Chw bestemmingsplan 9e
Verzamelplan Buitengebied
gemeente Dalfsen

Inhoudsopgave

Bijlagen bij de toelichting		**3**
Bijlage 1	**Projectafwijkingsbesluit Ankummer Es 32 en 32A**	**4**
Bijlage 2	**Projectafwijkingsbesluit Blauwedijk 6**	**36**
Bijlage 3	**Projectafwijkingsbesluit Brinkweg 38 en 40**	**69**
Bijlage 4	**Projectafwijkingsbesluit De Bese 7**	**125**
Bijlage 5	**Projectafwijkingsbesluit De Brand 6 en 8**	**158**
Bijlage 6	**Projectafwijkingsbesluit De Weide Mars 3 en 3A**	**207**
Bijlage 7	**Projectafwijkingsbesluit Hoevenweg 24 en 24A**	**239**
Bijlage 8	**Projectafwijkingsbesluit Hofmanssteeg 7**	**285**
Bijlage 9	**Projectafwijkingsbesluit Koelmansstraat 85 en 87**	**352**
Bijlage 10	**projectafwijkingsbesluit Vossersteeg 12 en 12A**	**386**
Bijlage 11	**Projectafwijkingsbesluit Zwarteweg 12 en 12A**	**439**
Bijlage 12	**Projectafwijkingsbesluit Emmerweg 6 en 6A**	**517**
Bijlage 13	**Projectafwijkingsbesluit Jagtlusterallee 6 en 8**	**590**
Bijlage 14	**Projectafwijkingsbesluit Meeleweg 35**	**652**
Bijlage 15	**Projectafwijkingsbesluit Meeleweg 96 en 98**	**726**
Bijlage 16	**Projectafwijkingsbesluit Nieuwstraat 23**	**763**
Bijlage 17	**Projectafwijkingsbesluit Poppenallee 15 en 15B**	**830**
Bijlage 18	**Projectafwijkingsbesluit Ruitenborghweg 11A**	**866**
Bijlage 19	**Projectafwijkingsbesluit Strenkhaarsweg 12A**	**934**
Bijlage 20	**Projectafwijkingsbesluit Tolhuisweg 11A**	**1000**
Bijlage 21	**Projectafwijkingsbesluit Welsummerweg 26**	**1070**
Bijlage 22	**Projectafwijkingsbesluit Westeinde 41 en 43**	**1124**
Bijlage 23	**Lijst met plattelandswoningen**	**1159**
Bijlage 24	**Nota van zienswijzen en wijzigingen**	**1161**

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Projectafwijkingsbesluit Ankummer Es 32 en 32A

gemeente Dalfsen

Vergunninghouder

Uw aanvraag ontvangen:	Ons kenmerk:	Inlichtingen bij:	Centrale nummer:
1 oktober 2021	Z/21/641884	de heer M. Jansen	(0529) 48 83 88

Onderwerp:
brief + definitief besluit aanvraag omgevingsvergunning

Datum:
25 april 2022

Geachte vergunninghouder,

Wij hebben op 1 oktober 2021 uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor voor het splitsen van de woningen op het perceel Ankummer Es 32 en 32A in Dalfsen. De aanvraag is bij ons geregistreerd onder het dossiernummer Z/21/641884.

Verlenen Omgevingsvergunning
Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. Het besluit met bijbehorende voorschriften hebben wij bijgevoegd. Wij raden u aan om alles zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften naleven.

Besluit en publicatie
Het besluit wordt door ons gepubliceerd op onze website onder KernPUNTEN (in te zien via deze link), in het Gemeenteblad (Officielebekendmakingen.nl) en in het weekblad “De Dalfser Marskramer” van 26 april 2022.

Meer informatie
Als u vragen hebt over deze brief, kunt u telefonisch of schriftelijk contact opnemen met de heer M. Jansen, via telefoonnummer (0529) 48 83 88 of het emailadres gemeente@dalfsen.nl. Wilt u bij vragen of overleg het kenmerk boven in deze brief bij de hand houden, zodat wij u vlot van dienst kunnen zijn.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,

M. Jansen,
Regisseur VTH | OOV en Ow

Bijlage: Omgevingsvergunning

Raadhuisstraat 1
Postbus 35, 7720 AA Dalfsen
T (0529) 48 83 88
F (0529) 48 82 22
E gemeente@dalfsen.nl
I www.dalfsen.nl

OMGEVINGSVERGUNNING

Wij hebben op 1 oktober 2021 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het splitsen van de woningen op het perceel Ankummer Es 32 en 32A in Dalfsen, kadastraal bekend Dalfsen, sectie N, nummer 1286 en 1287. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/21/641884.

Het betreft een verzoek van:

Besluit
Gelet op § 2.1. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: 'Wabo') besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen.

Wij verlenen de omgevingsvergunning onder de bepaling dat de genoemde stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk;
2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Procedure
Wij hebben de omgevingsvergunning voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure van § 3.3 van de Wabo. De aanvraag heeft betrekking op de activiteit het (ver)bouwen van een bouwwerk, artikel 2.1 lid 1 sub a, het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, artikel 2.1 lid 1 sub c, en is beoordeeld aan § 2.3 van de Wabo.
U heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde regels en voorschriften en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Ontvankelijkheid
Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. U bent in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens in te dienen. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 28 januari 2022. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 106 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag en de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Ter inzage legging/Zienswijzen
Het voornemen om vergunning te verlenen voor de aangevraagde activiteiten is middels publicatie op onze website onder KernPUNTEN (in te zien via deze link), het lokale weekblad "De Dalfser Marskramer", het Gemeenteblad van 22 februari 2022 bekend gemaakt. Vervolgens hebben de ontwerp-omgevingsvergunning en de daarbij behorende stukken vanaf 23 februari 2022 zes weken ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Van deze gelegenheid is *geen* gebruik gemaakt.

Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)
Uw aanvraag heeft geen consequenties voor de gegevens in de BAG.

Brondocument: DOC/22/515838

Bijgevoegde documenten
De volgende documenten behoren bij het besluit:

Naam bijlage	Type	Datum ingediend
woningsplitsing	OLO aanvraagformulier	1 oktober 2021
elen_woning_Ankummer_es_32A_-_280921_pdf	OLO overig	1 oktober 2021
rapport_woningspltising _pdf	OLO overig	1 oktober 2021
ankummer_es_32_pdf	OLO tekening	25 november 2021
ankummer_es_32A_pdf	OLO tekening	25 november 2021

BBSL - Vergunninghouder	OLO overig	15 februari 2022
SPUI - Vergunninghouder	OLO overig	15 februari 2022

Beroepsclausule
Tegen dit besluit kunt u, en andere belanghebbenden, op grond van artikel 8:1 Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na de dag van terinzagelegging van dit besluit een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Overijssel, Sector Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle, telefoon 038-8884110.
Een beroepschrift moet ondertekend zijn en in ieder geval de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden van het beroep bevatten.
Het besluit blijft gelden in de tijd dat uw beroepschrift in behandeling is. Als u dit niet wilt, vanwege een spoedeisend belang of omdat het besluit onherstelbare gevolgen heeft voor u, dan kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Overijssel, locatie Zwolle, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Inwerkingtreding en geldigheid omgevingsvergunning
De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Als naast een beroepschrift een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan wordt de werking van de omgevingsvergunning niet opgeschort voordat op dat verzoek is beslist. De gemeente kan de omgevingsvergunning na een half jaar intrekken als er geen gebruik van is gemaakt. Van de voornemens over een intrekking wordt u door ons geïnformeerd.

Dalfsen, 25 april 2022

namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,

M. Jansen,
Regisseur VTH | OOV en Ow

Bijlagen:

- Inhoudelijke beoordeling, voorschriften en verplichtingen;
- Ruimtelijke Onderbouwing splitsing woning Ankummer Es 32 en 32A in Dalfsen;
- Formulier melding start activiteit bouw;
- Formulier gereed melding activiteit bouw.

Inhoudelijke beoordeling
Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk
Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

1. Bestemmingsplan:
   Op het perceel is het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied gemeente Dalfsen' inclusief de daarbij behorende herzieningen van toepassing. Het perceel is volgens de bij het bestemmingsplan behorende plankaart bestemd voor 'Wonen' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' waarop de bestemmingsplanregels van toepassing zijn.

   Het bouwplan is strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij behorende planregels, omdat op het perceel Ankummer Es 32-32A in Dalfsen maximaal 1 woning is toegestaan. Door het splitsen van de woning aan Ankummer Es 32 A komt dit aantal op twee, namelijk de woningen Ankummer Es 32 en 32A.

   Indien sprake is van strijd met de regels wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan', en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

2. Bouwbesluit:
   Uw bouwplan met de gebruiksfuncties 'woonfunctie' is getoetst aan de bestaande bouw-voorschriften van het Bouwbesluit 2012.
   Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat de individuele woningen voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

3. Bouwverordening:
   Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening.

4. Welstand:
   De aanvraag is niet getoetst aan de 'Welstandsnota gemeente Dalfsen' omdat het uiterlijk van het gebouw door de splitsing niet wijzigt.

Conclusie:
De omgevingsvergunning voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo kan worden verleend.

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Zoals bij de activiteit 'Het verbouwen van een bouwwerk' al is aangegeven, is uw plan strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij behorende planregels.

Het bestemmingsplan en de algemene afwijkingsregels bieden geen mogelijkheid om hiervan af te wijken. Wij zijn bereid mee te werken aan het (bouw)plan middels een project afwijkingsbesluit op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo. Voor de motivatie verwijzen wij u naar de bij dit besluit behorende bijlage 1 'Ruimtelijke Onderbouwing splitsing woning Ankummer Es 32 en 32A in Dalfsen'.

Conclusie:
De omgevingsvergunning voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo kan worden verleend.

Voorschriften
Wij hebben de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk
a. het bouwwerk moet worden uitgevoerd conform de bij dit besluit behorende stukken;
b. er moet worden gebouwd volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening;

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
c. met het verlenen van deze vergunning wordt de bestaande situatie vastgelegd. Deze vergunning geeft geen toestemming voor het uitbreiden van de op grond van de geldende bouwregels toegestane bebouwde oppervlakte en het bouwvolume van hoofd- en bijgebouwen (zie ook de ruimtelijke onderbouwing).

Verplichtingen
Wij hebben de volgende verplichtingen aan de omgevingsvergunning verbonden:

- Algemeen
De vergunninghouder moet ervoor zorgen dat de omgevingsvergunning altijd op het werk aanwezig is en op aanvraag van de toezichthouders getoond kan worden.

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Schriftelijke kennisgevingen
Via wabo@dalfsen.nl moet aan de eenheid Publieksdienstverlening kennis worden gegeven van:
a. de oplevering van werkzaamheden met betrekking tot het brandwerend beschermen van constructies voor de controle hiervan;
b. de oplevering van werkzaamheden met betrekking tot het brandwerende wanden, compartimentering en afdichting van doorvoeringen voordat de plafonds gesloten worden, voor de controle hiervan;

Verbod voor ingebruikneming
Het is verboden een bouwwerk, waarvoor omgevingsvergunning is verleend in gebruik te geven of te nemen indien:
a. het bouwwerk niet gereed is gemeld bij de eenheid Publieksdienstverlening;
b. er niet gebouwd is overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning.

Overige opmerkingen
a. als u start met de werkzaamheden, voordat deze omgevingsvergunning onherroepelijk is, handelt u daarmee op eigen risico en kunt u bij vernietiging van deze omgevingsvergunning door bezwaar of beroep de gemeente in geen enkel opzicht aansprakelijk houden;

Om een afspraak te maken met de eenheid Publieksdienstverlening kunt u bellen met 140529.

Ruimtelijke Onderbouwing splitsing woning Ankummer Es 32 en 32A in Dalfsen

Januari 2022

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Beschrijving van de ontwikkeling

Initiatiefnemers zijn eigenaar van de woning Ankummer Es 32 en 32A in Dalfsen. Dit is een woning met een vergunde inwoonsituatie. Om ervoor te zorgen dat beide delen van de woning als een volwaardige woning wordt aangemerkt en in het bestemmingsplan alszodanig ook worden bestemd, willen zij gebruik maken van de Beleidsregels “Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021”, die op 29 maart 2021 door de gemeenteraad zijn vastgesteld.

Op het perceel Ankummer Es 32 en 32A is het bestemmingsplan “Buitengebied Dalfsen”, met de daarop volgende verzamelplannen van toepassing. Het perceel heeft de bestemming “Wonen”.

De initiatiefnemers hebben op 1 oktober 2021 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de volgende activiteiten:

1. Het verbouwen van een bouwwerk;
2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, in dit geval het bestemmingsplan “Buitengebied Dalfsen”.

Kaart 1. Ligging van het perceel Ankummer Es 32 en 32A, Dalfsen

Bron: Luchtfoto 2021 gemeente Dalfsen

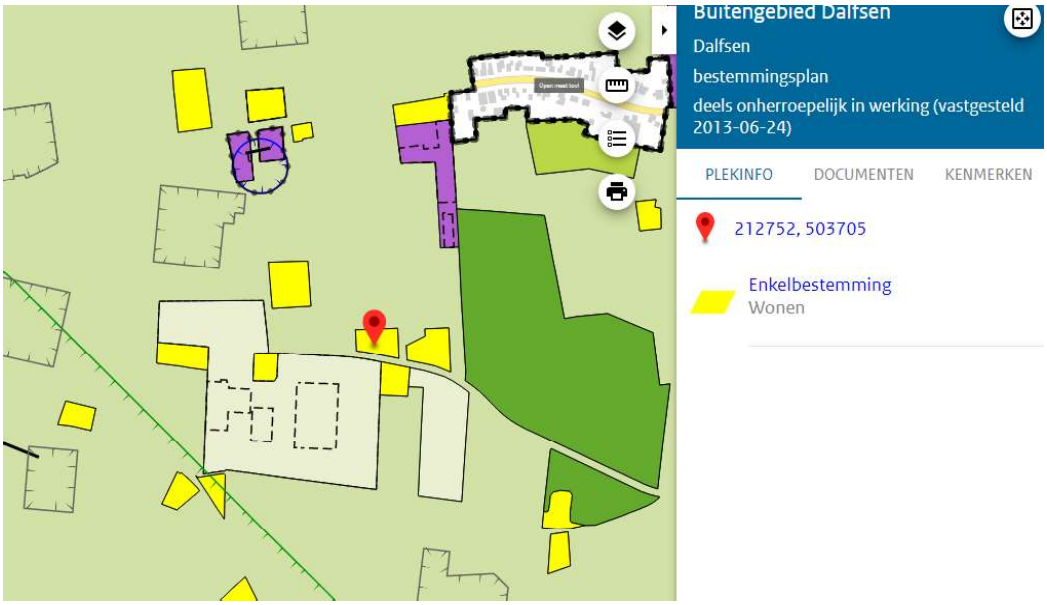
1.2 Geldende bestemming

Op het perceel is het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied gemeente Dalfsen’, inclusief de daarbij behorende herzieningen van toepassing. Het perceel is volgens de bij het bestemmingsplan behorende plankaart bestemd voor ‘Wonen’ met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 6’ en de gebiedsaanduiding ‘bomenteelt’ waarop de bestemmingsplanregels van toepassing zijn.

Het bouwplan is strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij behorende planregels, omdat volgens de verbeelding maximaal één woning is toegestaan: de woning met inwoonsituatie Ankummer Es 32 en 32A. De percelen Ankummer Es 32 en 32A zijn kadastraal bekend gemeente Dalfsen, sectie N, nummers 1286 en 1287. Met het toekennen van een volwaardige woonbestemming aan de woongedeelten Ankummer Es 32 en 32A komt dit aantal uit op twee.

Als er sprake is van strijd met de regels wordt een aanvraag omgevingsvergunning mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit ‘het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan’.

Kaart 2. Huidige bestemming Ankummer Es 32 en 32A



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Toekomstige situatie

De woonbestemming van het perceel Ankummer Es 32 en 32A blijft bestaan. Het aantal woningen binnen de bestemming “Wonen” wordt in een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied of in het omgevingsplan gewijzigd van maximaal één naar maximaal twee woningen. Op de verbeelding komt op de woning Ankummer Es 32 en 32A de aanduiding ‘aaneengebouwd’ en maximale inhoud 750 m3. Voor de bestaande bijgebouwen wordt eveneens een maximale maat van 150 m2 opgenomen..

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1. Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving voor Nederland in 2050. De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.
Het Rijk wil sturen en richting geven op vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

De voorgenomen ontwikkeling heeft met name een relatie met de prioriteit 4. Bij prioriteit 4 wordt ingegaan op het belang van natuurlijke systemen en het landschap. In sommige regio's staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is daar sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Als we het waterpeil omhoog brengen, kan dat gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het dan misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd wil de overheid de kwaliteiten van het landschap graag behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege ons cultureel erfgoed. De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Het onderhavige plan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen en waar de NOVI op van invloed is.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat bij functiewijzigingen moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijzing, dat toch gesproken kan worden van een nieuw stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

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

Door dit plan wijzigt er niets in de bebouwing op het perceel Ankummer Es 32 en 32A. De beleidsregels "Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen" laten niet toe dat na de splitsing de woningen kunnen worden vergroot of dat er extra bijgebouwen (meer dan op grond van het bestemmingsplan en vergunningvrij bouwen) bij kunnen worden gebouwd.

Er is daardoor geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of het initiatief bijdraagt aan de Provinciale ambities, wordt het initiatief getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit model staan de stappen ‘of’, ‘waar’ en ‘hoe’ centraal. Als de ontwikkeling wordt getoetst aan de Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat het volgende beeld.

2.2.2 Toetsing generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes geven antwoord op de vraag ‘of’ er aan een bepaalde ontwikkeling kan worden meegewerkt. Een deel van deze beleidskeuzes geldt voor heel Overijssel, een deel voor specifieke gebieden in Overijssel. Voor heel Overijssel geldt de ‘Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking’. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de ‘Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking’.

2.2.2.1 Generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening Overijssel 2017.

Het perceel Ankummer Es 32 en 32A is niet gelegen binnen één van de zones waarbinnen normstellende regels gelden. Wel gelden de algemene generieke beleidsregels met betrekking tot ‘zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’. Deze eis is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde groene omgeving scherp houden. In dit plan wordt alleen een bestaande woning gesplitst. Er wordt niet gebouwd of gesloopt en is daarom ook niet van invloed op het ‘zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’.

2.2.2.2 Gebiedsspecifieke beleidskeuzes

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende belangen. Het gaat dan bijvoorbeeld om:

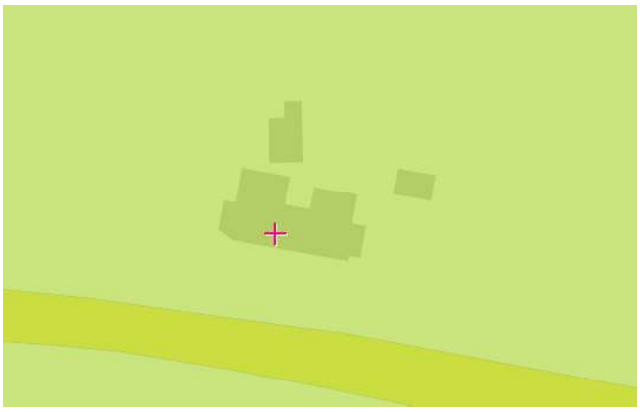
- Het beschermen tegen overstromingen en wateroverlast
- Het veilig stellen van ons drinkwater
- Het behoud van plant- en diersoorten (biodiversiteit)
- De bescherming van zeldzame of unieke landschapskwaliteiten
- Het beperken van risico’s van het vervoer van gevaarlijke stoffen

2.2.3 Toetsing ontwikkelingsperspectief

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

Het perceel Ankummer Es 32 en 32A ligt in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’ geldt. Zie voor een weergave hiervan onderstaand figuur.

Kaart 3 . Ankummer Es 32 en 32A



Relevant gedeelte kaart Ontwikkelingsperspectieven

Dit ontwikkelingsperspectief richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies van het buitengebied. Het geeft ruimte aan de landbouw, maar tegelijkertijd biedt het ook ruimte voor landschapsontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, recreatie, wonen en de overige bedrijvigheid. Schaalvergroting in de landbouw en opwekking van hernieuwbare energie krijgen ruimte, onder de voorwaarde van zorgvuldige inpassing in het kleinschalige landschap. Ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Ook verbreding van economische activiteiten op het erf, bijvoorbeeld met zorg, recreatie of landwinkels, krijgt de ruimte. Daar waar de ontwikkelruimte voor agrarische bedrijven beperkt is, liggen ontwikkelkansen voor andere vormen van bedrijvigheid.
De ruimtelijke kwaliteitsambitie is om voort te bouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen. Daarnaast gelden ook de ambities zichtbaar en leefbaar mooi landschap, sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel, en continu en beleefbaar watersysteem.
De ontwikkeling op beide percelen past binnen het ontwikkelingsperspectief. De ruimtelijke kwaliteit op beide percelen gaat er op vooruit, karakteristieke delen van de erven blijven behouden en worden opgeknapt en vervallen bebouwing wordt gesloopt. Ook past de focus op wonen binnen het mixlandschap.

Conclusie
De ontwikkeling op het perceel Ankummer Es 32 en 32A past binnen het ontwikkelings-perspectief in die zin dat het de agrarische bedrijvigheid in de omgeving niet belemmerd.

2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

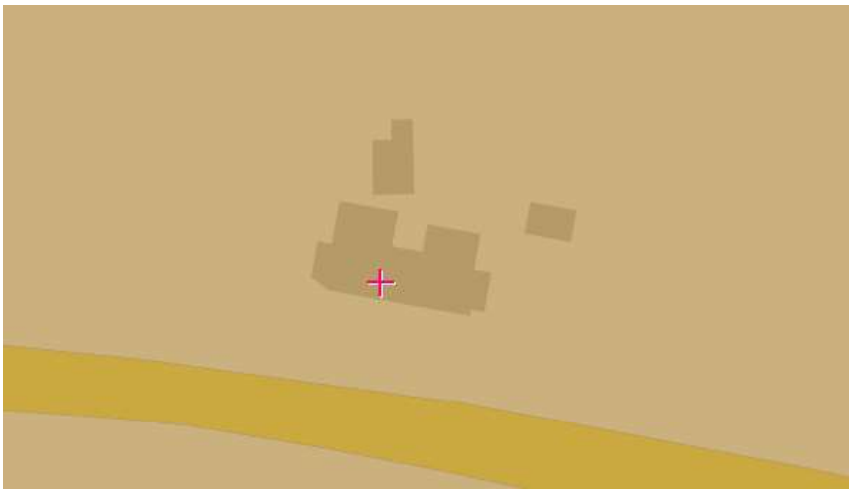
Op de Ankummer Es 32 en 32A zijn vier lagen van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurgebied, de stedelijke laag en de laag van de beleving.

2.2.4.1 Natuurlijke laag

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen'.

Kaart 4. Ankummer Es 32 en 32A



Figuur: Relevant deel 'Natuurlijke laag'

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

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekkings-)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.
De norm is dat dekzandvlakten en ruggen een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. In de richtinggevende uitspraak staat dat als ontwikkelingen plaatsvinden, deze dan bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogte verschillen en het watersysteem. Verder is bij ontwikkelingen de (strekkings-)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Op beide percelen wordt bij het opstellen van het erfinrichtingsplan rekening gehouden met het reliëf van het omliggende landschap.

Conclusie

De ontwikkeling op het perceel Ankummer Es 32 en 32A past binnen dit gebiedskenmerk.

2.2.4.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

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

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype "Essenlandschap".

Kaart 5. Ankummer Es 32 en 32A

Figuur: relevant deel 'Essenlandschap'

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, (voormalige) heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es. Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge stijlranden. Het landschapsbeeld is afwisselend en contrastrijk, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap. Typerend zijn de losse hoeven rond de es en de esdorpen met karakteristieke boerderijen en herkenbaar dorpssilhouet met vaak de kerktoren als markant element. Burgererven hebben door de jaren heen het karakter van het landelijk gebied verandert richting een mix van wonen en werken. Nieuwbouw ontneemt soms het zicht op de es of, vanaf de es op het dorp.

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, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. De samenhang hiertussen krijgt opnieuw vorm en inhoud door accentuering van de verschillende overgangen. De flank van de es biedt eventueel ruimte voor ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt.

De norm is dat essen een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de huidige bodemkwaliteit en het huidige reliëf. Op de flanken krijgen de kleinschalige landschapselementen een beschermende bestemmingsregeling. De richtingbepalende uitspraak geeft aan 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.

Het erf aan de Ankummer Es 32 en 32A ligt aan de flank van de es. Het heeft een open karakter en kijkt uit over de glooiende es. Het kleinschalige mozaïek van het erf en haar open karakter moeten worden behouden. Het erfinrichtingsplan moet het erf zoveel mogelijk open houden, zodat het zicht op de es vanaf zowel het eigen als andermans erf ongehinderd blijft.

Conclusie:

De ontwikkeling op het perceel Ankummer Es 32 en 32A past binnen dit gebiedskenmerk.

2.2.4.3 Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio is ook steeds belangrijker. De stedelijke leefwijze en cultuur waaiert meer en meer uit over het agrarisch cultuurlandschap. Burgers op getransformeerde boerenerven houden er een stedelijke leefwijze op na; weinig (economische) binding met grond en landschap, genietend van de onafhankelijkheid op eigen erf. De ruimtelijke kwaliteitsambitie is om een brede waaier aan woon-, werk-, en mixmilieus te creëren: elk buurtschap, dorp en stad heeft zijn eigen kleur. Daarnaast ligt er de ambitie om het contrast tussen dynamische en luwe gebieden te versterken door het infrastructuurnetwerk.

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

Verspreide bebouwing

De agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binden met het landschap. Door eenheid in handelen van boeren ontstonden er samenhangende landschappen, die nu nog steeds herkenbaar zijn. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft: de opbouw van erf, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype. Naast erven kent het buitengebied losliggende ‘gewone’ burgerwoningen met veelal een eigen, individueel karakter en eigen verhaal van ontstaan. Door transformatie van erven kan de samenhang tussen erf en landschap vervallen. De erven gaan binnen de landsschappelijke eenheid steeds meer verschillen.

De ambitie is om erven opnieuw te verbinden met het landschap en te verkennen als alternatief woon/werkmilieu. De erven die vrijkomen worden steeds groter. Soms is sloop een goede optie, maar hierdoor worden erven zo klein dat ze kunnen verdwijnen. Deze erven kunnen ook een anders gebruikt worden. Door voort te bouwen op de karakteristieken en kwaliteiten van de vaak eeuwenoude erven, ligt hier een kans om unieke, echt Overijsselse woon/werk-, recreatie- en zorgmilieus te ontwikkelen: sterk verbonden met de historie, het omliggende landschap en met veel ruimte voor individuele invulling.

De norm is dat ontwikkeling van nieuwe erven bijdraagt aan het behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit overeenkomstig de KGO. In de richtinggevende uitspraken staat dat ontwikkelingen die op erven plaatsvinden, bijdragen aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen. Daarnaast blijft er een duidelijk onderscheid tussen voorkant en achterkant en vindt koppeling van het erf aan het landschap plaats. Bij transformatie van erven kan de ervenconsulent van het Oversticht adviseren over de ruimtelijke kwaliteit.

Informele en trage netwerk

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

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

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

Bij beide percelen zijn er geen ontbrekende schakels in het netwerk die binnen het project terug kunnen worden gebracht. Beide percelen zijn wel anders gesitueerd dan historisch gezien het geval was. De omliggende wegen en erfopgangen zijn in de loop der tijd veranderd.

Conclusie

De ontwikkeling op het perceel Ankummer Es 32 en 32A past binnen deze gebiedskenmerken.

2.2.4.4 Laag van de beleving

Met de 'Natuurlijke laag', de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap' en de 'Stedelijke laag' is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. In de ‘Laag van de beleving’ komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijke economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarische sector

De Ankummer Es 32 en 32A heeft geen aanduidingen op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Laag van de beleving’.

Conclusie

De ontwikkeling op het perceel Ankummer Es 32 en 32A voldoet aan dit gebiedskenmerk.

2.2.7 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

De ruimtelijke ontwikkeling waarop deze ruimtelijke onderbouwing van toepassing is, is in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

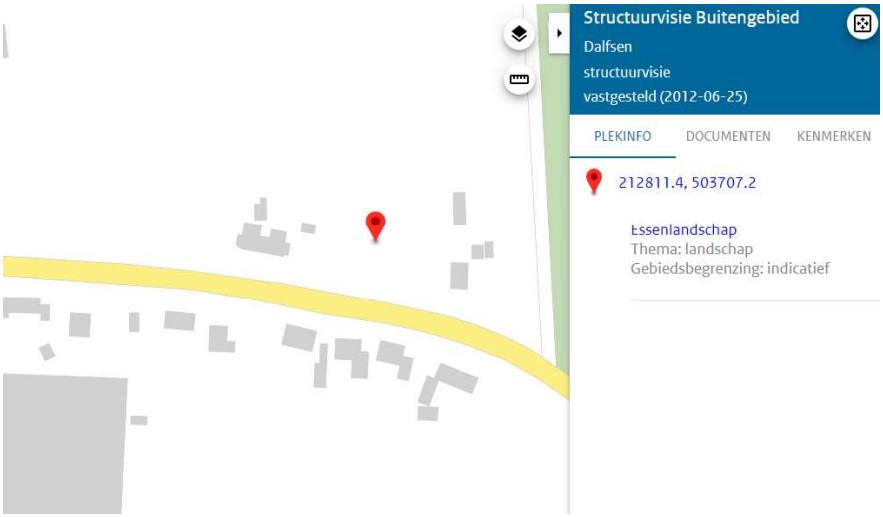
Op de kaart van de Structuurvisie Buitengebied zijn grenzen aangegeven tussen de deelgebieden die misschien een bepaalde 'hardheid' suggereren. Overgangen tussen landschappen zijn in de praktijk echter vaak 'zacht' en niet of nauwelijks op een bepaalde perceelsscheiding te begrenzen.

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

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

Het perceel Ankummer Es 32 en 32A ligt in de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in het Essenlandschap. Zie kaart 6 voor een uitsnede uit de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

Kaart 6. Ankummer Es 32 en 32A



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

2.3.1.1 Karakteristiek Essenlandschap

Het essenlandschap is een eeuwenoud cultuurlandschap. Men woonde rond gezamenlijke akkers (de es) die door continue ophoging met mest hun karakteristieke bolle vorm kregen. De meeste en oudste bebouwing ligt op de flanken van de es. De dorpen en boerenerven liggen op een natuurlijke wijze in het landschap. De overgangen tussen dorp en omgeving of erg en buitengebied lopen op een logische wijze in elkaar over. De erven kennen en rafelig silhouet van bebouwing en boomgroepen.
De variatie aan landschapselementen geeft het landschap een aangename en attractieve afwisseling. Er is door de jaren heen een organisch en kronkelend wegenpatroon ontstaan vanuit de dorpen. Er zijn nog oude zandpaden aanwezig. Het essenlandschap heeft een grote recreatieve aantrekkingskracht. De landbouw speelt een rol als beheerder van het landschap. Het buiten wonen is in dit deelgebied veel voorkomend.

2.3.1.2 Kernkwaliteit

Het essenlandschap wordt gekenmerkt door aangename kleinschaligheid, een veelheid aan functies en een fraaie landschappelijke afwisseling van open en besloten delen, microreliëf, historische boerderijen en vele (verschillende) landschapselementen.

2.3.1.3 Ontwikkelingsrichting Wonen

Het deelgebied van de heideontginningen vormt een waardevol agrarisch productiegebied. De gemeente zet in op een versterking en uitbreiding van deze functie. Woningbouw kan hiermee op gespannen voet staan. Bestaande woningen worden echter gerespecteerd en in het kader van het VAB-beleid kunnen wellicht in de toekomst nieuwe woningen worden gerealiseerd. Daarbij vindt altijd afstemming plaats met de omliggende functies. Wonen wordt beschouwd als een ondergeschikte functie in dit deelgebied.

Conclusie

De ontwikkeling is in overeenstemming met de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

2.3.2 Beleidsregels "Woningsplitsing Inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021"

Op 29 maart 2021 heeft de gemeenteraad beleidsregels voor woningsplitsing vastgesteld. Deze beleidsregels zijn op 13 april 2021 in werking getreden. Om in aanmerking te komen voor woningsplitsing op grond van deze beleidsregels moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

Algemene voorwaarden voor woningsplitsing

a. Er moet sprake zijn van een bestaande situatie waarin er twee huishoudens in één woning zijn gehuisvest.

b. De inwoonsituatie moet zijn vergund of op een andere manier legaal zijn ontstaan voor de vaststelling van het Bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen (vastgesteld op 24 juni 2013), het bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen (vastgesteld op 26 juni 2017) of het Bestemmingsplan Recreatieterreinen en Recreatiewoningen (vastgesteld 1 september 2014). en sindsdien onafgebroken hebben bestaan. Deze regeling geldt dus niet voor nieuwe inwoonsituaties na deze data.

c. Beide woningen moeten voldoen aan de regels Verbouw van het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke Bouwverordening c.q. het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl, na de inwerkingtreding van de Omgevingswet) voor zelfstandige woningen. Aanvrager wordt in overweging gegeven zich voor het beoordelen hiervan te laten bijstaan door een deskundige adviseur.

d. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bestemmingen.

e. De milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid wordt aangetoond.

Conclusie:
De gewenste splitsing van de woning Ankummer Es 32 en 32A voldoet aan de algemene voorwaarden. De situatie is legaal en ontstaan voor 24 juni 2013. Er is sprake van een bestaande situatie die onafgebroken heeft bestaan.
De aanvrager heeft een rapport overgelegd waaruit blijkt dat de woningen gaan voldoen aan de regels Verbouw van het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke Bouwverordening.
Er wijzigt na splitsing van de woning niets aan de bestaande situatie.

Aanvullende voorwaarden voor het buitengebied

a. Er mag geen uitbreiding plaatsvinden van de op grond van de geldende bouwregels toegestane bebouwde oppervlakte en het bouwvolume van hoofd- en bijgebouwen.

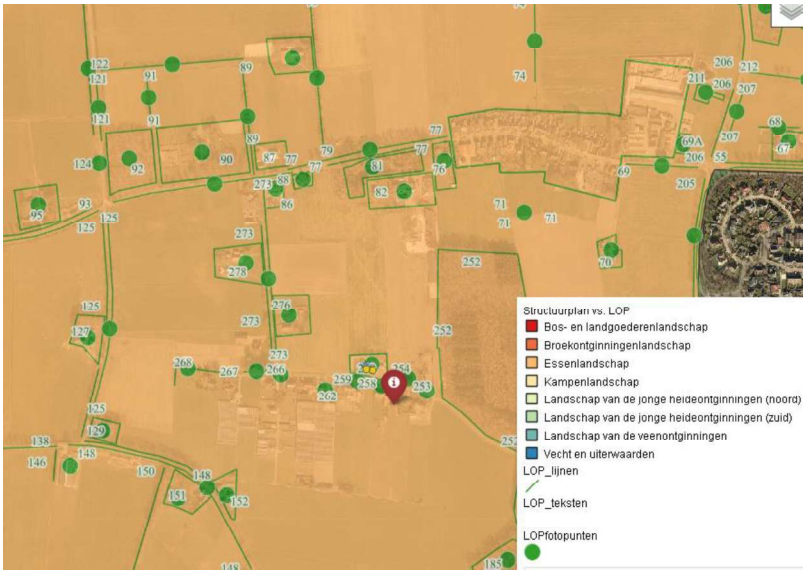
b. Inpassing op het erf en in het landschap moet – als de inrichting van het erf daartoe aanleiding geeft - plaatsvinden aan de hand van een ruimtelijk kwaliteitsplan.

Conclusie:
De gewenste splitsing van de woning Ankummer Es 32 en 32A voldoet aan de aanvullende voorwaarden. Er vindt geen uitbreiding plaats van de woning of de bijbehorende bouwwerken. De huidige inrichting van het erf geeft geen reden tot aanpassing.

2.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een gemeentedekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. Het perceel Ankummer Es 32 en 32A ligt in het deelgebied 'Essenlandschap'.

Kaart 7. Uitsnede LOP Ankummer Es 32 en 32A



Bron: Giskit viewer 2017 gem Dalfsen

Versterken landschappelijke structuur en ruimtelijke kwaliteit door:
H herstel en aanleg houtsingels
K herstel en aanleg kavelgrensbeplanting
E herstel en aanleg erfbeplanting
W herstel en aanleg wegbeplanting
M versterking microreliëf
Versterken doorzicht en openheid door:
O dunnen of verwijderen bomenrijen
Versterken biodiversiteit en natte omstandigheden door:
B oeverbeheer en aanleg van poelen al dan niet in combinatie met waterretentie
Versterken biodiversiteit door:
G natuurlijk graslandbeheer
A akkerrandbeheer
Versterken cultuurhistorie door:
S aanleg solitaire bomen, bomenrijen of lanen
Versterken belevingsmogelijkheden door:
R herstel en aanleg routes, paden en ommetjes

Naast deze gebiedsgewijze benadering van maatregelen zijn er twee categorieën maatregelen die generiek zijn. Ze gelden voor het gehele grondgebied en zijn dus niet gekoppeld aan een bepaald deelgebied. Het betreft:
C herstel cultuurhistorische (waardevol maar geen monument) bebouwing (hooibergen, schaapskooien, bakhuisjes en dergelijke)
BK verbeteren van de beeldkwaliteit (bebouwing met erven in relatie tot het landschap)

Hoofdstuk 3 Onderzoeken

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

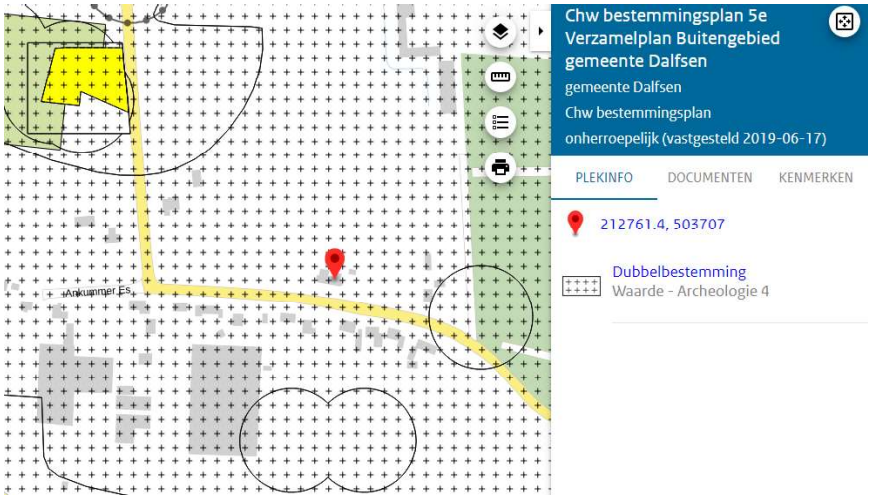
- Archeologie;
- Bodem;
- Duurzaamheid;
- Ecologie;
- Externe veiligheid;
- Milieuzonering;
- Geluid;
- Luchtkwaliteit;
- Verkeerssituatie;
- Water.

3.1 Archeologie

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Dalfsen zijn de percelen Ankummer Es 32 en 32A bekende archeologische vindplaatsen (AWV categorie 4). In deze gebieden is bij bodemingrepen dieper dan 30cm en groter dan 50m2 een vroegtijdig archeologisch onderzoek naar de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie nodig.

Archeologisch onderzoek is voor deze ontwikkeling niet nodig, omdat er sprake is van een bestaande situatie.

Kaart 8. Ankummer Es 32 en 32A



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

3.2 Bodemkwaliteit

Voor het splitsen van de woning is geen bodemonderzoek nodig. De functie is en blijft wonen. De oppervlakte wonen wordt niet uitgebreid.

3.3 Duurzaamheid

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

3.4 Ecologie

3.4.1 Natura 2000 gebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied is het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht op een afstand van ca. 4 km. Gezien de relatief grote afstand van het perceel tot het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied en de beperkte effectafstand van de ingreep, kan een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied op voorhand worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een verslechteringstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

3.4.2 Programma Aanpak Stikstof (PAS)

Om de woning te splitsen moeten zeer geringe, interne werkzaamheden worden uitgevoerd. Hiervoor hoeft geen AERIUS-berekening te worden uitgevoerd.

3.4.3 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de wijdere omgeving van het plangebied liggen enkele NNN-gebieden, waaronder de Vecht en enkele grotere bosgebieden langs de noordzijde van de Vecht onder Dalfsen. Aangezien het plangebied buiten het NNN ligt en van een fysieke aantasting van het NNN dus geen sprake is, kunnen opvallende effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN worden uitgesloten.

3.4.4 De Wet natuurbescherming

Omdat er geen wijziging van de bestaande situatie plaats vindt, hoeft geen Quick scan Flora en Fauna te worden gedaan.

