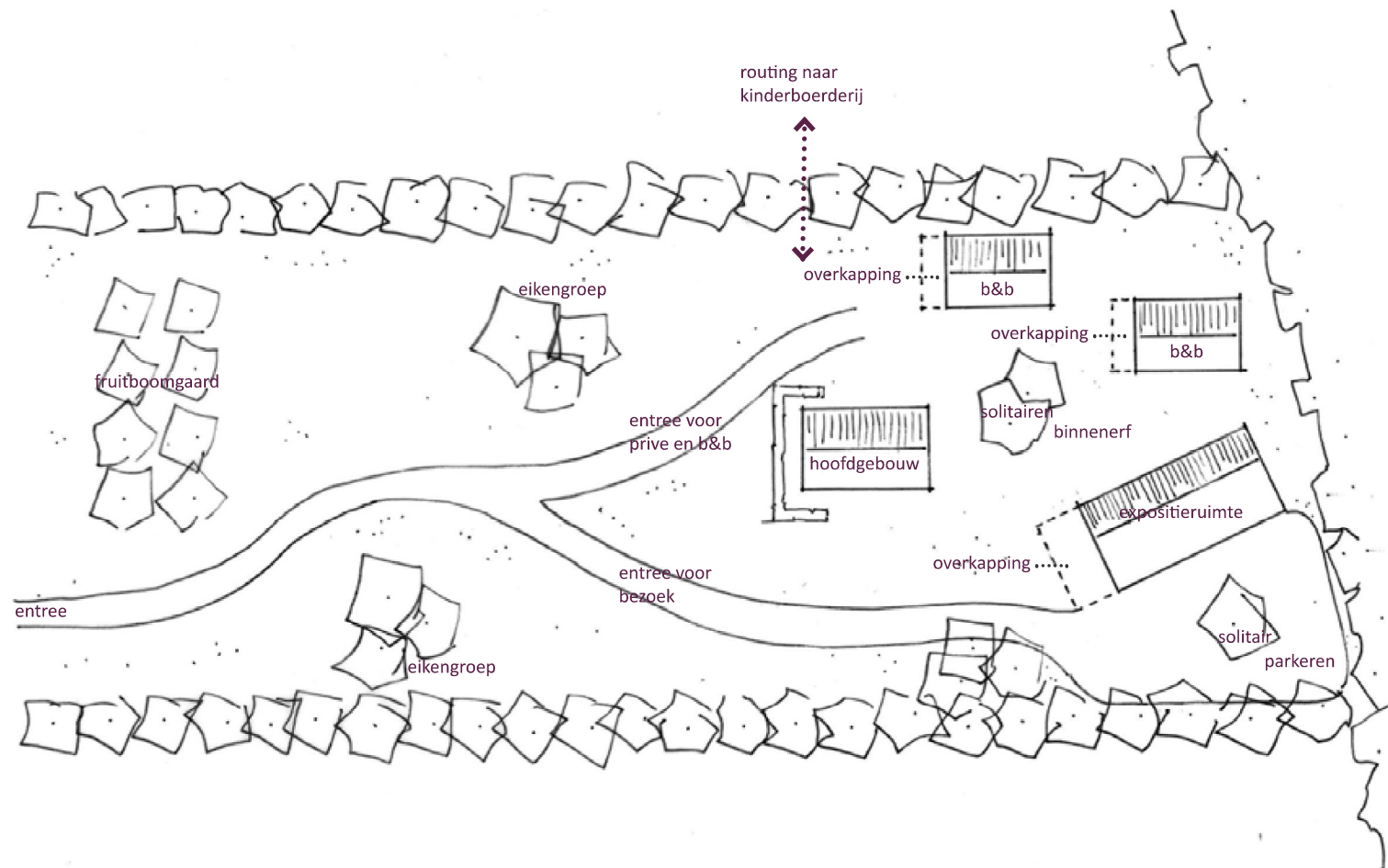
Op het atelier zullen zonnepanelen worden geplaatst in het kader van duurzaamheid. Tevens opwekking door middel van een hout-cv installatie. Er zal daardoor een lage EPG prestatie zijn van de gebouwen. Ook wordt er gebruik gemaakt van duurzame materialen die geïntegreerd worden in de omgeving.

Landschappelijke inpassing



Landschappelijke inpassing

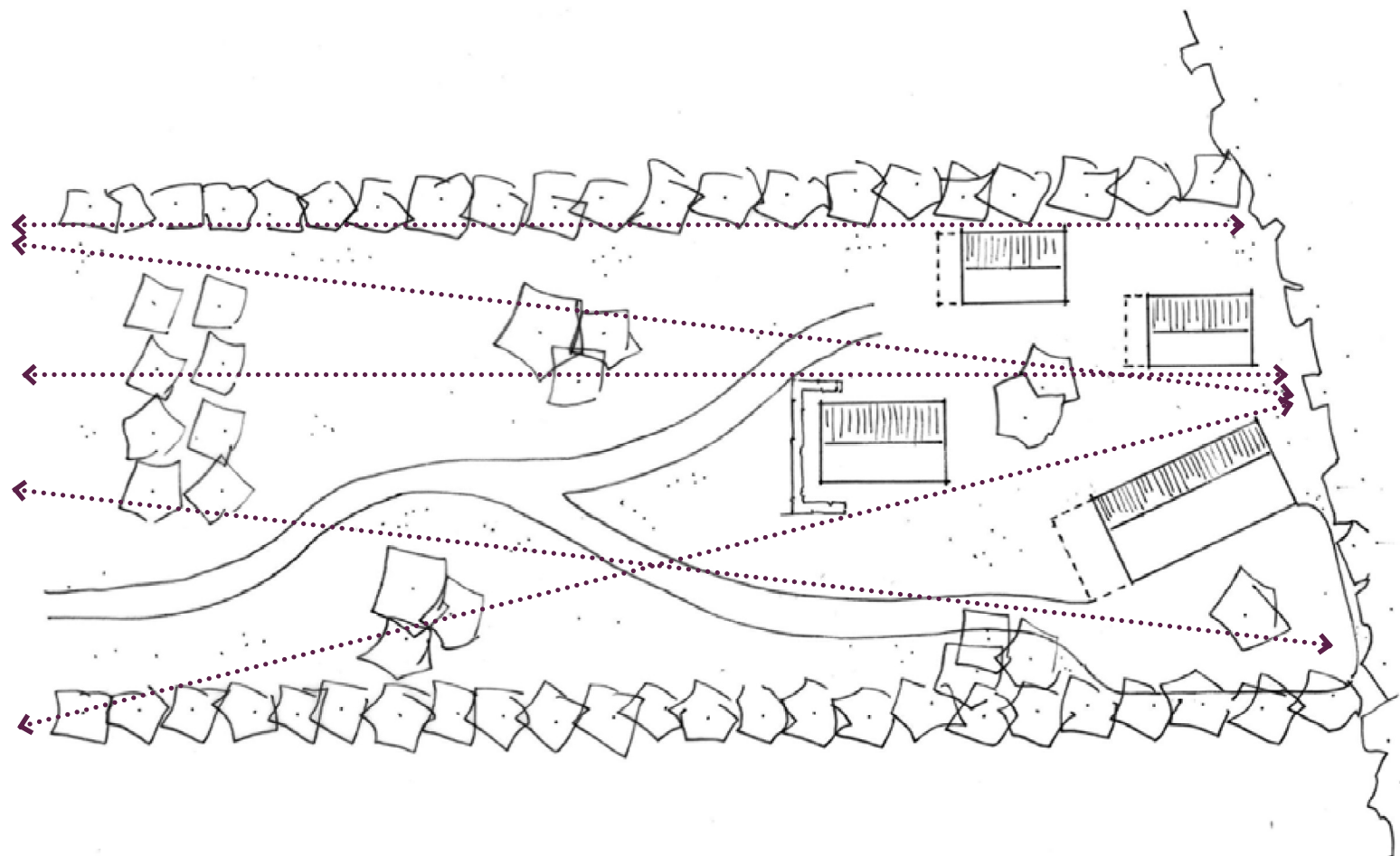
1:500



Er is geen direct contact vanaf de Koesteege met het bebouwde ensemble, het wordt onderbroken door een royale weide met fruitboomgaard en eikengroepen. Eikengroepen, solitaires, singels, boomgaarden en hagen zijn landschappelijke elementen die veelvuldig voorkomen in het essenlandschap. Door het toevoegen van deze elementen wordt het huidige landschap versterkt en is de bebouwing alleen op de achtergrond aanwezig. De landschappelijke inpassing trekt eerst de aandacht.

Zicht naar achterzijde kavel

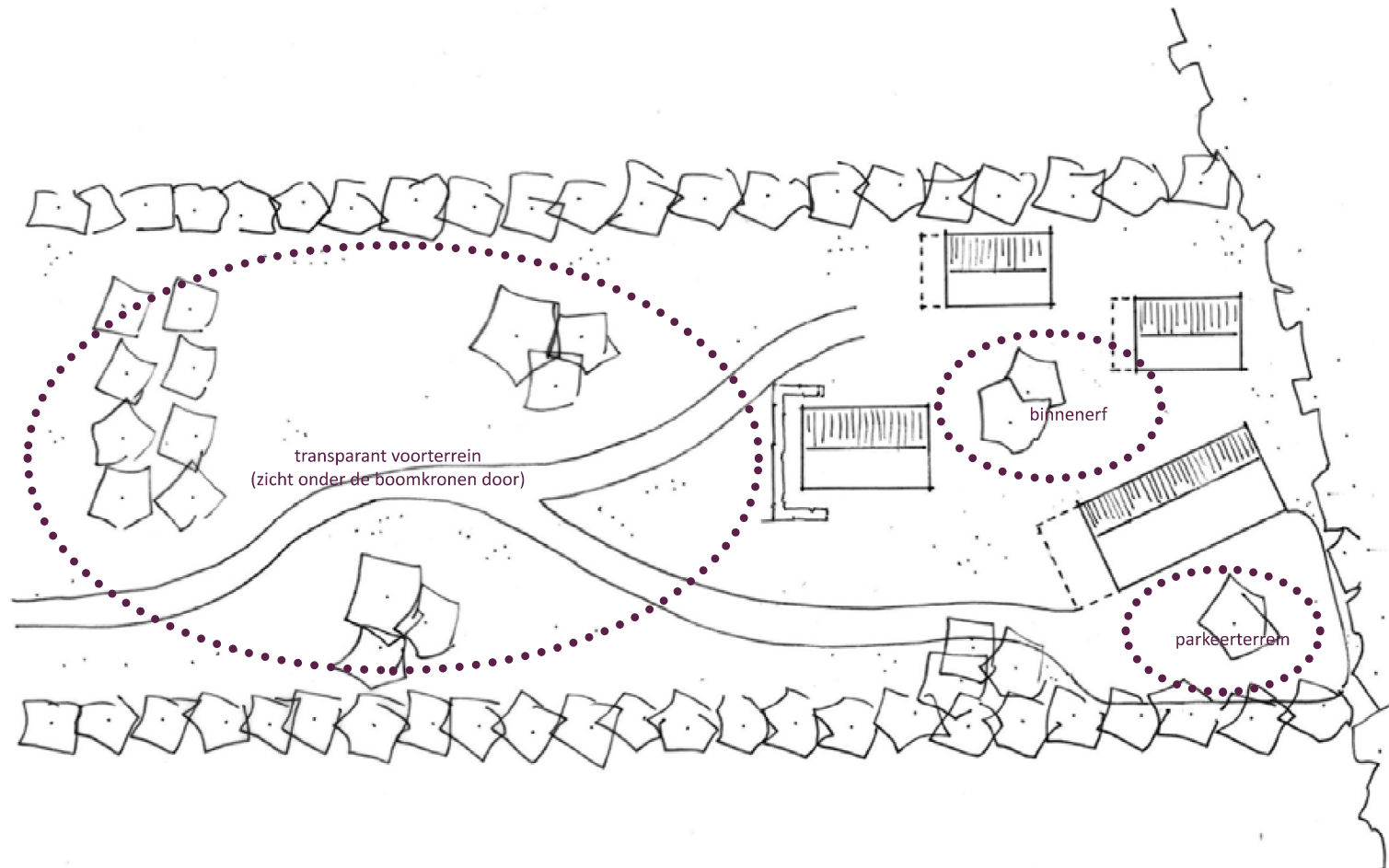
1:500



Vanaf de Koesteeg gezien zijn er lijnen die je zicht helemaal doortrekken tot aan de bosrand aan de achterzijde. Zo wordt de dieptebeleving van de kavel versterkt en wordt de transparantie en kleinschaligheid behouden.

Ruimtelijke segmentie

1:500

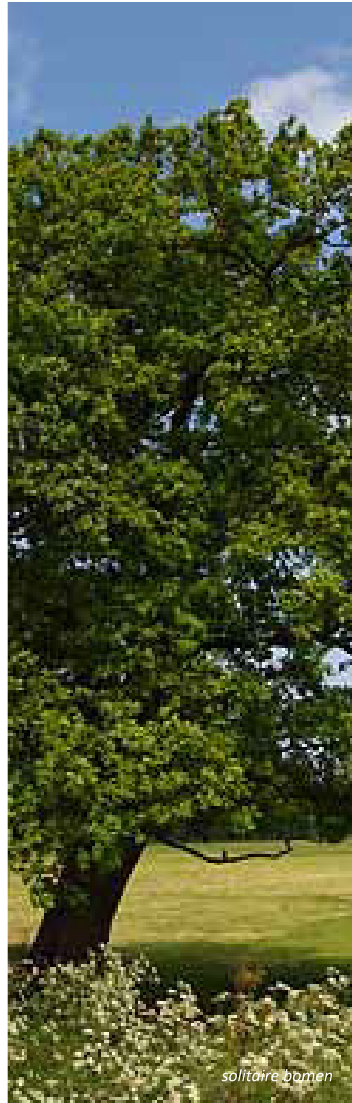


Toevoegen van landschappelijke elementen en bouwvolumes zorgt ervoor dat ruimtes elkaar opvolgen met een verschillende beleving. Door te spelen met verschillende belevingen wordt de omgeving interessant.

4

Referentiebeelden terrein

Referentiebeelden landschappelijke inpassing



Referentiebeelden beleef/beeldentuin



Referentiebeelden theetuin



genieten in de boomgaard



bijzondere ervaring creëren



zitgelegenheid in openlucht



opgaan in natuur

Referentiebeelden entree en parkeren



5

Disclaimer

Disclaimer

Niets in deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotografie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van The Citadel Company, behoudens de beperkingen bij de wet gesteld. Het verbod betreft ook gehele of gedeeltelijke bewerking.
Het is verboden wijzigingen in de systematiek en de tekst aan te brengen.

The Citadel Company en degenen die aan dit onderzoek hebben meegewerkt, hebben de hierin opgenomen gegevens zorgvuldig verzameld naar de laatste stand van wetenschap en techniek. Desondanks kunnen er onjuistheden in dit onderzoek voorkomen. Gebruikers aanvaarden het risico daarvan. The Citadel Company sluit, mede ten behoeve van degenen die aan dit onderzoek hebben meegewerkt, iedere aansprakelijkheid uit voor schade mocht voortvloeien uit het gebruik van de gegevens.

Inhoud van dit onderzoek valt onder bescherming van de auteurswet.

6

Bronvermelding

Bronvermelding

- Omgevingsvisie Overijssel, Provincie Overijssel, juli 2009
- Streekeigen huis & erf, Erven in de gemeente Dalfsen, aandacht voor streekeigen kenmerken
- watwaswaar.nl

Bijlage 3 Advies Oversticht De Dalfsenaar



Ervenconsulentadvies 2015 DS: Koesteeg 2a, Dalfsen

Datum : 22 augustus 2013
 Kader : Structuurvisie
 Initiatieffase: initiatief

Opgave

U heeft ons gevraagd te adviseren over het behoud en de ontwikkeling van ruimtelijk kwaliteit bij de voorgestelde ontwikkeling 'De Dalfsenaar' aan de Koesteeg 2a. Op deze locatie, aan de rand van Dalfsen, wil de initiatiefnemer de familie Ruiters een bed&breakfast, beheerderswoning, atelier en beeldentuin ontwikkelen. Op dit perceel is geen KGO van toepassing. Het project ligt niet in het buitengebied.

Door 'The Citadel Company' is een haalbaarheidsstudie opgesteld. Deze studie is tijdens een veldbezoek op 12 juli informeel besproken. Hierbij waren aanwezig de initiatiefnemers de familie Ruiters, adviseurs van 'The Citadel Company' en de ambtenaar van de gemeente de heer Banning. Na dit overleg heeft de ervenconsulent inhoudelijk afgestemd met de adviseur welstand. De adviseurs en de gemeente zijn van de inhoud van het overleg informeel op de hoogte gesteld.

Landschapsbeleid

Provinciaal omgevingsvisie

Het erf is gelegen in het oude hoevenlandschap. De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. 'Knoopperven' waarop verschillende functies samenkomen kunnen in dit landschap nieuwe kwaliteiten toevoegen. Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes).

De locatie is gelegen in een mixlandschap waarin de verschillende functies als wonen, werken en recreatie samen kunnen gaan. De ligging op de overgang van 'stad' naar 'land', *lust en leisure laag*, heeft potenties. Woon-, werk-, en recreatiemilieus kunnen met routes en landschappelijke structuren verbonden worden. De ambitie is er op gericht integrale projecten te stimuleren waarin (stedelijke) programma's en landschappelijk raamwerk worden ontwikkeld en gerealiseerd.

Gemeentelijk landschapontwikkelingsplan

Het erf is gelegen in het kleinschalige essen/kampen landschap. De ontwikkeling is gericht op het versterken van de kleinschaligheid van het landschap, het versterken van de esranden en de karakteristiek van de structuur van de erven. De locatie is gelegen in de rand van Dalfsen. De nieuwbouwwijk ligt nabij.

Advies

De voorgestelde ontwikkeling past in het ruimtelijke beleidskader dat is opgesteld door de provincie en de gemeente. Op deze ontwikkeling is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing. Voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit zijn onderstaande randvoorwaarden van belang.

Randvoorwaarden landschap:

Behoud en versterking van de kleinschaligheid van het landschap in de dorpsrand. Het landschap heeft een 'ingetogen', agrarische sfeer. De recent aangeplante singels aan de zijden met streekeigen plantmateriaal geven hiertoe al een goede aanzet:

- Minimale verharding, 'natuurlijke' uitstraling van het erf en de beeldentuin. Ingetogen sfeer. De beeldtaal van het agrarische erf als inspiratie voor de erfstructuur en inrichting.
- Parkeren op het achtererf, nabij de bebouwing.
- Bescheiden erfscheiding, reclame en verlichting.
- Op het perceel is reeds een singelaanplant aangebracht. Door de singel wordt de kleinschaligheid van het landschap versterkt. De singel is passend vanuit de structuur en streekeigenheid.
- Behoud zicht op bosrand, beleving diepte perceel.



Randvoorwaarden bebouwing:

Een eigentijds ontworpen cluster van hoofd- en bijgebouwen. Een hiërarchie van gebouwen geeft een helderheid / herkenbaarheid. Door de gebouwen in een informeel cluster te groeperen ontstaat een logische indeling van het erf met een entree, besloten binnentuin, een parkeerruimte etc. De hiërarchie is in het huidige plan niet voldoende afleesbaar. Er is geen sprake van een duidelijk hoofdgebouw. Dit gebouw ligt verscholen achter de twee 'bijgebouwen' waarin de bed@breakfast is onder gebracht. De vormtaal en het gebruik van de materialen en kleuren is wel passend. Een variatie van de gebouwen, doch in harmonie, zal het ensemble nog meer kwaliteit geven.

In bijlage 1 is een principe getekend.

Een variatie van type gebouwen, in harmonie, en een variatie in de toepassing van materialen is passend. Dit is een ontwerpogave. Randvoorwaarden hierbij zijn:

- Hoofdgebouw met toepassing steen, details, eerste verdieping. Goot 4,5 meter.
- Bijgebouwen in variatie toepassing hout. Goot op 3 meter.
- Toepassing van hout, bruinrode baksteen, riet en pan.
- Gedekte kleuren.
- Eenvoudige hoofdvormen (rechthoekige plattegrond).
- Een duurzaam ontwerp voor gebouwen en erfinrichting, energieneutraal.
 - Het geeft een meerwaarde deze in te zetten op een educatieve wijze in te zetten zodat de 'burger' hier inspiratie en kennis kan opdoen.
 - Gebruik van traditioneel materiaal zoals hout.

De haalbaarheidsstudie, opgesteld door The Citadel Company (juli 2013) geeft een goede basis voor een nadere uitwerking van de benoemde randvoorwaarden landschap en bebouwing.

Wij adviseren de initiatiefnemers in een vooroverleg de bouwplannen en de terreinvulling met welstand te bespreken. De heer Onderdelinden is reeds op de hoogte van deze ontwikkeling.

De ontwikkeling van ruimtelijke en belevingskwaliteit kan worden gevonden in een mogelijkheid voor een openbare toegankelijkheid van het terrein voor gasten, maar ook voor passanten. Het terrein zou daarmee 'uitnodigen', een openbare uitstraling hebben. Een routing voor wandelaars in een fysieke relatie met de naastgelegen percelen geeft een meerwaarde. Ten noorden ligt de kinderboerderij en ten zuiden ligt de nieuwbouwwijk, deels nog in ontwikkeling. Wij adviseren nader te onderzoeken wat hierin de mogelijkheden zijn. Openbaarheid geeft maatschappelijk en recreatief een meerwaarde in deze randzone van bebouwing en landschap. Zo zou er overdag, fysiek, een relatie met de naastgelegen kinderboerderij kunnen zijn (zie bijlage 1).

Conclusie

De ontwikkeling sluit aan bij de ambities die in het beleid door de provincie en gemeente zijn gesteld voor deze randzone. Voor het behoud en de ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit is het volgende van belang: een eigentijds ontwerp van een ensemble met respect voor bestaande beeldkwaliteit van de erven in de omgeving, ingetogen en met een agrarische sfeer.

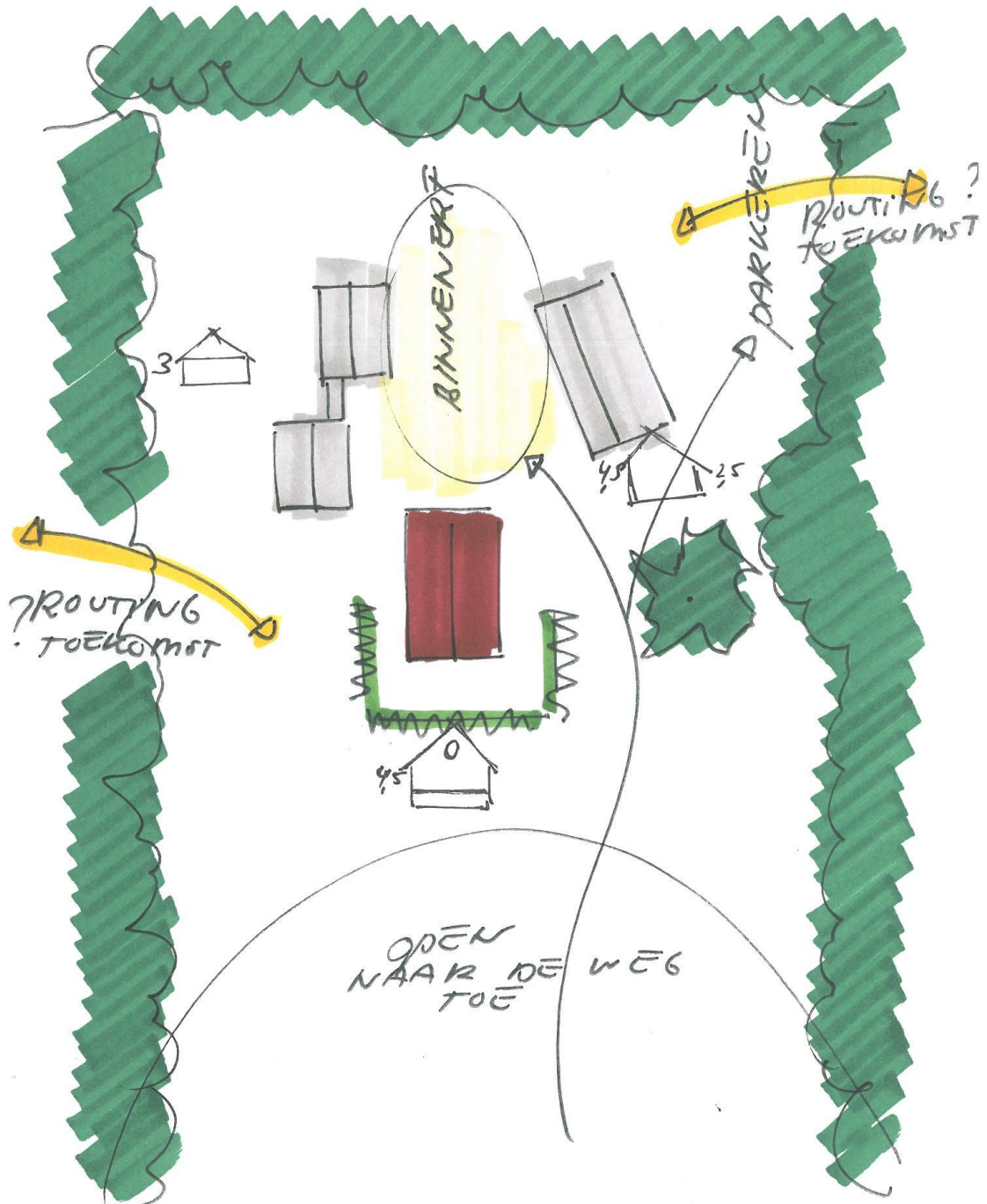
Aanvullend adviseren wij: een duurzame insteek die afleesbaar wordt gemaakt en inspireert voor de 'burgers', toepassing van traditionele materialen, een mate van openbaarheid van het terrein in relatie tot de directe omgeving (dorpsrand).

De haalbaarheidsstudie, opgesteld door The Citadel Company (juli 2013) geeft een goede basis voor een nadere uitwerking van de benoemde randvoorwaarden onder landschap en bebouwing. De hiërarchie die als randvoorwaarde is gesteld is nog niet voldoende afleesbaar. In de bijlage doen wij hiertoe een aanzet.

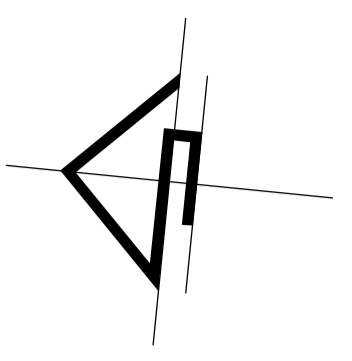


Bijlage 1: principe erfstructuur en erfensemble

PRINCIPĒ : ZONDER SCHAAL



Bijlage 4 Inrichtingsplan Koesteeg 2A-4



Haersolteweg

aansluiting landgoed

optionele uitbreiding
t.b.v. max. 4 extra B&B's
(op bouwvlak 10m x 15m)

weiland

parkeren

vijver

b&b's (zorg)

schuur

carport

atelier

weiland 5a

weiland 5b

achterterrein

vechtdal
brouwerij

houtzagerij

philadelphia

werkschuur

kiosk & zaal

entree

terras

boomgaard

woning

tuin

eigen weg

natuur
speelpad

waterpoel

plateau

weiland 4

zandbak
speeltuin

parkeren

weiland 3

vrijloop gebied
(deels bestraat)

moestuin

dieren-
verblijf

weiland 2

weiland 1

moestuin

bloementuin

weide

boomgaard

weiland

fietsen

entree

mest

semi-openbare
educatieve tuin

erf

Koesteeg

| | | |
|---|--|---|
| Opdrachtgevers: St. Natuurboerderij Dalfsen, Koesteeg 4, 7722 RM Dalfsen Vechtdal Brouwerij, Molendijk 11, 7721 AB Dalfsen Fam. J.S. Rodenboog, Engellandweg 8, 7722 RA Dalfsen | | schaal : 1:300 formaat : A1 getekend : M. Broekrolofs datum : 21-08-2019 wijziging : 16-12-2022 : 01-02-2023 : 03-02-2023 : 24-03-2023 |
| Project: Totaalplan 'Poort van Noord' aan de Koesteeg 2a-4 te Dalfsen | | |
| Onderwerp: Herinrichting Terrein & Gebouwen Terreinplan | | |
|  van der Vegt ontwerp & bouwadvies | | werknnummer : 46021 bladnummer : S00 |

**25e herziening Chw
bestemmingsplan Kernen
gemeente Dalfsen 2016,
Koesteg 2A en 4**

Inhoudsopgave

| | |
|---|-----------|
| Toelichting | 3 |
| Hoofdstuk 1 Inleiding | 3 |
| 1.1 Aanleiding | 3 |
| 1.2 Plangebied | 3 |
| 1.3 De bij het plan behorende stukken | 4 |
| 1.4 Geldende bestemmingsplannen | 4 |
| 1.5 Opbouw toelichting | 8 |
| Hoofdstuk 2 Beleid | 9 |
| 2.1 Rijksbeleid | 9 |
| 2.2 Water | 11 |
| 2.3 Natuur | 13 |
| 2.4 Provinciaal beleid | 14 |
| 2.5 Gemeentelijk beleid | 23 |
| Hoofdstuk 3 Onderzoek | 26 |
| 3.1 Beschrijving van de huidige situatie | 26 |
| 3.2 Onderzoeken | 26 |
| Hoofdstuk 4 Planbeschrijving | 49 |
| Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels | 55 |
| 5.1 Algemeen | 55 |
| 5.2 Verantwoording van de regels | 56 |
| Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid | 59 |
| Hoofdstuk 7 Vooroverleg, inspraak en zienswijzen | 60 |
| 7.1 Vooroverleg | 60 |
| 7.2 Inspraak | 60 |
| 7.3 Zienswijzen | 60 |

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het de percelen aan de Koesteeg 2A en 4 te Dalfsen (hierna: plangebied). Op dit moment bestaat het perceel 2A uit een onbebouwd landschappelijke kavel. Ter plaatse van de Koesteeg 4 is momenteel de Natuurboerderij Lindehoeve gevestigd met een hoofdgebouw en diverse schuren, dierenverblijven en een moestuin.

De initiatiefnemers willen een bestaande gebouw op het perceel aan de Koesteeg 4 gaan uitbreiden zodat zich hierin de Vechtdal Brouwerij kan vestigen, die momenteel elders in Dalfsen is gevestigd. Tevens zullen de bestaande dierenverblijven op dit perceel worden uitgebreid. Alle functies die momenteel in de Lindehoeve zijn gevestigd worden daarbij behouden en versterkt door een sociaal programma dat voortvloeit uit de vestiging van de Brouwerij op dit perceel. Daarnaast willen de initiatiefnemers het perceel Koesteeg 2A transformeren naar een perceel met één bedrijfswoning en enkele zorg-vakantiewoningen (Bed & Breakfast (B&B)) (hierna: zorgpark). Dit alles wordt gerealiseerd onder de noemer 'Poort van Noord'.

Het plangebied ligt niet in het buitengebied, maar ligt op een bijzondere locatie aan de rand van Dalfsen en vraagt om inzet van ruimtelijke kwaliteit. De ontwikkelingen worden in samenhang ontwikkeld. Om de ontwikkelingen op juiste wijze op elkaar te kunnen laten aansluiten, is er behoefte om de ontwikkelingen gezamenlijk op te pakken.

De voorgenomen ontwikkelingen zijn in strijd met het geldende bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan 1e Verzamelplan Kernen gemeente Dalfsen 2016". Met een herziening van het bestemmingsplan kan het voornemen mogelijk gemaakt worden.

Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders voor het initiatief en deze toelichting toont aan dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het gebied aan de Koesteeg 2A-4 en ligt aan de noordzijde van de noord-zuid georiënteerde hoofdroute door Dalfsen. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Dalfsen, sectie Q, nummers 1527, 1528 en 1830. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van Dalfsen en de directe omgeving weergegeven. De Koesteeg 4 betreft het noordelijke deel van het plangebied en 2A het zuidelijke onbebouwde deel en zijn gezamenlijk rood omlijnd in onderstaande afbeelding.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "25e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Koesteege 2A en 4" bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting en bijbehorende bijlagen;
- verbeelding met identificatienummer NL.IMRO.0148.DKernen2016hz25-on01;
- regels en bijbehorende bijlage.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden en bouwwerken aangegeven. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van de onderzoeken en de beschrijving van de planopzet zijn vermeld.

1.4 Geldende bestemmingsplannen

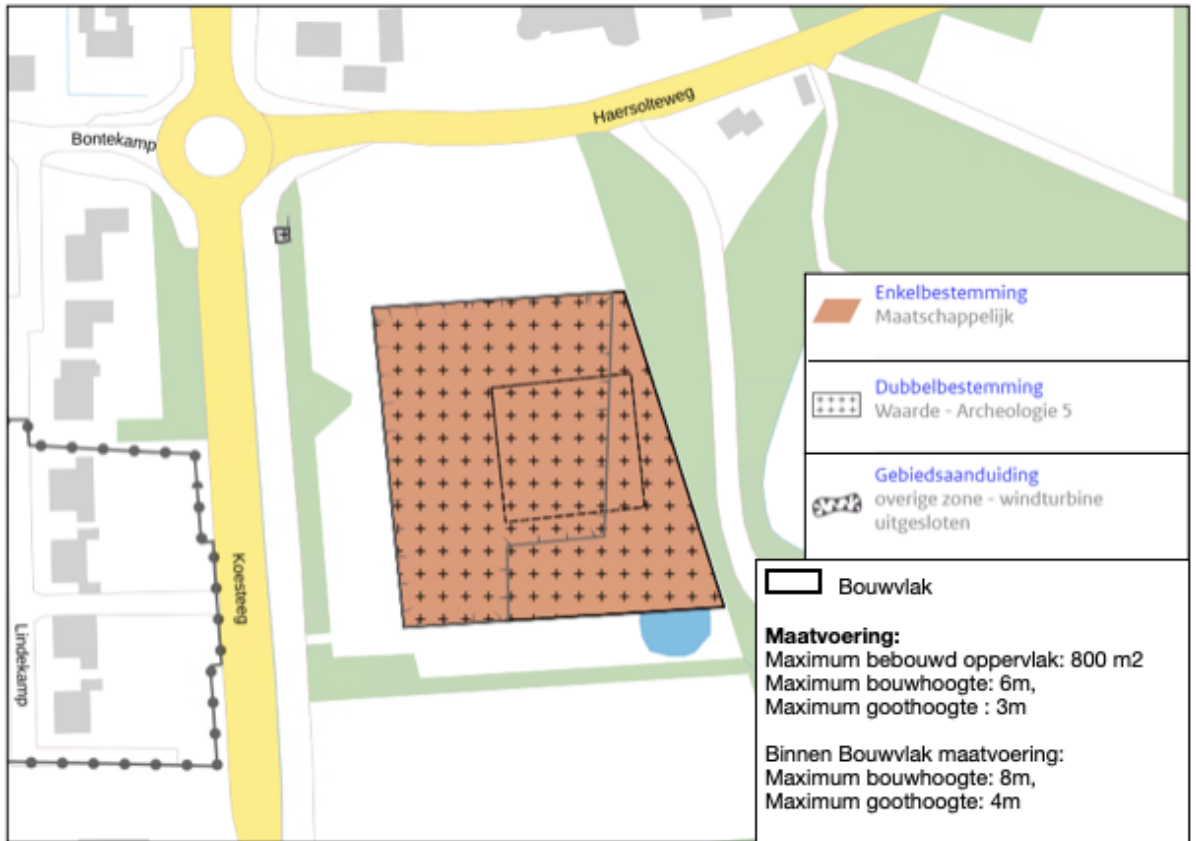
1.4.1 Algemeen

Het plangebied bevindt zich binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan 1e Verzamelplan Kernen gemeente Dalfsen 2016" en is vastgesteld op 17 december 2018.

In afbeelding 1.2 en afbeelding 1.3 zijn uitsneden van de verbeeldingen van deze bestemmingsplannen opgenomen, het plangebied is hierin indicatief aangegeven met de rode omlijning. Het verzamelplan (afbeelding 1.3) gaat over een deel van het plangebied.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016"
(Bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Afbeelding 1.3: Uitsnede verbeelding "Chw bestemmingsplan 1e Verzamelplan Kernen gemeente Dalfsen 2016" (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Het "Chw bestemmingsplan 1e Verzamelplan Kernen gemeente Dalfsen 2016" is een herziening van de regels en deels de verbeelding van het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016" zoals is vastgesteld door de gemeenteraad van Dalfsen op 26 juni 2017 en voor zover sindsdien is herzien.

Wel moet de verbeelding van beide plannen in samenhang geraadpleegd worden. Op basis van de verbeelding behorend bij het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016" zijn de gronden binnen het plangebied voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk' en 'Recreatie'. Tevens gelden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' en de Gebiedsaanduiding 'overige zone - windturbine uitgesloten'. Binnen de bestemming 'Recreatie' liggen enkele bouwvlakken en gelden de functieaanduidingen: 'specifieke vorm van recreatie - beeldentuin', 'erf', 'parkeerterrein' en 'bedrijfswoning'. Voor de bedrijfswoning is een gevellijn aanwezig. In afbeelding 1.2 zijn de locaties van de functieaanduidingen met nummers aangegeven.

Op basis van het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan 1e Verzamelplan Kernen gemeente Dalfsen 2016" zijn een deel van de maatschappelijke gronden binnen het plangebied voorzien een aangepast bouwvlak en de maatvoeringen: 'maximum bouwhoogte: 8m, maximum goothoogte: 4m', 'maximum bouwhoogte: 6m, maximum goothoogte: 3m' en 'maximum bebouwd oppervlak: 800 m²'.

Hierna wordt nader in gegaan de op de geldende (dubbel)bestemmingen en de verschillende aanduidingen.

Bestemming 'Maatschappelijk'

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen, erven, terreinen, kunstobjecten, parkeer-, waterhuishoudkundige- en groenvoorzieningen. Er mogen alleen bouwwerken voor de bestemming worden gebouwd. Een gebouw mag alleen binnen een bouwvlak worden gebouwd, waarbij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingsoppervlak (m²)' de oppervlakte van de totale bebouwing niet meer dan de aangegeven maximum oppervlakte (800 m²) bedraagt. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' bedraagt de goothoogte van een gebouw maximaal de aangegeven goothoogte (3m en 4m). Ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte van een gebouw maximaal de aangegeven bouwhoogte (8m en 6m);

Bestemming 'Recreatie'

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor het bedrijfsmatig exploiteren van recreatief nachtverblijf, een atelier-/expositieruimte, het houden van workshops en lezingen, dagrecreatie, een binnenerf met een theetuin ter plaatse van de aanduiding 'erf', een parkeerterrein voor ten minste 12 motorvoertuigen ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - beeldentuin', is uitsluitend extensieve recreatie en een beeldentuin toegestaan die openbaar toegankelijk is. Tevens zijn de gronden bestemd voor de instandhouding van het bestaande reliëf en waterhuishoudkundige voorzieningen met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen en verhardingen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswooning' één bedrijfswooning is toegestaan. De voorgevel van de beheerders-/bedrijfswooning moet hoofdzakelijk in en evenwijdig aan de gevellijn ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' worden gebouwd.

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en vaststelling van archeologische waarden. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij ontwikkelingen met een oppervlakte van meer dan 2.500 m² waarbij sprake is van graafwerkzaamheden dieper dan 50 centimeter.

Gebiedsaanduiding 'overige zone - windturbine uitgesloten'

Windturbines zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - windturbine uitgesloten'.

1.4.3 Strijdigheid

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het herinrichten van een maatschappelijk gebied zodat het vestigen van de brouwerij mogelijk wordt gemaakt en tevens de dierenverblijven kunnen worden vernieuwd en uitgebreid. Het recreatiegebied wordt heringericht ten behoeve van zorg-vakantiewoningen en een bedrijfswooning en zal maatschappelijke mogelijkheden krijgen naast de bestaande recreatiebestemming. De huidige bouw- en gebruiksregels van de bestemmingen bieden niet het juiste juridisch-planologische kaders om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In deze plantoelichting wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Opbouw toelichting

Het beleidskader in algemene zin is opgenomen in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op alle onderzoekaspecten. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting op de regels gegeven. Een beschouwing over de economische uitvoerbaarheid is beschreven in hoofdstuk 6. De maatschappelijke uitvoerbaarheid komt aan de orde in hoofdstuk 7.

Hoofdstuk 2 **Beleid**

2.1 Rijkbeleid

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 hoofdenergiesysteem 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:

1. 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;
2. 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;
3. 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.

Om 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.'

Bij het beschrijven van de behoefte moet worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

2.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Nationale Omgevingsvisie laat zich niet specifiek uit over lokale ontwikkelingen zoals opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de visie.

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna 'Ladder') is van toepassing op bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo.

Op voorliggende ontwikkeling is onder andere de overzichtsuitspraak ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724 van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-voeropervlakte groter dan 500 m² er in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling en er getoetst moet worden aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking.

In voorliggend geval is sprake van de bestaande functie maatschappelijke natuurboerderij uit te breiden met een brouwerij. Daarnaast is het voornemen om het naastgelegen recreatieperceel te herinrichten tot een zorgpark en het totale gebied op elkaar en op de omgeving aan te laten sluiten. Voor het zorgpark geldt dat er momenteel ook al bebouwing is toegestaan en dat het perceel op een andere wijze wordt ingericht en daarmee de bebouwde oppervlakte niet toeneemt. De uitbreiding van de opstallen om de brouwerij mogelijk te maken bij de natuurboerderij is een uitbreiding van circa 525 m², waarmee de Ladder van toepassing is op het voornemen. Daarnaast zullen de dierenverblijven vernieuwd worden.

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Uit jurisprudentie blijkt dat accommodaties voor maatschappelijke functies en recreatie worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Voorliggend geval is een maatschappelijke functie (natuurboerderij) die wordt uitgebreid met een maatschappelijke ambachtelijke brouwerij. Daarnaast krijg de recreatiebestemming ook maatschappelijke mogelijkheden. Zie ook Hoofdstuk 4 voor een nadere toelichting van het voornemen. Hiermee wordt de ontwikkeling beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

Is de stedelijke ontwikkeling 'nieuw'?

Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. In het voorliggend geval is er sprake van de uitbreiding van de natuurboerderij voor het vestigen van een brouwerij. Dit zal plaatsvinden binnen het bouwvlak dat in het huidige bestemmingsplan aanwezig is. Voor een deel van dit bouwvlak geldt een maximum oppervlakte van 800 m². Het overige deel van het bouwvlak bestaat uit circa 1.700 m², waarmee de totale bebouwingsmogelijkheden circa 2.500 m² zijn. De toevoeging van de ambachtelijke brouwerij (circa 525 m²) blijft binnen deze 2.500 m², waarmee er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Een verdere toetsing aan de Ladder is daarmee niet noodzakelijk.

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 lozings 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 zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als 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 wordt schoongehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

In de waterparagraaf (zie paragraaf 3.2.11) wordt ingegaan op de wateraspecten.

2.2.4 Waterschapsbeleid

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Het waterschap heeft een Keurverordening waarin haar waterstaatkundige belangen worden beschermd. Het waterschap adviseert de gemeente Dalfsen binnen de Watertoets procedure over de invloed van ruimtelijke inrichtingsplannen op het watersysteem en omgekeerd. De uitgangspunten van het Waterschap Drents Overijsselse Delta zijn in de waterparagraaf (zie paragraaf 3.2.11) meegenomen.

2.3 Natuur

2.3.1 Vogel- en Habitatrictlijn

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 Habitatrictlijn (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 Habitatrictlijn 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 Natura2000-gebieden.

Er is een vergunning nodig als een project of handeling beoogd te worden uitgevoerd die schadelijk kan zijn voor een beschermd natuurgebied. Dit zijn met name activiteiten waarbij stikstof vrijkomt, zoals het uitbreiden van een bestaand veehouderijbedrijf of het bouwen van een nieuwe fabriek.

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

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

2.3.2.2 Soortenbescherming

De aanwezigheid van veel verschillende planten- en diersoorten in voldoende aantallen, in ecologisch gezonde natuurgebieden, zorgen 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 we economische en andere maatschappelijke activiteiten meer ruimte te bieden.

Via 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 nu beschermde soorten zijn of niet: de Wnb schrijft voor dat we nadelige gevolgen voor planten en dieren moeten voorkomen. We moeten dus zorgvuldig omgaan met onze omgeving. Deze zogenoemde zorgplicht geldt voor iedereen

2.3.3 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

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.

Welke natuurgebieden vallen onder het Natuurnetwerk Nederland?

In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

- 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 heeft de begrenzing van deze gebieden op perceelsniveau vastgelegd in de provinciale Omgevingsvisie. De bescherming is geregeld in de provinciale Omgevingsverordening Overijssel.

Paragraaf 3.2.4 gaat in op de voor het plangebied relevante natuuraspecten.

2.4 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie- en de daarbij behorende verordening 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 toekomstvaste 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;

25e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Koesteege 2A en 4 (ontwerp)

- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

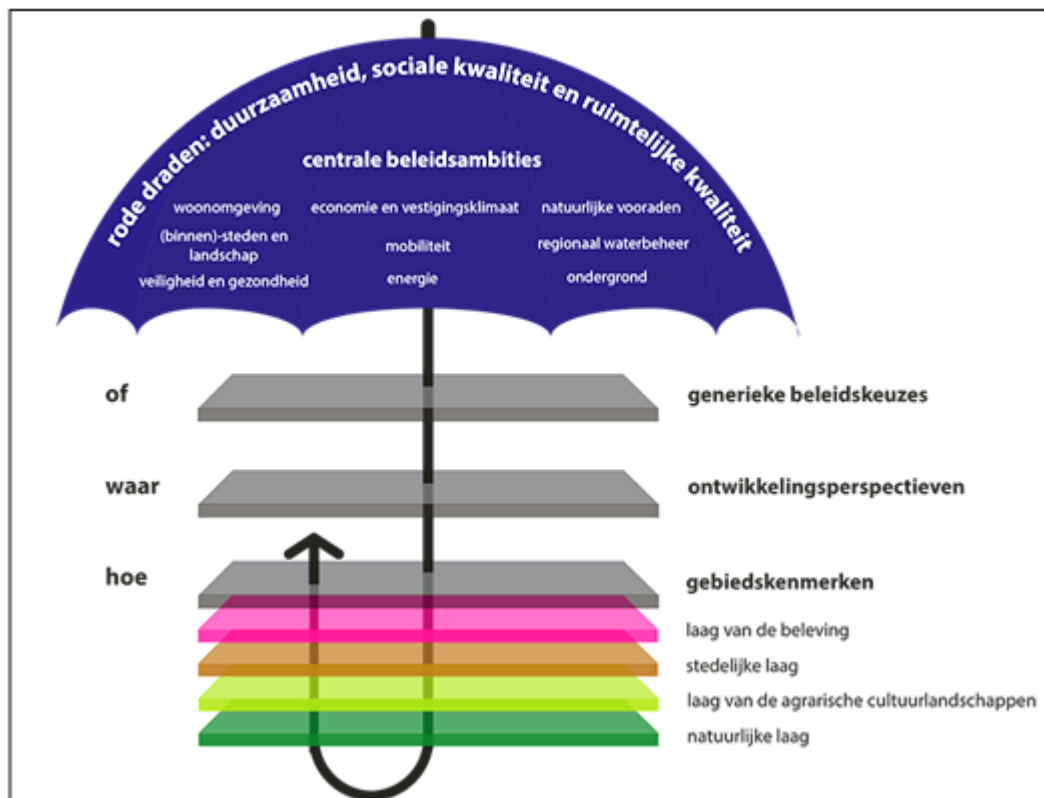
2.4.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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 kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen 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.

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 in 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 ingewuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

2.4.3 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

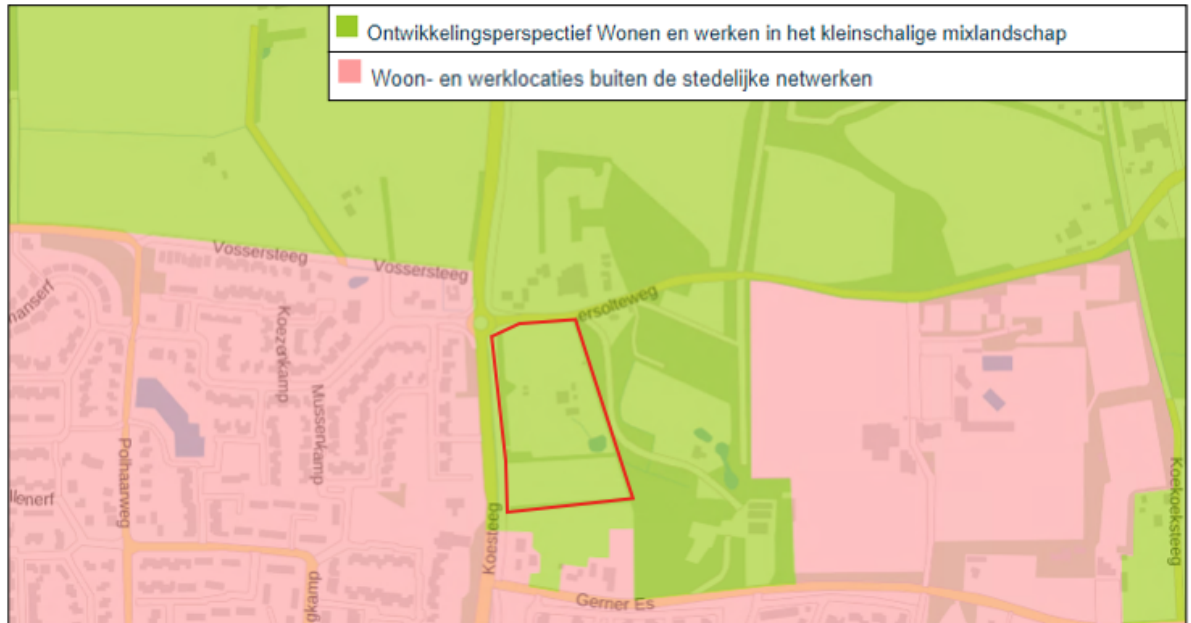
Wanneer het concrete initiatief wordt getoetst aan de Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

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 kleinschalige mixlandschap'. Afbeelding 2.2 bevat een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart.



Afbeelding 2.2: Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: provincie Overijssel)

"Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap"

Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel;
- continu en beleefbaar watersysteem.

Toetsing van het initiatief aan de 'Ontwikkelingsperspectieven'

In gebieden binnen dit perspectief wordt de nadruk gelegd op het landschap en het zichtbaar houden van de kenmerken. De locatie is gelegen in een mixlandschap waarin de verschillende functies als wonen, werken en recreatie samen kunnen gaan. De ligging op de overgang van stad naar land, lust en leisure laag, heeft potenties. Woon-, werk-, en recreatiemilieus kunnen met routes en landschappelijke structuren verbonden worden. De ambitie is er op gericht integrale projecten te stimuleren waarin (stedelijke) programma's en landschappelijk raamwerk worden ontwikkeld en gerealiseerd. Nieuwe ontwikkelingen versterken de agrarische cultuurlandschappen. Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van het realiseren van een

brouwerij bij een natuurboerderij. Het perceel wordt in samenhang ontwikkeld met het naastgelegen zorgpark. Hiervoor is door het Oversticht een erfadvies uitgebracht voor beide delen van het plangebied. Hieruit blijkt dat het voornemen een meerwaarde levert voor de omgeving. In Bijlage 1 van deze toelichting zijn deze adviezen opgenomen.

Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap' zich niet verzet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

2.4.3.3 Gebiedskenmerken

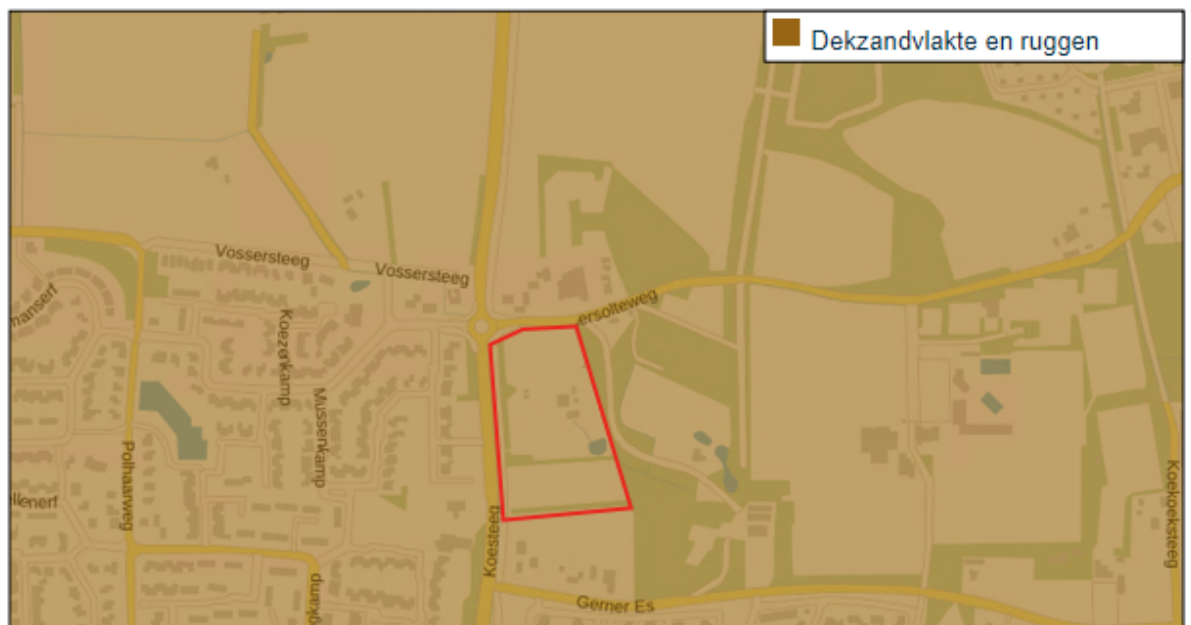
Met behulp van de gebiedskenmerken, de 'Natuurlijke laag', de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap', de 'Stedelijke laag' en de 'Laag van de beleving', wordt de doorwerking van het provinciaal ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de Omgevingsvisie op gebieds- en uitvoeringsniveau geborgd. Bij ieder nieuw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

Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen is van belang dat het plangebied in het landelijk gebied ligt. Dit betekent dat de 'Stedelijke laag' buiten beschouwing kan blijven. Ook raakt het plangebied de 'Laag van de beleving' niet en blijft deze daarom buiten beschouwing.

1. De 'Natuurlijke laag'

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen'. Onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag'. Het plangebied is weergegeven met de rode omlijning.



Afbeelding 2.3 Uitsnede gebiedskenmerken 'Natuurlijke laag' Omgevingsvisie Overijssel
(Bron: provincie Overijssel)

“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.

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

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

Ter plaatse van het plangebied is niet of nauwelijks nog iets waarneembaar van de oorspronkelijke gebiedskenmerken van de 'Natuurlijke laag'. Dit heeft met name te maken dat het gebied al in gebruik is als natuurboerderij. Door de jaren heen is de landelijke agrarische setting van de natuurboerderij met het naastgelegen Huize Gerner verweven. Met het voornemen zal dit worden versterkt. Geconcludeerd wordt dat het voornemen geen negatieve gevolgen heeft op de gebiedskenmerken van de 'Natuurlijke laag'.

2. De 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

De 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' beschrijft het palet van agrarische cultuurlandschappen met hun dragende structuren en nederzettingvormen. Deze laag is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden – en worden – gebracht. Door de eeuwen heen is een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen en dorpen) gegroeid.

Vanouds kennen de nederzettingen een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omliggende landschap. Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Bij de ontwikkeling ervan hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we het agrarisch cultuurlandschap in de loop van de tijd gaan waarderen. Het heeft als 'consumptielandschap' voor bewoners, recreanten en toeristen nieuwe betekenis gekregen. Veel mensen hechten aan de rust, de ruimte, de mogelijkheden om te fietsen, wandelen, etc. en aan de kwaliteit. Vooral de herkenbaarheid, de contrasten en de afwisseling van verschillende landschapstypen worden gewaardeerd. De landschappelijke structuren zijn belangrijke dragers van de biodiversiteit.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Essenlandschap'. Onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'. Het plangebied is weergegeven met de rode omlijning.



*Afbeelding 2.4 Uitsnede gebiedskenmerken 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'
Omgevingsvisie Overijssel (Bron: provincie Overijssel)*

“Essenlandschap”

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, – voormalige – heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es (esdorpen en verspreide erven). Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd.

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

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

De nieuwe bebouwing zal op een zorgvuldige wijze in het landschap wordt ingepast. In de planbeschrijving (zie hoofdstuk 4) wordt hier nader op ingegaan. Bij het bepalen van de landschappelijke inpassingen is bijvoorbeeld aandacht besteed aan het respecteren van het boerenkarakter en de link met het naastgelegen Landgoed Gemer. Zie ook Bijlage 1 van deze toelichting. Daarmee is de ontwikkeling is overstemming met het gestelde in de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

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 boekt 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, 2.1.5, 2.1.6 en 2.12.2 van belang. Op de betreffende artikelen wordt hierna nader ingegaan.

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:

1. 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;
2. dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “groene omgeving” nader gedefinieerd als: de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied. In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “bestaand bebouwd gebied” nader gedefinieerd als: *de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.*

Toetsing van het initiatief aan Artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik)

Het plangebied ligt aan de rand van Dalfsen naast het landgoed rondom huize Gerner. De locatie is zeer geschikt, omdat dit momenteel al in gebruik is als natuurboerderij. De brouwerij is daar een aanvulling op. Gezamenlijk met het naastgelegen zorgpark zal dit landschappelijk worden ingepast. Daarnaast versterkt het de open groenstructuur vanaf bedrijventerrein ‘Ooster Dalfsen’ naar het buitengebied en draagt bij aan het versterken van het kleinschaliger karakter wat is ingezet. Zie ook Bijlage 1 en Hoofdstuk 4. Het plangebied heeft momenteel al een maatschappelijke bestemming met bijbehorende bebouwing en een recreatieve bestemming. Deze blijven ook behouden. Het voornemen resulteert niet in een nieuw ruimtebeslag op de Groene omgeving.

Geconcludeerd wordt dat artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel zich niet tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling verzet.

Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit (leden 1, 2, 3 en 5)

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.
2. In het kader van 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.
3. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.
4. 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.

Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving kunnen – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3 en artikel 2.1.4 en het bepaalde in artikel 2.1.5 – voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene Omgeving, uitsluitend indien hier sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Toetsing van het initiatief aan Artikel 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit) en 2.1.6 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving)

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is bij deze ontwikkeling van belang op de niveaus van landschap, erf en de gebouwen. De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Knooperven waarop verschillende functies samenkomen kunnen in dit landschap nieuwe kwaliteiten toevoegen. Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes). Op deze plaats wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.1.5 en 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.12.2 Nieuwe recreatiewoningen

1. Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in de bouw van nieuwe recreatiewoningen als:
 - a. er sprake is van een innovatief concept;
 - b. verzekerd is dat recreatiewoningen bedrijfsmatig geëxploiteerd en verhuurd worden en
 - c. de recreatiewoningen in de vorm van een complex van recreatiewoningen worden gerealiseerd.
2. In afwijking van het eerste lid geldt de eis van complexgewijs realiseren van recreatiewoningen niet als:
 - de recreatiewoningen worden gerealiseerd in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, en
 - de nieuwe recreatiewoningen voldoen aan de eisen van bedrijfsmatige exploitatie en verhuur.

Toetsing van het initiatief aan Artikel 2.12.2 (Nieuwe recreatiewoningen)

Het zuidelijke deel van het plangebied is aan te merken als recreatiegebied. Met het voorliggend bestemmingsplan zullen de bebouwingsmogelijkheden qua oppervlakte niet veranderen. De recreatiewoningen zullen voor maatschappelijke doeleinden worden gebruikt. Hiermee is sprake van een innovatief concept. De woningen zullen bedrijfsmatig geëxploiteerd worden en in de vorm van een 'zorgpark' gerealiseerd worden. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met 2.12.2 van de Omgevingsverordening.

2.4.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

De ruimtelijke ontwikkeling in dit bestemmingsplan, is in overeenstemming met het beleid van de provincie Overijssel.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Omgevingsvisie Dalfsen

2.5.1.1 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.

2.5.1.2 Gebiedagenda's

In de omgevingsvisie is de gemeente Dalfsen opgedeeld in deelgebieden. Het plangebied ligt in gebied 2: Variatie rond de Vecht (Dalfsen e.o.). Gebied 2 ligt tussen de N340 en de Vecht en valt uiteen in drie subgebieden, waar de kern Dalfsen er één van is. De kern Dalfsen kan globaal worden onderverdeeld in een gebied met aaneengesloten woonbebouwing, een centrumgebied, een bedrijventerrein en een sport- en verblijfsrecreatiegebied. Vanwege de ligging aan de Vecht ontwikkelde Dalfsen zich in hoofdzaak naar het noorden (tussen de Koesteeg en de Leemculeweg). Oorspronkelijk als een 'barrière', vormt de Vecht nu een zeer waardevol landschappelijke en cultuurhistorische zone waaraan het dorp grotendeels zijn identiteit en bekendheid ontleent. De noord-zuidroute vanaf de Koesteeg, naar de Rondweg en eindigend in de Vechtdijk bij de Blauwe Bogen Brug is een belangrijke verkeersader in het dorp Dalfsen.

2.5.1.3 Subgebied: kern Dalfsen

Als grootste kern in de gemeente heeft Dalfsen een regionale functie. Het winkelgebied, de horeca, de evenementen en het bedrijventerrein zijn van belang voor de leefbaarheid van een groter verzorgingsgebied. Alle gemak en voorzieningen zijn aanwezig. De bestaande regionale functie van de kern Dalfsen wil de gemeente bewaren en versterken.

De waarden die in het subgebied Dalfsen gelden zijn:

- Dorps karakter;
- Veel groen in de kern;
- Op elkaar betrokken/hechte gemeenschap;
- Gezelligheid en levendigheid;
- Cultuurhistorisch waardevol centrum aan de Vecht;
- Breed winkel- en (sport)voorzieningenaanbod;
- Ligging t.o.v. Zwolle.

Op basis van deze waarden zijn de volgende ambities geformuleerd voor het deelgebied 'Variatie rond de Vecht (Dalfsen e.o)':

- Een toekomstbestendige, sociale en gezonde woon- en leefomgeving;
- Aantrekkelijke, leefbare kernen voor iedereen;
- Een eigentijds, aantrekkelijk en onderscheidend landelijk gebied;
- Een lokaal geworteld, vitaal en innovatief ondernemerschap dat goed aangehaakt is op de regio.

2.5.1.4 *Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Dalfsen*

Met het voornemen wordt binnen de kern Dalfsen een ambachtelijke brouwerij mogelijk gemaakt, bestaande dierenverblijven uitgebreid, en een zorgpark ontwikkeld. Dit past binnen de ambities van het betreffende deelgebied, waarbij ontwikkelingen passend moeten zijn in de landschappelijke en ecologische kwaliteiten van het gebied om zo een aantrekkelijke en leefbare kern te creëren. Door de 'Poort van Noord' inrichting (zie Bijlage 1) past het voornemen in het gebied. Daarnaast sluit het voornemen aan bij het lokale ondernemerschap.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling past binnen de omgevingsvisie.

2.5.2 **Externe veiligheidsvisie gemeente Dalfsen**

2.5.2.1 *Geen toename risico's binnen de kern*

In het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Dalfsen is uiteengezet op welke manier met het aspect externe veiligheid omgegaan moet worden 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.

2.5.2.2 *Aanvaardbaarheid groepsrisico ter beoordeling bestuur*

Ten aanzien van 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 aanvaardbaar wordt geacht. 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.

2.5.2.3 *Toetsing van het initiatief aan de 'Externe veiligheidsvisie gemeente Dalfsen'*

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van (relevante) risicovolle inrichtingen. In paragraaf 3.2.5 van deze toelichting wordt nader ingegaan op het aspect externe veiligheid. Hieruit zal blijken dat er op het gebied van externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

2.5.3 **Welstandsnota 2014**

2.5.3.1 *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 zeven deelgebieden en het landelijk gebied in vijf, 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.

2.5.3.2 Bebouwing in het (openbaar) groen

Het plangebied behoort tot de kern Dalfsen en heeft de specifieke gebiedsindeling 'bebouwing in het (openbaar) groen'. In de kernen bevinden zich diverse gebieden waarin het groen en de bebouwing elkaar versterken. Vaak betreft dit grotere gebouwen in een ruime parkachtige omgeving. Het beleid is erop gericht dat de bebouwing van hoge kwaliteit is omdat deze overal zichtbaar is vanuit de groene open ruimte. Daarnaast zijn de overgangen naar het groen en eventuele andere kleinere bouwwerken eveneens van belang. De beleidsambitie voor dit gebied is hoog. Hier is het de uitdaging om te kiezen voor vernieuwende architectuur met gebruik van duurzame bouwprincipes. Het is daarbij zaak het historische karakter van dit gebied niet uit het oog te verliezen.

2.5.3.3 Bebouwingslinten

Naast de 'bebouwing in het (openbaar) groen' is er ook sprake van 'bebouwingslinten'. De bebouwingslinten zijn meestal gelegen langs de ontginningsassen of de oorspronkelijk uitvalswegen van het dorp. Het betreft dan ook vaak de oudste straten en de oudste bebouwing van het dorp. De dichte concentratie van bebouwing aan beide zijden van de weg en de continuïteit van het lint zijn de belangrijkste kenmerken. De bebouwing varieert in functie en de architectuur is divers. Vaak betreft dit een menging van verschillende architectuurstijlen. Met name de oudere bebouwing is in de loop der tijd verbouwd of vervangen. Inzet is behoud van het oorspronkelijke karakter van de bebouwingslinten. Voor winkelpuien geldt een specifiek beleid. De diversiteit in bouwstijlen karakteriseert het gebied. Nieuwe bebouwing voegt zich daar tussen. Nieuwe en eigentijdse ontwikkelingen zijn dan ook zeker mogelijk. Het gaat er met name om dat zowel wijzigingen aan bestaande bebouwing als nieuwe gebouwen rekening houden met de traditionele schaalgrootte in het gebied. Eventuele eigentijdse vormgeving voegt een laag toe aan de bestaande geschiedenis. Hier is het de uitdaging om te kiezen voor vernieuwende architectuur met gebruik van duurzame bouwprincipes. Het is daarbij zaak het historische karakter van dit gebied niet uit het oog te verliezen.

2.5.3.4 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota 2014

Voor de ontwikkeling is er een terreinplan opgesteld en zijn door het Oversticht adviezen uitgebracht over de wijze waarop het gebied ingericht moet worden, zie Bijlage 1 van deze toelichting. In het plan is rekening gehouden met de samenhang van de bouwwerken op het erf, de verschijningsvorm hiervan, de afstemming met de bestaande bouwwerken in de omgeving 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

Het plangebied ligt aan de noordzijde van de noord-zuid georiënteerde hoofdroute door Dalfsen, de Koesteeg. In de omgeving van het plangebied liggen voornamelijk woningen (westzijde) en het landgoed rondom huize Gerner is aan de oostzijde gelegen.

Het noordelijke deel van het plangebied is voor een deel begrensd met houtwallen en aan de oostzijde een bosrand die de verbinding vormt met het landgoed wat hoort bij huize Gerner. De westzijde - Koesteeg-zijde - is begrensd met een fietspad en een beek. Het zuidelijke deel van het plangebied wordt begrensd met houtwallen.

De huidige kavels bevatten de Natuurboerderij Lindehoeve met een hoofdgebouw en diverse schuren, dierenverblijven en een moestuin. Het zuidelijk deel is een onbebouwde landschappelijke kamer.

In afbeelding 3.1 is een luchtfoto opgenomen, hierin is de huidige situatie van het plangebied weergegeven. Het plangebied is indicatief aangegeven met de rode omlijning.



Afbeelding 3.1 Huidige situatie plangebied (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, verkeerssituatie en 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.

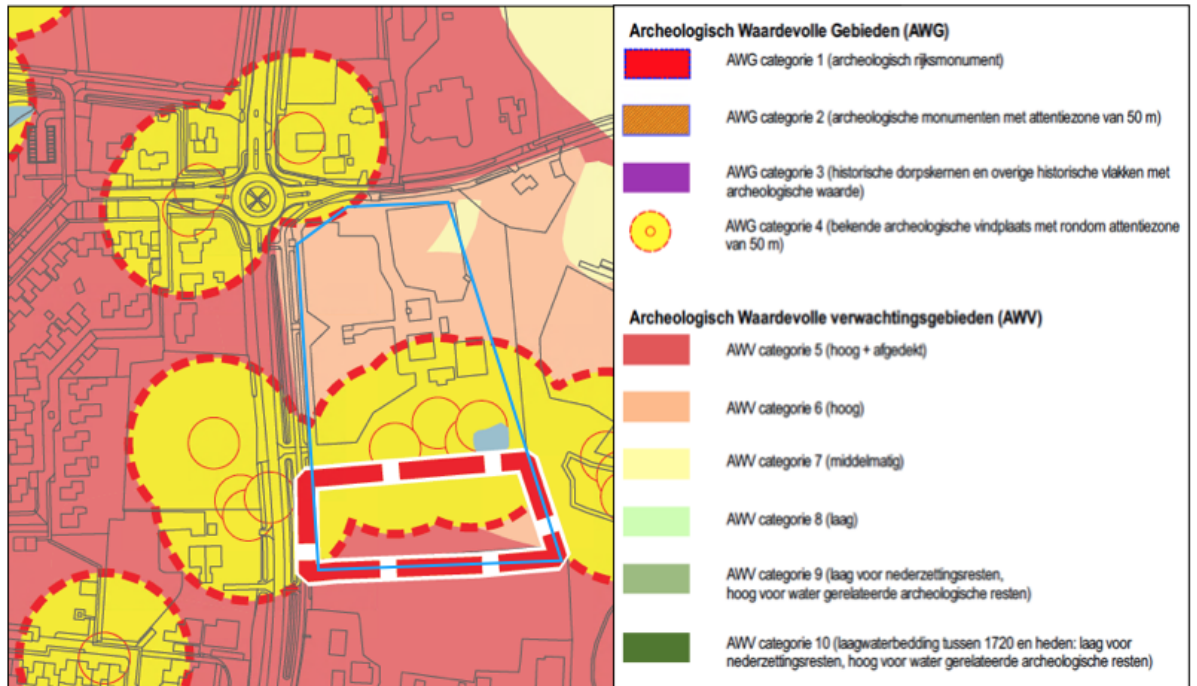
Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie 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 bij de gemeentelijke notitie behorende beleidskaart. In afbeelding 3.2 is een uitsnede van deze kaart opgenomen, het plangebied is hierop indicatief aangegeven met de blauwe omlijning.



Afbeelding 3.2: Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart (Bron: Gemeente Dalfsen)

Situatie plangebied

Op basis van de archeologische beleidskaart is het plangebied een gebied waarin grotendeels AWG categorie 4 (gele cirkels), AWW categorie 6 (hoog) (roze) en archeologisch onderzoeksgebied (rode strepenlijn) gelden.

Bij ontwikkelingen in dergelijke gebieden is archeologisch onderzoek noodzakelijk als er sprake is van bodemverstoringen die dieper gaan dan 30 cm-Mv en een groter oppervlak hebben dan 2.500 m² (noordelijke gebied, roze) en voor het zuidelijke deel van het plangebied (gele cirkels) bodemingrepen dieper dan 30 cm-Mv of dieper dan de bekende bodemverstoring en bij plangebieden groter dan 50 m².

In geval van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt de onderzoeksgrens overschreden. Gezien de situatie in het plangebied wordt een archeologisch onderzoek uitgevoerd voorafgaand aan de bouwvergunningaanvraag.

Ter bescherming van eventuele aanwezige archeologische waarden, bij eventuele overige en/of toekomstige ontwikkelingen binnen het plangebied in de toekomst, is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' overgenomen uit het huidige bestemmingsplan naar voorliggend bestemmingsplan. Daarnaast worden de 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 6' opgenomen zoals deze momenteel zijn opgenomen in het voorontwerpplan 'Kernen gemeente Dalfsen 2022'.

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 en direct nabij het plangebied komen geen cultuurhistorische waarden voor. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van negatieve effecten op deze cultuurhistorisch waardevolle objecten.

3.2.1.3 *Conclusie*

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

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.

3.2.2.2 *Beoordeling*

In voorliggend geval heeft het terrein reeds de juiste bestemming, namelijk 'Maatschappelijk' en 'Recreatie'. Het voornemen betreft het anders inrichten van deze gronden zodat de brouwerij in het maatschappelijke deel kan worden ingevoegd. Daarnaast blijft het zorgpark een aanduiding 'recreatie' houden. Tevens is en blijf er binnen de recreatiebestemming een bedrijfswoning mogelijk. Het plangebied blijft dezelfde bestemmingen houden.

Gelet op vorenstaande redenen wordt een bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. Het plangebied wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt voor dit onderdeel geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

3.2.2.3 *Conclusie*

Uit bodem milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

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 dit 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 – CO₂-neutraal in 2025 - is dat laatste een verbreding. Hoewel CO₂ 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*

De voorgenomen ontwikkeling betreft nieuwbouw waarbij duurzaamheid een belangrijk aspect is. Bij de bouw van de dierenverblijven en brouwerij zal rekening gehouden worden met natuurinclusief en duurzaam bouwen, zodat er ecologisch een meerwaarde wordt gecreëerd. Ook zal alles zo energieneutraal mogelijk worden uitgevoerd. Daarnaast is het voornemen om de daken te voorzien van zonnepanelen. Tot slot wordt de bebouwing aardgasloos gebouwd. Ook het zorgpark zal volgens deze principes worden gebouwd.

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.

Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen Ecologische Hoofstructuur) 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

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 plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft: 'Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht' en ligt op een afstand van circa 5,5 kilometer.

Om de eventuele stikstofdepositie als gevolg van de ontwikkeling te onderzoeken is door Natuurbank Overijssel een AERIUS-berekening uitgevoerd ten aanzien van de stikstofdepositie. De volledige rapportage is opgenomen in Bijlage 2 van deze toelichting. Hierna wordt het rekenresultaat besproken.

Als gevolg van het exploiteren van de bierbrouwerij en de zorg-vakantiewoningen en de bewoning van de nieuwe woning vindt er een toename van stikstofemissie plaats. Deze emissie leidt echter niet tot een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied.

Aangezien er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied, gedurende de gebruiksfase, leidt uitvoering niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen natuurvergunning aangevraagd te worden.

3.2.4.1.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) 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

De dichtstbijzijnde gebieden die zijn aangewezen als NNN liggen op circa 1,32 kilometer afstand van het plangebied. 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. 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, gierwaluwen, 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 door Natuurbank Overijssel een quickscan Wet natuurbescherming 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 3 bij deze toelichting.

Situatie plangebied

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

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet verstoord, beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten.

Grondgebonden zoogdieren en amfibieën mogen niet (opzettelijk) gedood worden. Om te voorkomen grondgebonden zoogdieren of amfibieën gedood worden, mogen ze weggevangen of verjaagd worden. Indien niet voorkomen kan worden dat beschermde dieren gedood worden, dient een ontheffing van de verbodsbepalingen (doden) aangevraagd te worden of dient gewerkt te worden volgens een Gedragscode.

Indien gekozen wordt om te werken volgens een Gedragscode, dient voldaan te worden aan de gestelde eisen en voorwaarden. Eén van de voorwaarden is, dat gewerkt moet worden buiten de kwetsbare periode.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor de voorkomende diersoorten niet af.

3.2.4.3 Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen.

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).

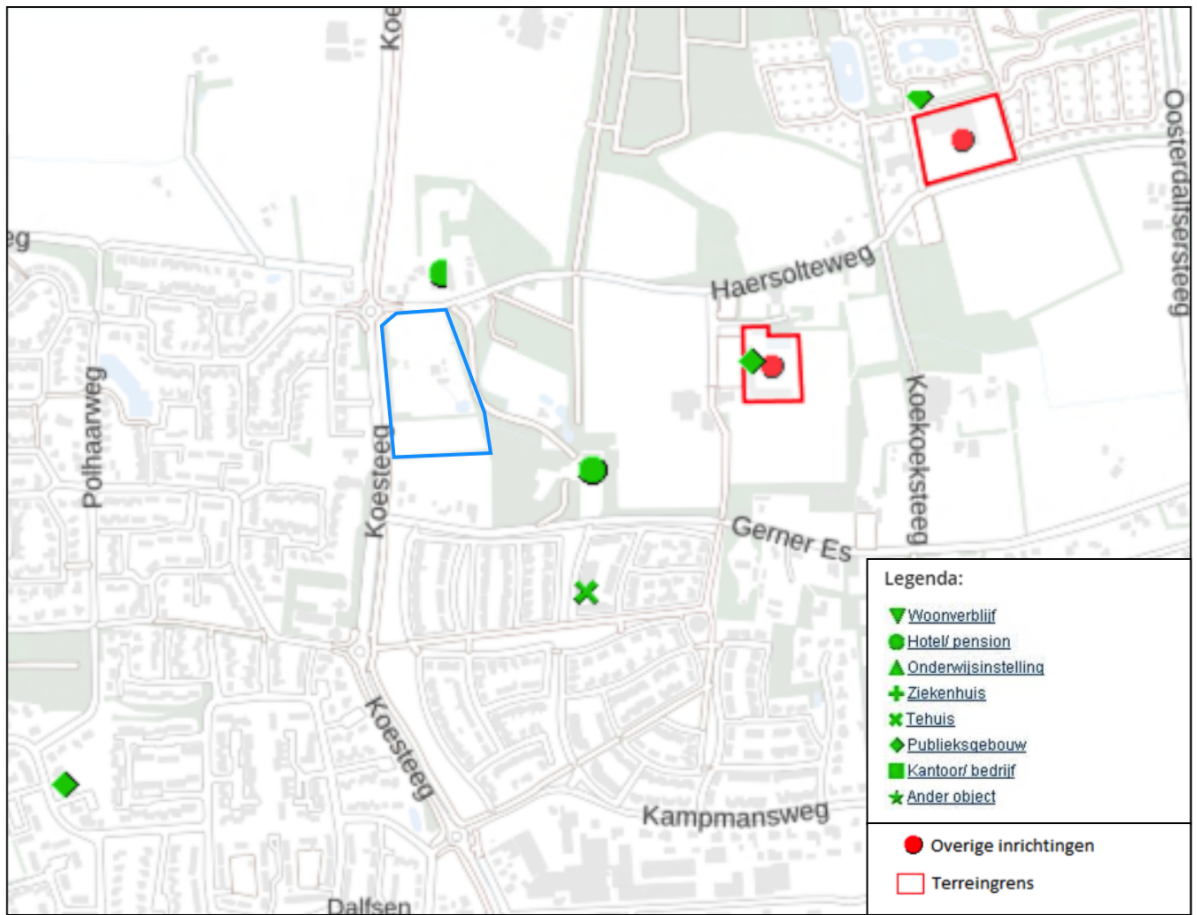
Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten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

3.2.5.2.2 Risicobronnen

In de omliggende gronden van het plangebied zijn op basis van de Risicokaart geen zogenoemde risicobronnen aanwezig (zie afbeelding 3.3). In de nabije omgeving op circa 400 meter ten oosten van het plangebied liggen een gevaarlijke stoffen inrichting. Dit betreft het zwembad Gerner. Iets ten noorden van het zwembad Gerner ligt het sportcentrum en zwembad Optisport. Dit ligt op circa 735 meter van het plangebied. Het plangebied ligt op voldoende afstand van deze richtingen, waardoor een nadere beschrijving van het groepsrisico niet noodzakelijk is.

Toets aan Risicokaart

Uit de inventarisatie van de risicokaart blijkt dat het plangebied:

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

3.2.5.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

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 voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

Het voornemen voegt geen nieuwe geluidgevoelige objecten toe. Wel is er sprake van het verplaatsen van de bedrijfswoning op het zuidelijke deel van het plangebied (recreatiedeel). De bedrijfswoning komt hierdoor echter op (nog) grotere afstand van omliggende wegen. Hierdoor wordt op voorhand een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verwacht.

Tevens zijn in de omgeving geen spoorrails of gezoneerd industrieterrein aanwezig, waardoor de aspecten railverkeerslawaai, industrielawaai van gezoneerde industrieterreinen en wegverkeerslawaai buiten beschouwing gelaten kan worden. Wel is er door de komst van de brouwerij sprake van industrielawaai voor de omgeving. Door Geluid Plus Adviseurs is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het volledige rapport is als Bijlage 4 bij deze toelichting toegevoegd. De conclusies zijn hieronder weergegeven.

De geluidemissie van de toekomstige ambachtelijke brouwerij voldoet aan de VNG-richtlijnen voor een goed woon- en leefklimaat en aan de geluidnormen van het Activiteitenbesluit. De ambachtelijke brouwerij is in dag- en avondperiode in bedrijf, in de nachtperiode zijn er geen activiteiten. Ter plaatse van omliggende woningen bedraagt de geluidbelasting in respectievelijk de dag- en avondperiode ten hoogste:

- 38 en 39 dB(A) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;
- 63 en 58 dB(A) voor het maximaal (piek)geluidniveau.

De verkeersaantrekkende werking vanwege de brouwerij voldoet aan de richtwaarde van 50 en 45 dB(A) in de dag- en avondperiode conform de Circulaire inzake indirecte hinder.

Op basis van het onderzoek blijkt dat de ambachtelijke brouwerij in het kader van goede ruimtelijke ordening en het Activiteitenbesluit voldoet aan de daarvoor gestelde richtwaarden en geluidnormen.

3.2.6.2 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

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 verbeterd 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 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, minimaal 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

3.2.7.2 *Situatie plangebied*

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 3.2.7.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Verder wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

In onderstaande tabel is de luchtkwaliteit in de nabijheid van het plangebied weergegeven. Deze gegevens zijn afkomstig van de grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland.

| | Waarde in 2020 | grenswaarde | WHO advieswaarde |
|--|-----------------------|--------------------|-------------------------|
| NO₂ µg/m³ jaargemiddeld | 9.275 | 40 | 40 |
| PM10 µg/m³ jaargemiddeld | 14.88 | 40 | 20 |
| PM2,5 µg/m³ jaargemiddeld | 7.855 | 25 | 10 |

Uit voorgaande tabel blijkt dat in het plangebied voor de stoffen NO₂ (stikstofdioxide) en fijn stof (PM10 en PM2,5) wordt voldaan aan de Wettelijke grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer en dat eveneens aan de advieswaarden van de WHO (wereldgezondheidsorganisatie) wordt voldaan. Hiermee is ter hoogte van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft luchtkwaliteit.

3.2.7.3 *Conclusie*

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorgenomen ontwikkeling.

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.

Het plangebied is gelegen in een gebied waar sprake is van een rustige woonwijk. Daarom wordt in voorliggend geval uitgegaan van het omgevingstype '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

Het gaat 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. Binnen het plangebied is sprake van meerdere onderdelen.

Ten eerste is er sprake van de toevoeging van een ambachtelijke brouwerij. In 2020 werd in Nederland 22 miljoen hl bier gebouwen. De ambachtelijke brouwerij produceerde in 2020 circa 712 hl bier. Hiermee is de ambachtelijke brouwerij zeer kleinschalig van aard. Een dergelijke kleinschalige ambachtelijke brouwerij is vergelijkbaar met de VNG-brochure 'Vervaardiging van wijn, cider e.d.' met een milieucategorie 2. Bedrijvigheid in de milieucategorie 2 heeft een richtafstand van 30 meter voor geluid. Het incidenteel geven van rondleidingen en proeverijen heeft een milieucategorie 1 ('café en bars'). De brouwerij ligt op circa 90 meter afstand van de dichtstbijzijnde woning, waarmee wordt voldaan aan de richtafstand. Dat de brouwerij geen negatieve gevolgen heeft voor omliggende milieugevoelige functies wordt eveneens onderschreven in het akoestisch onderzoek, zoals beschreven in paragraaf 3.2.6.

Ten tweede is er sprake van een natuurboerderij, waar sprake is van het houden van enkele dieren. Dit kan hoogstens worden beschouwd als een 'kinderboerderij' (VNG-brochure) met een milieucategorie van 2 en een maximale richtafstand van 30 meter. Aan deze afstand wordt voldaan, omdat de dichtstbijzijnde woning op circa 35 meter ten oosten van het plangebied ligt.

Ten derde wordt het recreatieve deel van het plangebied aangepast. Dit betreft geen kampeerterrein, maar recreatief maatschappelijk nachtverblijf in gebouwen. Het zorgpark kan daarom het beste worden vergeleken met een 'Hotels en pensions met keuken, conferentieoorden en congrescentra' uit de VNG-brochure met een richtafstand van 10 meter en een milieucategorie 1. De afstand van het bouwvlak tot de dichtstbijzijnde woningen bedraagt circa 21 meter.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van (onevenredige) aantasting van de woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende milieugevoelige functies.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving of leidt tot hinder of belemmeringen voor de bedrijven in de

omgeving. De functie van ambachtelijke brouwerij is niet aan te merken als een milieugevoelige functie. Daarnaast blijven de natuurboerderij en de huidige recreatiemogelijkheden bestaan en zijn dit ook geen milieugevoelige functie.

In de omgeving van het plangebied zijn geen milieubelastende functies aanwezig die mogelijk hinder veroorzaken of ondervinden van de beoogde ontwikkelingen. Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en er geen sprake is van belemmering van omliggende milieubelastende functies.

3.2.8.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

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 *Activiteitenbesluit*

Vanaf 1 januari 2013 is het Activiteitbesluit ook van toepassing op agrarische activiteiten. Het Besluit landbouw milieubeheer is tegelijkertijd komen te vervallen. Agrarische bedrijven hebben geen vergunning meer nodig als al hun activiteiten onder de reikwijdte van het Activiteitenbesluit vallen. Dit zijn type B-bedrijven, zoals veehouderijen, kinderboerderijen (en andere bedrijven die kleinschalig dieren houden), glastuinbouwbedrijven, bedrijven met teelt in gebouwen, bedrijven met open teelt, agrarische loonwerkers en losse opslagen (bijvoorbeeld mest). Voor geurhinder is in het Activiteitenbesluit een soortgelijk beoordelingskader opgenomen als in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Zo gelden binnen en buiten de bebouwde kom dezelfde normen als in de Wgv. Ook de geurbelasting wordt bepaald volgens het bepaalde in de Wgv. Hetzelfde geldt voor het meten van de afstanden.

3.2.9.3 *Situatie plangebied*

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in het toevoegen van een veehouderij als bedoeld in de Wgv. Het voornemen is om binnen het plangebied een kleinschalige natuurboerderij uit te breiden met een ambachtelijke brouwerij. Ter plaatse zullen slechts een beperkt aantal dieren worden gehouden. Op basis van artikel 3.111 sub 2 van het Activiteitenbesluit zijn de minimaal aan te houden geurafstanden van artikel 2.117 voor het oprichten, uitbreiden of wijzigen van een dierenverblijf niet van toepassing voor inrichtingen; waar minder dan 10 schapen, 5 paarden, 10 geiten, 25 stuks pluimvee, 25 konijnen en 10 overige landbouwhuisdieren worden gehouden. De dieraantallen binnen de natuurboerderij ligt beneden voorgenoemde aantallen. Gelet hierop behoeft het plan niet te worden getoetst aan de vaste geurafstanden.

Verder zijn in een straal van circa 250 meter rondom het plangebied geen veehouderijen aanwezig. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van (onevenredige) aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende milieugevoelige functies en er ter plaatse van een plangebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

3.2.9.4 *Conclusie*

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

3.2.10 **Verkeerssituatie**

3.2.10.1 *Algemeen*

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe zijn berekeningen uitgevoerd op basis van de gemeentelijke 'Kademota Parkeernormen Dalfsen 2020' en de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW.

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

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk (Bron: CBS Statline - gemeente Dalfsen);
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom.
- Functie: Natuurboerderij: 'Kinderboerderij (stadboerderij)': 4,7 per gemiddelde boerderij;
- Functie: Brouwerij (circa 635 m²): 'Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)': 2,4 per 100 m² bvo;
- Functie: (zorg)vakantiepark: 'Bungalowpark (huisjescomplex) 1,7 per bungalow;

- Functie: bedrijfswoning: 'Koop, huis, vrijstaand': 2,3 parkeerplaats;

3.2.10.2 *Parkeerbehoefte*

Op basis van de 'Kademota Parkeernormen Dalfsen 2020' gelden bovenstaande uitgangspunten. Een deel van deze functies bestaan al en wijzigen ook niet van functie door de voorgenomen ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling zorgt voor een toevoeging van een ambachtelijke brouwerij en de aanpassing van de bouwmogelijkheden binnen het naastgelegen recreatiegebied (zorgpark). De inrichting van het zorgpark zal op een later moment worden bepaald. Het uitgangspunt hierbij is dat de bebouwde oppervlakte van het zorgpark anders wordt ingericht, maar niet wordt vermeerderd, waarmee de parkeerbehoefte niet wijzigt ten opzichte van het huidige aantal (12 plaatsen). De benodigde parkeerplaatsen voor de bedrijfswoning (3 stuks) en voor de zorgpark-recreatiewoningen zullen op eigen terrein gerealiseerd worden.

Voor het overige resulteert de voorgenomen ontwikkeling binnen het bestemmingsplan (een toevoeging van de brouwerij) een extra parkeerbehoefte van $(2,4 \times 6,35 = 15,25)$ afgerond 16 parkeerplaatsen. Het parkeren zal geheel plaatsvinden op het eigen terrein. Zie hiervoor een uitsnede van het terreinplan in Hoofdstuk 4. Er is voldoende ruimte voor de benodigde parkeerplaatsen (totaal 21 parkeerplaatsen), voor zowel bezoekers als medewerkers van de brouwerij (16 parkeerplaatsen) en natuurboerderij (5 parkeerplaatsen). Geconcludeerd wordt dat voldaan wordt aan de parkeerbehoefte op het eigen terrein.

Bij de inrichting van de parkeerplaats zal rekening worden gehouden met gehandicapten parkeerplaatsen en het opladen van elektrische voertuigen. Dit zal ook gelden voor het zorgpark.

Omdat de verwachting is dat een deel van de bezoekers de locatie per fiets zal bezoeken wordt rekening gehouden met het realiseren van voldoende fietsenstalling. Op dit moment is aan de westzijde van het plangebied (zijde van de Koesteeg) een fietsenstalling gepland. Het plangebied biedt hier ruim voldoende ruimte voor.

3.2.10.3 *Verkeersgeneratie*

Wanneer de uitgangspunten van de voorgaande paragrafen worden gehanteerd geldt voor het bestemmingsplan de toevoeging van een functie, namelijk de ambachtelijk brouwerij. De overige functies blijven gelijk, maar krijgen, in het geval van het zorgpark, een andere locatie binnen hetzelfde gebied.

Voor de 'brouwerij' van circa 635 m² geldt een gemiddelde verkeersgeneratie van 'Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)' 10 verkeersbewegingen per 100 m² per weekdagemaal. Dit resulteert een verkeersgeneratie van $(10 \times 6,35 = 63,5)$ afgerond 64 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

De Koesteeg en Haersolteweg zijn van voldoende omvang en zijn voldoende ingericht om deze toename van verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af te kunnen wikkelen. Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling geen onevenredige toename van de verkeersdruk met zich meebrengt.

3.2.10.4 *Ontsluiting*

De ontsluitingen van het noordelijke deel van het plangebied bestaan momenteel al. Het plangebied zal middels de toerit van de parkeerplaats aan de noordzijde worden ontsloten op de Haersolteweg. Daarnaast zal het gebied aan de westzijde worden ontsloten aan de Koesteeg. Deze ontsluiting is enkel beschikbaar voor fietsers en wandelaars. Tevens zal er een ontsluiting aan de oostzijde gemaakt worden met het naastgelegen landgoed 'Huize Gerner'. Voor het zuidelijke deel (zorgpark) geldt dat dit nader wordt ingevuld. In de adviezen van het Oversticht worden deze ontsluitingen nader toegelicht (Bijlage 1). Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de hiervoor genoemde ontwikkeling. Dit temeer omdat de ontsluitingen al bestaan en er voldoende ruimte is om overzichtelijke en verkeersveilige ontsluitingen te realiseren voor de nieuwe ontsluitingen ten behoeve van de aansluiting op het naastgelegen landgoed.

3.2.10.5 *Conclusie*

Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan besloten 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*

Bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen moet de watertoets worden toegepast. Dit houdt in dat alle ruimtelijke plannen een waterparagraaf moeten bevatten. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is om waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. Het kader van de watertoets is vanaf 1 november 2003 wettelijk verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

3.2.11.2 *Watertoets*

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een watertoets verplicht bij gemeentelijke bestemmingsplannen en projectafwijkingsbesluiten. De watertoets is een procesinstrument, waarbij het waterschap en de initiatiefnemer (gemeente) onderlinge afstemming zoeken.

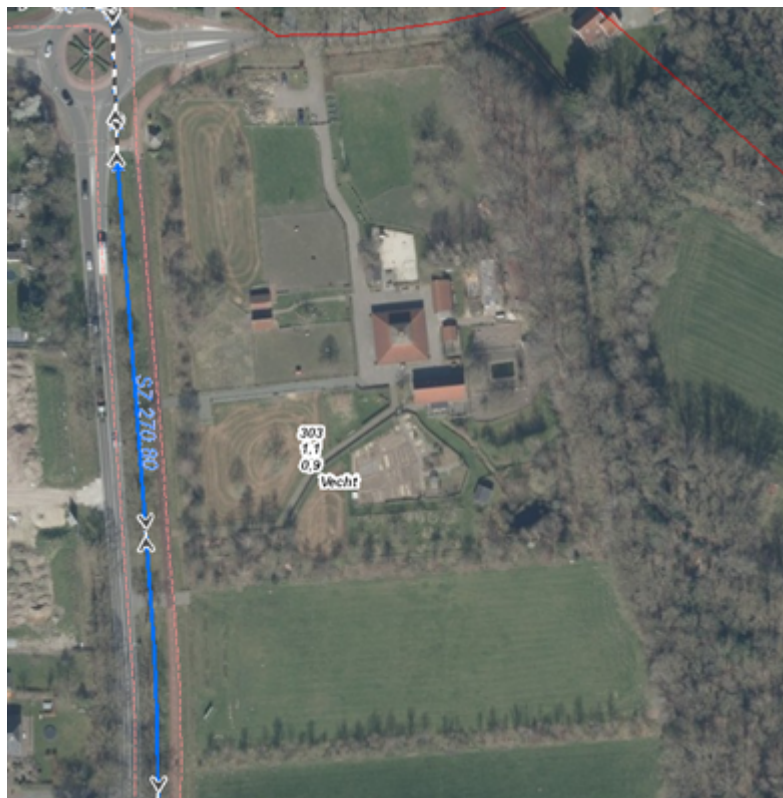
3.2.11.3 *Relevant beleid*

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 Waterbeheersplan 2016 – 2021 van het waterschap Drents Overijsselse Delta, het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen.

3.2.11.4 Watertoetsproces

Via www.dewatertoets.nl is het Waterschap Drents Overijsselse Delta op de hoogte gebracht van het plan. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van de watertoets van toepassing is. Hierop zijn uitgangspunten ontvangen van het waterschap. In de volgende paragraaf wordt nader ingegaan op deze punten.

Het plan ligt in het stroomgebied Vecht. Rond het plangebied liggen PRIMAIRE A watergangen die in het beheer van het waterschap zijn. Het peilgebied heeft een maximumpeil van NAP 1.1 m. Dit peil is de instelhoogte van het kunstwerk. Lokaal kunnen er verschillen optreden in het peil afhankelijk van de afstand tot de instelhoogte. Bij extreme neerslag wordt wel wateroverlast in of nabij het plangebied verwacht. Met name de watergang langs de Koesteeg met behoorlijk wat duikers had afgelopen zomer (2021) last van wateroverlast bij extreme neerslag.



Afbeelding 3.4 Kaartbeeld bestaande waterhuishouding rond het plangebied. Plangebied grenst aan een A-water (blauw) (Bron: Waterschap Drents Overijsselse Delta)

3.2.11.5 Wateraspecten plangebied

Watersysteem

Aan- en afvoer van voldoende water, waarborg van de waterkwaliteit en ruimte voor water.

- Watergangen: Grenzend aan het plangebied ligt een beschermingszone van een primaire A-watergang van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. De functie van deze watergang(en) moet te allen tijde worden gegarandeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de beschermingszone van deze watergangen zoals in de Keur beschreven. Met betrekking tot deze watergangen gelden de binnen de Keur opgenomen gebods- en verbodsbepalingen. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone moet een Watervergunning worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta.
 1. Primaire A-watergangen (>25 L/s afvoer gedurende gemiddeld 1 tot 2 dagen per jaar): watergangen waar het waterschap verantwoordelijk is voor de inrichting en het onderhoud.
 - C-watergangen: hier zijn de grondgebruikers verantwoordelijk voor de inrichting en ze doen
- 25e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Koesteeg 2A en 4 (ontwerp)

zelf het onderhoud. Er geldt geen onderhoudsverplichting en het waterschap houdt geen toezicht of onderhoud goed wordt uitgevoerd.

Zoals in afbeelding 3.4 is weergegeven, ligt de primaire watergang aan de westelijke zijde van het plangebied. Het voornemen concentreert zich aan de oostelijke zijde van het plangebied. Daarbij zal de nieuwe bebouwing ook aan die zijde gerealiseerd worden. De westelijke zijde van het plangebied zal vrij van bebouwing zijn, waardoor de watergang vrij toegankelijk is voor het waterschap. Er is tevens geen sprake van maatregelen aan deze watergang. Er wordt geen deel gedempt en er worden geen bouwwerken of grondwerken uitgevoerd nabij deze watergang. De manier van onderhoud van de watergang veranderd door de nieuwe situatie niet ten opzichte van de oude situatie. Er blijft, conform de huidige situatie, voldoende ruimte om de watergang te beheren en onderhouden. Tot slot wordt opgemerkt dat er met dit plan niet wordt voorzien in lozing van vervuild water op deze watergangen.

Wijzigingen aan het watersysteem

- Dempen of graven wateren: Voor het dempen, verleggen of graven van wateren (ook die niet in beheer zijn bij het waterschap) dient altijd een Watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Voor het dempen van watergangen (of greppels dieper dan 40 cm) dient gecompenseerd te worden. Vooroverleg voor het aanvragen van een vergunning wordt geadviseerd. Het waterschap neemt nieuwe primaire A-watergangen in beheer en onderhoud, nadat is vastgesteld of deze nieuwe watergangen voldoen aan de daarvoor geldende criteria.
- Dam/duiker: Wanneer een nieuwe oprit wordt gerealiseerd met een dam/duiker in de watergang moet dit tijdig met de vergunningverlener worden overlegd. In dit geval moet goed worden beoordeeld wat het effect van een duiker is op de doorstroming van het water langs de Koesteeg.

In paragraaf 3.2.10 is nader ingegaan op de verkeerssituatie en de ontsluiting van het plangebied. Voor het noordelijke deel van het plangebied zijn reeds ontsluitingen aanwezig, die de bestaande watergang niet beperken. Voor het zuidelijke deel (zorgpark) geldt dat deze nader worden ingevuld. Hierbij worden de adviezen van het Oversticht (Bijlage 1) in acht genomen. Daarnaast zal bij de nadere uitwerking rekening worden gehouden met de watergang die ten westen van het plangebied stroomt.