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

3.5 Externe veiligheid

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

Risicozonering rondom Ankummer Es 32 en 32A is hieronder aangegeven.

Kaart 10. Ankummer Es 32 en 32A

Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2017 gem Dalfsen

3.5.1 Toetsing Risicobronnen

Toets aan risicokaart

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

Conclusie

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

3.6 Milieuzonering

Niet van toepassing op deze aanvraag om woningsplitsing.

3.7 Geluid

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

Omdat het een bestaande situatie is, hoeft er geen akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Het bestemmingsplan ondervindt geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder.

3.8 Luchtkwaliteit

Het initiatief betreft het splitsen van een bestaande woning. Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling, die door de omgevingsvergunning mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" zal verslechteren. Aan het bepaalde omtrent luchtkwaliteit wordt dan ook voldaan.

3.9 Verkeerssituatie

Hierbij wordt gekeken naar de ontsluiting van de percelen en het parkeren van bewoners en bezoekers. Met deze ontwikkeling zal de verkeerssituatie niet wijzigen.

3.10 Water

3.10.1 Watertoets

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

3.10.2 Relevant beleid

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. Zowel de provincie, het waterschap als de gemeente stellen waterbeleid vast. De belangrijkste kaders zijn de Omgevingsverordening en –visie van de provincie Overijssel, het Waterbeheerplan 2016 – 2021 van het Waterschap Drents Overijsselse Delta, het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen.

3.10.3 Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan 10 wooneenheden/ geen wooneenheden gerealiseerd. Toename van het verharde oppervlak bedraagt (niet) meer dan 1500 m^2/ Er vindt geen toename van het verharde oppervlak plaats. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijk watercorridor.

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

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

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

Waterhuishoudkundig aspect	**Relevantie**	**Toelichting**
Riolering en afvalwaterketen	Nee	Woningen moeten een aansluiting hebben op een IBA.
Wateroverlast (oppervlaktewater)	N.v.t.	Hemelwater van verhard oppervlak moet ter plaatse van het plangebied vast worden gehouden en/ of geborgen worden.
Grondwateroverlast	N.v.t.	De locatie heeft grondwatertrap V er is geen grondwateroverlast.
Grondwaterkwaliteit	N.v.t.	
Verdroging	Nee	Er is geen bedreiging voor karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische, cultuurhistorische of archeologische waarden.
Inrichting/beheer en onderhoud	N.v.t.	Het plangebied ligt op voldoende afstand van een hoofdwatergang die beschermd worden door de Keur van het waterschap. De locatie bevindt zich buiten de beschermingszone.

3.10.4 Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Om wateroverlast te voorkomen moet een voorziening komen (infiltratie en/of berging) met als uitgangspunt een ontwerpeis van minimaal 20 mm per vierkante meter verhard oppervlak.

3.10.5 Watertoetsproces

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan met het invullen van de digitale watertoets.

Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan Woningsplitsing Ankummer Es 32 en 32A, Dalfsen.

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

Deze conclusie is automatisch getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

3.10.6 Overstromingsrisicoparagraaf

Volgens artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel moet bij ontwikkelingen in overstroombaar gebied een overstromingsrisicoparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing worden opgenomen.

Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal gesproken niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan) als gevolg van een extreme gebeurtenis. Het gaat zowel om buitendijkse gebieden die bij hoogwater overstromen (bijvoorbeeld uiterwaarden) als om de beschermde gebieden achter de dijk (binnendijkse gebieden) die alleen bij een calamiteit onder water komen te staan.

Volgens de viewer van de provincie Overijssel ligt het plangebied niet in overstroombaar gebied.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

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

4.2 Beschrijving gewenste situatie

De woonbestemming van het perceel Ankummer Es 32 en 32A blijft bestaan. Het aantal woningen binnen de bestemming “Wonen” wordt in een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied of in het omgevingsplan gewijzigd van maximaal één naar maximaal twee woningen. Op de verbeelding komt op de woning Ankummer Es 32 en 32A de aanduiding ‘aaneengebouwd’ en maximale inhoud 750 m3. Voor de bestaande bijgebouwen wordt eveneens een maximale maat van 150 m2 opgenomen.

Hoofdstuk 5 Economische Uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat ruimtelijke plannen economisch uitvoerbaar moeten zijn. De gemeente Dalfsen heeft een planschadeovereenkomst met de aanvrager gesloten, waarin is vastgelegd dat eventuele kosten voor planschade volledig voor zijn rekening komen.

Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal met een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.

Publiceerbare aanvraag/melding omgevingsvergunning

Formulierversie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	6396803
Aanvraagnaam	woningsplitsing
Uw referentiecode	-
Ingediend op	01-10-2021
Soort procedure	Reguliere procedure
Projectomschrijving	bestemmingstechnisch splitsen van de woningen
Opmerking	zie bijlagen
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	nvt - alle bijlagen aanwezig
Bijlagen n.v.t. of al bekend	nvt- alle bijlagen aanwezig

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Dalfsen
Bezoekadres:	Raadhuisstraat 1
Postadres:	Postbus 35 7720 AA DALFSEN
Telefoonnummer:	0529 488 388
Faxnummer:	0529 488 222
E-mailadres:	gemeente@dalfsen.nl
Website:	www.dalfsen.nl
Contactpersoon:	Publieksdienstverlening

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

- Bouwen

Bijlagen

Locatie

1 Adres

Postcode	7722RE
Huisnummer	32
Huisletter	A
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Ankummer Es
Plaatsnaam	Dalfsen
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☑ Ja ☐ Nee
Specificatie locatie	woningsplitsing Ankummer es 32A en Ankummer Es 32

Bouwen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

1 Woonboten en drijvende objecten

Betreft het bouwwerk een drijvend object?	☐ Ja ☑ Nee

2 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen?	☐ Ja ☑ Nee

3 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?	☐ Het wordt geheel vervangen ☑ Het wordt gedeeltelijk vervangen ☐ Het wordt nieuw geplaatst
Eventuele toelichting	voor de woningsplitsing is het vervangen van tussendeur door een metselde muur gevraagd. Oppervlaktes (verderop gevraagd) blijven ongewijzigd
Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?	☐ Ja ☑ Nee

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?	Hoofdgebouw

5 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee
Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee

6 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor?	☑ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties
Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?	☑ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties
Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	0
Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	0

7 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	-	-
- Plint gebouw	-	-
- Gevelbekleding	-	-
- Borstweringen	-	-
- Voegwerk	-	-
Kozijnen	-	-
- Ramen	-	-
- Deuren	-	-
- Luiken	-	-
Balkonhekken	-	-
Dakgoten en boeidelen	-	-
Dakbedekking	-	-

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in. -

8 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/ stadsbouwmeester.

- ■ Ja
- ☑ Nee

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
elen_woning_Ankumme-r_es_32A_-_280921_pdf	offerte - opdelen woning Ankummer es 32A - 280921.pdf	Anders	01-10-2021	In behandeling
rapport_woningspltising_-_pdf	rapport woningspltising .pdf	Anders	01-10-2021	In behandeling

Bijlage 2 Projectafwijkingsbesluit Blauwedijk 6

Uw aanvraag ontvangen:	Ons kenmerk:	Inlichtingen bij:	Centrale nummer:
30 juli 2021	Z/21/637972		(0529) 48 83 88

Onderwerp:
brief + besluit aanvraag omgevingsvergunning

Datum:
6 maart 2023

Geachte heer

Wij hebben op 30 juli 2021 uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het splitsen van de woning op het perceel Blauwedijk 6 in Dalfsen. De aanvraag is bij ons geregistreerd onder het dossiernummer Z/21/637972.

Verlenen Omgevingsvergunning
Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. Het besluit met bijbehorende voorschriften hebben wij bijgevoegd. Wij raden u aan om alles zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften naleven.

Besluit en publicatie
Het besluit wordt door ons gepubliceerd op onze website onder KernPUNTEN (in te zien via deze link), in het Gemeenteblad (Officielebekendmakingen.nl) en in het weekblad “De Dalfser Marskramer” van 7 maart 2023.

Meer informatie
Als u vragen hebt over deze brief, kunt u telefonisch of schriftelijk contact opnemen met via telefoonnummer (0529) 48 83 88 of het emailadres gemeente@dalfsen.nl. Wilt u bij vragen of overleg het kenmerk boven in deze brief bij de hand houden, zodat wij u vlot van dienst kunnen zijn.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,

Bijlage: Omgevingsvergunning

Raadhuisstraat 1
Postbus 35, 7720 AA Dalfsen
T (0529) 48 83 88
F (0529) 48 82 22
E gemeente@dalfsen.nl
I www.dalfsen.nl

OMGEVINGSVERGUNNING

Wij hebben op 30 juli 2021 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het splitsen van de woning op het perceel Blauwedijk 6 in Dalfsen, kadastraal bekend Dalfsen, sectie Y, nummer 788 en 793. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/21/637972.

Het betreft een verzoek van:

Besluit
Gelet op § 2.1. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: 'Wabo') besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen.

Wij verlenen de omgevingsvergunning onder de bepaling dat de genoemde stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk;
2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Procedure
Wij hebben de omgevingsvergunning voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure van § 3.3 van de Wabo. De aanvraag heeft betrekking op de activiteit 'het (ver)bouwen van een bouwwerk', artikel 2.1 lid 1 sub a, 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan', artikel 2.1 lid 1 sub c, en is beoordeeld aan § 2.3 van de Wabo.
U heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde regels en voorschriften en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Ontvankelijkheid
Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)
Door uw aanvraag wijzigen er geen gegevens in de BAG.

Bijgevoegde documenten
De volgende documenten behoren bij het besluit:

Naam bijlage	Type	Datum ingediend
Splitsing woning Blauwedijk 6/6A	OLO aanvraagformulier	30 juli 2021
21-174-01 - splitsen woning - Hoonhorst SPUI –	OLO tekening	14 oktober 2022
SPUI –	OLO overig	5 november 2021
BBSL –	OLO overig	5 november 2021
Ruimtelijke onderbouwing woningspitsing Blauwedijk 6	OLO overig	25 oktober 2022

Nog in te dienen gegevens
Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden moeten de volgende gegevens ter goedkeuring aan uw aanvraag in het omgevingsloket worden toegevoegd:
1. Productgegevens van de schroefdakconstructie.

Bij aanvang van de werkzaamheden moet een afspraak worden gemaakt met de toezichthouder van team Toezicht en Handhaving over het plaatsen van de schroefdakconstructie ter hoogte van de brandmuur.

Inwerkingtreding en geldigheid omgevingsvergunning
De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Als naast een beroepschrift een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan wordt de werking van de omgevingsvergunning niet opgeschort voordat op dat verzoek is beslist. De gemeente kan de omgevingsvergunning na een half jaar intrekken als er geen gebruik van is gemaakt. Van de voornemens over een intrekking wordt u door ons geïnformeerd.

Beroepsclausule
Tegen dit besluit kunt u, en andere belanghebbenden, op grond van artikel 8:1 Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na de dag van terinzagelegging van dit besluit een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Overijssel, Sector Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle, telefoon 038-8884110.
Een beroepschrift moet ondertekend zijn en in ieder geval de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden van het beroep bevatten.
Het besluit blijft gelden in de tijd dat uw beroepschrift in behandeling is. Als u dit niet wilt, vanwege een spoedeisend belang of omdat het besluit onherstelbare gevolgen heeft voor u, dan kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Overijssel, locatie Zwolle, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Dalfsen, 6 maart 2023

namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,

Bijlagen:

- Inhoudelijke beoordeling, voorschriften en verplichtingen;
- Formulier melding start activiteit bouw;
- Formulier gereed melding activiteit bouw.

Inhoudelijke beoordeling
Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk
Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

1. Bestemmingsplan:
   Op het perceel is het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen' en de daarbij behorende herzieningen van toepassing. Het perceel is volgens de bij het bestemmingsplan behorende plankaart bestemd voor 'Wonen' met de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 6' en de gebiedsaanduiding 'bomenteelt' waarop de bestemmingsplanregels van toepassing zijn.

   Het bouwplan is strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij behorende planregels, omdat ter plaatse van de locatie ten hoogste één woning is toegestaan. Het splitsen van de woning in twee afzonderlijke wooneenheden is daarmee niet in overeenstemming.

   Indien sprake is van strijd met de regels wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan', en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

2. Bouwbesluit:
   Uw bouwplan met de gebruiksfunctie: 'woonfunctie' is getoetst aan de bestaande bouw-voorschriften van het Bouwbesluit 2012.
   Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012. Omdat het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit is het noodzakelijk om voorwaarden aan de vergunning te verbinden.

3. Bouwverordening:
   Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening.

4. Welstand:
   De aanvraag is niet getoetst aan de 'Welstandsnota gemeente Dalfsen 2014' omdat het uiterlijk van het gebouw door de splitsing niet wijzigt.

Conclusie:
De omgevingsvergunning voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo kan worden verleend.

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Zoals bij de activiteit 'Het (ver)bouwen van een bouwwerk' al is aangegeven, is uw plan strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij behorende planregels.

Het bestemmingsplan en de algemene afwijkingsregels bieden geen mogelijkheid om hiervan af te wijken. Wij zijn bereid mee te werken aan het (bouw)plan middels een project afwijkingsbesluit op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo. Voor de motivatie verwijzen wij naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing 'Ruimtelijke onderbouwing woningsplitsing Blauwedijk 6'.
Uit de ruimtelijke onderbouwing is in voldoende mate aangetoond dat het plan ruimtelijk gezien aanvaardbaar is.

Conclusie:
De omgevingsvergunning voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo kan worden verleend.

Voorschriften
Wij hebben de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk
a. het bouwwerk moet worden uitgevoerd conform de bij dit besluit behorende stukken;
b. er moet worden gebouwd volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening;
c. met de uitvoering van de werkzaamheden mag pas gestart worden nadat de productgegevens van de schroefdakconstructie zijn goedgekeurd door de eenheid Publieksdienstverlening en er een afspraak is gemaakt met de toezichthouder (via telefoonnummer 140529) over het plaatsen van de schroefdakconstructie op de brandmuur;
d. het rioleringsplan (HWA/infiltratie) moet voldoen aan de eis dat de eerste 20 mm hemelwater welke per m2 op het (nieuwe) dakoppervlak valt, dient te worden geborgen/geïnfiltreerd op eigen terrein.

Verplichtingen
Wij hebben de volgende verplichtingen aan de omgevingsvergunning verbonden:

- Algemeen
De vergunninghouder moet ervoor zorgen dat de omgevingsvergunning altijd op het werk aanwezig is en op aanvraag van de toezichthouders getoond kan worden.

Wet natuurbescherming (Wnb)
De Wnb blijft ondanks deze omgevingsvergunning van toepassing. De Wnb verbiedt de verstoring en verontrusting van verblijfplaatsen van beschermde diersoorten en planten.
Een ieder dient dan ook voldoende zorg in acht te nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.
De bedoelde zorg houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voorzover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voorzover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.
Nadere informatie kunt u onder andere vinden op de website http://www.natuurloket.nl

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Schriftelijke kennisgevingen
Via wabo@dalfsen.nl moet aan de eenheid Publieksdienstverlening kennis worden gegeven van:
a. de oplevering van werkzaamheden met betrekking tot het brandwerend beschermen van constructies voor de controle hiervan;
b. de oplevering van werkzaamheden met betrekking tot brandwerende wanden, compartimentering en afdichting van doorvoeringen voordat de plafonds gesloten worden, voor de controle hiervan;
c. de oplevering van de hemelwatervoorziening, voordat deze eventueel wordt afgedekt, voor de controle hiervan;
d. het melden van de start van de werkzaamheden. Hiervoor dient u bijgevoegd ‘formulier melding start activiteit bouw’ in te dienen of digitaal melden via deze link ‘Bouw/verbouw, begin melden’;
e. het gereed zijn voor ingebruikgeving of ingebruikneming van het bouwwerk of een gedeelte daarvan. Hiervoor dient u bijgevoegd ‘formulier gereedmelding activiteit bouw’ in te dienen of digitaal melden via deze link ‘Bouw/verbouw, voltooiing melden’.

Verbod voor ingebruikneming
Het is verboden een bouwwerk, waarvoor omgevingsvergunning is verleend in gebruik te geven of te nemen indien:
a. het bouwwerk niet gereed is gemeld bij de eenheid Publieksdienstverlening;
b. er niet gebouwd is overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning.

Overige opmerkingen

a. als u start met de werkzaamheden, voordat deze omgevingsvergunning onherroepelijk is, handelt u daarmee op eigen risico en kunt u bij vernietiging van deze omgevingsvergunning door bezwaar of beroep de gemeente in geen enkel opzicht aansprakelijk houden.

Om een afspraak te maken met de eenheid Publieksdienstverlening kunt u bellen met 140529.

Ruimtelijke Onderbouwing splitsing woning Blauwedijk 6/6A

Oktober 2022

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Beschrijving van de ontwikkeling

Initiatiefnemers zijn eigenaren van de woning Blauwedijk 6/6A in het buitengebied van Dalfsen. Dit is een woning met een vergunde inwoonsituatie. Initiatiefnemers zijn echter voornemens om de woning te splitsen in twee volwaardige woningen en dit planologisch in te laten passen, een ander conform het feitelijke gebruik. Dit is mogelijk door toepassing te geven aan de Beleidsregels “Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021”, die op 29 maart 2021 door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Deze beleidsregels maken het namelijk mogelijk om woningen met een bestaande en legale inwoonsituatie te splitsen in twee afzonderlijke wooneenheden.

Onderstaande afbeelding geeft de ligging van de locatie aan.

Kaart 1. Ligging van het perceel Blauwedijk 6/ 6A

1.2 Geldende bestemming

Op het perceel is het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied gemeente Dalfsen’, inclusief de daarbij behorende herzieningen van toepassing. Het perceel is volgens de bij het bestemmingsplan behorende plankaart bestemd voor ‘Wonen’ met dubbelbestemming ‘Waarde – archeologie 1’, ‘Waarde – archeologie 6’, ‘Waarde – archeologie 7’ en gebiedsaanduiding ‘bomenteelt’ Dit is hieronder deels weergegeven.

Kaart 2. Huidige bestemming Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Alleen de hoek in het noordwesten van het perceel heeft de dubbelbestemming ‘Waarde – archeologie 1’ de rest van het perceel heeft ‘Waarde – archeologie 6’ of ‘Waarde – archeologie 7’.

Het gewenste gebruik van de bestaande woning voor twee afzonderlijke wooneenheden is strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij behorende planregels, omdat volgens het bestemmingsplan ter plaatse van de locatie maar één woning is toegestaan. Het splitsen van de woning zou echter twee afzonderlijke woningen doen ontstaan.

Toekomstige situatie

De woonbestemming van het perceel Blauwedijk 6/ 6A blijft bestaan. Het aantal woningen binnen de bestemming “Wonen” wordt in een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied of in het omgevingsplan gewijzigd van maximaal één naar maximaal twee woningen. Op de verbeelding wordt ter plaatse van de woning Blauwedijk 6/ 6A de aanduiding ‘aaneengebouwd’ opgenomen en wordt de inhoud gemaximeerd op 750 m³. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken wordt gemaximeerd op 247,52m2 (= oppervlakte bestaande bijbehorende bouwwerken).

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1. Rijksbeleid

1.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving voor Nederland in 2050. De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.
Het Rijk wil sturen en richting geven op vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

De voorgenomen ontwikkeling heeft met name een relatie met de prioriteit 4. Bij prioriteit 4 wordt ingegaan op het belang van natuurlijke systemen en het landschap. In sommige regio's staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is daar sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Als we het waterpeil omhoog brengen, kan dat gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het dan misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd wil de overheid de kwaliteiten van het landschap graag behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege ons cultureel erfgoed. De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Het onderhavige plan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen zoals bedoeld in de NOVI.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat bij functiewijzigingen moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijzing, dat toch gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden. Uit afdelingsjurisprudentie blijkt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien.

Door dit plan wordt er formeel één woning toegevoegd op de projectlocatie. Er wijzigt echter niets aan de bebouwing op het perceel. De beleidsregels "Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen" laten niet toe dat na de splitsing de woningen kunnen worden vergroot of dat er extra bijgebouwen bij kunnen worden gebouwd. Er is hiermee geen sprake van extra ruimtebeslag.

Op basis van het bovenstaande is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Een nadere toetsing is niet noodzakelijk.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of het initiatief bijdraagt aan de Provinciale ambities, wordt het initiatief getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit model staan de stappen 'of', 'waar' en 'hoe' centraal. Als de ontwikkeling wordt getoetst aan de Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat het volgende beeld.

2.2.2 Toetsing generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes geven antwoord op de vraag 'of' er aan een bepaalde ontwikkeling kan worden meegewerkt. Een deel van deze beleidskeuzes geldt voor heel Overijssel, een deel voor specifieke gebieden in Overijssel. Voor heel Overijssel geldt de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'.

2.2.2.1 Generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening Overijssel 2017.

Het perceel Adres is niet gelegen binnen één van de zones waarbinnen normstellende regels gelden. Wel gelden de algemene generieke beleidsregels met betrekking tot 'zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik'. Deze eis is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde groene omgeving scherp houden. In dit plan wordt alleen een bestaande woning gesplitst. Er wordt niet gebouwd of gesloopt. Hiermee is het plan niet in strijd met het principe van 'zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik'.

2.2.2.2 Gebiedsspecifieke beleidskeuzes

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende belangen. Het gaat dan bijvoorbeeld om:

- Het beschermen tegen overstromingen en wateroverlast
- Het veilig stellen van ons drinkwater
- Het behoud van plant- en diersoorten (biodiversiteit)
- De bescherming van zeldzame of unieke landschapskwaliteiten
- Het beperken van risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen

Voor het perceel Blauwedijk 6/ 6A geldt dat geen gebiedsspecifieke beleidskeuzes van toepassing zijn.

2.2.3 Toetsing ontwikkelingsperspectief

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

De planlocatie ligt in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief 'wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' geldt. Zie voor een weergave hiervan onderstaand figuur.

Kaart 3. Uitsnede ontwikkelingsperspectief Blauwedijk 6/6A *Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2021*

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

Conclusie
De ontwikkeling op het perceel Blauwedijk 6/6A past binnen het ontwikkelingsperspectief. Er is sprake van woningsplitsing van een bestaand gebouw waarbij geen extra ruimte wordt geboden voor uitbreiding van de woningen. Daarnaast is, hoewel formeel sprake is van het toevoegen van een woning, geen sprake van een plan waardoor omliggende agrarische bedrijven worden belemmerd in de bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden. Hier wordt verderop in deze onderbouwing nader op ingegaan.

2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

Op de Blauwedijk 6/6A zijn vierlagen van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurgebied, de stedelijke laag en de laag van de beleving. De ‘stedelijke laag’ is in dit geval gezien de ligging in het buitengebied niet van toepassing. Na vermelding van de drie relevante gebiedskenmerken vindt een gezamenlijke toetsing plaats.

2.2.4.1 Natuurlijke laag

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

De planlocatie, voor zover het de woning betreft, is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype ‘Dekzandvlakte en ruggen’.

Kaart 4. Uitsnede gebiedskenmerkenkaart van de ‘Natuurlijke laag’ *Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2021*

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

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

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

2.2.4.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

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

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

Kaart 5. **Uitsnede gebiedskenmerkenkaart van de '……**Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2021

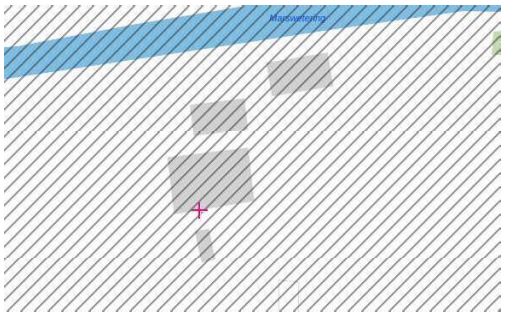
De grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden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

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

2.2.4.3 Laag van de beleving

In de 'Laag van de beleving' komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijke economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarische sector

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



Kaart 6. Uitsnede gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van de beleving' Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2021

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, op zijn minst zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

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

2.2.4.4 Conclusie gezamenlijke toetsing aan de geldende gebiedskenmerken

In dit geval is sprake van de splitsing van een bestaande woning in twee afzonderlijke wooneenheden binnen de bestaande bebouwing. Hiermee is er geen sprake van relevante activiteiten in relatie de gebiedskenmerken van de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'. De ontwikkeling heeft hier dan ook geen negatieve effecten op. Met betrekking tot 'Donkerte' wordt opgemerkt dat de woning in de huidige situatie al wordt bewoond door twee huishoudens. De splitsing van deze woning in twee afzonderlijke wooneenheden binnen de bestaande woning heeft dan ook geen toename van lichtuitstraling tot gevolg in vergelijking met de reeds bestaande situatie ter plaatse.

2.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

De ruimtelijke ontwikkeling waarop deze ruimtelijke onderbouwing van toepassing is, is in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel.

2.3 Gemeentelijk beleid

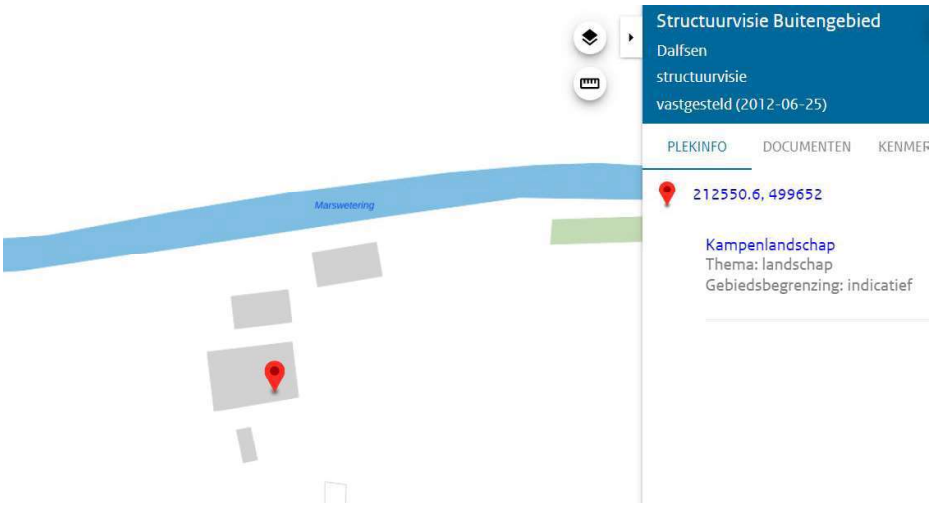
2.3.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

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

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

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

De planlocatie ligt op de structuurvisiekaart in het gebeid ‘Kampenlandschap’. Zie kaart 7 voor een uitsnede uit de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.



Kaart 7. **Uitsnede structuurvisiekaart** Bron: Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

2.3.1.1 Karakteristiek Kampenlandschap

Net als in het essenlandschap kent ook het kampenlandschap al een lange bewoningsgeschiedenis. Deze bewoning concentreerde zich op de hogere dekzandruggen. Wegen en bebouwing volgen nabij Hoonhorst en Lemelerveld deze ruggen, waardoor er een afwisselend landschap is ontstaan van bochtige wegen, zandpaden, bebouwing en beplanting.

De dorpen en de boerenerven liggen op een natuurlijke wijze in het landschap. Vaak zijn de overgangen tussen dorp en omgeving of erf en buitengebied niet scherp, maar lopen beide op een logische wijze in elkaar over. Erven kennen een rafelig silhouet van bebouwing en boomgroepen.

Het microreliëf is ook in dit deelgebied merkbaar. De ruggen worden afgewisseld door lagergelegen beekdalen. Daarnaast hebben de boeren hun eigen akkers aangelegd, de zogenaamde kampjes (eenmansessen), die voor extra hoogteverschillen zorgen ter plaatse.

De variatie aan landschapselementen (bosjes, wegbeplanting, erfbeplanting, beplantingen langs esranden en op perceelsgrenzen) geeft het landschap een aangename en attractieve afwisseling. Er zijn dan ook meerdere verblijfsaccommodaties te vinden en diverse fiets- en wandelroutes. De landbouw is de belangrijkste grondgebruiker, zowel in de vorm van grasland als bouwlanden. Ook het 'buiten wonen' komt in dit deelgebied regelmatig voor.

2.3.1.2 Kernkwaliteit

Het kampenlandschap wordt gekenmerkt door een variatie aan functies en een gevarieerd halfopen landschapsbeeld met microreliëf, kampjes, historische boerderijen en velerlei landschapselementen..

2.3.1.3 Ontwikkelingsrichting projectlocatie

Wonen:

De gemeente streeft in het kampenlandschap naar een aantrekkelijke mix van landbouw, wonen, werken, recreëren en natuur. In de vorm van bestaand VAB-beleid en de Rood voor rood-regeling wil de gemeente de ruimte bieden aan nieuwe woningen op vrijkomende (agrarische) erven. Buiten deze regelingen zijn nieuwe woningen uitsluitend toegestaan in het kader van landschapsontwikkeling. Daarbij zet de gemeente in op een aantoonbare kwaliteitsverbetering van het landschap ter plekke. De gemeente zal deze landschappelijke meerwaarde nadrukkelijk toetsen.

Conclusie

Hoewel met de woningsplitsing van de bestaande woning formeel sprake is van het toevoegen van een woning op de projectlocatie, is wel sprake van een ontwikkeling die past binnen de ontwikkelingsrichting in het kampenlandschap. Er is geen sprake van bouwactiviteiten waarmee de woning wordt vergroot. Hiermee heeft de ontwikkeling in relatie tot de reeds bestaande situatie geen negatieve effecten op de bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving. Het plan doet geen afbreuk aan de landbouw als zijnde belangrijkste functie in dit gebied.

De ontwikkeling is in overeenstemming met de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

2.3.2 Beleidsregels “Woningsplitsing Inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021”

Op 29 maart 2021 heeft de gemeenteraad beleidsregels voor woningsplitsing vastgesteld. Deze beleidsregels zijn op 13 april 2021 in werking getreden. Om in aanmerking te komen voor woningsplitsing op grond van deze beleidsregels moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

Algemene voorwaarden voor woningsplitsing

a. Er moet sprake zijn van een bestaande situatie waarin er twee huishoudens in één woning zijn gehuisvest.

b. De inwoonsituatie moet zijn vergund of op een andere manier legaal zijn ontstaan voor de vaststelling van het Bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen (vastgesteld op 24 juni 2013), het bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen (vastgesteld op 26 juni 2017) of het Bestemmingsplan Recreatieterreinen en Recreatiewoningen (vastgesteld 1 september 2014). en sindsdien onafgebroken hebben bestaan. Deze regeling geldt dus niet voor nieuwe inwoonsituaties na deze data.

c. Beide woningen moeten voldoen aan de regels Verbouw van het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke Bouwverordening c.q. het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl, na de

inwerkingtreding van de Omgevingswet) voor zelfstandige woningen. Aanvrager wordt in overweging gegeven zich voor het beoordelen hiervan te laten bijstaan door een deskundige adviseur.

d. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bestemmingen.

e. De milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid wordt aangetoond.

Conclusie:
De gewenste splitsing van de woning aan Blauwedijk 6/ 6A voldoet aan de algemene voorwaarden. De situatie is legaal en ontstaan voor 24 juni 2013. Er is sprake van een bestaande situatie die onafgebroken heeft bestaan.
De aanvrager heeft een rapport overgelegd waaruit blijkt dat de woningen gaan voldoen aan de regels Verbouw van het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke Bouwverordening.
Er wijzigt na splitsing van de woning niets aan de bestaande situatie.

Aanvullende voorwaarden voor het buitengebied

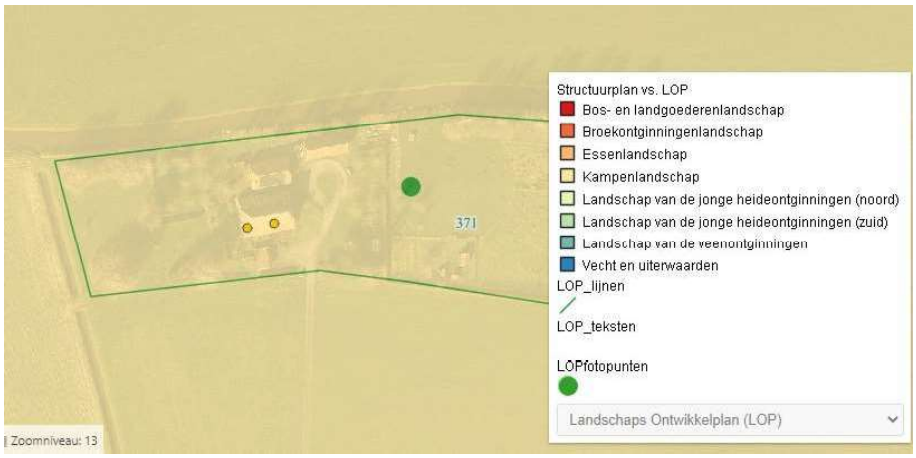
a. Er mag geen uitbreiding plaatsvinden van de op grond van de geldende bouwregels toegestane bebouwde oppervlakte en het bouwvolume van hoofd- en bijgebouwen.

b. Inpassing op het erf en in het landschap moet – als de inrichting van het erf daartoe aanleiding geeft - plaatsvinden aan de hand van een ruimtelijk kwaliteitsplan.

Conclusie:
De gewenste splitsing van de woning voldoet aan de aanvullende voorwaarden. Er vindt geen uitbreiding plaats van de woning of de bijbehorende bouwwerken.
De huidige inrichting van het erf geeft geen reden tot aanpassing.

2.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een gemeentedekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. De planlocatie ligt in het deelgebied ‘Kampenlandschap’.



Kaart 8. **Uitsnede LOP** Bron: iNzicht kaartviewer Dalfsen

Hoofdstuk 3 Onderzoeken

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

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

3.1 Archeologie

De archeologisch verwachtingswaarden zijn doorvertaald in de geldende bestemmingsplannen middels archeologische dubbelbestemmingen. In dit geval zijn drie dubbelbestemmingen, 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 6' en 'Waarde - Archeologie 7' van toepassing (zie ook paragraaf 1.2). De dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 1' is alleen in het noordwesten van het perceel aanwezig. Op de plek van de woning die gesplitst wordt zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – archeologie 6' en 'Waarde – archeologie 7' aanwezig Ter plaatse van deze gronden geldt geen onderzoeksplicht.

3.2 Bodemkwaliteit

Voor het splitsen van de woning is geen bodemonderzoek nodig. De functie is en blijft wonen. De oppervlakte voor wonen wordt niet uitgebreid.

3.3 Duurzaamheid

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

In dit geval is sprake van woningsplitsing van een bestaande woning waarbij geen sprake is van enige uitbreiding van de bebouwing op het perceel. In het kader van dit plan zijn er geen duurzaamheidsvereisten.

3.4 Ecologie

3.4.1 Natura 2000 gebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied is het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht op een afstand van ca. 6 km. Gezien de relatief grote afstand van het perceel tot het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied en de aard en beperkte omvang van de ontwikkeling, kan een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied op voorhand redelijkerwijs worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een AERIUS-berekening, verslechteringstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

3.4.2 Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de wijdere omgeving van het plangebied liggen enkele NNN-gebieden, waaronder de Vecht en enkele grotere bosgebieden langs de noordzijde van de Vecht onder Dalfsen. Aangezien het plangebied buiten het NNN ligt en van een fysieke aantasting van het NNN dus geen sprake is, kunnen negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN worden uitgesloten.

3.4.3 De Wet natuurbescherming

Omdat er geen wijziging van de bestaande situatie/bebouwing plaatsvindt, hoeft geen Quick scan Flora en Fauna te worden gedaan.

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

3.5 Externe veiligheid

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

Kaart 10. Blauwedijk 6/6A

Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2017 gem Dalfsen

3.5.1 Toetsing Risicobronnen

<u>Toets aan risicokaart</u>

Het plangebied ligt in het gele gebied. Dit betekent dat externe veiligheid een rol speelt. Het plangebied ligt binnen de groepsrisico zone van een hoge druk aardgastransportleiding (A-510), met 36 inch diameter en gasdruk van 66 bar. Het plangebied ligt buiten de 10-6 PR contour, dus de planontwikkeling kan plaatsvinden mits de verantwoording van het groepsrisico plaatsvindt.

<u>Verantwoording groepsrisico</u>

Voor de verantwoording van het groepsrisico wordt gekeken naar de personendichtheid, bestrijdbaarheid, bereikbaarheid en zelfredzaamheid.

Personendichtheid

Omdat de huidige legale inwoonsituatie wordt gewijzigd is 2 wooneenheden verandert er feitelijk niets aan het aantal aanwezige personen. Dus de personendichtheid verandert door deze planologische procedure niet. Verder ligt het plangebied in een dun bevolkt landelijk gebied. De hoogte van de groepsrisico ligt daarmee ver van de oriëntatiewaarde. De hoogte neemt niet toe en zal de oriëntatiewaarde ook niet overschrijden.

Bestrijdbaarheid

- Scenario fakkelbrand hoge druk aardgasleiding A-510

  Bij (graaf)werkzaamheden ontstaat een breuk in de hogedruk aardgasleiding A-510. Het aardgas stroomt onder hoge druk uit. Het brandbare gas ontsteekt waardoor een fakkelbrand optreedt. Deze duurt totdat de druk, na het inblokken van de leiding, gelijk is aan de omgevingsdruk. Deze fakkelbrand kan voor de grootste leidingen tot een hoogte van enkele honderden meters reiken. De fakkelbrand is hevig en kan secundaire branden in de omgeving veroorzaken.

  De buisleidingen worden door de leidingbeheerder gemonitord. Indien er een incident plaatsvindt bij een buisleiding kan het leidinggedeelte waar het incident plaats heeft worden ingeblokt. Omdat het inblokken grote consequenties kan hebben voor de gasvoorziening in een groot gebied wordt dit zorgvuldig afgewogen. Het kan dan ook enige tijd duren voordat het leidingdeel wordt ingeblokt. Afhankelijk van de grootte van het ingeblokte gedeelte, de drukval en de tijd die nodig is om het leiding gedeelte in te blokken kan de leiding tot enkele uren blijven branden. De mogelijkheden van de brandweer zijn echter zeer beperkt en richt zich op het bestrijden van secundaire branden. Er zijn geen mogelijkheden tot effectief optreden bij de bron, een fakkelbrand bij de hogedruk aardgasbuisleiding.

Bereikbaarheid

Het plangebied ligt aan de Blauwedijk en is van twee zijden goed te bereiken.

Zelfredzaamheid

Het plan betreft het splitsen van inwoning waardoor er 2 zelfstandige wooneenheden ontstaan. Het betreft gewone woningen en daardoor kunnen de bewoners zelfstandig bij een calamiteit de woningen ontvluchten. De toegang tot beide woningen vindt plaats via de Blauwedijk en dat is gezien vanaf de aardgastransportleiding van de leiding af. De goede kant op.

Conclusie

Door de splitsing van de woning neemt het groepsrisico niet toe, het groepsrisico is aanvaardbaar.

3.6 Milieuzonering

In dit geval is met de splitsing formeel weliswaar sprake van de toevoeging van een woning, maar de ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande woning. Er is geen sprake van uitbreiding van de woning en/of bouwmogelijkheden. De functie ‘wonen’ is niet milieubelastend voor de omgeving. Omgekeerd is vanwege bovenstaande ook geen sprake ven de belemmering in de bedrijfsvoering en/of ontwikkelmogelijkheden van omliggende milieubelastende functies. Tevens is geen sprake van een wijziging in relatie tot en woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning.

3.7 Geluid

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

In dit geval is sprake van de planologische splitsing van een woning waar reeds sprake is van een bestaande inwoningssituatie. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk. De ontwikkeling is niet in strijd met de Wgh.

3.8 Luchtkwaliteit

Het initiatief betreft het splitsen van een bestaande woning. Op basis van de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet "in betekenende mate" bijdraagt aan luchtverontreiniging. Het aspect ‘luchtkwaliteit’ vormt hiermee geen

belemmering voor het plan.

3.9 Verkeerssituatie

Hierbij wordt gekeken naar de ontsluiting van het perceel en het parkeren van bewoners en bezoekers. Met deze ontwikkeling zal de verkeerssituatie niet wijzigen aangezien reeds sprake is van een inwoningssituatie. Hoewel er formeel een woning wordt toegevoegd is er geen sprake van een toename van het aantal personen ter plaatse. De feitelijke situatie wordt enkel planologisch ingepast..

3.10 Water

3.10.1 Watertoets

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

3.10.2 Relevant beleid

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. Zowel de provincie, het waterschap als de gemeente stellen waterbeleid vast. De belangrijkste kaders zijn de Omgevingsverordening en –visie van de provincie Overijssel, het Waterbeheerplan 2016 – 2021 van het Waterschap Drents Overijsselse Delta, het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen.