Waterveiligheid

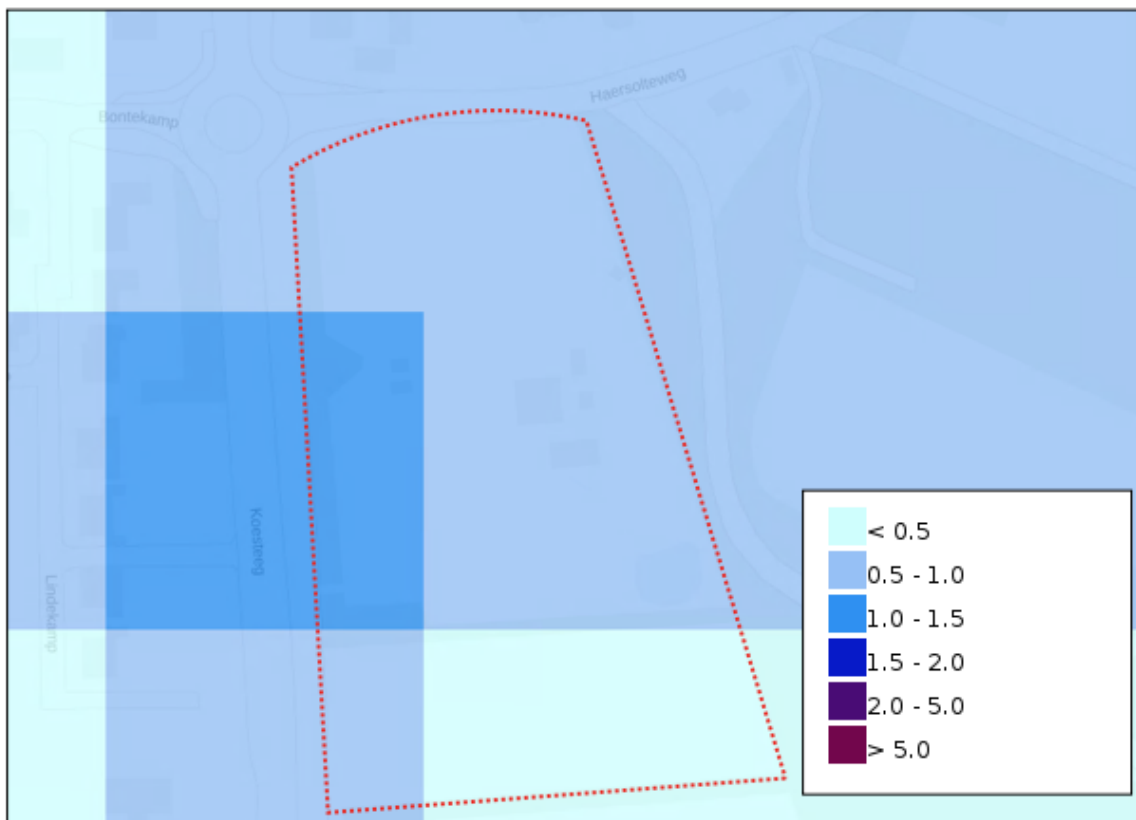
Beschermen van inwoners tegen overstromingen van binnendijkse gebieden. Waarborgen van het veiligheidsniveau van dijken en beperken van gevolgen overstromingen door een waterrobuuste inrichting.

Overstromingsrisico

- Overstromingsrisicoparagraaf: Als er gebouwd wordt in dijkkringgebieden (gebieden met een risico op overstromingen) verplicht de provincie Overijssel in het bestemmingsplan een overstromingsrisicoparagraaf op te nemen. Deze paragraaf heeft aandacht voor voorzieningen die zorgen dat er bij een overstroming minder slachtoffers vallen en dat de schade beperkt blijft.

Het plangebied ligt binnen dijkkring 9 'Vollenhove'. Vanwege deze ligging dient er een nadere motivering plaats te vinden. De ernst van een overstroming wordt bepaald door: de maximale waterdiepte tijdens een overstroming (is af te leiden uit de risicokaart); de kans op een overstroming; en de beschikbare tijd voor evacuatie / noodmaatregelen (hoe lang duurt het tot het water er is?).

Op de risicokaart komt het volgende kaartbeeld naar voren bij overstromingen van een middelgrote kans heeft (1/100 jaar). Dit zijn de overstromingen vanuit het primaire systeem (bijvoorbeeld de IJssel of de Vecht) waar de dijken een strenge norm hebben. Voor de betreffende locatie wordt een waterdiepte van < 0,5 tot maximaal 1,5 m gevonden. In afbeelding is dit weergegeven.



Afbeelding 3.5 Uitsnede maximale waterdiepte bij overstroming (Bron: Atlas Leefomgeving)

Er moet worden opgemerkt dat de bebouwing grotendeels gesitueerd is ter plaatse van de hoogte tussen < 0,5 en 1,0 meter hoogte. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt er ingegaan op eventuele noodmaatregelen en evacuatiemogelijkheden.

Bij de ontwikkeling van het plangebied dient rekening te worden gehouden met mogelijke overstroming(en). Het betreft ook een stuk bewustwording dat bouwen in risicovolle gebieden bepaalde risico's met zich meebrengt en dat hier adequaat mee omgesprongen dient te worden.

De volgende maatregelen zullen worden genomen;

- aanvullend ophogen indien nodig van het plangebied;
- voldoende hoog aanbrengen vloerpeil ter plaatse van de bebouwing;
- evacuatiemogelijkheden in meerdere richtingen vanaf de gebouwen;
- aansluiting van het plangebied op dichtstbijzijnde weg waardoor bereikbaarheid gewaarborgd blijft.

Wateroverlast

Bij kortstondige buien van geringe of enige intensiteit mag hemelwater dat niet lokaal kan worden verwerkt worden afgevoerd, zonder dat dit leidt tot water-op-straat of wateroverlast benedenstrooms van het plangebied. Bij extreme kortstondige buien, verblijft water voor korte tijd op het maaiveld, zonder dat dit tot overlast leidt. De ontwikkelaar houdt rekening met de randvoorwaarden die zowel het waterschap als de gemeente stelt aan het voorkomen van wateroverlast. Er wordt rekening gehouden met de randvoorwaarden die gemeenten stellen aan:

- het benutten, lokaal verwerken of vertraagd afvoer van hemelwater op percelen en in de openbare ruimte;
- het gescheiden houden van hemelwater;
- de capaciteitseisen voor de afvoer van hemelwater;
- de eisen die aan woningen, andere kwetsbare functies en openbare ruimte worden gesteld

ter voorkoming van wateroverlast.

Compensatie nieuwbouw plannen

Voor kleine plannen geldt als regel dat 10% van het verharde oppervlak wordt ingezet voor berging ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater. Dit houdt in dat elke m² waterbergend oppervlak 30 cm water moet kunnen bergen. Geadviseerd wordt om de waterberging te ontwerpen op basis van een infiltratiesituatie. Het waterschap adviseert het regenwater afkomstig van verharding in het plangebied zelf te bergen, en niet direct af te voeren op de watergang. Infiltreren van dit water is beter voor de bodem en het aanvullen van grondwater. Het water langs de Koesteeg is een belangrijke afvoer van overtollig water uit een groot deel van Dalfsen. Ontwikkelingen langs de Koesteeg waarbij water in eigen gebied kan worden vastgehouden krijgen van het waterschap dan ook het advies dat zeker te doen.

Binnen het plangebied zal het grootste gedeelte van het gebied niet bebouwd worden. Er is daardoor binnen het plangebied voldoende ruimte om hemelwater op te vangen. Zo zal er een waterpoel en vijver aanwezig zijn. Daarnaast zal veel mogelijk het hemelwater in de omliggende weilanden worden geïnfilterd. Bij de invulling van het zuidelijke deel van het plangebied, zal zoveel mogelijk het water op eigen gronden worden vastgehouden.

In dit geval al er nauwelijks sprake zijn van de afvoer van vervuild hemelwater. Het schoon hemelwater kan vanaf het dak van het te bouwen gebouw(en) af worden gevoerd naar het oppervlaktewater danwel geïnfilterd worden in omliggende gronden. Er wordt met de bouw rekening gehouden met duurzaam bouwen. Tot slot worden er ten aanzien van waterkwaliteit geen materialen gebruikt die een verontreiniging van het oppervlaktewater met zich meebrengen. Met de bouw van het gebouw worden duurzame materialen zoals hout en steen toegepast.

Grondwateroverlast

Aanleghoogte van bebouwing: Voor de aanleghoogte van gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een aanleghoogte van de vloer geadviseerd van minimaal 80 cm ten opzichte van de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 cm boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

Bij de bouw van de nieuwe gebouwen zal de aanleghoogte minimaal 80 cm zijn ten opzichte van de GHG en minimaal 30 cm boven het straatpeil. Er is geen sprake van parkeergarages of kelders, waardoor deze buiten beschouwing blijven.

Waterkwaliteit

Het watersysteem wordt zo ontworpen dat het geen risico's voor de volksgezondheid creëert en voldoende schoon is voor mensen, planten en dieren.

Verontreiniging

- Microverontreiniging: Er worden geen uitlogbare materialen gebruikt die tot een verontreiniging van het oppervlaktewater kunnen leiden.
- Schoonmaakmiddelen en waterkwaliteit: Alle toegelaten schoonmaakmiddelen zijn milieuvriendelijk, maar mogen niet zonder meer rechtstreeks in oppervlaktewater worden geloosd. Formeel is daar een vergunning op basis van Art. 6.2 lid 1 van de Waterwet (het brengen van stoffen in een oppervlaktewaterlichaam) voor nodig. Een watervergunning wordt niet verleend wanneer een riolering in de buurt aanwezig is.

De voorkeursvolgorde voor afvalwaterstromen is als volgt:

1. Indien aanwezig moet de afvalwaterstroom van reinigingswater met schoonmaakmiddel op de riolering worden geloosd;
2. Het opvangen van het afvalwater en de afvoer per as naar een riolering;

3. Lozing op het oppervlaktewater en/of infiltratie in de bodem via een bodempassage.

Riolering

Optimaliseren aanvoeren afvalwater naar de rioolwaterzuivering. Verminderen van hydraulische belasting van de rioolwaterzuivering en beperken van riooloverstorten op het oppervlaktewater.

Beleid en regelgeving

- Gemeentelijk rioleringsbeleid: de gemeente heeft een zorgplicht voor doelmatige verwerking en afvoer van hemelwater, afvalwater en grondwater. In het plan wordt rekening gehouden met het gemeentelijke rioleringsbeleid. Afvalwater en hemelwater worden op de perceelgrens gescheiden aangeboden. Eventueel geldt er een bergingseis (zie wateroverlast).
- Voorkeursvolgorde afvoer hemelwater: Bij de afvoer van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromend hemelwater ter plaatse in het milieu worden teruggebracht (afkoppelen). Dat kan door infiltratie in de bodem of door berging in het oppervlaktewater. Het waterschap heeft de voorkeur om daar waar mogelijk, het hemelwater oppervlakkig af te voeren en te infiltreren in de bodem. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater.
- Lozing afvalwater (tbv Brouwerij): Voor de lozing van afvalwater (al het water waarvan de initiatiefnemer zich moet ontdoen) op oppervlaktewater vanuit een woning of een (agraris)ch bedrijf gelden de volgende regels:
 1. Voor lozingen van huishoudelijk afvalwater vanuit woningen geldt het “Besluit lozing afvalwater huishoudens” (Blah). Uitgangspunt is dat het huishoudelijk afvalwater op een gemeentelijk rioolstelsel wordt geloosd. Indien niet mogelijk is, moet een voorziening worden aangelegd die een gelijkwaardig milieubeschermingsniveau biedt.
 2. De uitbater van de brouwerij heeft al contact met ons opgenomen over de lozing van water vanuit zijn bedrijf. Dit zal nader uitgewerkt moeten worden voor afstemmen met waterschap en gemeente en initiatiefnemer zal moeten voldoen aan het activiteitenbesluit.
 3. Voor lozingen van afvalwater van een (agraris)ch bedrijf geldt het “Activiteitenbesluit”.
 4. Voor lozingen vanuit niet-inrichtingen geldt het “Besluit lozen buiten inrichtingen” (Blbi)

Rioolcapaciteit

Rioolcapaciteit: De capaciteit van het huidige rioolstelsel kan een aandachtspunt vormen. Bij uitbreiding van het rioolstelsel wordt rekening gehouden met de capaciteit van het bestaande stelsel en de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud is erop gericht om de waterhuishouding op orde te houden. Het betreft zowel waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterbeleving. De inrichting van het gebied dient zodanig te zijn, dat het beheer en onderhoud van het watersysteem op efficiënte en effectieve wijze mogelijk is. Bij nieuw aan te leggen water vindt overleg met het waterschap plaats.

Wijze van onderhoud watersysteem:

Er wordt rekening gehouden met de wijze van onderhoud (varend of vanaf de kant) en de daarbij geldende voorwaarden. Voor werkzaamheden binnen de aangegeven zones van het waterschap is een vergunning op grond van de Waterwet noodzakelijk.

- Rijdend onderhoud vanaf de kant: Bij onderhoud vanaf de kant geldt een obstakelvrije zone van 5 m vanaf de boveninsteek van de watergang.
- Nieuwe bomen langs een watergang zijn vergunningsplichtig of meldingsplichtig.

- Toegankelijkheid van water: alle wateren die een functie hebben in de waterhuishouding (afvoer, aanvoer of berging) liggen in openbaar gebied.

De watergangen, zoals in afbeelding 3.4 aangegeven zullen vrij zijn van bebouwing. Hiermee wordt rekening gehouden dat deze watergang onderhouden wordt en dat hiervoor ruimte nodig is. Daarnaast concentreert het plan zich voornamelijk op de bebouwing aan de oostelijke zijde van het plangebied. De oostelijke zijde van het plangebied blijft in principe zoals deze momenteel is.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

Zoals in de paragraaf 1.1 is beschreven, bestaat het voornemen uit twee delen, die gezamenlijk in de omgeving zullen worden ingepast onder de noemer 'Poort van Noord'.

Op het perceel aan de Koesteeg 4 is Natuurboerderij Lindehoeve gevestigd met een hoofdgebouw en diverse schuren, dierenverblijven en een moestuin. Het voornemen is om de opstallen van de Natuurboerderij uit te breiden zodat de ambachtelijke Vechtdal Brouwerij zich hier kan vestigen en de bestaande dierenverblijven uit te breiden. Alle functies die momenteel in de Lindehoeve zijn gevestigd worden daarbij behouden en versterkt door een sociaal programma wat voortvloeit uit de vestiging van de ambachtelijke brouwerij.

Het perceel aan de Koesteeg 2A bestaat momenteel uit een onbebouwde landschappelijke kavel. Het voornemen is om dit perceel te transformeren naar een perceel met een bedrijfswoning en enkele zorg-vakantiewoningen (B&B), ook wel zorgpark genoemd.

Beide percelen liggen niet in het buitengebied van de gemeente Dalfsen, maar op een bijzondere locatie aan de rand van Dalfsen. De locaties grenzen aan het perceel van Huize Gerner (landgoed) en zullen gezamenlijk worden ingepast, waarbij ze aansluiten op het naastgelegen landgoed. Dit levert een programmatisch en ruimtelijke interessante meerwaarde op voor Dalfsen. Door de nieuwe bebouwing van zowel de Lindehoeve als het zorgpark aan te laten sluiten bij de omgeving in bebouwingstypologie, materialisering en uitstraling zal er een éénheid ontstaan in het gehele plangebied. Daarnaast wordt er door de aansluiting van paden en routes een fijnmazig netwerk gecreëerd wat de toegankelijkheid van het gebied verruimt en aantrekkelijker maakt voor recreatief gebruik. Daarbij ontstaat er een veilige langzaamverkeerroute van de wijk Gerner Es naar de Lindehoeve. De samenwerking van verschillende plaatselijke ondernemingen versterken daarnaast de sociale cohesie van het hele dorp en dragen bij aan multifunctioneel gebruik en bijzondere maatschappelijke evenementen.

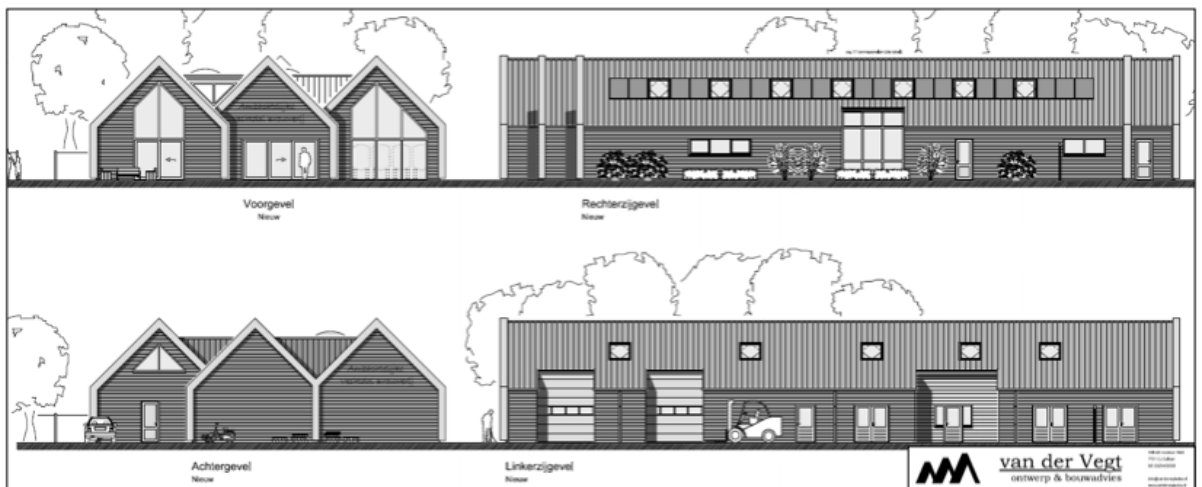
De Koesteeg 4 is nader uitgewerkt in onderstaand plan. Een bestaande schuur wordt uitgebreid zodat de ambachtelijke brouwerij zich daarin kan vestigen. Daarnaast zullen de dierenverblijven worden vernieuwd. Verder wordt het geheel landschappelijk ingepast. Een en ander is weergegeven in afbeelding 4.1. In afbeelding 4.2 en 4.3 zijn impressies weergegeven van de brouwerij en dierenverblijven.



Afbeelding 4.1: Beoogde situatie noordelijke deel plangebied (Bron: van der Vegt ontwerp & bouwadvies)



Afbeelding 4.2: Impressie beoogde dierenverblijven (Bron: van der Vegt ontwerp & bouwadvies)



Afbeelding 4.3: Impressie beoogde ambachtelijke brouwerij (Bron: van der Vegt ontwerp & bouwadvies)

De Koesteg 2A is hieronder nader uitgewerkt. Op deze kavel wordt een bedrijfswoning gerealiseerd op een erf. Op dit erf worden eveneens een bijgebouw gebouwd, dat als schuur, carport en atelier gaat dienen. Daarnaast zal er een gebouw worden gerealiseerd waar de vier vakantieverblijven (B&B) in komen. Verder wordt het geheel landschappelijk ingepast. Een en ander is weergegeven in afbeelding 4.4. In afbeelding 4.5, 4.6 en 4.7 zijn impressies weergegeven van de bedrijfswoning, zorg B&B en het bijgebouw/carport/atelier.



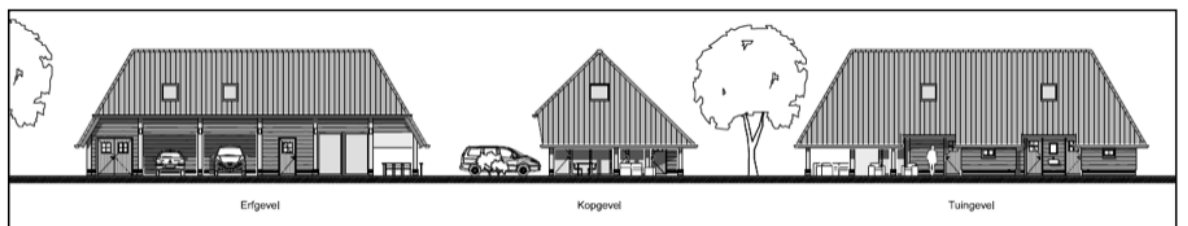
Afbeelding 4.4: Beoogde situatie zuidelijke deel plangebied (Bron: van der Vegt ontwerp & bouwadvies)



Afbeelding 4.5: Impressie beogde bedrijfswoning (Bron: van der Vegt ontwerp & bouwadvies)



Afbeelding 4.6: Impressie beogde B&B (Bron: van der Vegt ontwerp & bouwadvies)



Afbeelding 4.7: Impressie beogd bijgebouw met carport en atelier (Bron: van der Vegt ontwerp & bouwadvies)

Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de, van het bestemmingsplan deel uitmakende, regels voor zover nodig van een nadere toelichting voorzien.

De regels geven inhoud aan de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd kan of mag worden. Bij de opzet van de regels is getracht het aantal zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, wat werkelijk noodzakelijk is.

De bij dit plan behorende regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

5.1.1 Hoofdstuk 1. Inleidende regels

In dit hoofdstuk worden de in regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

5.1.2 Hoofdstuk 2. 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.

5.1.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

Anti-dubbelregel (Artikel 9)

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

Algemene bouwregels (Artikel 10)

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

Algemene gebruiksregels (Artikel 11)

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.

Algemene afwijkingsregels (Artikel 12)

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.

Algemene procedureregels (Artikel 14)

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

Overige regels (Artikel 15)

In dit artikel wordt 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 uit de bouwverordening van toepassing verklaard.

5.1.4 Hoofdstuk 4 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. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Gemengd (Artikel 3)

De voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor, de recreatieve doeleinden en maatschappelijke voorzieningen. In de bouwregels is onderscheid gemaakt in bouwregels voor gebouw en bouwregels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde. Voor gebouwen geldt dat deze uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd. De gezamenlijke maximale oppervlakte van de gebouwen is in de regels vastgelegd. Verder is door middel van aanduidingen op de verbeelding aangegeven wat de maximum bouw- en goothoogte mag bedragen. Binnen het bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan. Tot slot is met een aanduiding het erf en beeldentuin aangegeven.

Maatschappelijk (Artikel 4)

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor, maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat een ambachtelijke brouwerij alleen ter plaatse van de aanduiding mogelijk is. In de bouwregels is onderscheid gemaakt in bouwregels voor gebouw en bouwregels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde. Voor gebouwen geldt dat deze uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd. Verder is door middel van aanduidingen op de verbeelding aangegeven wat de maximum bouw- en goothoogte en maximale bebouwingsoppervlakte mag bedragen.

Waarde - Archeologie 3 (Artikel 5)

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en vaststelling van archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen.

Het voorgenoemde verbod is onder andere niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m²;
- een diepte hebben van ten hoogste 30 cm onder maaiveld;
- reeds in uitvoering zijn op tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Waarde - Archeologie 4 (Artikel 6)

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en vaststelling van archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen.

Het voorgenoemde verbod is onder andere niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2500 m²;
- een diepte hebben van ten hoogste 40 cm onder maaiveld;
- reeds in uitvoering zijn op tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Waarde - Archeologie 5 (Artikel 7)

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en vaststelling van archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen.

Het voorgenoemde verbod is onder andere niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2500 m²;
- een diepte hebben van ten hoogste 30 cm onder maaiveld;
- reeds in uitvoering zijn op tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Waarde - Archeologie 6 (Artikel 8)

De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en vaststelling van archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen.

Het voorgenoemde verbod is onder andere niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- een oppervlakte beslaan van ten hoogste 5000 m²;
- een diepte hebben van ten hoogste 30 cm onder maaiveld;
- reeds in uitvoering zijn op tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofddregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is tevens het risico van planschade opgenomen, zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

Hoofdstuk 7 Vooroverleg, inspraak en zienswijzen

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 schaadt geen nationale belangen. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

De provincie

In het kader van vooroverleg wordt het bestemmingsplan naar de provincie Overijssel toegezonden.

Het waterschap

In het kader van vooroverleg is de watertoets uitgevoerd. Hieruit volgde de 'normale procedure'. Aan de hand van de ontvangen uitgangspuntennotitie is voorliggend bestemmingsplan aangevuld. Daarna is het bestemmingsplan naar het waterschap Drents Overijsselse Delta toegezonden.

7.2 Inspraak

PM

7.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt ingevuld als het ontwerp-bestemmingsplan zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen.

**25e herziening Chw
bestemmingsplan Kernen
gemeente Dalfsen 2016,
Koesteg 2A en 4**

Inhoudsopgave

| | | |
|---------------------------------|--|-----------|
| Bijlagen bij toelichting | | 3 |
| Bijlage 1 | Advies Oversticht ontwikkeling Koesteeg 4 | 4 |
| Bijlage 2 | Stikstofonderzoek | 31 |
| Bijlage 3 | Quickscan flora en fauna | 49 |
| Bijlage 4 | Akoestisch onderzoek | 81 |

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Advies Oversticht ontwikkeling Koesteeg 4



Erfconsulentenadvies 2631/2632 DS

Koesteeg 2A + 4

gemeente
kader
fase

Dalfsen
Erfstructuur en inrichting
Initiatief

Zwolle 15 maart 2023



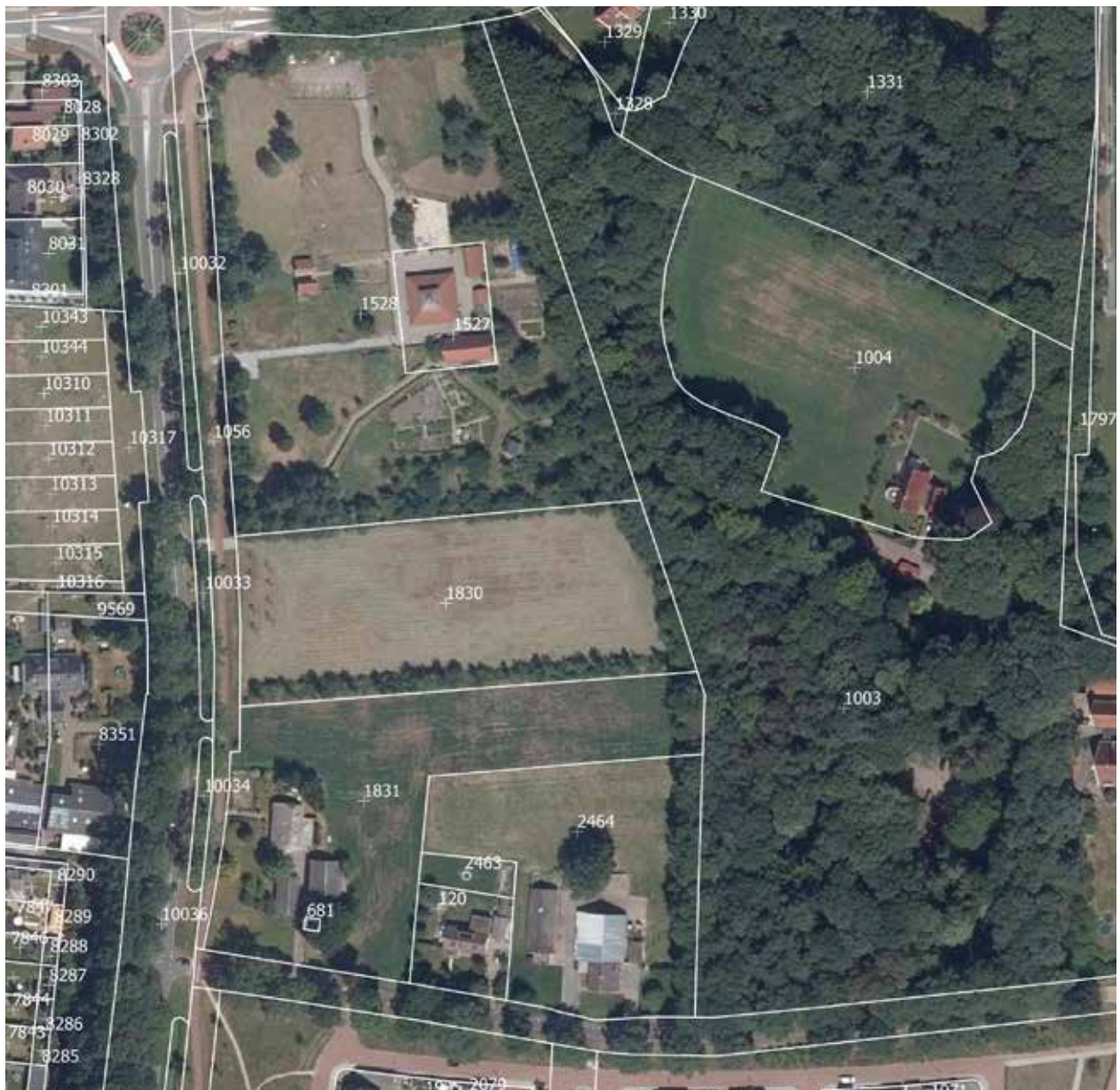
I. SITUATIE

Het plangebied betreft kavels 1527, 1528 en 1830 en ligt aan de noordzijde van de noord-zuid georiënteerde hoofdroute door Dalfsen, de Koesteeg.

De kavels 1527 en 1528 bevatten Natuurboerderij Lindehoeve met een hoofdgebouw en diverse schuren, dierenverblijven en een moestuin. Het terrein is voor een deel begrensd met houtwallen en aan de oostzijde een bosrand die de verbinding vormt met

landgoed Gerner. De westzijde - Koesteeg-zijde - is begrensd met een fietspad en een beek.

Kavel 1830 is een onbebouwde landschappelijke kamer. De noord en zuidzijde van deze landschappelijke kamer zijn begrensd met houtwallen. De westzijde - Koesteeg-zijde - is begrensd met een fietspad en een beek. De oostzijde is begrensd met een bosperceel dat behoort bij landgoed Gerner.



Luchtfoto met kadastrale aanduiding.

2. OPGAVE

De initiatiefnemer, Vechtdal Brouwerij in samenwerking met Stichting Natuurboerderij Dalfsen, wil het perceel Koesteege 4 uitbreiden met de Vechtdal Brouwerij die momenteel elders in Dalfsen is gevestigd. Alle functies die momenteel in de Lindehoeve zijn gevestigd worden daarbij behouden en versterkt. Het sociaal programma dat nu al aanwezig is op de Lindehoeve wordt uitgebreid door de vestiging van de brouwerij op dit perceel.

De initiatiefnemer, de familie _____ wil het perceel Koesteege 2A transformeren naar een perceel met één woning en enkele zorg-vakantiewoningen met gemeenschappelijke ruimte - in de vervolgttekst is deze 'het zorgpark' genoemd.

Het totale project wordt ontwikkeld in nauwe samenhang tussen de Stichting Natuurboerderij Dalfsen, Vechtdal Brouwerij en de familie _____. Daarmee is er behoefte aan een visie om de ontwikkelingen op juiste wijze op elkaar te kunnen laten aansluiten. Het totale project ligt niet in het buitengebied, maar ligt op een bijzondere locatie aan de rand van Dalfsen en vraagt om inzet van ruimtelijke kwaliteit.

2.1 Beleid provincie

Provincie Omgevingsvisie en Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De locatie is gelegen in het oude hoevenlandschap. De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Knooperven waarop verschillende functies samenkomen kunnen in dit landschap nieuwe kwaliteiten toevoegen. Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes).

De locatie is gelegen in een mixlandschap waarin de verschillende functies als wonen, werken en recreatie samen kunnen gaan. De ligging op de overgang van stad naar land, lust en leisure laag, heeft potenties. Woon-, werk-, en recreatiemilieus kunnen met routes en landschappelijke structuren verbonden worden. De ambitie is er op gericht integrale projecten te stimuleren waarin (stedelijke) programma's en landschappelijk raamwerk worden ontwikkeld en gerealiseerd.

2.2 Beleid gemeente

Landschapsontwikkelingsplan, sociale transformatie 'dichter bij de kern'

De locatie ligt in een kleinschalig essen/kampen landschap. Het beleid geeft aan dat bij ontwikkeling het landschap daardoor zou moeten versterken. Dat houdt in: het versterken van de esranden en de karakteristiek van de structuur van de erven. De locatie ligt aan de rand van Dalfsen en zou in een groter perspectief bekeken moeten worden.

Daarnaast wordt er in Dalfsen onder het motto 'dichter bij de kern' gestreefd naar fijn wonen, werken en leven voor alle doelgroepen in Dalfsen. De huidige invulling van de Lindehoeve in combinatie met het zorgpark versterkt met nieuwe extra functies het aandeel duurzaamheid, sociale werkgelegenheid, ontspanning en een zorgvraag. Daarmee komt Dalfsen dichterbij de kern.



Essen - Kampen landschap van de gemeente Dalfsen



Locatie Koesteeg 2A waar het zorgpark wordt ontwikkeld



Locatie Koesteeg 4, de Lindehoeve.

3. ANALYSE

3.1 Landschap



1890: Met de buitens en landgoederen in blauw aangeduid, plangebied in rood (bron: Topotijdreis)

Het landschap van Dalfsen is gevarieerd en heeft een afwisseling van een rivierdal van de Vecht met uiterwaarden, zandruggen met escomplexen en bossen, kleinschalige kampenlandschappen en heidegronden (veelal bebost). Het landschap heeft een rijkdom aan voorname boerderijen, grote en kleine buitens, landgoederen, en ook kastelen. Vroeger bestond er naast kasteel Rechteren ten zuiden van de Vecht ook kasteel Gerner iets ten zuiden van het plangebied. Veel huizen en structuren van aanleg zijn verdwenen, maar veel is ook nog zichtbaar in deze tijd.

Het totaal geeft een sfeer van een lommerrijk landschap waarin landbouw, landgoederen en natuur sterk verweven zijn.

Huis Gerner kent een rijke historie. Het oorspronkelijke adellijke huis met gracht, lag ten zuiden van waar nu de Kampmansweg loopt en een industrieterrein is gevestigd. Voor dit advies is de historie van het huis aan de Gerner Es, uit 1930, van belang. Het huis is gebouwd in opdracht van de heer Johan Frederik Baron van Haersholte. De bouwer was een lokale ondernemer, de heer Stokvis uit Oudleusen. Het interieur werd ingericht met waardevolle onderdelen uit andere adellijke huizen, zoals de haardpartijen.

Na vertrek van de eigenaren kwam Landgoed Gerner in handen van het ministerie van WVC en diende het onder andere als opvanghuis voor de cliënten van Philadelphia. Daarna kwam het in bezit van een verzekeringsmaatschappij, die het in 1997 verkocht aan de heer en mevrouw J. Bosch- van der Linde. Zij hebben aan de achterzijde het oude pand uitgebreid met hotelkamers en voor zichzelf een nieuw huis aan de rand van het bos laten bouwen.



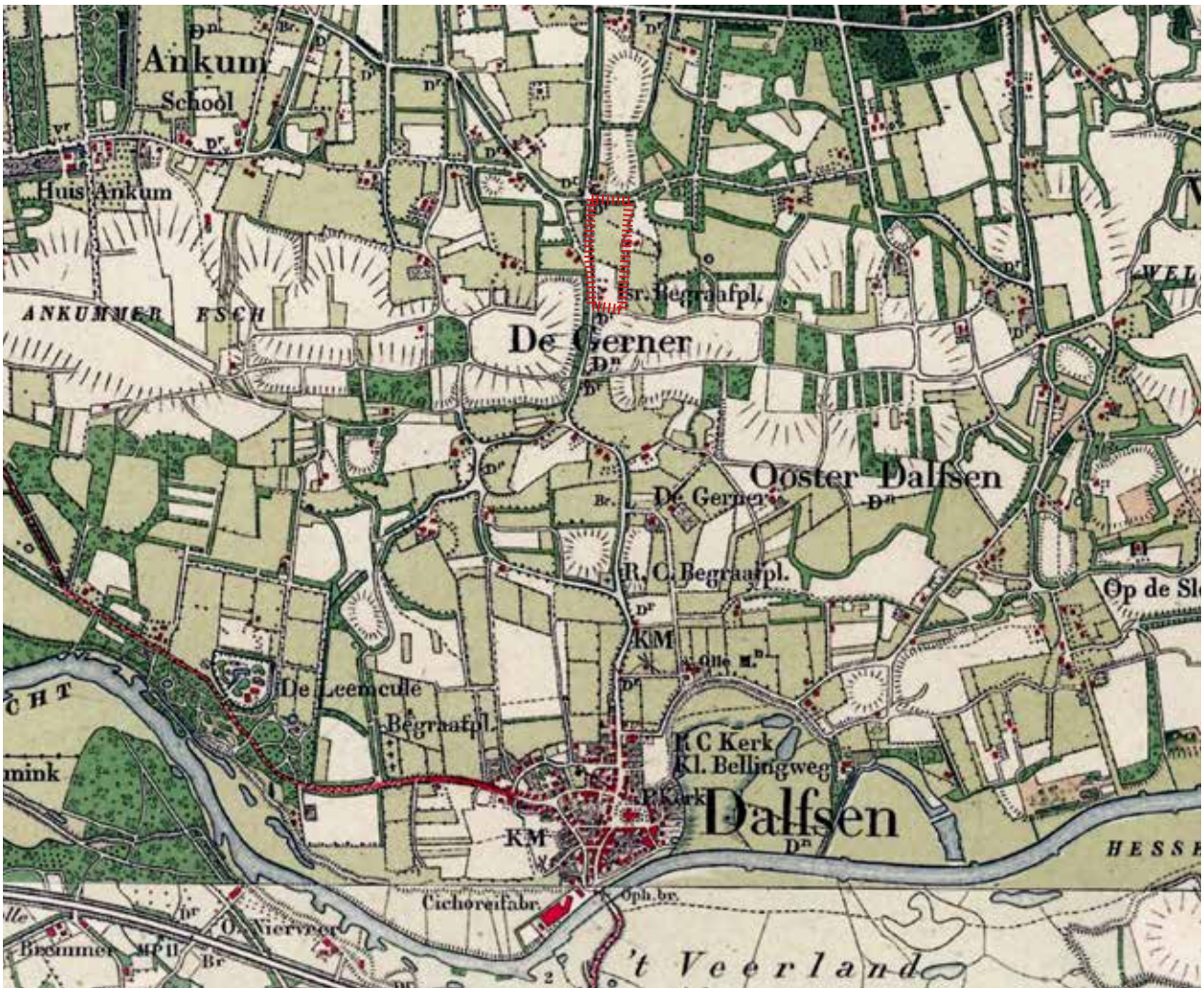
't Huis Gerner in 1729 ooit gelegen aan de huidige Kampmansweg. (bron: de baronesdalfsen.nl/historie)



1930: Het echtpaar Amoene van Holthe tot Echten en de Zwolse baron Van Haersolte verhuisde (vanwege ziekte) naar het nieuwe Huize Gerner, de huidige locatie van restaurant De Barones.



Huidige situatie restaurant 'De Barones'.



1925: Ten zuiden van het met rood aangemerkte plangebied ligt de oost-west gelegen zandrug met essen (bron: topotijdreis)

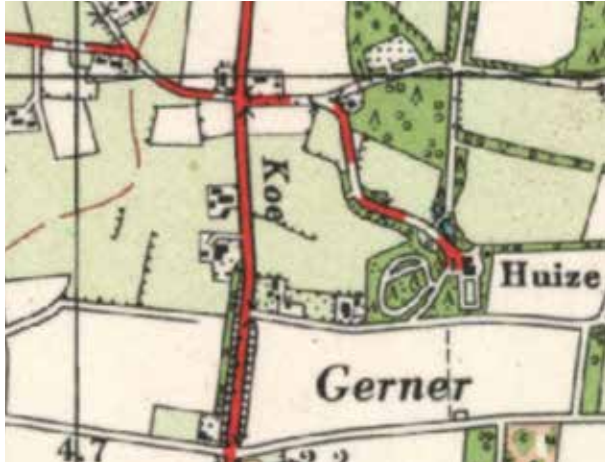
De locaties zijn onderdeel van een kleinschalig kampenlandschap dat wordt gekenmerkt door de afwisseling van akkers, weiden, singels, bomenrijen, boomgaarden en verspreid liggende erven.



1925



1935



1955



1975



1999



2006



2009



2020

4. ADVIES

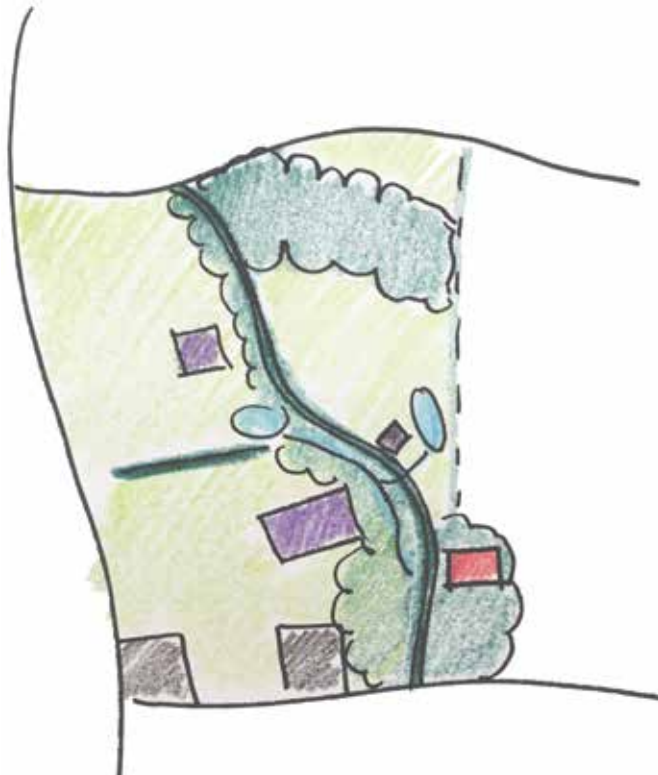
Kwaliteit en ruimtelijke uitgangspunten

Locatie en landschap

Het landschap heeft door de tijd veel wijzigingen ondergaan, veelal geleidelijk. Er kan worden geconcludeerd dat de sfeer een combinatie is van landelijk agrarisch (kleinschalig) met de allure van een landgoed. Deze combinatie maakt de dorpsrand van Dalfsen uniek. Daarmee is het waardevol om met deze aanwezige invalshoek door te ontwerpen. Agrarisch landschap en parkaanleg zijn sterk met elkaar verweven. Open en besloten ruimtes wisselen elkaar daarin af. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid van een 'dooradering' die landschappelijk veel te bieden heeft.

De bebouwing is ingetogen op erfplekken en kent accenten op 'adelijke' plekken.

De structuur van de parkaanleg van Huize Gerner is al een lange tijd herkenbaar. Ook de sfeer van het kleinschalige landschap blijft aanwezig. Ondanks dat er een tijd geweest lijkt te zijn waarbij het meer open van karakter was, is nu - door de ontwikkeling van de Lindehoeve - de kleinschaligheid teruggebracht.



Schematische weergave van de kwaliteiten: een slingerend pad als drager. Hieraan bosschages aan de oostzijde, weides aan de westzijde. Clusters aan het slingerende pad. Aan de zuidzijde erfen in het lint.

Handhaven en versterken van de volgende landschappelijke kwaliteiten:

- Structuur anno 1930 - deze is nog goed erfahrbaar;
- Een verwevenheid van landelijk agrarisch en de allure van een landgoed - dit is uniek in een dorpsrand;
- Agrarisch gegroeid en in parkaanleg ontworpen - doorzetten van aanwezige kwaliteit;
- Kleinschalig, afwisseling;
- Dooradering, fijn netwerk openbaar toegankelijk.



De groene randzone van de wijk Gerner Es loopt door het kleinschalige landschap van de zone Koesteeg.



Bestaande en nieuwe ontwikkelingen koppelen aan de drager, verweven sfeer van allure van een landgoed en agrarisch landelijk.

De huidige dikkere bosstructuur scheidt de ten oosten gelegen sportactiviteiten van de agrarische activiteiten en herbergt tevens de allure van het landgoed dat huize Gerner met zich meebrengt. Waar deze gesloten bosstructuur de Koesteeg ontmoet is een open groenstructuur (oostzijde van de Koesteeg) ontwikkeld die zich vanaf het bedrijventerrein ten oosten van de kern Dalfsen - de Kampmansweg - uitstrekt naar het buitengebied aan de noordkant van Dalfsen. Deze open groenstructuur takt af ter plaatse van de Gerner Es en dooradert de nieuwe wijk De Gerner Marke en in aansluiting daarop Oosterdalfsen.

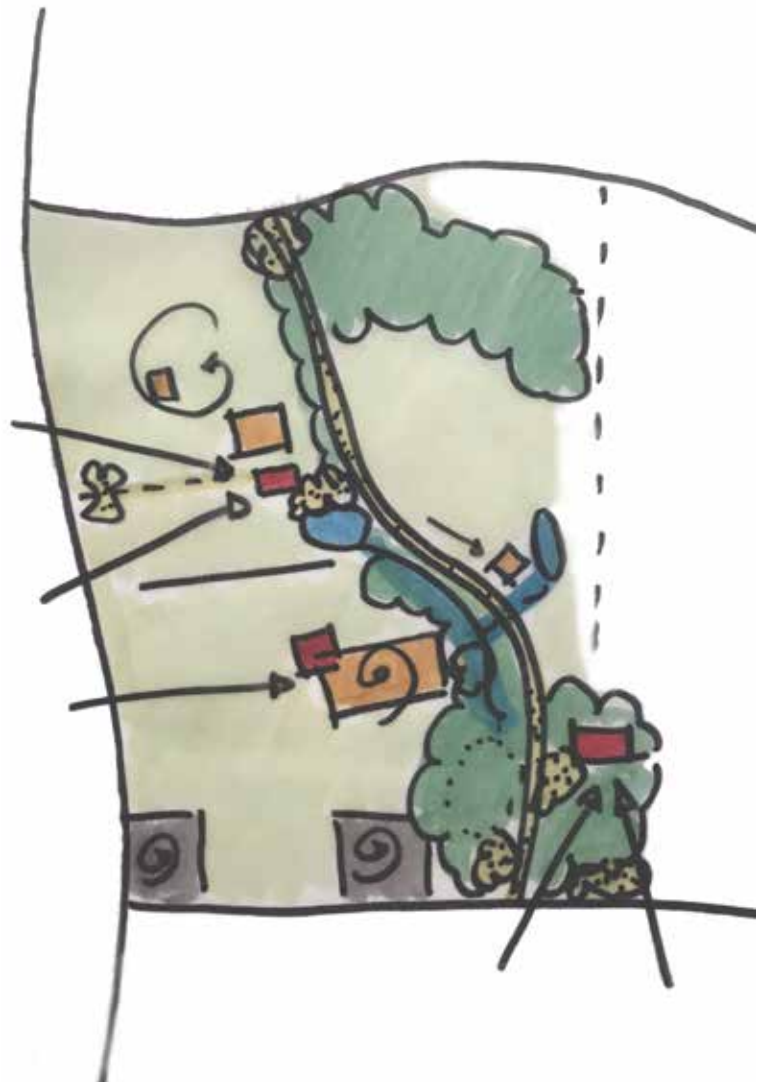
Daarmee zijn er veel aanleidingen voor aanhechting aan bestaande structuren maar ontbreekt er een duidelijke drager in het plan die de verschillende onderdelen aaneen rijgen. De oude, nog steeds aanwezige, route door het bos van de Haersolteweg naar de Gerner Es vormt deze drager. Deze vormt een veilige verbinding van de wijk De Gerner Marke naar de nieuwe sociale ontwikkeling ter plaatse van de Lindehoeve, de zorgvakantiewoningen en restaurant de Barones (Huize Gerner) en sluit aan op reeds aanwezige verbindingen. Deze drager is uitsluitend bestemd voor langzaam verkeer en hecht de aanwezige kwaliteiten in de dichtere bosstructuur aan de toegankelijkheid en openheid van de sociale activiteiten. De markering van de drager, in combinatie met de nieuwe en bestaande toegangen, versterken daarbij het unieke karakter van de genoemde verwevenheid van landelijk agrarisch en de allure van het landgoed.

De Koesteeg functioneert als belangrijke ecologische drager voor het verbinden van de kern met het buitengebied.

Principes voor ruimtelijke ontwikkeling

Op locatie zijn door de tijd de sferen van Huize Gerner, met zijn adellijke allure, en de landelijke agrarische setting van de Lindehoeve met elkaar verweven geraakt. Daarmee is een karakteristieke eigenheid ontstaan die versterkt zou moeten worden. In de huidige situatie is deze relatie in sferen voelbaar, maar (nog) niet voldoende benut. Beide sferen verliezen hierdoor aan kwaliteit. Op termijn is er een risico dat zonder een helder ontwerpprincipe - geënt op deze locatie - het landschap en de unieke kwaliteit minder afleesbaar zal worden. Om het verlies van deze kwaliteit tegen te gaan en het eigenzinnige karakter te versterken dienen bij ruimtelijke ontwikkelingen de volgende uitgangspunten gehanteerd te worden:

- Doorontwerpen op sfeer van verwevenheid landelijk agrarisch en adellijke allure;
- Benutten structuren van parkaanleg Huize Gerner en westelijke agrarische kleinschalige landschap;
- Ontwerpen op dooradering voor fiets en voet, benut de potentie voor beleving in de huidige setting van omzooming met woningen;
- Zicht vanaf de Koesteeg en Haersolteweg op de Lindenhoeve en het zorgpark;
- Nieuwe bebouwing in de basis ingetogen agrarisch, 'gestrooid' in het landschap. In uitwerking met details, accenten met allure. Dit in relatie tot Huize Gerner;
- Nieuwe aanleg in de basis ingetogen agrarisch, opgaand in het landschap. In uitwerking met details, accenten met allure. Dit in relatie tot Huize Gerner;
- De twee plekken Koesteeg (2A en 4) gaan een verbinding aan met Huize Gerner, in routing en in beeldtaal. De locaties worden op een bescheiden wijze met elkaar in relatie gebracht. Het oude kronkelende toegangspad als drager. Het aanwezige water, de vijver bij de Lindenhoeve, kan hierbij mogelijk ook als drager dienen.





De nieuwe functieverdeling binnen de groenstructuur versterkt de gewenste kleinschaligheid van het gebied. De drager verbindt de locaties aan de Koesteeg met Huize Gerner.



Schematische indeling tot een samenhangend concept.



Principes optimalisatie biodiversiteit en inpassing Vechtdal Brouwerij

De locatie van de Lindehoeve wordt aangepast om de Brouwerij te kunnen inpassen op de locatie van een bestaande schuur. Daarvoor wordt de noordelijke entree vanaf de bestaande parkeerplaats aangepast zodat van daaruit de kleinschalige distributie plaats kan vinden. Hiervoor wordt een slingerend erfpad doorgetrokken naar de achterzijde van het hoofdgebouw en de nieuwe brouwerij. Met behoud van struweel en singels als draagstructuur dient de landschappelijke kamer een ruimtelijke verbinding aan te gaan met het zuidelijk beoogde zorgpark en het noordelijk gelegen buitengebied. Door op enkele plekken in de singel wat struiken te verwijderen en op enkele plekken de voetverbinding (de drager) aan te leggen ontstaat doorzicht 'onder de kruin' van de bomen.

Ruimtelijke uitgangspunten nader uit te werken:

1. Maak het slingerende bospad (de drager) onderdeel van de hele routing;

2. Paden laten aansluiten op paden van het zorgpark;
3. Aanplant van enkele bloeiende heesters 'ontvangst' (allure landgoed);
4. Eventueel een eenvoudig hekwerk als entree;
5. Verbinden ruimtes, struweel en singels als structuur behouden. Nutsfunctie van de boomgaard uitbreiden;
6. Ontwerp onderkomen Vechtdal Brouwerij in relatie (sfeer) tot de Lindehoeve en de bestaande schuren;
7. Aangepaste dierenverblijven in gekoppelde schuren passend bij het erf;
8. Doortrekken kronkelend pad voor distributie;
9. Zicht geven ter plaatse van de doorlopende open groenstructuur;
10. Aanplant Lindes langs de rij- en wandelroute;
11. De vijver bij de Lindehoeve onderdeel van de 'ontvangst' laten zijn, als (zicht op) openplek vanuit het bos. Dit kan op natuurlijke wijze worden ingepast;
12. Bestaande grote bomen (Kastanjes) vrijzetten en opnemen in het pad richting Lindehoeve.

Overige aandachtspunten

- Helder ontwerp voor een hoofdroute over het terrein;
- De moestuin wordt verplaatst om ruimte te maken voor de brouwerij. De huidige entree van de moestuin (poort van beukenhaag) kan worden opgenomen in de route over het terrein;
- Landgoed Gerner wordt als het ware vergroot, het erf maakt daar onderdeel van uit. De sfeer en het karakter mogen dit uitstralen;
- De Lindehoeve heeft in de basis een boerenkarakter met details van een landgoed. Dit geldt voor inrichtingselementen als paden, hekken en erfscheidingen. Maar ook voor verlichting, fietsenstalling en markeringen. Hierbij wordt aangesloten op de bestaande elementen in kleur en materialen;
- Aandacht voor natuur op het erf door de plaatsing van takken/steen/bladerhopen, kleine laagtes, etc. Behoud van extensieve 'rommelhoeken' waar inheemse planten kunnen groeien. Plaatsen van nestkasten;
- Natuurinclusief en duurzaam bouwen. Dit geeft ecologisch een meerwaarde. Daarvoor kan de toolbox www.bouwnatuurinclusief.nl worden ingezet. Dit is een website voor architecten, gemeenten, projectontwikkelaars en woningbouwcorporaties, maar ook voor particulieren. Je kunt er informatie en inspiratie vinden over heel verschillende aspecten van natuurinclusief bouwen;
- De bosrand en de entree vanaf de drager krijgt een uitstraling, passend bij het landgoed.



Huidige entree van de moestuin handhaven en referenties voor een nieuwe toegangsweg en het pad als drager.



Referenties voor bescheiden verlichting.



Referentie voor bescheiden hekwerk als toegang tot de Lindehoeve.

De dierenverblijven

Dierenverblijven zijn bijgebouwen die zich manifesteren als kleine compacte elementen met een heldere eenvoudige hoofdvorm. Ze bestaan uit maximaal één bouwlaag al dan niet met kap en kunnen met elkaar zijn verbonden. De kleuren en materialen ogen natuurlijk en zijn passend bij het erf - zoals bijvoorbeeld zwart hout. De dierenverblijven kunnen zowel klassiek als modern uitgevoerd worden.

Bestaande schuur wordt uitgebreid en daarna in het geheel in gebruik genomen door Vechtdal Brouwerij.



Bestaande dierenverblijven worden vervangen.



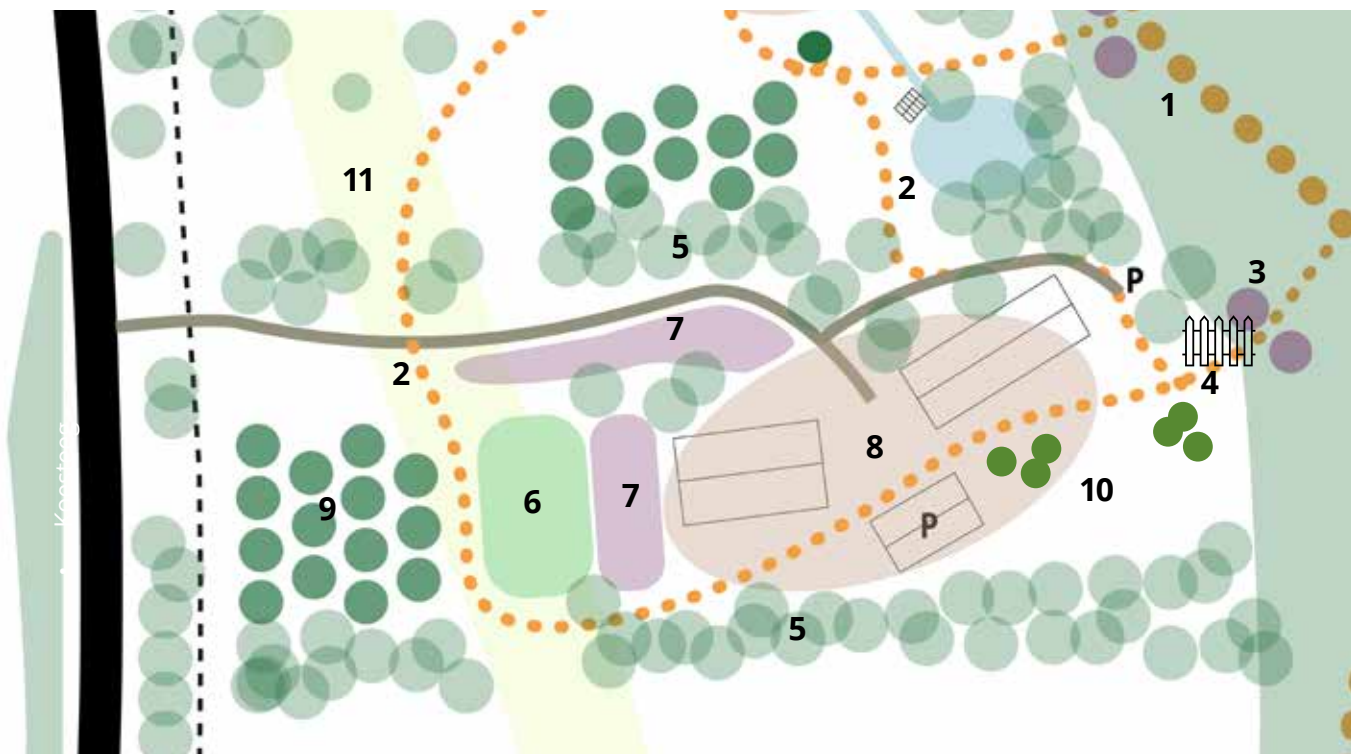
Referentie dierenverblijven (bron: Jandeboertuinhuizen.nl)

Vechtdal Brouwerij

De brouwerij heeft een agrarisch karakter en manifesteert zich als schuur behorende bij het hoofdgebouw. Het nieuwe onderkomen bestaat uit een rechthoekige plattegrond of schakelingen daarvan. De kap heeft een heldere vorm (steile zadelkap, eventueel met wolfseinden). Het gebouw heeft een lage goothoogte en bestaat uit maximaal één bouwlaag. Het gebouw is sober gedetailleerd, maar kan accenten bevatten waarin waarin de allure van het bijbehorende landgoed terugkomt. Accenten kunnen twee bouwlagen bevatten. De kleuren en materialen ogen natuurlijk en zijn passend bij het erf - zoals bijvoorbeeld zwart hout. De vorm volgt daarbij de functie. De brouwerij kan zowel klassiek als modern uitgevoerd worden.



Referentie Vechtdal Brouwerij (bron: Schipperdouwesarchitecten, Delden - Commandiereterrein Ootmarsum).



Principes optimalisatie biodiversiteit en inpassing ruimtelijke inpassing zorgpark

Het zorgpark wordt ingepast in een eigen landschappelijke kamer om de kleinschaligheid te versterken. Met behoud van struweel en singels als draagstructuur dient de landschappelijke kamer een ruimtelijke verbinding aan te gaan met het noordelijke gelegen erf van de Lindehoeve en het zuidelijk gelegen weiland. Door op enkele plekken in de singel wat struiken te verwijderen en op enkele plekken de voetverbinding (de drager) aan te leggen ontstaat doorzicht 'onder de kruin' van de bomen. De kamer is ingedeeld met een (naar het zuiden verder aan te planten) boomgaard, een bloemrijk weilandje met eventueel schapen of kleinvee en een erfcluster waaraan de woning, de kapschuur en de zorgvakantiewoningen liggen. Het erf wordt onsloten door een noordelijk gelegen pad wat wordt begeleid door een rand van moes-en/ of bloementuin. Het parkeren is uit het zicht opgenomen achter de zorgwoningen.

Ruimtelijke uitgangspunten nader uit te werken:

1. Maak het slingerende bospad (de drager) onderdeel van de hele routing;
2. Paden laten aansluiten op paden van de Lindehoeve;
3. Eventueel een eenvoudig hekwerk als entree;
4. Verbinden ruimtes, struweel en singels als structuur behouden. Nutsfunctie van de boomgaard uitbreiden;
5. Bloemrijk weilandje met eventueel schapen of kleinvee. In de boomgaard is ook ruimte voor grotere nutsbomen als Kers, Walnoot, Tamme Kastanje;
6. Moes-en/of bloementuin begeleid de aanrijroute en scheidt het bloemrijke weilandje van de woning;
7. Ontwerp het erf in relatie met de groene buitenruimte. Het hoofdvolume (woning) gericht op de weg. Alle gebouwen grenzen aan het erf. Het erf staat als los cluster in de groene kamer (circa 10 meter los houden) en heeft zo weinig mogelijk verharding. De paden zijn niet nadrukkelijk zichtbaar, ze voegen zich in de erfinrichting die functioneel en sober is van opzet;
8. Bestaande boomgaard aan de zuidoost zijde verder

aanplanten;

9. Principe van gras tot aan de gevels, aanplant van enkele Lindes op het achtererf, kan in boomgroep;
10. Zicht houden en geven ter plaatse van de doorlopende randzone van de Gerner Es (zie pagina 11).

Overige aandachtspunten

- Landgoed Gerner wordt als het ware vergroot, het nieuwe erf maakt daar onderdeel van uit. De sfeer en het karakter van het nieuwe zorgpark mogen dit uitstralen.
- Het zorgpark krijgt basis een boerenkarakter met details van een landgoed. Dit geldt voor inrichtingselementen als paden, hekken en erfscheidingen. Maar ook voor verlichting, fietsenstalling en markeringen. Hierbij wordt aangesloten op de noordelijk gelegen Lindehoeve in kleur en materialen.
- Aandacht voor natuur op het erf door de plaatsing van takken/steen/bladerhopen, kleine laagtes, etc. Behoud van extensieve 'rommelhoeken' waar inheemse planten kunnen groeien. Plaatsen van nestkasten.
- Natuurinclusief en duurzaam bouwen. Dit geeft ecologisch een meerwaarde. Daarvoor kan de toolbox www.bouwnatuurinclusief.nl worden ingezet. Dit is een website voor architecten, gemeenten, projectontwikkelaars en woningbouwcorporaties, maar ook voor particulieren. Je kunt er informatie en inspiratie vinden over heel verschillende aspecten van natuurinclusief bouwen.
- De bosrand en de entree vanaf de drager krijgt een allure passend bij het landgoed.



Referenties van landschappelijke sferen, doorzichten, (half)verharding, beplanting.



Referenties voor bescheiden verlichting.



Referentie voor bescheiden hekwerk als toegang tot het zorgpark.



Referenties paden en toegangswegen van (half)verharding of karresporen. Hierbij wordt aangesloten op de sfeer en materialisering van de Lindehoeve.



Referentie erf (bron AAS architecten en buro Harro - Brinkwonen Schoonoord)



Referentie zorgferf (bron: zorgferf Buiten-verblijf Nijkerk/Putten)



Referentie zorgpark



Referentie eigentijds ingepaste erfbebouwing (bron: HO - Holt-dijk, Markelo)

Het zorgferf

Het zorgferf heeft een agrarisch karakter en manifesteert zich als eenvoudig boerenerf. Daarmee wordt het onderdeel van zijn omgeving en sluit daarop aan in vorm en karakter. Het erfcluster bestaat uit gebouwen met een heldere hoofdvorm gepositioneerd op het achtererf. Het erf bezit één hoofdgebouw dat georiënteerd is op de Koesteege. Het hoofdgebouw bestaat uit een fors/stevig basis volume met rechthoekige plattegrond. De kap heeft een heldere vorm (steile zadelpak, eventueel met wolfseinden) en doet mee met de lengterichting van de kavel. Het hoofdgebouw heeft een lage goothoogte van maximaal één bouwlaag. De voorgevel kan meer details bezitten dan de achtergevel, om een verbinding met het landgoed te leggen, denk hierbij aan bijvoorbeeld luiken. De overige gebouwen ogen en gedragen zich als bijgebouwen en zijn sober gedetailleerd en gaan op in hun omgeving. Ze hebben een andere – bij voorkeur donkerder - kleur/materiaal dan de woning. De vorm volgt daarbij de functie. Bijgebouwen zijn altijd ondergeschikt. In volume kunnen de bijgebouwen wel groter zijn dan de boerderij. De gebouwen kunnen zowel klassiek als modern uitgevoerd worden.

5. CONCLUSIE

Vechtdal Brouwerij

De ontwikkeling voor de Vechtdal Brouwerij en de uitbreiding van de dierenverblijven ter plaatse van Koesteeg 4 sluiten goed aan bij de totale functie die het gebied krijgt. Vooral in samenhang met de ontwikkeling van het zorgpark bij Koesteeg 2A kan het zowel programmatisch als ruimtelijk een interessante meerwaarde voor het gebied opleveren.

Zorgpark

De ontwikkeling voor zorg-vakantiewoningen met gemeenschappelijke ruimte en een woning ter plaatse van Koesteeg 2A sluit goed aan bij de totale functie die het gebied krijgt. Vooral in samenhang met de ontwikkeling bij de Lindehoeve kan het zowel programmatisch als ruimtelijk een interessante meerwaarde voor het gebied opleveren.

De ontwikkeling biedt een kans de kwaliteit van de huidige Lindehoeve te verbinden met het landgoed rondom huize Gerner. Daarnaast versterkt het de open groenstructuur vanaf het bedrijventerrein ten oosten van de kern Dalfsen naar het buitengebied en draagt bij aan het versterken van het kleinschaliger karakter dat is ingezet.

Door de nieuwe bebouwing van zowel de Lindehoeve als het zorgpark te laten aansluiten bij de omgeving in bebouwingstypologie, materialisering en uitstraling zal er een éénheid ontstaan in het gehele plangebied. Daarnaast wordt er door de aansluiting van paden en routes een fijnmazig netwerk gecreëerd wat de toegankelijkheid van het gebied verruimt en aantrekkelijker maakt voor recreatief gebruik. Daarbij ontstaat er een veilige langzaamverkeerroute van de woonwijk De Gerner Marke naar de Lindehoeve. De samenwerking van verschillende plaatselijke ondernemingen versterken daarnaast de sociale cohesie van het hele dorp en dragen bij aan multifunctioneel gebruik en bijzondere maatschappelijke evenementen.

Aan de Stadsmuur 79-83
Postbus 531
8000 AM Zwolle
038 - 421 32 57
www.hetoversticht.nl



Bijlage 2 Stikstofonderzoek

Stikstofberekening
Poort van Noord te Dalfsen

Colofon

Stikstof berekening: Poort van Noord te Dalfsen.

Programma

AERIUS Calculator 2021

| | |
|------------|---|
| Rekenbasis | Deze berekening is tot stand gekomen op basis van: Versie 2021.0.2_20220128_2eee9c6138 Database 2021_2eee9c6138 Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie: https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2021 |
|------------|---|

Uitgevoerd door:

Natuurbank Overijssel

Correspondentieadres:

Aladnaweg 18

7122 RR Aalten

BTW-ID: NL001388212B56

E: info@natuurbankoverijssel.nl

Tel: 0543-451142 / 06-14435700



Opdrachtgever: Eigenaren perceel

| | |
|---|---------------------------|
| Projectnummer en versie: 3664A versie 2 | Status: Definitief |
| Uitgevoerd door: Natuurbank Overijssel | Datum: 12-2-2022 |
| Ligging projectgebied: Koesteeg 2a-4 te Dalfsen | Auteur: Ing. P. Leemreise |

Inhoudsopgave

| | |
|--|--|
| Hoofdstuk 1 Inleiding | 3 |
| 1.1 Aanleiding..... | 3 |
| 1.2 Nieuwe Wet stikstofreductie en natuurverbetering stikstofwet | 3 |
| 1.3 Onderzoeksvraag..... | 4 |
| Hoofdstuk 2 Het plangebied | 4 |
| 2.1 Ligging van het plangebied..... | 4 |
| 2.2 Ligging van Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied | 5 |
| 2.3 Voorgenomen activiteiten..... | 6 |
| Hoofdstuk 3 Uitgangspunten | 6 |
| 3.1 Algemeen | 6 |
| 3.2 Verkeersgeneratie | 6 |
| 3.3 Gebruiksfase..... | 7 |
| Hoofdstuk 4 Resultaten en conclusie | 9 |
| 4.1 Resultaten aanlegfase | Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd. |
| 4.2 Resultaten gebruiksfase | Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd. |
| 4.3 Conclusie | Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd. |

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Er zijn concrete plannen om de Vechtdal Brouwerij te verplaatsen naar een plek op het erf van Natuurboerderij Lindehoeve, gevestigd aan de Koesteege 4 te Dalfsen. Tevens zijn er concrete plannen om een agrarisch perceel, gelegen tussen Natuurboerderij Lindehoeve en Koesteege 2a, te transformeren naar een perceel met één woning en enkele zorg-vakantiewoningen met gemeenschappelijke ruimte.

Als gevolg van het benutten van de zorg-vakantiewoningen en de exploitatie van de bierbrouwerij, neemt het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied toe. Bezoekers en personeel, welke het plangebied bezoeken met een auto met verbrandingsmotor, veroorzaken emissie van stikstofoxiden. Ook neemt het aantal verkeersbewegingen toe als gevolg van linnenservice en onderhoud. Stikstofoxiden, welke emitteren als gevolg van de verbranding van fossiele brandstof, kan neerslag in Natura 2000-gebied.

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor alle beschermde soorten en habitatten die daar aanwezig zijn. Per soort of habitat is aangegeven of behoud van de huidige aantallen/arealen voldoende is, dan wel of uitbreiding of een verbetering nodig is. Niet alleen activiteiten binnen een Natura 2000-gebied maar ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar brengen. Dit wordt externe werking genoemd. Gezien de mogelijke externe werking van de beoogde ontwikkeling op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, is het van belang om te toetsen of de realisatie van de beoogde ontwikkeling conflicteert met de waarden waarvoor dit gebied is aangewezen. Hiervoor is in elk geval een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Veel Natura 2000-gebied is kwetsbaar voor stikstofdepositie. Een verhoogde stikstofdepositie vormt een bedreiging voor verschillende Habitattypen en de leefomgeving van verschillende Habitatsoorten. Om het effect van deze emissie te onderzoeken heeft Natuurbank Overijssel een zogeheten AERIUS-berekening uitgevoerd voor de gebruiksfase. De gebruiksfase wordt onderzocht of er structurele stikstofemissies zijn op Natura 2000-gebied(en). In voorliggend rapport worden de gehanteerde uitgangspunten voor het berekenen van de emissie/depositie besproken, evenals de berekende depositie in Natura 2000-gebied.

Wettelijk kader: Natura 2000 en Wet natuurbescherming

Binnen de EU worden de belangrijkste leefgebieden van de meest bedreigde en waardevolle soorten en habitattypen aangewezen als Natura 2000-gebied. Dit Natura 2000-gebied moet samen een Europees ecologisch netwerk vormen om de achteruitgang van de biodiversiteit te keren. De juridische basis voor dit netwerk zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn, welke in Nederland zijn doorvertaald in de Wet natuurbescherming (Wnb). Per gebied worden voor de soorten en habitattypen instandhoudingsdoelstellingen bepaald. Dit kunnen behouds- of uitbreidings-/verbeteringsdoelstellingen zijn. Het is verplicht om plannen en projecten te beoordelen op de gevolgen voor deze instandhoudingsdoelstellingen. Voor projecten geldt een vergunningplicht als het project een verslechterend of significant versturend effect kan hebben op een Natura 2000-gebied. Bij vaststelling van plannen moet het bevoegd gezag rekening houden met de gevolgen van het plan voor Natura 2000-gebied.

1.2 Nieuwe Wet stikstofreductie en natuurverbetering stikstofwet

Nieuwe Wet stikstofreductie en natuurverbetering stikstofwet regelt de vrijstelling tijdelijke (bouw) werkzaamheden. Deze wet is op 1 juli 2021 in werking getreden. Als gevolg daarvan worden bouw- en sloopwerkzaamheden en werkzaamheden voor het aanleggen, veranderen en verwijderen van een werk vrijgesteld van natuurvergunningplicht voor het aspect stikstofdepositie. De vrijstelling geldt alleen voor tijdelijke stikstofemissies in de ontwikkelfase en niet voor structurele stikstofemissies in de gebruiksfase van het bouwwerk of werk als gevolg van bijvoorbeeld bewoning, gebruik van een gebouw of verkeer dat over een weg rijdt.

1.3 Onderzoeksvraag

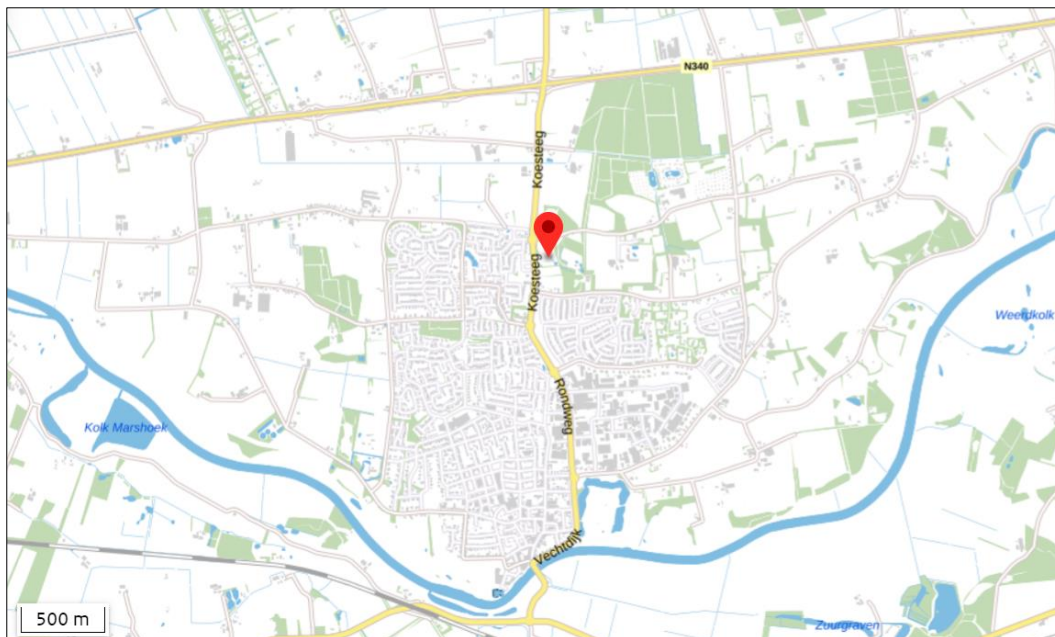
De AERIUS-berekening is uitgevoerd om antwoord te krijgen op onderstaande onderzoeksvraag:

1. Hoe groot is de toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied als gevolg van het in gebruik stellen van de nieuwe brouwerij en de renovatie van het hoofgebouw in de gebruiksfase?

Hoofdstuk 2 Het plangebied

2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordelijke zijde van de kern Dalfsen. Op onderstaande afbeelding staat de ligging van het plangebied weergegeven op een topografische kaart.



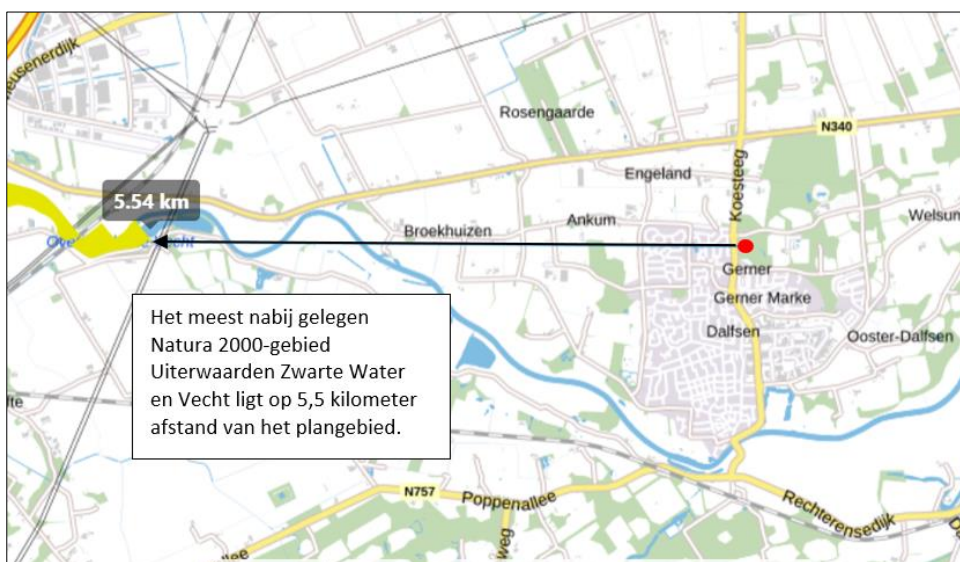
Globale ligging van het plangebied. De ligging van het plangebied wordt met de rode marker aangeduid (bron: Ruimtelijke plannen).



Begrenzing van het plangebied met een rode kleur gemarkeerd (bron: Ruimtelijke plannen).

2.2 Ligging van Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied

Het plangebied zelf behoort niet tot Natura 2000-gebied. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte water en Vecht ligt op 5,5 kilometer afstand. Op onderstaande afbeelding wordt Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte water en Vecht in de omgeving van het plangebied weergegeven op een topografische kaart.



Ligging van Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht in de omgeving van het plangebied. De ligging van het plangebied wordt met een rode cirkel aangeduid. Natura 2000-gebied wordt met de okergele kleur aangeduid (bron: PDOKViewer).

2.3 Voorgenomen activiteiten

Het voornemen is een bestaande bierbrouwerij te verplaatsen van de woonkern Dalfsen naar het plangebied. Tevens zijn er plannen een vrijstaande woning en vier zorg-vakantiewoningen met gemeenschappelijke ruimte te bouwen en te exploiteren.



Verbeelding van het wenselijk eindbeeld (bron: initiatiefnemer).

Hoofdstuk 3 Uitgangspunten

3.1 Algemeen

Voor het project is een AERIUS-berekening uitgevoerd ten aanzien van de stikstofdepositie als gevolg van het project. Deze bestaat uit een berekening voor de gebruiksfase. Hierna worden de uitgangspunten per fase toegelicht.

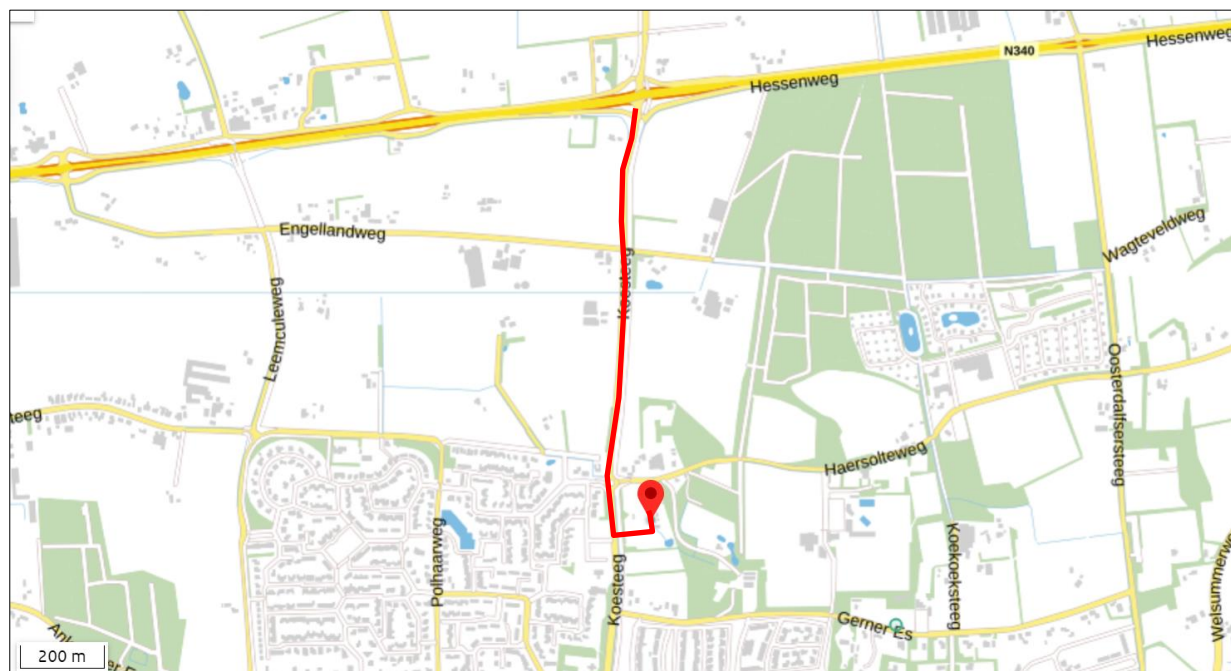
3.2 Verkeersgeneratie

Een algemeen criterium voor wegverkeer van en naar inrichtingen is dat de gevolgen voor het milieu van dit verkeer niet meer aan de inrichting worden toegerekend wanneer dit verkeer kan worden geacht te zijn opgenomen in het heersende verkeersbeeld¹. AERIUS neemt het aspect 'verkeer' als stikstofbron mee in de berekeningen, wanneer er sprake is van toename van verkeer binnen 5 km afstand van een stikstofgevoelig Habitatype in Natura 2000-gebied. Aangenomen wordt dat alle verkeer, wanneer het zich op N340 bevindt, opgaat in het heersende verkeersbeeld. De minimale afstand tussen deze route en het meest nabij gelegen stikstofgevoelige Habitatype in een Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht bedraagt minimaal 5,5 kilometer.

Als gevolg van een uitspraak van de Raad van State van 20 januari 2021, dient het aspect verkeer ook buiten deze vijf kilometer onderzocht te worden. Het aspect verkeer in het plangebied dient daarom meegenomen te worden in de berekening. Hiervoor worden vier eigen meetpunten op een afstand van 4,9 kilometer opgenomen in de berekening. Als op deze meetpunten geen sprake is van toename van stikstofdepositie, is het aannemelijk dat er ook geen sprake is van toename van stikstofdepositie in een verder dat verder verwijderd is van de bron.

¹ Verkeer kan worden geacht te zijn opgenomen in het heersend verkeersbeeld op het moment dat het aan- en afrijdende verkeer zich door zijn snelheid en rij- en stopgedrag nog niet dan wel niet meer onderscheidt van het overige verkeer dat zich op de betrokken weg kan bevinden.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten neemt het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied mogelijk toe. Aangenomen wordt dat al het verkeer hoofdzakelijk de route N340-Koesteeg volgt. Vanaf de N340 wordt het verkeer opgegaan te zijn in het heersende verkeersbeeld. Projectverkeer maakt op de N340 niet meer dan 2 à 3% van het totale verkeersaanbod uit. Op onderstaande afbeelding wordt deze route op kaart weergegeven.



Route dat het verkeer aflegt (bron: Ruimtelijke plannen).

3.3 Gebruiksfase

Verkeersgeneratie

Licht verkeer

- Woonwerk verkeer werknemers en vrijwilligers; 2 x dag (meesten komen met de fiets)
- Aantal vrijwilligers dat per dag met de auto komt = 2 vrijwilligers.
- Hoeveel dagen per week betreft dit? Betreft 3 dagen per week. = $3 \times 2 \times 2 \times 52 = 624$ per jaar.
- Koeriersdiensten 2 x week
- Betreft 4 verkeersbewegingen per week. 1 x heen en 1 x terug. = $2 \times 2 \times 52 = 208$ per jaar.
- Afhalen bier met busjes of personenauto (huurbrouwers); 2 x week
- Betreft 2 x per week voor diverse klanten die komen halen.
- Een transport betreft 2 verkeersbewegingen. 1 x heen en 1 x terug. = $2 \times 2 \times 52 = 208$ per jaar.

Totaal: 1.040 verkeersbewegingen met licht verkeer per jaar.

Middelzwaar (vracht)verkeer

AVB-bier bezorgen;

Betreft 6 x per week voor een klant die komt halen. Een transport betreft 2 verkeersbewegingen. 1 x heen en 1 x terug. = $6 \times 2 \times 52 = 624$ per jaar.

Ophalen afval (renewi); 1 x week

Container wordt veelal aan de weg gezet, maar niet altijd.

Betreft $52 \times 2 = 104$ verkeersbewegingen per jaar.

Ophalen bierborstel

Betreft 4 keer per week

Een transport betreft 2 verkeersbewegingen. 1 x heen en 1 x terug. = $4 \times 2 \times 52 = 416$ per jaar.

Totaal: 1.144 verkeersbewegingen met middelzwaar vrachtverkeer per jaar.

Vrachtverkeer (3 assen of meer)

Levering grondstoffen; 0,5 x week

Betreft 1 x per 2 weken. 1x heen en 1 x terug = $26 \times 2 = 52$ verkeersbewegingen per jaar.

Levering emballage: 0,5 x week

Betreft 1 x per 2 weken. 1x heen en 1 x terug = $26 \times 2 = 52$ verkeersbewegingen per jaar.

Ophalen bier met vrachtauto: 0,5 x week (max) huurbrouwers

Betreft 1 x per 2 weken. 1x heen en 1 x terug = $26 \times 2 = 52$ verkeersbewegingen per jaar.

Totaal: 156 verkeersbewegingen met zwaar vrachtverkeer per jaar.

Gasaansluiting

De nieuwbouw krijgt geen aansluiting op het aardgasnet en mede door de renovatie zal het aanwezige verbruik van het bestaande gebouw afnemen. Dit leidt dus in geen enkel geval tot een toename van verbruik en dus ook niet tot eventuele toename in depositie op Natura 2000-gebied.

In de AERIUS-berekening wordt daarom geen rekening gehouden met stikstofemissie, als gevolg van het verbruik van aardgas voor verwarmen.

Woning

In het model is het verkeer van en naar het gebouw opgenomen, waarbij gebruik is gemaakt van CROW publicatie 381, december 2018. Daarbij is gebruikgemaakt van de kencijfers voor vrijstaande woningen (8,6 ritten per woning). Tevens is er rekening gehouden met 2 verkeersbewegingen per dag ten behoeve van de aanlevering van pakketten. Dit betreft een licht voertuig (bedrijfsbus) gedurende 5 dagen per week.

Dit resulteert in 3.655 verkeersbewegingen met een licht voertuig per jaar.

Hoofdstuk 4 Resultaten en conclusie

4.1 Resultaten gebruiksfase

De activiteit in de gebruiksfase leidt tot een NO_x-emissie van 5,1 kg/jaar, een NO₂ emissie van 0,6 kg/jaar en een NH₃-emissie van 0,2 kg/jaar. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteit gedurende de gebruiksfase, leidt echter niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. De voorgenomen activiteit leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft dan ook geen Wet natuurbescherming-vergunning aangevraagd te worden. Het resultaat van de AERIUS-berekening is als bijlage 1 toegevoegd.

| Verkeersgeneratie | | Sluit |
|-----------------------------------|---|---------|
| Sectorgroep | Wegverkeer | |
| Sector | Buitenwegen | |
| Locatie | X:214261,22 Y:504230,94 Lengte: 1.187,84 m | |
| Kenmerken | | |
| Wegtype | Buitenwegen | |
| Tunnelfactor | 1 | |
| Type hoogte ligging | Normaal | |
| Weghoogte | 0 | |
| Afschermdende constructie | | |
| Type scherm | Links | Rechts |
| Hoogte | - | - |
| Afstand tot de weg | - | - |
| Rijrichting | Beide richtingen | |
| Verkeer | | |
| | Voertuigen | In file |
| 80 km/uur | | |
| Licht verkeer | 4695 p/jaar | 0,0 % |
| Middelzwaar vrachtverk. | 1144 p/jaar | 0,0 % |
| Zwaar vrachtverkeer | 156 p/jaar | 0,0 % |
| Totale wegverkeer emissies | | |
| NO _x | 5,1 kg/j | |
| NO ₂ | 0,6 kg/j | |
| NH ₃ | 0,2 kg/j | |

4.2 Conclusie

Per 1 juli 2021 is de wet stikstofreductie en natuurherstel van kracht. Dat houdt in dat er een partiële vrijstelling geldt van de natuurvergunningplicht voor de bouwsector. Deze vrijstelling geldt voor de ontwikkelfase.

Als gevolg van het exploiteren van de bierbrouwerij en de zorg-vakantiewoningen en de bewoning van de nieuwe woning vindt er een toename van stikstofemissie plaats. Deze emissie leidt echter niet tot een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied.

Aangezien er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied, gedurende de gebruiksfase, leidt uitvoering niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen natuurvergunning aangevraagd te worden.

Bijlage 1
Uitdraai: AERIUS-berekening gebruiksfase.

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

*Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers*



Situatie 1 (Beoogd), rekenjaar 2021

Emissiebronnen

 Verkeersnetwerk

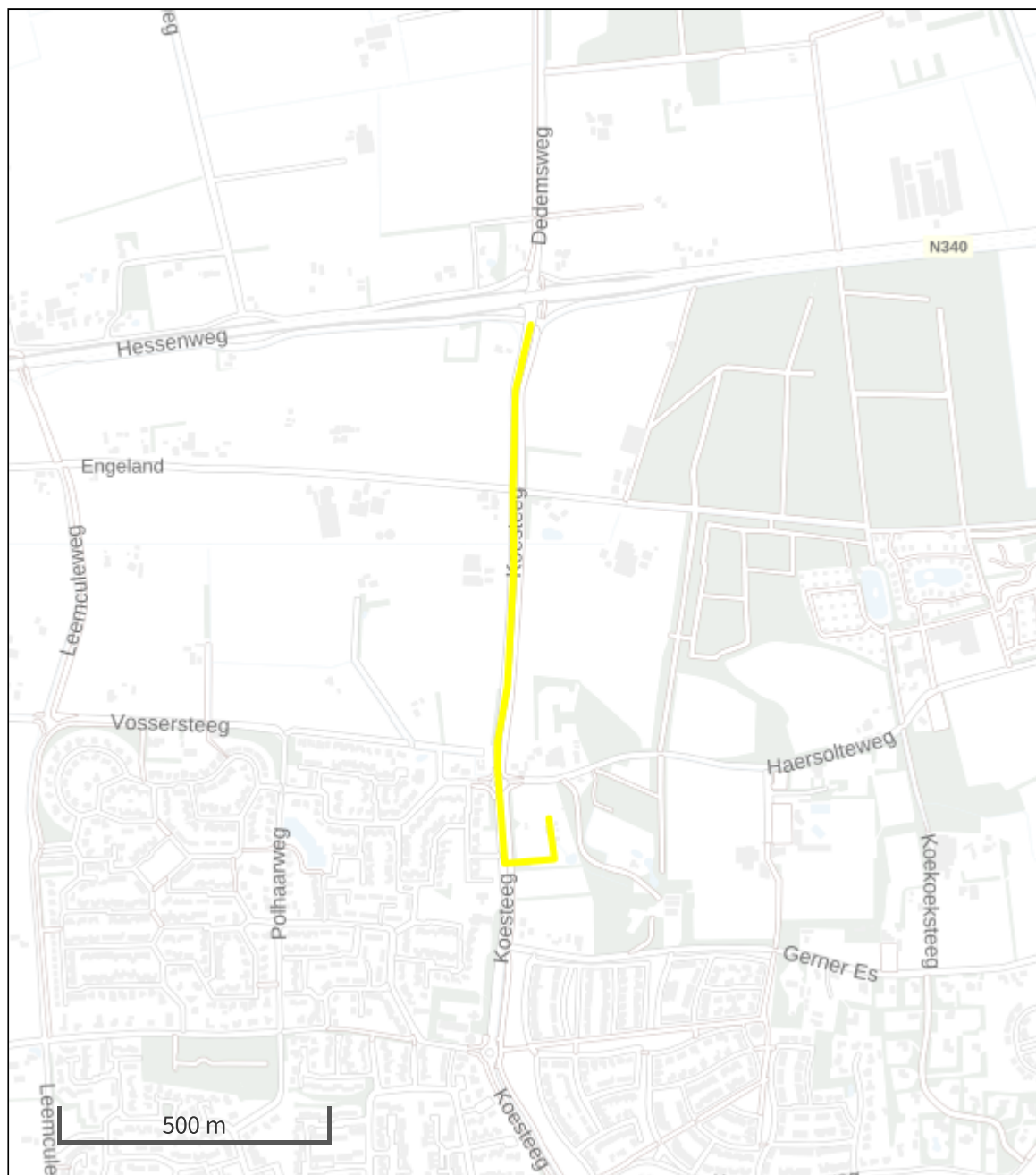
Emissie NH3

< 0,1 ton/j

Emissie NOx

< 0,1 ton/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- Habitatrichtlijn
- Vogelrichtlijn
- Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn
- Niet bepaald
- Grootste afname van depositie
- Grootste toename van depositie
- Hoogste totale depositie

De bronnen op de kaart horen bij de Beoogde situatie.



**Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Situatie 1" (Beogd)
incl. saldering e/o referentie**

| | Berekend (ha gekarteerd) | Hoogste totale depositie (mol/ha/jr) | Met toename (ha gekarteerd) | Grootste toename (mol/ha/jr) | Met afname (ha gekarteerd) | Grootste afname (mol/ha/jr) |
|--------|--------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Totaal | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |



Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

| | |
|-----------------|------------------------------|
| AERIUS versie | 2021.0.2_20220128_2eee9c6138 |
| Database versie | 2021_2eee9c6138 |

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
<https://www.aerius.nl/>

Bijlage 3 Quickscan flora en fauna

Quickscan natuurwaardenonderzoek Koesteeg 2a-4 te Dalfsen

Effectbeoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming, Natuurnetwerk Nederland en
Natura 2000

Colofon

Quickscan natuurwaardenonderzoek Koesteeg 2a-4 Dalfsen

Effectbeoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming, Natuurnetwerk Nederland en Natura 2000

Uitgevoerd door:
Natuurbank Overijssel
Correspondentieadres:
Aladnaweg 18
7122 RR Aalten



BTW-ID: NL001388212B56
E: info@natuurbankoverijssel.nl
Tel: 0543-451142 / 0614-435700

Opdrachtgever: eigenaren perceel

Abonnementhouder van de Nationale Databank Flora en Fauna



| | |
|--|----------------------------|
| Projectnummer en versie: 3664 versie 1.0 | Status: definitief |
| Ligging plangebied: Koesteeg 2a-4 Dalfsen | Rapportdatum: 1-10-2021 |
| Auteur: | Veldwerk uitgevoerd door: |

Inhoudsopgave

| | |
|---|----|
| Samenvatting | 3 |
| Hoofdstuk 1 Inleiding | 5 |
| Hoofdstuk 2 Het plangebied | 6 |
| 2.1 Situering | 6 |
| 2.2 Beschrijving van het plangebied..... | 6 |
| Hoofdstuk 3 Voorgenomen activiteiten..... | 7 |
| 3.1 Algemeen | 7 |
| 3.2 Mogelijk effect van de voorgenomen activiteiten op beschermde soorten en/of –gebieden | 8 |
| 3.3 Vaststellen van de invloed sfeer | 8 |
| 3.4 Vaststellen van het onderzoeksgebied | 8 |
| Hoofdstuk 4 Toetsingskaders..... | 9 |
| 4.1 Algemeen | 9 |
| 4.2 Wet natuurbescherming; Natura 2000 | 9 |
| 4.3 Wet natuurbescherming; Soortenbescherming..... | 9 |
| 4.4 Beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland..... | 10 |
| Hoofdstuk 5 Gebiedsbescherming..... | 11 |
| 5.1 Algemeen | 11 |
| 5.2 Natuurnetwerk Nederland | 11 |
| 5.3 Natura 2000..... | 12 |
| 5.5 Slotconclusie..... | 13 |
| Hoofdstuk 6 Soortenbescherming | 14 |
| 6.1 Verwachting en bureauonderzoek..... | 14 |
| 6.2 Methode..... | 14 |
| 6.3 Resultaten | 15 |
| 6.4 Wettelijke consequenties van de beoogde ingreep..... | 17 |
| 6.5 Historische gegevens en overige bronnen | 20 |
| 6.6 Volledigheid van het onderzoek..... | 20 |
| Hoofdstuk 7 Conclusies..... | 21 |

SAMENVATTING

Er zijn concrete plannen om de Vechtdal Brouwerij te verplaatsen naar een plek op het erf van Natuurboerderij Lindehoeve, gevestigd aan de Koesteeg 4 te Dalfsen. Tevens zijn er concrete plannen om een agrarisch perceel, gelegen tussen Natuurboerderij Lindehoeve en Koesteeg 2a, te transformeren naar een perceel met één woning en enkele zorg-vakantiewoningen met gemeenschappelijke ruimte. Om de verplaatsing van de Vechtdal Brouwerij mogelijk te maken, dient een bestaand gebouw op het erf Koesteeg 2a verbouwd te worden. Omdat overtreding van de wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden op voorhand niet uitgesloten kan worden, is Natuurbank Overijssel gevraagd om de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten in het kader van de Wet natuurbescherming, Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland in beeld te brengen. In voorliggend rapport worden de bevindingen van het uitgevoerde onderzoek gepresenteerd. Naast een beschrijving van het onderzoeksgebied, de onderzoeksopzet en de resultaten van het onderzoek, worden de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten weergegeven.

Het plangebied is op 31 augustus 2021 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied, zoals Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland.

Wettelijke consequenties m.b.t. gebiedsbescherming:

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties, omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking kent in Overijssel. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen het plangebied en Natura 2000-gebied, kan een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied niet op voorhand uitgesloten worden. Om vast te kunnen stellen, of sprake is van toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied, dient een stikstofberekening uitgevoerd te worden voor de gebruiksfase. Andere negatieve effecten op Natura 2000-gebied, kunnen uitgesloten worden.

Wettelijke consequenties m.b.t. soortbescherming:

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

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet verstoord, beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten.

Voor het beschadigen en vernielen van de in het plangebied aanwezige vaste rust- en voortplantingsplaatsen van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt een vrijstelling. Deze vrijstelling geldt niet voor het doden van grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Om te voorkomen dat grondgebonden zoogdieren en amfibieën gedood worden, mogen ze weggevangen of verjaagd worden. Indien niet voorkomen kan worden dat beschermde dieren gedood worden, dient een ontheffing van de verbodsbepalingen (doden) aangevraagd te worden of dient gewerkt te worden volgens een Gedragscode. Indien gekozen wordt om te werken volgens een Gedragscode, dient voldaan te worden aan de gestelde eisen en voorwaarden. Eén van de voorwaarden is, dat gewerkt moet worden buiten de kwetsbare periode.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor de voorkomende diersoorten niet af.

Wettelijke consequenties samengevat:

- Geen beschermde dieren doden;
- Stikstofberekening uitvoeren voor de gebruiksfase;

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Er zijn concrete plannen om de Vechtdal Brouwerij te verplaatsen naar een plek op het erf van Natuurboerderij Lindehoeve, gevestigd aan de Koesteeg 4 te Dalfsen. Tevens zijn er concrete plannen om een agrarisch perceel, gelegen tussen Natuurboerderij Lindehoeve en Koesteeg 2a, te transformeren naar een perceel met één woning en enkele zorg-vakantiewoningen met gemeenschappelijke ruimte. Om de verplaatsing van de Vechtdal Brouwerij mogelijk te maken, dient een bestaand gebouw op het erf Koesteeg 2a verbouwd te worden. Omdat overtreding van de wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden op voorhand niet uitgesloten kan worden, is Natuurbank Overijssel gevraagd om de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten in het kader van de Wet natuurbescherming, Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland in beeld te brengen. In voorliggend rapport worden de bevindingen van het uitgevoerde onderzoek gepresenteerd. Naast een beschrijving van het onderzoeksgebied, de onderzoeksopzet en de resultaten van het onderzoek, worden de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten weergegeven.

Er is in het onderzoeksgebied gekeken naar de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten en dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingsplaatsen en andere beschermde functies. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied.

Op basis van de onderzoeksresultaten worden de wettelijke consequenties bepaald van de voorgenomen activiteiten in het kader van de Wet natuurbescherming (soorten en Natura 2000-gebied) en de Omgevingsverordening Overijssel (Natuurnetwerk Nederland).

Doel van deze rapportage:

De Quickscan natuurwaardenonderzoek is uitgevoerd als één van de verschillende (milieu)onderzoeken in het kader van besluitvorming binnen de Ruimtelijke Ordening (doorgaans het wijzigen van het bestemmingsplan) of het aanvragen van een Omgevingsvergunning. Het onderzoek is uitgevoerd om antwoord te kunnen geven op de vraag: is er sprake van een goede ruimtelijke ordening (is de voorgenomen activiteit uitvoerbaar?). Het is nadrukkelijk geen ecologisch werkprotocol dat opgesteld wordt om te voorkomen dat de Wet natuurbescherming overtreden wordt als gevolg van de voorgenomen activiteiten. De Wet natuurbescherming is tijdens de uitvoering van voorgenomen activiteiten altijd van toepassing en het is aan de uitvoerende partijen om de noodzakelijke zorgvuldigheid te betrachten tijdens de uitvoering.