3.10.3 Watertoetsproces

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan met het invullen van de digitale watertoets. Deze toets heeft geleidt tot het resultaat ‘geen waterschapsbelang’. Het plan betreft alleen een functiewijziging van bestaande bebouwing en heeft geen noemenswaardige invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

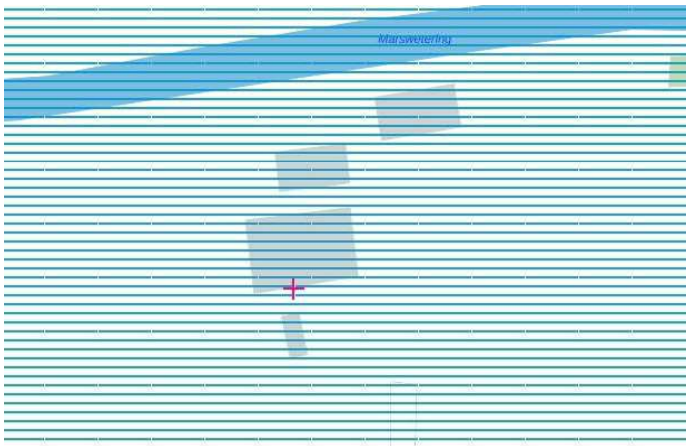
Bovenstaande conclusie is getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

3.10.6 Overstromingsrisicoparagraaf

Volgens artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel moet bij ontwikkelingen in overstroombaar gebied een overstromingsrisicoparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing worden opgenomen.

Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal gesproken niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan) als gevolg van een extreme gebeurtenis. Het gaat zowel om buitendijkse gebieden die bij hoogwater overstromen (bijvoorbeeld uiterwaarden) als om de beschermde gebieden achter de dijk (binnendijkse gebieden) die alleen bij een calamiteit onder water komen te staan.

Volgens de viewer van de provincie Overijssel ligt het plangebied in overstroombaar gebied. Dit is hieronder zichtbaar.



Kaart 12. **Uitsnede IPO risicokaart** Bron: Omgevingsverordening Overijssel 2021

Risico-inventarisatie

Op de risicokaart komt het volgende kaartbeeld naar voren bij overstromingen met een kleine kans (1/1000 tot 1/10.000 jaar). Dit zijn de overstromingen vanuit het primaire systeem (bijvoorbeeld de IJssel) waar de dijken een strenge norm hebben. Voor de betreffende locatie wordt een maximale waterdiepte van minder dan 0,5 meter gevonden (zie kaart 13). Op de kaart van middelgrote kans (1/100 jaar) blijft de betreffende locatie waarschijnlijk droog. De risicokaart geeft geen tijd tot overstroming aan.

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

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

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

4.2 Beschrijving gewenste situatie

De woonbestemming van het perceel Blauwedijk 6/6A blijft bestaan. Het aantal woningen binnen de bestemming “Wonen” wordt in een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied of in het omgevingsplan gewijzigd van maximaal één naar maximaal twee woningen. Op de verbeelding wordt ter plaatse van de woning Blauwedijk 6/6A de aanduiding ‘aaneengebouwd’ opgenomen en wordt de inhoud gemaximeerd op 750m^3. De oppervlakte van bijbehorende bouwwerken wordt gemaximeerd op 247,52m2.

Hoofdstuk 5 Economische Uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat ruimtelijke plannen economisch uitvoerbaar moeten zijn. De gemeente Dalfsen heeft een planschadeovereenkomst met de aanvrager gesloten, waarin is vastgelegd dat eventuele kosten voor planschade volledig voor zijn rekening komen.

Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal met een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.

Publiceerbare aanvraag/melding omgevingsvergunning

Formulierversie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	6267915
Aanvraagnaam	Splitsing woning Blauwedijk 6/6A
Uw referentiecode	-
Ingediend op	30-07-2021
Soort procedure	Reguliere procedure
Projectomschrijving	Gesplitste woning Blauwedijk 6/6A te Dalfsen
Opmerking	Niet van toepassing ivm Aanvraag woningsplitsing
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Ja
Bijlagen die later komen	Niet van toepassing ivm Aanvraag woningsplitsing
Bijlagen n.v.t. of al bekend	Niet van toepassing ivm Aanvraag woningsplitsing

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Dalfsen
Bezoekadres:	Raadhuisstraat 1
Postadres:	Postbus 35 7720 AA DALFSEN
Telefoonnummer:	0529 488 388
Faxnummer:	0529 488 222
E-mailadres:	gemeente@dalfsen.nl
Website:	www.dalfsen.nl
Contactpersoon:	Publieksdienstverlening

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

- Bouwen

Bijlagen

Kosten

Aanvrager

1 Persoonsgegevens aanvrager/melder

Geslacht	☑ Man ☐ Vrouw ☐ Niet bekend
Voorletters	
Voorvoegsels	
Achternaam	

2 Verblijfsadres

Postcode	7722JR
Huisnummer	6
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Blauwedijk
Woonplaats	Dalfsen

3 Correspondentieadres

Adres	Blauwedijk 6 7722JR Dalfsen

5 Akkoordverklaring

Akkoordverklaring	☑ Hierbij verklaar ik dat ik de aanvraag/melding naar waarheid heb ingevuld, dat ik correspondentie over mijn aanvraag/melding wil ontvangen op het door mij opgegeven e-mailadres of op het door mij opgegeven adres van de berichtenbox en dat ik weet dat er kosten verbonden kunnen zijn aan het indienen van een aanvraag.

Locatie

1 Adres

Postcode	7722JR
Huisnummer	6
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Blauwedijk
Plaatsnaam	Dalfsen
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☑ Ja ☐ Nee
Specificatie locatie	Blauwedijk 6A - Dalfsen

3 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie	Opstallen zijn in eigendom. Grond is via recht van opstal.

Bouwen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

1 Woonboten en drijvende objecten

Betreft het bouwwerk een drijvend object?	☐ Ja ☑ Nee

2 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen?	☐ Ja ☑ Nee

3 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?	☐ Het wordt geheel vervangen ☑ Het wordt gedeeltelijk vervangen ☐ Het wordt nieuw geplaatst
Eventuele toelichting	
Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?	☐ Ja ☑ Nee

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?	Terrein

5 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee
Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee

6 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor?	☑ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties
Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?	☑ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties
Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	1
Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	1

7 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	-	-
- Plint gebouw	-	-
- Gevelbekleding	-	-
- Borstweringen	-	-
- Voegwerk	-	-
Kozijnen	-	-
- Ramen	-	-
- Deuren	-	-
- Luiken	-	-
Balkonhekken	-	-
Dakgoten en boeidelen	-	-
Dakbedekking	-	-

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.

WONING SPLITSING: Reeds besproken met Simone Kiewiet en Willem van Roosmalen

8 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/ stadsbouwmeester.

- ☐ Ja
- ☑ Nee

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
Plattegronden_tbv_woningsplitsing_jpg	Bouwtekening plattegronden tbv woningsplitsing.jpg	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	30-07-2021	In behandeling
Bouwtekening_-_dakconstructie_jpg	Bouwtekening - dakconstructie-.jpg	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	30-07-2021	In behandeling
Schrijven-uitstel-aanvullingen_pdf	Schrijven-uitstel-aanvullingen.pdf	Anders	15-10-2021	Aanvulling
ningsplisting_Blauwedijk-_6_Hoonhorst_pdf	Woningsplistin-g Blauwedijk 6 Hoonhorst.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	10-11-2021	Aanvulling
Schrijven-uitstel-besluittermijn_pdf	Schrijven-uitstel-besluittermijn.pdf	Anders	16-12-2021	Aanvulling
Woningsplitsing Blauwedijk 6-6A getekend	Woningsplitsing Blauwedijk 6-6A - ondertekend.pdf	Anders	30-01-2022	Aanvulling
Standpunt Landgoed Den Aalshorst	Standpunt Landgoed Den Aalshorst mbt woningsplitsing Blauwedijk 6-6A.pdf	Anders	01-02-2022	Aanvulling
Schrijven-uitstel-besluittermijn-9--2-22	Schrijven-uitstel-besluittermijn-09-02--2022.pdf	Anders	09-02-2022	Aanvulling
en-uitstel-besluittermijn-15-04-2022_pdf	Schrijven-uitstel-besluittermijn-15-04--2022.pdf	Anders	15-04-2022	Aanvulling
jven-uitstel-besluittermijn_6--7-2022_pdf	Schrijven-uitstel-besluittermijn 6-7-2022.pdf	Anders	07-07-2022	Aanvulling
en-uitstel-besluittermijn-03-09-2022_pdf	Schrijven-uitstel-besluittermijn-03-09--2022.pdf	Anders	04-09-2022	Aanvulling
litsen_woning_--_Hoonhorst_30-09-2022_pdf	21-174-01 splitsen woning - Hoonhorst 30-09-2022.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	30-09-2022	Aanvulling
en-uitstel-besluittermijn-30-09-2022_pdf	Schrijven-uitstel-besluittermijn-30-09--2022.pdf	Anders	30-09-2022	Aanvulling

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
E-mail_inzak_schroe-fdak_Blauwedijk_6_pdf	E-mail inzake schroefdak Blauwedijk 6.pdf	Anders	30-09-2022	Aanvulling
Getekende_offerte Blauwedijk_6_jpg	Getekende offerte Schroefdak Blauwedijk 6.jpg	Anders	30-09-2022	Aanvulling
litsen_woning_--_Hoo-nhorst_13-10-2022_pdf	21-174-01 - splitsen woning - Hoonhorst 13-10-2022.pdf	Anders	14-10-2022	Aanvulling

Kosten

Bouwen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

Wat zijn de geschatte kosten in euro's (exclusief BTW)?

Projectkosten

Wat zijn de geschatte kosten voor het totale project in euro's (exclusief BTW)?

Bijlage 3 Projectafwijkingsbesluit Brinkweg 38 en 40

gemeente Dalfsen

Brinkweg 38
7722 VA DALFSEN

Uw aanvraag ontvangen:	Ons kenmerk:	Inlichtingen bij:	Centrale nummer:
3 augustus 2021	Z/21/638161		(0529) 48 83 88

Onderwerp:
brief + definitief besluit aanvraag omgevingsvergunning

Datum:
4 april 2022

Geachte heer,

Wij hebben op 3 augustus 2021 uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het splitsen van de bestaande woning en het daarna verbouwen van het afgesplitste deel van de woning op het perceel Brinkweg 38 in Dalfsen. De aanvraag is bij ons geregistreerd onder het dossiernummer Z/21/638161.

Verlenen Omgevingsvergunning
Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. Het besluit met bijbehorende voorschriften hebben wij bijgevoegd. Wij raden u aan om alles zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften naleven.

Besluit en publicatie
Het besluit wordt door ons gepubliceerd op onze website onder KernPUNTEN (in te zien via deze link), in het Gemeenteblad (Officielebekendmakingen.nl) en in het weekblad “De Dalfser Marskramer” van 5 april 2022.

Meer informatie
Als u vragen hebt over deze brief, kunt u telefonisch of schriftelijk contact opnemen met de heer J. Flentge, via telefoonnummer (0529) 48 83 88 of het emailadres gemeente@dalfsen.nl. Wilt u bij vragen of overleg het kenmerk boven in deze brief bij de hand houden, zodat wij u vlot van dienst kunnen zijn.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,

,
WABO Casemanager | Vergunningen

Bijlage: Omgevingsvergunning

Raadhuisstraat 1
Postbus 35, 7720 AA Dalfsen
T (0529) 48 83 88
F (0529) 48 82 22
E gemeente@dalfsen.nl
I www.dalfsen.nl

OIMGEVINGSVERGUNNING

Wij hebben op 3 augustus 2021 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het splitsen van de bestaande woning en het daarna verbouwen van het afgesplitste deel van de woning op het perceel Brinkweg 38 in Dalfsen, kadastraal bekend Dalfsen, sectie Q, nummer 910. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/21/638161.

Het betreft een verzoek van:
Brinkweg 38
7722 VA DALFSEN

Besluit
Gelet op § 2.1. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: 'Wabo') besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen.

Wij verlenen de omgevingsvergunning onder de bepaling dat de genoemde stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk;
2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Procedure
Wij hebben de omgevingsvergunning voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure van § 3.3 van de Wabo. De aanvraag heeft betrekking op de activiteit het (ver)bouwen van een bouwwerk, artikel 2.1 lid 1 sub a, het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, artikel 2.1 lid 1 sub c, en is beoordeeld aan § 2.3 van de Wabo.
U heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde regels en voorschriften en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Ontvankelijkheid
Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. U bent in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens in te dienen. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 21 december 2021. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 70 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag en de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Ter inzage legging/Zienswijzen
Het voornemen om vergunning te verlenen voor de aangevraagde activiteiten is middels publicatie op onze website onder KernPUNTEN (in te zien via deze link), het lokale weekblad "De Dalfser Marskramer" en het Gemeenteblad van 15 februari 2022 bekend gemaakt. Vervolgens hebben de ontwerp-omgevingsvergunning en de daarbij behorende stukken vanaf 16 februari 2022 zes weken ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)
Door uw aanvraag wijzigen de gegevens in de BAG.

	Toe te kennen adres:	Gebruiksoppervlak:
Linkergedeelte	Brinkweg 40	181 m2
Rechtergedeelte	Brinkweg 38	208 m2

Brondocument: DOC/

Bijgevoegde documenten
De volgende documenten behoren bij het besluit:

Naam bijlage	Type	Datum ingediend
Omgevingsvergunning verbouwing Brinkweg 38	OLO aanvraagformulier	3 augustus 2021
6__Erfinrichting_Brinkweg_38_pdf	OLO tekening	3 augustus 2021
Diverse foto's bestaande toestand	OLO foto	4 november 2021
llende_gegevens_vergunningaanvraag_1_pdf	OLO tekening	4 november 2021
lenging_termijn_ontbrekende_gegevens_pdf	OLO overig	12 november 2021
05_DO-R-001_20211207_WIJZIGINGEN_SET_pdf	OLO tekening	15 december 2021
001_20211220_WIJZIGINGEN_SET_details_pdf	OLO tekening	21 december 2021
Welstandsadvies 24-12-2021	OLO advies	24 december 2021
Rapp_IL_M_Riel_28-01-2022_pdf	OLO overig	2 februari 2022
telijke_onderbouwing_1_februari_2022_pdf	OLO overig	2 februari 2022

Nog in te dienen gegevens
Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden moeten de volgende gegevens ter goedkeuring aan uw aanvraag in het omgevingsloket worden toegevoegd:

A. Uitgewerkte gegevens van het constructieprincipe. Het gaat hierbij om de volgende stukken:
   1. uitgewerkte constructieve tekeningen van de definitieve hoofdopzet van de constructie van alle verdiepingen inclusief een globale maatvoering;
   2. funderingsoverzicht en/of palenplan, inclusief een grondonderzoek waaruit de draagkracht van de ondergrond blijkt;
   3. constructieve tekeningen van de plattegronden van vloeren en daken, inclusief maatvoering;
   4. overzicht voorzieningen en berekening vereiste noodoverstorten (spuwers) om wateraccumulatie te voorkomen inclusief aangehouden belasting door regenwater conform Eurocode;
   5. overzichtstekeningen van constructies in staal, hout en geprefabriceerd beton, inclusief stabiliteitsvoorzieningen en dilataties; principedetails van karakteristieke constructieonderdelen, inclusief maatvoering;
   6. een schriftelijke toelichting van de constructies, waaruit met name blijkt:
      - de aangehouden belastingen en belastingcombinaties;
      - de constructieve samenhang;
      - het stabiliteitsprincipe;
      - de omschrijving van de bouwconstructie en de weerstand tegen bezwijken bij brand hiervan.

B. Attesten en certificaten van ramen en deuren in de wanden met een brandwerende functie.
C. Attesten en/of certificaten van de toegepaste manchetten en doorvoeringen in de wanden met een brandwerende functie.

Beroepsclausule
Tegen dit besluit kunt u, en andere belanghebbenden, op grond van artikel 8:1 Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na de dag van terinzagelegging van dit besluit een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Overijssel, Sector Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle, telefoon 038-8884110.
Een beroepschrift moet ondertekend zijn en in ieder geval de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden van het beroep bevatten.
Het besluit blijft gelden in de tijd dat uw beroepschrift in behandeling is. Als u dit niet wilt, vanwege een spoedeisend belang of omdat het besluit onherstelbare gevolgen heeft voor u, dan kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Overijssel, locatie Zwolle, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Inwerkingtreding en geldigheid omgevingsvergunning
De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Als naast een beroepschrift een verzoek om voorlopige voorziening is

gedaan wordt de werking van de omgevingsvergunning niet opgeschort voordat op dat verzoek is beslist. De gemeente kan de omgevingsvergunning na een half jaar intrekken als er geen gebruik van is gemaakt. Van de voornemens over een intrekking wordt u door ons geïnformeerd.

Dalfsen, 4 april 2022

namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,

WABO Casemanager | Vergunningen

Bijlagen:

- Inhoudelijke beoordeling, voorschriften en verplichtingen;
- Formulier melding start activiteit bouw;
- Formulier gereed melding activiteit bouw.

Inhoudelijke beoordeling
Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk
Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

1. Bestemmingsplan:
   Op het perceel is het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied gemeente Dalfsen', inclusief de daarbij behorende herzieningen van toepassing. Het perceel is volgens de bij het bestemmingsplan behorende plankaart bestemd voor 'Wonen' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3', waarop de bestemmingsplanregels van toepassing zijn.

   Het bouwplan is strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij behorende planregels, omdat er maar één woning is toegestaan binnen het bestemmingsvlak.

   Indien sprake is van strijd met de regels wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan', en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

2. Bouwbesluit:
   Uw bouwplan met de gebruiksfunctie: 'woonfunctie' is getoetst aan de (gedeeltelijke verbouw-) voorschriften van het Bouwbesluit 2012.
   Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012. Omdat het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit is het noodzakelijk om voorwaarden aan de vergunning te verbinden.

   Afdeling 2.1 Algemene sterkte van de bouwconstructie
   Artikel 2.1 t/m 2.5b
   Een te bouwen bouwwerk is voldoende bestand tegen de daarop werkende krachten.
   - *Toelichting: Zie de onder nog in te dienen gegevens en bescheiden, uiterlijk 3 weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden, aan te leveren constructieberekening(en) en -tekening(en).*

3. Bouwverordening:
   Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening.

4. Welstand:
   De aanvraag is getoetst aan de 'Welstandsnota gemeente Dalfsen'. Het perceel valt binnen het welstandsgebied 'Essen- en kampenlandschap'.
   De toets aan redelijke eisen van welstand door de stadsbouwmeester van 'Het Oversticht' is akkoord, adviesdatum 24 december 2021. Dit advies nemen wij over.

Conclusie:
De omgevingsvergunning voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo kan worden verleend.

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Zoals bij de activiteit 'Het (ver)bouwen van een bouwwerk' al is aangegeven, is uw plan strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij behorende planregels.

Het bestemmingsplan en de algemene afwijkingsregels bieden geen mogelijkheid om hiervan af te wijken. Wij zijn echter bereid mee te werken aan het (bouw)plan middels een project afwijkingsbesluit op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo. Voor de motivatie verwijzen wij u naar de bij dit besluit behorende bijlage 'Ruimtelijke Onderbouwing Brinkweg 38 7722 VA Dalfsen' van februari 2022.

Conclusie:
De omgevingsvergunning voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo kan worden verleend.

Voorschriften
Wij hebben de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk
a. het bouwwerk moet worden uitgevoerd conform de bij dit besluit behorende stukken;
b. er moet worden gebouwd volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening;
c. met de uitvoering van de werkzaamheden mag pas gestart worden nadat de overlegde constructieve stukken zijn goedgekeurd door de eenheid Publieksdienstverlening;
d. het rioleringsplan (HWA/infiltratie) moet voldoen aan de eis dat de eerste 20 mm hemelwater welke per m2 op het (nieuwe) dakoppervlak valt, dient te worden geborgen/geïnfiltreerd op eigen terrein.

Verplichtingen
Wij hebben de volgende verplichtingen aan de omgevingsvergunning verbonden:

- Algemeen
De vergunninghouder moet ervoor zorgen dat de omgevingsvergunning altijd op het werk aanwezig is en op aanvraag van de toezichthouders getoond kan worden.

Wet natuurbescherming (Wnb)
De Wnb blijft ondanks deze omgevingsvergunning van toepassing. De Wnb verbiedt de verstoring en verontrusting van verblijfplaatsen van beschermde diersoorten en planten.
Een ieder dient dan ook voldoende zorg in acht te nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.
De bedoelde zorg houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voorzover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voorzover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.
Nadere informatie kunt u onder andere vinden op de website http://www.natuurloket.nl

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Aanvang werkzaamheden
Via wabo@dalfsen.nl moet aan de eenheid Publieksdienstverlening kennis worden gegeven van:
a. de peilhoogte van het bouwwerk ten opzichte van de weg indien dit niet is aangegeven;
b. de rooilijnen van het bouwwerk op het bouwterrein indien dit niet is uitgezet.

Schriftelijke kennisgevingen
Via wabo@dalfsen.nl moet aan de eenheid Publieksdienstverlening kennis worden gegeven van:
a. de aanvang van heiwerkzaamheden, het vervaardigen van boor-, of in de grond gevormde funderingspalen en het slaan van buispalen, tenminste drie dagen van tevoren;
b. de aanvang van grondverbetering ten behoeve van de draagkrachtigheid van de ondergrond, tenminste drie dagen van tevoren;
c. de wijkuitvoerder benaderen voor lozing van bronwater;
d. de aanvang van het storten van beton ter controle van de wapening, tenminste drie dagen van tevoren;
e. de aanvang van het leggen van de beganegrondvloer;
f. de aanwijs voor uitleggers rioolaansluiting. Hiervoor dient u de wijkuitvoerder te benaderen. De aansluiting dient ter goedkeuring van de wijkuitvoerder voorgelegd te worden vóórdat de sleuf met zand gevuld wordt;
g. de oplevering van werkzaamheden met betrekking tot het brandwerend beschermen van constructies voor de controle hiervan;

h. de oplevering van werkzaamheden met betrekking tot het brandwerende wanden, compartimentering en afdichting van doorvoeringen voordat de plafonds gesloten worden, voor de controle hiervan;
i. de oplevering van de hemelwatervoorziening, voordat deze eventueel wordt afgedekt, voor de controle hiervan;
j. voor een goede aansluiting van uw oprit op de openbare weg kunt u, voordat u de oprit aanlegt, de aansluithoogte bij de toezichthouder civieltechnische werken van de gemeente opvragen;
k. het melden van de start van de werkzaamheden. Hiervoor dient u bijgevoegd ‘formulier melding start activiteit bouw’ in te dienen of digitaal melden via deze link ‘Bouw/verbouw, begin melden’;
l. het gereed zijn voor ingebruikgeving of ingebruikneming van het bouwwerk of een gedeelte daarvan. Hiervoor dient u bijgevoegd ‘formulier gereedmelding activiteit bouw’ in te dienen of digitaal melden via deze link ‘Bouw/verbouw, voltooiing melden’.

Verbod voor ingebruikneming
Het is verboden een bouwwerk, waarvoor omgevingsvergunning is verleend in gebruik te geven of te nemen indien:
a. het bouwwerk niet gereed is gemeld bij de eenheid Publieksdienstverlening;
b. er niet gebouwd is overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning.

Overige opmerkingen
a. als u start met de werkzaamheden, voordat deze omgevingsvergunning onherroepelijk is, handelt u daarmee op eigen risico en kunt u bij vernietiging van deze omgevingsvergunning door bezwaar of beroep de gemeente in geen enkel opzicht aansprakelijk houden;
b. de uitgegraven grond voor het bouwen van het bouwwerk moet op eigen perceel opgeslagen worden, of in overleg met de gemeente Dalfsen afgevoerd worden;
c. houdt het bouwperceel en de omgeving schoon en laat geen materialen en afval rond slingeren of wegwaaien. Indien u hier geen gehoor aangeeft zijn wij genoodzaakt passende maatregelen te nemen;
d. wanneer u kiest voor aardwarmte om uw woning te verwarmen, dan adviseren wij u met uw aannemer en installateur afspraken te maken over het moment van boren. Voor de aanleg van een bodemenergiesysteem is veel werkruimte nodig. Om te voorkomen dat u op een plek moet boren waar u later in het bouwproces niet of moeilijk bij kunt, kunt u boringen beter voor aanvang van de bouwwerkzaamheden uitvoeren;
e. in de bebouwde kom de bouwplaats afschermen met bouwhekken.

Om een afspraak te maken met de eenheid Publieksdienstverlening kunt u bellen met 140529.

Formulierversie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	6236101
Aanvraagnaam	Omgevingsvergunning verbouwing Brinkweg 38
Uw referentiecode	-
Ingediend op	03-08-2021
Soort procedure	Reguliere procedure
Projectomschrijving	Deze aanvraag dient om een vergunning te krijgen voor het verbouwen van Brinkweg 38. In een andere aanvraag dienen wij een verzoek tot splitsing van deze woning in.
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	Graag overleg over de ingediende bijlagen en welke onderdelen nog benodigd zijn.
Bijlagen n.v.t. of al bekend	Graag overleg over de ingediende bijlagen en welke onderdelen nog benodigd zijn.

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Dalfsen
Bezoekadres:	Raadhuisstraat 1
Postadres:	Postbus 35 7720 AA DALFSEN
Telefoonnummer:	0529 488 388
Faxnummer:	0529 488 222
E-mailadres:	gemeente@dalfsen.nl
Website:	www.dalfsen.nl
Contactpersoon:	Publieksdienstverlening

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

- Bouwen

Bijlagen

Locatie

1 Adres

Postcode	7722VA
Huisnummer	38
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Brinkweg
Plaatsnaam	Dalfsen
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☐ Ja ☑ Nee

Bouwen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

1 Woonboten en drijvende objecten

Betreft het bouwwerk een drijvend object?	☐ Ja ☑ Nee

2 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen?	☐ Ja ☑ Nee

3 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?	☐ Het wordt geheel vervangen ☑ Het wordt gedeeltelijk vervangen ☐ Het wordt nieuw geplaatst
Eventuele toelichting	Het gaat om de splitsing van het perceel Brinkweg 38 en het vervolgens renoveren van het woonhuis.
Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?	☐ Ja ☑ Nee

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?	Hoofdgebouw

5 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee
Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee

6 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor?	☑ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties
Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?	☑ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties
Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	396
Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	356

7 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	-	-
- Plint gebouw	-	-
- Gevelbekleding	-	-
- Borstweringen	-	-
- Voegwerk	-	-
Kozijnen	-	-
- Ramen	-	-
- Deuren	-	-
- Luiken	-	-
Balkonhekken	-	-
Dakgoten en boeidelen	-	-
Dakbedekking	-	-

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in. -

8 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/ stadsbouwmeester.

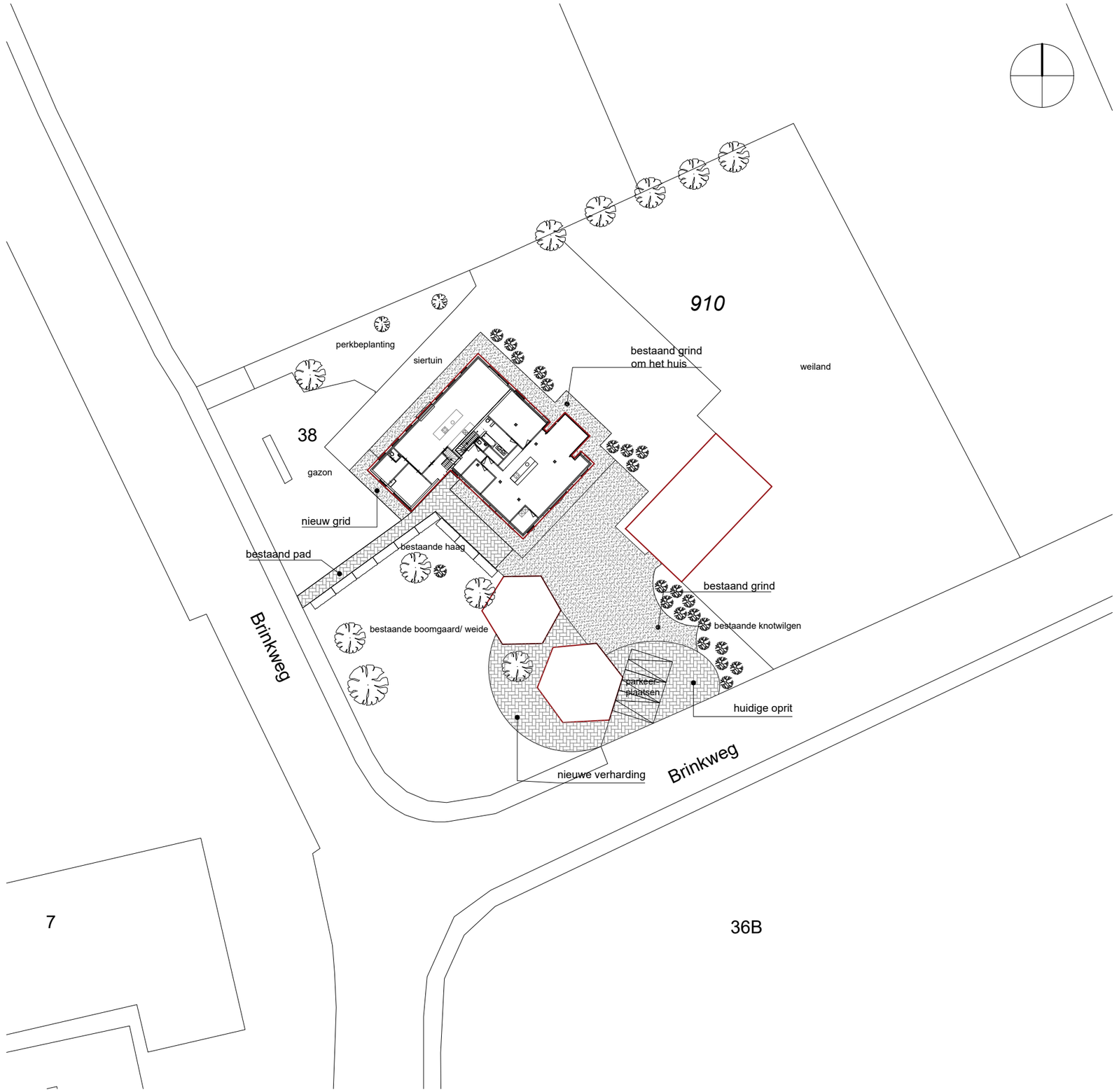
- ☑ Ja
- ☐ Nee

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
0__Brief_vergunning-aanvraag_pdf	0. Brief vergunningaanv-raag.pdf	Overige gegevens veiligheid Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen Constructieve veiligheid Welstand Gezondheid	03-08-2021	In behandeling
a__Tekeningen_Bloss-om_Architecture_1_pdf	1a. Tekeningen Blossom Architecture 1.pdf	Overige gegevens veiligheid Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen Constructieve veiligheid Welstand Gezondheid	03-08-2021	In behandeling
b__Tekeningen_Bloss-om_Architecture_2_pdf	1b. Tekeningen Blossom Architecture 2.pdf	Overige gegevens veiligheid Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen Constructieve veiligheid Welstand Gezondheid	03-08-2021	In behandeling
ructierapport_Alferink_v-an_Schieveen_pdf	2. Constructierap-port Alferink van Schieveen.pdf	Overige gegevens veiligheid Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen Constructieve veiligheid Welstand Gezondheid	03-08-2021	In behandeling
ies_conceptaanvraag-_gemeente_Dalfsen_pdf	3. Advies conceptaanvraag gemeente Dalfsen.pdf	Overige gegevens veiligheid Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen Constructieve veiligheid Welstand Gezondheid	03-08-2021	In behandeling
rsticht_redelijke_eisen_-van_welstand_pdf	4. Advies Oversticht redelijke eisen van welstand.pdf	Overige gegevens veiligheid Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen Constructieve veiligheid Welstand Gezondheid	03-08-2021	In behandeling
5__Ruimtelijke_onde-rbouwing_pdf	5. Ruimtelijke onderbouwing.pdf	Overige gegevens veiligheid	03-08-2021	In behandeling

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
		Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen Constructieve veiligheid Welstand Gezondheid		
6__Erfinrichting_Brinkweg_38_pdf	6. Erfinrichting Brinkweg 38.pdf	Overige gegevens veiligheid Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen Constructieve veiligheid Welstand Gezondheid	03-08-2021	In behandeling
7__Kopie_taxatierapport_Gjaltema_pdf	7. Kopie taxatierapport Gjaltema.pdf	Overige gegevens veiligheid Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen Constructieve veiligheid Welstand Gezondheid	03-08-2021	In behandeling
plitsing_Brinkweg_38_7722_VA_Dalfsen_pdf	8. Verslag informeren buren en buurtgenoten over de woningsplitsing Brinkweg 38 7722 VA Dalfsen.pdf	Overige gegevens veiligheid Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen Constructieve veiligheid Welstand Gezondheid	03-08-2021	In behandeling



Gewijzigde situatie

Inhoud woning na verbouwing: 1.234m³

Kadastrale situatie
Gemeente: Dalfsen
Sectie: Q nr. 910

Maten in milimeters
Alle maten in het werk na te meten en te controleren

ONDERWERP: Situatie	SCHAAL: 1:500	DATUM: 19-07-2021	TEK.NR. S.1	Blossom ARCHITECTURE

Formulierversie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Let op: vul het formulier alstublieft volledig in.

Aanvraagnummer	6450609
Aanvraagnaam	Aanvullende gegevens woningsplitsing Brinkweg 38
Uw referentiecode	-
Ingediend op	-
Soort procedure	Onbekend
Projectomschrijving	Deze aanvraag is bedoeld om woning en perceel van Brinkweg 38 te splitsen en het afgesplitste deel vervolgens te verbouwen.
Gefaseerd	Nee

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Bijbehorend bouwwerk bouwen

- Bouwen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

Kosten

Nawoord en ondertekening

Locatie

1 Adres

Postcode	7722VA
Huisnummer	38
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Brinkweg
Plaatsnaam	Dalfsen
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☐ Ja ☑ Nee

2 Eigendomssituatie

Eigendomssituatie van het perceel	☑ U bent eigenaar van het perceel ☐ U bent erfpachter van het perceel ☐ U bent huurder van het perceel ☐ Anders

Bouwen

Bijbehorend bouwwerk bouwen

1 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen?	☐ Ja ☑ Nee

2 De bouwwerkzaamheden

? Wat is er op het bouwwerk van toepassing?	☐ Het wordt geheel vervangen ☑ Het wordt gedeeltelijk vervangen ☐ Het wordt nieuw geplaatst
? Eventuele toelichting	-
Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?	☐ Ja ☑ Nee

3 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?	Hoofdgebouw

4 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

? Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?	☑ Ja ☐ Nee
? Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	362
Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	410

5 Bruto inhoud bouwwerk

? Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?	☑ Ja ☐ Nee
? Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	1058
Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	1234

6 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

- [x] Ja
- [ ] Nee

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

255

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

276

7 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk?

- [ ] Ja
- [x] Nee

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?

- [ ] Ja
- [x] Nee

8 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor?

- [x] Wonen
- [ ] Overige gebruiksfuncties

Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?

- [x] Wonen
- [ ] Overige gebruiksfuncties

Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

386

Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

357

9 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	-	-
- Plint gebouw	-	-
- Gevelbekleding	-	-
- Borstweringen	-	-
- Voegwerk	-	-
Kozijnen	-	-
- Ramen	-	-
- Deuren	-	-
- Luiken	-	-
Dakgoten en boeidelen	-	-
Dakbedekking	-	-

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.

-

10 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/ stadsbouwmeester.

- [x] Ja
- [ ] Nee

Toelichting Bouwen

1 Woning

Voor welke functie wordt de woning gebouwd?
- Zorgwoningen zijn woningen waar bewoners zorg krijgen. Het kan gaan om grondgebonden woningen of woningen in een woongebouw. De woningen hebben een eigen voordeur waarachter bewoners individueel of in een groep wonen al dan niet met een gezamenlijke huishouding.

Is er sprake van particulier opdrachtgeverschap?
- Particulier opdrachtgeverschap als bedoeld in artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Om welk soort zorgwoning gaat het?
- Het kan hier gaan om individueel zelfstandig wonen, individueel geclusterd wonen of een groepswoning. Voor geclusterd wonen geldt dat het kan gaan om grondgebonden woningen of woningen in een woongebouw waar een georganiseerde koppeling tussen wonen en zorg bestaat.

Welke zorgvoorziening is aanwezig in de woningen/wooneenheden?
- Het gaat hierbij om professionele zorg (meestal vanuit de AWBZ of WMO). Het gaat niet om andere vormen van zorg, zoals mantelzorg.

2 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?
- Geef aan of u een bouwwerk nieuw gaat plaatsen, geheel gaat vervangen of gedeeltelijk gaat vervangen.
Gaat het om een constructieve wijziging bij een interne verbouwing? Kies dan voor 'Het wordt gedeeltelijk vervangen'.

Eventuele toelichting
- Geef eventueel een toelichting op uw werkzaamheden.

3 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?
- Kies voor terrein als u een losstaand bouwwerk plaatst. Kies voor hoofdgebouw als u bouwt op of aan het belangrijkste gebouw op een perceel. Een hoofdgebouw is bijvoorbeeld een woning. Een bijgebouw is in functie, manier waarop het is gebouwd of formaat ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Een bijgebouw is bijvoorbeeld een schuur, garage of tuinhuisje. Onder een ander bouwwerk vallen bouwwerken anders dan een aanbouw, uitbouw, bijgebouw of overkapping. Dit is bijvoorbeeld een plantenkas, hondenhok, volière of speelhuisje. Een constructieve wijziging bij een interne verbouwing wordt gezien als bouwen aan of op een gebouw.

4 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?
- Kies bij nieuw te bouwen bouwwerken ook voor Ja.

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
- Voor nieuw te bouwen bouwwerken is de bruto vloeroppervlakte 0 m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden.
Vul in het veld alleen een heel getal in (zonder toevoeging m2).

5 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?
- Kies bij nieuw te bouwen bouwwerken ook voor Ja.

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
- Voor nieuw te bouwen bouwwerken is de bruto inhoud 0 m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden.
Vul in het veld alleen een heel getal in (zonder toevoeging m3).

6 Oppervlakte bebouwd terrein

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
- Voor onbebouwd terrein is de bebouwde oppervlakte 0 m2 voor uitvoering van de werkzaamheden.

7 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk?
- Vul hieronder in gedurende welke periode het bouwwerk aanwezig is.

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?
- Vul hieronder in hoelang het bouwwerk op de locatie blijft bestaan.

8 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor?
- Kies voor Wonen als het huidige bouwwerk of terrein wordt gebruikt om te wonen. Dit geldt ook voor een terrein waar een nieuwe woning wordt gebouwd en dat dus in de toekomst bewoond zal worden. Als het bouwwerk (ook) wordt gebruikt voor andere doeleinden dan wonen, kies dan (ook) 'Overige gebruiksfuncties'. Dit geldt ook als het terrein in de toekomst (ook) voor andere functies gebruikt gaat worden.

Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?
- Als het bouwwerk zowel een woonfunctie als een overige gebruiksfunctie krijgt, kunt u beide opties kiezen.

Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
- U berekent de gebruiksoppervlakte van een woning als volgt: Meet de gehele oppervlakte van de woning. Meet dan de oppervlakten waar dragende muren staan en de oppervlakten waarboven het plafond of de schuine muur lager is dan 1,50 meter en trek deze af van de gehele oppervlakte.

Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
- U berekent de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied voor een woning als volgt: Bereken de gebruiksoppervlakte van de woning. Bereken dan de oppervlakte van toilet-, bad-, en technische ruimtes (bijvoorbeeld de meterkast) en trek deze van de gebruiksoppervlakte af. Dit is de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied.

10 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/stadsbouwmeester.
- Kies hiervoor als u uw keuzes voor materiaal, kleur en vormgeving persoonlijk wilt toelichten voor de welstandscommissie of de stadsbouwmeester.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- [x] Bestemmingsplan
- [ ] Beheersverordening
- [ ] Exploitatieplan
- [ ] Regels op grond van de provinciale verordening
- [ ] Regels op grond van een AMvB
- [ ] Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

De voorgenomen werkzaamheden betreffen een verbouwing van het voormalige woonhuis van de boerderij Brinkweg 38. Op dit moment is de boerderij nog niet gesplitst. De aanvraag dient om de woning te splitsen en het afgesplitste deel vervolgens te verbouwen en licht uit te breiden.

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Wonen

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Wonen

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

Het perceel en de woning aan de Brinkweg 38 worden met deze aanvraag gesplitst, waardoor er twee woningen met bestemming wonen ontstaan. Daarnaast wordt het afgesplitste deel van de woning gerenoveerd, waardoor het geschikt is voor een opgroeiend gezin met de ambitie energieneutraal te wonen.

(?) Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- [ ] Ja
- [x] Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- [ ] Ja
- [x] Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- [ ] Ja
- [x] Nee

Toelichting Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?
- Vul hieronder in hoelang het beoogde gebruik duurt.

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document

Nawoord en ondertekening

Alleen te beantwoorden als de bijlagen nog niet compleet zijn

Zijn de bijlagen bij deze aanvraag compleet

- ■ Ja
- ■ Nee

Alleen te beantwoorden als de bijlagen nog niet compleet zijn

De volgende bijlagen dien ik later in

_____

_____

_____

De volgende bijlagen dien ik niet in

_____

_____

_____

Vul uw eventuele persoonlijke opmerkingen over uw aanvraag hier in.

_____

_____

_____

Als blijkt dat voor één van de onderdelen geen vergunning verleend kan worden, wilt u dan voor de overige onderdelen wel een vergunning ontvangen?

- ■ Ja
- ■ Nee

Geeft u toestemming om persoons- en adresgegevens van de aanvrager/melder en, indien van toepassing, de gemachtigde openbaar te maken?

- ■ Ja
- ■ Nee

Geeft u toestemming om de geschatte projectkosten / kosten van de werkzaamheden openbaar te maken?

- ■ Ja
- ■ Nee

■ Hierbij verklaar ik dat ik de aanvraag/melding naar waarheid heb ingevuld en dat ik weet dat er kosten verbonden kunnen zijn aan het indienen van een aanvraag.

Niet verplicht in te vullen indien u gemachtigde bent

Handtekening aanvrager

Datum _____

Handtekening

_____

Handtekening gemachtigde

Datum _____

Handtekening

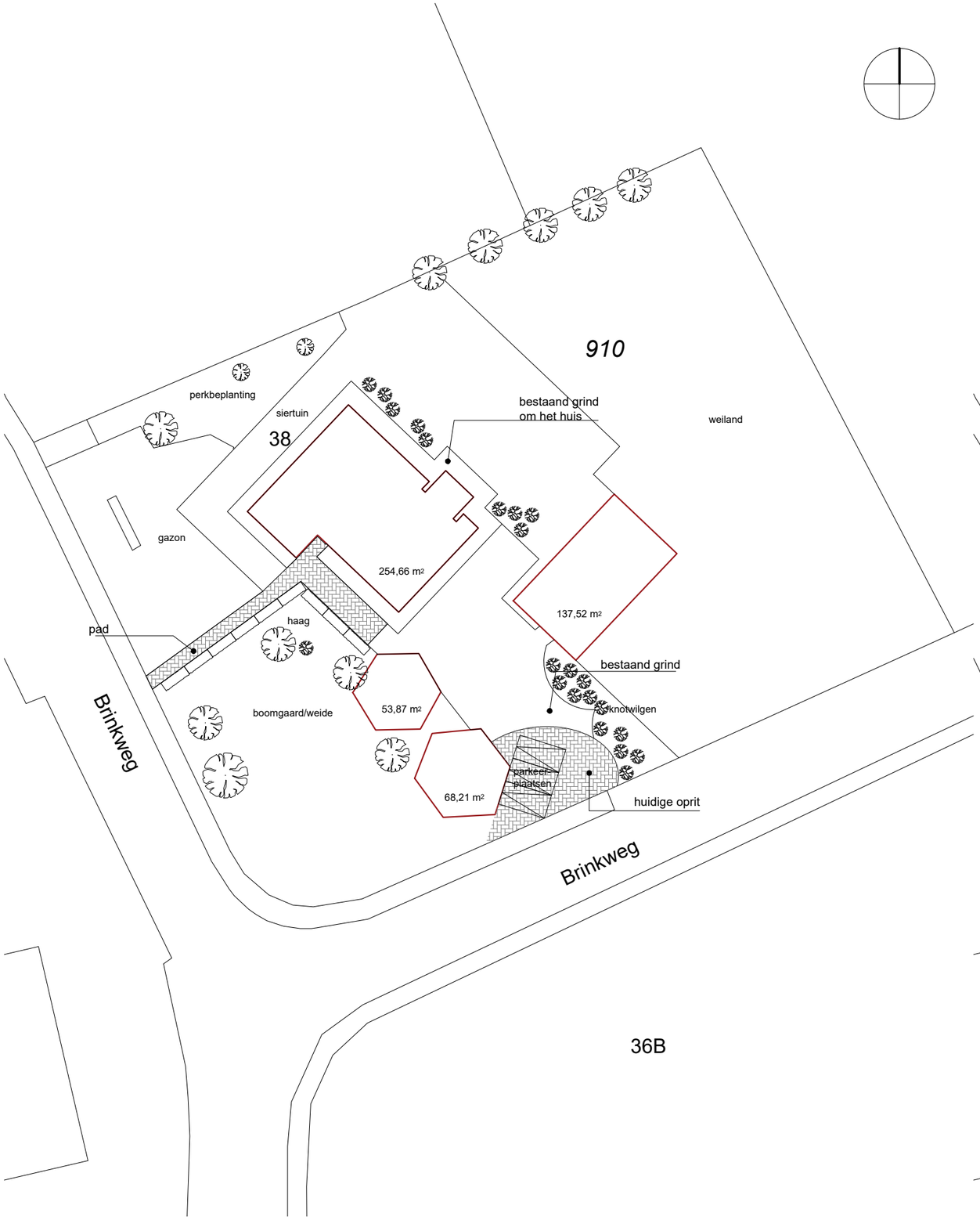
_____

Terugsturen van de aanvraag

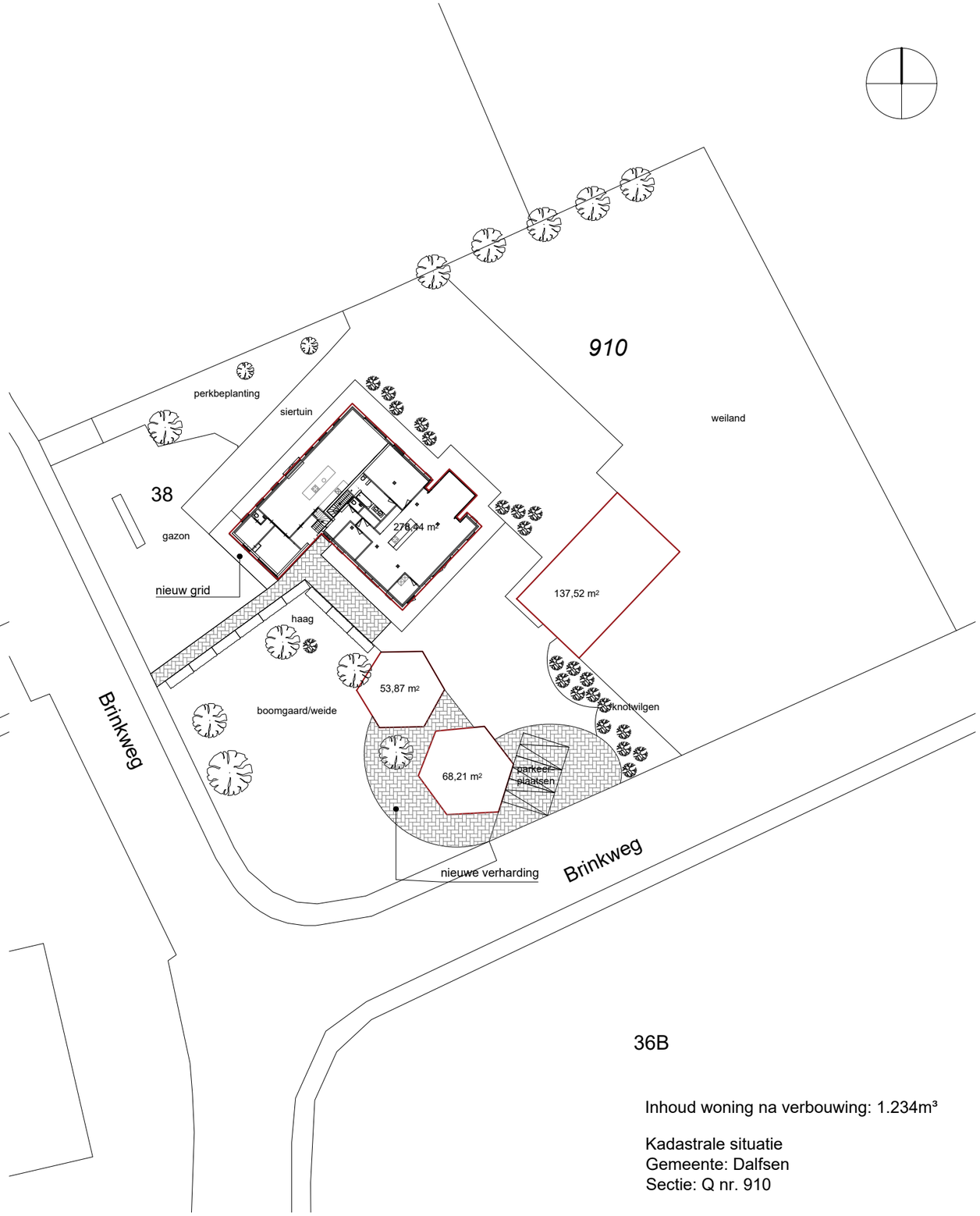
U kunt de aanvraag of melding inclusief bijbehorende bescheiden per post versturen naar onderstaand adres van het bevoegd gezag. Het e-mailadres of contactformulier is alleen bedoeld voor het stellen van vragen en niet voor het indienen van een aanvraag of aanvullende gegevens.

Bevoegd gezag omgevingsvergunning

Naam:	Gemeente Dalfsen
Bezoekadres:	Raadhuisstraat 1
Postadres:	Postbus 35 7720 AA DALFSEN
Telefoonnummer:	0529 488 388
Faxnummer:	0529 488 222
E-mailadres:	gemeente@dalfsen.nl
Website:	www.dalfsen.nl
Contactpersoon:	Publieksdienstverlening



Bestaande situatie



Gewijzigde situatie

Inhoud woning na verbouwing: 1.234m³

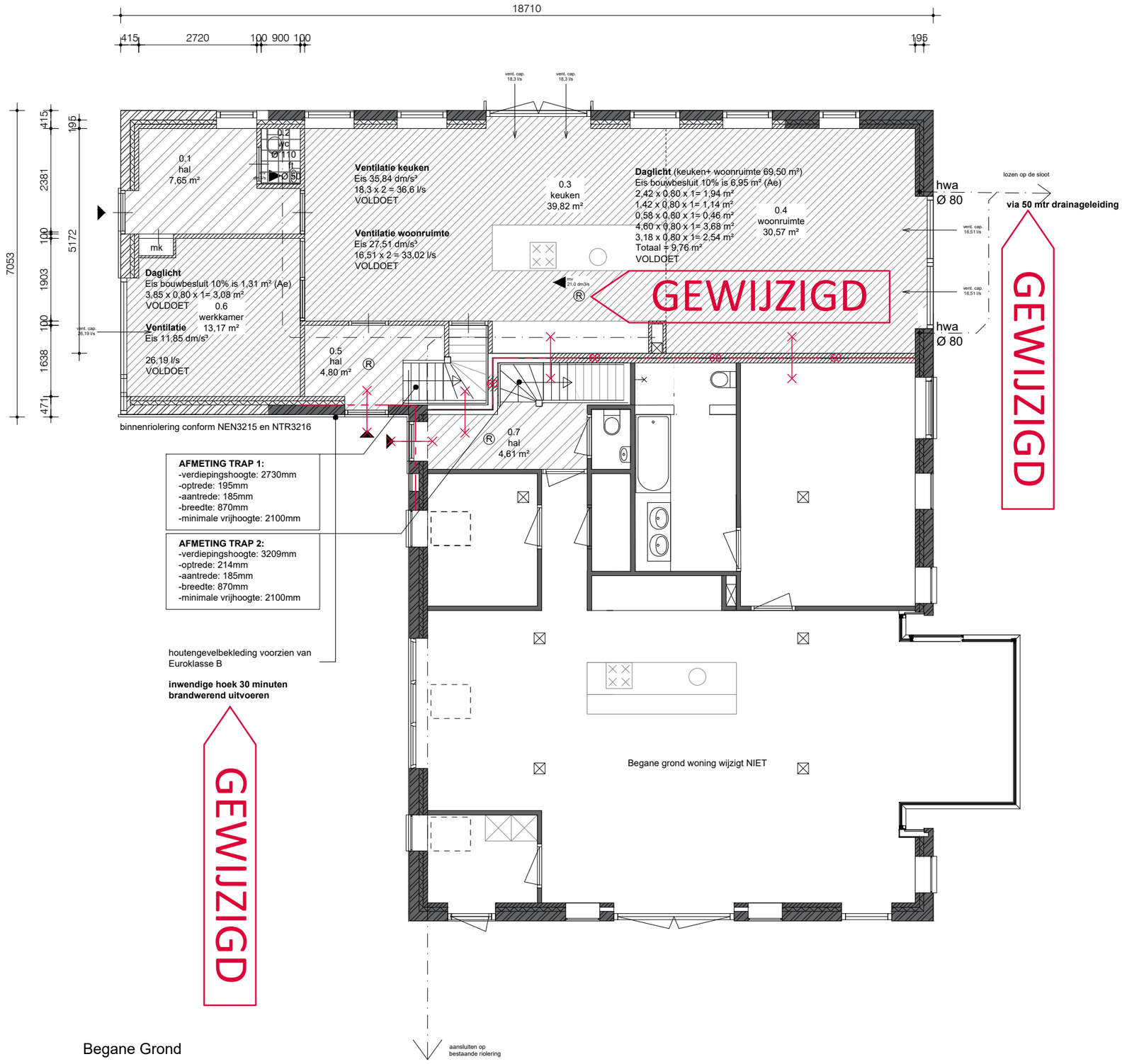
Kadastrale situatie
Gemeente: Dalfsen
Sectie: Q nr. 910

Maten in milimeters
Alle maten in het werk na te meten en te controleren

ONDERWERP: Situatie	SCHAAL: 1:500	DATUM: 02-08-2021	TEK.NR. S.1	Blossom ARCHITECTURE

Ruimte	Eis m.b.t. ventilatie
Verblijfsgebied	> 0,9 dm3 /s per m2 vloeroppervlakte met een minimum van 7 dm3 /s
Verblijfsruimte	> 0,7 dm3 /s per m2 vloeroppervlakte met een minimum van 7 dm3 /s
Toiletruimte	> 7 dm3 /s
Badruimte	> 14 dm3 /s
Keuken	> 21 dm3 /s (opstelplaats max. 15 kW)
Meterruimte	> 2 dm3 /s per m3 netto-inhoud van de meterruimte, met een minimum van 2 dm3 /s

Eis m.b.t. daglichttoetreding
Daglichtoppervlak mag niet kleiner dan 10% van de vloeroppervlakte van dat verblijfsgebied (V.G.).
Voor een verblijfsruimte (V.R.) moet de daglichtoppervlakte minimaal 0,5m² bedragen.
Ae = Ad x Cb x Cu x 1



VENTILATIE

	RUIMTE	OPP m²	VEREIST dm³/s	AANWEZIG dm³/s	CONCLUSIE
0.3	keuken	39,82 m²	35,84 dm³/s	36,6 dm/s³	VOLDOET
0.4	woonruimte	30,57 m²	27,51 dm³/s	33,02 dm/s³	VOLDOET
0.6	werkkamer	13,17 m²	11,85 dm³/s	26,19 dm/s³	VOLDOET
1.1	slaapkamer 01	14,43 m²	12,98 dm³/s	23,09 dm/s³	VOLDOET
1.2	slaapkamer 02	10,94 m²	9,84 dm³/s	12,13 dm/s³	VOLDOET
1.4	slaapkamer 03	19,99 m²	17,99 dm³/s	18,62 dm/s³	VOLDOET
1.9	slaapkamer 04	23,30 m²	20,76 dm³/s	22,16 dm/s³	VOLDOET

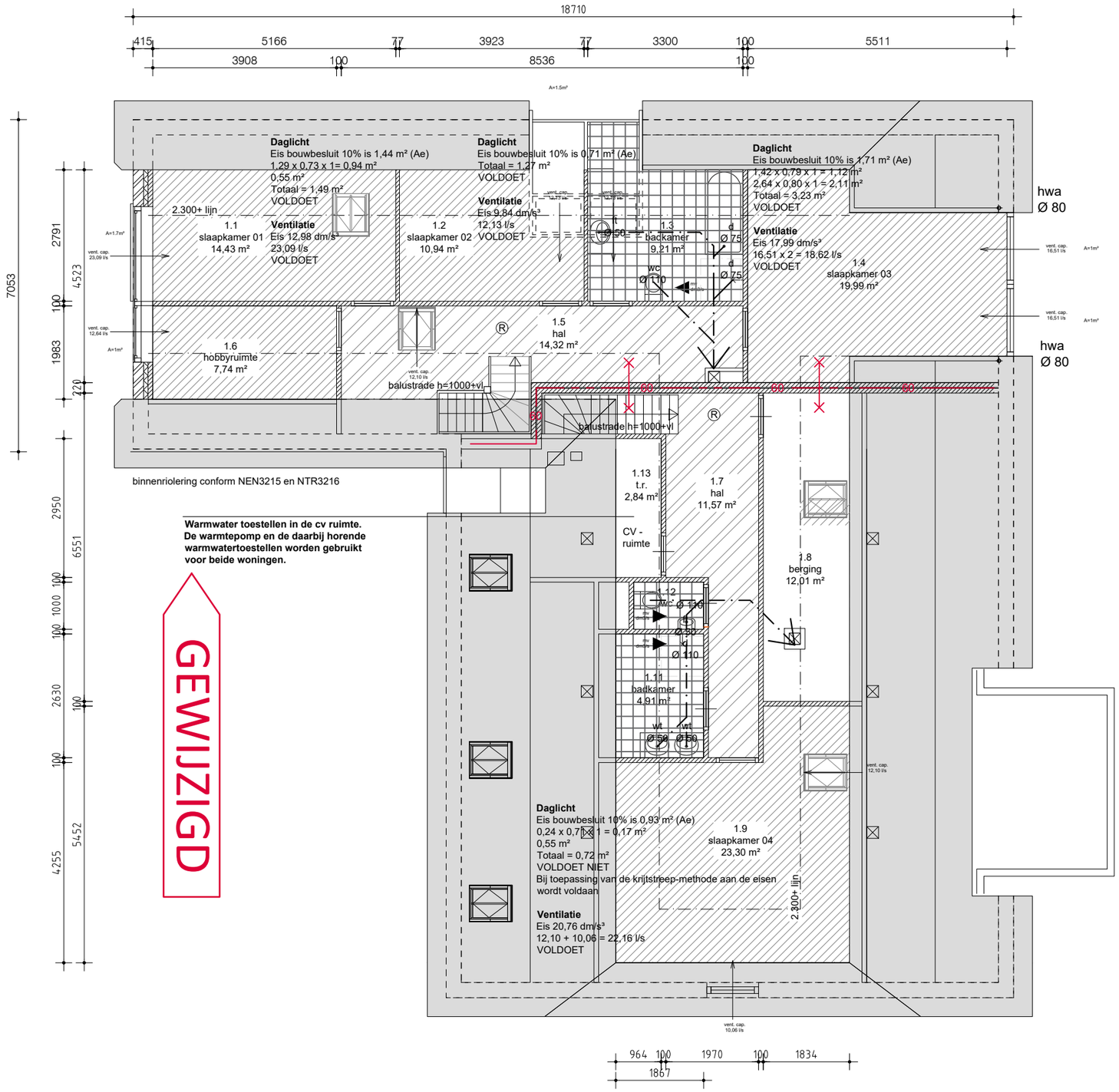
	RUIMTE	FUNCTIE	G.O.	V.R.	Opp. Qv.	Qv.
0.1	hal	verkeersruimte	7,65 m²	-	-	-
0.2	wc	toilettuimte	1,08 m²	-	-	7 m/s³
0.3	keuken	verblijfsruimte	39,82 m²	39,82 m²	35,84 m²	36,6 m/s³
0.4	woonruimte	verblijfsruimte	30,57 m²	30,57 m²	27,51 m²	33,02 m/s³
0.5	hal	verkeersruimte	4,80 m²	-	-	-
0.6	werkkamer	verblijfsruimte	13,17 m²	13,17 m²	11.85 m²	11.85 m/s³
0.7	hal	verkeersruimte	4,61 m²	-	-	-
1.1	slaapkamer 01	verblijfsruimte	14,43 m²	9,41 m²	8,46 m²	12,98 m/s³
1.2	slaapkamer 02	verblijfsruimte	10,94 m²	7,14 m²	6,42 m²	9,84 m/s³
1.3	badkamer	badruimte	9,21 m²	-	-	14 m/s³
1.4	slaapkamer 03	verblijfsruimte	19,99 m²	17,10 m²	15,39 m²	17,99 m/s³
1.5	hal	verkeersruimte	14,32 m²	-	-	-
1.6	hobbykamer	onbenoemde ruimte	7,74 m²	-	3,54 m²	6,96 m/s³
1.7	hal	verkeersruimte	11,57 m²	-	-	-
1.8	berging	bergruimte	9,99 m²	-	-	-
1.9	slaapkamer 04	verblijfsruimte	23,30 m²	9,35 m²	8,41 m²	20,76 m/s³
1.10	badkamer	badruimte	4,91 m²	-	-	14 m/s³
1.11	wc	toilettuimte	1,08 m²	-	-	7 m/s³
1.12	techniekruimte	technische ruimte	2,84 m²	-	-	-
			231,85 m²	125,67 m²		

B.V.O. woning 280,38m²

Begane Grond

Maten in milimeters
Alle maten in het werk na te meten en te controleren

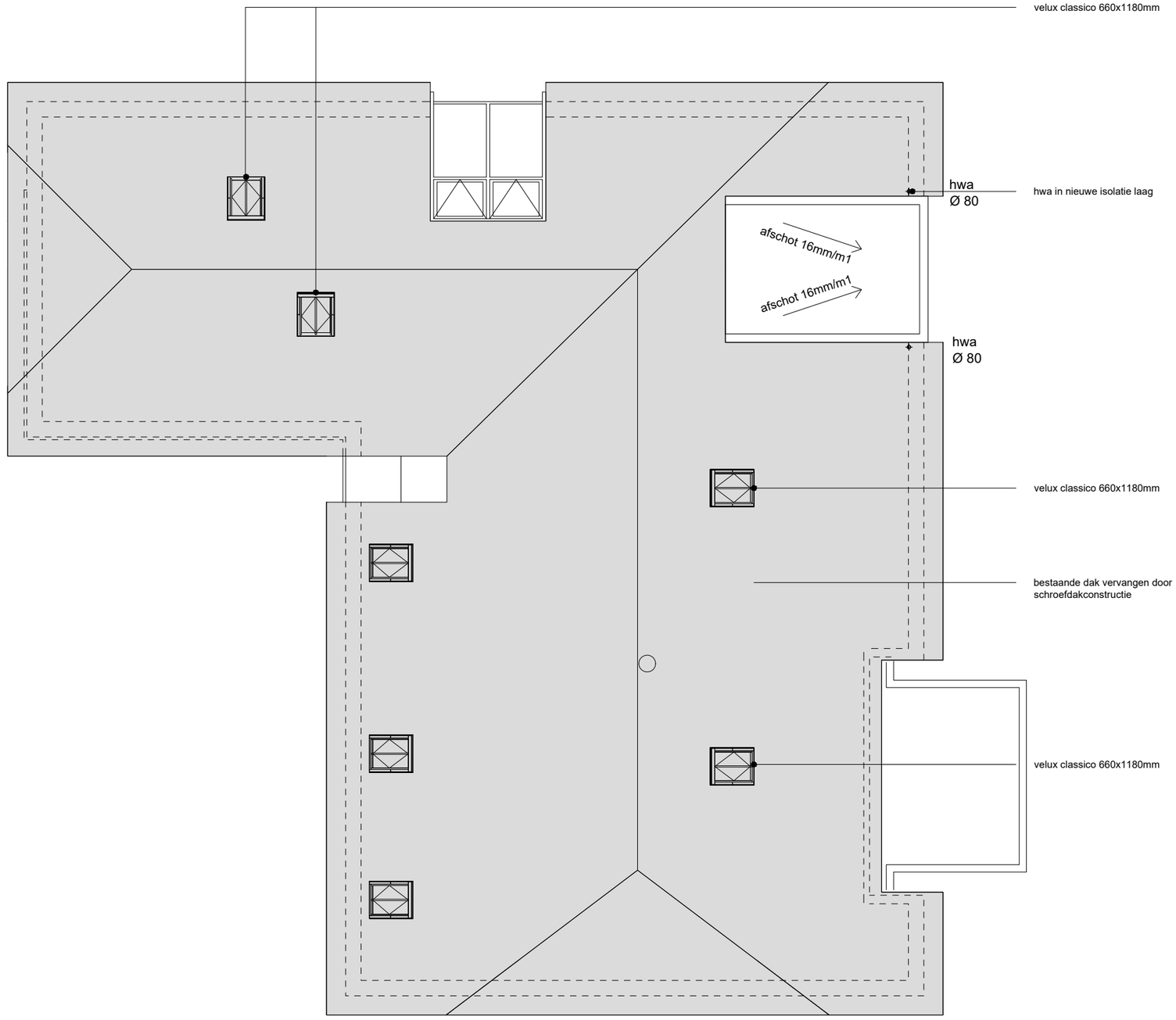
ONDERWERP: Plattegrond - nieuw | SCHAAL: 1:100 | DATUM: 18-11-2021 | TEK.NR. N.1 | Blossom ARCHITECTURE



Verdieping

Maten in milimeters
Alle maten in het werk na te meten en te controleren

ONDERWERP: Plattegrond - nieuw	SCHAAL: 1:100	DATUM: 18-11-2021	TEK.NR. N.2	Blossom ARCHITECTURE

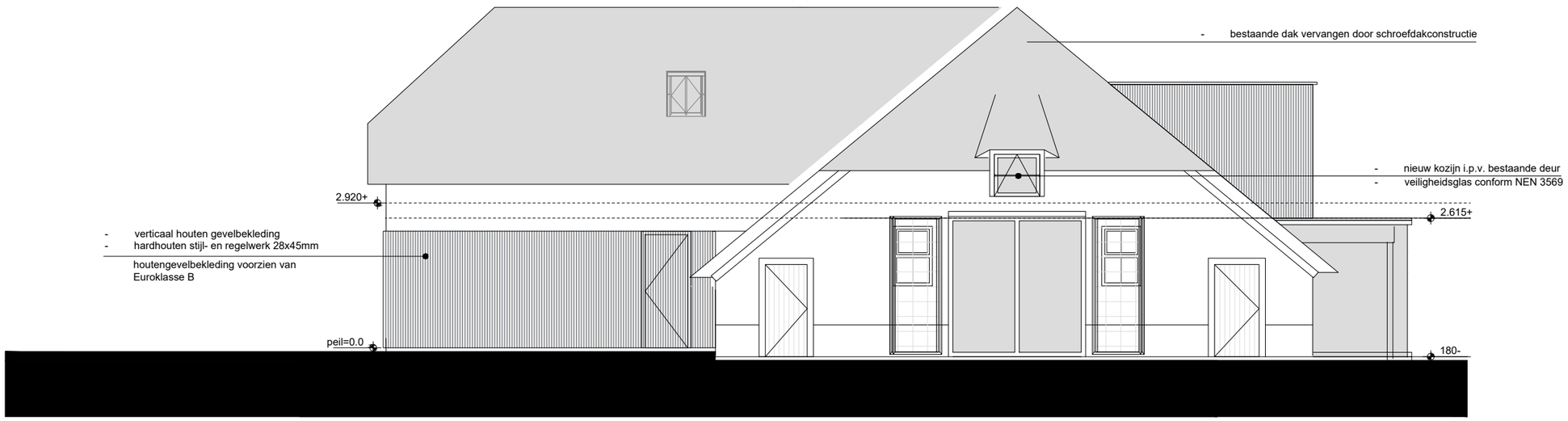


Dak

Maten in milimeters
Alle maten in het werk na te meten en te controleren

ONDERWERP: Plattegrond - nieuw	SCHAAL: 1:100	DATUM: 18-11-2021	TEK.NR. N.3	Blossom ARCHITECTURE

Noordwest gevel



Zuidoost gevel

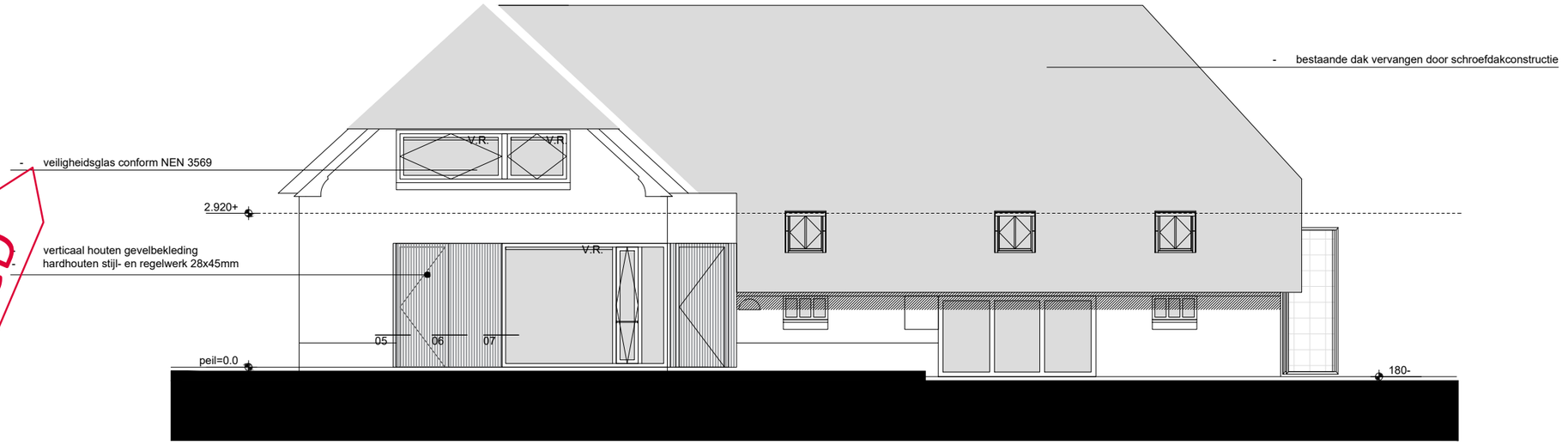
Maten in milimeters
Alle maten in het werk na te meten en te controleren

ONDERWERP: Gevel - nieuw

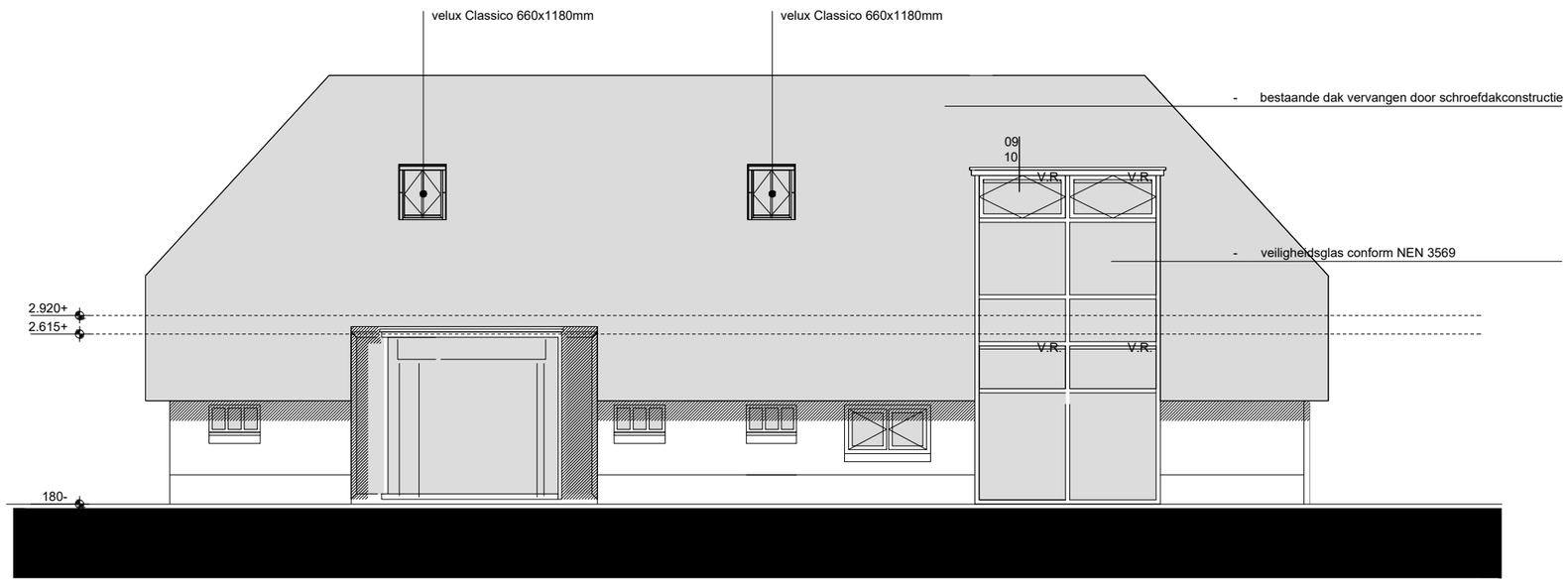
SCHAAL: 1:100 DATUM: 18-11-2021 TEK.NR. N.4

Blossom ARCHITECTURE

GEWIJZIGD



Zuidwest gevel

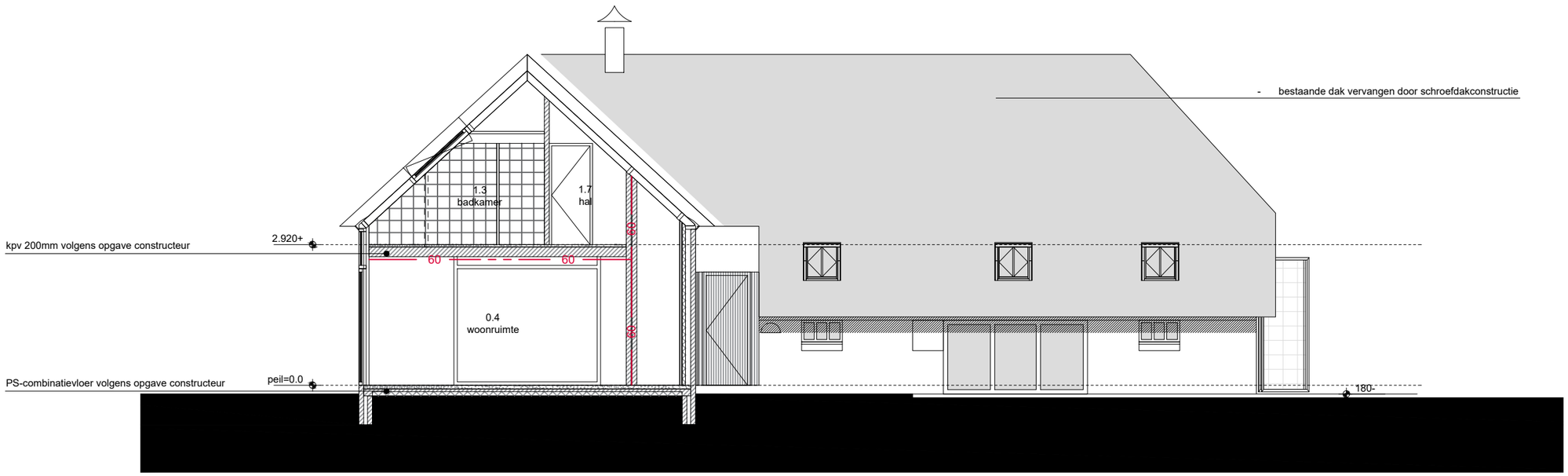


Noordoost gevel

Maten in milimeters
Alle maten in het werk na te meten en te controleren

ONDERWERP: Gevel - nieuw | SCHAAL: 1:100 | DATUM: 18-11-2021 | TEK.NR. N.5

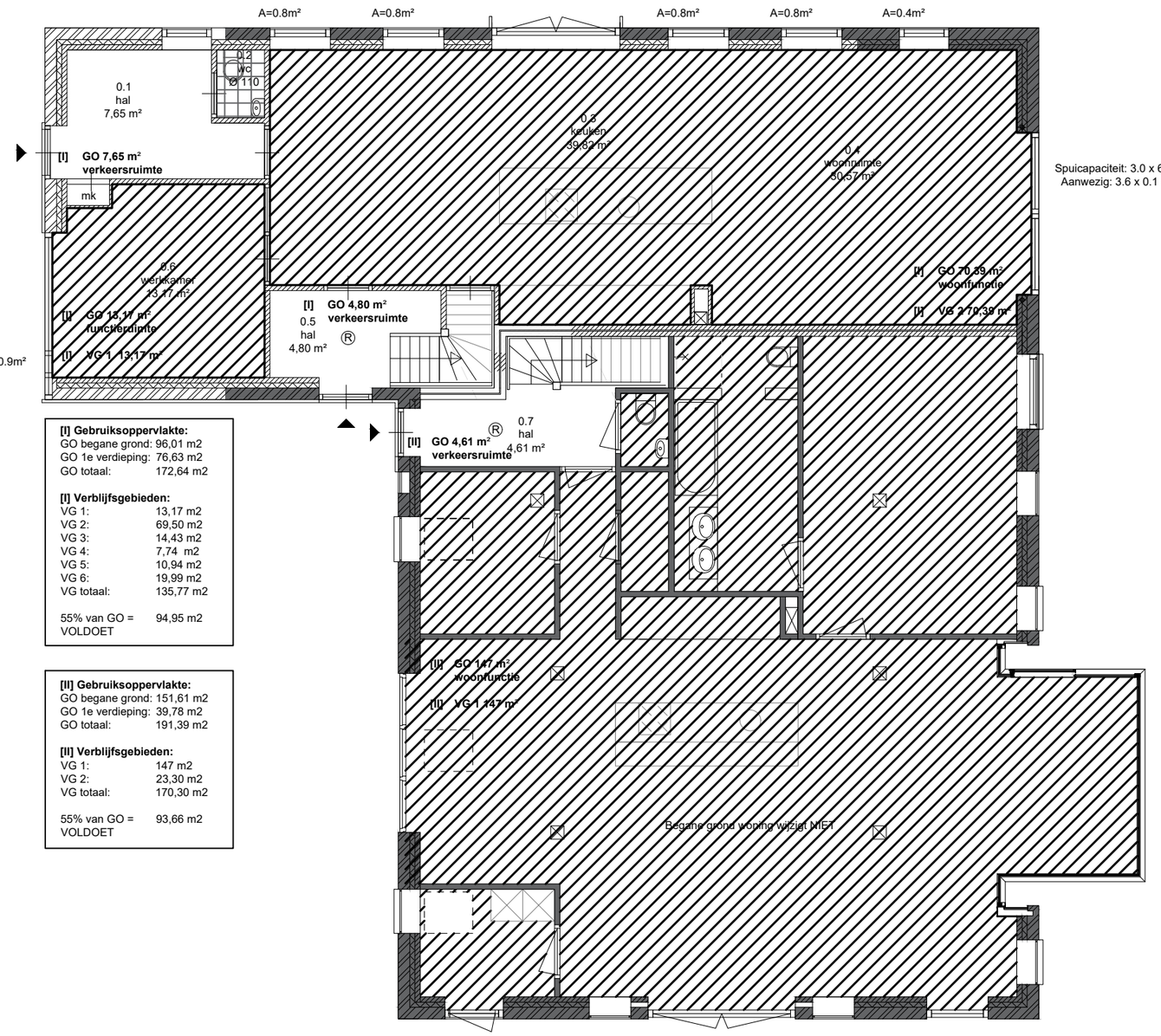
Blossom ARCHITECTURE



Dwarsdoorsnede

Maten in milimeters
Alle maten in het werk na te meten en te controleren

ONDERWERP: Doorsnede - nieuw	SCHAAL: 1:100	DATUM: 18-11-2021	TEK.NR. N.6	Blossom ARCHITECTURE



Spuicapaciteit: 3.0 x 13.17 = 39.51 dm³/s
Aanwezig: 0.9 x 0.1 x 1000 = 90 dm³/s

VOLDOET

Spuicapaciteit: 3.0 x 69.50 = 208.5 dm³/s
Aanwezig: 3.6 x 0.1 x 1000 = 360 dm³/s

VOLDOET

[I] Gebruiksoppervlakte:

GO begane grond:	96,01 m2
GO 1e verdieping:	76,63 m2
GO totaal:	172,64 m2

[I] Verblijfsgebieden:

VG 1:	13,17 m2
VG 2:	69,50 m2
VG 3:	14,43 m2
VG 4:	7,74 m2
VG 5:	10,94 m2
VG 6:	19,99 m2
VG totaal:	135,77 m2
55% van GO =	94,95 m2