Om een goed ecologisch werkprotocol op te kunnen stellen is meer detailinformatie vereist, zoals de planning in uitvoering, in te zetten materieel en informatie over type bebouwing, bouwwijze, materiaalgebruik etc.

HOOFDSTUK 2 HET PLANGEBIED

2.1 Situering

Het plangebied is gesitueerd aan de Koesteege en omvat het erf Koesteege 4 te Dalfsen en een perceel agrarische cultuurgrond tussen Koesteege 4 en 2. Op onderstaande afbeelding wordt de globale ligging van het plangebied weergegeven op een topografische kaart.



Globale ligging van het plangebied. De ligging van het plangebied wordt met de rode cirkel aangeduid (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

2.2 Beschrijving van het plangebied

Het plangebied vormt een deel van zorgboerderij Lindehoeve, houtsingel en een perceel agrarische cultuurgrond. De delen van het erf, welke onderzocht worden in het kader van deze quickscan natuurwaardenonderzoek bestaat uit bebouwing en erfverharding. De bebouwing bestaat uit een kleindieren verblijf en een gebouw dat benut wordt t.b.v. dagbesteding. Beide gebouwen hebben houten wanden en zijn gedekt met dakpannen. De agrarische cultuurgrond bestaat uit een soortenarme vegetatie van raaigras en wordt intensief agrarisch gebruikt. De houtsingel bestaat uit een jonge, gemengde aanplant van boom- en struikvormers. Op onderstaande luchtfoto is de begrenzing van het plangebied aangegeven. Voor een impressie van het plangebied wordt verwezen naar de fotobijlage.



Begrenzing van het plangebied; deze wordt met de gele lijnen aangeduid (bron luchtfoto: ruimtelijkeplannen.nl).

HOOFDSTUK 3 VOORGENOMEN ACTIVITEITEN

3.1 Algemeen

Er zijn plannen twee kleindierenverblijven te vervangen, een bestaand gebouw te verbouwen (uitbreiden), beplanting te verwijderen en de erftoegangsweg te verleggen. In het te verbouwen gebouw wordt een bierbrouwerij gevestigd. In het perceel agrarisch cultuurland, worden een woning, zorg-vakantiewoningen en een gemeenschappelijke ruimte gebouwd. Op onderstaande afbeelding wordt een plattegrond van het wenselijk eindbeeld weergegeven.



Verbeelding van het wenselijk eindbeeld (bron: initiatiefnemer).

Slechts een deel van het plangebied zal beïnvloed worden als gevolg van de voorgenomen activiteiten. Op onderstaande luchtfoto worden de delen binnen het plangebied aangeduid, die beïnvloed worden door de voorgenomen ontwikkeling. Dit betreft agrarische cultuurgrond, de houtsingel, twee kleindierenverblijven, een zorggebouw, een bestaand pad en een deel van een grasland (weide).



Op bovenstaande luchtfoto wordt aangeduid, waar ruimtelijke ontwikkelingen plaats vinden binnen het totale plangebied. Deze onderdelen zijn onderzocht in deze studie.

De volgende activiteiten worden getoetst op relevantie t.a.v. de Wet natuurbescherming:

- Slopen kleindierenverblijf;
- Verbouw bestaand gebouw;
- Verwijderen beplanting;
- Verwijderen erfverharding;
- Bouwrijp maken bouwplaatsen;
- Bouwen woning en zorg-vakantiewoningen;
- Aanleggen erfverharding;
- Aanleggen erfbeplanting;

3.2 Mogelijk effect van de voorgenomen activiteiten op beschermde soorten en/of –gebieden

De voorgenomen activiteiten hebben mogelijk een negatieve invloed op beschermde soorten en beschermd (natuur)gebied. We onderscheiden de volgende negatieve invloeden:

Mogelijke tijdelijke invloeden:

- Verstoren rust- en voortplantingsplaatsen als gevolg van geluid, stof en trillingen tijdens de werkzaamheden;

Mogelijke permanente invloeden:

- Mogelijk afname/verdwijnen van beschermde vaste rust- of voortplantingsplaatsen en/of jaar rond beschermde nesten;
- Vernielen/verdwijnen van beschermde soorten;
- Aantasting van de kwaliteit van het leefgebied van beschermde soorten;

3.3 Vaststellen van de invloedssfeer

Naast een tijdelijk effect in het onderzoeksgebied, kan het voorkomen dat een voorgenomen activiteit een negatief effect heeft op beschermde soorten of beschermd natuurgebied buiten het onderzoeksgebied. Dit noemen we de invloedssfeer. De omvang van de invloedssfeer wordt bepaald door de duur, aard en omvang van de tijdelijke en/of permanente nieuwe situatie. Het effect van de voorgenomen activiteit op een beschermde soort verschilt per soort en/of soortgroep.

In deze studie wordt gekeken naar de uitvoering van de fysieke werkzaamheden zoals rooien van beplanting, sloop- en bouwwerkzaamheden.

Beoordeling van de invloedssfeer van de voorgenomen activiteit:

Om de effecten van een voorgenomen activiteiten goed in beeld te kunnen brengen, is het soms van belang ook buiten het plangebied te kijken. In voorliggend geval grenst het plangebied aan bos/houtwal, agrarische cultuurgrond, erf en openbare ruimte. Het is niet aannemelijk dat beschermde waarden buiten het plangebied negatief beïnvloed worden door uitvoering van de voorgenomen activiteiten. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat beschermde soorten en/of -waarden buiten het plangebied op een dussdanige wijze aangetast worden, dat dit leidt tot wettelijke consequenties. De invloedssfeer is lokaal.

3.4 Vaststellen van het onderzoeksgebied

Slechts een klein deel van het totale plangebied wordt beïnvloed door realisatie van de voorgenomen plannen. Alleen die delen van het plangebied, waar fysieke werkzaamheden, zoals sloop- en bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd, worden tot het onderzoeksgebied gerekend. Uiteraard wordt daarbij rekening gehouden met verstoringseffecten zoals geluid en optische verstoring.

HOOFDSTUK 4 TOETSINGSKADERS

4.1 Algemeen

In dit Hoofdstuk worden de diverse toetsingskaders toegelicht waaraan het initiatief getoetst wordt.

4.2 Wet natuurbescherming; Natura 2000

Het gebiedsbeschermingsdeel van de Wet natuurbescherming heeft als doel het beschermen van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebieden) in Nederland. Projecten die significante gevolgen voor deze gebieden kunnen hebben, zijn in beginsel – zonder vergunning – niet toegestaan. Ook het vaststellen van plannen zoals een bestemmingsplan of een inpassingsplan is niet toegestaan, indien het betreffende plan significante gevolgen kan hebben voor Natura 2000-gebieden. Naast directe effecten (bijv. ruimtebeslag), dient ook gekeken te worden naar indirecte effecten als gevolg van externe werking (bijv. door geluid, licht en stikstofdepositie). De eerste stap in de toetsing is vaak een voortoets. Als significante gevolgen in de voortoets niet op voorhand met zekerheid kunnen worden uitgesloten, dan is een passende beoordeling noodzakelijk. In dat geval is voor een project een vergunning noodzakelijk op grond van artikel 2.7 Wet natuurbescherming.

4.3 Wet natuurbescherming; Soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming is de soortenbescherming in Nederland geregeld. In de wet zijn lijsten opgenomen met beschermde soorten. In de Wet natuurbescherming worden drie verschillende beschermingsregimes gehanteerd waaraan verschillende verbodsbepalingen zijn gekoppeld:

Soorten Vogelrichtlijn (artikel 3.1 e.v.):

- lid 1) Het is verboden opzettelijk van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn te doden of te vangen;
- lid 2) Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen;
- lid 3) Het is verboden eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te rapen en deze onder zich te hebben;
- lid 4) Het is verboden vogels als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te storen;
- lid 5) Het verbod, bedoeld in het vierde lid, is niet van toepassing indien de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort.

Soorten Habitatrichtlijn (artikel 3.5 e.v.):

- lid 1) Het is verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen;
- lid 2) Het is verboden dieren als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te verstoren;
- lid 3) Het is verboden eieren van dieren als bedoeld in het eerste lid in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen;
- lid 4) Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in het eerste lid te beschadigen of te vernielen;
- lid 5) Het is verboden planten van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel b, bij de Habitatrichtlijn of bijlage I bij het Verdrag van Bern, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

Andere Soorten (artikel 3.10 e.v.)

lid 1) Onverminderd artikel 3.5, eerste, vierde en vijfde lid, is het verboden:

- onderdeel a. in het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel A, bij deze wet, opzettelijk te doden of te vangen;
- onderdeel b. de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in onderdeel a opzettelijk te beschadigen of te vernielen, of

- onderdeel c. vaatplanten van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel B, bij deze wet, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

Ten aanzien van de andere beschermde soorten geldt dat het bevoegd gezag (provincies c.q. ministerie van LNV) de vrijheid hebben om soorten binnen deze categorie vrij te stellen van de verbodsbepalingen uit ontheffingsplicht artikel 3.10 uit de Wet natuurbescherming. Voor beschermde soorten die niet zijn vrijgesteld dient bij overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wn een ontheffing te worden aangevraagd. Voor vogels geldt in afwijking hierop dat voor verstoring geen ontheffing nodig is, indien de gunstige staat van instandhouding niet in het geding is. Het is ook mogelijk om voor beide categorie soorten te werken volgens een goedgekeurde gedragscode die is afgestemd op de Wet natuurbescherming. Er is dan geen ontheffing nodig.

4.4 Beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het ruimtelijk beleid op rijks-, provinciaal, en gemeentelijk niveau vastgesteld, waarin onder andere de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland (NNN)/Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is verankerd. De EHS werd officieel geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan en is daarna opgenomen in de Nota Ruimte, welke inmiddels vervangen is door de Nationale omgevingsvisie (NOVI). Kaderstellende regels ten aanzien van o.a. NNN/EHS zijn opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Bij geplande ingrepen die binnen het NNN/EHS vallen moet het belang van de natuurbescherming worden afgewogen tegen andere belangen, indien de voorgenomen ingreep negatief uitwerkt op de aanwezige natuurwaarden. De kern van de afweging vormt het 'nee, tenzij'-principe. Dit wil zeggen dat schadelijke ingrepen **niet** zijn toegestaan, **tenzij** er andere belangen zijn die de ingreep rechtvaardigen. In dat geval zijn compenserende maatregelen voorgeschreven.

Concrete beleidsregels ten aanzien van de NNN in Overijssel zijn opgenomen in de vigerende provinciale ruimtelijke verordening van de provincie Overijssel

HOOFDSTUK 5 GEBIEDSBESCHERMING

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het mogelijke effect van de voorgenomen activiteiten op Natura 2000-gebied en het Natuurnetwerk Nederland.

5.2 Natuurnetwerk Nederland

Provincies zijn verantwoordelijk voor de veiligstelling en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (verder NNN genoemd). De beoordeling of de voorgenomen activiteit past in het NNN, dient met name uitgevoerd te worden in de afweging van een 'goede ruimtelijke ordening' als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing. De aanwezigheid van beschermde planten en dieren is daarbij niet direct van belang.

Vanwege het grote belang voor de biodiversiteit en de betekenis voor de kwaliteit van de leefomgeving en regionale economie geldt een beschermingsregime voor het gehele NNN. Voor het NNN geldt de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. In de verordening is het "nee, tenzij"-regime vast gelegd. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Er kan echter aanleiding zijn om toch ontwikkelingen toe te staan. De mogelijkheid om een uitzondering te maken op de algemene lijn van behoud en duurzame ontwikkeling van wezenlijke kenmerken en waarden, is aan strikte voorwaarden gebonden. Uiteraard geldt ook hier dat de generieke regeling van toepassing blijft (zoals de toepassing van de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken) Het ruimtelijk beleid voor het NNN is gericht op 'behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN' waarbij tevens zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn.

De kernkwaliteiten binnen het NNN zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust. Voor grootschalige ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstelling van het NNN is geen ruimte, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan. Daarbij worden de zogenaamde NNN-spelregels gehanteerd: her-begrenzing van het NNN, saldering van negatieve effecten en toepassing van het compensatiebeginsel. Het 'nee, tenzij'-principe en de overige spelregels hebben is opgenomen in de provinciale Omgevingsverordening van Overijssel. Er is door toepassing van de spelregels ruimte voor het aanpassen van de begrenzing als daarmee de doelen op een betere manier kunnen worden bereikt.

Ligging t.o.v. het Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt op minimaal 1,32 kilometer afstand van gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland behoren. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van het Natuurnetwerk Nederland in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Ligging van Natuurnetwerk Nederland in de omgeving van het plangebied. De ligging van het plangebied wordt met het rode marker aangeduid. Gronden die tot Natuurnetwerk Nederland behoren worden met de lichtgroene kleur op de kaart aangeduid (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Beschermingsregime

De bescherming van het Natuurnetwerk Nederland kent geen externe werking.

Toetsing aan provinciaal beleid

Omdat het plangebied buiten het Natuurnetwerk Nederland ligt, hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan provinciaal beleid t.a.v. Natuurnetwerk Nederland.

5.3 Natura 2000

De biodiversiteit (soortenrijkdom) in Europa gaat al jaren achteruit. Duurzame bescherming van flora en fauna is hard nodig. Planten en dieren trekken zich weinig aan van landsgrenzen en het is daarom belangrijk om natuurbescherming in Europees verband aan te pakken. Zo voorkomen we dat de natuur in Europa en in Nederland steeds eenvormiger wordt. Daartoe is in 1979 de Vogelrichtlijn opgesteld en in 1992 de Habitatrichtlijn. Deze richtlijnen hebben twee componenten: soortenbescherming en gebiedsbescherming. Alle EU-lidstaten wijzen beschermde gebieden aan voor specifieke (leefgebieden van) (vogel-)soorten. De onder beide richtlijnen aangewezen beschermde gebieden vormen het Natura 2000-netwerk. De Nederlandse bijdrage aan dit Europese netwerk van beschermde natuurgebieden bestaat uit ruim 160 gebieden.

Beschermingsregime

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

Voor de Natura 2000-gebieden stelt de minister instandhoudingsdoelstellingen op voor:

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

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

Nederland past een vergunningenstelsel toe. Hierdoor is in ons land een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Vergunningen worden verleend door provincies of door het ministerie van LNV. Natura 2000-gebieden mogen geen significante schade ondervinden. Dit houdt in dat bepaalde plannen en projecten, op zichzelf óf in combinatie met andere plannen en projecten, de natuurwaarden waarvoor de gebieden zijn aangewezen niet significant negatief mogen beïnvloeden. Elke ontwikkeling in of nabij een Natura 2000-gebied dient te worden onderworpen aan een 'voortoets'. Uit de voortoets moet blijken of kan worden uitgesloten dat de gewenste werkzaamheden/ontwikkelingen een (significant) negatief effect hebben (op zichzelf of in combinatie met andere plannen of projecten). Voor alle Natura 2000-gebieden dient een beheerplan te zijn opgesteld waaruit duidelijk wordt welke activiteiten wel en niet zonder vergunning mogelijk zijn in en nabij die gebieden.

Ligging van het plangebied t.o.v. Natura-2000

Het plangebied ligt op minimaal 5,5 kilometer afstand van Natura 2000-gebied. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied, is Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van het Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Ligging van Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied. De ligging van het plangebied wordt met de blauwe marker aangeduid. Gronden die tot Natura 2000 behoren worden met de okergele kleur aangeduid (bron: pdok.nl).

Effectbeoordeling

Beoordeling uitvoering fysieke activiteiten

De uitvoering van fysieke activiteiten in een plangebied zou kunnen leiden tot een negatief effect op instandhoudingsdoelen van een Natura 2000-gebied in de omgeving van een plangebied. Als gevolg van bouwwerkzaamheden kunnen negatieve effecten optreden, zoals een toename van geluid, trillingen, kunstlicht, visuele verstoring, areaalverlies en aantasten hydrologie.

Gelet op de aard, omvang en duur van de voorgenomen activiteiten wordt in voorliggend geval een negatief effect op instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebied uitgesloten. De invloedssfeer van de voorgenomen activiteiten is lokaal en gelet op de afstand tussen het plangebied en het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied is een negatief effect uitgesloten.

Beoordeling stikstof (ontwikkelfase)

Per 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering van kracht. Dat houdt in dat stikstofemissie welke ontstaat tijdens de ontwikkelfase, niet beoordeeld hoeft te worden op mogelijk negatieve effecten op Natura 2000-gebied. Wel dient de gebruiksfase beoordeeld te worden.

Beoordeling stikstof (gebruiksfase)

Het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied neemt mogelijk iets toe als gevolg van de nieuwe functies. Gelet op toename van verkeer in gebruiksfase en de afstand tussen het plangebied en Natura 2000-gebied, kan een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied niet op voorhand uitgesloten worden. Om vast te kunnen stellen, of sprake is van toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied, dient een stikstofberekening uitgevoerd te worden. Deze berekening dient uitgevoerd te worden met Aerius Calculator.

5.5 Slotconclusie

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties, omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking kent in Overijssel. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen het plangebied en Natura 2000-gebied, kan een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied niet op voorhand uitgesloten worden. Om vast te kunnen stellen, of sprake is van toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied, dient een stikstofberekening uitgevoerd te worden. Andere negatieve effecten op Natura 2000-gebied, kunnen uitgesloten worden.

HOOFDSTUK 6 SOORTENBESCHERMING

6.1 Verwachting en bureauonderzoek

Uit de bureaustudie (bronnenonderzoek & NDFF) zijn geen veldbiologische gegevens naar voren gekomen die bruikbaar zijn voor deze studie.

Het plangebied vormt een braakliggend terrein dat deels is verhard. De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten, maar wel tot een potentieel geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde diersoorten. Gelet op de inrichting en het gevoerde beheer, behoort het plangebied mogelijk tot functioneel leefgebied van sommige algemene en weinig kritische diersoorten uit onderstaande soortgroepen:

- vogels;
- vleermuizen;
- grondgebonden zoogdieren;
- amfibieën;

Overige soorten

Het onderzoeksgebied is niet onderzocht op het voorkomen van beschermde faunasoorten als reptielen, libellen, vissen, dag- en nachtvlinders, bladmossen, sporenplanten, haften en kreeftachtigen omdat het onderzoeksgebied geen geschikte habitat vormt voor deze soorten of omdat het plangebied buiten het normale verspreidingsgebied van deze soortgroepen ligt. Het is niet aannemelijk dat soorten, of soortgroepen, die (soms) moeilijk nieuwe leefgebieden koloniseren, zich spontaan buiten het normale verspreidingsgebied vestigen. Dit geldt bijvoorbeeld voor sommige kleine grondgebonden zoogdieren, reptielen en voor planten.

6.2 Methode

In het kader van het natuurwaardenonderzoek is het plangebied op 31 augustus 2021 tijdens de daglichtperiode (ochtend) bezocht. Het onderzoeksgebied is te voet onderzocht op de aanwezigheid en potentiële aanwezigheid van beschermde flora- en faunawaarden. Het gebied is visueel en auditief onderzocht. Tijdens het veldbezoek is gebruik gemaakt van een verrekijker (Swarovski 12x50) en zijn de in dit rapport opgenomen afbeeldingen gemaakt. De onderzoeker beschikte tevens over een warmtebeeldcamera (Helion Pulsar xq28).

Bij het bepalen van de mogelijke aantasting van beschermde soorten is gebruik gemaakt van de volgende bronnen:

- veldbezoek door ervaren ecooloog;
- aanvullend bronnenonderzoek (o.a. internet);
- NDFF;

Specifieke relevante literatuurbronnen zijn o.a.

- Atlas van de amfibieën en reptielen van Nederland;
- Atlas van de zoogdieren van Nederland;
- Nieuwe atlas van de Nederlandse flora;

Vogels

Het gebied is visueel en auditief onderzocht op het voorkomen van (broed)vogels. Doorgaans hebben vogels geen bezet nest meer gedurende deze tijd van het jaar. Veel zomergasten hebben de broedplaats reeds verlaten en zijn onderweg naar hun overwinteringsgebieden.

In het plangebied is gekeken en geluisterd naar vogels, (oude) nesten en sporen die op de aanwezigheid van nesten in het plangebied duiden, zoals prooiresten (roofvogels), schijtsporen, braakballen, ruiveren (roofvogels), eierdoppen en zichtbaar nestmateriaal. Op basis van een beoordeling van de landschappelijke

kenmerken kan een goede inschatting gemaakt worden van de functie van het onderzoeksgebied voor vogels en of de uitgevoerde inventarisatie voldoet aan de gestelde eisen voor onderzoek naar vogels.

Grondgebonden zoogdieren

Het plangebied is visueel onderzocht op het voorkomen van beschermde grondgebonden zoogdieren. De onderzoeksperiode is geschikt voor verspreidingsonderzoek, maar matig geschikt voor onderzoek naar voortplantingslocaties. Nog maar weinig grondgebonden diersoorten hebben zogende jongen in deze tijd van het jaar. Veel grondgebonden zoogdieren benutten de voortplantingsplaats als vaste rustplaats buiten de voortplantingsperiode.

Er is in het plangebied gezocht naar grondgebonden zoogdieren, verblijfplaatsen en sporen die op de aanwezigheid van grondgebonden zoogdieren in het plangebied duiden zoals holen, nesten, graaf-, krab- en bijtsporen, haren, prooiresten, pootafdrukken en uitwerpselen.

Vleermuizen

De onderzoeksperiode is geschikt voor onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen. Vleermuizen bezetten de zomerverblijfplaatsen.

Er is in het plangebied gezocht naar vleermuizen en naar potentiële rust- verblijfplaatsen van vleermuizen. Het plangebied is bezocht op een moment op de dag dat vleermuizen niet foerageren en geen lijnvormige landschapselementen benutten als vliegroute. De mogelijke betekenis van het plangebied als foerageergebied en vliegroute voor vleermuizen is bepaald op basis van een visuele beoordeling van de landschappelijke karakteristieken van het plangebied.

Amfibieën

De onderzoeksperiode is geschikt voor verspreidingsonderzoek naar amfibieën en onderzoek naar voortplantingswateren. Volwassen amfibieën hebben de voortplanting voltooid en hebben de voortplantingswateren verlaten, Amfibieën houden zich op in het landbiotoop en zitten overdag weggekropen in holen en gaten in de grond, of onder strooisel, bladeren, takken, rommel of opgeslagen goederen.

Op basis van een beoordeling van landschappelijke kenmerken kan een goede inschatting gemaakt worden van de functie van het plangebied voor amfibieën en of de uitgevoerde inventarisatie voldoet aan de gestelde eisen voor onderzoek naar deze soorten. Daarbij is tevens rekening gehouden met de ligging van het plangebied ten opzichte van het (normale) verspreidingsgebied van verschillende amfibieënsoorten.

6.3 Resultaten

In deze paragraaf worden de resultaten van het veldbezoek gepresenteerd. Alleen soorten die in het onderzoeksgebied vastgesteld zijn, zeer waarschijnlijk in het onderzoeksgebied voorkomen of soorten waarvan het onderzoeksgebied een (essentieel) onderdeel van het functionele leefgebied vormt, worden in deze paragraaf besproken.

Vogels

Het plangebied behoort tot functioneel leefgebied van verschillende vogelsoorten. Vogels benutten het plangebied als foerageergebied en er nestelen jaarlijks vogels in de beplanting. Er zijn geen aanwijzingen gevonden dat vogels in de bebouwing nestelen en het agrarisch cultuurland vormt een ongeschikte nestplaats voor (weide)vogels. Vogels die mogelijk in de beplanting nestelen zijn merel, tjiftjaf, zwartkop, houtduif en grasmus. Er nestelen geen uilen of roofvogels in het plangebied of in de rand van de houtsingel ten oosten van het erf. Er zijn tijdens het veldbezoek geen huismussen op het erf waargenomen en er zijn geen nesten van huiszwaluw of boerenzwaluw op het erf waargenomen.

Door het verwijderen van beplanting tijdens de voortplantingsperiode, wordt mogelijk een bezet vogelnest beschadigd en/of vernield. Als gevolg van het vernielen van een bezet vogelnest worden mogelijk eieren

beschadigd of vernield of worden (jonge) vogels gedood. Als gevolg van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor vogels niet af.

Te beoordelen activiteit in het kader van de Wnb:

- Verwijderen beplanting tijdens de voortplantingsperiode;

Grondgebonden zoogdieren

Er zijn in het plangebied geen beschermde grondgebonden zoogdieren waargenomen, maar het plangebied behoort vermoedelijk tot functioneel leefgebied van verschillende algemene- en weinig kritische grondgebonden zoogdiersoorten als bosmuis, huisspitsmuis, haas, vos, steenmarter en egel. Voorgenoemde soorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten huisspitsmuizen en bosmuizen er ook een vaste rust- en voortplantingsplaats. Voorgenoemde soorten kunnen een rust- en voortplantingsplaats bezetten in holen en gaten in de grond. Een geschikte plek voor egel en steenmarter om een vaste rust- of voortplantingsplaats te bezetten, ontbreekt in het plangebied. Gelet op de inrichting en het gevoerde beheer, wordt het onderzoeksgebied niet als geschikte verblijfplaats voor wezel of hermelijn beschouwd. In de NDFP zijn ook geen waarnemingen opgenomen van deze soorten, in of direct naast het plangebied.

Door het uitvoeren van grondverzet worden mogelijk bos- en huisspitsmuizen gedood en wordt mogelijk een vaste rust- en/of voortplantingsplaats beschadigd en vernield.

Te beoordelen activiteit in het kader van de Wnb:

- Uitvoeren grondverzet;

Vleermuizen

- *Verblijfplaatsen*

Er zijn tijdens het veldbezoek geen vleermuizen waargenomen en er zijn geen potentiële rust- of voortplantingsplaatsen in het plangebied waargenomen. De kleindierenverblijven hebben houten wanden zonder isolatie. De schuur heeft houten wanden met isolatie aan de binnenzijde, maar in de buitengevels zijn geen potentiële invliegopeningen waargenomen. Vermoedelijk beschikken de buitengevels niet over een holle ruimte tussen de buitengevel en de isolatielaag. Vleermuizen kunnen de kleindierenverblijven eenvoudig binnen vliegen, maar er zijn geen aanwijzingen gevonden die erop wijzen dat vleermuizen een rust- of verblijfplaats in de binnenzijde van de kleindierenverblijven bezetten. Rust- of verblijfplaatsen van vleermuizen aan de binnenzijde zijn eenvoudig vast te stellen aan de hand van uitwerpselen op de grond onder de hangplek. In de beplanting ontbreken holenbomen.

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt geen vleermuis verstoord of gedood en wordt geen vaste rust- of voortplantingsplaats verstoord, beschadigd of vernield.

Te beoordelen activiteit in het kader van de Wnb:

- Geen;

- *Foerageergebied*

Het veldbezoek is uitgevoerd buiten de periode van de dag waarop vleermuizen foerageren, maar op basis van een beoordeling van de inrichting en het gevoerde beheer, wordt het plangebied als geschikt foerageergebied voor vleermuizen beschouwd. Vermoedelijk vliegen verschillende vleermuissoorten over de beplanting en langs de gebouwen. Gelet op de inrichting, het gevoerde beheer en de kleine oppervlakte, wordt het plangebied niet als essentieel foerageergebied voor vleermuizen beschouwd.

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen niet af.

Te beoordelen activiteit in het kader van de Wnb:

- Geen;

- *Vliegroure*

Sommige vleermuissoorten benutten lijnvormige elementen ter geleiding tijdens het foerageren en om van verblijfplaats naar foerageergebied te vliegen (en van foerageergebied naar verblijfplaats). Lijnvormige elementen die benut worden als vliegroure kunnen bestaan uit houtopstanden en wateren, maar ook een rij gevels van woningen.

Het plangebied vormt geen verbindende schakel in een lijnvormig landschapselement en maakt daarom geen onderdeel uit van een vliegroure van vleermuizen. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten heeft geen negatief effect op vliegroutes van vleermuizen.

Te beoordelen activiteit in het kader van de Wnb:

- Geen;

Amfibieën

Tijdens het veldbezoek zijn geen amfibieën waargenomen, maar gelet op de inrichting en het gevoerde beheer, wordt het plangebied als functioneel leefgebied voor sommige algemene en weinig kritische amfibieënsoorten beschouwd. Amfibieën als bastaardkikker, bruine kikker en gewone pad benutten het plangebied vermoedelijk als foerageergebied en mogelijk bezetten ze er een (winter)rustplaats. Deze soorten kunnen een (winter)rustplaats bezetten onder strooisel, rommel en in holen en gaten in de grond in de houtsingel. Het agrarisch cultuurland, vormt een ongeschikte verblijfplaats voor amfibieën. Het plangebied wordt niet als functioneel leefgebied van zeldzame amfibieënsoorten als kamsalamander, rugstreppad of poelkikker beschouwd.

Door het verwijderen van rommel en strooisel en het uitvoeren van grondverzet wordt mogelijk een amfibie gedood en wordt mogelijk een (winter)rustplaats beschadigd en/of vernield. Als gevolg van de voorgenomen activiteiten neemt de geschiktheid van het plangebied als foerageergebied van amfibieën niet af.

Te beoordelen activiteit in het kader van de Wnb:

- Verwijderen opgeslagen strooisel, spullen/rommel;
- Uitvoeren grondverzet

Overige soorten

Er zijn geen andere beschermde soorten aangetroffen. Het gevoerde beheer en de inrichting maken het plangebied tot een ongeschikt functioneel leefgebied voor deze soorten.

6.4 Wettelijke consequenties van de beoogde ingreep

Vogels

Als gevolg van het verwijderen van de beplanting tijdens de voortplantingsperiode wordt mogelijk een bezet vogelnest beschadigd en vernield. Van de in het plangebied nestelende soorten is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Voor het beschadigen/vernielen van een bezet nest (eieren) of het doden van een vogel kan geen ontheffing van de verbodsbepalingen verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd belang wordt beschouwd.

Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten dienen daarom buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is augustus-februari. Voorgenomen werkzaamheden mogen juridische beschouwd wel plaats vinden tijdens het broedseizoen van vogels, mits geen bezette vogelnesten beschadigd/vernield worden. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode, dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten.

Wettelijke consequenties in het kader van de Wnb:

- Verwijderen beplanting buiten de voortplantingsperiode (of broedvogelscan uitvoeren);

Vleermuizen

- *Verblijfplaatsen*

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt geen vleermuis verstoord of gedood en wordt geen vaste rust- of verblijfplaats beschadigd of vernield.

Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

Wettelijke consequenties in het kader van de Wnb:

- Geen;

- *Essentieel foerageergebied*

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten wordt geen essentieel foerageergebied van vleermuizen aangetast.

Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van dit aspect van het functionele leefgebied van vleermuizen. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

Wettelijke consequenties in het kader van de Wnb:

- Geen;

- *Essentiële Vliegroute*

Het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten heeft geen negatief effect op (essentiële) vliegroutes¹ van vleermuizen.

Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

Wettelijke consequenties in het kader van de Wnb:

- Geen;

Grondgebonden zoogdieren

Als gevolg van het uitvoeren van grondverzet worden mogelijk bosmuizen en huisspitsmuizen gedood en wordt mogelijk een vaste rust- en voortplantingsplaats van deze soorten beschadigd en vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren, die een vaste rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernieren van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'. Voor het doden van bos- en huisspitsmuizen geldt geen vrijstelling.

Mits geen beschermde dieren (opzettelijk) gedood worden, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties. Indien niet voorkomen kan worden dat bos- of huisspitsmuizen gedood worden, dient een ontheffing van de verbodsbepalingen (doden) aangevraagd te worden of dient gewerkt te worden volgens een Gedragscode.

¹ Vliegroutes van vleermuizen zijn beschermd wanneer deze essentieel zijn voor het kunnen functioneren van de verblijfplaats van een vleermuis. Niet ieder lijnvormig element waar langs vleermuizen vliegen is een essentiële vliegroute.

Wettelijke consequenties in het kader van de Wnb:

- Geen, mits geen beschermde grondgebonden zoogdieren gedood worden;

Amfibieën

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten wordt mogelijk een beschermd amfibie gedood en wordt mogelijk een (winter)rustplaats beschadigd of vernield. Voor de beschermde amfibieën, die een (winter)rustplaats in het plangebied bezetten geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling voor het 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voorplantingsplaats'. Voor het doden van beschermde amfibiesoorten geldt geen vrijstelling.

Mits er geen amfibieën (opzettelijk) gedood worden, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties. Indien niet voorkomen kan worden dat beschermde dieren gedood worden, dient een ontheffing van de verbodsbepalingen (doden) aangevraagd te worden of dient gewerkt te worden volgens een Gedragscode.

Wettelijke consequenties in het kader van de Wnb:

- Geen, mits geen beschermde dieren gedood worden;

Overige soorten

Het plangebied behoort niet tot functioneel leefgebied van andere beschermde flora- of faunasoorten. Vanwege de lokale invloedssfeer heeft de voorgenomen activiteit geen negatief effect op andere beschermde soorten. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk.

In onderstaande tabel worden de wettelijke consequenties samengevat weergegeven.

| Soortgroep | Functie | Beschermde soorten planlocatie | Verbodsbepalingen (Wet natuurbescherming) | Aandachtspunt |
|--------------------------|--|-----------------------------------|---|--|
| Grondgebonden zoogdieren | Foerageergebied | Diverse soorten | Niet van toepassing; functie wordt niet aangetast | Geen |
| Grondgebonden zoogdieren | Vaste rust- en voortplantingsplaats | Bosmuis, huisspitsmuis | Niet van toepassing; vrijstelling i.v.m. ruimtelijke ontwikkeling | Geen |
| Grondgebonden zoogdieren | Doden van dieren | Bosmuis, huisspitsmuis | Art. 3.10 lid 1a | Geen dieren doden, of ontheffing aanvragen |
| Vogels | Foerageergebied | Diverse soorten | Niet van toepassing; functie wordt niet aangetast | Geen |
| Vogels | Bezette nesten (niet jaarrond beschermd) | Niet aanwezig | Niet van toepassing | Geen |
| Vogels | Jaarrond beschermde nest- en rustplaats | Niet aanwezig | Niet van toepassing | Geen |
| Vogels | Doden van dieren | Niet van toepassing | Niet van toepassing | Geen |
| Vleermuizen | Rust- of voortplantingsplaats | Niet aanwezig | Niet van toepassing | Geen |
| Vleermuizen | Foerageergebied | Niet aanwezig | Niet van toepassing | Geen |
| Vleermuizen | Vliegrouete | Niet aanwezig | Niet van toepassing | Geen |
| Vleermuizen | Doden van dieren | Niet van toepassing | Niet van toepassing | Geen |
| Amfibieën | Foerageergebied | Diverse soorten | Niet van toepassing; functie wordt niet aangetast | Geen |
| Amfibieën | Vaste rustplaats | Diverse soorten | Niet van toepassing; vrijstelling i.v.m. ruimtelijke ontwikkeling | Geen |
| Amfibieën | Voortplantingsplaats | Niet aanwezig | Niet van toepassing | Geen |
| Amfibieën | Doden van dieren | Diverse soorten | Art. 3.10 lid 1a | Geen dieren doden, of ontheffing aanvragen |
| Overige soorten | Dieren en overige functies | Niet aanwezig | Niet van toepassing | Geen |

Samenvatting van de wettelijke consequenties.

| Soortgroep | Vaste rust- plaats | Voortplan- tingsplaats | Vliegrou- te (vleermuizen) | Essentieel foerageer- gebied | Wettelijke consequenties | Nader onderzoek vereist | Ontheffing vereist |
|-----------------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| Grondgebonden zoogdieren | Ja | Ja | n.v.t. | Nee | Ja | Nee | Nee, tenzij dieren gedood worden |
| Vogels | Nee | Nee | n.v.t. | Nee | Nee | Nee | Nee |
| Vleermuizen | Nee | Nee | Nee | Nee | Nee | Nee | Nee |
| Amfibieën | Ja | Nee | n.v.t. | Nee | Ja | Nee | Nee, tenzij dieren gedood worden |

Vereenvoudigde samenvatting van de wettelijke consequenties per diergroep.

6.5 Historische gegevens en overige bronnen

Er zijn geen historische gegevens van het plangebied bekend.

6.6 Volledigheid van het onderzoek

Het onderzoek is volledig uitgevoerd met geschikte weersomstandigheden.

HOOFDSTUK 7 CONCLUSIES

De voorgenomen activiteiten worden gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten geldt in Overijssel een vrijstelling van de verbodsbepaling het opzettelijk 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingsplaats', als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd². Voor beschermde soorten die niet op deze vrijstellingslijst staan, is een ontheffing vereist om ze te mogen verstoren en om opzettelijk de vaste rust- en voortplantingsplaats te mogen beschadigen en te vernielen. Voor het doden van beschermde diersoorten geldt geen vrijstelling van de verbodsbepalingen. Afhankelijk van de status van de beschermde soorten, kan soms ook gewerkt worden conform een door de Minister goedgekeurde, en op de situatie toepasbare, gedragscode. In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties, omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking kent in Overijssel. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen het plangebied en Natura 2000-gebied, kan een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied niet op voorhand uitgesloten worden. Om vast te kunnen stellen, of sprake is van toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied, dient een stikstofberekening uitgevoerd te worden. Andere negatieve effecten op Natura 2000-gebied, kunnen uitgesloten worden.

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

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet verstoord, beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten.

Grondgebonden zoogdieren en amfibieën mogen niet (opzettelijk) gedood worden. Om te voorkomen grondgebonden zoogdieren of amfibieën gedood worden, mogen ze weggevangen of verjaagd worden. Indien niet voorkomen kan worden dat beschermde dieren gedood worden, dient een ontheffing van de verbodsbepalingen (doden) aangevraagd te worden of dient gewerkt te worden volgens een Gedragscode. Indien gekozen wordt om te werken volgens een Gedragscode, dient voldaan te worden aan de gestelde eisen en voorwaarden. Eén van de voorwaarden is, dat gewerkt moet worden buiten de kwetsbare periode.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor de voorkomende diersoorten niet af.

² De lijst met soorten waarvoor een vrijstelling geldt in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling, is per 1-12-2019 aangepast. Egel en kleine marterachtigen vallen vanaf die datum niet meer onder de vrijstellingsregeling van de provincie Overijssel.

Bijlagen

Bijlage 1. De natuurkalender (indicatie voor het uitvoeren van werkzaamheden het kader van de zorgplicht)

Bijlage 2. Toelichting Wet natuurbescherming

Bijlage 3. Fotobijlage

Bijlage 4. Geraadpleegde bronnen:

Bijlage 1 Natuurkalender

| | jan | feb | mrt | apr | mei | jun | jul | aug | sep | okt | nov | dec |
|---|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| houtopstanden | | | | | | | | | | | | |
| afzetten / hakhoutbeheer | | | | | | | | | | | | |
| dunnen | | | | | | | | | | | | |
| verwijderen opslag / exoot, nazorg | | | | | | | | | | | | |
| heg afzetten | | | | | | | | | | | | |
| knotten | | | | | | | | | | | | |
| opsnoeien / opkronen | | | | | | | | | | | | |
| hoogstam wintersnoei | | | | | | | | | | | | |
| hoogstam zomersnoei | | | | | | | | | | | | |
| bomen met winterslaapplaats vogels | | | | | | | | | | | | |
| vleermuisbomen zomerverblijf | | | | | | | | | | | | |
| vleermuisbomen paarplaats | | | | | | | | | | | | |
| das | | | | | | | | | | | | |
| hazelmuis struweel en hakhoutbeheer | | | | | | | | | | | | |
| boomkikker struweel | | | | | | | | | | | | |
| Grazige vegetaties | | | | | | | | | | | | |
| maaieren vochtig/nat grasland | | | | | | | | | | | | |
| maaieren droog schraalgrasland | | | | | | | | | | | | |
| Wateren | | | | | | | | | | | | |
| poel opschonen | | | | | | | | | | | | |
| boomkikker wateren | | | | | | | | | | | | |
| geelbuikvuurpad kleinschalig | | | | | | | | | | | | |
| geelbuikvuurpad grootschalig | | | | | | | | | | | | |
| Gebouwen m.b.t. vleermuizen | | | | | | | | | | | | |
| zomerverblijf | | | | | | | | | | | | |
| winterverblijf | | | | | | | | | | | | |



Optimale periode voor werkzaamheden.



Acceptabele periode voor werkzaamheden.



De werkzaamheden verrichten onder voorwaarden zoals beschreven in protocol.

Geen werkzaamheden in deze periode.

Wanneer er wel gewerkt moet worden is een ontheffing verplicht.

Bijlage 2

Toelichting Wet Natuurbescherming

Drie beschermingsregimes

De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn (het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn) en een apart beschermingsregime voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden. Elk van deze beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffing van de verboden. Alle vogels (ruim 700 soorten), zijn beschermd. Daarnaast worden ongeveer 230 overige Europese en nationale soorten beschermd.

Om af te mogen wijken van de verbodsbepalingen via een ontheffing of vrijstelling moet aan drie criteria zijn voldaan:

- Ten eerste mag alleen van de verbodsbepaling afgeweken worden als er geen andere bevredigende oplossing voor de handeling mogelijk is.
- Ten tweede moet tegenover de afwijking van het verbod een in de wet genoemd belang staan. De wet geeft voor de verschillende beschermingsregimes aan wat die belangen zijn zoals volksgezondheid of openbare veiligheid.
- Tenslotte mag de ingreep geen afbreuk doen aan de staat van instandhouding van de soort.

Als aan deze drie vereisten voldaan is, kan een ontheffing worden verleend. Voor een aantal handelingen zijn bovendien vrijstellingen mogelijk, bijvoorbeeld in de vorm van een provinciale verordening of een gedragscode.

Soortenbescherming en het ‘nee, tenzij principe’

De verbodsbepalingen voor vogels en Habitatrichtlijnsoorten in de Wet natuurbescherming sluiten vrijwel één op één aan bij de bepalingen uit de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De verbodsbepalingen zijn gericht op de bescherming van individuen van soorten.

Ook voor de andere soorten, die niet op grond van de Vogel- of Habitatrichtlijn maar vanuit nationaal oogpunt beschermd worden, geldt dat de verbodsbepalingen zien op het individu, maar of ontheffing verleend kan worden, wordt afgewogen tegen het effect van de ingreep op het populatieniveau van de soort.

Zorgplicht voor dieren en planten

Of dier- en plantensoorten nu wettelijk beschermd zijn of niet, iedereen moet voldoende rekening houden met in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. De wet erkent daarmee de intrinsieke waarde van in het wild levende soorten. De Memorie van Toelichting zegt het zo: “De zorgplicht houdt in dat eenieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Overtreding van de zorgplicht is niet strafbaar gesteld; de zorgplicht kan wel door toepassing van bestuursdwang worden gehandhaafd”.

Vrijstelling regelgeving

Onder de Wet natuurbescherming is niet altijd een ontheffing nodig bij handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten. In (veel) gevallen kunt u gebruik maken van een vrijstelling. Een vrijstelling is een uitzondering op een wettelijk verbod, die wordt vastgesteld voor een van te voren bepaalde categorie van gevallen. Er zijn verschillende vrijstellingen van de verboden voor beschermde soorten mogelijk. Een bekende en reeds in de praktijk toegepaste vorm van vrijstelling is die van de gedragscode. In de Wet natuurbescherming zijn voor beschermde soorten ook andere vormen van vrijstelling geïntroduceerd, zoals door middel van een Programmatische Aanpak of via een provinciale verordening. Overigens is ook een vrijstelling in de vorm van een ministeriële regeling mogelijk.

Provinciale staten kunnen vrijstelling van de verbodsbepalingen verlenen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

Gedragscodes die zijn opgesteld onder de Flora- en faunawet kunnen worden uitgebreid ten aanzien van soorten die op grond van de Wet natuurbescherming beschermd worden maar dat op grond van de Flora- en faunawet nog niet waren. Goedkeuring van een gedragscode op grond van de Flora- en faunawet blijft ook onder de Wet natuurbescherming geldig, voor de duur van de goedkeuring. Daarna dient de gedragscode voor goedkeuring getoetst te worden aan de Wet natuurbescherming.

Welke soorten zijn beschermd?

De Wet natuurbescherming kent drie categorieën beschermde soorten:

1. Ten eerste worden alle van nature in Nederland in het wild levende vogels beschermd volgens het beschermingsregime van de Vogelrichtlijn.
2. Ten tweede worden soorten beschermd op grond van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn.
3. Tenslotte is er een beschermingsregime voor 'andere soorten' waaronder soorten vallen die vanuit nationaal oogpunt bescherming behoeven.

| Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn § 3.1 Wn | Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn § 3.2 Wn | Beschermingsregime andere soorten § 3.3 Wn |
|--|---|---|
| Art 3.1 lid 1 Het is verboden in het wild levende vogels opzettelijk te doden of te vangen. | Art 3.5 lid 1 Het is verboden soorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen | Art 3.10 lid 1a Het is verboden soorten opzettelijk te doden of te vangen |
| Art 3.1 lid 2 Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen | Art 3.5 lid 4 Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren te beschadigen of te vernielen | Art 3.10 lid 1b Het is verboden de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen |
| Art 3.1 lid 3 Het is verboden eieren te rapen en deze onder zich te hebben | Art 3.5 lid 3 Het is verboden eieren van dieren in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen | Niet van toepassing |
| Art 3.1 lid 4 en lid 5 Het is verboden vogels opzettelijk te storen, tenzij de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort | Art 3.5 lid 2 Het is verboden dieren opzettelijk te verstoren | Niet van toepassing |
| Niet van toepassing | Art 3.5 lid 5 Het is verboden plantensoorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen | Art 3.10 lid 1c Het is verboden plantensoorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen |

Verbodsbepalingen Wet natuurbescherming

Vrijgestelde soorten

In afwijking van de verboden in artikel 3.10, eerste lid, van de Wet is het toegestaan om van de onderstaande soorten de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen opzettelijk te beschadigen of te vernielen wanneer er geen andere bevredigende oplossing bestaat. Het opzettelijk doden van onderstaande soorten is niet toegestaan. De vrijstelling is van kracht wanneer de handeling verband houdt met de volgende activiteiten:

- de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied;
- het bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of in het kader van natuurbeheer.

| Nederlandse Naam | Wetenschappelijke Naam | Drenthe | Flevoland | Friesland | Gelderland | Groningen | Limburg | Noord-Brabant | Noord-Holland | Overijssel | Utrecht | Zeeland | Zuid-Holland | Ministerie EZ (AMVB RN art. 3.31) |
|---|---|---------|-----------|-----------|------------|-----------|---------|---------------|---------------|------------|---------|---------|--------------|--------------------------------------|
| Zoogdieren | | | | | | | | | | | | | | |
| Aardmuis | <i>Microtus agrestis</i> | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x |
| Bosmuis* | <i>Apodemus sylvaticus</i> | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x |
| Bunzing # | <i>Mustela putorius</i> | x | x | x | | x | x | | | x | x | x | x | x |
| Dwergmuis | <i>Micromys minutus</i> | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x |
| Dwergspitsmuis | <i>Sorex minutus</i> | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x |
| Egel # | <i>Erinaceus europaeus</i> | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x |
| Eekhoorn | <i>Sciurus vulgaris</i> | | | | | | x1 | | | | | | | |
| Gewone bosspitsmuis | <i>Sorex araneus</i> | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x |
| Haas | <i>Lepus europeus</i> | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x |
| Hermelijn # | <i>Mustela erminea</i> | x | x | x | | x | x | | | x | x | | x | x |
| Huisspitsmuis* | <i>Crocidura russula</i> | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x |
| Konijn | <i>Oryctolagus cuniculus</i> | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x |
| Molmuis | <i>Arvicola scherman</i> | | | | | | x | | | | | | | |
| Ondergrondse woelmuis | <i>Pitymys subterraneus</i> | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | | x |
| Ree | <i>Capreolus capreolus</i> | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x |
| Rosse woelmuis | <i>Clethrionomys glareolus</i> | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x |
| Steenmarter | <i>Martes foina</i> | | | x | | | x2 | | | | | | | |
| Tweekleurige bosspitsmuis | <i>Sorex coronatus</i> | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | | x |
| Veldmuis* | <i>Microtus arvalis</i> | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x |
| Vos | <i>Vulpes vulpes</i> | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x |
| Wezel # | <i>Mustela nivalis</i> | x | x | x | | x | x | | | x | x | | x | x |
| Wild zwijn | <i>Sus scrofa</i> | | | | | | | x | | | | | | |
| Woelrat | <i>Arvicola terrestris</i> | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x |
| Amfibieën en reptielen | | | | | | | | | | | | | | |
| Bruine kikker | <i>Rana temporaria</i> | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x |
| Gewone pad | <i>Bufo bufo</i> | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x |
| Hazelworm | <i>Anguis fragilis</i> | | | | | | x3 | | | | | | | |
| Kleine watersalamander | <i>Triturus vulgaris</i> | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x |
| Levendbarende hagedis | <i>Zootoca vivipara</i> | | | | | | x4 | | | | | | | |
| Meerkikker | <i>Pelophylax ridibundus (Rana ridibunda)</i> | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x |
| Middelste groene kikker / Bastaardkikker | <i>Pelophylax klepton esculentus (Rana esculenta)</i> | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x |

* voor deze soorten daarnaast algemene vrijstelling in/op gebouwen en bijbehorende erven Wnb 3.10.3e lid

x1 = vrijstelling geldt in de periode maart- april en juli tot en met november

x2 = vrijstelling geldt in de periode 15 augustus tot en met februari

x3 = vrijstelling geldt in de periode juli, augustus en september

x4 = vrijstelling geldt in de periode 15 augustus tot en met 15 oktober

Opmerking bij Friesland: in de stukken wordt ook vrijstelling gegeven voor de mol, maar deze is niet beschermd onder de Wnb.

| wettelijke belangen: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3.10.2.a / Rnb 3.31.d | ikv RO en gebruik van gebieden | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x |
| 3.10.2.d | voorkomen onnodig lijden | | x | | | | | | | | | | | | x | | | | | |
| 3.10.2.e / Rnb 3.31.b | ikv beheer of onderhoud landbouw of bosbouw | x | x | x | x | x | x | x | x | | | | | x | x | x | x | x | x | x |
| 3.10.2.f / Rnb 3.31.a | ikv beheer of onderhoud overig | x | x | x | x | x | x | x | x | | | | | x | x | x | x | x | x | x |
| 3.10.2.g | ikv beheer of onderhoud landsch kwaliteiten bepaald gebied | x | x | x | x | | | | x | x | | | | x | x | x | x | x | | |
| 3.10.2.i / Rnb 3.31.c | bestendig gebruik | | | | | x | | | | | | | | | | | | | | x |
| (geldt alleen voor amfibieën) ikv bescherming wilde flora, fauna & habitats | | | | | | | | | | | | | | | x | | | | | |

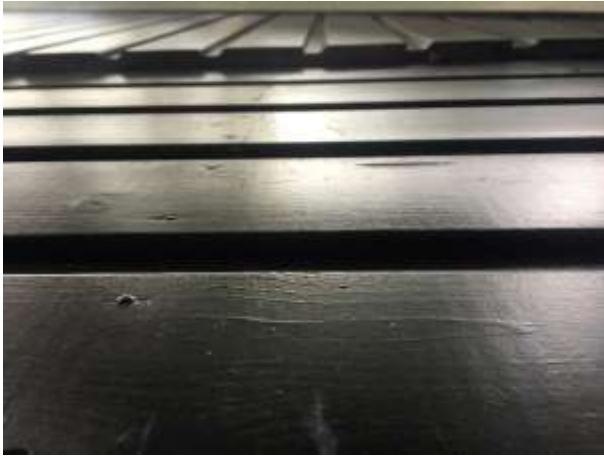
Lijst met soorten waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen geldt als gevolg van handelingen die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd.