VOLDOET

[II] Gebruiksoppervlakte:

GO begane grond:	151,61 m2
GO 1e verdieping:	39,78 m2
GO totaal:	191,39 m2

[II] Verblijfsgebieden:

VG 1:	147 m2
VG 2:	23,30 m2
VG totaal:	170,30 m2
55% van GO =	93,66 m2

VOLDOET

Maten in milimeters
Alle maten in het werk na te meten en te controleren

ONDERWERP: Plattegrond - nieuw | SCHAAL: 1:100 | DATUM: 18-11-2021 | TEK.NR. N.7 | Blossom ARCHITECTURE

Spuicapaciteit: 3.0 x 7.14 = 21.42 dm³/s
Aanwezig: 1.5 x 0.1 x 1000 = 150 dm³/s

VOLDOET

A=1.5m²

Spuicapaciteit: 3.0 x 9.41 = 28.23 dm³/s
Aanwezig: 1.7 x 0.1 x 1000 = 170 dm³/s

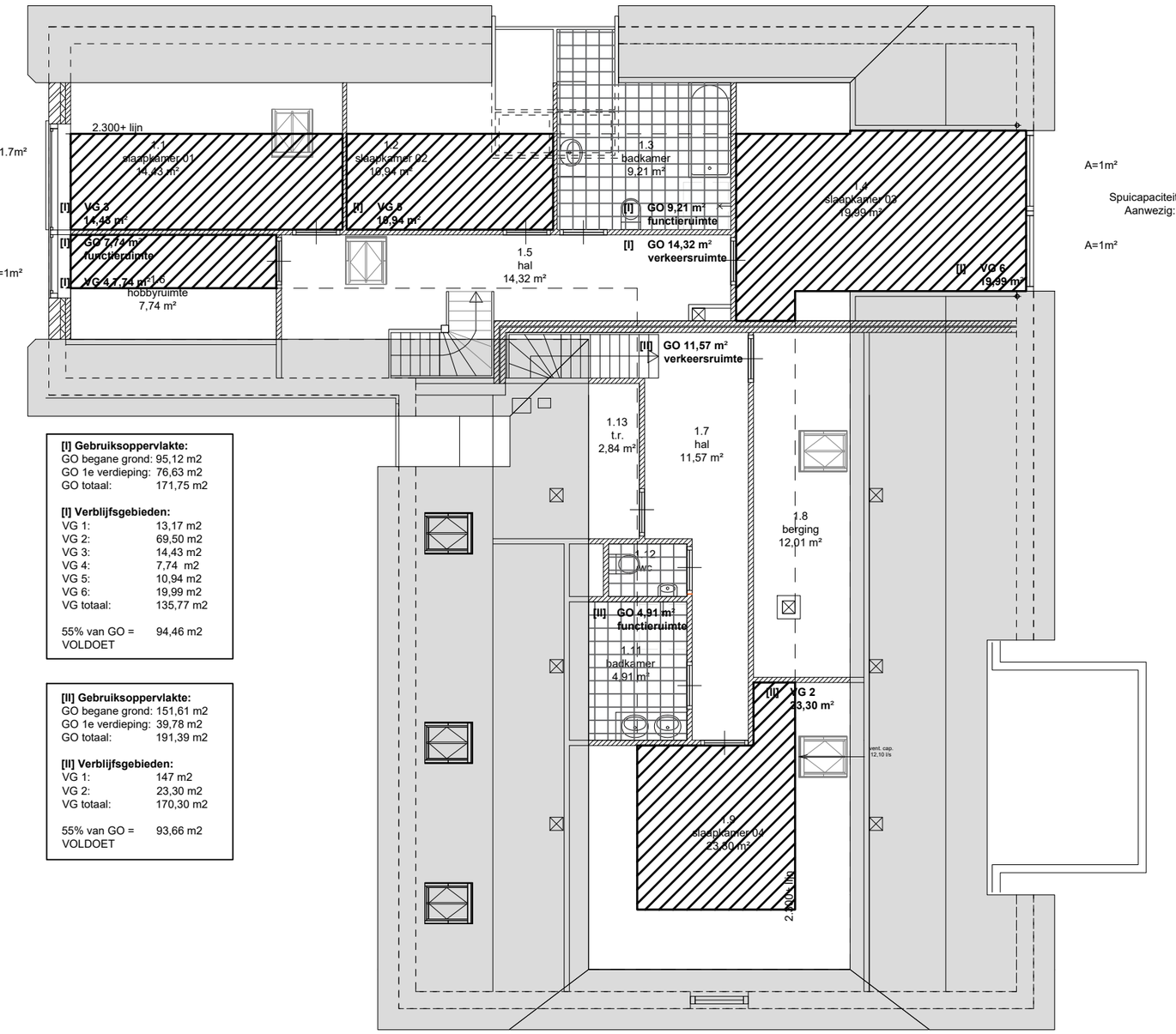
VOLDOET

A=1.7m²

Spuicapaciteit: 3.0 x 3.94 = 11.82 dm³/s
Aanwezig: 1 x 0.1 x 1000 = 100 dm³/s

VOLDOET

A=1m²



A=1m²

Spuicapaciteit: 3.0 x 17.30 = 51.90 dm³/s
Aanwezig: 2 x 0.1 x 1000 = 200 dm³/s

VOLDOET

A=1m²

A=0.8m²

Spuicapaciteit: 3.0 x 10.29 = 30.87 dm³/s
Aanwezig: 0.8 x 0.1 x 1000 = 80 dm³/s

VOLDOET

[I] Gebruiksoppervlakte:

GO begane grond:	95,12 m2
GO 1e verdieping:	76,63 m2
GO totaal:	171,75 m2

[I] Verblijfsgebieden:

VG 1:	13,17 m2
VG 2:	69,50 m2
VG 3:	14,43 m2
VG 4:	7,74 m2
VG 5:	10,94 m2
VG 6:	19,99 m2
VG totaal:	135,77 m2
55% van GO =	94,46 m2
VOLDOET	

[II] Gebruiksoppervlakte:

GO begane grond:	151,61 m2
GO 1e verdieping:	39,78 m2
GO totaal:	191,39 m2

[II] Verblijfsgebieden:

VG 1:	147 m2
VG 2:	23,30 m2
VG totaal:	170,30 m2
55% van GO =	93,66 m2
VOLDOET	

Maten in milimeters
Alle maten in het werk na te meten en te controleren

ONDERWERP: Plattegrond - nieuw | SCHAAL: 1:100 | DATUM: 18-11-2021 | TEK.NR. N.8 | Blossom ARCHITECTURE

Ruimtelijke Onderbouwing Brinkweg 38 7722 VA Dalfsen

Hoofdstuk 1 Inleiding

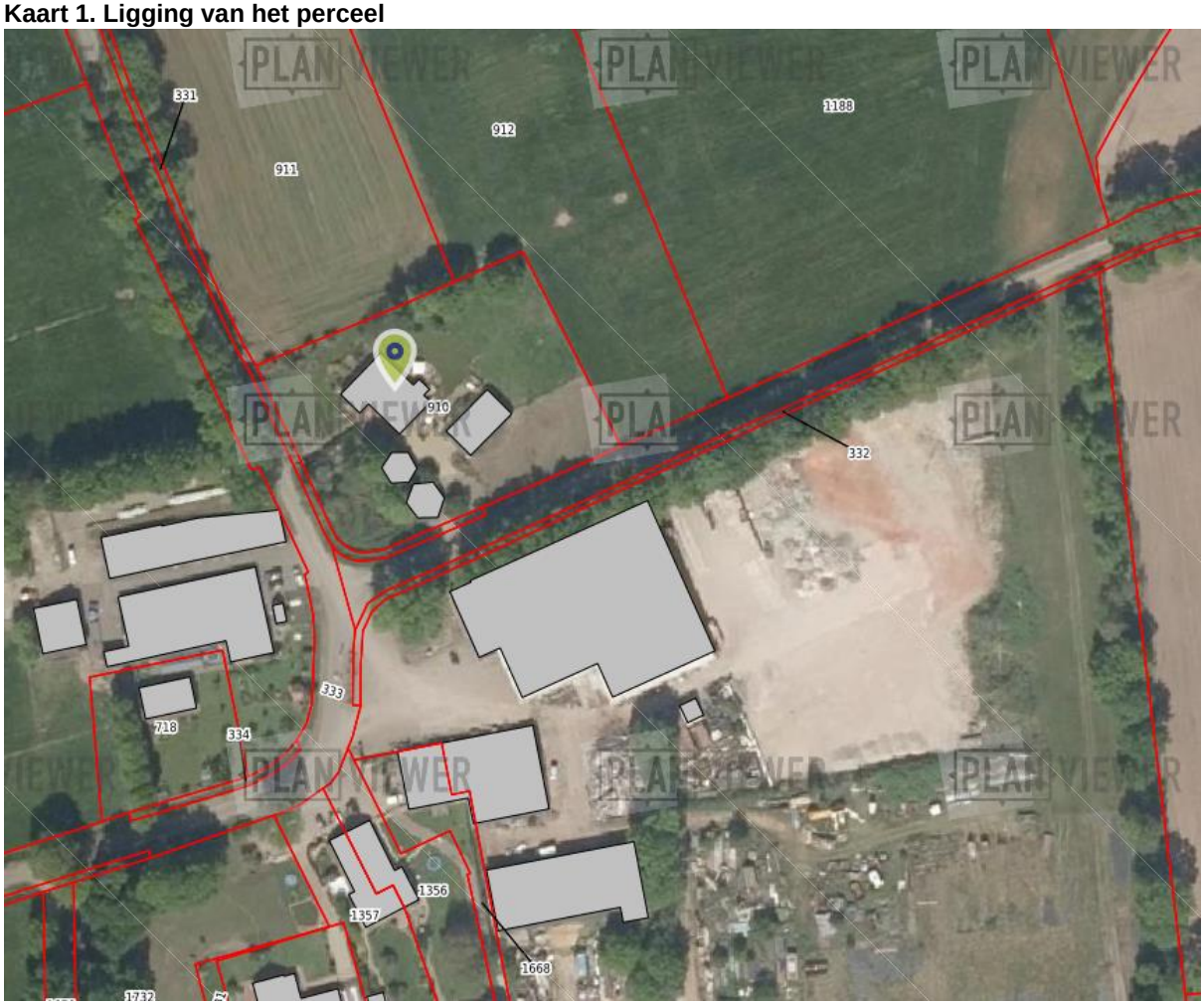
In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor deze ontwikkeling en de ligging en begrenzing van het gebied aangegeven. Verder wordt de ontwikkeling getoetst aan het geldende bestemmingsplan.

1.1 Beschrijving van de ontwikkeling

Aan de Brinkweg 38 in Dalfsen staat een krukhuisboerderij met daar omheen een schuur en twee voormalige hooibergen. De huidige eigenaren willen de krukhuisboerderij gaan spitsen in twee woningen. Hiervoor willen zij gebruik maken van de mogelijkheid die in het 7e verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen is opgenomen, en het splitsen van woningen met een inhoud van minimaal 900m3 mogelijk maakt.

Omdat er in het bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Dalfsen op het perceel Brinkweg 38 maar één woning is toegestaan is een aanpassing van het bestemmingsplan nodig.
De mogelijkheid om de woning te splitsen is opgenomen in artikel 27.7.1. onder c van het 7e Verzamelplan Buitengebied.

Kaart 1. Ligging van het perceel



1.2 Geldende bestemming

Het perceel ligt in het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen en heeft hierin de bestemming ‘Wonen’ en de dubbelbestemming ‘waarde – archeologie 3.

Kaart 2. Huidige bestemming

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Toekomstige situatie

Na de woningsplitsing zijn binnen de huidige schil van de woning, twee zelfstandige woningen aanwezig. Het bestemmingsplan Buitengebied wordt aangepast en het perceel krijgt de aanduiding: maximaal aantal wooneenheden: 2.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving voor Nederland in 2050. De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

Het Rijk wil sturen en richting geven op vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

De voorgenomen ontwikkeling heeft met name een relatie met de prioriteit 4. Bij prioriteit 4 wordt ingegaan op het belang van natuurlijke systemen en het landschap. In sommige regio’s staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is daar sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Als we het waterpeil omhoog brengen, kan dat gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het dan misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd wil de overheid de kwaliteiten van het landschap graag behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege ons cultureel erfgoed. De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Het onderhavige plan omvat geen ontwikkelingen die in tegenstrijd zijn met de NOVI.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat bij functiewijzigingen moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijzing, dat toch gesproken kan worden van een nieuw stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

In het plan wordt de huidige boerderij gesplitst in twee woningen. Het bebouwde oppervlak neemt slechts met ongeveer 25m2 toe en er is daardoor geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6 tweede lid Bro. De nieuwe eigenaren van het afgesplitste woning zijn van plan om de woning klimaatneutraal te maken, waarmee zij bijdragen aan de duurzaamheidsopgave.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of het initiatief bijdraagt aan de Provinciale ambities, wordt het initiatief getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit model staan de stappen ‘of’, ‘waar’ en ‘hoe’ centraal. Als de ontwikkeling wordt getoetst aan de Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat het volgende beeld.

2.2.2 Toetsing generieke en gebiedsspecifieke beleidskeuzes (Of)

De generieke beleidskeuzes geven antwoord op de vraag ‘of’ er aan een bepaalde ontwikkeling kan worden meegewerkt. Een deel van deze beleidskeuzes geldt voor heel Overijssel, een deel voor specifieke gebieden in Overijssel..

2.2.2.1 Generieke beleidskeuzes

Voor heel Overijssel geldt de ‘Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking’. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de ‘Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking’. De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening Overijssel 2017.

Het plan voldoet aan de generieke beleidskeuzes. In het bijzonder springen er twee beleidskeuzes uit: toekomstbestendigheid en zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik. Door de renovatie en de klimaatneutrale doelstelling wordt de woning Brinkweg 38 geheel toekomstbestendig. Door het hergebruiken van bestaande bebouwing wordt voorkomen dat er elders beslag wordt gelegd op de ruimte.

De ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden waaraan woningsplitsing, zoals opgenomen in het 7e Verzamelplan Buitengebied moet voldoen. De ontwikkeling aan de Brinkweg 38 zorgt ervoor dat een krukhuisboerderij behouden en verfraaid wordt, waardoor het positief bijdraagt aan de omgeving. De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan in verhouding tot de geboden ontwikkelingsmogelijkheden.

2.2.2.2 Gebiedsspecifieke beleidskeuzes

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende belangen. Het gaat dan bijvoorbeeld om:

- Het beschermen tegen overstromingen en wateroverlast
- Het veilig stellen van ons drinkwater
- Het behoud van plant- en diersoorten (biodiversiteit)
- De bescherming van zeldzame of unieke landschapskwaliteiten
- Het beperken van risico’s van het vervoer van gevaarlijke stoffen

Op het perceel Brinkweg 38 is geen gebiedsspecifieke beleidskeuze van toepassing. Er zijn dus geen zwaarwegende belangen die dit initiatief beïnvloeden.

2.2.3 Toetsing ontwikkelingsperspectief

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

Het perceel Brinkweg 38 ligt in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’ geldt. Zie voor een weergave hiervan kaart 3.

Kaart 3. Relevant gedeelte kaart Ontwikkelingsperspectieven

Dit ontwikkelingsperspectief richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies van het buitengebied. Het geeft ruimte aan de landbouw, maar tegelijkertijd biedt het ook ruimte voor landschapsontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, recreatie, wonen en de overige bedrijvigheid. Schaalvergroting in de landbouw en opwekking van hernieuwbare energie krijgen ruimte, onder de voorwaarde van zorgvuldige inpassing in het kleinschalige landschap. Ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Ook verbreding van economische activiteiten op het erf, bijvoorbeeld met zorg, recreatie of landwinkels, krijgt de ruimte. Daar waar de ontwikkelruimte voor agrarische bedrijven beperkt is, liggen ontwikkelkansen voor andere vormen van bedrijvigheid.

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

De ontwikkeling aan de Brinkweg 38 past binnen het ontwikkelingsperspectief. Door het splitsen van de bestaande krukhuisboerderij en het behouden van de bestaande vorm met toevoeging van hedendaagse architectuur wordt de identiteit van het landschap behouden en versterkt. Het splitsen en beperkt uitbreiden van de woning vormt geen belemmering voor omliggende agrarische bedrijven.

2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

Op de Brinkweg 38 zijn vier lagen van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch **cultuurgebied, de stedelijke laag en de laag van de beleving.**

2.2.4.1 Natuurlijke laag

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype “dekzandvlakte en ruggen”.

Kaart 4. Relevant deel ‘Natuurlijke laag’

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

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

De norm is dat dekzandvlakten en ruggen een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. In de richtinggevende

uitspraak staat dat als ontwikkelingen plaatsvinden, deze dan bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogte verschillen en het watersysteem. Verder is bij ontwikkelingen de (strekkings-)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

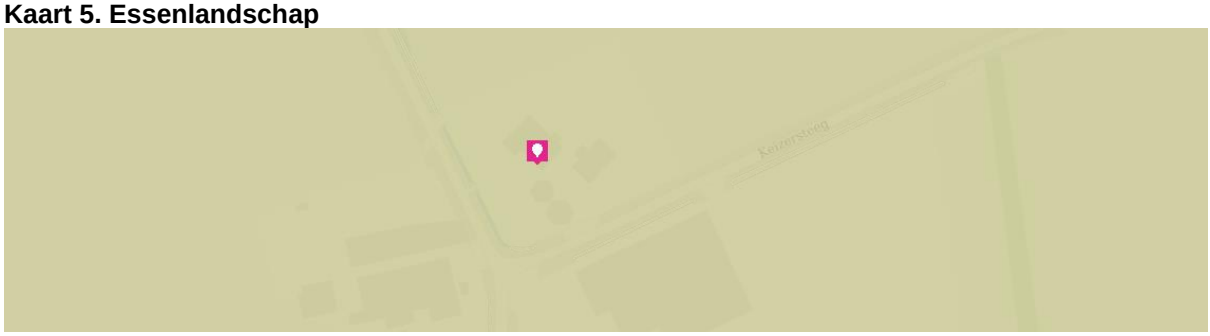
Het perceel Brinkweg 38 ligt net buiten de bebouwde kom van het dorp Dalfsen, dicht bij de rivier de Vecht. Het perceel ligt ingekapseld in het kleinschalige landschap, waarin lokaal geen strekkingsrichting of reliëf te ontdekken is.

2.2.4.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

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

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype “Essenlandschap”

Kaart 5. Essenlandschap



Figuur: Relevant deel ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, (voormalige) heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es. Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge stijlranden. Het landschapsbeeld is afwisselend en contrastrijk, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap. Typerend zijn de losse hoeven rond de es en de esdorpen met karakteristieke boerderijen en herkenbaar dorpssilhouet met vaak de kerktoren als markant element. Burgererven hebben door de jaren heen het karakter van het landelijk gebied verandert richting een mix van wonen en werken. Nieuwbouw ontneemt soms het zicht op de es of, vanaf de es op het dorp.

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, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. De samenhang hiertussen krijgt opnieuw vorm en inhoud door accentuering van de verschillende overgangen. De flank van de es biedt eventueel ruimte voor ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt.

De norm is dat essen een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de huidige bodemkwaliteit en het huidige reliëf. Op de flanken krijgen de kleinschalige landschapselementen een beschermende bestemmingsregeling. De richtingbepalende uitspraak geeft aan 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.

Het erf aan de Brinkweg 38 heeft veel (oude) erfbeplanting, waardoor het een redelijk gesloten karakter heeft. In het erfinrichtingsplan wordt de bebouwing zoveel mogelijk geconcentreerd aan de kant van het
oude erf. Hierdoor blijft de voorzijde van het perceel zo groen en open mogelijk, waardoor de zichtlijn op de es voor de woning langs bestaan blijft.

2.2.4.3 Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio is ook steeds belangrijker. De stedelijke leefwijze en cultuur waaiert meer en meer uit over het agrarisch cultuurlandschap. Burgers op getransformeerde boerenerven houden er een stedelijke leefwijze op na; weinig (economische) binding met grond en landschap, genietend van de onafhankelijkheid op eigen erf. De ruimtelijke kwaliteitsambitie is om een brede waaier aan woon-, werk-, en mixmilieus te creëren: elk buurtschap, dorp en stad heeft zijn eigen kleur. Daarnaast ligt er de ambitie om het contrast tussen dynamische en luwe gebieden te versterken door het infrastructuurnetwerk.

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

<u>Verspreide bebouwing</u>

De agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binden met het landschap. Door eenheid in handelen van boeren ontstonden er samenhangende landschappen, die nu nog steeds herkenbaar zijn. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft: de opbouw van erf, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype. Naast erven kent het buitengebied losliggende ‘gewone’ burgerwoningen met veelal een eigen, individueel karakter en eigen verhaal van ontstaan. Door transformatie van erven kan de samenhang tussen erf en landschap vervallen. De erven gaan binnen de landsschappelijke eenheid steeds meer verschillen.

De ambitie is om erven opnieuw te verbinden met het landschap en te verkennen als alternatief woon/werkmilieu. De erven die vrijkomen worden steeds groter. Soms is sloop een goede optie, maar hierdoor worden erven zo klein dat ze kunnen verdwijnen. Deze erven kunnen ook een anders gebruikt worden. Door voort te bouwen op de karakteristieken en kwaliteiten van de vaak eeuwenoude erven, ligt hier een kans om unieke, echt Overijsselse woon/werk-, recreatie- en zorgmilieus te ontwikkelen: sterk verbonden met de historie, het omliggende landschap en met veel ruimte voor individuele invulling.

De norm is dat ontwikkeling van nieuwe erven bijdraagt aan het behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit overeenkomstig de KGO. In de richtinggevende uitspraken staat dat ontwikkelingen die op erven plaatsvinden, bijdragen aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen. Daarnaast blijft er een duidelijk onderscheid tussen voorkant en achterkant en vindt koppeling van het erf aan het landschap plaats. Bij transformatie van erven kan de ervenconsulent van het Oversticht adviseren over de ruimtelijke kwaliteit.

<u>Informele en trage netwerk</u>

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

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

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

Na raadplegen van historische kaarten lijken er geen verdwenen paden of wegen op het perceel te liggen. Ook ontbreken er geen schakels in het lokale informele netwerk. Er lijken geen mogelijkheden te zijn om het netwerk te herstellen.

2.2.4.4 Laag van de beleving

Met de 'Natuurlijke laag', de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap' en de 'Stedelijke laag' is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. In de ‘Laag van de beleving’ komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijke economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarische sector.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Laag van de beleving’ niet aangeduid als behorende tot een gebied met een specifiek beleid.

2.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

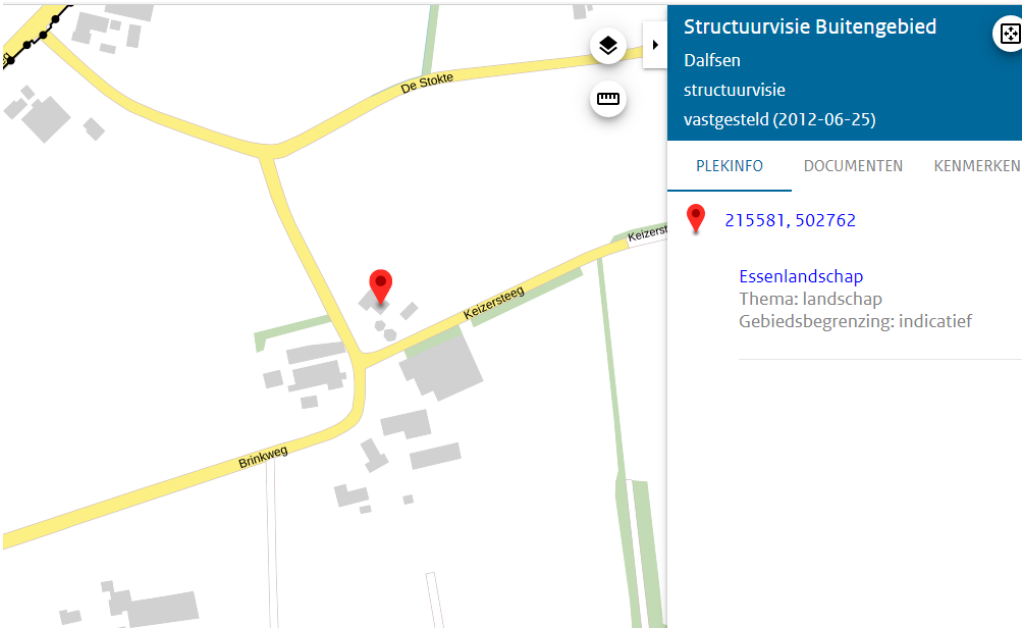
Op de kaart van de Structuurvisie Buitengebied zijn grenzen aangegeven tussen de deelgebieden die misschien een bepaalde 'hardheid' suggereren. Overgangen tussen landschappen zijn in de praktijk echter vaak 'zacht' en niet of nauwelijks op een bepaalde perceelsscheiding te begrenzen.

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

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

Het perceel Brinkweg 38 ligt in de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in het Essenlandschap. Zie kaart 7 voor een uitsnede uit de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

Kaart 6. Uitsnede structuurvisie buitengebied



Bron: ruimtelijkeplannen.nl

2.3.1.1 Karakteristiek Essenlandschap

Het essenlandschap is een eeuwenoud cultuurlandschap. Men woonde rond gezamenlijke akkers (de es) die door continue ophoging met mest hun karakteristieke bolle vorm kregen. De meeste en oudste bebouwing ligt op de flanken van de es. De dorpen en boerenerven liggen op een natuurlijke wijze in het landschap. De overgangen tussen dorp en omgeving of erg en buitengebied lopen op een logische wijze in elkaar over. De erven kennen en rafelig silhouet van bebouwing en boomgroepen. De variatie aan landschapselementen geeft het landschap een aangename en attractieve afwisseling. Er is door de jaren heen een organisch en kronkelend wegenpatroon ontstaan vanuit de dorpen. Er zijn nog oude zandpaden aanwezig. Het essenlandschap heeft een grote recreatieve aantrekkingskracht. De landbouw speelt een rol als beheerder van het landschap. Het buiten wonen is in dit deelgebied veel voorkomend.

2.3.1.2 Kernkwaliteit

Het essenlandschap wordt gekenmerkt door aangename kleinschaligheid, een veelheid aan functies en een fraaie landschappelijke afwisseling van open en besloten delen, microreliëf, historische boerderijen en vele (verschillende) landschapselementen.

2.3.1.3 Ontwikkelingsrichting Wonen

Het essenlandschap is geliefd als plek om te wonen. In beleidsregels voor woningsplitsing uit het 7e verzamelplan buitengebied bestaan beleidsmatig de mogelijkheden om de voormalige agrarische woningen met een minimale inhoud van 900m3 te splitsen. Buiten deze regelingen zijn nieuwe woningen uitsluitend toegestaan in het kader van landschapsontwikkeling. De gemeente zal deze landschappelijke meerwaarde nadrukkelijk toetsen om ongewenste verstening van het essenlandschap te voorkomen.

2.3.2 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een gemeentedekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. Het perceel Brinkweg 38 ligt in het deelgebied ‘Essenlandschap’.

Essenlandschap

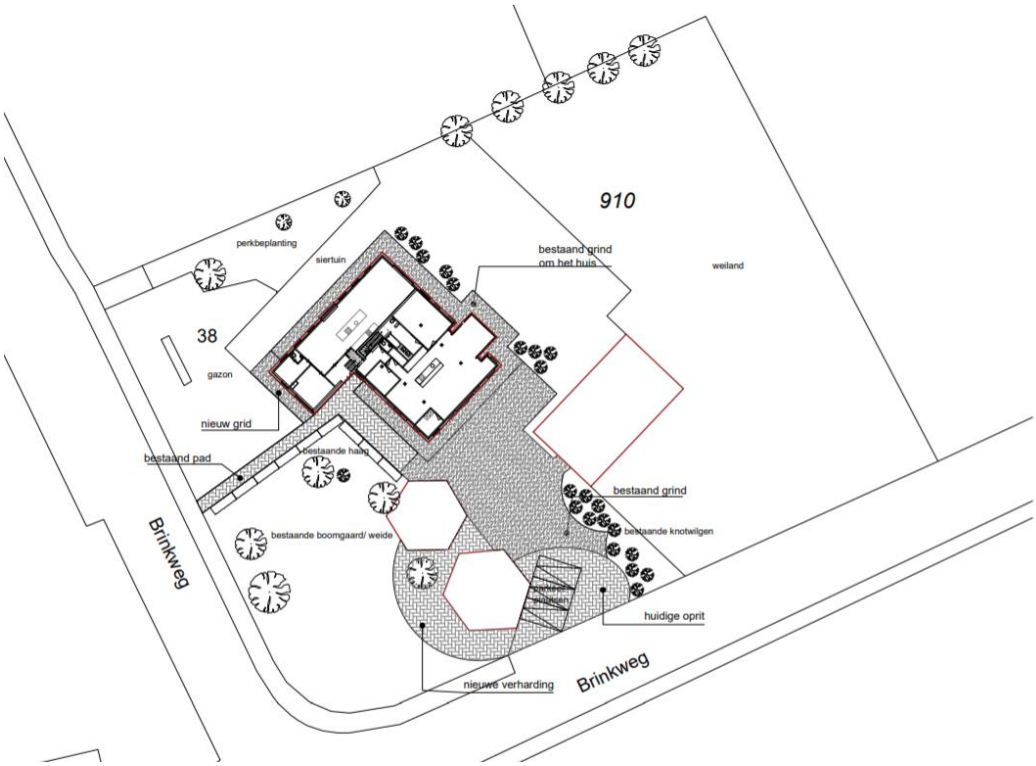
De afwisseling en rijkdom aan landschapselementen en cultuurhistorische elementen is in dit landschapstype groot en kenmerkend.

- Het versterken van steilranden met beplanting;
- het aanleggen van erfbeplanting met eik, beuk, es, linde en kastanje
- het uitbreiden van wegbeplanting en houtwallen tot een samenhangende structuur;
- Dit versterkt tevens de biotoop voor bijvoorbeeld vleermuizen, dassen en andere dieren;
- Aanleg of herstel van Kerkepaden en boerenlandpaden als ommetje om Dalfsen of Oudleusen vergroot de mogelijkheden voor beleving van dit landschap door bewoners;

- Bestaande recreatiebedrijven zouden zich mogen ontwikkelen onder voorwaarde dat ook een bijdrage wordt geleverd aan de landschappelijke versterking, bijvoorbeeld door het aanleggen van houtsingels, solitairen en lanen. Uiteraard worden alleen gebiedseigen soorten toegepast zoals bijvoorbeeld eik, beuk, es, linde en esdoorn;
- Karakteristieke en historische bebouwing moet gekoesterd worden zoals boerderijen, bakhuisjes, authentieke kapschuren, hooimijten en dergelijke. Aandacht voor herstel;
- Door ecologisch bermbeheer langs zandwegen en akkerrandbeheer op de essen wordt de belevingswaarde maar ook ecologische waarde versterkt;
- In dit deelgebied zullen nieuwe locaties voor waterberging vlakvormig moeten zijn, gekoppeld aan structuur van het landschap. Goede plaatsen zijn gelegen tegen de oude hoogwatergrenzen van de Vecht (oude dijken en kades) die daardoor ook beter herkenbaar worden.

De architect die de verbouwing heeft ontwerpen heeft voor deze ontwikkeling een advies uitgebracht die passend is in de structuur van het landschap. Zie kaart 8 voor erfinrichtingsschets van de architect, deze is ook in groter formaat in de bijlage toegevoegd.

Kaart 7. Erfinrichting Brinkweg 38



Hoofdstuk 3 Onderzoeken

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

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

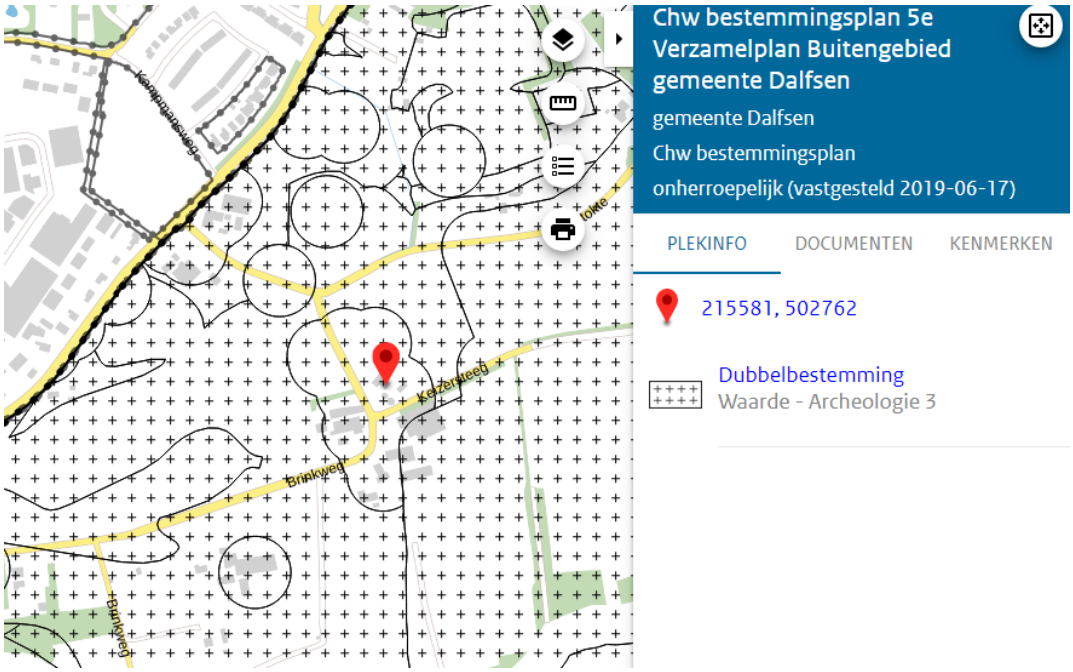
3.1 Archeologie

Volgens deze beleidskaart zijn er nabij het perceel Brinkweg 38 bekende archeologische vindplaatsen (AWG categorie 3).

Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bodemingrepen groter dan 50 m2 en dieper dan 0,3 m geldt een onderzoeksplicht. In die gevallen moet een rapport overlegd worden waarin de aanwezigheid van archeologische waarden van de gronden die volgens de aanvraag verstoord zullen worden, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

Omdat in de aanvraag geen bodemingrepen groter dan 50 m2 (de uitbouw is slechts 25m2) worden gedaan, is een dergelijk rapport niet noodzakelijk.

Kaart 8. Archeologie



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

3.2 Bodemkwaliteit

Er vinden als onderdeel van dit plan zeer beperkte grondwerkzaamheden (ca. 25m2) plaats. Het huidige gebruik wordt daarnaast voortgezet. Het betreft hier alleen een wijziging van het bestemmingsplan (woningsplitsing). Omdat de bestaande fysieke situatie wordt gehandhaafd is een bodemonderzoek niet nodig.

3.3 Duurzaamheid

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

Het initiatief sluit aan op het beleidsplan duurzaamheid 2017 – 2025. Met de woningsplitsing en bijbehorende verbouwing worden twee energieneutrale woningen gerealiseerd. Door de aanpassingen die worden gedaan wordt minder energie gebruikt en wordt gebruik gemaakt van duurzame energie. Tot slot wordt bestaande ruimte beter benut waardoor er geen nieuwbouw nodig is.

3.4 Ecologie

3.4.1 Natura 2000 gebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied is het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht op een afstand van 6,5 km van het plangebied. Gezien de relatief grote afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied en de beperkte effectafstand van de ingreep, kan een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een verslechteringstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

3.4.2 Stikstof

De activiteiten in de bouwfase vallen onder de partiële vrijstelling voor bouwwerkzaamheden zoals opgenomen in de Wet stikstofreductie en natuurherstel. De stikstofuitstoot in de gebruiksfase is gezien de verduurzaming van de woning (er wordt ingezet op klimaatneutraliteit) zeer beperkt. Er is hierdoor geen sprake van extra negatieve effecten op Natura2000-gebieden.

3.4.3 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

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

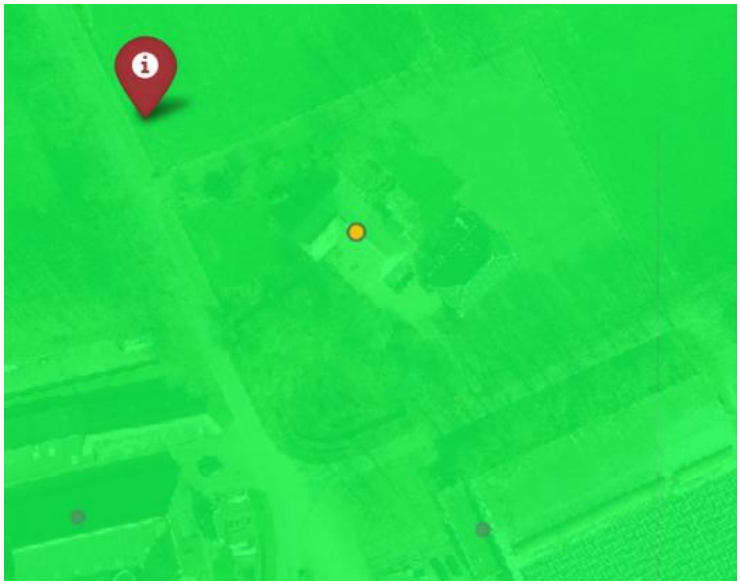
3.4.4 De Wet natuurbescherming

Er vinden zeer beperkte fysieke wijzingen plaats, waardoor een Flora en Fauna onderzoek niet nodig is. De zorgplicht blijft echter wel van toepassing. Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat verstorende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden. De zorgplicht blijft, ongeacht de status van de soorten, wel van kracht.

3.5 Externe veiligheid

De ontwikkeling is getoetst aan het Externe Veiligheidsbeleid. Risicozonering rondom Brinkweg 38 is hieronder aangegeven.

Kaart 9. Externe veiligheid



3.5.1 Toetsing Risicobronnen

Toets aan risicokaart

Er is geen sprake van nieuw gebruik (wonen) en de uitbreiding is zeer beperkt. Het plangebied ligt daarnaast in het groene gebied. Dit betekent dat externe veiligheid geen rol speelt.

Conclusie

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

3.6 Milieuzonering

Nabij Brinkweg 38 worden bedrijfsactiviteiten uitgevoerd. Op het perceel Brinkweg 5-7 is een rundveehouderij gesitueerd. Voor dit bedrijf blijkt dat niet wordt voldaan aan de richtafstand voor geur. Wettelijke bepalingen prevaleren echter boven richtafstanden. Gebleken is dat in de plansituatie wordt voldaan aan de van toepassing zijnde vaste afstand conform de geurverordening van de gemeente Dalfsen.

Het bestemmingsplan staat op het perceel Brinkweg 5-7 een agrarisch bedrijf toe. Dit kan ook een veehouderij met andere dieren dan rundvee zijn, met grotere richtafstanden dan de afstanden in tabel 1. Afgewogen dient te worden of het plan een beperking oplevert voor eventuele toekomstige vestiging van een veehouderij met andersoortige dieren. Geconcludeerd is dat dit niet het geval is, omdat het hoofdgebouw aan de Brinkweg 38 in de huidige situatie al geheel als woning gebruik is en daarmee al bepalend voor de mogelijkheden van bedrijfsontwikkeling voor dit agrarisch bedrijf.

3.7 Geluid

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

Het perceel Brinkweg 38 ligt aan een landbouwweg net buiten de bebouwde kom van de kern Dalfsen. Deze weg heeft een toeristische doorgaande functie (fietsers, wandelaars) en wordt verder alleen door bestemmingsverkeer en landbouwverkeer gebruikt.

Op de percelen Brinkweg 36-36A/B vinden diverse bedrijfsactiviteiten plaats. Het op deze locatie aanwezige bedrijf beschikt over een revisievergunning (ingevolge artikel 8.4 van de Wet milieubeheer) van 28 april 2008. Als onderbouwing van deze vergunning is een akoestisch onderzoek uitgevoerd dat dateert van 31 oktober 2006. Op verzoek van de gemeente Dalfsen is in januari 2022 aanvullend onderzoek gedaan naar de geluidbelasting van het bedrijf op het af te splitsen deel van de woning.

Uit het akoestisch onderzoek van 2006 blijkt dat de geluidbelasting ter plaatse van Brinkweg 38 in de dag, avond- en nachtperiode respectievelijk 38, 37 en 32 dB(A) bedraagt. Bij het puin breken (maximaal 20 dagen per jaar) neemt volgens het geluidrapport (zie samenvatting op pag. 3) de geluidbelasting in de dagperiode met 1 dB toe en bedraagt dan 38 + 1 = 39 dB(A).

In het akoestisch onderzoek van 2022 zijn actuele brongegevens van vergelijkbare bedrijven gebruikt, is ten opzichte van het onderzoek uit 2006 het aantal emissiepunten fors uitgebreid en is voor het aantal vervoersbewegingen de vergunde situatie gebruikt. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ter plaatse van Brinkweg 38 in de dag, avond- en nachtperiode respectievelijk 39, 34 en 30 dB(A) bedraagt. Bij het puin breken (maximaal 20 dagen per jaar) betreft de geluidbelasting in de dagperiode 44 dB.

Uit beide onderzoeken blijkt dat de berekende geluidbelasting voor de representatieve en afwijkende bedrijfssituatie lager is dan de normering voor een rustig buitengebied, zoals gesteld in de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering 2009. Op basis van deze publicatie kan de omgeving door de bedrijvigheid ‘agrarisch/loonwerkbedrijf met puin breken’ ook worden getypeerd als gemengd gebied. De normering voor een goed woon- en leefklimaat is hiervoor: dag/avond/nacht, 50/45/40 dB(A). Aan deze norm wordt op basis van de vergunning ruimschoots voldaan. Dit blijkt ook uit het aanvullende akoestisch onderzoek dat in 2022 is uitgevoerd.

Op basis van beide onderzoeken kan de conclusie worden getrokken dat er sprake is van een gezond woon- en leefklimaat.

3.8 Luchtkwaliteit

Het plan bevat het renoveren en beperkt uitbreiden van een bestaande woning. Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling, die in het dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" zal verslechteren. Aan het bepaalde omtrent luchtkwaliteit wordt dan ook voldaan.

3.9 Verkeerssituatie

Hierbij wordt gekeken naar de ontsluiting van de percelen en het parkeren van bewoners en bezoekers. Op het perceel wordt een woning toegevoegd door middel van woningsplitsing. Bij de nieuwe woning zal voor de extra bewoners voldoende parkeerruimte worden gerealiseerd. Voor de ontsluiting van de woning zal gebruik gemaakt worden van de bestaande inrit. Deze bestemmingsplanwijziging heeft naar verwachting geen nadelige gevolgen voor het verkeer. Het bestaande verkeersnetwerk kan de toevoeging van één woning aan.

Gelet op alle milieuaspecten kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de huidige en nieuw te realiseren woning op het perceel Brinkweg 38.

3.10 Water

3.10.1 Watertoets

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

Paragraaf geen belang

WATERPARAGRAAF GEEN WATERSCHAPSBELANG
Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan Woningsplitsing Brinkweg 38.

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

Deze conclusie is automatisch getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

3.10.2 Relevant beleid

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. Zowel de provincie, het waterschap als de gemeente stellen waterbeleid vast. De belangrijkste kaders zijn de Omgevingsverordening en –visie van de provincie Overijssel, het Waterbeheerplan 2016 – 2021 van het Waterschap Drents Overijsselse Delta, het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen.

3.10.3 Watertoetsproces

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan met het invullen van de digitale watertoets. Het watertoetsresultaat betreft de 'standaard waterparagraaf'. De bestemming en de grootte van het plan hebben geen negatieve invloed op de waterhuishouding en het waterschap geeft een positief wateradvies.

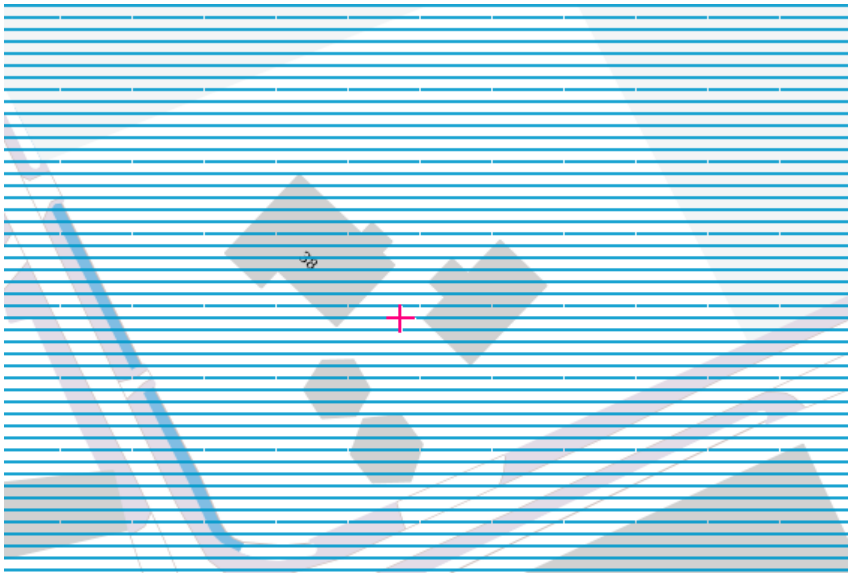
3.10.4 Overstromingsrisicoparagraaf

Volgens artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel moet bij ontwikkelingen in overstroombaar gebied een overstromingsrisicoparagraaf in de toelichting bij een bestemmingsplan worden opgenomen.

Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal gesproken niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan) als gevolg van een extreme gebeurtenis. Het gaat zowel om buitendijkse gebieden die bij hoogwater overstromen (bijvoorbeeld uiterwaarden) als om de beschermde gebieden achter de dijk (binnendijkse gebieden) die alleen bij een calamiteit onder water komen te staan.

Volgens de viewer van de provincie Overijssel ligt het plangebied in overstroombaar gebied (zie kaart 10).

Kaart 10. Uitsnede kaart ‘Overstroombaar gebied’



Bron: provincie Overijssel

Risico-inventarisatie

Op de risicokaart komt het volgende kaartbeeld naar voren bij overstromingen met een kleine kans (1/1000 tot 1/10.000 jaar). Dit zijn de overstromingen vanuit het primaire systeem (bijvoorbeeld de Vecht) waar de dijken een strenge norm hebben. Voor de betreffende locatie wordt een maximale waterdiepte van 0,5 tot 1 meter gevonden (zie kaart 12). Op de kaart van middelgrote kans (1/100 jaar) blijft de betreffende locatie droog. De risicokaart geeft geen tijd tot overstroming aan.

Kaart 11. Uitsnede IPO risicokaart

Bron: IPO risicokaart

Conclusie

In geval van overstroming zijn er geen belemmeringen om de beoogde ontwikkelingen op de locatie toe te staan.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

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

4.2 Beschrijving gewenste situatie

Na herziening van het bestemmingsplan is woning aan de Brinkweg 38 gesplitst. De bestemming “Wonen” en ‘Archeologie 3” blijven behouden. Op de verbeelding komt de aanduiding: maximaal aantal woningen: 2.

Hoofdstuk 5 Economische Uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat ruimtelijke plannen economisch uitvoerbaar moeten zijn. De gemeente Dalfsen heeft een ontwikkelingsovereenkomst met de aanvrager gesloten, waarin is vastgelegd dat de kosten voor de procedure, de landschappelijke inpassing en eventuele kosten voor planschade volledig voor zijn rekening komen.

Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal met een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.

Bijlage 4 Projectafwijkingsbesluit De Bese 7

gemeente Dalfsen

Eigenaar

Uw aanvraag ontvangen:	Ons kenmerk:	Inlichtingen bij:	Centrale nummer:
29 november 2021	Z/21/645703		(0529) 48 83 88

Onderwerp:
brief + besluit aanvraag omgevingsvergunning

Datum:
16 januari 2023

Geachte mevrouw,

Wij hebben op 29 november 2021 uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het toevoegen van de functie paardenhouderij en een vergrote paardenbak op het perceel De Bese 7 in Dalfsen. De aanvraag is bij ons geregistreerd onder het dossiernummer Z/21/645703.

Verlenen Omgevingsvergunning
Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. Het besluit met bijbehorende voorschriften hebben wij bijgevoegd. Wij raden u aan om alles zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften naleven.

Besluit en publicatie
Het besluit wordt door ons gepubliceerd op onze website onder KernPUNTEN (in te zien via deze link), in het Gemeenteblad (Officielebekendmakingen.nl) en in het weekblad “De Dalfser Marskramer” van 16 januari 2023.

Meer informatie
Als u vragen hebt over deze brief, kunt u telefonisch of schriftelijk contact opnemen met de heer , via telefoonnummer (0529) 48 83 88 of het emailadres gemeente@dalfsen.nl. Wilt u bij vragen of overleg het kenmerk boven in deze brief bij de hand houden, zodat wij u vlot van dienst kunnen zijn.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,

Wabo casemanager

Bijlage: Omgevingsvergunning

Raadhuisstraat 1
Postbus 35, 7720 AA Dalfsen
T (0529) 48 83 88
F (0529) 48 82 22
E gemeente@dalfsen.nl
I www.dalfsen.nl

OMGEVINGSVERGUNNING

Wij hebben op 29 november 2021 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het toevoegen van de functie paardenhouderij en een vergrote paardenbak op het perceel De Bese 7 in Dalfsen, kadastraal bekend Dalfsen, sectie N, nummer 1479. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/21/645703.

Het betreft een verzoek van:

Besluit
Gelet op § 2.1. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: 'Wabo') besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen.

Wij verlenen de omgevingsvergunning onder de bepaling dat de genoemde stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit:

1. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Procedure
Wij hebben de omgevingsvergunning voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure van § 3.3 van de Wabo. De aanvraag heeft betrekking op de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan', artikel 2.1 lid 1 sub c, en is beoordeeld aan § 2.3 van de Wabo.
U heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde regels en voorschriften en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Ontvankelijkheid
Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. U bent in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens in te dienen. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 29 april 2022. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 73 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag en de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Ter inzage legging/Zienswijzen
Het voornemen om vergunning te verlenen voor de aangevraagde activiteiten is middels publicatie op onze website onder KernPUNTEN (in te zien via deze link), het lokale weekblad "De Dalfser Marskramer", het Gemeenteblad van 15 november 2022 bekend gemaakt. Vervolgens hebben de ontwerp-omgevingsvergunning en de daarbij behorende stukken vanaf 16 november 2022 zes weken ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Advies verklaring van geen bedenkingen
Op 19 oktober 2022 hebben wij van de Provincie Overijssel een beslissing ontvangen waaruit blijkt dat een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is. Uit de aanvraag blijkt dat er, naast de effecten van stikstof, geen andere negatieve effecten te verwachten zijn die de natuurlijke kenmerken van de diverse beschermde gebieden kunnen aantasten.

Bijgevoegde documenten
De volgende documenten behoren bij het besluit:

Naam bijlage	Type	Datum ingediend
De Bese 7 te Dalfsen	OLO aanvraagformulier	29 november 2021
Watertoets	OLO overig	29 april 2022
20220513_ROB__pdf	OLO overig	13 mei 2022

Beroepsclausule
Tegen dit besluit kunt u, en andere belanghebbenden, op grond van artikel 8:1 Algemene wet

bestuursrecht binnen zes weken na de dag van terinzagelegging van dit besluit een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Overijssel, Sector Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle, telefoon 038-8884110.
Een beroepschrift moet ondertekend zijn en in ieder geval de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden van het beroep bevatten.
Het besluit blijft gelden in de tijd dat uw beroepschrift in behandeling is. Als u dit niet wilt, vanwege een spoedeisend belang of omdat het besluit onherstelbare gevolgen heeft voor u, dan kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Overijssel, locatie Zwolle, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Inwerkingtreding en geldigheid omgevingsvergunning
De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Als naast een beroepschrift een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan wordt de werking van de omgevingsvergunning niet opgeschort voordat op dat verzoek is beslist. De gemeente kan de omgevingsvergunning na een half jaar intrekken als er geen gebruik van is gemaakt. Van de voornemens over een intrekking wordt u door ons geïnformeerd.

Dalfsen, 16 januari 2023

namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,

Wabo casemanager

Bijlagen:

- Inhoudelijke beoordeling, voorschriften en verplichtingen;

Inhoudelijke beoordeling
Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Op het perceel is het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen' inclusief de daarbij behorende herzieningen van toepassing. Het perceel is volgens de bij het bestemmingsplan behorende plankaart bestemd voor 'Agrarisch' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' en de aanduiding 'agrarisch bedrijf a' waarop de bestemmingsplanregels van toepassing zijn.

Het bouwplan is strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij behorende planregels, omdat volgens de definitie 'agrarisch bedrijf' een gebruiksgerichte paardenhouderij niet is toegestaan. De gevraagde paardenbak heeft een afmeting van 60 meter x 40 meter. Volgends de definitie van een paardenbak mag deze niet meer bedragen dan 60 meter x 20 meter.

Het bestemmingsplan en de algemene afwijkingsregels bieden geen mogelijkheid om hiervan af te wijken. Wij zijn bereid mee te werken aan het (bouw)plan middels een project afwijkingsbesluit op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo.

Motivering
Ter plaatse van de Bese 7 in Dalfsen is een agrarisch bedrijf gevestigd. In de huidige situatie is een productiegerichte paardenhouderij toegestaan. In de nieuwe situatie is een gebruiksgerichte paardenhouderij gewenst. Een productgericht is een agrarisch bedrijf dat is toegespitst op het fokken van paarden, het bieden van leefruimte aan opgroeiende paarden met daarbij behorende trainingsfaciliteiten en/of het voortbrengen van producten door middel van het houden van paarden, zoals een paardenmelkerij of een daarmee gelijk te stellen bedrijfsvorm, eventueel in combinatie met trainingsfaciliteiten ten behoeve van de eigen gefokte paarden en de in- en verkoop van paarden. Een gebruiksgerichte paardenhouderij is naast het uitoefenen van productiegerichte paardenhouderij-activiteiten, mede gericht op het bieden van stallingsruimte voor paarden, het trainen van paarden en het uitbrengen in sport, alsmede verhuur van diensten met behulp van paarden, niet zijnde een manege.

Om een gebruiksgerichte paardenhouderij mogelijk te maken moet de locatie de aanduiding 'paardenhouderij' hebben. Dat is nu niet het geval. In de beoogde situatie zal sprake zijn van een paardenhouderij welke deels gericht is op training en handel van dressuurpaarden (sportpaarden) en in mindere mate op productiegerichte activiteiten (eigen fok). Het deel training en handel is daarbij niet bedoeld als ondersteuning van de productiegerichte activiteiten, maar als een tak op zich. Hiermee valt deze beoogde bedrijfsopzet onder de gebruiksgerichte paardenhouderij.

Ter ondersteuning van de gebruiksgerichte paardenhouderij kan de gerealiseerde paardenbak in de huidige omvang toegestaan worden.

Conclusie:
De omgevingsvergunning voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo kan worden verleend.

Voorschriften
Wij hebben de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden:

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
- Het erfinrichtingsplan die is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing van 13 mei 2022 moet uiterlijk twee jaar nadat de verleende omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden gerealiseerd zijn. Deze dient minimaal tien jaar in stand gehouden te worden.

Verplichtingen
Wij hebben de volgende verplichtingen aan de omgevingsvergunning verbonden:

- Algemeen
De vergunninghouder moet ervoor zorgen dat de omgevingsvergunning altijd op het werk aanwezig is en op aanvraag van de toezichthouders getoond kan worden.

Wet natuurbescherming (Wnb)
De Wnb blijft ondanks deze omgevingsvergunning van toepassing. De Wnb verbiedt de verstoring en verontrusting van verblijfplaatsen van beschermde diersoorten en planten.
Een ieder dient dan ook voldoende zorg in acht te nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.
De bedoelde zorg houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voorzover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voorzover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.
Nadere informatie kunt u onder andere vinden op de website http://www.natuurloket.nl

gemeente Dalfsen

Ruimtelijke onderbouwing
De Bese 7 te Dalfsen

Ruimtelijke onderbouwing De Bese 7

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en omschrijving plan

Initiatiefnemer is de eigenaar van het perceel gelegen aan **De Bese 7 te Dalfsen**. Deze locatie met bestaand agrarisch bedrijf is aangekocht met de wens om op deze locatie, naast het houden van rundvee, een gebruikgerichte paardenhouderij te exploiteren. Aangezien de invulling van de paardenhouderij tak van dit agrarisch bedrijf met name gericht is op training en handel en secundair op productiegerichte aspecten, sluit dit aan bij de definitie van een gebruiksgerichte paardenhouderij en hoort hier een functieaanduiding ‘paardenhouderij’ bij. Daarnaast heeft initiatiefnemer een paardenbak binnen het zoekgebied gerealiseerd, welke met een afmeting van 60 x 40 meter ietwat afwijkt van het gehanteerde formaat toegestaan in het bestemmingsplan.

Met een principeverzoek is begin ‘21 is om planologische medewerking gevraagd. Gemeente Dalfsen geeft per brief d.d. 28 juni ’21 (zaaknummer Z/21/631515) aan in principe en onder voorwaarden bereid te zijn om mee te werken. Het principeverzoek en -besluit zijn geënt op een bestemmingsplanwijziging. Gedurende het traject is ambtelijk besproken dat de beoogde ontwikkeling ook met een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3^0 Wabo) kan worden aangevraagd. Laatstgenoemde procedure/ route heeft de voorkeur van initiatiefnemer. Het is aan de initiatiefnemers om te motiveren dat de omgevingsvergunningsaanvraag voldoet aan een ‘goede ruimtelijke ordening’. Ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan **De Bese 7 te Dalfsen**, in het buitengebied van gemeente Dalfsen. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Dalfsen, sectie N nummer 1479. Het bedrijf ligt in het agrarische buitengebied van gemeente Dalfsen. Binnen een straal van een kilometer rondom het bedrijf zijn voornamelijk agrarische-, woon-, bedrijfs- en enkele natuur-bestemmingen aanwezig. De kern ‘Dalfsen’ bevindt zich op een afstand van circa 2,8 kilometer in zuidoostelijke richting. Voor het bedrijf is in maart ’08 een melding Besluit landbouw milieubeheer gedaan voor het houden van 50 melkkoeien en 20 stuks jongvee. Dit is de geldende milieutoestemming. In onderstaande afbeelding is de luchtfoto van het bedrijf opgenomen.

Afbeelding 1 Luchtfoto De Bese 7 te Dalfsen (bron: Streetsmart.nl)

1.3 Geldende planologische situatie

De locatie **De Bese 7 te Dalfsen** ligt in het plangebied van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Dalfsen’. Dit bestemmingsplan is op 24 juni 2013 vastgesteld door de gemeente Dalfsen en als zodanig ook in werking getreden. In onderstaand figuur is een kaartuitsnede opgenomen behorende bij het geldende bestemmingsplan. De locatie heeft op basis van het hiervoor genoemde bestemmingsplan de bestemming “Agrarisch” met aanduiding ‘agrarisch bedrijf a’ inclusief een bijbehorend bouwvlak en één bedrijfswoning. Daarnaast is op 17 juni 2019 het bestemmingsplan ‘Chw bestemmingsplan 5e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen’ vastgesteld. Op basis van dit plan ligt het perceel nu in een gebied met de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 5’ en ‘Waarde – Archeologie 7’. Onderstaand is een kaartuitsnede van de plankaart opgenomen.

Afbeelding 2 Kaartuitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De beoogde bedrijfsopzet voor het huidige bedrijf past niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan. Voor het toevoegen van de functieaanduiding ‘paardenhouderij’ en de vergroting van de paardenbak zal daarom een ‘omgevingsvergunning buitenplanse afwijking’ (artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3^0 Wabo) worden aangevraagd, deze onderbouwing maakt hier onderdeel van uit.

De ontwikkeling aan **De Bese 7 te Dalfsen** valt onder de ‘lijst met categorieën van gevallen waarvoor geen VVGB nodig is’, die door de gemeenteraad is vastgesteld.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader met bijbehorende randvoorwaarden uiteengezet. Hoofstuk 4 bevat een beschrijving van de relevante omgevings- en milieuaspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de gewenste ontwikkeling en de economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Als bijlagen zijn een erfinrichtingstekening, stikstofberekening gebruiksfase, een quickscan flora en fauna en een verbeelding van de beoogde situatie opgenomen.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Inleiding

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken; te kiezen voor slimme combinaties van functies; uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.
Binnen de NOVI zijn acht voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. Regio Zwolle is aangewezen als NOVI-gebied. In een NOVI-gebied krijgt een aantal concrete vraagstukken extra prioriteit. Dit helpt om grote veranderingen en ruimtelijke opgaven in een regio beter te realiseren.

Opgaven

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

- Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie
- De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden
- Steden en regio's sterker en leefbaarder maken
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen

Realiseren opgaven

In de NOVI is een tweetal instrumenten opgenomen om de opgaven te realiseren:

1. De Omgevingsagenda.

Voor Oost-Nederland is een omgevingsagenda opgesteld, waar Regio Zwolle onderdeel vanuit maakt. In de Omgevingsagenda agenderen het Rijk en regio de gezamenlijke vraagstukken en de gewenste aanpak daarvan. De Omgevingsagenda biedt een basis voor uitvoeringsafspraken en inzet van programma's en projectbesluiten van Rijk en regio.

2. De NOVI-gebieden.

Een NOVI-gebied is een instrument waarbij Rijk en regio meerdere jaren verbonden zijn aan de gezamenlijke uitwerking van de verschillende opgaven in het ruimtelijke domein. Vaak wordt voortgebouwd op bestaande samenwerkingstrajecten. Denk aan een Regio Deal en een verstedelijkingsstrategie.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Het Rijk stelt derhalve geen specifieke regels voor compacte agrarische ontwikkelingen, zoals het uitbreiden/ oprichten van agrarische bebouwing. Met het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning buitenplanse afwijking, zijn geen nationale belangen in het geding. De NOVI vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde bedrijfsontwikkeling.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die al in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op d.d. 30 december '11 in werking getreden.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

Bij besluit van d.d. 28 augustus '12 (inwerking getreden op d.d. 1 oktober '12) is het Barro aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond Rijksvaarwegen), de elektriciteitsvoorziening, het regime van de herijkte ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied).

Het Barro doet geen specifieke uitspraken over zaken die in het plan worden geregeld en vormt daarmee geen belemmering.

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat bij functiewijzigingen moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijzing, dat toch gesproken kan worden van een nieuw stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

De laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". Omdat er bij onderhavig plan geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, is een motivering van het plan volgens de Ladder niet nodig. Verder zal de inrichting met de toevoeging van de functieaanduiding weinig veranderen. De rijhal wordt gerealiseerd in een bestaande stal en dit samen met de rijbak, valt dit niet onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De duurzaamheidsladder uit artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro vormt om die reden dan ook geen belemmering voor het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning buitenplanse afwijking.

2.1.4 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.

Het toevoegen van de functieaanduiding ‘paardenhouderij’, waarbij de diercategorie ‘paarden’ wordt toegevoegd, en de vergroting van de paardenbak hebben geen directe invloed op de wateropgave gerelateerd aan het Nationaal waterplan 2. Het plan vormt om die reden dan ook geen belemmering voor het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning buitenplanse afwijking.

2.1.5 Waterbeleid van de 21e eeuw

De kern van het Waterbeleid 21e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen. Het Waterbeleid 21e eeuw breekt met de traditie van zoveel mogelijk pompen en zo snel mogelijk lozen. De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een drietrapsstrategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen De strategie vasthouden, bergen, afvoeren betekent ook dat het water meer dan nu de kans krijgt om langzaam in de grond te zakken. Zo bestrijden we het watertekort. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd

Het toevoegen van de functieaanduiding ‘paardenhouderij’, waarbij de diercategorie ‘paarden’ wordt toegevoegd, en de vergroting van de paardenbak hebben geen directe invloed op de wateropgave gerelateerd aan het Waterbeleid 21e eeuw. Het plan vormt om die reden dan ook geen belemmering voor het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning buitenplanse afwijking.

2.1.6 Natuur

Wet natuurbescherming

De nieuwe Wet natuurbescherming geldt vanaf 1 januari 2017 en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig:

- bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
- decentralisatie van verantwoordelijkheden;
- vereenvoudiging van regels.

Voor beschermde Natura 2000-gebieden geldt dat er voor projecten en handelingen geen verslechtering van de kwaliteit van de habitats of een verstorend effect op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen, mag optreden. Binnen de Natura 2000-gebieden zijn de Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebied te onderscheiden. De Vogelrichtlijn (vastgesteld in 1979) is een regeling van de Europese Unie (EU) die tot doel heeft alle in het wild levende vogelsoorten op het grondgebied van de EU te beschermen. De lidstaten van de EU zijn verplicht voor alle vogelsoorten die in hun land leven leefgebieden van voldoende grootte en kwaliteit te beschermen. De Europese Habitatrichtlijn (vastgesteld in 1992) beoogt de biologische diversiteit te waarborgen door het instandhouden van de (half)natuurlijke leefgebieden en de wilde flora en fauna. De Habitatrichtlijn is gericht op de bescherming van soorten en natuurlijke habitats. Hiervoor zijn eveneens speciale beschermingszones aangemeld. Het Natura 2000-gebied ‘Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht’ ligt op een afstand van circa 2 kilometer van de veehouderij.

Voor het bepalen van de uitgangssituatie, die als referentie geldt bij het aanvragen van een Wnb-vergunning, geldt bij het ontbreken van een onherroepelijk verleende natuurtoestemming (Wet natuurbescherming/ Natuurbeschermingswet 1998) de laagst vergunde milieusituatie sinds juni 1994. Immers, op 10 juni 1994 werden de eerste Natura 2000-gebieden aangewezen. Bedrijfsontwikkelingen die na de aanwijsdatum van Natura 2000-gebieden zijn uitgevoerd mogen volgens de Wet natuurbescherming geen significant nadelige gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen in deze Natura 2000-gebieden. Uit de recente “Logtsebaan”-uitspraak van de Raad van State blijkt dat geen natuurvergunning noodzakelijk is wanneer middels ‘intern salderen’ iedere significante toename van stikstofdepositie op overbelaste stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden voorkomen wordt.

Dit onderdeel is uitgewerkt in hoofdstuk 3.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie en -verordening

Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken kleur' en de Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Het bevat de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO) welke er van uit gaat dat er ruimte is voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe functies in het buitengebied, uitsluitend indien hier sociaal economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn en er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Om te bepalen of het initiatief bijdraagt aan de Provinciale ambities, wordt het initiatief getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit model staan de stappen ‘of’, ‘waar’ en ‘hoe’ centraal. Als de ontwikkeling wordt getoetst aan de Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat het volgende beeld.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel
Om de opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities van de provincie waar te maken bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie verschillende niveaus. Aan de hand van deze drie niveaus kan worden bepaald of er een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de Omgevingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. De volgende niveaus komen aan de orde.

1. Generieke beleidskeuzes;
2. Ontwikkelingsperspectieven;
3. Gebiedskenmerken.

1. Generieke beleidskeuzes
De generieke beleidskeuzes geven antwoord op de vraag ‘of’ er aan een bepaalde ontwikkeling kan worden meegewerkt. Een deel van deze beleidskeuzes geldt voor heel Overijssel, een deel voor specifieke gebieden in Overijssel. Voor heel Overijssel geldt de ‘Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking’. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de ‘Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking’.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening Overijssel 2017.Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende belangen.

De eis van integraliteit houdt in dat alle belangen die bij een ontwikkeling betrokken zijn, zorgvuldig tegen elkaar worden afgewogen. Met deze wettelijke eis uit het Besluit ruimtelijke ordening wordt verzekerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Een transparante en evenwichtige afweging tussen alle relevante ecologische, economische en sociaal-culturele belangen draagt bij aan een duurzame ontwikkeling. Een integrale benadering is voorwaarde om complexe maatschappelijke opgaven het hoofd te bieden.

De eis dat gekozen oplossingen voor maatschappelijke opgaven toekomstbestendig moeten zijn, houdt in dat een initiatief de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te kunnen voorzien niet in gevaar mag brengen. Initiatieven moeten bijdragen aan een duurzame benadering van ontwikkelingen die voorzien in de behoefte van de huidige generatie, maar die opties openhoudt om ook te voorzien in behoeften van toekomstige generaties. Het gaat dan om een evenwichtige benadering van het welzijn van mensen, economische welvaart en van het beheer van natuurlijke voorraden.

Het concentratiebeleid van de provincie Overijssel houdt in dat stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) zoveel mogelijk geconcentreerd worden in de stedelijke netwerken Twente (Enschede, Hengelo, Almelo, Oldenzaal en Borne), Zwolle-Kampen en Deventer Stedendriehoek. Daar mag gebouwd worden voor de (boven)regionale behoefte. De kernen Hardenberg en Steenwijk kunnen bouwen voor de regionale behoefte mits dit past binnen de regionale programmering.

De verplichting tot (boven)regionale afstemming is erop gericht om gemeenten gezamenlijk verantwoordelijkheid te laten nemen voor de regionale programmering van woningbouw, werklocaties en stedelijke voorzieningen. Ook wanneer een gemeente alleen voorziet in haar eigen (lokale) behoefte is onderlinge afstemming gewenst, omdat het aanbod in een gemeente aan woningen, werklocaties en voorzieningen onderdeel uitmaakt van een regionale markt.

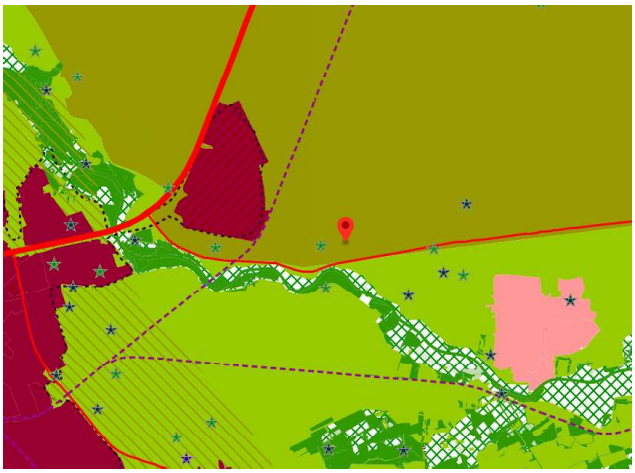
De eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag – zowel ondergronds als bovengronds – te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde groene omgeving scherp houden.

Dit project voldoet aan de gestelde generieke beleidskeuzes. Het betreft een duurzame ontwikkeling waarbij de belangen van betrokkenen tegen elkaar zijn afgewogen (o.a. door omgevingsdialoog). Het betreft geen stedelijke ontwikkeling en de vergrote rijbak zorgt ook niet voor onnodig nieuw ruimtebeslag. Deze kleine ontwikkeling is noodzakelijk voor een goede bedrijfsvoering en de toekomstbestendigheid van het bedrijf.

2. Ontwikkelingsperspectieven

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

De veehouderij is gelegen binnen het gebied “Ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap - Een innovatieve en concurrerende agro- en foodsector”, zie afbeelding 3.



Afbeelding 3 Kaartuitsnede ‘Ontwikkelingsperspectieven’ (bron: geconsolideerde omgevingsvisie 2017)

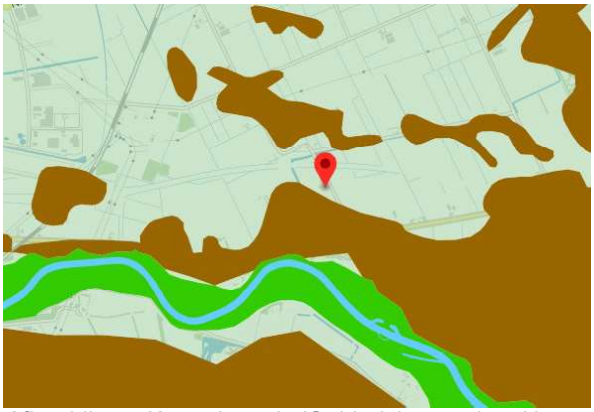
De strekking van het beleid voor het ontwikkelperspectief is dat verdere modernisatie en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Deze ruimte kan worden verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden:

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

De betreffende ontwikkeling zet niet in op schaalvergroting, maar een verbreding van de mogelijkheden op een agrarisch erf. Desalniettemin zal het perceel landschappelijk worden ingepast om daarmee een bijdrage te leveren aan het Overijsselse mooie landschap.

3. Gebiedskenmerken
In het provinciale beleid zijn voor alle gebieden gebiedskenmerken aangegeven. Het beleid voor deze gebiedskenmerken is vastgelegd in artikel 2.1.5 van de provinciale verordening. Hierin is bepaald dat inzichtelijk moet worden gemaakt dat voldaan wordt aan dit beleid. Wanneer in het beleid normerende en/of richtinggevende uitspraken worden gedaan, voorziet het ruimtelijke plan (voor zover deze uitspraken zich daarvoor lenen) in een regeling volgens deze normerende en/of richtinggevende uitspraken. De gebiedskenmerken zijn opgenomen in verschillende lagen; de natuurlijke laag, de agrarische cultuur laag, de stedelijke laag en de lust- en leisurelaag. Op basis van deze kenmerken is er ingezoomd op het plangebied en gekeken welke specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven (normerend en richtinggevend) voor ruimtelijke ontwikkelingen van toepassing zijn.

Natuurlijke laag
De veehouderij is gelegen binnen een gebied met de natuurlijke laag “Beekdalen en natte laagtes”, zie afbeelding 4. In bijlage 10 ‘Gebiedskenmerken, catalogus’ van de omgevingsverordening is opgenomen dat beekdalen en natte laagtes een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van het watersysteem, de waterkwaliteit en voldoende ruimte voor water en als het bestaande (agrarisch) gebruik dat toelaat natuurlijk dynamiek.



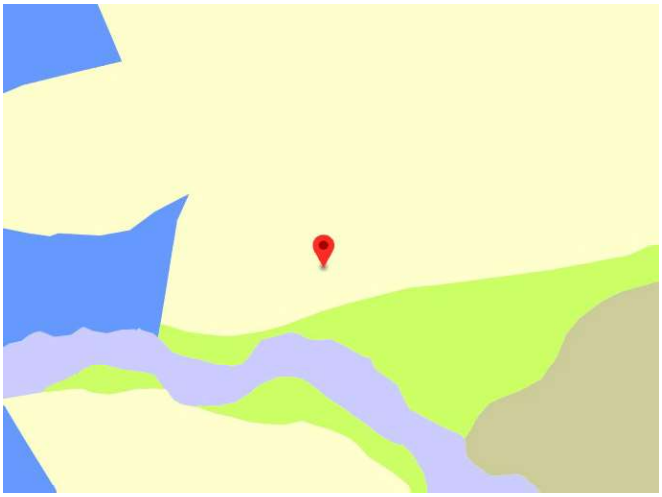
Afbeelding 4 Kaartuitsnede ‘Gebiedskenmerken Natuurlijke laag’ (bron: geconsolideerde omgevingsvisie 2017)

De ambitie is dat de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water, continuïteit van het systeem zijn leidend. Tevens is de ambitie afwenteling van wateroverlast op stroomafwaarts gelegen gebieden te voorkomen door het beeksysteem als eenheid te beschouwen en het vasthouden van water te bevorderen. Tot slot zijn beekdalen belangrijke verbindingen voor mens, plant en dier.

De norm is dat het waterpeil niet lager is dan voor graslandgebruik noodzakelijk is. In de richtinggevende uitspraak staat dat beekdalen en laagtes een beschermende bestemmingsregeling krijgen, die gericht zijn op instandhouding van het watersysteem, de waterkwaliteit en voldoende ruimte voor water en indien het bestaande (agrarisch) gebruik dat toelaat natuurlijke dynamiek. Verder dragen ontwikkelingen die plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting.

Conclusie
De beoogde ontwikkeling zorgt er niet voor dat de natuurlijk laag wordt aangetast. Het perceel is immers niet in een beekdal gelegen.

Agrarische cultuur laag
Op grond van de kaart ‘Gebiedskenmerken Laag van het agrarisch cultuurlandschap’ is het bedrijf gelegen in “Jong heide- en broekontginningslandschap”, zie afbeelding 5. In bijlage 10 ‘Gebiedskenmerken, catalogus’ van de omgevingsverordening is opgenomen dat, als er ontwikkelingen plaatsvinden in de agrarische ontginningslandschappen, deze bij moeten dragen aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.



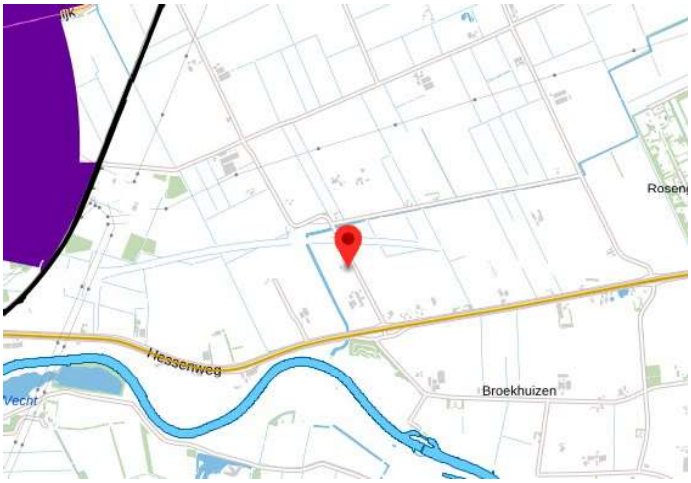
Afbeelding 5 Kaart uitsnede 'Gebiedskenmerken Laag v.h. agrarisch cultuurlandschap (bron: geconsolideerde omgevingsvisie 2017)

De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen. De ambitie is verder de landschappelijke karakteristieken voor weidevogels in stand te houden en te versterken.

De norm is dat de jonge heide- en broekontginningslandschappen n in gebieden met weidevogels een beschermende bestemmingsplanregeling krijgen, gericht op instandhouding van de openheid. De richtinggevende uitspraak geeft aan dat als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, deze dan bijdragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

Conclusie
De huidige landschappelijke structuren worden niet aangetast door de beoogde ontwikkeling. Het perceel zal landschappelijke worden ingepast om daarmee een impuls te geven aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

<u>Stedelijke laag</u>
Op grond van de kaart 'Gebiedskenmerken Stedelijke laag' is het bedrijf gelegen in "Informele trage netwerk" en "Verspreide bebouwing", zie afbeelding 6. De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio is ook steeds belangrijker. De ruimtelijke kwaliteitsambitie is om een brede waaier aan woon-, werk-, en mixmilieus te creëren: elk buurtschap, dorp en stad heeft zijn eigen kleur. Daarnaast ligt er de ambitie om het contrast tussen dynamische en luwe gebieden te versterken door het infrastructuurnetwerk.



Afbeelding 6 Kaartuitsnede 'Stedelijke Laag'
(bron: geconsolideerde omgevingsvisie 2017)

Verspreide bebouwing
De agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Door eenheid in handelen van boeren ontstonden er samenhangende landschappen, die nu nog steeds herkenbaar zijn. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft: de opbouw van erf, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype. Naast erven kent het buitengebied losliggende 'gewone' burgerwoningen met veelal een eigen, individueel karakter en eigen verhaal van ontstaan. Door transformatie van erven kan de samenhang tussen erf en landschap vervallen.

De ambitie is om erven opnieuw te verbinden met het landschap en te verkennen als alternatief woon/werkmilieu. De erven die vrijkomen worden steeds groter. Soms is sloop een goede optie, maar hierdoor worden erven zo klein dat ze kunnen verdwijnen. Deze erven kunnen ook een anders gebruikt worden. Door voort te bouwen op de karakteristieken en kwaliteiten van de vaak eeuwenoude erven, ligt hier een kans om unieke, echt Overijsselse woon/werk-, recreatie- en zorgmilieus te ontwikkelen: sterk verbonden met de historie, het omliggende landschap en met veel ruimte voor individuele invulling.

De norm is dat ontwikkeling van nieuwe erven bijdraagt aan het behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit overeenkomstig de KGO. In de richtinggevende uitspraken staat dat ontwikkelingen die op erven plaatsvinden, bijdragen aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen. Daarnaast blijft er een duidelijk onderscheid tussen voorkant en achterkant en vindt koppeling van het erf aan het landschap plaats. Bij transformatie van erven kan de ervenconsulent van het Oversticht adviseren over de ruimtelijke kwaliteit.

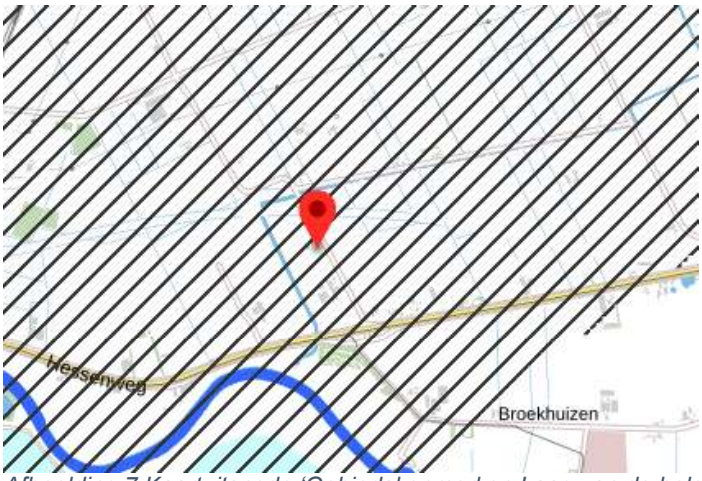
Informele en trage netwerk
Het informele trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterpaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en ervaarbaar maakt. De oude zandwegen en paden vormen het basisstramien.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

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

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

Conclusie
Bij de beoogde ontwikkeling blijft de kenmerkende erfstructuur behouden.