Deze soorten zijn per 1-12-2019 van de vrijstellingslijst gehaald.

Bijlage 3. Fotobijlage







Bijlage 4. Geraadpleegde bronnen:

Internet:

<https://www.verspreidingsatlas.nl>

<https://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/>

<https://www.regelink.net/kenniscentrum/beschermde-soorten-wet-natuurbescherming/>

<http://www.netwerkgroenebureaus.nl/werken-aan-kwaliteit/vleermuisprotocol> (vleermuisprotocol)

<https://calculator.aerius.nl>

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl>

<https://pdokviewer.pdok.nl/>

<https://www.ndff.nl/>

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek

RAPPORT

Akoestisch onderzoek Brouwerij Poort van Noord te
Dalfsen

Projectnaam Akoestisch onderzoek Brouwerij Poort van Noord te
Dalfsen
Projectnummer 21.232
Referentie RdG/21.232

Opdrachtgever Poort van Noord
Postadres Molendijk 11
7721 AB te Dalfsen

Contactpersoon dhr. W. Holsappel

Status definitief
Versie 02
Datum 12 november 2021

Auteur



INHOUDSOPGAVE

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | INLEIDING | 3 |
| 2 | SITUATIE | 3 |
| 3 | NORMSTELLING | 4 |
| | 3.1 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING, ASPECT GELUID | 4 |
| | 3.2 GEMEENTELIJK GELUIDBELEID | 5 |
| | 3.3 ACTIVITEITENBESLUIT | 5 |
| 4 | AKOESTISCHE BEDRIJFSITUATIE EN GELUIDVERMOGENNIVEAUS | 6 |
| 5 | BEOORDELING INDUSTRIELAWAAI..... | 8 |
| | 5.1 BEOORDELING STAP 1 | 8 |
| | 5.2 STAP 2, GELUIDEMISSIE BROUWERIJ | 8 |
| | 5.2.1 <i>Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau</i> | 9 |
| | 5.2.2 <i>Maximaal geluidniveau</i> | 9 |
| | 5.2.3 <i>Indirecte hinder</i> | 10 |
| 6 | CONCLUSIE..... | 11 |

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Situatie
- Bijlage 2: VNG-richtafstanden
- Bijlage 3: Invoergegevens
- Bijlage 4: Resultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau
- Bijlage 5: Resultaten maximaal geluidniveau
- Bijlage 6: Indirecte hinder

1 INLEIDING

In opdracht van Poort van Noord is voor een nieuwe bedrijfslocatie van Stichting Ambachtelijke Vechtdal Brouwerij aan de Koesteeg 4 te Dalfsen een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De brouwerij is momenteel gevestigd aan de Molendijk 11 te Dalfsen. Het onderzoek is uitgevoerd vanwege een wijziging van het bestemmingsplan en de melding in het kader van het Activiteitenbesluit.

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en het maximaal (piek)geluidniveau vanwege de inrichting is ter plaatse van omliggende woningen inzichtelijk gemaakt. Daarnaast is de verkeersaantrekkende werking van een naar de inrichting, de indirecte hinder, beoordeeld.

2 SITUATIE

De nieuw inrichting wordt gerealiseerd aan de Koesteeg 4 aan de noordzijde van Dalfsen. De nieuwe bedrijfslocatie maakt onderdeel uit van het project Poort van Noord. Om de brouwerij top de planlocatie mogelijk te maken moet de maatschappelijke bestemming en de grootte van het bouwvlak, bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan 1e Verzamelplan Kernen gemeente Dalfsen 2016" gewijzigd worden. Voor de inrichting wordt een nieuw bedrijfsgebouw gerealiseerd. In figuur 2.1 en in bijlage 1 is bedrijfssituatie opgenomen.

Figuur 2.1: Situatie inrichting



3 NORMSTELLING

Voor de geluidproductie van Ambachtelijke Vechtdal Brouwerij aan de Koesteeg 4 te Dalfsen zijn twee toetsingskaders van toepassing. Ten eerste dient, in het kader van goede ruimtelijke ordening, getoetst te worden of de inrichting past in de nabijheid van omliggende woningen. Daarnaast is het Activiteitenbesluit van toepassing op deze inrichting.

3.1 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING, ASPECT GELUID

De VNG-publicatie geeft richtlijnen voor afstanden tussen nieuw te realiseren bedrijven en bestaande omliggende woningen. De milieuzonering wordt bepaald aan de hand van richtafstanden voor geluid, geur, stof en gevaar, de omgevingstypen (rustige woonwijk/buitengebied en gemengd gebied) en de mate van functiemenging.

Het toetsingskader voor geluid bestaat uit vier stappen waarbij per stap de geluidbelasting groter wordt en daarmee de onderzoeks- en motiveringsplicht toeneemt. Het toetsingskader is afhankelijk van de gebiedstypering van de woonomgeving.

Stap 1: Indien de richtafstand voor geluid niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect geluid in beginsel achterwege blijven;

Stap 2: Indien stap 1 niet toereikend is dient een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. Voor woningen in een gebiedstype 'rustige woonwijk' geldt een geluidbelasting van ten hoogste:

- 45¹ dB(A) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;
- 65¹ dB(A) voor het maximaal (piek)geluidniveau;
- 50¹ dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking.

Voor woningen in een gebiedstype 'gemengd gebied' geldt een geluidbelasting van ten hoogste:

- 50¹ dB(A) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;
- 70¹ dB(A) voor het maximaal (piek)geluidniveau;
- 50¹ dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking.

Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan is buitenplanse inpassing mogelijk.

Stap 3: Indien stap 2 niet toereikend is kan gemotiveerd afgeweken worden.

Voor woningen in een gebiedstype 'rustige woonwijk' kan gemotiveerd afgeweken worden tot een geluidbelasting van ten hoogste:

- 50¹ dB(A) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;
- 70¹ dB(A) voor het maximaal (piek)geluidniveau;
- 50¹ dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking.

Voor woningen in een gebiedstype 'gemengd gebied' kan gemotiveerd afgeweken worden tot een geluidbelasting van ten hoogste:

- 55¹ dB(A) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;
- 70¹ dB(A) voor het maximaal (piek)geluidniveau;
- 65¹ dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking.

¹ Dit betreft een etmaalwaarde. $L_{etmaal} = \max(L_{dag}, L_{avond} + 5 \text{ dB}; L_{nacht} + 10 \text{ dB})$

Gemotiveerd dient te worden waarom deze geluidbelasting nog acceptabel is. Deze hogere geluidbelasting is alleen toegestaan met het toepassen van de Best Beschikbare Technieken. Reeds aanwezige geluidbronnen of het gemeentelijk geluidbeleid van het betreffende gebied kunnen in deze onderbouwing worden betrokken.

Stap 4: Bij een hogere geluidbelasting dan aangegeven in stap 3 zal inpassing van het plan doorgaans niet mogelijk zijn. Indien het bevoegd gezag niettemin tot inpassing wil overgaan, is een grondige onderbouwing noodzakelijk.

3.2 GEMEENTELIJK GELUIDBELEID

De gemeente Dalfsen heeft geen gemeentelijk geluidsbeleid.

3.3 ACTIVITEITENBESLUIT

Voor het in werking hebben van een inrichting wordt de geluidemissie getoetst aan de algemene geluidnormen van het "Activiteitenbesluit Milieubeheer". Onder afdeling 2.8 zijn de algemene voorschriften ten aanzien van geluidhinder opgenomen. De meest relevante geluidvoorschriften uit het Activiteitenbesluit voor de te realiseren inrichting betreffen:

Artikel 2.17

1. Voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) en het maximaal geluidsniveau L_{Amax} , veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting, geldt dat:
 - a. de niveaus op de in tabel 2.17a genoemde plaatsen en tijdstippen niet meer bedragen dan de in die tabel aangegeven waarden;

Tabel 2.17a Activiteitenbesluit

| | 07–19 uur | 19–23 uur | 23–07 uur |
|---|-----------|-----------|-----------|
| $L_{Ar,LT}$ op de gevel van gevoelige gebouwen | 50 dB(A) | 45 dB(A) | 40 dB(A) |
| $L_{Ar,LT}$ in in- en aanpandige gevoelige gebouwen | 35 dB(A) | 30 dB(A) | 25 dB(A) |
| L_{Amax} op de gevel van gevoelige gebouwen | 70 dB(A) | 65 dB(A) | 60 dB(A) |
| L_{Amax} in in- en aanpandige gevoelige gebouwen | 55 dB(A) | 50 dB(A) | 45 dB(A) |

- b. de in de periode tussen 07.00 en 19.00 uur in tabel 2.17a opgenomen maximale geluidsniveaus L_{Amax} niet van toepassing zijn op laad- en losactiviteiten;

4 AKOESTISCHE BEDRIJFSITUATIE EN GELUIDVERMOGENNIVEAUS

In dit akoestisch onderzoek is de representatieve bedrijfssituatie (RBS) onderzocht. Dit is een bedrijfssituatie, een etmaal, die frequent voorkomt en akoestisch maatgevend is.

Brouwerij Poort van Noord

De Ambachtelijke Vechtdal Brouwerij gaat haar huidige bedrijfsactiviteiten verplaatsen naar een nieuwe locatie aan de Koesteeg 4 te Dalfsen, Poort van Noord. De werkzaamheden van het bedrijf betreffen het brouwen en de verkoop van bier. Op afspraak worden in de brouwerij rondleidingen gehouden met aansluitend een proeverij.

Bedrijfstijden

De brouwerij is in de dagperiode in bedrijf, van 08:00 tot 16:00 uur. De proeverij is geopend tussen 14:00 en 23:00 uur voor besloten groepen. Na 16:00 wordt het terrein afgesloten.

Bedrijfsgebouw

Het nieuwe bedrijfsgebouw heeft diverse ruimten voor de productie van het bier en opslag van grondstoffen en eindproducten. Veel van de werkzaamheden worden handmatig of semi geautomatiseerd uitgevoerd. De binnen opgestelde installaties en uitgevoerde werkzaamheden hebben geen relevant geluidniveau voor de uitstraling naar de omgeving.

Voor het laden en lossen is er een elektrische heftruck in gebruik, ca. een half uur per dag in gebruik.

Proeflokaal

Onderdeel van het bedrijfspand is een proeflokaal. Hier worden 5 tot 10 keer per week groepen ontvangen voor een rondleiding en proeverij. Een proeverij duurt ca. 2 uur per groep. In het proeflokaal is alleen muziekgeluid als achtergrondmuziek aanwezig. De brouwerij heeft een beperkte horecaverunning. Naast de proeverijen zijn er geen activiteiten voor klanten.

Terras

Ten zuidwesten van het bedrijfsgebouw is een terras gesitueerd. Dit terras kan gebruikt worden voor proeverijen. De groepsgrootte tijdens een proeverij bedraagt 15 personen. Er worden maximaal 3 proeverijen per dag georganiseerd. Omdat een deel van de proeverij een rondleiding betreft, is uitgegaan van 1 uur gebruik van het terras per groep. Twee groepen in de dagperiode, één groep in de avondperiode.

Installaties

Er zijn geen relevante installaties voor de geluidemissie naar de omgeving. Koelingen e.d. staan in pandig opgesteld. Het pand wordt verwarmd met een grondwater warmtepomp. Deze pomp is opgesteld in een volledig in pandige techniekruimte.

Vervoersbewegingen

Verkeersbewegingen op het terrein van de inrichting vinden plaats via de inrit aan de Haersolteweg. De volgende vervoersbewegingen zijn opgenomen in het onderzoek:

- 1 x vrachtwagen, t.b.v. laden en lossen in de dagperiode.

- 3 x bestelbus, besteldiensten en eigen bezorgingen in de dagperiode.
- Personenauto: 16 stuks in de dagperiode, 7 stuks in de avondperiode. Klanten parkeren op de parkeerplaats aan de Haersolteweg, werknemers parkeren nabij het bedrijfsgebouw.

Indirecte hinder

De indirecte hinder wordt beoordeeld tot het verkeer is opgenomen in het heersende verkeersbeeld. Dit betreft de rijroute bij het verlaten van het terrein, via de Haersolteweg, naar de rotonde met de Koesteeg.

Representatieve bedrijfssituatie

In tabel 4.1 zijn de bedrijfsduur en aantallen van de relevante geluidbronnen opgenomen.

Tabel 4.1: geluidsbronnen in de representatieve bedrijfssituatie

| Omschrijving | Geluidvermogen ¹⁾ | | Bedrijfsduur of aantallen | | | |
|--------------|---------------------------------|---------------------|---------------------------|-----------|-----------|---|
| | [dB(A)] | | Dag | Avond | Nacht | |
| | L _{WR,eq} | L _{WR,max} | 07-19 uur | 19-23 uur | 23-07 uur | |
| 103 | Vrachtwagen | 103 | 104/108 ²⁾ | 1 stuks | - | - |
| 104 | Bestelbus (eigen + toelevering) | 91 | 100 ³⁾ | 3 stuks | - | - |
| 100-102 | Personenauto's | 89 | 100 ³⁾ | | | |
| | - personeel | | | 6 stuks | 2 stuks | - |
| | - klanten | | | 10 stuks | 5 stuks | - |
| 300 | Heftruck, elektrisch | 93 | 110 | 0,5 uur | - | - |
| 200 | Stemgeluid terras (per persoon) | 70 ⁴⁾ | 100 ⁵⁾ | 2 uur | 1 uur | - |
| | - N = 15 personen | | | | | |
| | K = 50% gelijktijdig spreken | | | | | |

1) Kental/bureau-ervaringscijfer.

2) Voor het optrekken en remmen wordt 108 dB(A) aangehouden, voor rustig rijden 104 dB(A).

3) Dichtslaan portier

4)/5) Geluidvermogen van respectievelijk een geanimeerd gesprek en luid roepen.

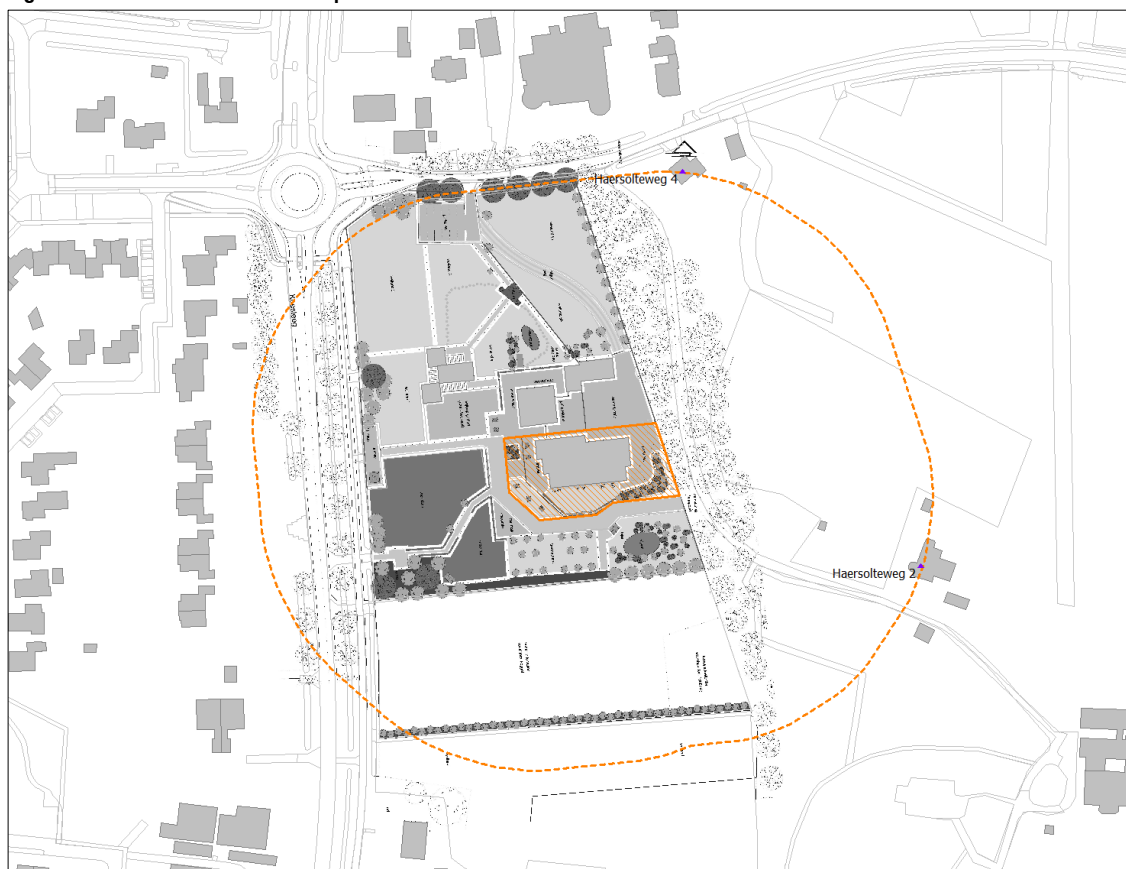
- Niet van toepassing/ geen relevante geluidemissie

5 BEOORDELING INDUSTRIELAWAAI

5.1 BEOORDELING STAP 1

Een bierbrouwerij betreft een inrichting met milieucategorie 4.2. De woonomgeving rondom de brouwerij betreft een rustige woonwijk/buitengebied. De VNG-richtafstand bedraagt hiermee 100 meter. In figuur 5.1 is het terrein van de inrichting en de richtafstand uitgezet.

Figuur 5.1: richtafstand bierbrouwerij



Uit figuur 5.1 blijkt dat er binnen de richtafstand twee woningen zijn gelegen. Nader akoestisch onderzoek, stap 2, is derhalve noodzakelijk.

5.2 STAP 2, GELUIDEMISSIONS BROWWERIJ

Alle berekeningen zijn uitgevoerd conform de 'Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai (HMRI-II)' uit 1999. De geluidsoverdracht naar de omgeving is berekend met een rekenprogramma (Geomilieu V2021.1) overeenkomstig model II.8 uit de handleiding. In dit overdrachtsmodel wordt, voor zover van toepassing, rekening gehouden met verzwakkingen door geometrische uitbreiding, luchtabsorptie, reflectie tegen obstakels, afscherming door obstakels, verstrooiing en absorptie door installaties en vegetaties, reflecties tegen, verstrooiing door en absorptie van de bodem. Voor de

omgeving van de inrichting is een relatief zachte, absorberende bodem met $B_f = 0,5$ [-] aangehouden. De invoergegevens zijn opgenomen in bijlage 3.

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau is inzichtelijk gemaakt op gevels van omliggende woningen. De omliggende woningen betreffen grondgebonden eengezinswoningen. De beoordelingshoogte bedraagt daarom 1,5 meter in de dagperiode en 5,0 meter in de avond- en nachtperiode.

5.2.1 Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

In tabel 5.1 zijn de berekende langtijdgemiddeld beoordelingsniveaus ($L_{A,r,LT}$) ter plaatse van maatgevende, omliggende woningen inrichting gegeven. In bijlage 4 zijn de volledige rekenresultaten opgenomen.

Tabel 5.1: langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{A,r,LT}$), RBS

| Beoordelingspunten | Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau [dB(A)] | | |
|---|--|---------------|---------------|
| | dagperiode | avondperiode | nachtperiode |
| | 07:00 - 19:00 | 19:00 - 23:00 | 23:00 - 07:00 |
| ▪ VNG richtwaarde / Activiteitenbesluit | 45/50 | 40/45 | 35/40 |
| ▪ Haersolteweg 1/1A | 35 | 38 | -- |
| ▪ Haersolteweg 1C | 34 | 36 | -- |
| ▪ Haersolteweg 4 | 30 | 28 | -- |
| ▪ Haersolteweg 2 | 33 | 36 | -- |
| ▪ Koesteeg 2 | 32 | 37 | -- |
| ▪ Lindekamp 3/4 | 36 | 39 | -- |
| ▪ Winkerkamp 14 | 38 | 39 | -- |
| ▪ Winkerkamp 18 | 36 | 39 | -- |

Zoals uit tabel 5.1 blijkt, bedraagt het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{A,r,LT}$) ten hoogste 38 en 39 dB(A) in respectievelijk de dag- en avondperiode, in de nachtperiode zijn er geen relevante activiteiten. Hiermee wordt voldaan aan de VNG-richtwaarden voor goede ruimtelijke ordening. De bepaalde waarden voldoen tevens aan geluidnormen van het Activiteitenbesluit.

5.2.2 Maximaal geluidniveau

In tabel 5.2 zijn de waarden van het maximaal geluidniveau ter plaatse van ter plaatse van maatgevende, omliggende woningen inrichting gegeven. In bijlage 5 zijn de volledige resultaten opgenomen.

Tabel 5.2: maximaal geluidniveau (L_{Amax}), RBS

| Beoordelingspunten | Maximaal geluidniveau [dB(A)] | | |
|---|-------------------------------|---------------|---------------|
| | dagperiode | avondperiode | nachtperiode |
| | 07:00 - 19:00 | 19:00 - 23:00 | 23:00 - 07:00 |
| ▪ VNG-richtwaarde / Activiteitenbesluit | 65/70 | 60/65 | 55/60 |
| ▪ Haersolteweg 1/1A | 56 | 58 | -- |
| ▪ Haersolteweg 1C | 63 | 57 | -- |
| ▪ Haersolteweg 4 | 58 | 50 | -- |
| ▪ Haersolteweg 2 | 52 | 47 | -- |
| ▪ Koesteeg 2 | 45 | 43 | -- |
| ▪ Lindekamp 3/4 | 52 | 46 | -- |
| ▪ Winkelkamp 14 | 51 | 47 | -- |
| ▪ Winkelkamp 18 | 56 | 49 | -- |

Het maximaal geluidniveau bedraagt ten hoogste 63 en 58 dB(A) in de dag- en avondperiode, in de nachtperiode zijn er geen activiteiten, ter plaatse van omliggende woningen. In de bepaling van het maximaal geluidniveau is ook de geluidemissie vanwege laden en lossen opgenomen. Het maximaal (piek)geluidniveau voldoet aan de VNG-richtwaarden en aan de norm conform het Activiteitenbesluit.

5.2.3 Indirecte hinder

De indirecte hinder wordt veroorzaakt door verkeer dat ten behoeve van de inrichting op de openbare weg rijdt. Dit betreffen de vervoersbewegingen van vrachtwagens, personenauto's en bestelbussen op de Haersolteweg. De indirecte hinder wordt beoordeeld tot het is opgenomen in het heersende verkeersbeeld, tot het de toegestane rijsnelheid of de eerstvolgende kruising heeft bereikt. De equivalente geluidbelasting vanwege het verkeer op de Haersolteweg tot de rotonde met de Koesteeg is bepaald. In tabel 5.3 is de geluidbelasting op maatgevende beoordelingspunten opgenomen.

Tabel 5.3: equivalent geluidniveau (L_{Aeq}) indirecte hinder.

| Beoordelingspunten | Equivalente geluidbelasting [dB(A)] | | |
|--------------------------------|-------------------------------------|---------------|---------------|
| | dagperiode | avondperiode | nachtperiode |
| | 07:00 - 19:00 | 19:00 - 23:00 | 23:00 - 07:00 |
| ▪ Richtwaarde indirecte hinder | 50 | 45 | 40 |
| ▪ Haersolteweg 1/1A | 35 | 32 | -- |
| ▪ Haersolteweg 1C | 27 | 27 | -- |
| ▪ Winkelkamp 18 | 26 | 26 | -- |
| ▪ Vossiersteeg 1/3 | 26 | 25 | -- |

Zoals uit tabel 5.3 blijkt dat de geluidbelasting vanwege indirecte hinder ten hoogste 35 en 32 dB(A) bedraagt in de dag- en avondperiode. Met deze waarde wordt voldaan aan de richtwaarde van respectievelijk 50 en 45 dB(A) conform de Circulaire indirecte hinder.

6 CONCLUSIE

In opdracht van Poort van Noord is voor een nieuwe bedrijfslocatie van Stichting Ambachtelijke Vechtdal Brouwerij aan de Koesteeg 4 te Dalfsen een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De brouwerij is momenteel gevestigd aan de Molendijk 11 te Dalfsen. Het onderzoek is uitgevoerd vanwege een wijziging van het bestemmingsplan en de melding in het kader van het Activiteitenbesluit

Op basis van onderhavig onderzoek kan het volgende geconcludeerd worden:

- Enkele woningen liggen binnen en de VNG-richtafstand. Nader onderzoek naar de geluidemissie van de brouwerij is derhalve uitgevoerd.

- De geluidemissie van de toekomstige inrichting voldoet aan de VNG-richtlijnen voor een goed woon- en leefklimaat en aan de geluidnormen van het Activiteitenbesluit. De Ambachtelijke Vechtdal Brouwerij is in dag- en avondperiode in bedrijf, in de nachtperiode zijn er geen activiteiten. Ter plaatse van omliggende woningen bedraagt de geluidbelasting in respectievelijk de dag- en avondperiode ten hoogste:
 - 38 en 39 dB(A) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;
 - 63 en 58 dB(A) voor het maximaal (piek)geluidniveau.

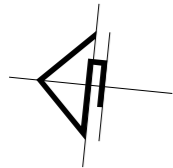
- De verkeersaantrekkende werking vanwege de brouwerij voldoet aan de richtwaarde van 50 en 45 dB(A) in de dag- en avondperiode conform de Circulaire inzake indirecte hinder.

Op basis van het voorliggende onderzoek blijkt dat Stichting Ambachtelijke Vechtdal Brouwerij in het kader van goede ruimtelijke ordening en het Activiteitenbesluit voldoet aan de daarvoor gestelde richtwaarden en geluidnormen.

Bijlage 1: Situatie







Haersolteweg



kavelgedeelte tbv
woonhuis (ca. 1000m2)

weiland

nader in te vullen
kavel fam. koggel

weiland

erf

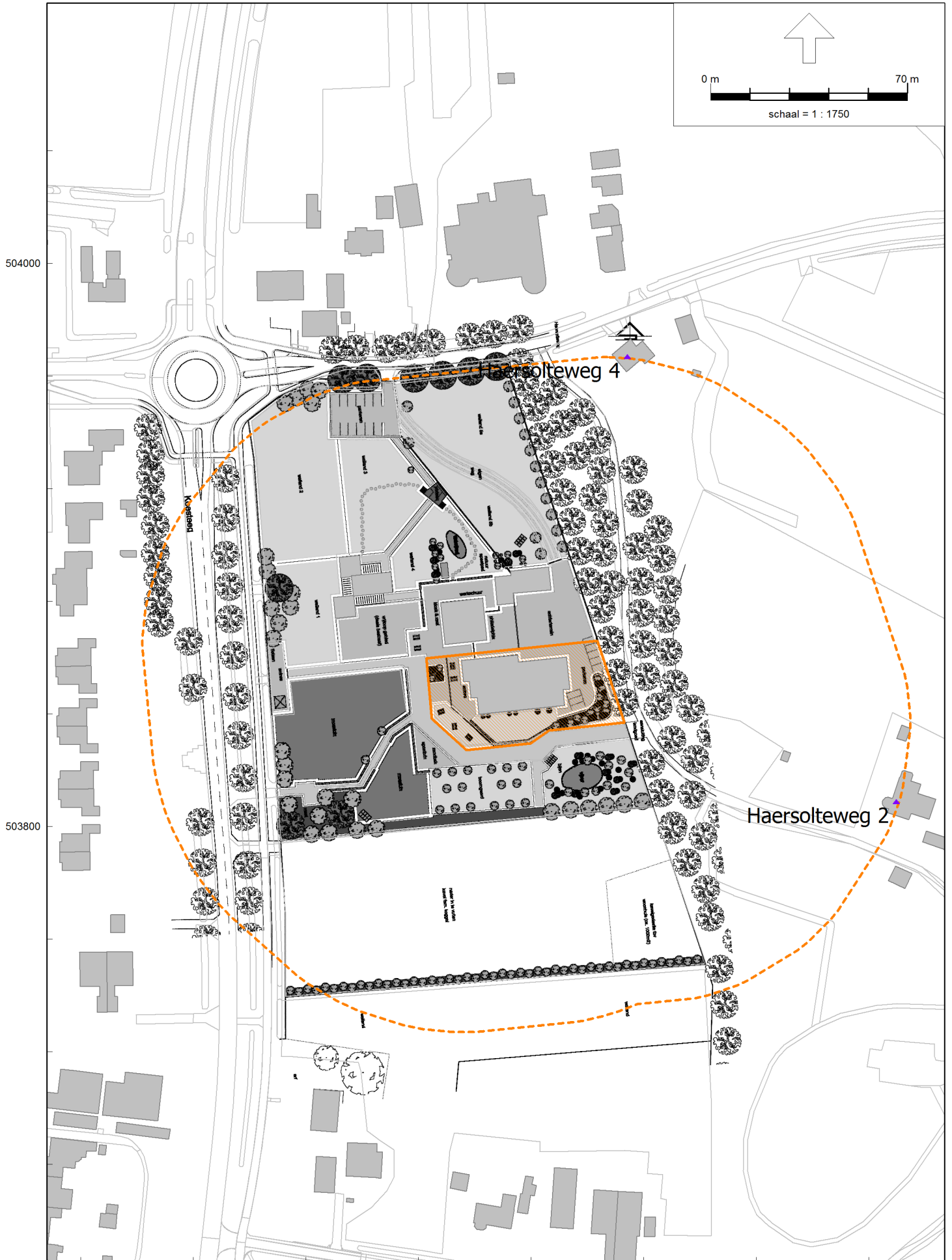
Koesteeg

| | | |
|---|--|--|
| Opdrachtgevers: St. Natuurboerderij Dalfsen, Koesteeg 4, 7722 RM Dalfsen Vechtdal Brouwerij, Molendijk 11, 7721 AB Dalfsen Fam. Koggel, Gerner Es 5a, 7722 RX Dalfsen | | schaal : 1:300 formaat : A1 getekend : M.Broekroef datum : 21-06-2019 wijziging : 04-08-2021 : 30-08-2021 |
| Project: Totaalplan 'Poort van Noord' aan de Koesteeg 2a-4 te Dalfsen | | werknummer : 46021 bladnummer : S00 |
| Onderwerp: Herinrichting Terrein & Gebouwen Terreinplan | | |

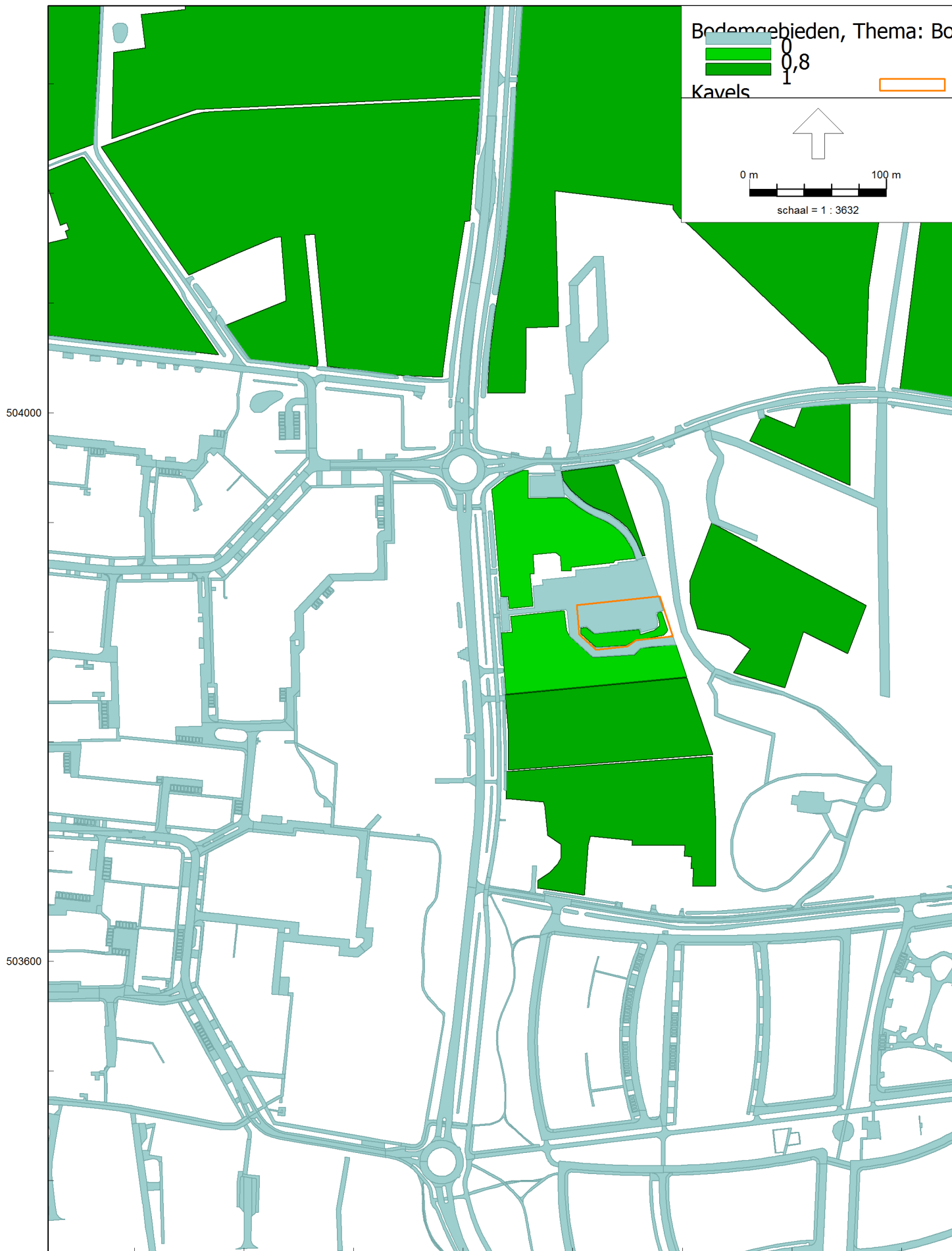


7721 AB Dalfsen
18.00240188
info@vandervegt.nl
www.vandervegt.nl

Bijlage 2: VNG-richtafstanden



Bijlage 3: Invoergegevens



Industrielaawai - HMRI, industrie, [versie van Dalfsen - Brouwerij Poort van Noord 11-2021], Geomilieu V2021.1 Licentiehouder: Geluid Plus Adviseurs

invoergegevens: bodemgebieden

Vanwege grote aantal objecten is er geen lijst met items toegevoegd. Bodemfactoren volgens legenda

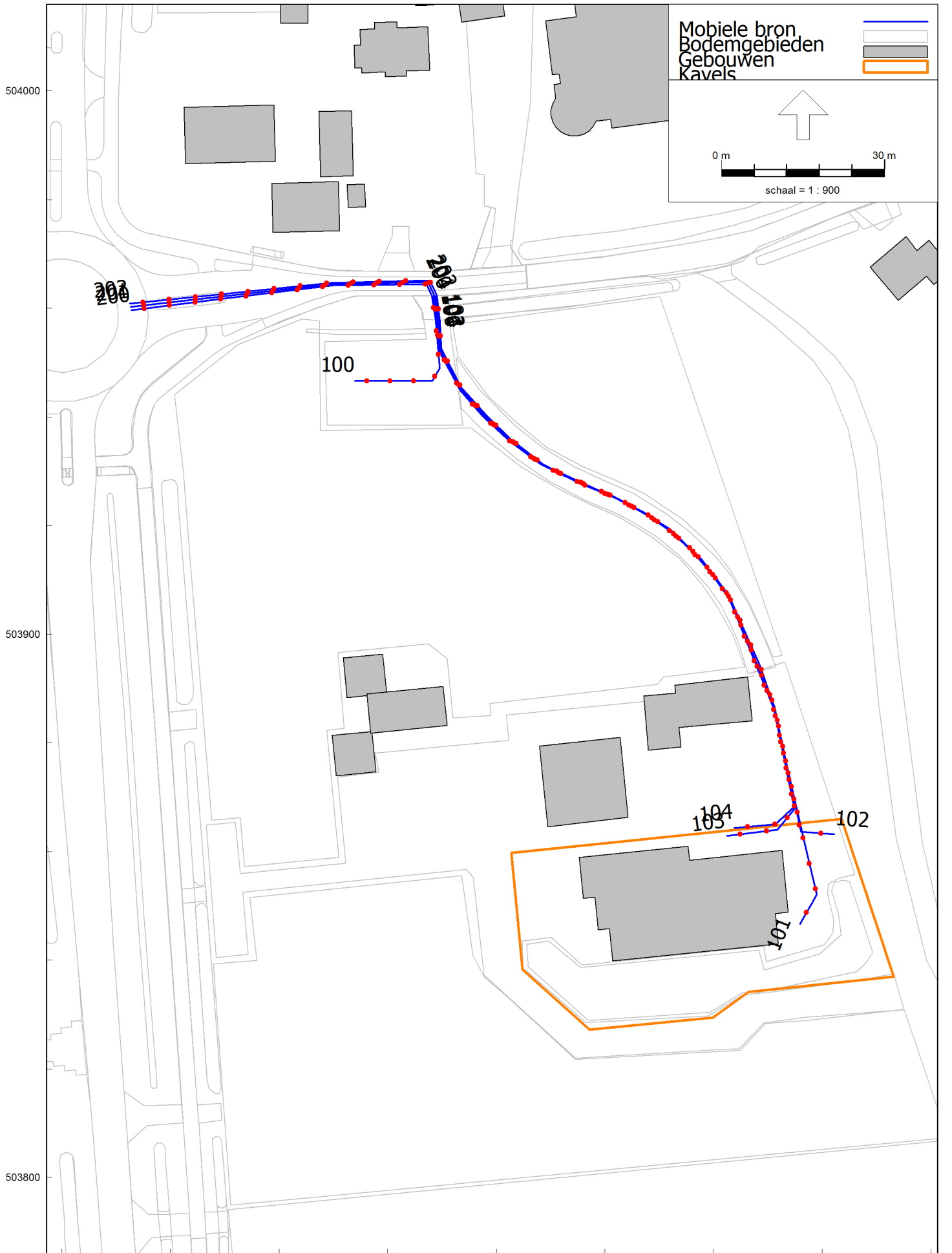


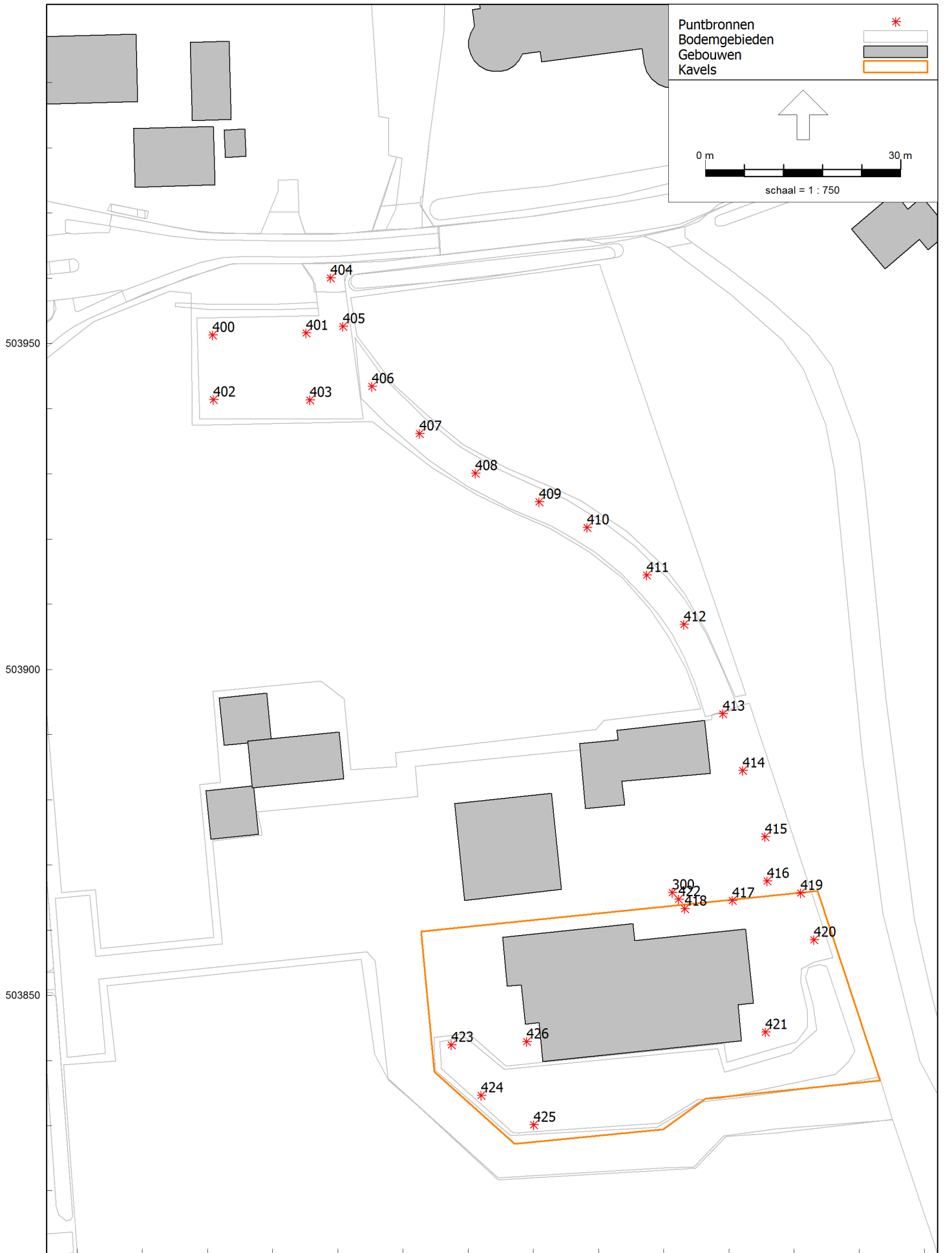
214000
Industrielaai - HMRI, industrie, [versie van Dalfsen - Brouwerij Poort van Noord 11-2021] , Geomilieu V2021.1 Licentiehouder: Geluid Plus Adviseurs
214400

invoergegevens: bodemgebieden

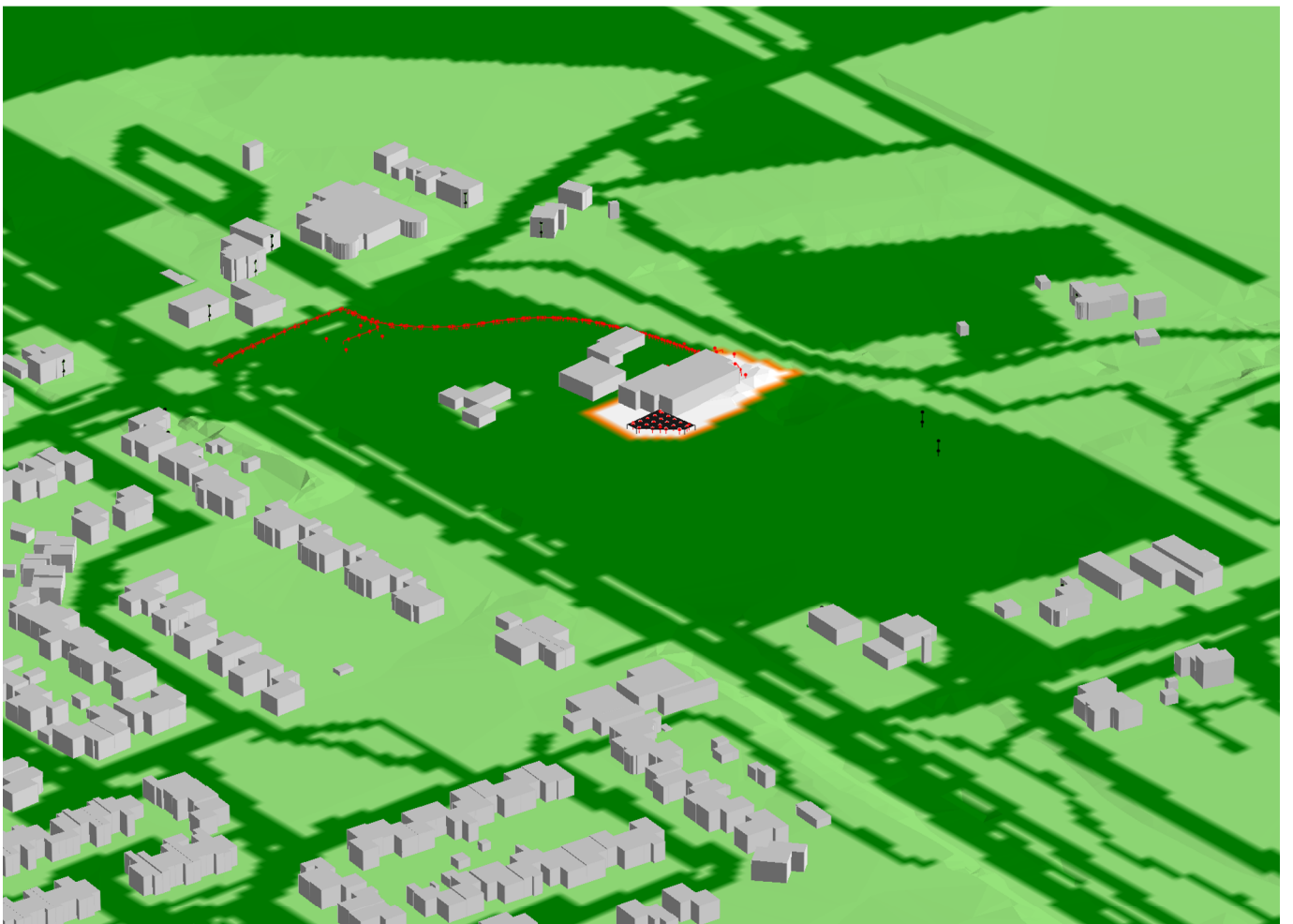
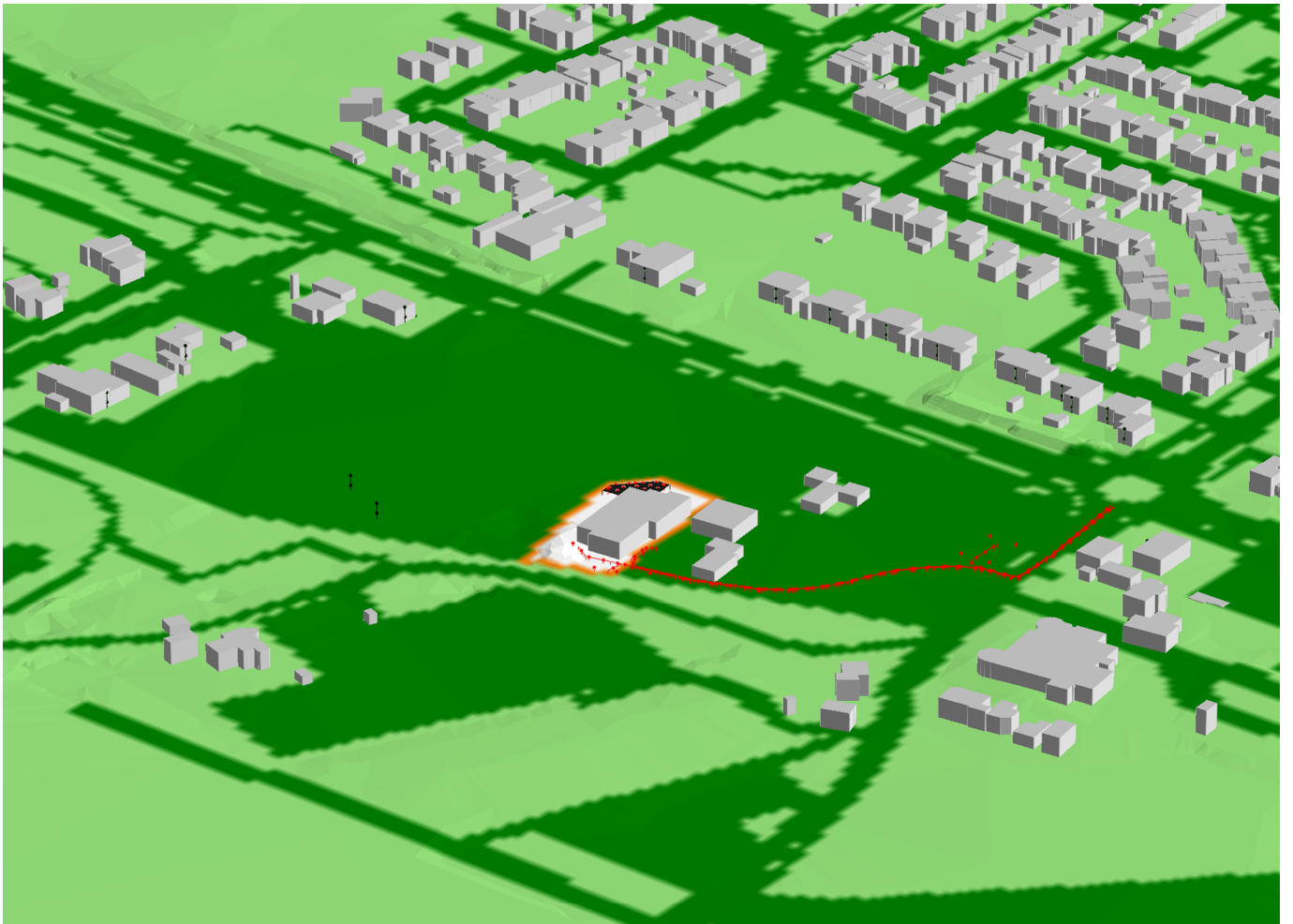
Vanwege grote aantal objecten is er geen lijst met items toegevoegd maar een 3D weergave.