Laag van de beleving
Op grond van de kaart ‘Gebiedskenmerken Laag van de beleving’ ligt het bedrijf in “Donkerte”, zie afbeelding 7. In bijlage 10 ‘Gebiedskenmerken, catalogus’ van de omgevingsverordening staat dat in de donkere gebieden alleen minimaal noodzakelijke toepassing van kunstlicht gewenst is. Aandacht moet uit gaan naar het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen in het buitengebied.



Afbeelding 7 Kaartuitsnede ‘Gebiedskenmerken Laag van de beleving’ (bron: geconsolideerde omgevingsvisie 2017)

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige ‘donkere’ gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze ‘s nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de ‘lichte’ gebieden.

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

Conclusie
Het toepassen van kunstlicht is geen onderdeel van de betreffende ontwikkeling. Deze laag wordt niet aangetast door deze ontwikkeling er zijn geen relevante objecten aanwezig op het perceel.

Conclusie toetsing provinciaal beleid
De beoogde ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie- en verordening Overijssel.

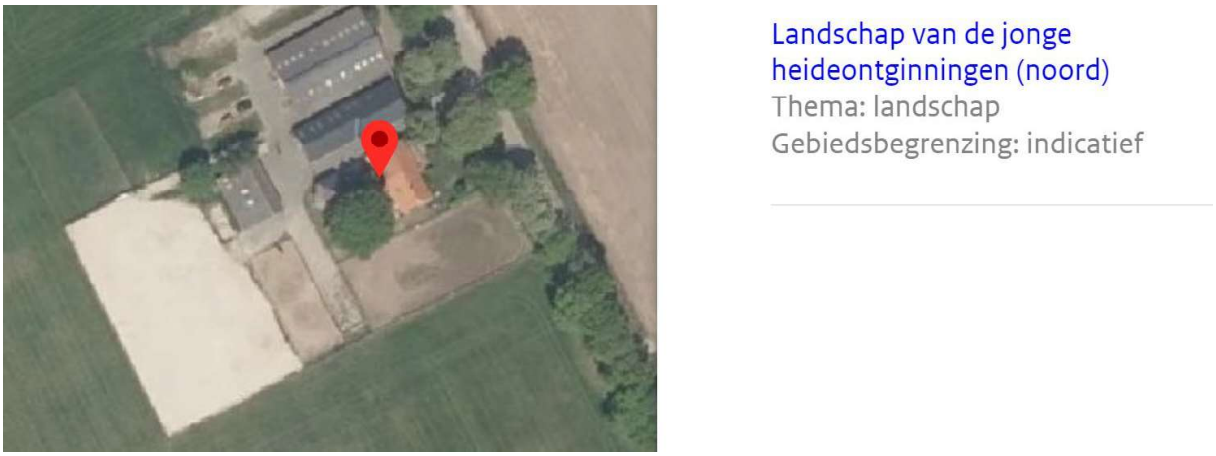
2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

Op d.d. 25 juni ’12 is de Structuurvisie Buitengebied vastgesteld door de raad van gemeente Dalfsen. Het doel van de structuurvisie buitengebied is om een integraal beleidskader te krijgen voor allerhande ontwikkelingen in het buitengebied.

Gemeente Dalfsen profileert zich als een plattelandsgemeente bij uitstek. In de richting van 2030 spreekt de gemeente de ambitie uit dat zij streeft naar "een landelijk gebied waar het goed werken en wonen is, waar de plattelandseconomie voldoende perspectief heeft op een duurzaam voortbestaan en waar de landschappelijke kwaliteiten zo hoog zijn dat het gebied ook voor de langere termijn een belangrijke recreatieve aantrekkingskracht heeft ontwikkeld". Met betrekking tot economische vitaliteit wil de gemeente de verschillende functies in het buitengebied de ruimte bieden die nodig is voor een goed toekomstperspectief.

Het perceel De Bese 7 is gelegen in het deelgebied ‘landschap van jonge heideontginningen (noord)’, zie afbeelding 8.



Afbeelding 8 Kaartuitsnede De Bese 7 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Karakteristiek en kernkwaliteiten
De voormalige heidegronden zijn pas in de loop van de negentiende eeuw systematisch in cultuur gebracht. Dat heeft geleid tot een stevige rationele structuur en verkavelingsopzet. De percelen zijn meest blokvormig en bebouwing ligt verspreid aan lange, rechte wegen. De bebouwing vormt puntsgewijze verdichtingen aan de wegen. Dorpen komen in dit gebied niet voor. Opvallend is de noord-zuidgerichtheid van de wegen, wat wordt versterkt door de aanwezige wegbeplanting. Het landschap is weids en open met fraaie vergezichten. De landbouw is de belangrijkste functie in het gebied. Het grondgebruik is voornamelijk grasland, maar verspreid komen ook percelen met bouwland voor. Het noordelijke heideontginningslandschap kenmerkt zich door de sterke rationele opzet, wat zich uit in lange noord-zuidgerichte wegen met laanbeplantingen en verspreid liggende erven.
Het is een open agrarisch productielandschap. Slechts plaatselijk komen verdichtingen voor in de vorm van houtsingels, bosstroken en bebouwing.

Ontwikkelingsrichting landbouw
In de ontwikkelingsrichting voor de landbouw wordt beschreven dat de gemeente de bedrijven in dit gebied de ruimte wil bieden om zich duurzaam en concurrerend te kunnen ontwikkelen (artikel 4.5.2). Artikel 4.5.3 behelst een aantal ontwikkelingscriteria; waaronder ‘als een agrarisch bedrijf voor het duurzaam voortbestaan van zijn bedrijfsvoering wil verbreden of vergroten, zal de gemeente daar op voorhand positief tegenover staan. De gemeente zal wel kritisch kijken of de gekozen locatie voldoende geschikt is om een dergelijke ontwikkeling te kunnen accommoderen, bijvoorbeeld op het vlak van verkeer.’ Het aspect verkeer zal dan ook in hoofdstuk 4 worden behandeld.

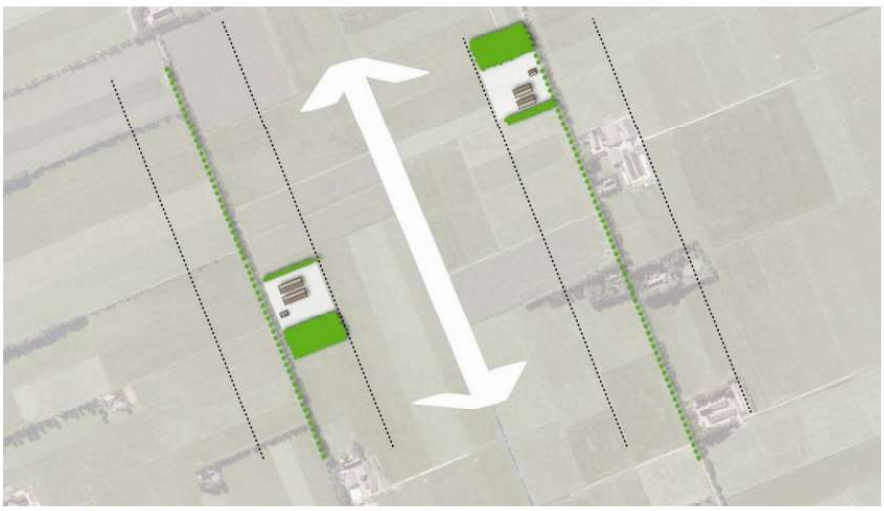
Inmiddels ligt de Omgevingsvisie Dalfsen in ontwerp. Hierin worden de opgaves voor de landbouw in de aankomende periode beschreven, waaronder het ontplooien van activiteiten die helpen in een rendabele bedrijfsvoering te voorzien. Dit sluit aan bij de beoogde ontwikkeling van het bedrijf.

2.3.2 Landschapsontwikkelingsplan

In het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) (door de gemeenteraad vastgesteld op 15 februari 2010) is een visie op het landschap in het buitengebied van Dalfsen uitgewerkt in wensen en projecten. Het LOP is een gemeentedekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. Ook is aangegeven wat de karakteristieken van landschap in het betreffende deelgebied zijn en welke ontwikkelingen en welke kansen en bedreigingen er zijn. De gemeente kiest in het LOP voor de strategie ‘Selectief ontwikkelen’. Dit betekent dat in principe wordt ingezet op en toename van kwaliteit en het herstel van kwaliteiten die verloren zijn gegaan, maar dat met name de thema's ‘recreatie’ en ‘natuur’ per gebied worden genuanceerd.

Heideontginning

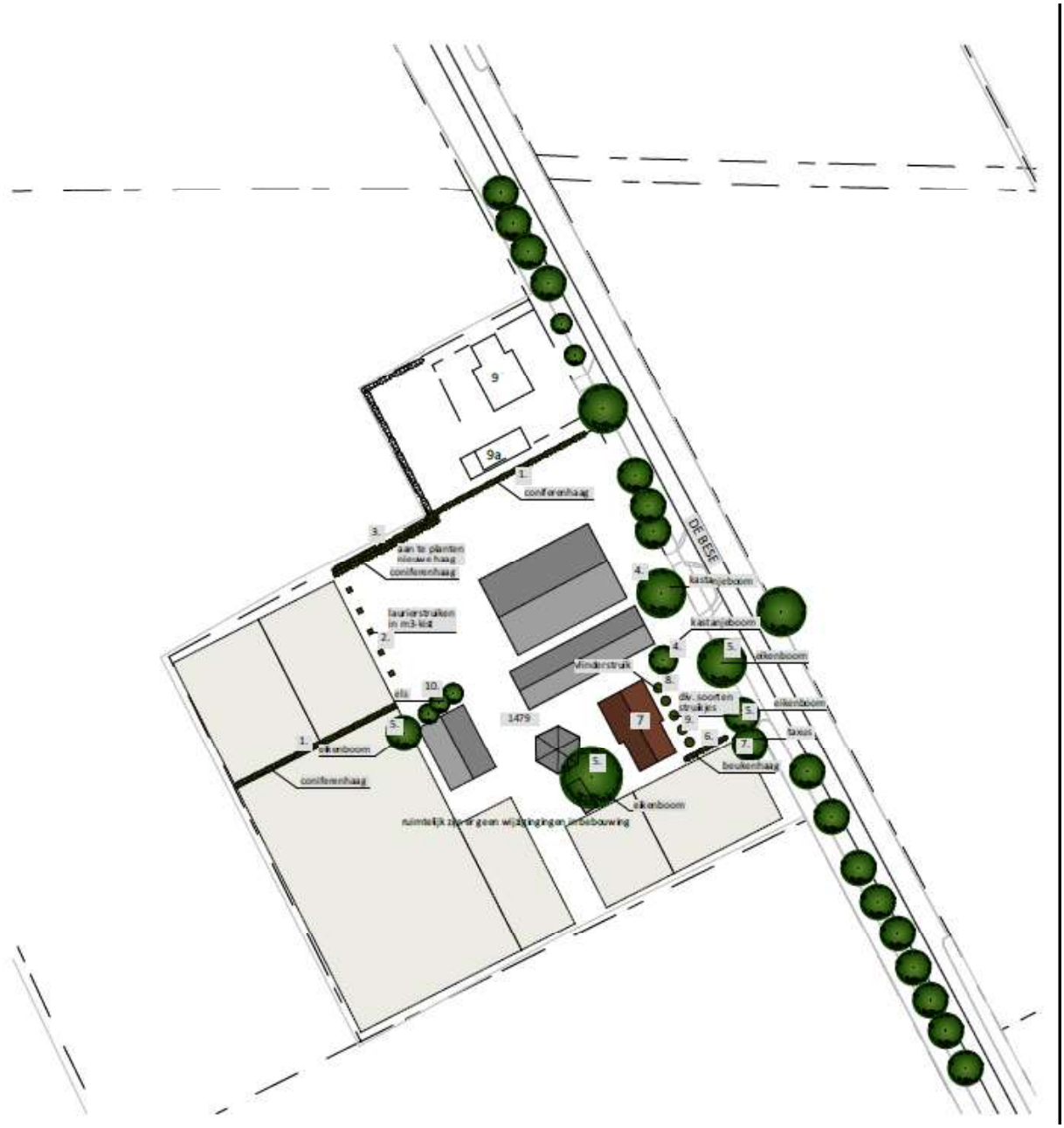
- Maatregelen in dit gebied moeten gericht zijn op het versterken van een noordzuid gerichte landschapsstructuur van bomenrijen langs wegen en watergangen met verspreid poelen;
- Oostwest gerichte wegen zijn niet of beperkt beplant en hier kunnen (waar gewenst) heischrale bermen ontwikkeld worden. Daar waar nu beplanting aanwezig is kunnen bomen worden gekapt, of kunnen bomen om-en-om worden gekapt. Daarmee ontstaat er dus een uitzonderlijke plantafstand, wat het mogelijk maakt om een heischrale berm te ontwikkelen. Hiervoor is het nodig om te maaien en het maaisel af te voeren waardoor op den duur een schrale vegetatie ontstaat die hier ooit thuishoorde. De heischrale bermen verwijzen naar het verleden en biedt lange doorzichten. De agrarische functie wordt door deze maatregelen niet belemmerd;
- Wel is het zaak dat door middel van erfbeplanting de agrarische bedrijven meer onderdeel worden van een geheel. Erfbeplanting bestaat in ieder geval uit inheemse soorten en dan bij voorkeur soorten die in dit landschapstype thuishoren zoals eik, esdoorn en berk;
- Extensief slootkantenbeheer, aanleg poelen en meer natuurlijke oevers langs de Dalmholterwaterleiding, de Groote Grift en het Overijssels Kanaal vergroot de biodiversiteit en de landschappelijke diversiteit.
- Houtwallen/singels tussen Het Luttenbergerven en de Lemelerberg vergroot de migratiemogelijkheden voor een aantal dieren (o.a. das, vleermuizen).
- Het Overijssels Kanaal als historische lijn kan worden versterkt door een bomenrij (ruime plantafstand).
- Verder is het wenselijk om de beeldkwaliteit rondom de molen Massier te verbeteren.



voorbeeld hoe bebouwing en beplanting kunnen ontwikkeld rekening houdend met doorzicht en versterking van de ontginningswegendoor bebouwing en beplanting.

Afbeelding 9 Uitsnede landschapsontwikkelingsplan Dalfsen

In onderstaande afbeelding is het erfinrichtingsplan voor de Bese 7 zichtbaar. Deze is ook als bijlage 1 opgenomen. De ontwikkeling is in overeenstemming met het LOP. Er vinden enkel kleine aanpassingen plaats (meer groen), de kenmerkende structuren worden niet aangetast.



Afbeelding 10 Erfinrichting De Bese 7

2.3.3 Geurverordening gemeente Dalfsen

Op d.d. 22 september ‘14 is de ‘Geurverordening gemeente Dalfsen’ vastgesteld door de gemeenteraad. De geurverordening is maatgevend bij de beoordeling of beoogde ontwikkeling past binnen de kaders van het aspect ‘geur’.

De toetsing aan het aspect geur wordt verwezen naar paragraaf 4.1, hier wordt uitgebreid stilgestaan bij de Wet geurhinder en veehouderij en de maatgevende geurverordening.

Conclusie toetsing gemeentelijk beleid
De beoogde ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan het beleid van de gemeente Dalfsen.

3. Onderzoeken

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

3.1 Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Een handvat hierbij is door gebruik te maken van de systematiek die de milieuzonering kent. Milieuzonering is het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

- Het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt veelal 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 indicatieve richtafstand.

Op basis van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ is het bedrijf momenteel als rundveehouderij te scharen onder ‘fokken en houden van rundvee’ (SBI-2008 code 0141/0142). Het bedrijf valt daarmee in de milieucategorie 3.2. Het plangebied ligt in het omgevingstype ‘rustig buitengebied’. De richtafstanden voor deze categoriebedrijven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar bedragen respectievelijk 100, 30, 30 en 0 meter.

In de beoogde situatie worden ook paarden op het bedrijf gehouden. Het houden van paarden kan worden geschaard onder het ‘fokken en houden van overige graasdieren – paardenfokkerijen’(SBI-2008 code 0143). Deze activiteit valt onder de milieucategorie 3.1. De richtafstanden voor deze categoriebedrijven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar bedragen respectievelijk 50, 30, 30 en 0 meter.

Het ‘fokken en houden van rundvee’ heeft de meest beperkende richtafstand van 100 meter. De dichtstbijzijnde milieugevoelige objecten betreft de woningen die aan De Bese 9/9a. De afstand tot het bouwvlak van De Bese 9 is circa 3 meter. De Bese 9a is een mantelzorgwoning.

De activiteit met paarden heeft een lagere milieucategorie dan de activiteit met rundvee en de afstand tot het bouwvlak van De Bese 9 wijzigt niet. Ook zal in de beoogde situatie de ligboxenstal als rijhal in gebruik worden genomen, waarmee de afstand tussen het dichtstbijzijnde emissiepunt dierenverblijf en de dichtstbijzijnde milieugevoelig object worden vergroot. Geconcludeerd kan worden dat in de beoogde situatie geen verslechtering van de milieusituatie optreed. Met het project is dan ook geen overlast te verwachten op de aspecten geur, stof en geluid. Dit wordt per milieuaspect uitgediept.

3.2 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) maakt onderscheidt tussen dieren met en zonder geuremissiefactoren. Voor dieren zonder geuremissiefactoren (zoals rundvee en paarden) gelden vaste afstanden, die moeten worden aangehouden tot geurgevoelige objecten. Voor dieren met omrekeningsfactoren (zoals varkens) wordt door het verspreidingsmodel “V-Stacks” de geuremissie uit de veehouderij omgerekend naar geurbelasting op de geurgevoelige objecten in de omgeving van de veehouderij.

3.2.1 Diercategorieën met vaste afstanden

In artikel 4 Wgv is opgenomen dat de afstand tussen een veehouderij (emissiepunt) waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object bedraagt:

a) ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
b) ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Op grond van de ‘Geurverordening gemeente Dalfsen’ zijn bovengenoemde afstanden gehalveerd.

Artikel 2 Veehouderijen zonder geuremissiefactoren
In afwijking van het bepaalde in artikel 4 lid 1 van de Wet bedraagt de minimale afstand van een bestaande veehouderij tot een geurgevoelig object in de gemeente Dalfsen:

A. Binnen bebouwde kom: 50 meter;
B. Buiten bebouwde kom: 25 meter.

De werkelijke afstand van een emissiepunt van een binnen het bedrijf aanwezige stal tot de buitenzijde van het meest dichtbijgelegen geurgevoelige object buiten de bebouwde kom ‘De Bese 9A’ bedraagt meer dan 25 meter, wanneer de ligboxenstal als rijhal in gebruik wordt genomen en niet langer als dierverblijf in gebruik is. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vaste afstandseis.

3.2.2 Gevelafstanden

In artikel 5 Wgv is opgenomen dat ‘Onverminderd de artikelen 3 en 4 bedraagt de afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object’:

a. ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
b. ten minste 25 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

De werkelijke afstand van de buitenzijde van een binnen het bedrijf aanwezige stal tot de buitenzijde van het meest dichtbijgelegen geurgevoelige object buiten de bebouwde kom ‘De Bese 9A’ bedraagt meer dan 25 meter, wanneer de ligboxenstal als rijhal in gebruik wordt genomen en niet langer als dierverblijf in gebruik is. Hiermee wordt voldaan aan de afstandseis.

3.3 Zeer kwetsbaar gebied

Onder een zeer kwetsbaar gebied wordt verstaan: zeer kwetsbaar gebied in de zin van de Wet ammoniak en veehouderij (Wav). De Wet ammoniak en veehouderij (Wav) vormt een onderdeel van de ammoniakregelgeving voor dierenverblijven van veehouderijen. Deze regelgeving heeft als doel de ammoniakuitstoot in heel Nederland terug te dringen (onder andere met het Besluit emissiearme huisvesting). Voor een aantal gebieden geldt extra beleid: het doel is de ammoniakdepositie op die gebieden - de zeer kwetsbare gebieden- te verminderen.

Het dichtstbijzijnd ‘zeer kwetsbaar gebied’ ligt op een afstand van circa 3,2 kilometer in zuidelijke richting, gemeten vanaf de veehouderij. De Wav vormt geen belemmering voor de bedrijfsopzet.

3.4 Archeologie

Op basis van het Verdrag van Malta en de Wet op de archeologische monumentenzorg is het uitgangspunt gesteld om archeologische erfgoed zoveel mogelijk ter plekke te bewaren en maatregelen te nemen om dit te bewerkstelligen. De verstoorder van de bodem is verantwoordelijk voor het behoud van de archeologische resten. Daar waar behoud ter plekke niet mogelijk is, betaalt de verstoorder het archeologisch onderzoek en de mogelijke opgravingen. Voor ruimtelijke plannen die archeologische waarden bedreigen, moeten betrokken partijen in beeld brengen welke archeologische waarden in het geding zijn.

De gemeente Dalfsen heeft een 'Archeologische beleidskaart'. Een uitsnede van deze kaart is opgenomen in afbeelding 11.

Afbeelding 11 Kaartuitsnede 'Archeologische beleidskaart' (bron: Notitie archeologiebeleid gemeente Dalfsen 2017)

Volgens deze beleidskaart heeft het perceel De Bese 7 een deels hoge archeologische verwachting (AWV categorie 6) en deels lage archeologische verwachting (AWV categorie 8). Ook ligt het perceel in het archeologisch zoekgebied. Voor de gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen dieper dan 0,30 m en groter dan 2500 m². Daar is met de beoogde plannen geen sprake van. Voor de gronden met een lage archeologische verwachtingswaarde geldt geen onderzoeksplicht.

3.5 Bodem

In 2013 heeft de gemeente Dalfsen een bodemkwaliteitskaart gemaakt en vastgesteld. De kaart geeft aan dat de algemene bodemkwaliteit voldoende is voor alle functies en gebruik. Als op een locatie geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, is bodemonderzoek niet nodig. Een vrijstelling voor bodemonderzoek kan worden aangevraagd. Bodemonderzoek is noodzakelijk als in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Op basis van het bodemonderzoek wordt bepaald of bodemsanering noodzakelijk is.

Volgens de bodemfunctieklassekaart heeft het perceel De Bese 7 de functie 'Overig'. De zonekaarten Bovengrond en Ondergrond plaatsen het perceel in de 'Samengevoegde zone'. Volgens de ontgravingskaarten Bovengrond en Ondergrond en de toepassingskaarten Bovengrond en Ondergrond is het perceel gelegen in de 'Landbouw/natuur' zone. Op basis van de kaarten en toekenning van functies en zones hebben er geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden op betreffende locatie en is er geen bodemonderzoek nodig.

3.6 Duurzaamheid

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

Het exploiteren van een gebruiksgerichte paardenhouderij en de vergrote paardenbak zorgen voor een toekomstbestendige bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf. Daarnaast wordt met het in bestaande bebouwing realiseren van een rijhal, er een nieuwe functie gegeven aan een bedrijfsgebouw zonder deze hoeven te slopen en het te hoeven oprichten van een nieuw gebouw.

3.7 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuurwet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij soortenbescherming heeft men per 1 januari 2017 te maken met de nieuwe Wet natuurbescherming (dit was de Flora en faunawet). Bij gebiedsbescherming heeft men ook te maken met de Wet natuurbescherming (was de Natuurbeschermingswet) en met de Ecologische Hoofdstructuur/ Natuurnetwerk Nederland (EHS/NNN).

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 Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.
De bescherming van bosopstanden is opgenomen in de nieuwe Wet natuurbescherming. Een kapmelding is verplicht bij de kap van bomen buiten de bebouwde kom indien kap plaatsvindt in een houtopstand van 10 are of meer of een bomenrij van 21 bomen of meer.
De EHS/NNN is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS/NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In EHS/NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

<u>Natura 2000</u>
Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied is het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht op een afstand van ca. 2 km van het plangebied. Gezien de afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied en de beperkte effectafstand van de ingreep, kan een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied op voorhand worden uitgesloten. Voor de gebruiksfase is een AERIUS-berekening uitgevoerd en als bijlage toegevoegd. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteit gedurende de gebruiksfase, leidt echter niet tot een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied, er is alleen sprake van een randeffect (bijlage 2). Aangezien de beoogde situatie wordt gerealiseerd d.m.v. ‘intern salderen’ is daarmee geen vergunning op basis van de Wet natuurbescherming nodig. Gelet op het gestelde in de Wet natuurbescherming vormt het aspect ammoniakemissie dan ook geen weigeringsgrond voor het realiseren van de gewenste opzet.

<u>EHS/NNN</u>
Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de wijdere omgeving van het plangebied liggen enkele NNN-gebieden, waaronder de Vecht en enkele grotere bosgebieden langs de noordzijde van de Vecht onder Dalfsen. Aangezien het plangebied buiten het NNN ligt en van een fysieke aantasting van het NNN dus geen sprake is, kunnen opvallende effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN worden uitgesloten. Bovendien kent het plan (toevoegen functieaanduiding en vergroting van de paardenbak) slechts een beperkte effectafstand en zal geen sprake zijn van een opvallende verstoring binnen het NNN. Verdere toetsing in de vorm van een “Nee, tenzij-toets” is niet aan de orde.

Soortenbescherming
Om te beoordelen of het voorgenomen plan voldoet aan de Wet natuurbescherming is een Quickscan Flora & Fauna uitgevoerd (zie bijlage 3).

De paardenbak vormt een matig geschikt leefgebied voor beschermde dieren. Mogelijk benutten vogels, amfibieën en grondgebonden zoogdieren de paardenbak incidenteel als foerageergebied, maar ze bezetten er geen vaste (winter)rust- of voortplantingsplaats. De werkzaamheden zijn reeds uitgevoerd en er vinden geen bouw-, sloop-, of rooiwerkzaamheden meer plaats. Er is geen reden te veronderstellen dat exploitatie van de paardenbak de betekenis van het plangebied voor jaarrond beschermde vogels als huismus en steenuil aantast.

Conclusie

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, hoeft het initiatief niet getoetst te worden aan beleidsregels voor de bescherming van het NNN, omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking kent in Overijssel. Een negatief effect op Natura 2000-gebied, als gevolg van de emissie van stikstofoxiden, kan niet op voorhand uitgesloten worden. Om te onderzoeken of uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebied, dient een stikstofberekening uitgevoerd te worden. Andere negatieve effecten op Natura 2000-gebied, als gevolg van de voorgenomen activiteiten, kunnen wél worden uitgesloten.

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

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. Door exploitatie van de paardenbak neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied niet af.

3.8 Externe veiligheid

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.

Risicokaart

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde.

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn slechts enkele risicopunten aanwezig (zie, afbeelding 12). Het dichtstbijgelegen punt betreft MK Woodworks waar met ‘overige’ gevaarlijke stoffen wordt gewerkt, aan De Bese 3 te Dalfsen. Het plangebied ligt verder niet in het invloedsgebied van een Bevi-inrichting, veiligheidscontouren van defensie of het invloedsgebied van een basisroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Afbeelding 12 Uitsnede risicokaart.nl

3.9 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidbeleid. De wet biedt geluidsgevoelige gebouwen en terreinen (zoals woningen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, psychiatrische inrichtingen en de terreinen daarom heen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door middel van zonering. Voor de geluidsgevoelige objecten moeten bepaalde grenswaarden in acht worden gehouden.

Geluidsgevoelige bestemmingen liggen op zodanig ruime afstand, waardoor geen geluidsoverlast zal optreden

3.10 Leidingen

Voor het plan moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse kabels en planologisch relevante leidingen. In de bodem van het plangebied liggen voor zover bekend geen primaire hoofdleidingen die beperkend zijn voor dit plan.

3.11 Luchtkwaliteit

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 projectafwijkingsbesluit worden genomen, indien:

a. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het projectafwijkingsbesluit biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde 1, of
b. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het projectafwijkingsbesluit biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of
c. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het projectafwijkingsbesluit 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 indien 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 10.000 m2 brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, minimaal 20.000 m2 brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Dit project voorziet niet in één van de hiervoor genoemde activiteiten. In de beoogde situatie is sprake van een afname van de emissie van fijn stof // PM10. Daarom is de beoogde ontwikkeling automatisch aan te merken als “Niet in betekende Mate (NIBM). De emissie van fijn stof vormt geen belemmering de gewenste situatie te realiseren. Aan het gestelde in de Wet luchtkwaliteit wordt voldaan. Het plan voldoet daarmee aan de eisen die voor luchtkwaliteit gelden.

Fijnstof PM10 emissie				
Vigerende situatie:	8160	gram PM10/jaar		
Beoogde situatie:	4100	gram PM10/jaar		
In de voorgenomen situatie is er sprake van,				
een afname van fijnstofemissie met:			4060	gram PM10/jaar

3.12 Verkeerssituatie

De aanvraag heeft betrekking op een bestaand agrarisch bedrijf met de bijbehorende verkeersbewegingen. Het aantal stuks rundvee en de daarbij horende vervoersbewegingen nemen af. Door de toevoeging en toename van het aantal dieren van een andere diercategorie (paarden) verandert de verkeerssituatie niet wezenlijk. Het houden van paarden is ingesteld op training en handel en zal daarom, in tegenstelling tot bij een manege, niet voor een toename in aan- en afvoerbewegingen zorgen. Wellicht ten overvloede wordt vermeld dat bezoekers op eigen terrein kunnen parkeren.

3.13 Water

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.

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.

Invloed op de waterhuishouding
Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen dit project worden niet meer dan 10 wooneenheden/ geen wooneenheden gerealiseerd. De toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m2. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijk watercorridor. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Het plangebied bevindt zich niet in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied, maar wel in een intrekgebied.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. 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 20 à 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast door onder andere te voorkomen dat afstromend hemelwater vanaf het straatoppervlak naar binnen kan stromen. Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

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

Waterhuishoudkundig aspect	**Relevantie**	**Toelichting**
Riolering en afvalwaterketen	Nee	Woning moet een aansluiting hebben op een IBA.
Wateroverlast (oppervlaktewater)	N.v.t.	Hemelwater van verhard oppervlak moet ter plaatse van het plangebied vast worden gehouden en/ of geborgen worden.
Grondwateroverlast	N.v.t.	De locatie heeft grondwatertrap IVc en VIIo er is geen grondwateroverlast.
Grondwaterkwaliteit	N.v.t.	
Verdroging	Nee	Er is geen bedreiging voor karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische, cultuurhistorische of archeologische waarden.
Inrichting/beheer en onderhoud	N.v.t.	Het plangebied ligt op 544 meter van een hoofdwatergang die beschermd worden door de Keur van het waterschap. De locatie bevindt zich buiten de beschermingszone.

Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater
Bij de afvoer van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromend hemelwater ter plaatse in het milieu moet worden gebracht, dat wil zeggen lozen in de bodem (infiltratie) of in het oppervlaktewater. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te het infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

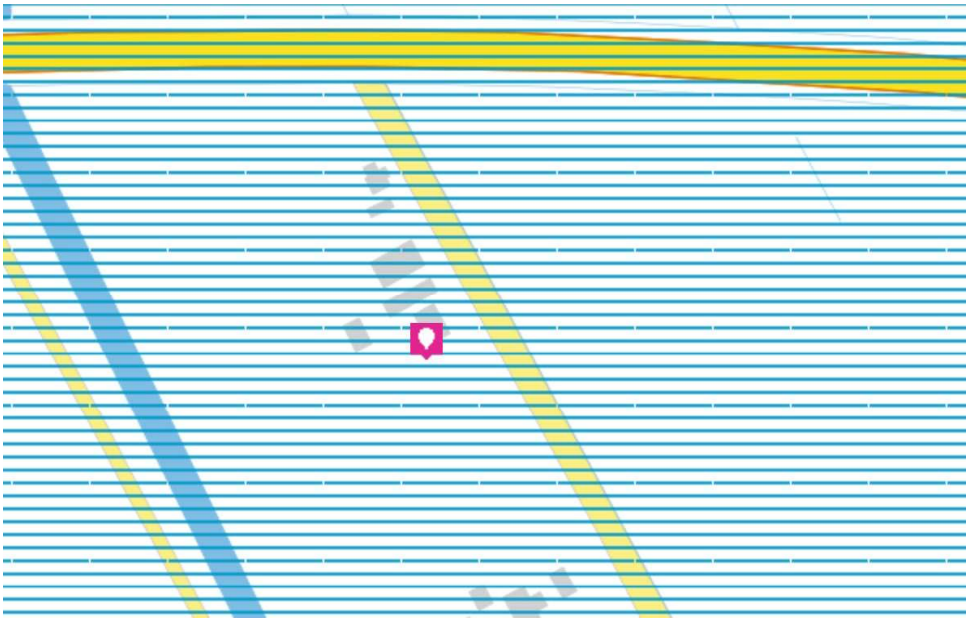
Overtollig hemelwater wordt in de bodem geïnfiltreerd.

Watertoetsproces
Via www.dewatertoets.nl is het Waterschap Drents Overijsselse Delta op de hoogte gebracht van het plan. Het watertoetsresultaat betreft de 'standaard waterparagraaf'. De bestemming en de grootte van het plan hebben geen negatieve invloed op de waterhuishouding en het waterschap geeft een positief wateradvies. Hiermee is het watertoetsproces goed doorlopen.

Overstromingsrisicoparagraaf
Volgens artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel moet bij ontwikkelingen in overstroombaar gebied een overstromingsrisicoparagraaf in de toelichting bij een bestemmingsplan worden opgenomen.

Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal gesproken niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan) als gevolg van een extreme gebeurtenis. Het gaat zowel om buitendijkse gebieden die bij hoogwater overstromen (bijvoorbeeld uiterwaarden) als om de beschermde gebieden achter de dijk (binnendijkse gebieden) die alleen bij een calamiteit onder water komen te staan.

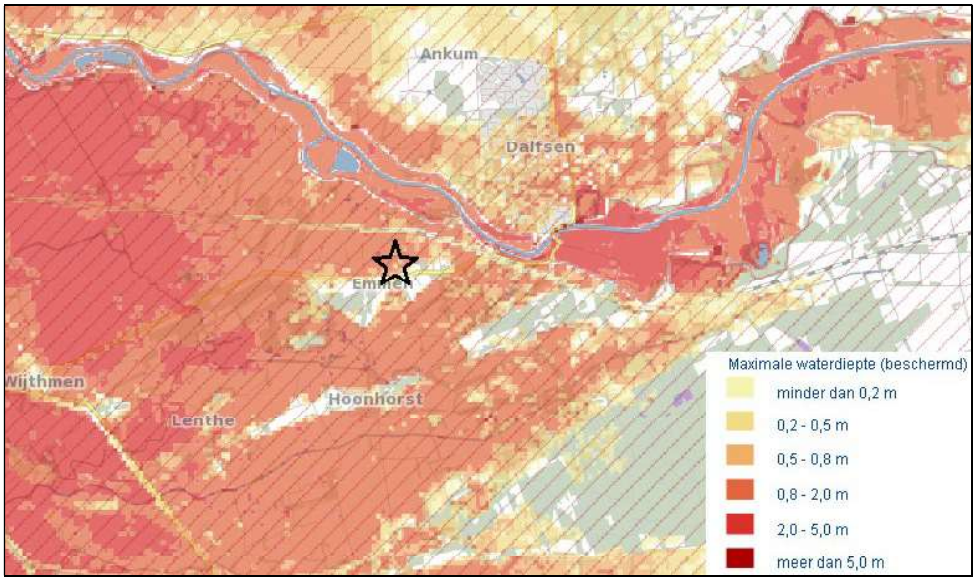
Volgens de viewer van de provincie Overijssel ligt het plangebied in overstroombaar gebied (zie afbeelding 13).



Afbeelding 13 Overstroombaar gebied (Bron:Provincie Overijssel)

Risico-inventarisatie

Op de risicokaart komt het volgende kaartbeeld naar voren bij overstromingen met een kleine kans (1/1000 tot 1/10.000 jaar). Dit zijn de overstromingen vanuit het primaire systeem (bijvoorbeeld de Vecht) waar de dijken een strenge norm hebben. Voor de betreffende locatie wordt een maximale waterdiepte van 0,2 tot 0,8 meter gevonden (zie afbeelding 14). Op de kaart van middelgrote kans (1/100 jaar) blijft de betreffende locatie droog. De risicokaart geeft geen tijd tot overstroming aan.



Afbeelding 14 Uitsnede risicokaart.nl

Conclusie

In geval van overstroming zijn er geen belemmeringen om de beoogde ontwikkelingen op de locatie toe te staan. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta en de Veiligheidsregio zijn op de hoogte gesteld van de ontwikkeling. De omgevingsvergunning maakt slechts de toevoeging van functieaanduiding ‘paardenhouderij en de vergroting van de paardenbak mogelijk. Gezien de kleine kans van overstroming en het feit dat het bestemmingsplan geen verblijfsfunctie voor kwetsbare groepen mogelijk maakt, is het niet nodig om maatregelen te nemen.

4. Planbeschrijving

4.1 Algemeen

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

4.2 Beschrijving gewenste situatie

Op het perceel De Bese 7 wordt een agrarisch bedrijf met rundvee geëxploiteerd. Het voornemen bestaat om het agrarische bedrijf met melkrundvee om te zetten in een agrarisch bedrijf waar naast een rundveetak ook paarden worden gehouden voor o.a. handel- en trainingsdoeleinden. Daarnaast heeft initiatiefnemer binnen het bouwperceel een paardenbak gerealiseerd. Deze is ietwat groter dan het gehanteerde formaat in het bestemmingsplan en benaderd de afmeting 60 bij 40 meter.

Met het toevoegen van de functieaanduiding ‘paardenhouderij’ aan de agrarische bestemming en de legalisering van de vergrote paardenbak is het mogelijk de beoogde gebruiksgerichte paardenhouderij te exploiteren. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken wordt op basis van artikel 2.12 eerste lid onder a, sub 3^0 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) afgeweken van het geldende bestemmingsplan. In bijlage 4 is een verbeelding opgenomen met de beoogde situatie met toegevoegde functieaanduiding ‘paardenhouderij’ en de vergrote paardenbak.

Het erf wordt ingericht volgens bijgevoegde erfinrichtingsschets. Deze tekening toont de situaring van de paardenbak en de overige landschapsmaatregelen. De landschappelijke inpassing van het erf, karakteristiek voor het jonge heideontginningslandschap, blijft behouden.

Milieuvergunning

In bijlage 5 van deze onderbouwing is een overzicht/ volledige tabel opgenomen van de beoogde bedrijfsopzet i.r.t. stalsystemen en emissiewaarden.

Tabel 1 Overzicht beoogde bedrijfsopzet

Aangevraagde situatie:

Diercategorie	Aantal dieren	Rav. Code	Stalsysteem
			Omschrijving
paarden	45	K 1.100	volwassen paarden (3 jaar en ouder)
paarden	90	K 2.100	paarden in opfok (jonger dan 3 jaar)
paarden	5	K 3.100	volwassen pony's (3 jaar en ouder)
paarden	5	K 4.100	pony's in opfok (jonger dan 3 jaar)
Zoogkoeien	30	A 2.100	overige huisvestingssystemen
Jongvee	40	A 3.100	overige huisvestingssystemen

Voor de beoogde bedrijfssituatie wordt een melding Activiteitenbesluit ingediend. Deze notitie maakt onderdeel uit van de activiteit ‘handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ aanvraag onder omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3^0 Wabo).

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische Uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat ruimtelijke plannen economisch uitvoerbaar moeten zijn. De gemeente Dalfsen heeft een ontwikkelingsovereenkomst met de aanvrager gesloten, waarin is vastgelegd dat de kosten voor de procedure, de landschappelijke inpassing en eventuele kosten voor planschade volledig voor zijn rekening komen.
Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal met een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Een dialoog met omwonenden heeft vroegtijdig plaatsgevonden. De initiatiefnemer heeft een bezoek gebracht aan de direct omwonenden. In het overleg heeft de initiatiefnemer de plannen kenbaar gemaakt en uitgebreid toegelicht. Het waren goede gesprekken; de buren begrijpen de beweegredenen van de initiatiefnemer, staan hier positief tegenover en hebben dan ook geen bezwaar tegen de voorgenomen bedrijfsontwikkeling.

De aangevraagde omgevingsvergunning zal zes weken in ontwerp ter inzage worden gelegd. Publicatie hiervan vindt plaats via de officiële richtlijn. Tijdens deze termijn wordt de mogelijkheid geboden voor het indienen van zienswijzen. Vervolgens zal het definitieve besluit nogmaals zes weken ter inzage liggen. Gedurende deze periode is er mogelijkheid tot het instellen van beroep bij de rechtbank.