Model: Brouwerij Poort van Noord 11-2021
versie van Dalfsen - Dalfsen

Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Industrielawaai - HMRI, industrie

| Naam | Omschr. | Hoogte A | Hoogte B | Hoogte C | Hoogte D | Hoogte E | Hoogte F | Gevel | Hdef. |
|--------|--------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-------|----------|
| 001 | Haersolteweg 1/1A | 1,50 | 5,00 | -- | -- | -- | -- | Ja | Relatief |
| 002 | Haersolteweg 1C | 1,50 | 5,00 | -- | -- | -- | -- | Ja | Relatief |
| 003 | Haersolteweg 3A | 1,50 | 5,00 | -- | -- | -- | -- | Ja | Relatief |
| 004 | Haersolteweg 5 | 1,50 | 5,00 | -- | -- | -- | -- | Ja | Relatief |
| 005 | Haersolteweg 4 | 1,50 | 5,00 | -- | -- | -- | -- | Ja | Relatief |
| 006 | Haersolteweg 2 | 1,50 | 5,00 | -- | -- | -- | -- | Ja | Relatief |
| 007 | Gerne Es 3/5 | 1,50 | 5,00 | -- | -- | -- | -- | Ja | Relatief |
| 008 | Gerne Es 1 | 1,50 | 5,00 | -- | -- | -- | -- | Ja | Relatief |
| 009 | Koesteeg 2 | 1,50 | 5,00 | -- | -- | -- | -- | Ja | Relatief |
| 010 | Koesteeg 13 | 1,50 | 5,00 | -- | -- | -- | -- | Ja | Relatief |
| 011 | Lindekamp 7/8 | 1,50 | 5,00 | -- | -- | -- | -- | Ja | Relatief |
| 012 | Lindekamp 5/6 | 1,50 | 5,00 | -- | -- | -- | -- | Ja | Relatief |
| 013 | Lindekamp 3/4 | 1,50 | 5,00 | -- | -- | -- | -- | Ja | Relatief |
| 014 | Lindekamp 1/2 | 1,50 | 5,00 | -- | -- | -- | -- | Ja | Relatief |
| 015 | Winkelkamp 14 | 1,50 | 5,00 | -- | -- | -- | -- | Ja | Relatief |
| 016 | Winkelkamp 16 | 1,50 | 5,00 | -- | -- | -- | -- | Ja | Relatief |
| 017 | Winkelkamp 16 | 1,50 | 5,00 | -- | -- | -- | -- | Ja | Relatief |
| 018 | Winkelkamp 18 | 1,50 | 5,00 | -- | -- | -- | -- | Ja | Relatief |
| 019 | Winkelkamp 18 | 1,50 | 5,00 | -- | -- | -- | -- | Ja | Relatief |
| 020 | Vossersteeg 1/3 | 1,50 | 5,00 | -- | -- | -- | -- | Ja | Relatief |
| ref 01 | toekomstige woning | 1,50 | 5,00 | -- | -- | -- | -- | Ja | Relatief |
| ref 02 | toekomstige woning | 1,50 | 5,00 | -- | -- | -- | -- | Ja | Relatief |

Model: Brouwerij Poort van Noord 11-2021
versie van Dalfsen - Dalfsen

Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - HMRI, industrie

| Naam | Omschr. | Hoogte | Cb(D) | Cb(A) | Cb(N) | Lwr 31 | Lwr 63 | Lwr 125 | Lwr 250 | Lwr 500 | Lwr 1k | Lwr 2k | Lwr 4k | Lwr 8k | Lwr Totaal |
|------|--------------------------|--------|--------|--------|-------|--------|--------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|------------|
| 300 | Q heftruck elektr. gem | 0,75 | 13,80 | -- | -- | 56,20 | 65,40 | 72,90 | 79,00 | 85,20 | 85,40 | 87,70 | 87,10 | 83,00 | 93,18 |
| 400 | X portier auto | 0,75 | 199,00 | 199,00 | -- | 70,60 | 83,20 | 89,30 | 91,30 | 93,80 | 94,00 | 93,10 | 88,70 | 83,30 | 100,14 |
| 401 | X portier auto | 0,75 | 199,00 | 199,00 | -- | 70,60 | 83,20 | 89,30 | 91,30 | 93,80 | 94,00 | 93,10 | 88,70 | 83,30 | 100,14 |
| 402 | X portier auto | 0,75 | 199,00 | 199,00 | -- | 70,60 | 83,20 | 89,30 | 91,30 | 93,80 | 94,00 | 93,10 | 88,70 | 83,30 | 100,14 |
| 403 | X portier auto | 0,75 | 199,00 | 199,00 | -- | 70,60 | 83,20 | 89,30 | 91,30 | 93,80 | 94,00 | 93,10 | 88,70 | 83,30 | 100,14 |
| 404 | X vw | 0,75 | 199,00 | -- | -- | 71,30 | 80,80 | 91,10 | 98,50 | 101,40 | 103,60 | 101,60 | 96,50 | 88,90 | 108,12 |
| 405 | X vw | 0,75 | 199,00 | -- | -- | 71,30 | 80,80 | 91,10 | 98,50 | 101,40 | 103,60 | 101,60 | 96,50 | 88,90 | 108,12 |
| 406 | X vw | 0,75 | 199,00 | -- | -- | 67,30 | 76,80 | 87,10 | 94,50 | 97,40 | 99,60 | 97,60 | 92,50 | 84,90 | 104,12 |
| 407 | X vw | 0,75 | 199,00 | -- | -- | 67,30 | 76,80 | 87,10 | 94,50 | 97,40 | 99,60 | 97,60 | 92,50 | 84,90 | 104,12 |
| 408 | X vw | 0,75 | 199,00 | -- | -- | 67,30 | 76,80 | 87,10 | 94,50 | 97,40 | 99,60 | 97,60 | 92,50 | 84,90 | 104,12 |
| 409 | X vw | 0,75 | 199,00 | -- | -- | 67,30 | 76,80 | 87,10 | 94,50 | 97,40 | 99,60 | 97,60 | 92,50 | 84,90 | 104,12 |
| 410 | X vw | 0,75 | 199,00 | -- | -- | 67,30 | 76,80 | 87,10 | 94,50 | 97,40 | 99,60 | 97,60 | 92,50 | 84,90 | 104,12 |
| 411 | X vw | 0,75 | 199,00 | -- | -- | 67,30 | 76,80 | 87,10 | 94,50 | 97,40 | 99,60 | 97,60 | 92,50 | 84,90 | 104,12 |
| 412 | X vw | 0,75 | 199,00 | -- | -- | 67,30 | 76,80 | 87,10 | 94,50 | 97,40 | 99,60 | 97,60 | 92,50 | 84,90 | 104,12 |
| 413 | X vw | 0,75 | 199,00 | -- | -- | 67,30 | 76,80 | 87,10 | 94,50 | 97,40 | 99,60 | 97,60 | 92,50 | 84,90 | 104,12 |
| 414 | X vw | 0,75 | 199,00 | -- | -- | 67,30 | 76,80 | 87,10 | 94,50 | 97,40 | 99,60 | 97,60 | 92,50 | 84,90 | 104,12 |
| 415 | X vw | 0,75 | 199,00 | -- | -- | 71,30 | 80,80 | 91,10 | 98,50 | 101,40 | 103,60 | 101,60 | 96,50 | 88,90 | 108,12 |
| 416 | X vw | 0,75 | 199,00 | -- | -- | 71,30 | 80,80 | 91,10 | 98,50 | 101,40 | 103,60 | 101,60 | 96,50 | 88,90 | 108,12 |
| 417 | X vw | 0,75 | 199,00 | -- | -- | 71,30 | 80,80 | 91,10 | 98,50 | 101,40 | 103,60 | 101,60 | 96,50 | 88,90 | 108,12 |
| 418 | X vw | 0,75 | 199,00 | -- | -- | 71,30 | 80,80 | 91,10 | 98,50 | 101,40 | 103,60 | 101,60 | 96,50 | 88,90 | 108,12 |
| 419 | X portier auto | 0,75 | 199,00 | 199,00 | -- | 70,60 | 83,20 | 89,30 | 91,30 | 93,80 | 94,00 | 93,10 | 88,70 | 83,30 | 100,14 |
| 420 | X portier auto | 0,75 | 199,00 | 199,00 | -- | 70,60 | 83,20 | 89,30 | 91,30 | 93,80 | 94,00 | 93,10 | 88,70 | 83,30 | 100,14 |
| 421 | X portier auto | 0,75 | 199,00 | 199,00 | -- | 70,60 | 83,20 | 89,30 | 91,30 | 93,80 | 94,00 | 93,10 | 88,70 | 83,30 | 100,14 |
| 422 | X vw laden lossen kental | 0,75 | 199,00 | -- | -- | 72,50 | 79,70 | 88,50 | 100,50 | 105,50 | 106,70 | 98,00 | 97,80 | 84,80 | 110,29 |
| 423 | Lamax luid roepen | 1,50 | 199,00 | 199,00 | -- | 50,00 | 65,00 | 76,00 | 88,00 | 97,00 | 96,00 | 89,00 | 86,00 | 82,00 | 100,42 |
| 424 | Lamax luid roepen | 1,50 | 199,00 | 199,00 | -- | 50,00 | 65,00 | 76,00 | 88,00 | 97,00 | 96,00 | 89,00 | 86,00 | 82,00 | 100,42 |
| 425 | Lamax luid roepen | 1,50 | 199,00 | 199,00 | -- | 50,00 | 65,00 | 76,00 | 88,00 | 97,00 | 96,00 | 89,00 | 86,00 | 82,00 | 100,42 |

Model: Brouwerij Poort van Noord 11-2021
versie van Dalfsen - Dalfsen
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - HMRI, industrie

| Naam | Omschr. | Hoogte | Cb(D) | Cb(A) | Cb(N) | Lwr 31 | Lwr 63 | Lwr 125 | Lwr 250 | Lwr 500 | Lwr 1k | Lwr 2k | Lwr 4k | Lwr 8k | Lwr Totaal |
|------|-------------------|--------|--------|--------|-------|--------|--------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|------------|
| 426 | Lamax luid roepen | 1,50 | 199,00 | 199,00 | -- | 50,00 | 65,00 | 76,00 | 88,00 | 97,00 | 96,00 | 89,00 | 86,00 | 82,00 | 100,42 |

Model: Brouwerij Poort van Noord 11-2021
versie van Dalfsen - Dalfsen

Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - HMRI, industrie

| Naam | Omschr. | ISO_H | Aantal(D) | Aantal(A) | Aantal(N) | Gem.snelheid | Max.afst. | Lwr 31 | Lwr 63 | Lwr 125 | Lwr 250 | Lwr 500 | Lwr 1k | Lwr 2k | Lwr 4k | Lwr 8k | Lwr Totaal |
|------|----------------|-------|-----------|-----------|-----------|--------------|-----------|--------|--------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|------------|
| 100 | Q personenauto | 0,75 | 20 | 10 | -- | 10 | 5,00 | 62,00 | 72,00 | 77,00 | 79,00 | 81,00 | 84,00 | 82,00 | 80,00 | 72,00 | 89,02 |
| 101 | Q personenauto | 0,75 | 6 | 4 | -- | 10 | 5,00 | 62,00 | 72,00 | 77,00 | 79,00 | 81,00 | 84,00 | 82,00 | 80,00 | 72,00 | 89,02 |
| 102 | Q personenauto | 0,75 | 6 | -- | -- | 10 | 5,00 | 62,00 | 72,00 | 77,00 | 79,00 | 81,00 | 84,00 | 82,00 | 80,00 | 72,00 | 89,02 |
| 103 | Q vrachtwagen | 0,75 | 2 | -- | -- | 10 | 5,00 | 66,12 | 75,58 | 85,90 | 93,26 | 96,24 | 98,38 | 96,43 | 91,31 | 83,71 | 102,93 |
| 104 | bestelbus | 0,75 | 6 | -- | -- | 10 | 5,00 | 60,10 | 69,70 | 74,90 | 77,70 | 82,50 | 85,80 | 86,50 | 80,00 | 72,40 | 90,87 |
| 200 | Q personenauto | 0,75 | 32 | 14 | -- | 10 | 5,00 | 62,00 | 72,00 | 77,00 | 79,00 | 81,00 | 84,00 | 82,00 | 80,00 | 72,00 | 89,02 |
| 201 | bestelbus | 0,75 | 6 | -- | -- | 10 | 5,00 | 60,10 | 69,70 | 74,90 | 77,70 | 82,50 | 85,80 | 86,50 | 80,00 | 72,40 | 90,87 |
| 202 | Q vrachtwagen | 0,75 | 2 | -- | -- | 10 | 5,00 | 66,12 | 75,58 | 85,90 | 93,26 | 96,24 | 98,38 | 96,43 | 91,31 | 83,71 | 102,93 |

Model: Brouwerij Poort van Noord 11-2021
versie van Dalfsen - Dalfsen
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Oppervlaktebronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - HMRI, industrie

| Naam | Omschr. | Hoogte | Cb(%) (D) | Cb(%) (A) | Cb(%) (N) | Negeer obj. | Lw 31 | Lw 63 | Lw 125 | Lw 250 | Lw 500 | Lw 1k | Lw 2k | Lw 4k | Lw 8k | Lw Totaal | Red 31 | Red 63 | Red 125 |
|------|---------------------------------|--------|--------------|--------------|--------------|----------------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|--------------|-----------|-----------|------------|
| 200 | stemgeluid terras (N-15, K=50%) | 1,20 | 16,672 | 25,003 | -- | Ja | 42,29 | 57,29 | 68,29 | 80,29 | 89,29 | 88,29 | 81,29 | 78,29 | 74,29 | 92,71 | -8,80 | -8,80 | -8,80 |

Model: Brouwerij Poort van Noord 11-2021
versie van Dalfsen - Dalfsen
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Oppervlaktebronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - HMRI, industrie

| Naam | Red 250 | Red 500 | Red 1k | Red 2k | Red 4k | Red 8k | Lwr 31 | Lwr 63 | Lwr 125 | Lwr 250 | Lwr 500 | Lwr 1k | Lwr 2k | Lwr 4k | Lwr 8k | Lwr Totaal |
|------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|------------|
| 200 | -8,80 | -8,80 | -8,80 | -8,80 | -8,80 | -8,80 | 51,09 | 66,09 | 77,09 | 89,09 | 98,09 | 97,09 | 90,09 | 87,09 | 83,09 | 101,51 |

Bijlage 4: Resultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Rapport: Resultatentabel
 Model: Brouwerij Poort van Noord 11-2021
 LAeq totaalresultaten voor toetspunten
 Groep: Larlt
 Groepsreductie: Nee

| Naam | | | | | | | | | |
|-----------|-------------------|-----------|-----------|--------|-------|-------|-------|--------|--|
| Toetspunt | Omschrijving | X | Y | Hoogte | Dag | Avond | Nacht | Etmaal | |
| 001_A | Haersolteweg 1/1A | 214271,07 | 503986,76 | 1,50 | 34,83 | 36,53 | -- | 41,53 | |
| 001_B | Haersolteweg 1/1A | 214271,07 | 503986,76 | 5,00 | 36,40 | 38,06 | -- | 43,06 | |
| 002_A | Haersolteweg 1C | 214302,32 | 504002,61 | 1,50 | 33,56 | 34,44 | -- | 39,44 | |
| 002_B | Haersolteweg 1C | 214302,32 | 504002,61 | 5,00 | 35,39 | 35,97 | -- | 40,97 | |
| 003_A | Haersolteweg 3A | 214317,45 | 504013,10 | 1,50 | 32,32 | 33,21 | -- | 38,21 | |
| 003_B | Haersolteweg 3A | 214317,45 | 504013,10 | 5,00 | 33,34 | 33,64 | -- | 38,64 | |
| 004_A | Haersolteweg 5 | 214385,78 | 503997,17 | 1,50 | 27,20 | 24,66 | -- | 29,66 | |
| 004_B | Haersolteweg 5 | 214385,78 | 503997,17 | 5,00 | 28,65 | 26,25 | -- | 31,25 | |
| 005_A | Haersolteweg 4 | 214391,10 | 503964,70 | 1,50 | 29,61 | 25,87 | -- | 30,87 | |
| 005_B | Haersolteweg 4 | 214391,10 | 503964,70 | 5,00 | 31,75 | 27,98 | -- | 32,98 | |
| 006_A | Haersolteweg 2 | 214489,51 | 503813,45 | 1,50 | 32,95 | 34,32 | -- | 39,32 | |
| 006_B | Haersolteweg 2 | 214489,51 | 503813,45 | 5,00 | 34,95 | 36,34 | -- | 41,34 | |
| 007_A | Gerne Es 3/5 | 214392,73 | 503670,42 | 1,50 | 30,97 | 32,68 | -- | 37,68 | |
| 007_B | Gerne Es 3/5 | 214392,73 | 503670,42 | 5,00 | 33,19 | 34,91 | -- | 39,91 | |
| 008_A | Gerne Es 1 | 214352,69 | 503669,15 | 1,50 | 32,58 | 34,33 | -- | 39,33 | |
| 008_B | Gerne Es 1 | 214352,69 | 503669,15 | 5,00 | 34,90 | 36,64 | -- | 41,64 | |
| 009_A | Koesteeg 2 | 214287,88 | 503706,38 | 1,50 | 32,38 | 34,11 | -- | 39,11 | |
| 009_B | Koesteeg 2 | 214287,88 | 503706,38 | 5,00 | 34,91 | 36,65 | -- | 41,65 | |
| 010_A | Koesteeg 13 | 214218,70 | 503750,11 | 1,50 | 33,65 | 35,37 | -- | 40,37 | |
| 010_B | Koesteeg 13 | 214218,70 | 503750,11 | 5,00 | 34,86 | 36,59 | -- | 41,59 | |
| 011_A | Lindekamp 7/8 | 214203,37 | 503791,72 | 1,50 | 34,71 | 36,43 | -- | 41,43 | |
| 011_B | Lindekamp 7/8 | 214203,37 | 503791,72 | 5,00 | 36,16 | 37,88 | -- | 42,88 | |
| 012_A | Lindekamp 5/6 | 214204,74 | 503814,51 | 1,50 | 35,50 | 37,20 | -- | 42,20 | |
| 012_B | Lindekamp 5/6 | 214204,74 | 503814,51 | 5,00 | 36,91 | 38,62 | -- | 43,62 | |
| 013_A | Lindekamp 3/4 | 214202,39 | 503835,23 | 1,50 | 36,07 | 37,67 | -- | 42,67 | |
| 013_B | Lindekamp 3/4 | 214202,39 | 503835,23 | 5,00 | 37,65 | 39,27 | -- | 44,27 | |
| 014_A | Lindekamp 1/2 | 214203,81 | 503856,55 | 1,50 | 36,55 | 38,13 | -- | 43,13 | |
| 014_B | Lindekamp 1/2 | 214203,81 | 503856,55 | 5,00 | 37,99 | 39,60 | -- | 44,60 | |
| 015_A | Winkelkamp 14 | 214202,36 | 503886,40 | 1,50 | 37,53 | 39,16 | -- | 44,16 | |
| 015_B | Winkelkamp 14 | 214202,36 | 503886,40 | 5,00 | 37,65 | 39,24 | -- | 44,24 | |
| 016_A | Winkelkamp 16 | 214203,31 | 503905,18 | 1,50 | 32,91 | 34,50 | -- | 39,50 | |
| 016_B | Winkelkamp 16 | 214203,31 | 503905,18 | 5,00 | 37,47 | 39,14 | -- | 44,14 | |

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
 Model: Brouwerij Poort van Noord 11-2021
 LAeq totaalresultaten voor toetspunten
 Groep: Larlt
 Groepsreductie: Nee

| Naam | | | | | | | | | |
|-----------|--------------------|-----------|-----------|--------|-------|-------|-------|--------|--|
| Toetspunt | Omschrijving | X | Y | Hoogte | Dag | Avond | Nacht | Etmaal | |
| 017_A | Winkelkamp 16 | 214207,88 | 503912,34 | 1,50 | 36,34 | 38,06 | -- | 43,06 | |
| 017_B | Winkelkamp 16 | 214207,88 | 503912,34 | 5,00 | 37,73 | 39,40 | -- | 44,40 | |
| 018_A | Winkelkamp 18 | 214206,81 | 503925,51 | 1,50 | 35,90 | 37,55 | -- | 42,55 | |
| 018_B | Winkelkamp 18 | 214206,81 | 503925,51 | 5,00 | 37,37 | 39,03 | -- | 44,03 | |
| 019_A | Winkelkamp 18 | 214215,32 | 503938,05 | 1,50 | 36,09 | 37,72 | -- | 42,72 | |
| 019_B | Winkelkamp 18 | 214215,32 | 503938,05 | 5,00 | 37,21 | 38,84 | -- | 43,84 | |
| 020_A | Vossersteeg 1/3 | 214211,75 | 503986,18 | 1,50 | 34,39 | 35,92 | -- | 40,92 | |
| 020_B | Vossersteeg 1/3 | 214211,75 | 503986,18 | 5,00 | 35,58 | 37,16 | -- | 42,16 | |
| ref 01_A | toekomstige woning | 214397,21 | 503784,01 | 1,50 | 38,97 | 40,66 | -- | 45,66 | |
| ref 01_B | toekomstige woning | 214397,21 | 503784,01 | 5,00 | 42,59 | 44,29 | -- | 49,29 | |
| ref 02_A | toekomstige woning | 214387,98 | 503765,96 | 1,50 | 37,59 | 39,31 | -- | 44,31 | |
| ref 02_B | toekomstige woning | 214387,98 | 503765,96 | 5,00 | 41,09 | 42,82 | -- | 47,82 | |

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: Brouwerij Poort van Noord 11-2021
LAeq bij Bron/Groep voor toetspunt: 001_B - Haersolteweg 1/1A
Groep: Larit
Groepsreductie: Nee

| Naam | | | | | | | | | |
|------------|---------------------------------|-----------|-----------|--------|-------|-------|-------|--------|--|
| Bron/Groep | Omschrijving | X | Y | Hoogte | Dag | Avond | Nacht | Etmaal | |
| 001_B | Haersolteweg 1/1A | 214271,07 | 503986,76 | 5,00 | 36,40 | 38,06 | -- | 43,06 | |
| 200 | stemgeluid terras (N-15, K=50%) | 214339,88 | 503844,68 | 1,20 | 36,27 | 38,03 | -- | 43,03 | |
| 100 | Q personenauto | 214308,13 | 503962,25 | 0,75 | 14,07 | 15,84 | -- | 20,84 | |
| 101 | Q personenauto | 214308,42 | 503962,27 | 0,75 | 9,02 | 12,03 | -- | 17,03 | |
| 103 | Q vrachtwagen | 214308,80 | 503962,27 | 0,75 | 17,00 | -- | -- | 17,00 | |
| 300 | Q heftruck elektr. gem | 214361,32 | 503865,75 | 0,75 | 15,91 | -- | -- | 15,91 | |
| 104 | bestelbus | 214308,65 | 503962,25 | 0,75 | 9,67 | -- | -- | 9,67 | |
| 102 | Q personenauto | 214309,05 | 503962,27 | 0,75 | 8,84 | -- | -- | 8,84 | |

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
 Model: Brouwerij Poort van Noord 11-2021
 LAeq bij Bron/Groep voor toetspunt: 005_B - Haersolteweg 4
 Groep: Larit
 Groepsreductie: Nee

| Naam | | | | | | | | | |
|------------|---------------------------------|-----------|-----------|--------|-------|-------|-------|--------|--|
| Bron/Groep | Omschrijving | X | Y | Hoogte | Dag | Avond | Nacht | Etmaal | |
| 005_B | Haersolteweg 4 | 214391,10 | 503964,70 | 5,00 | 31,75 | 27,98 | -- | 32,98 | |
| 200 | stemgeluid terras (N-15, K=50%) | 214339,88 | 503844,68 | 1,20 | 24,62 | 26,38 | -- | 31,38 | |
| 103 | Q vrachtwagen | 214308,80 | 503962,27 | 0,75 | 26,86 | -- | -- | 26,86 | |
| 300 | Q heftruck elektr. gem | 214361,32 | 503865,75 | 0,75 | 26,53 | -- | -- | 26,53 | |
| 101 | Q personenauto | 214308,42 | 503962,27 | 0,75 | 18,18 | 21,19 | -- | 26,19 | |
| 100 | Q personenauto | 214308,13 | 503962,25 | 0,75 | 16,13 | 17,90 | -- | 22,90 | |
| 104 | bestelbus | 214308,65 | 503962,25 | 0,75 | 20,05 | -- | -- | 20,05 | |
| 102 | Q personenauto | 214309,05 | 503962,27 | 0,75 | 18,01 | -- | -- | 18,01 | |

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: Brouwerij Poort van Noord 11-2021
LAeq bij Bron/Groep voor toetspunt: 006_B - Haersolteweg 2
Groep: Larit
Groepsreductie: Nee

| Naam Bron/Groep | Omschrijving | X | Y | Hoogte | Dag | Avond | Nacht | Etmaal |
|--------------------|---------------------------------|-----------|-----------|--------|-------|-------|-------|--------|
| 006_B | Haersolteweg 2 | 214489,51 | 503813,45 | 5,00 | 34,95 | 36,34 | -- | 41,34 |
| 200 | stemgeluid terras (N-15, K=50%) | 214339,88 | 503844,68 | 1,20 | 34,55 | 36,31 | -- | 41,31 |
| 300 | Q heftruck elektr. gem | 214361,32 | 503865,75 | 0,75 | 22,64 | -- | -- | 22,64 |
| 101 | Q personenauto | 214308,42 | 503962,27 | 0,75 | 10,03 | 13,04 | -- | 18,04 |
| 103 | Q vrachtwagen | 214308,80 | 503962,27 | 0,75 | 17,52 | -- | -- | 17,52 |
| 104 | bestelbus | 214308,65 | 503962,25 | 0,75 | 10,70 | -- | -- | 10,70 |
| 100 | Q personenauto | 214308,13 | 503962,25 | 0,75 | 3,17 | 4,94 | -- | 9,94 |
| 102 | Q personenauto | 214309,05 | 503962,27 | 0,75 | 8,96 | -- | -- | 8,96 |

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: Brouwerij Poort van Noord 11-2021
LAeq bij Bron/Groep voor toetspunt: 014_B - Lindekamp 1/2
Groep: Larit
Groepsreductie: Nee

| Naam Bron/Groep | Omschrijving | X | Y | Hoogte | Dag | Avond | Nacht | Etmaal |
|--------------------|---------------------------------|-----------|-----------|--------|-------|-------|-------|--------|
| 014_B | Lindekamp 1/2 | 214203,81 | 503856,55 | 5,00 | 37,99 | 39,60 | -- | 44,60 |
| 200 | stemgeluid terras (N-15, K=50%) | 214339,88 | 503844,68 | 1,20 | 37,82 | 39,58 | -- | 44,58 |
| 300 | Q heftruck elektr. gem | 214361,32 | 503865,75 | 0,75 | 21,47 | -- | -- | 21,47 |
| 103 | Q vrachtwagen | 214308,80 | 503962,27 | 0,75 | 17,65 | -- | -- | 17,65 |
| 100 | Q personenauto | 214308,13 | 503962,25 | 0,75 | 10,60 | 12,37 | -- | 17,37 |
| 101 | Q personenauto | 214308,42 | 503962,27 | 0,75 | 8,35 | 11,36 | -- | 16,36 |
| 104 | bestelbus | 214308,65 | 503962,25 | 0,75 | 10,35 | -- | -- | 10,35 |
| 102 | Q personenauto | 214309,05 | 503962,27 | 0,75 | 8,39 | -- | -- | 8,39 |

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Bijlage 5: Resultaten maximaal geluidniveau

Rapport: Resultatentabel
Model: Brouwerij Poort van Noord 11-2021
LAmx totaalresultaten voor toetspunten
Groep: Lamax

| Naam Toetspunt | Omschrijving | X | Y | Hoogte | Dag | Avond | Nacht |
|-------------------|-------------------|-----------|-----------|--------|-------|-------|-------|
| 001_A | Haersolteweg 1/1A | 214271,07 | 503986,76 | 1,50 | 55,52 | 55,52 | -- |
| 001_B | Haersolteweg 1/1A | 214271,07 | 503986,76 | 5,00 | 57,97 | 57,97 | -- |
| 002_A | Haersolteweg 1C | 214302,32 | 504002,61 | 1,50 | 63,05 | 53,33 | -- |
| 002_B | Haersolteweg 1C | 214302,32 | 504002,61 | 5,00 | 66,87 | 57,42 | -- |
| 003_A | Haersolteweg 3A | 214317,45 | 504013,10 | 1,50 | 60,26 | 50,40 | -- |
| 003_B | Haersolteweg 3A | 214317,45 | 504013,10 | 5,00 | 64,52 | 53,40 | -- |
| 004_A | Haersolteweg 5 | 214385,78 | 503997,17 | 1,50 | 55,20 | 46,24 | -- |
| 004_B | Haersolteweg 5 | 214385,78 | 503997,17 | 5,00 | 57,57 | 48,07 | -- |
| 005_A | Haersolteweg 4 | 214391,10 | 503964,70 | 1,50 | 58,25 | 47,92 | -- |
| 005_B | Haersolteweg 4 | 214391,10 | 503964,70 | 5,00 | 60,24 | 49,77 | -- |
| 006_A | Haersolteweg 2 | 214489,51 | 503813,45 | 1,50 | 51,90 | 45,02 | -- |
| 006_B | Haersolteweg 2 | 214489,51 | 503813,45 | 5,00 | 54,68 | 47,17 | -- |
| 007_A | Gerne Es 3/5 | 214392,73 | 503670,42 | 1,50 | 45,88 | 39,51 | -- |
| 007_B | Gerne Es 3/5 | 214392,73 | 503670,42 | 5,00 | 48,00 | 41,89 | -- |
| 008_A | Gerne Es 1 | 214352,69 | 503669,15 | 1,50 | 42,44 | 40,47 | -- |
| 008_B | Gerne Es 1 | 214352,69 | 503669,15 | 5,00 | 44,13 | 42,53 | -- |
| 009_A | Koesteeg 2 | 214287,88 | 503706,38 | 1,50 | 44,76 | 39,81 | -- |
| 009_B | Koesteeg 2 | 214287,88 | 503706,38 | 5,00 | 46,64 | 42,50 | -- |
| 010_A | Koesteeg 13 | 214218,70 | 503750,11 | 1,50 | 47,75 | 42,93 | -- |
| 010_B | Koesteeg 13 | 214218,70 | 503750,11 | 5,00 | 46,83 | 44,23 | -- |
| 011_A | Lindekamp 7/8 | 214203,37 | 503791,72 | 1,50 | 47,29 | 43,53 | -- |
| 011_B | Lindekamp 7/8 | 214203,37 | 503791,72 | 5,00 | 48,24 | 45,20 | -- |
| 012_A | Lindekamp 5/6 | 214204,74 | 503814,51 | 1,50 | 50,08 | 44,47 | -- |
| 012_B | Lindekamp 5/6 | 214204,74 | 503814,51 | 5,00 | 51,02 | 46,04 | -- |
| 013_A | Lindekamp 3/4 | 214202,39 | 503835,23 | 1,50 | 51,75 | 44,43 | -- |
| 013_B | Lindekamp 3/4 | 214202,39 | 503835,23 | 5,00 | 52,91 | 46,23 | -- |
| 014_A | Lindekamp 1/2 | 214203,81 | 503856,55 | 1,50 | 52,47 | 44,86 | -- |
| 014_B | Lindekamp 1/2 | 214203,81 | 503856,55 | 5,00 | 53,32 | 46,51 | -- |
| 015_A | Winkelkamp 14 | 214202,36 | 503886,40 | 1,50 | 51,45 | 46,15 | -- |
| 015_B | Winkelkamp 14 | 214202,36 | 503886,40 | 5,00 | 54,80 | 47,06 | -- |
| 016_A | Winkelkamp 16 | 214203,31 | 503905,18 | 1,50 | 52,63 | 44,59 | -- |
| 016_B | Winkelkamp 16 | 214203,31 | 503905,18 | 5,00 | 55,23 | 46,51 | -- |
| 017_A | Winkelkamp 16 | 214207,88 | 503912,34 | 1,50 | 52,47 | 43,92 | -- |

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: Brouwerij Poort van Noord 11-2021
LAmx totaalresultaten voor toetspunten
Groep: Lamax

| Naam | | | | | | | | |
|-----------|--------------------|-----------|-----------|--------|-------|-------|-------|--|
| Toetspunt | Omschrijving | X | Y | Hoogte | Dag | Avond | Nacht | |
| 017_B | Winkelkamp 16 | 214207,88 | 503912,34 | 5,00 | 56,61 | 47,84 | -- | |
| 018_A | Winkelkamp 18 | 214206,81 | 503925,51 | 1,50 | 54,82 | 45,64 | -- | |
| 018_B | Winkelkamp 18 | 214206,81 | 503925,51 | 5,00 | 56,26 | 47,74 | -- | |
| 019_A | Winkelkamp 18 | 214215,32 | 503938,05 | 1,50 | 56,11 | 47,52 | -- | |
| 019_B | Winkelkamp 18 | 214215,32 | 503938,05 | 5,00 | 57,67 | 49,30 | -- | |
| 020_A | Vossersteeg 1/3 | 214211,75 | 503986,18 | 1,50 | 55,54 | 47,95 | -- | |
| 020_B | Vossersteeg 1/3 | 214211,75 | 503986,18 | 5,00 | 55,79 | 48,73 | -- | |
| ref 01_A | toekomstige woning | 214397,21 | 503784,01 | 1,50 | 56,97 | 48,48 | -- | |
| ref 01_B | toekomstige woning | 214397,21 | 503784,01 | 5,00 | 60,20 | 52,41 | -- | |
| ref 02_A | toekomstige woning | 214387,98 | 503765,96 | 1,50 | 52,56 | 47,18 | -- | |
| ref 02_B | toekomstige woning | 214387,98 | 503765,96 | 5,00 | 55,60 | 50,99 | -- | |

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
 Model: Brouwerij Poort van Noord 11-2021
 LAmax bij Bron/Groep voor toetspunt: 001_B - Haersolteweg 1/1A
 Groep: Lamax

| Naam Bron/Groep | Omschrijving | X | Y | Hoogte | Dag | Avond | Nacht |
|--------------------|--------------------------|-----------|-----------|--------|-------|-------|-------|
| 001_B | Haersolteweg 1/1A | 214271,07 | 503986,76 | 5,00 | 57,97 | 57,97 | -- |
| 400 | X portier auto | 214290,78 | 503951,29 | 0,75 | 57,97 | 57,97 | -- |
| 402 | X portier auto | 214290,94 | 503941,37 | 0,75 | 55,31 | 55,31 | -- |
| 403 | X portier auto | 214305,70 | 503941,29 | 0,75 | 48,25 | 48,25 | -- |
| 401 | X portier auto | 214305,14 | 503951,61 | 0,75 | 46,78 | 46,78 | -- |
| 423 | Lamax luid roepen | 214327,44 | 503842,41 | 1,50 | 43,44 | 43,44 | -- |
| 426 | Lamax luid roepen | 214338,97 | 503842,92 | 1,50 | 43,31 | 43,31 | -- |
| 424 | Lamax luid roepen | 214332,00 | 503834,61 | 1,50 | 42,46 | 42,46 | -- |
| 425 | Lamax luid roepen | 214340,05 | 503830,11 | 1,50 | 41,98 | 41,98 | -- |
| 420 | X portier auto | 214383,06 | 503858,53 | 0,75 | 36,41 | 36,41 | -- |
| 419 | X portier auto | 214381,00 | 503865,67 | 0,75 | 31,63 | 31,63 | -- |
| 421 | X portier auto | 214375,60 | 503844,33 | 0,75 | 25,10 | 25,10 | -- |
| 404 | X vw | 214308,87 | 503960,02 | 0,75 | 51,93 | -- | -- |
| 405 | X vw | 214310,77 | 503952,64 | 0,75 | 51,81 | -- | -- |
| 406 | X vw | 214315,26 | 503943,39 | 0,75 | 47,56 | -- | -- |
| 407 | X vw | 214322,51 | 503936,15 | 0,75 | 46,81 | -- | -- |
| 408 | X vw | 214331,09 | 503930,05 | 0,75 | 45,64 | -- | -- |
| 409 | X vw | 214340,91 | 503925,67 | 0,75 | 45,35 | -- | -- |
| 410 | X vw | 214348,28 | 503921,72 | 0,75 | 45,63 | -- | -- |
| 411 | X vw | 214357,39 | 503914,44 | 0,75 | 42,90 | -- | -- |
| 412 | X vw | 214363,09 | 503906,90 | 0,75 | 43,19 | -- | -- |
| 413 | X vw | 214369,10 | 503893,21 | 0,75 | 37,77 | -- | -- |
| 414 | X vw | 214372,11 | 503884,48 | 0,75 | 41,00 | -- | -- |
| 415 | X vw | 214375,52 | 503874,32 | 0,75 | 44,06 | -- | -- |
| 416 | X vw | 214375,84 | 503867,50 | 0,75 | 44,16 | -- | -- |
| 417 | X vw | 214370,52 | 503864,56 | 0,75 | 41,71 | -- | -- |
| 418 | X vw | 214363,21 | 503863,27 | 0,75 | 46,05 | -- | -- |
| 422 | X vw laden lossen kental | 214362,27 | 503864,72 | 0,75 | 48,82 | -- | -- |
| LAmax | (hoofdgroep) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 66,56 | 57,97 | -- |

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
 Model: Brouwerij Poort van Noord 11-2021
 LAmax bij Bron/Groep voor toetspunt: 005_A - Haersolteweg 4
 Groep: Lamax

| Naam Bron/Groep | Omschrijving | X | Y | Hoogte | Dag | Avond | Nacht |
|--------------------|--------------------------|-----------|-----------|--------|-------|-------|-------|
| 005_A | Haersolteweg 4 | 214391,10 | 503964,70 | 1,50 | 58,25 | 47,92 | -- |
| 422 | X vw laden lossen kental | 214362,27 | 503864,72 | 0,75 | 58,25 | -- | -- |
| 404 | X vw | 214308,87 | 503960,02 | 0,75 | 57,90 | -- | -- |
| 415 | X vw | 214375,52 | 503874,32 | 0,75 | 56,78 | -- | -- |
| 417 | X vw | 214370,52 | 503864,56 | 0,75 | 56,36 | -- | -- |
| 418 | X vw | 214363,21 | 503863,27 | 0,75 | 56,19 | -- | -- |
| 405 | X vw | 214310,77 | 503952,64 | 0,75 | 55,37 | -- | -- |
| 416 | X vw | 214375,84 | 503867,50 | 0,75 | 53,63 | -- | -- |
| 411 | X vw | 214357,39 | 503914,44 | 0,75 | 53,04 | -- | -- |
| 409 | X vw | 214340,91 | 503925,67 | 0,75 | 52,92 | -- | -- |
| 410 | X vw | 214348,28 | 503921,72 | 0,75 | 52,65 | -- | -- |
| 412 | X vw | 214363,09 | 503906,90 | 0,75 | 52,58 | -- | -- |
| 413 | X vw | 214369,10 | 503893,21 | 0,75 | 51,26 | -- | -- |
| 408 | X vw | 214331,09 | 503930,05 | 0,75 | 50,92 | -- | -- |
| 414 | X vw | 214372,11 | 503884,48 | 0,75 | 50,83 | -- | -- |
| 407 | X vw | 214322,51 | 503936,15 | 0,75 | 49,97 | -- | -- |
| 406 | X vw | 214315,26 | 503943,39 | 0,75 | 49,43 | -- | -- |
| 419 | X portier auto | 214381,00 | 503865,67 | 0,75 | 47,92 | 47,92 | -- |
| 401 | X portier auto | 214305,14 | 503951,61 | 0,75 | 47,81 | 47,81 | -- |
| 402 | X portier auto | 214290,94 | 503941,37 | 0,75 | 47,51 | 47,51 | -- |
| 420 | X portier auto | 214383,06 | 503858,53 | 0,75 | 47,41 | 47,41 | -- |
| 403 | X portier auto | 214305,70 | 503941,29 | 0,75 | 47,32 | 47,32 | -- |
| 421 | X portier auto | 214375,60 | 503844,33 | 0,75 | 47,20 | 47,20 | -- |
| 400 | X portier auto | 214290,78 | 503951,29 | 0,75 | 45,45 | 45,45 | -- |
| 423 | Lamax luid roepen | 214327,44 | 503842,41 | 1,50 | 34,05 | 34,05 | -- |
| 424 | Lamax luid roepen | 214332,00 | 503834,61 | 1,50 | 28,94 | 28,94 | -- |
| 425 | Lamax luid roepen | 214340,05 | 503830,11 | 1,50 | 26,54 | 26,54 | -- |
| 426 | Lamax luid roepen | 214338,97 | 503842,92 | 1,50 | 25,04 | 25,04 | -- |
| LAmex | (hoofdgroep) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 58,25 | 47,92 | -- |

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
 Model: Brouwerij Poort van Noord 11-2021
 LAmx bij Bron/Groep voor toetspunt: 006_A - Haersolteweg 2
 Groep: Lamax

| Naam Bron/Groep | Omschrijving | X | Y | Hoogte | Dag | Avond | Nacht |
|--------------------|--------------------------|-----------|-----------|--------|-------|-------|-------|
| 006_A | Haersolteweg 2 | 214489,51 | 503813,45 | 1,50 | 51,90 | 45,02 | -- |
| 422 | X vw laden lossen kental | 214362,27 | 503864,72 | 0,75 | 51,90 | -- | -- |
| 417 | X vw | 214370,52 | 503864,56 | 0,75 | 49,74 | -- | -- |
| 416 | X vw | 214375,84 | 503867,50 | 0,75 | 49,47 | -- | -- |
| 415 | X vw | 214375,52 | 503874,32 | 0,75 | 49,07 | -- | -- |
| 413 | X vw | 214369,10 | 503893,21 | 0,75 | 46,75 | -- | -- |
| 420 | X portier auto | 214383,06 | 503858,53 | 0,75 | 45,02 | 45,02 | -- |
| 414 | X vw | 214372,11 | 503884,48 | 0,75 | 44,83 | -- | -- |
| 419 | X portier auto | 214381,00 | 503865,67 | 0,75 | 44,76 | 44,76 | -- |
| 418 | X vw | 214363,21 | 503863,27 | 0,75 | 44,16 | -- | -- |
| 409 | X vw | 214340,91 | 503925,67 | 0,75 | 42,76 | -- | -- |
| 410 | X vw | 214348,28 | 503921,72 | 0,75 | 42,71 | -- | -- |
| 412 | X vw | 214363,09 | 503906,90 | 0,75 | 42,69 | -- | -- |
| 421 | X portier auto | 214375,60 | 503844,33 | 0,75 | 42,34 | 42,34 | -- |
| 411 | X vw | 214357,39 | 503914,44 | 0,75 | 42,27 | -- | -- |
| 405 | X vw | 214310,77 | 503952,64 | 0,75 | 42,06 | -- | -- |
| 425 | Lamax luid roepen | 214340,05 | 503830,11 | 1,50 | 42,01 | 42,01 | -- |
| 407 | X vw | 214322,51 | 503936,15 | 0,75 | 41,73 | -- | -- |
| 404 | X vw | 214308,87 | 503960,02 | 0,75 | 41,65 | -- | -- |
| 406 | X vw | 214315,26 | 503943,39 | 0,75 | 41,55 | -- | -- |
| 424 | Lamax luid roepen | 214332,00 | 503834,61 | 1,50 | 41,34 | 41,34 | -- |
| 408 | X vw | 214331,09 | 503930,05 | 0,75 | 41,07 | -- | -- |
| 401 | X portier auto | 214305,14 | 503951,61 | 0,75 | 37,33 | 37,33 | -- |
| 400 | X portier auto | 214290,78 | 503951,29 | 0,75 | 36,97 | 36,97 | -- |
| 423 | Lamax luid roepen | 214327,44 | 503842,41 | 1,50 | 35,90 | 35,90 | -- |
| 403 | X portier auto | 214305,70 | 503941,29 | 0,75 | 35,54 | 35,54 | -- |
| 402 | X portier auto | 214290,94 | 503941,37 | 0,75 | 35,05 | 35,05 | -- |
| 426 | Lamax luid roepen | 214338,97 | 503842,92 | 1,50 | 23,83 | 23,83 | -- |
| LAmx | (hoofdgroep) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 51,90 | 45,02 | -- |

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
 Model: Brouwerij Poort van Noord 11-2021
 LAmox bij Bron/Groep voor toetspunt: 015_A - Winkelkamp 14
 Groep: Lamox

| Naam | | | | | | | |
|------------|--------------------------|-----------|-----------|--------|-------|-------|-------|
| Bron/Groep | Omschrijving | X | Y | Hoogte | Dag | Avond | Nacht |
| 015_A | Winkelkamp 14 | 214202,36 | 503886,40 | 1,50 | 51,45 | 46,15 | -- |
| 422 | X vw laden lossen kental | 214362,27 | 503864,72 | 0,75 | 51,45 | -- | -- |
| 405 | X vw | 214310,77 | 503952,64 | 0,75 | 50,73 | -- | -- |
| 415 | X vw | 214375,52 | 503874,32 | 0,75 | 48,69 | -- | -- |
| 406 | X vw | 214315,26 | 503943,39 | 0,75 | 48,55 | -- | -- |
| 407 | X vw | 214322,51 | 503936,15 | 0,75 | 47,88 | -- | -- |
| 408 | X vw | 214331,09 | 503930,05 | 0,75 | 47,23 | -- | -- |
| 423 | Lamox luid roepen | 214327,44 | 503842,41 | 1,50 | 46,15 | 46,15 | -- |
| 409 | X vw | 214340,91 | 503925,67 | 0,75 | 45,68 | -- | -- |
| 424 | Lamox luid roepen | 214332,00 | 503834,61 | 1,50 | 45,33 | 45,33 | -- |
| 413 | X vw | 214369,10 | 503893,21 | 0,75 | 45,32 | -- | -- |
| 410 | X vw | 214348,28 | 503921,72 | 0,75 | 45,25 | -- | -- |
| 426 | Lamox luid roepen | 214338,97 | 503842,92 | 1,50 | 44,55 | 44,55 | -- |
| 404 | X vw | 214308,87 | 503960,02 | 0,75 | 44,51 | -- | -- |
| 411 | X vw | 214357,39 | 503914,44 | 0,75 | 43,98 | -- | -- |
| 401 | X portier auto | 214305,14 | 503951,61 | 0,75 | 43,30 | 43,30 | -- |
| 425 | Lamox luid roepen | 214340,05 | 503830,11 | 1,50 | 43,13 | 43,13 | -- |
| 412 | X vw | 214363,09 | 503906,90 | 0,75 | 42,57 | -- | -- |
| 400 | X portier auto | 214290,78 | 503951,29 | 0,75 | 41,81 | 41,81 | -- |
| 403 | X portier auto | 214305,70 | 503941,29 | 0,75 | 41,47 | 41,47 | -- |
| 418 | X vw | 214363,21 | 503863,27 | 0,75 | 39,97 | -- | -- |
| 402 | X portier auto | 214290,94 | 503941,37 | 0,75 | 39,27 | 39,27 | -- |
| 417 | X vw | 214370,52 | 503864,56 | 0,75 | 39,26 | -- | -- |
| 416 | X vw | 214375,84 | 503867,50 | 0,75 | 39,05 | -- | -- |
| 420 | X portier auto | 214383,06 | 503858,53 | 0,75 | 35,46 | 35,46 | -- |
| 419 | X portier auto | 214381,00 | 503865,67 | 0,75 | 35,34 | 35,34 | -- |
| 414 | X vw | 214372,11 | 503884,48 | 0,75 | 32,13 | -- | -- |
| 421 | X portier auto | 214375,60 | 503844,33 | 0,75 | 26,22 | 26,22 | -- |
| LAmox | (hoofdgroep) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 51,45 | 46,15 | -- |

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Bijlage 6: Indirecte hinder

Rapport: Resultatentabel
 Model: Brouwerij Poort van Noord 11-2021
 LAeq totaalresultaten voor toetspunten
 Groep: IH
 Groepsreductie: Nee

| Naam | | | | | | | | | |
|-----------|-------------------|-----------|-----------|--------|-------|-------|-------|--------|--|
| Toetspunt | Omschrijving | X | Y | Hoogte | Dag | Avond | Nacht | Etmaal | |
| 001_A | Haersolteweg 1/1A | 214271,07 | 503986,76 | 1,50 | 34,66 | 31,23 | -- | 36,23 | |
| 001_B | Haersolteweg 1/1A | 214271,07 | 503986,76 | 5,00 | 35,45 | 32,07 | -- | 37,07 | |
| 002_A | Haersolteweg 1C | 214302,32 | 504002,61 | 1,50 | 26,93 | 23,53 | -- | 28,53 | |
| 002_B | Haersolteweg 1C | 214302,32 | 504002,61 | 5,00 | 29,96 | 26,74 | -- | 31,74 | |
| 003_A | Haersolteweg 3A | 214317,45 | 504013,10 | 1,50 | 25,85 | 22,59 | -- | 27,59 | |
| 003_B | Haersolteweg 3A | 214317,45 | 504013,10 | 5,00 | 29,09 | 25,73 | -- | 30,73 | |
| 004_A | Haersolteweg 5 | 214385,78 | 503997,17 | 1,50 | 18,72 | 15,57 | -- | 20,57 | |
| 004_B | Haersolteweg 5 | 214385,78 | 503997,17 | 5,00 | 20,96 | 17,68 | -- | 22,68 | |
| 005_A | Haersolteweg 4 | 214391,10 | 503964,70 | 1,50 | 21,44 | 18,14 | -- | 23,14 | |
| 005_B | Haersolteweg 4 | 214391,10 | 503964,70 | 5,00 | 22,96 | 19,56 | -- | 24,56 | |
| 006_A | Haersolteweg 2 | 214489,51 | 503813,45 | 1,50 | 11,30 | 8,27 | -- | 13,27 | |
| 006_B | Haersolteweg 2 | 214489,51 | 503813,45 | 5,00 | 12,56 | 9,32 | -- | 14,32 | |
| 007_A | Gerne Es 3/5 | 214392,73 | 503670,42 | 1,50 | 9,33 | 6,41 | -- | 11,41 | |
| 007_B | Gerne Es 3/5 | 214392,73 | 503670,42 | 5,00 | 10,83 | 7,65 | -- | 12,65 | |
| 008_A | Gerne Es 1 | 214352,69 | 503669,15 | 1,50 | 10,68 | 7,52 | -- | 12,52 | |
| 008_B | Gerne Es 1 | 214352,69 | 503669,15 | 5,00 | 11,32 | 8,01 | -- | 13,01 | |
| 009_A | Koesteeg 2 | 214287,88 | 503706,38 | 1,50 | 11,41 | 8,42 | -- | 13,42 | |
| 009_B | Koesteeg 2 | 214287,88 | 503706,38 | 5,00 | 12,70 | 9,47 | -- | 14,47 | |
| 010_A | Koesteeg 13 | 214218,70 | 503750,11 | 1,50 | 14,95 | 11,88 | -- | 16,88 | |
| 010_B | Koesteeg 13 | 214218,70 | 503750,11 | 5,00 | 14,43 | 11,21 | -- | 16,21 | |
| 011_A | Lindekamp 7/8 | 214203,37 | 503791,72 | 1,50 | 8,77 | 5,89 | -- | 10,89 | |
| 011_B | Lindekamp 7/8 | 214203,37 | 503791,72 | 5,00 | 8,27 | 5,25 | -- | 10,25 | |
| 012_A | Lindekamp 5/6 | 214204,74 | 503814,51 | 1,50 | 16,43 | 13,29 | -- | 18,29 | |
| 012_B | Lindekamp 5/6 | 214204,74 | 503814,51 | 5,00 | 17,04 | 13,79 | -- | 18,79 | |
| 013_A | Lindekamp 3/4 | 214202,39 | 503835,23 | 1,50 | 17,89 | 14,71 | -- | 19,71 | |
| 013_B | Lindekamp 3/4 | 214202,39 | 503835,23 | 5,00 | 18,80 | 15,59 | -- | 20,59 | |
| 014_A | Lindekamp 1/2 | 214203,81 | 503856,55 | 1,50 | 18,79 | 15,51 | -- | 20,51 | |
| 014_B | Lindekamp 1/2 | 214203,81 | 503856,55 | 5,00 | 19,95 | 16,69 | -- | 21,69 | |
| 015_A | Winkelkamp 14 | 214202,36 | 503886,40 | 1,50 | 19,35 | 16,11 | -- | 21,11 | |
| 015_B | Winkelkamp 14 | 214202,36 | 503886,40 | 5,00 | 22,26 | 18,93 | -- | 23,93 | |
| 016_A | Winkelkamp 16 | 214203,31 | 503905,18 | 1,50 | 14,75 | 12,05 | -- | 17,05 | |
| 016_B | Winkelkamp 16 | 214203,31 | 503905,18 | 5,00 | 21,30 | 18,10 | -- | 23,10 | |

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
 Model: Brouwerij Poort van Noord 11-2021
 LAeq totaalresultaten voor toetspunten
 Groep: IH
 Groepsreductie: Nee

| Naam | | | | | | | | | |
|-----------|--------------------|-----------|-----------|--------|-------|-------|-------|--------|--|
| Toetspunt | Omschrijving | X | Y | Hoogte | Dag | Avond | Nacht | Etmaal | |
| 017_A | Winkelkamp 16 | 214207,88 | 503912,34 | 1,50 | 23,54 | 20,21 | -- | 25,21 | |
| 017_B | Winkelkamp 16 | 214207,88 | 503912,34 | 5,00 | 25,21 | 22,03 | -- | 27,03 | |
| 018_A | Winkelkamp 18 | 214206,81 | 503925,51 | 1,50 | 24,98 | 21,53 | -- | 26,53 | |
| 018_B | Winkelkamp 18 | 214206,81 | 503925,51 | 5,00 | 26,33 | 23,12 | -- | 28,12 | |
| 019_A | Winkelkamp 18 | 214215,32 | 503938,05 | 1,50 | 26,13 | 22,89 | -- | 27,89 | |
| 019_B | Winkelkamp 18 | 214215,32 | 503938,05 | 5,00 | 28,78 | 25,53 | -- | 30,53 | |
| 020_A | Vossersteeg 1/3 | 214211,75 | 503986,18 | 1,50 | 26,07 | 22,77 | -- | 27,77 | |
| 020_B | Vossersteeg 1/3 | 214211,75 | 503986,18 | 5,00 | 28,17 | 24,82 | -- | 29,82 | |
| ref 01_A | toekomstige woning | 214397,21 | 503784,01 | 1,50 | 5,39 | 2,55 | -- | 7,55 | |
| ref 01_B | toekomstige woning | 214397,21 | 503784,01 | 5,00 | 14,48 | 10,95 | -- | 15,95 | |
| ref 02_A | toekomstige woning | 214387,98 | 503765,96 | 1,50 | 7,83 | 5,32 | -- | 10,32 | |
| ref 02_B | toekomstige woning | 214387,98 | 503765,96 | 5,00 | 14,16 | 10,84 | -- | 15,84 | |

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: Brouwerij Poort van Noord 11-2021
LAeq bij Bron/Groep voor toetspunt: 001_B - Haersolteweg 1/1A
Groep: IH
Groepsreductie: Nee

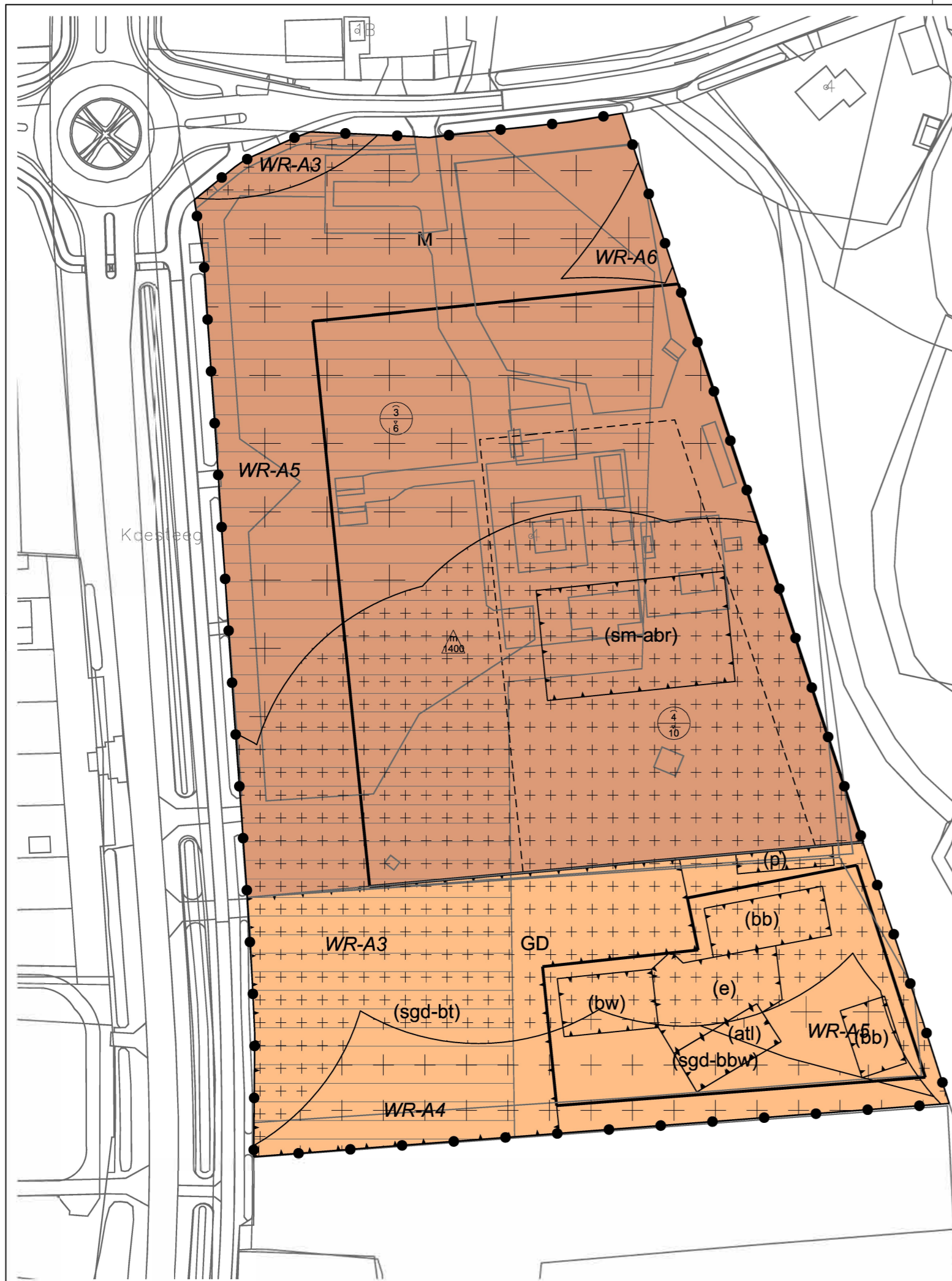
| Naam | | | | | | | | | |
|------------|-------------------|-----------|-----------|--------|-------|-------|-------|--------|--|
| Bron/Groep | Omschrijving | X | Y | Hoogte | Dag | Avond | Nacht | Etmaal | |
| 001_B | Haersolteweg 1/1A | 214271,07 | 503986,76 | 5,00 | 35,45 | 32,07 | -- | 37,07 | |
| 200 | Q personenauto | 214308,05 | 503962,46 | 0,75 | 30,90 | 32,08 | -- | 37,08 | |
| 202 | Q vrachtwagen | 214309,00 | 503962,54 | 0,75 | 32,83 | -- | -- | 32,83 | |
| 201 | bestelbus | 214308,52 | 503962,48 | 0,75 | 25,60 | -- | -- | 25,60 | |

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: Brouwerij Poort van Noord 11-2021
LAeq bij Bron/Groep voor toetspunt: 019_B - Winkelkamp 18
Groep: IH
Groepsreductie: Nee

| Naam | | | | | | | | | |
|------------|----------------|-----------|-----------|--------|-------|-------|-------|--------|--|
| Bron/Groep | Omschrijving | X | Y | Hoogte | Dag | Avond | Nacht | Etmaal | |
| 019_B | Winkelkamp 18 | 214215,32 | 503938,05 | 5,00 | 28,78 | 25,53 | -- | 30,53 | |
| 200 | Q personenauto | 214308,05 | 503962,46 | 0,75 | 24,35 | 25,53 | -- | 30,53 | |
| 202 | Q vrachtwagen | 214309,00 | 503962,54 | 0,75 | 26,07 | -- | -- | 26,07 | |
| 201 | bestelbus | 214308,52 | 503962,48 | 0,75 | 18,96 | -- | -- | 18,96 | |

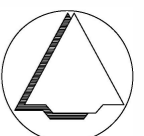
Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen



LEGENDA

- Plangebied
 - Plangrens
- Bestemmingen
 - Gemengd
 - Maatschappelijk
- Dubbelbestemmingen
 - Waarde - Archeologie 3
 - Waarde - Archeologie 4
 - Waarde - Archeologie 5
 - Waarde - Archeologie 6
- Gebiedsaanduidingen
 - overige zone - windturbine uitgesloten
- Functieaanduidingen
 - atelier
 - bed & breakfast
 - bedrijfswoning
 - erf
 - parkeerterrein
 - specifieke vorm van gemengd - beeldentuin
 - specifieke vorm van gemengd - bijbehorend bouwwerk
 - specifieke vorm van maatschappelijk - ambachtelijke brouwerij
- Bouwvlak
 - bouwvlak
- Maatvoering
 - maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
 - maximum oppervlakte (m2)
- Verklaring
 - Ondergrond

Gemeente Dalfsen



NAAM PLAN

25e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Koesteeg 2A en 4

NAAM GML-BESTAND

NL.IMRO.0148.DKernen2016hz25-on01

DATUM

6-6-2023

BLAD VAN BLADEN

1 VAN 1

FORMAAT

A3



Best M ingenieursbureau

Buiksloterdijk 338 1034 ZG Amsterdam
020 6338110 www.bestm.nl



ruimtelijke plannen en advies
Twentepoort Oost 16A 7609 RG Almelo
0546 454466 www.biz.nu

TEKENAAR

MvL

SCHAAL

1 : 1000

2020



Visie Poort van Noord

DE SOCIALE VERBINDING

NATUURBOERDERIJ LINDEHOEVE, AMBACHTELIJKE VECHTDAL BROUWERIJ,
FAMILIE KOGGEL

VOORWOORD

De Poort van Noord vormt de laatste jaren een bron van nieuwe energie en partnerschappen. Natuurboerderij Lindehoeve stelt zich met succes open voor de samenwerking met meer gelijkgestemde organisaties. Om elkaar te helpen in het bereiken van doelstellingen. En om het erf nog beter en aantrekkelijker te maken voor alle Dalfsenaren. Met Philadelphia en Groen Gebogen zijn toekomstplannen gemaakt.

Vanuit een gedeeld gedachtegoed vindt ook de Ambachtelijke Vechtdal Brouwerij de weg naar het erf. Op het naast gelegen perceel willen de uitbaters van hotel-restaurant De Barones een nieuwe zorgvoorziening ontwikkelen.

Mede op verzoek van de verantwoordelijk wethouder hebben wij ons als initiatiefnemers verenigd en een gezamenlijke visie gemaakt voor De Poort van Noord.

Een visie die veel elementen bevat, die wij van waarde achten voor Dalfsen. Sociale verbinding & zorg, natuur& duurzaamheid en beleving & educatie.

We gaan de bestaande samenwerkingen uitbouwen. Deze verbinding laten we ook tot uiting komen in een samenhangende gebiedsontwikkeling. Zodat bezoekers het terrein beschouwen als een aantrekkelijk geheel, dat ook verbonden is met Landgoed Gerner.

Bij de visie Poort van Noord hoort een aantal nieuwe kaders. Het Oversticht heeft hiervoor een Erfconsultenadvies opgesteld, dat integraal onderdeel is van onze visie. Er is een ontwerp gemaakt voor de herinrichting van het terrein. En wij als initiatiefnemers zijn gestart met het ontwerpen van de bouwplannen. Bij dit proces is ook de omgeving betrokken.

Wij zien in De Poort van Noord een waardevol en kansrijk initiatief voor de Gemeente Dalfsen. Ik ben trots op het werk dat is verricht en bied u graag deze visie aan.

Met vriendelijke groet,

Stichting Ambachtelijke Vechtdal Brouwerij, Stichting Natuurboerderij Dalfsen en de familie Koggel

Namens deze,

Jan Dirk Nijkamp

Voorzitter Stichting Natuurboerderij Dalfsen

In opdracht van: Stichting Natuurboerderij
Lindehoeve, Stichting Ambachtelijke Vechtdal
Brouwerij, Familie Koggel
In samenwerking met de Gemeente Dalfsen
Schrijver: Patricia Gerrits
Tekeningen: Van der Vegt Ontwerp en Bouwadvies
Datum: 8 november 2020

LEESWIJZER

| | |
|---|----|
| Voorwoord | 1 |
| Van visie naar planvorming..... | 3 |
| Waarom deze visie | 3 |
| De visie | 4 |
| Natuurboerderij de Lindehoeve | 4 |
| Ambachtelijke Vechtdal Brouwerij..... | 6 |
| Familie Koggel | 7 |
| Ontwerp Terreinplan Poort van noord | 8 |
| Beschrijving van het gebied..... | 10 |
| Ligging en historie | 10 |
| Het plangebied..... | 10 |
| Analyse en Advies Oversticht..... | 11 |
| Naar een nieuw kader..... | 12 |
| Gemeentelijk en provinciaal beleid | 12 |
| Van planvorming naar realisatie..... | 13 |
| Haalbaarheid..... | 13 |
| Organisatie en samenwerking..... | 13 |
| Communicatie en draagvlak | 13 |
| Vervolgstappen | 14 |

Bijlage I Erfconsulentadvies Het Oversticht

VAN VISIE NAAR PLANVORMING

WAAROM DEZE VISIE

In 2018 en 2019 ontstond er toenadering tussen drie initiatiefnemers: Natuurboerderij Lindehoeve, Ambachtelijke Vechtdal Brouwerij en familie Koggel. Uit deze gesprekken ontstond het plan om een nieuw sociaal maatschappelijk cluster te creëren, een sociale verbinding, in wat de Poort van Noord is gaan heten. Het is een kans om twee aangrenzende locaties als één geheel door te ontwikkelen en een bredere maatschappelijke functie te geven. Met veel verbinding, goede samenwerking en een groter aanbod aan (dag)activiteiten. Zodat de plek nog meer betekenis krijgt voor Dalfsen.

Ideeën zijn verkend, een intentieverklaring is ondertekend en plannen zijn ontworpen. Ook is er afstemming gezocht met andere partners in de omgeving en met de Gemeente Dalfsen. De gemeente is eigenaar van de grond van de Lindehoeve, waarop ook de brouwerij zich wil huisvesten. Familie Koggel is eigenaar van het ernaast gelegen perceel. De twee maatschappelijke en het commerciële initiatief, vormen op inhoud en in de gebiedsontwikkeling en -beleving een kansrijk, samenhangend geheel.

Een breed netwerk is ingezet voor de totstandkoming van deze visie. De initiatiefnemers hebben met elkaar verkend wat de inhoudelijke verbanden zijn, wat de meerwaarde is en hoe er wordt samengewerkt. Dat heeft onder andere geleid tot een terreinplan voor de bestaande locatie met de huidige gebruikers, gemaakt door Van der Vegt Ontwerp en Bouwadvies. De Heidemij denkt mee over de toekomstige samenwerking. Op advies van de gemeente is de ervenconsulent van Het Oversticht betrokken. Die heeft een positief rapport uitgebracht, met een aantal adviezen voor de verdere uitwerking. Marketing Oost ondersteunt de brouwerij bij een subsidieaanvraag (Leader). Voor omwonenden van de Poort van Noord was er eind oktober een informatiebijeenkomst om de laatste plannen toe te lichten en de reacties te kunnen betrekken bij deze definitieve versie.

De visie en de onderliggende plannen vragen om een enigszins aangepast bestemmingsplan. Instemming van het college van B&W en de gemeenteraad van Dalfsen met deze visie en het te wijzigen bestemmingsplan is voorwaardelijk om de volgende stappen te kunnen zetten. Zo heeft de brouwerij zekerheid nodig dat zij zich op deze locatie kunnen vestigen, om financiering aan te trekken voor hun ambitieuze plannen. De huidige locatie is immers een tijdelijke. De familie Koggel heeft zekerheid nodig om verdere investeringen te doen in de planontwikkeling voor hun zorgvoorziening en woning. De Lindehoeve heeft het nodig om stappen te kunnen zetten in de herinrichting van het terrein en het intern verhuizen van de huidige gebruikers, om plaats te maken voor de brouwerij. Voor een van de gebruikers, Philadelphia, kan deze zekerheid leiden tot het besluit om van de Lindehoeve hun centrale vestiging te maken. Iets wat met zorg moet gebeuren voor hun cliënten.

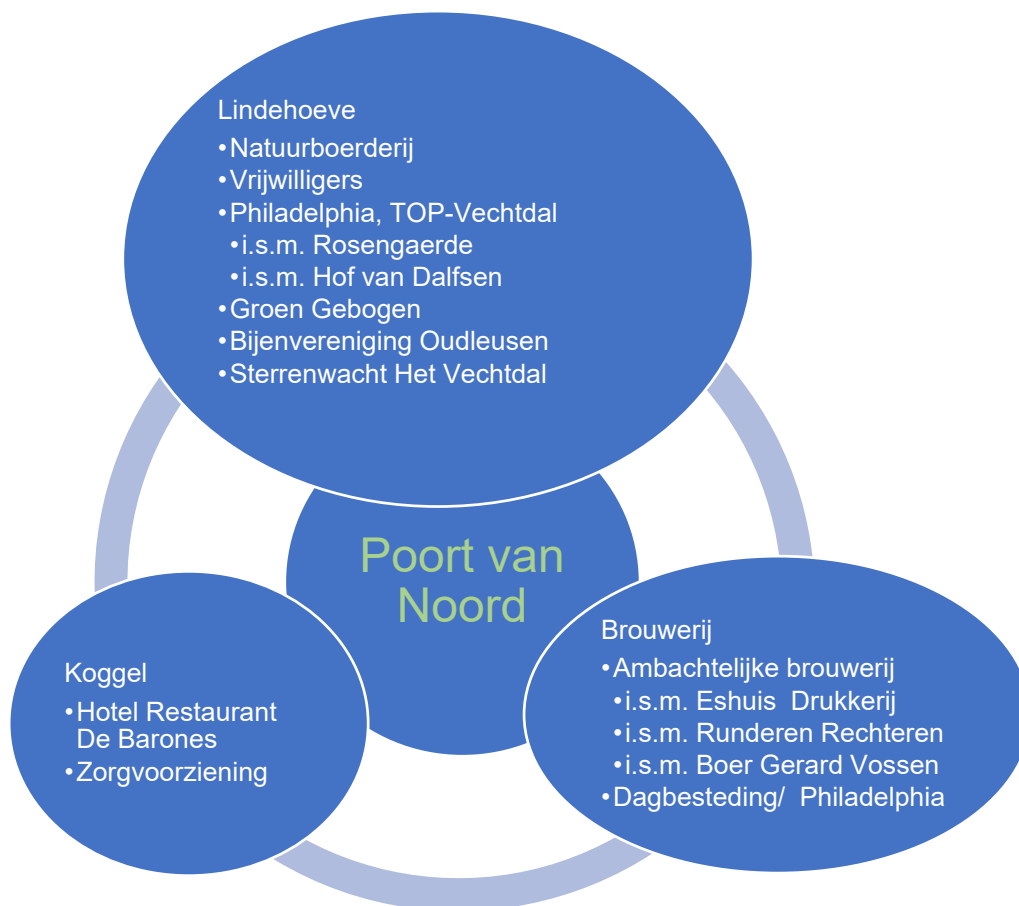
Gedurende dit proces groeide het enthousiasme. Wij zijn ervan overtuigd dat we mooie dingen kunnen doen met elkaar en voor de gemeente. Deze visie wordt u dan ook met trots aangeboden.

DE VISIE

WE WILLEN HOOGWAARDIGE SOCIALE VERBINDINGEN REALISEREN, OP HET MOOISTE ERF VAN DALFSEN; DE POORT VAN NOORD. OP BASIS VAN GEDEELDE NORMEN EN WAARDEN: SOCIALE VERBINDING & ZORG, NATUUR & DUURZAAMHEID, BELEVING & EDUCATIE.

WE BIEDEN EEN RUIME KEUZE AAN (DAGBESTEDINGS)ACTIVITEITEN, VOOR JONG EN OUD. MET DE FOCUS OP BELEVING EN NATUUR(LIJK). WE GAAN VERBINDINGEN AAN MET ORGANISATIES MET GELIJKE DOELEN. WIJ WILLEN EEN EDUCATIEF PLATFORM EN VOORBEELD ZIJN OP HET GEBIED VAN DUURZAAMHEID. ONZE RECREATIEVE VOORZIENINGEN EN AMBACHTELIJKE, LOKALE PRODUCTEN ZIJN ONDERDEEL VAN HET TOERISTISCH NETWERK VECHTDAL. WIJ VERBINDEN ONS AAN ONZE OMGEVING.

DAT DOEN WE VOOR DE DALFSENAREN EN (TOERISTISCHE) BEZOEKERS, VOOR ONZE LEDEN EN CLIENTEN. DIT IS MOGELIJK DANKZIJ GEDREVEN VRIJWILLIGERS, SPONSOREN, EEN PROFESSIONELE ZORGORGANISATIE, ONDERNEMERS MET LEF EN DE STEUN VAN DE GEMEENTE.



Figuur 1 Partners Poort van Noord

NATUURBOERDERIJ DE LINDEHOEVE

Stichting Natuurboerderij LINDEHOEVE is al ruim 16 jaar hoofdbewoner van het gemeentelijke erf, met recht van opstal. Doelstelling is om een plaats te zijn waar mens, natuur, dieren en welzijn samenkomen. Het bestuur wil de bestaande samenwerkingen en verbindingen uitbreiden en versterken. Hiervoor is met meerdere organisaties gesproken. Een van de resultaten is dat sinds dit jaar ook Groen Gebogen is toegetreden als medegebruiker. Samen met Sterrenwacht het Vechtdal,

Bijenvereniging Oudleusen en Philadelphia Zorg & TOP Vechtdal ontstaat een divers pallet aan gebruikers.

Voor kinderen is er de mogelijkheid om te spelen en om met boerderijdieren kennis te maken: hoefdieren, knaagdieren, vogels en insecten. De dieren worden verzorgd door vrijwilligers, die in het weekend ook het aanspreekpunt vormen tijdens de openingsuren. Ook de tuinen, waaronder de biologische groente- en kruidentuin, worden gerund door een gemotiveerde groep vrijwilligers. De tuinen levert een breed assortiment aan gewassen op, die te koop zijn. Net als eieren en de honing van de BIJENVERENIGING, die een bijzondere verzameling bijenkasten heeft op het terrein, in 'de Bijenkroeg'. In de nacht is het erf een oase van rust. De leden van de STERRENWACHT bestuderen dan de hemellichamen vanuit De Lindehoeve. Tevens organiseren zij demonstratie-avonden voor belangstellenden.



Figuur 2 Foto's vrijwilliger Gerard van Weerd en Sterrenwacht

STICHTING PHILADELPHIA gebruikt de hoeve en het terrein voor hun cliënten met een (licht) verstandelijke beperking. Het terrein biedt allerlei kansen voor een fijne dagbesteding en interessant werk. Van het maken van kaarsen, werken in de tuin en met de dieren, tot aan het bewerken van hout. Philadelphia is door de weeks ook beheerder van het terrein. Doelstellingen voor deze locatie zijn o.a. dat mensen in hun kracht staan, zich welkom en gewaardeerd voelen en op een unieke plek ondernemend kunnen zijn vanuit een onderscheidende 'thuisbasis'.

Concentratie van diverse vormen van dagbesteding is een voordeel voor Philadelphia, die de intentie heeft om van het erf haar hoofdlocatie te maken.

TOP-Vechtdal is de talentontwikkelingstak van Philadelphia. Hier kan men terecht voor een leuke dagbesteding, leer- of werkplek. Op de Lindehoeve worden o.a. de volgende evenementen aangeboden:

- workshops voor ouderen, alleenstaanden en mantelzorgers, samen met Woonzorgcentrum Rosengaerde;
- de mogelijkheid om samen te eten, waarbij de maaltijd wordt verzorgd door hotel en restaurant Hof van Dalfsen en vrijwilligers.

Ook Vechtdal Brouwerij is een TOP-partner.



Figuur 3 Impressie werkzaamheden van de cliënten van Philadelphia

GROEN GEBOGEN is recent medegebruiker geworden van de hoeve. Een vereniging met de ambitie om de kwaliteit van onze leefomgeving nog verder te verbeteren. Om anderen te inspireren door de verhalen van de Groene Helden. Zij ontwikkelen projecten om inwoners en ondernemers te helpen duurzaam om te gaan met grondstoffen, energie, milieu, zorg en welzijn. Deze nieuwe partner kan helpen om het erf om te vormen tot dé voorlichtingslocatie van duurzaamheid voor de kern Dalfsen. Met het terrein als showroom. Hier zijn allerlei educatieve (jeugd)projecten aan te koppelen.

Herinrichting van het terrein en het hoofdgebouw is nodig voor de wensen en behoeftes van (nieuwe) partners en gebruikers. Daarbij wordt gekozen voor een grotere focus op duurzaamheid en beleving. De activiteiten in de werkschuur worden verplaatst naar het hoofdgebouw. Ook de Sterrenwacht verhuist naar het hoofdgebouw. Zodat de schuur beschikbaar komt voor de brouwerij. De dieren uit het hoofdgebouw gaan naar nieuwe gecombineerde dierenverblijven. Dit is opgenomen in het ontwerp terreinplan.



Figuur 4 Referentiebeelden natuurlijk spelen, educatieruimte en dierenverblijf



AMBACHTELIJKE VECHTDAL BROUWERIJ

De brouwerij maakt prachtige ambachtelijke bieren voor diverse klanten. Op basis van eerlijke grondstoffen en zonder hulpstoffen. Uniek is dat het een particuliere stichting is. Er zijn lokale en regionale samenwerkingen; met o.a. Eshuis Drukkerij, Runderen Rechters en Boer Gerard Vossen. Deze erkende zorgbrouwerij werkt ook samen met Philadelphia en biedt een mooie dagbesteding voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Onder het motto: U een lekker biertje, zij een mooie beschutte werkplek.

De brouwmeester heeft unieke recepten ontwikkeld. Er is veel belangstelling en waardering voor de producten, die via diverse verkooppunten in de regio worden afgezet: supermarkten, speciaalzaken, restaurants en campings.

De huidige huisvestingslocatie krijgt een andere bestemming. Op De Poort van Noord is een goede samenwerkingsslag te maken. Deze locatie biedt tevens meer mogelijkheden voor uitbreiding van de activiteiten. Een logische plek dus om nieuwbouw te realiseren, op grond van de gemeente, op de plek van de huidige werkschuur van de Lindehoeve.

Vechtdal Brouwerij heeft ambitie. Zij wil dat de Poort van Noord onderdeel gaat uitmaken van het toeristisch netwerk Vechtdal. Zodat meer mensen die een (fiets)tocht maken, het terrein opkomen voor een bezoek. De omliggende horeca zal daar ook van profiteren.

Om een groter publiek te bereiken, komen er besloten proeverijen en rondleidingen.

Met Marketing Oost worden de brandingsmogelijkheden onderzocht, om de Poort van Noord goed te positioneren in de toeristische markt en om bekendheid te verwerven.

Door het hele terrein als één gebied te ontwerpen, ontstaat voor hun bezoekers en de cliënten van de dagbesteding een aantrekkelijke en comfortabele, overzichtelijke omgeving.

De brouwerij moet goed bereikbaar zijn voor de distributie, zonder de bezoekersstroom te kruisen.

Voor ieders veiligheid. Dat is in het terreinplan opgelost, met een gescheiden en niet openbaar toegankelijke route.

Uitgangspunt is om de nieuwe brouwerij gasloos en energieneutraal te maken.



Figuur 5 Referentiebeeld brouwerij Ootmarsum

FAMILIE KOGGEL

Direct aan het terrein van de Lindehoeve, grenst een onbenut deel van De Poort van Noord. De grond is begin 2020 aangekocht door de FAMILIE KOGGEL, de uitbaters van hotel-restaurant De Barones.

Zij wil hier een zorgvoorziening realiseren. Voor o.a. alleenstaande, veelal oudere mensen, die zich na een ziekenhuisopname thuis nog niet alleen kunnen redden. En mogelijk ook voor zorgvakanties. Een voorziening die Dalfsen in deze vorm nog niet heeft. Een concept dat prima past in het gedachtegoed van de sociale verbinding. Ook realiseren zij hier een eigen woning.

Vanuit De Barones is er nu al samenwerking met de Lindehoeve in de vorm van schooluitjes en speurtochten. Samen met de brouwerij verzorgen zij bierproeverijen en zij verkopen zelf ook het ambachtelijke bier. Met Woonzorgcentrum Rosengaerde is een samenwerking beoogd rondom de zorgvoorziening. De zorg(vakantie)voorziening bestaat uit één hoofdverblijfsruimte met een aantal aparte appartementen, die aan elkaar verbonden zijn door een gedeelde buitenruimte.

Het gedeelde voorterrein wordt parkachtig opgezet, zodat een aantrekkelijk en eenduidig gebied ontstaat. Voor hun toekomstige zorgcliënten is het fijn dat er gebruik gemaakt kan worden van het gehele terrein. Groen en dieren in de nabijheid dragen bij aan het gevoel van welzijn, en kan positief bijdragen aan het herstel van mensen. De route over het terrein en het landgoed waar De Barones is gevestigd, is een mooie overzichtelijke route om te ontspannen en een ommetje te maken.

De familie zelf heeft de wens om wonen en werken iets meer te scheiden. Momenteel dient het hotel-restaurant op het landgoed ook als woonruimte. Het aangekochte perceel grenst aan het landgoed (met daarop het hotel-restaurant) en het terrein van de Lindehoeve. Het biedt daardoor de gewenste mogelijkheid om nabij zowel het hotel-restaurant als de aanstaande zorgvoorziening te gaan wonen. Nabij, maar toch privé. Door de woning wat hoger te situeren, ontstaat een mooie zichtlijn.

In de afgelopen jaren is diverse keren gesproken met de gemeente en de familie Koggel over de wens en de mogelijkheden voor een woning op of nabij het landgoed.



Figuur 6 Referentiebeelden woning familie Koggel

ONTWERP TERREINPLAN POORT VAN NOORD

De visie is vertaald naar een ontwerp terreinplan voor het gehele erf.

Het plan heeft 4 uitgangspunten: samenhang, openbaar toegankelijk, beleving en duurzaamheid.

SAMENHANG. Er is een integraal ontwerp gemaakt voor de herinrichting, zodat gebruikers en bezoekers de twee terreinen zoveel mogelijk zien en beleven als 1 erf. Er is rekening gehouden met belangrijke zichtlijnen van en naar de omgeving en het Hof van Daltsen. Het hoogtepunt van de bouwblokken ligt centraal, en loopt dan aan beide kanten af naar een lager niveau. Als een puntdak. De samenhang komt ook tot uiting in een eenduidige ontwerpstijl voor de gebouwen.

OPENBAAR TOEGANKELIJK. Alle delen van het terrein die openbaar toegankelijk kunnen zijn, worden dat. Om het gebied maximaal te kunnen benutten. Open, tenzij. De voetgangersroute is een belangrijke drager. Deze route over het erf sluit aan op de route over het achterliggende landgoed. Zo wordt een mooie (avond)wandeling mogelijk voor omwonenden en gasten van de nabijgelegen hotel-restaurants. En voor de cliënten van de dagbesteding en de patiënten van het zorghotel. Alleen het centrale deel van de Lindehoeve wordt afgesloten buiten de openingstijden. Het voorste deel van het terrein van de familie Koggel is openbaar toegankelijk en betrokken bij de route. (westzijde) Het achterste deel is privéterrein (oostzijde).

BELEVING. De hernieuwde inrichting van het erf richt zich op meer beleving. Op je blote voeten in de waterpoel, bij een natuurlijke speelplek. Klimmen in een toren. Lopen langs de dieren en ze aaien. Plukken in de (moes)tuin. Wie wil dat niet? De herinrichting maakt de verschillende onderdelen of thema's bereikbaar vanuit een centraal deel bij de hoeve. Daar kunnen mensen zitten, bijpraten en iets drinken.

Om veilig te kunnen wandelen en spelen, wordt de aanvoerroute voor materialen voor de boerderij en brouwerij gescheiden van de bezoekersroute. Met eventueel een nieuwe toegang vanaf de Haersolteweg. De gemeente wil deze weg vanuit veiligheidsoverwegingen herinrichten. Wellicht is om dit te combineren, waardoor er minder belastende verkeersbewegingen zijn voor de omgeving.

DUURZAAMHEID. Dit komt al terug in de huidige opzet. De bijen, de kruiden- en moestuin, aandacht voor boerderijdieren, hemellichamen, etc. Bij de herinrichting wordt dit versterkt door het gebruik van zoveel mogelijke natuurlijke materialen, de natuurlijke speelplaats, de waterpoel. De brouwerij wordt gasloos en energieneutraal. Het erf kan een showterrein worden voor voorlichting over allerlei vormen van duurzaamheid. Groen Gebogen kan hier een belangrijke rol in spelen. Alle activiteiten op het terrein lenen zich voor interessante schoolbezoeken en maatschappelijke stages.

DE POORT VAN NOORD. EEN ERF VOL MENSEN EN MAATSCHAPPELIJKE ORGANISATIES. VOOR OPTIMALE SOCIALE VERBINDINGEN EN EEN GEZOND, DUURZAAM DALFSEN.



Figuur 7 Terreinplan Poort van Noord

BESCHRIJVING VAN HET GEBIED

LIGGING EN HISTORIE



Dalfsen heeft een duidelijke zuidelijke entree. Onlangs is bij de brug over de Vecht het Waterfront afgerond. De gemeente is momenteel bezig met de ontwikkeling van een centrumvisie en entree van het centrum aan de Oostzijde (Oostpoort) Aan de oostkant van Dalfsen wordt de nieuwbouwijk Oosterdalfsen ontwikkeld. Aan de westkant heeft de gemeente onlangs een voorkeursrecht gevestigd voor een mogelijke toekomstige woonwijk.

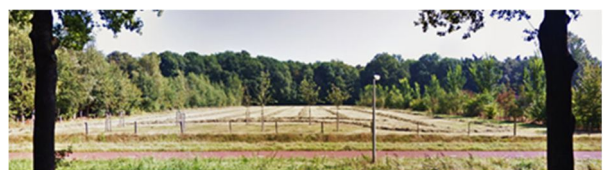
De entree vanuit het noorden kan een prachtige plaats worden voor de Poort van Noord, met diverse maatschappelijke ontwikkelingen, tussen de woonwijk en de sportvelden in. Rondom de sportvelden zijn al diverse maatschappelijke partijen en verenigingen gevestigd waaronder voetbal, handbal, scouting, hockey, tennis, zwembad, enz.

Het Oversticht beschrijft en toont in hun rapport de historie van de locatie en de ontwikkeling van landgoed Gerner. Het is van belang om de unieke mix van die adellijke sfeer en de meer landschappelijke stijl van De Lindhoeve te versterken in de nieuwe gebiedsontwikkeling. Met het oude kronkelende toegangspad als drager. Het aanwezige water kan mogelijk ook als drager dienen.

HET PLANGEBIED



Figuur 8 Bestaand terrein Lindehoeve, Koesteg 4



Figuur 9 Bestaand terrein familie Koggel, Koesteg 2a



Figuur 10 Impressie bebouwing

Na integratie van beide terreinen ontstaat er meer eenheid in massa en bouwvolume.

ANALYSE EN ADVIES OVERSTICHT

De ervenconsulent van het Oversticht heeft in opdracht van de initiatiefnemers een adviesrapport opgesteld op basis van de visie, de plannen en het geldende beleid bij provincie en gemeente. Ook is de situatie ter plaatse bekeken. Het volledige rapport is als bijlage bij dit document gevoegd.

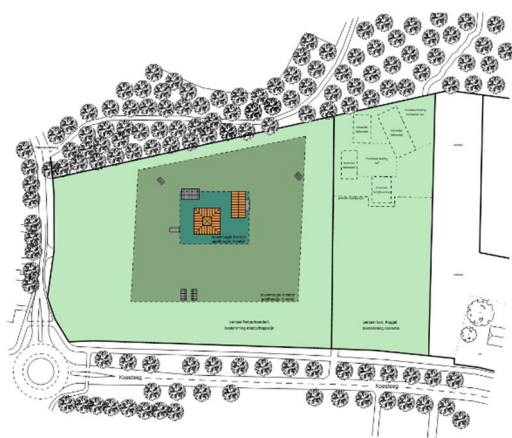
Het rapport bevat een analyse van het gebied en adviezen voor de verdere concretisering van de plannen. In de vorm van uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling en inpassing.

De initiatiefnemers zijn blij met de positieve conclusies van Het Oversticht, en beschouwen die als een steun in de rug voor de ingeslagen weg. De uitgangspunten worden meegenomen als kader voor de verdere uitwerking van de plannen.

Het Oversticht concludeert dat:

- De beide deelontwikkelingen van de Poort van Noord, vooral in samenhang, een programmatische en ruimtelijke meerwaarde voor het gebied opleveren.
- De ontwikkeling van het perceel van de familie Koggel biedt een kans om de kwaliteit van de huidige Lindehoeve te verbinden met het landgoed rondom huize Gerner.
- Daarnaast versterkt het de open groenstructuur vanaf het bedrijventerrein ten oosten van de kern Dalfsen naar het buitengebied, en draagt het bij aan het versterken van het kleinschaliger karakter dat is ingezet.
- Door de nieuwe bebouwing te laten aansluiten bij de omgeving in bebouwingstypologie, materialisering en uitstraling zal er een eenheid ontstaan in het gehele plangebied.
- Daarnaast wordt er door de aansluiting van paden en routes een fijnmazig netwerk gecreëerd dat de toegankelijkheid van het gebied verruimt, en deze aantrekkelijker maakt voor recreatief gebruik. Daarbij ontstaat er een veilige langzaam verkeerroute (karrespoor) van de wijk Gerner Es naar de Lindehoeve.
- De samenwerking van verschillende plaatselijke ondernemingen versterken daarnaast de sociale cohesie van het hele dorp en dragen bij aan multifunctioneel gebruik en bijzondere maatschappelijke evenementen.

NAAR EEN NIEUW KADER



bestaand
bestemmingsplan

- bouwvlak goothoogte 4 meter nokhoogte 8 meter
- bouwvlak goothoogte 3 meter nokhoogte 6 meter
- bestemming tuin, geen bebouwing toegestaan
- bouwvlak voorbestemming goothoogte 4 meter inhoud max 750 m³



voorstel
aangepast bestemmingsplan

- bouwvlak goothoogte 4 meter nokhoogte 10 meter
- bouwvlak goothoogte 3 meter nokhoogte 6 meter
- bestemming tuin, geen bebouwing toegestaan
- bouwvlak voorbestemming goothoogte 4 meter inhoud max 750 m³

Figuur 11 Situatie huidige bestemmingsplan

Figuur 12 Situatie nieuw/gewijzigd bestemmingsplan

In de twee bovenstaande figuren is te zien hoe de Poort van Noord is opgenomen in het huidige bestemmingsplan (links) en in de voorgestelde toekomstige situatie (rechts). Door de twee percelen als één gebiedsontwikkeling te beschouwen, ontstaat er een beter samenhangend beeld. De bouwblokken zijn op elkaar afgestemd, net als de inrichting van het terrein. Ook het voorste deel van het terrein (aan de westzijde) wint hiermee aan eenheid.

Er zijn bouwvlakken gemaakt met verschillende maximale hoogtes. De hoofdgebouwen vallen in een afbuigend bouwvlak met de maximale hoogte, en de bijgebouwen in het bouwvlak met een lagere bouwhoogte. Dit leidt tot goede zichtlijnen, vanaf de omringende wegen en ook is hiermee rekening gehouden met de zichtlijn van en naar Hof van Dalfsen.

GEMEENTELIJK EN PROVINCIAAL BELEID

Het Oversticht heeft in beeld gebracht met welke beleidskaders rekening moet worden gehouden. Bij de Provincie Overijssel is dat de Omgevingsvisie en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving; bij de Gemeente Dalfsen het Landschapsontwikkelingsplan en de Sociale transformatie 'dichter bij de kern'. De visie Poort van Noord draagt bij aan deze beleidsdoelstellingen.

VAN PLANVORMING NAAR REALISATIE

HAALBAARHEID

Als het bestemmingsplan wordt gewijzigd, dient de economische haalbaarheid aangetoond te zijn. We zijn hier positief over. Er is veel voorwerk verricht. Kansen op subsidies en fondsen worden onderzocht en zo optimaal mogelijk benut. Voor de bouw van de brouwerij wordt een Europese LEADER-subsidieaanvraag gedaan, via de Provincie Overijssel. Voor de herinrichting van het terrein van de Lindehoeve wordt gedeeltelijk een beroep gedaan op diensten en materialen van sponsors.

De huidige recessie als gevolg van de wereldwijde Corona-pandemie zal ook van invloed zijn op de realisatiekracht van de initiatieven.

ORGANISATIE EN SAMENWERKING

In 2019 hebben de Stichting Natuurboerderij Dalfsen, de Stichting Ambachtelijke Vechtdal Brouwerij en Philadelphia W&B Groot Veluwe B.V. een intentieverklaring ondertekend. Voor de ontwikkeling van de locatie Koesteeg 4. Afgesproken is om de plannen samen verder te onderzoeken en indien mogelijk uit te voeren. Hierdoor ontstaat een 'social enterprise', waarin ook andere instellingen en organisaties een plek kunnen vinden. Ten behoeve van ieders toekomstplannen en doelstellingen. Er zijn afspraken gemaakt over het dragen en verdelen van diverse soorten kosten. En er wordt samengewerkt in het werven van fondsen en aanvragen van subsidies.

De visie en het ontwerp terreinplan komen voort uit deze samenwerking. De familie Koggel heeft zich hierbij aangesloten.

Een logische vervolgstap is een samenwerkings- en/of realisatieovereenkomst voor de Poort van Noord. Hierdoor is helder is wie waarvoor financieel en juridisch gezien verantwoordelijk is, wat gezamenlijke en individuele opgaves zijn en welke (nieuwe) organisatievorm passend is. Hier wordt momenteel aan gewerkt.

De initiatiefnemers beschikken over een netwerk, wiens kennis en kunde mogelijk in te zetten is als 'Vrienden van De Poort van Noord'.

Met de huidige gebruikers van de Lindehoeve zijn samenwerkingsovereenkomsten gesloten, net zoals er een overeenkomst is tussen de Brouwerij en Philadelphia. Lindehoeve en Philadelphia hebben bovendien een planning gemaakt, om toe te groeien naar de nieuwe situatie.

COMMUNICATIE EN DRAAGVLAK

Met de partners en de achterban van de initiatiefnemers is in de afgelopen jaren meerdere keren gesproken over de visie en de terreinplannen. Met de ondernemers uit de directe omgeving zijn samenwerkingen tot stand gekomen.

Op zaterdag 21 september 2019 vierde de Lindehoeve haar 15-jarige jubileum met haar partners met de omgeving. Er waren activiteiten voor jong en oud. De gebruikers van de hoeve toonden op verschillende manieren wat zij doen en te bieden hebben. Dit was ook het moment dat Dalfsen kennis kon maken met de toekomstplannen. Aan de hand van banners en posters en toegelicht door vrijwilligers en bestuurders.

De gemeenteraad is op 9 december 2019 tussentijds geïnformeerd over de plannen.

Op 27 oktober jongstleden was er nog een informatiebijeenkomst voor de omgeving. Veertien adressen zijn aangeschreven. Vier personen/families hebben daar gebruik van gemaakt.

De visie en de bijbehorende plannen zijn toegelicht. Vervolgens hebben de omwonenden diverse vragen gesteld die tot een goede uitwisseling leidde. In het algemeen waren de aanwezigen positief over het initiatief; “mooie naam” en “mooi project”. De zorgfunctie wordt als een mooie aanvullingen gezien. Ook over de komst van de brouwerij en de herinrichting van het terrein is men positief. Een van de vragen ging over de uitvoering van de weg vanaf de Haersolteweg naar de hoofdgebouwen. De omwonenden, initiatiefnemers en Het Oversticht delen een voorkeur voor een landelijke stijl (geen asfalt). Een andere vraag was of er voldoende parkeerplaatsen komen, omdat er meer bezoekers worden verwacht, en over de toegankelijkheid daarvan na sluitingstijd. Er is toegelicht dat daar oog voor is in de verdere uitwerking. Vanwege het grote lokale karakter, komt een deel van de bezoekers te voet en te fiets. Uitgelegd is welke delen van het terrein openbaar zijn en welke worden afgesloten na sluitingstijd.

Een aantal omwonenden uitte zorg over de uiteindelijke invulling van het plan van de familie Koggel. Bijvoorbeeld in de vorm van commerciële horeca in plaats van de in de visie beschreven maatschappelijke zorgvoorziening. Aangegeven is dat dat niet de bedoeling is en dat de visie daar ook geen kader voor biedt.

Tot slot was er een vraag over een mogelijke toegang naar het terrein van de familie Koggel vanuit de Gerner Es. Dat is jaren geleden onderzocht (door de gemeente) en blijkt om diverse redenen niet mogelijk te zijn.

In het visietraject was dit de laatste bijeenkomst. De omgeving wordt ook betrokken bij de verdere uitwerking van de bouwplannen. Wanneer die plannen door de gemeente ter inzage worden gelegd, is er voor belanghebbenden ook de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze en bezwaar. Onze inzet is erop gericht om plannen uit te voeren waar zo veel mogelijk draagvlak voor is.

VERVOLGSTAPPEN

Als het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad de visie vaststellen en instemmen met de nieuwe kaders, is de basis gelegd. De basis voor het wijzigen of afwijken van het bestemmingsplan, voor de plannen die passen binnen de visie en de ruimtelijke uitgangspunten volgens het advies van Het Oversticht.

Daarmee ontstaat er voldoende zekerheid voor de initiatiefnemers om verdergaande investeringen te doen in de ontwikkeling van hun plannen. Er volgen naar verwachting 3 aanvragen voor een omgevingsvergunning. Eén voor het dierenverblijf en één voor de brouwerij op Koesteeg 4 (Lindehoeve – Brouwerij) plus één voor de zorgvoorziening voor Koesteeg 2a (Koggel). Parallel wordt er gewerkt aan ontheffingen en/of vergunningen voor de exploitatie van de brouwerij.

Het streven is om in 2022 te starten met de uitvoering aan de Koesteeg 4. Vechtdal Brouwerij heeft een jaarcontract voor de huidige locatie en wil door. De planning van het plan van de familie Koggel is nog niet zeker, mede als gevolg van de economische recessie door Corona.