5.3 Vooroverleg overheidsinstanties

In het kader van artikel 3.1.1.1 Besluit ruimtelijke ordening moet vooroverleg worden gevoerd met overheidsinstanties o.a. de provincie. Doel van het overleg is om de overheidsinstantie in staat te stellen de belangen van hen in een vroeg stadium te betrekken bij het tot stand komen van de ruimtelijke plannen van de gemeente.

Provincie Overijssel heeft een ‘uitzonderingslijst vooroverleg ruimtelijke plannen’ opgesteld, waarop ruimtelijke plannen zijn aangegeven waarvoor geen vooroverleg nodig is.

De gewenste ontwikkeling voor de Bese 7 valt binnen deze uitzonderingslijst van de provincie Overijssel, omdat het projectbesluit een kleinschalige uitbreiding van een bestaand en bestemd agrarisch bedrijf betreft die past binnen de gebiedskenmerken en omdat er een versterking plaatsvindt van de ruimtelijke kwaliteit volgens de gebiedskenmerken (zie landschaps-en erfinrichtingsplan).

Bijlage 5 Projectafwijkingsbesluit De Brand 6 en 8

gemeente Dalfsen

Uw aanvraag ontvangen:	Ons kenmerk:	Inlichtingen bij:	Centrale nummer:
29 oktober 2021	Z/21/643686	de heer M. Jansen	(0529) 48 83 88

Onderwerp:
brief + definitief besluit aanvraag omgevingsvergunning

Datum:
28 maart 2022

Geachte,

Wij hebben op 29 oktober 2021 uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het splitsen van de woning op het perceel De Brandt 6 in Dalfsen. De aanvraag is bij ons geregistreerd onder het dossiernummer Z/21/643686.

Verlenen Omgevingsvergunning
Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. Het besluit met bijbehorende voorschriften hebben wij bijgevoegd. Wij raden u aan om alles zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften naleven.

Besluit en publicatie
Het besluit wordt door ons gepubliceerd op onze website onder KernPUNTEN (in te zien via deze link), in het Gemeenteblad (Officielebekendmakingen.nl) en in het weekblad “De Dalfser Marskramer” van 29 maart 2022.

Meer informatie
Als u vragen hebt over deze brief, kunt u telefonisch of schriftelijk contact opnemen met de heer M. Jansen, via telefoonnummer (0529) 48 83 88 of het emailadres gemeente@dalfsen.nl. Wilt u bij vragen of overleg het kenmerk boven in deze brief bij de hand houden, zodat wij u vlot van dienst kunnen zijn.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,

M. Jansen,
Regisseur VTH | OOV en Ow

Bijlage: Omgevingsvergunning

Raadhuisstraat 1
Postbus 35, 7720 AA Dalfsen
T (0529) 48 83 88
F (0529) 48 82 22
E gemeente@dalfsen.nl
I www.dalfsen.nl

OMGEVINGSVERGUNNING

Wij hebben op 29 oktober 2021 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het splitsen van de woning op het perceel De Brandt 6 in Dalfsen, kadastraal bekend Dalfsen, sectie N, nummer 1120. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/21/643686.

Het betreft een verzoek van:

Besluit
Gelet op § 2.1. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: 'Wabo') besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen.

Wij verlenen de omgevingsvergunning onder de bepaling dat de genoemde stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk;
2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Procedure
Wij hebben de omgevingsvergunning voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure van § 3.3 van de Wabo. De aanvraag heeft betrekking op de activiteit 'het (ver)bouwen van een bouwwerk', artikel 2.1 lid 1 sub a, 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan', artikel 2.1 lid 1 sub c, en is beoordeeld aan § 2.3 van de Wabo.
U heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde regels en voorschriften en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Ontvankelijkheid
Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. U bent in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens in te dienen. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 12 januari 2022. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 48 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag en de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Ter inzage legging/Zienswijzen
Het voornemen om vergunning te verlenen voor de aangevraagde activiteiten is middels publicatie op onze website onder KernPUNTEN (in te zien via deze link), het lokale weekblad "De Dalfser Marskramer" en het Gemeenteblad van 1 februari 2022 bekend gemaakt. Vervolgens hebben de ontwerp-omgevingsvergunning en de daarbij behorende stukken vanaf 2 februari 2022 zes weken ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Van deze gelegenheid is *geen* gebruik gemaakt.

Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)
Uw aanvraag heeft geen consequenties voor de gegevens in de BAG.

Brondocument: DOC/22/507382

Bijgevoegde documenten
De volgende documenten behoren bij het besluit:

Naam bijlage	Type	Datum ingediend
Aanvraag omgevingsvergunning afw bestemmingsplan	OLO aanvraagformulier	29 oktober 2021
Ventilatieberekening_pdf	OLO overig	29 oktober 2021
Woongedeelte_6-8_A4_pdf	OLO overig	29 oktober 2021
dwars-doorsnede-6_pdf	OLO overig	13 december 2021
lengte-doorsnede_pdf	OLO overig	13 december 2021

splitsing_doorsnede-boven_1_A4_pdf	OLO overig	13 december 2021
splitsing_doorsnede-beneden_1_A4_pdf	OLO overig	13 december 2021
situatietekening-perceel_1-500	OLO overig	15 december 2021
situatietekening-perceel_1-2000	OLO overig	15 december 2021
dwars-doorsnede-8_1-50	OLO overig	15 december 2021
brandmuur-dakconstructie_zolder_pdf	OLO overig	12 januari 2022
brandmuur-dakconstructie_pdf	OLO overig	12 januari 2022

Beroepsclausule
Tegen dit besluit kunt u, en andere belanghebbenden, op grond van artikel 8:1 Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na de dag van terinzagelegging van dit besluit een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Overijssel, Sector Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle, telefoon 038-8884110.
Een beroepschrift moet ondertekend zijn en in ieder geval de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden van het beroep bevatten.
Het besluit blijft gelden in de tijd dat uw beroepschrift in behandeling is. Als u dit niet wilt, vanwege een spoedeisend belang of omdat het besluit onherstelbare gevolgen heeft voor u, dan kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Overijssel, locatie Zwolle, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Inwerkingtreding en geldigheid omgevingsvergunning
De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Als naast een beroepschrift een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan wordt de werking van de omgevingsvergunning niet opgeschort voordat op dat verzoek is beslist. De gemeente kan de omgevingsvergunning na een half jaar intrekken als er geen gebruik van is gemaakt. Van de voornemens over een intrekking wordt u door ons geïnformeerd.

Dalfsen, 28 maart 2022

namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,

M. Jansen,
WABO Casemanager | Vergunningen | Monumenten

Bijlagen:

- Inhoudelijke beoordeling, voorschriften en verplichtingen.

Inhoudelijke beoordeling
Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk
Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

1. Bestemmingsplan:
   Op het perceel is het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied gemeente Dalfsen' inclusief de daarbij behorende herzieningen van toepassing. Het perceel is volgens de bij het bestemmingsplan behorende plankaart bestemd voor 'Wonen' met de dubbelbestemming 'Waarde archeologie 7' waarop de bestemmingsplanregels van toepassing zijn.

   Het bouwplan is strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij behorende planregels, omdat op het perceel de Brandt 6 in Dalfsen maximaal 1 woning is toegestaan. Door het splitsen van de woning aan de Brandt 6 komt dit aantal op twee, namelijk de woningen de Brandt 6 en de Brandt 8.

   Indien sprake is van strijd met de regels wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan', en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

2. Bouwbesluit:
   Uw bouwplan met de gebruiksfuncties 'woonfunctie' is getoetst aan de bestaande bouwvoorschriften van het Bouwbesluit 2012.
   Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat de individuele woningen voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

3. Bouwverordening:
   Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening.

4. Welstand:
   De aanvraag is niet getoetst aan de 'Welstandsnota gemeente Dalfsen' omdat het uiterlijk van het gebouw door de splitsing niet wijzigt.

Conclusie:
De omgevingsvergunning voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo kan worden verleend.

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Zoals bij de activiteit 'Het (ver)bouwen van een bouwwerk' al is aangegeven, is uw plan strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij behorende planregels.

Het bestemmingsplan en de algemene afwijkingsregels bieden geen mogelijkheid om hiervan af te wijken. Wij zijn bereid mee te werken aan het (bouw)plan middels een project afwijkingsbesluit op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo. Voor de motivatie verwijzen wij u naar de bij dit besluit behorende bijlage 1 'Ruimtelijke Onderbouwing splitsing woning De Brandt 6 en 8, Dalfsen'.

Conclusie:
De omgevingsvergunning voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo kan worden verleend.

Voorschriften
Wij hebben de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk
a. het bouwwerk moet worden uitgevoerd conform de bij dit besluit behorende stukken;
b. er moet worden gebouwd volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
c. met het verlenen van deze vergunning wordt de bestaande situatie vastgelegd. Deze vergunning geeft geen toestemming voor het uitbreiden van de op grond van de geldende bouwregels toegestane bebouwde oppervlakte en het bouwvolume van hoofd- en bijgebouwen (zie ook de ruimtelijke onderbouwing).

Verplichtingen
Wij hebben de volgende verplichtingen aan de omgevingsvergunning verbonden:

- Algemeen
De vergunninghouder moet ervoor zorgen dat de omgevingsvergunning altijd op het werk aanwezig is en op aanvraag van de toezichthouders getoond kan worden.

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Schriftelijke kennisgevingen
Via wabo@dalfsen.nl moet aan de eenheid Publieksdienstverlening kennis worden gegeven van:
a. de oplevering van werkzaamheden met betrekking tot het brandwerend beschermen van constructies voor de controle hiervan;
b. de oplevering van werkzaamheden met betrekking tot het brandwerende wanden, compartimentering en afdichting van doorvoeringen voordat de plafonds gesloten worden, voor de controle hiervan;
c. het melden van de start van de werkzaamheden. Hiervoor dient u bijgevoegd ‘formulier melding start activiteit bouw’ in te dienen of digitaal melden via deze link ‘Bouw/verbouw, begin melden’;
d. het gereed zijn voor ingebruikgeving of ingebruikneming van het bouwwerk of een gedeelte daarvan. Hiervoor dient u bijgevoegd ‘formulier gereedmelding activiteit bouw’ in te dienen of digitaal melden via deze link ‘Bouw/verbouw, voltooiing melden’.

Verbod voor ingebruikneming
Het is verboden een bouwwerk, waarvoor omgevingsvergunning is verleend in gebruik te geven of te nemen indien:
a. het bouwwerk niet gereed is gemeld bij de eenheid Publieksdienstverlening;
b. er niet gebouwd is overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning.

Overige opmerkingen
a. als u start met de werkzaamheden, voordat deze omgevingsvergunning onherroepelijk is, handelt u daarmee op eigen risico en kunt u bij vernietiging van deze omgevingsvergunning door bezwaar of beroep de gemeente in geen enkel opzicht aansprakelijk houden.

Om een afspraak te maken met de eenheid Publieksdienstverlening kunt u bellen met 140529.

Bijlage 1

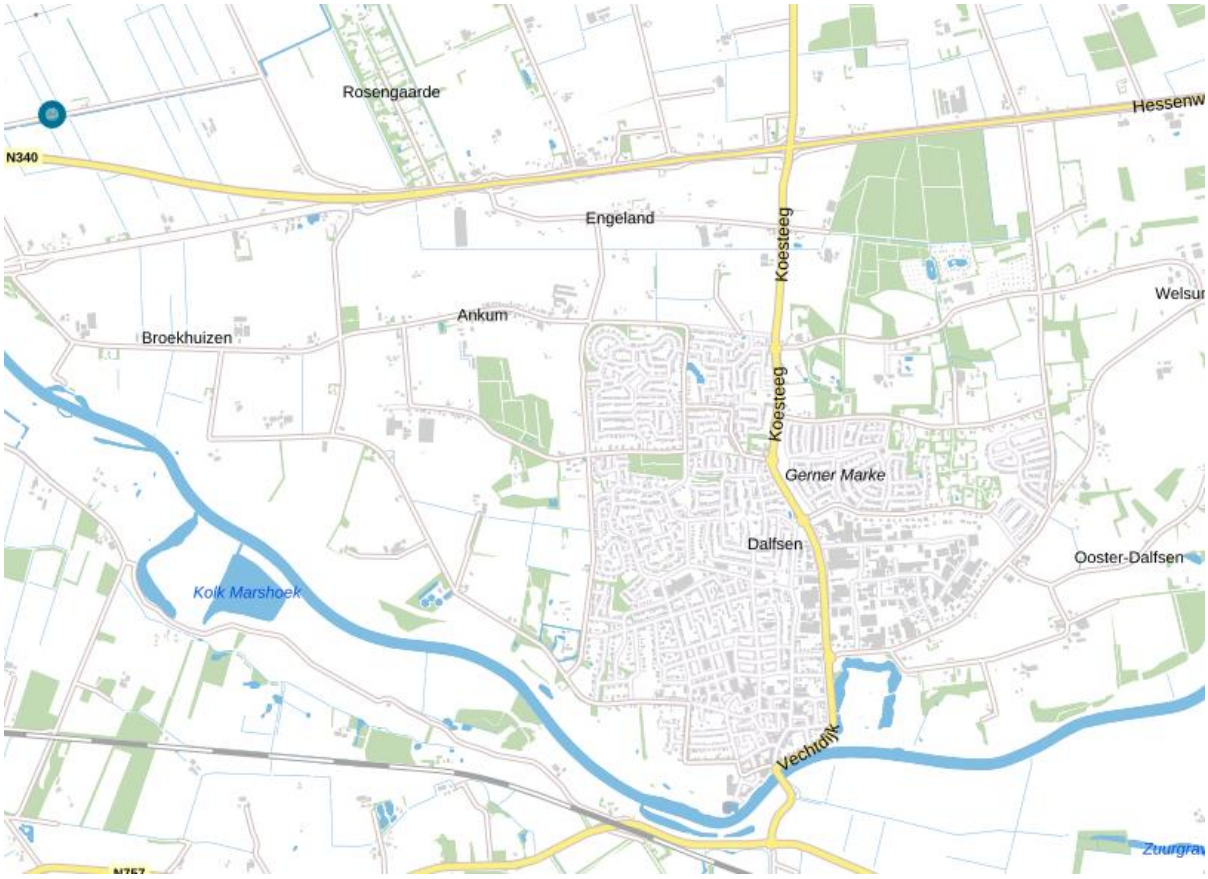
Ruimtelijke Onderbouwing splitsing woning De Brandt 6 en 8, Dalfsen

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Beschrijving van de ontwikkeling

Initiatiefnemer is eigenaar van de woning De Brandt 6 en 8 in het buitengebied van Dalfsen. Dit is een woning met een vergunde inwoonsituatie. Initiatiefnemer is echter voornemens om de woning te splitsen in twee volwaardige woningen en dit planologisch in te passen, een ander conform het feitelijke gebruik. Dit is mogelijk door toepassing te geven aan de Beleidsregels “Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021”, die op 29 maart 2021 door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Deze beleidsregels maken het namelijk mogelijk om woningen met een bestaande en legale inwoonsituatie te splitsen in twee afzonderlijke wooneenheden.

Onderstaande afbeelding geeft de ligging van de locatie (blauwe marker) ten noordwesten van het dorp Dalfsen weer.



Kaart 1. Ligging van het perceel De Brandt 6 en 8 Bron: PDOK

1.2 Geldende bestemming

Op het perceel is het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied gemeente Dalfsen’, inclusief de daarbij behorende herzieningen van toepassing. Het perceel is volgens

de bij het bestemmingsplan behorende plankaart bestemd voor ‘Wonen’ met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 7’. Dit is hieronder deels weergegeven.

Kaart 2. **Huidige bestemming** Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Het gewenste gebruik van de bestaande woning voor twee afzonderlijke wooneenheden is strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij behorende planregels, omdat volgens het bestemmingsplan ter plaatse van de locatie maar één woning is toegestaan. Het splitsen van de woning zou echter twee afzonderlijke woningen doen ontstaan.

Toekomstige situatie

De woonbestemming van het perceel De Brandt 6 en 8 blijft bestaan. Het aantal woningen binnen de bestemming “Wonen” wordt in een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied of in het omgevingsplan gewijzigd van maximaal één naar maximaal twee woningen. Op de verbeelding wordt ter plaatse van de woning De Brandt 6 en 8 de aanduiding ‘aaneengebouwd’ opgenomen en wordt de inhoud gemaximeerd op 830 m^3 (conform vergunning d.d. 29 oktober 2003). De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken wordt gemaximeerd op 200 m2.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1. Rijksbeleid

1.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving voor Nederland in 2050. De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.
Het Rijk wil sturen en richting geven op vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

De voorgenomen ontwikkeling heeft met name een relatie met de prioriteit 4. Bij prioriteit 4 wordt ingegaan op het belang van natuurlijke systemen en het landschap. In sommige regio’s staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is daar sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Als we het waterpeil omhoog brengen, kan dat gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het dan misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd wil de overheid de kwaliteiten van het landschap graag behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege ons cultureel erfgoed. De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Het onderhavige plan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen zoals bedoeld in de NOVI.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat bij functiewijzigingen moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijzing, dat toch gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden. Uit afdelingsjurisprudentie blijkt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien.

Door dit plan wordt er formeel één woning toegevoegd op de projectlocatie. Er wijzigt echter niets aan de bebouwing op het perceel. De beleidsregels “Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen” laten niet toe dat na de splitsing de woningen kunnen worden vergroot of dat er extra bijgebouwen bij kunnen worden gebouwd. Er is hiermee geen sprake van extra ruimtebeslag.

Op basis van het bovenstaande is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Een nadere toetsing is niet noodzakelijk.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of het initiatief bijdraagt aan de Provinciale ambities, wordt het initiatief getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit model staan de stappen ‘of’, ‘waar’ en ‘hoe’ centraal. Als de ontwikkeling wordt getoetst aan de Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat het volgende beeld.

2.2.2 Toetsing generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes geven antwoord op de vraag ‘of’ er aan een bepaalde ontwikkeling kan worden meegewerkt. Een deel van deze beleidskeuzes geldt voor heel Overijssel, een deel voor specifieke gebieden in Overijssel. Voor heel Overijssel geldt de ‘Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking’. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de ‘Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking’.

2.2.2.1 Generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening Overijssel 2017.

Het perceel De Brandt 6 en 8 is niet gelegen binnen één van de zones waarbinnen normstellende regels gelden. Wel gelden de algemene generieke beleidsregels met betrekking tot ‘zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’. Deze eis is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde groene omgeving scherp houden. In dit plan wordt alleen een bestaande woning gesplitst. Er wordt niet gebouwd of gesloopt. Hiermee is het plan niet in strijd met het principe van ‘zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’.

2.2.2.2 Gebiedsspecifieke beleidskeuzes

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende belangen. Het gaat dan bijvoorbeeld om:

- Het beschermen tegen overstromingen en wateroverlast
- Het veilig stellen van ons drinkwater
- Het behoud van plant- en diersoorten (biodiversiteit)
- De bescherming van zeldzame of unieke landschapskwaliteiten
- Het beperken van risico’s van het vervoer van gevaarlijke stoffen

Voor het perceel De Brandt 6 en 8 geldt dat geen gebiedsspecifieke beleidskeuzes van toepassing zijn.

2.2.3 Toetsing ontwikkelingsperspectief

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

De planlocatie ligt in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief ‘Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap’ geldt. Zie voor een weergave hiervan onderstaand figuur.

Kaart 3. **Uitsnede ontwikkelingsperspectief** Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2017

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

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

Conclusie
De ontwikkeling op het perceel De Brandt 6 en 8 past binnen het ontwikkelingsperspectief. Er is sprake van woningsplitsing van een bestaand gebouw waarbij geen extra ruimte wordt geboden voor uitbreiding van de woningen. Daarnaast is, hoewel formeel sprake is van het toevoegen van een woning, geen sprake van een plan waardoor omliggende agrarische bedrijven worden belemmerd in de bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden. Hier wordt verderop in deze onderbouwing nader op ingegaan.

2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

Op de planlocatie zijn drie lagen van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurgebied en de laag van de beleving. De ‘stedelijke laag’ is in dit geval gezien de ligging in het buitengebied niet van toepassing. Na vermelding van de drie relevante gebiedskenmerken vindt een gezamenlijke toetsing plaats.

2.2.4.1 Natuurlijke laag

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

De planlocatie, voor zover het de woning betreft, is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen'.

Kaart 4. **Uitsnede gebiedskenmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag'** Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2017

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

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

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

2.2.4.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

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

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

Kaart 5. **Uitsnede gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'** Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2017

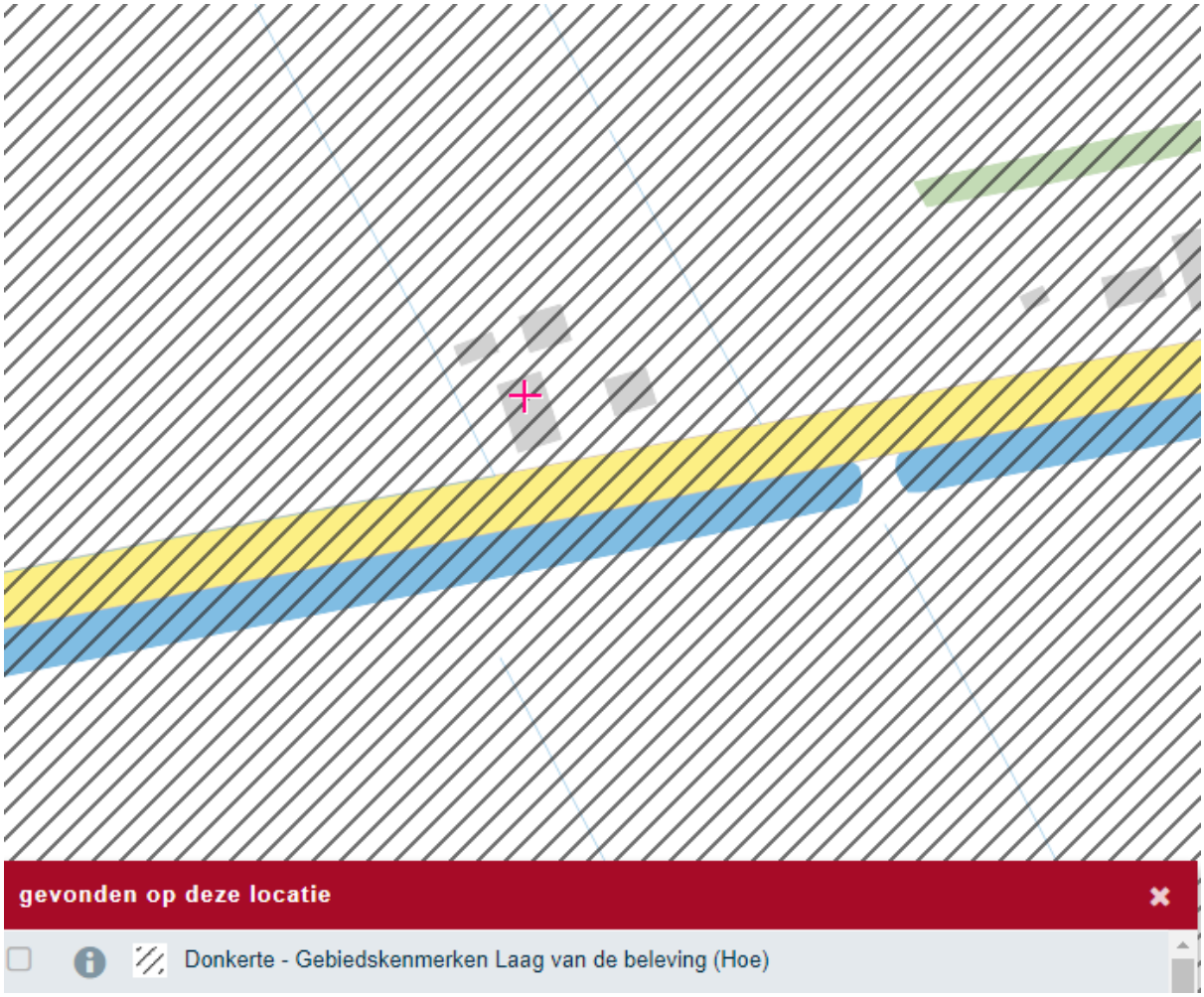
De grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden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

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

2.2.4.3 Laag van de beleving

In de ‘Laag van de beleving’ komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijke economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarische sector

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



Kaart 6. **Uitsnede gebiedskenmerkenkaart van de ‘Laag van de beleving’** Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2017

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, op zijn minst zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

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

2.2.4.4 Conclusie gezamenlijke toetsing aan de geldende gebiedskenmerken

In dit geval is sprake van de splitsing van een bestaande woning in twee afzonderlijke wooneenheden binnen de bestaande bebouwing. Hiermee is er geen sprake van relevante activiteiten in relatie de gebiedskenmerken van de ‘Natuurlijke laag’ en de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’. De ontwikkeling heeft hier dan ook geen negatieve effecten op. Met betrekking tot ‘Donkerte’ wordt opgemerkt dat de woning in de huidige situatie al wordt bewoond door twee huishoudens. De splitsing van deze woning in twee afzonderlijke wooneenheden binnen de bestaande woning heeft dan ook geen toename van lichtuitstraling tot gevolg in vergelijking met de reeds bestaande situatie ter plaatse.

2.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

De ruimtelijke ontwikkeling waarop deze ruimtelijke onderbouwing van toepassing is, is in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

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

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

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

De planlocatie ligt op de structuurvisiekaart in het gebeid ‘Heideontginningen noord’. Zie kaart 7 voor een uitsnede uit de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

Kaart 7. **Uitsnede structuurvisiekaart** Bron: Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

2.3.1.1 Karakteristiek Jonge heideontginningen (noord)

De voormalige heidegronden zijn pas in de loop van de negentiende eeuw systematisch in cultuur gebracht. Dat heeft geleid tot een stevige rationele structuur en verkavelingsopzet. De percelen zijn meest blokvormig en bebouwing ligt verspreid aan lange, rechte wegen. De bebouwing vormt puntsgewijze verdichtingen aan de wegen. Dorpen komen in dit gebied niet voor.

Opvallend is de noord-zuidgerichtheid van de wegen, wat wordt versterkt door de aanwezige wegbeplanting. Het landschap is weids en open met fraaie vergezichten. De landbouw is de belangrijkste functie in het gebied. Het grondgebruik is voornamelijk grasland, maar verspreid komen ook percelen met bouwland voor.

2.3.1.2 Kernkwaliteit

Het kampenlandschap wordt gekenmerkt door een variatie aan functies en een gevarieerd halfopen landschapsbeeld met microreliëf, kampjes, historische boerderijen en velerlei landschapselementen..

Het noordelijke heideontginningslandschap kenmerkt zich door de sterke rationele opzet, wat zich uit in lange noord-zuidgerichte wegen met laanbeplantingen en verspreid liggende erven. Het is een open agrarisch productielandschap. Slechts plaatselijk komen verdichtingen voor in de vorm van houtsingels, bosstroken en bebouwing.

2.3.1.3 Ontwikkelingsrichting projectlocatie

Wonen:

Het deelgebied van de heideontginningen vormt een waardevol agrarisch productiegebied. De gemeente zet in op een versterking en uitbreiding van deze functie. Woningbouw kan hiermee op gespannen voet staan. Bestaande woningen worden echter gerespecteerd en in

het kader van het VAB-beleid kunnen wellicht in de toekomst nieuwe woningen worden gerealiseerd. Daarbij vindt altijd afstemming plaats met de omliggende functies. Wonen wordt beschouwd als een ondergeschikte functie in dit deelgebied.

Conclusie

Hoewel met de woningsplitsing van de bestaande woning formeel sprake is van het toevoegen van een woning op de projectlocatie, is wel sprake van een ontwikkeling die past binnen de ontwikkelingsrichting in het jonge heideontginningslandschap. Er is geen sprake van bouwactiviteiten waarmee de woning wordt vergroot. Hiermee heeft de ontwikkeling in relatie tot de reeds bestaande situatie geen negatieve effecten op de bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving. Het plan doet geen afbreuk aan de landbouw als zijnde belangrijkste functie in dit gebied.

De ontwikkeling is in overeenstemming met de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

2.3.2 Beleidsregels "Woningsplitsing Inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021"

Op 29 maart 2021 heeft de gemeenteraad beleidsregels voor woningsplitsing vastgesteld. Deze beleidsregels zijn op 13 april 2021 in werking getreden. Om in aanmerking te komen voor woningsplitsing op grond van deze beleidsregels moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

Algemene voorwaarden voor woningsplitsing

a. Er moet sprake zijn van een bestaande situatie waarin er twee huishoudens in één woning zijn gehuisvest.

b. De inwoonsituatie moet zijn vergund of op een andere manier legaal zijn ontstaan voor de vaststelling van het Bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen (vastgesteld op 24 juni 2013), het bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen (vastgesteld op 26 juni 2017) of het Bestemmingsplan Recreatieterreinen en Recreatiewoningen (vastgesteld 1 september 2014). en sindsdien onafgebroken hebben bestaan. Deze regeling geldt dus niet voor nieuwe inwoonsituaties na deze data.

c. Beide woningen moeten voldoen aan de regels Verbouw van het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke Bouwverordening c.q. het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl, na de inwerkingtreding van de Omgevingswet) voor zelfstandige woningen. Aanvrager wordt in overweging gegeven zich voor het beoordelen hiervan te laten bijstaan door een deskundige adviseur.

d. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bestemmingen.

e. De milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid wordt aangetoond.

Conclusie:
De gewenste splitsing van de woning aan De Brandt 6 en 8 voldoet aan de algemene voorwaarden. De situatie is legaal en ontstaan voor 24 juni 2013. Er is sprake van een bestaande situatie die onafgebroken heeft bestaan.
De aanvrager heeft een rapport overgelegd waaruit blijkt dat de woningen gaan voldoen aan de regels Verbouw van het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke Bouwverordening.
Er wijzigt na splitsing van de woning niets aan de bestaande situatie.

Aanvullende voorwaarden voor het buitengebied

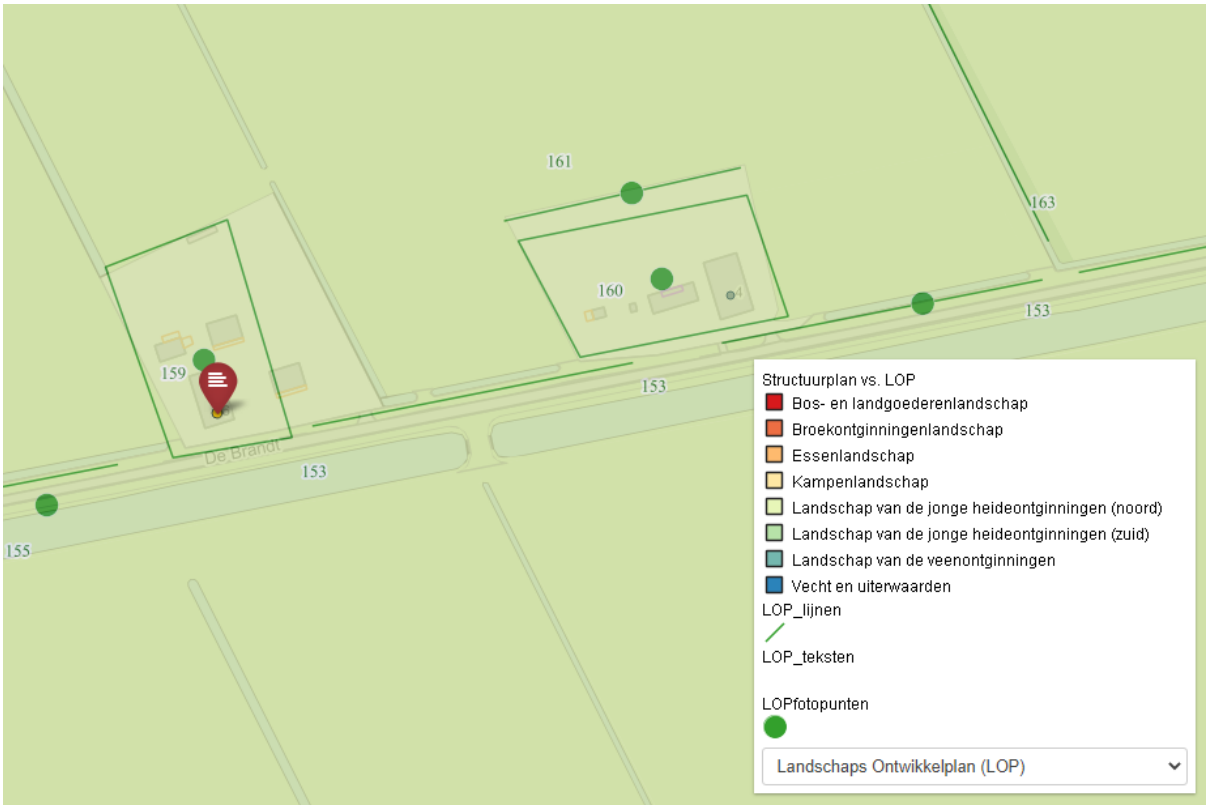
a. Er mag geen uitbreiding plaatsvinden van de op grond van de geldende bouwregels toegestane bebouwde oppervlakte en het bouwvolume van hoofd- en bijgebouwen.

b. Inpassing op het erf en in het landschap moet – als de inrichting van het erf daartoe aanleiding geeft - plaatsvinden aan de hand van een ruimtelijk kwaliteitsplan.

Conclusie:
De gewenste splitsing van de woning voldoet aan de aanvullende voorwaarden. Er vindt geen uitbreiding plaats van de woning of de bijbehorende bouwwerken.
De huidige inrichting van het erf geeft geen reden tot aanpassing.

2.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een gemeentedekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. De planlocatie ligt in het deelgebied 'Landschap van de jonge heideontginningen (noord).



Kaart 8. **Uitsnede LOP** Bron: iNzicht kaartviewer Dalfsen

Hoofdstuk 3 Onderzoeken

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

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

3.1 Archeologie

De archeologisch verwachtingswaarden zijn doorvertaald in de geldende bestemmingsplannen middels archeologische dubbelbestemmingen. In dit geval is dubbelbestemming ‘Waarde Archeologie – 7’ van toepassing (zie ook paragraaf 1.2). Ter plaatse van deze gronden geldt geen onderzoeksplicht.

3.2 Bodemkwaliteit

Voor het splitsen van de woning is geen bodemonderzoek nodig. De functie is en blijft wonen. De oppervlakte voor wonen wordt niet uitgebreid.

3.3 Duurzaamheid

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

In dit geval is sprake van woningsplitsing van een bestaande woning waarbij geen sprake is van enige uitbreiding van de bebouwing op het perceel. In het kader van dit plan zijn er geen duurzaamheidsvereisten.

3.4 Ecologie

3.4.1 Natura 2000 gebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied is het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht op een afstand van ca. 2,3 km. Gezien de relatief grote afstand van het perceel tot het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied en de aard en beperkte omvang van de ontwikkeling, kan een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied op voorhand redelijkerwijs worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een AERIUS-berekening, verslechteringstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

3.4.2 Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de wijdere omgeving van het plangebied liggen enkele NNN-gebieden, waaronder de Vecht en enkele grotere bosgebieden langs de noordzijde van de Vecht onder Dalfsen. Aangezien het plangebied buiten het NNN ligt en van een fysieke aantasting van het NNN dus geen sprake is, kunnen negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN worden uitgesloten.

3.4.3 De Wet natuurbescherming

Omdat er geen wijziging van de bestaande situatie/bebouwing plaatsvindt, hoeft geen Quick scan Flora en Fauna te worden gedaan.

Dalfsen

Raadhuisstraat 1
Postbus 35, 7720 AA

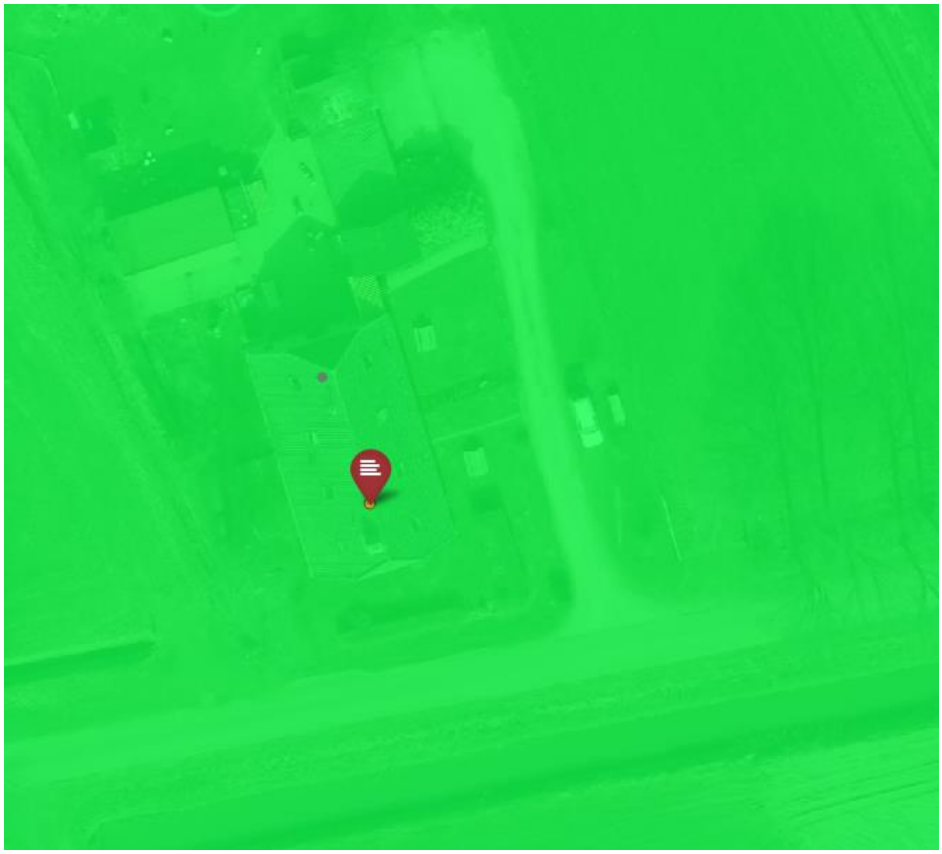
T (0529) 48 83 88
F (0529) 48 82 22
E gemeente@dalfsen.nl
I www.dalfsen.nl

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

3.5 Externe veiligheid

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

Kaart 10. De Brandt 6 en 8



Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2017 gem Dalfsen

3.5.1 Toetsing Risicobronnen

Toets aan risicokaart

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

Conclusie

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

3.6 Milieuzonering

In dit geval is met de splitsing formeel weliswaar sprake van de toevoeging van een woning, maar de ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande woning. Er is geen sprake van

uitbreiding van de woning en/of bouwmogelijkheden. De functie ‘wonen’ is niet milieubelastend voor de omgeving. Omgekeerd is vanwege bovenstaande ook geen sprake ven de belemmering in de bedrijfsvoering en/of ontwikkelmogelijkheden van omliggende milieubelastende functies. Tevens is geen sprake van een wijziging in relatie tot en woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning.

3.7 Geluid

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

In dit geval is sprake van de planologische splitsing van een woning waar reeds sprake is van een bestaande inwoningssituatie. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk. De ontwikkeling is niet in strijd met de Wgh.

3.8 Luchtkwaliteit

Het initiatief betreft het splitsen van een bestaande woning. Op basis van de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet "in betekenende mate" bijdraagt aan luchtverontreiniging. Het aspect ‘luchtkwaliteit’ vormt hiermee geen belemmering voor het plan.

3.9 Verkeerssituatie

Hierbij wordt gekeken naar de ontsluiting van het perceel en het parkeren van bewoners en bezoekers. Met deze ontwikkeling zal de verkeerssituatie niet wijzigen aangezien reeds sprake is van een inwoningssituatie. Hoewel er formeel een woning wordt toegevoegd is er geen sprake van een toename van het aantal personen ter plaatse. De feitelijke situatie wordt enkel planologisch ingepast..

3.10 Water

3.10.1 Watertoets

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

3.10.2 Relevant beleid

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. Zowel de provincie, het waterschap als de gemeente stellen waterbeleid vast. De belangrijkste kaders zijn de Omgevingsverordening en –visie van de provincie Overijssel, het Waterbeheerplan 2016 – 2021 van het Waterschap Drents Overijsselse Delta, het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen.

3.10.3 Watertoetsproces

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan met het invullen van de digitale watertoets. Deze toets heeft geleidt tot het resultaat ‘geen waterschapsbelang’. Het plan betreft alleen een functiewijziging van bestaande bebouwing en heeft geen noemenswaardige invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

Bovenstaande conclusie is getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

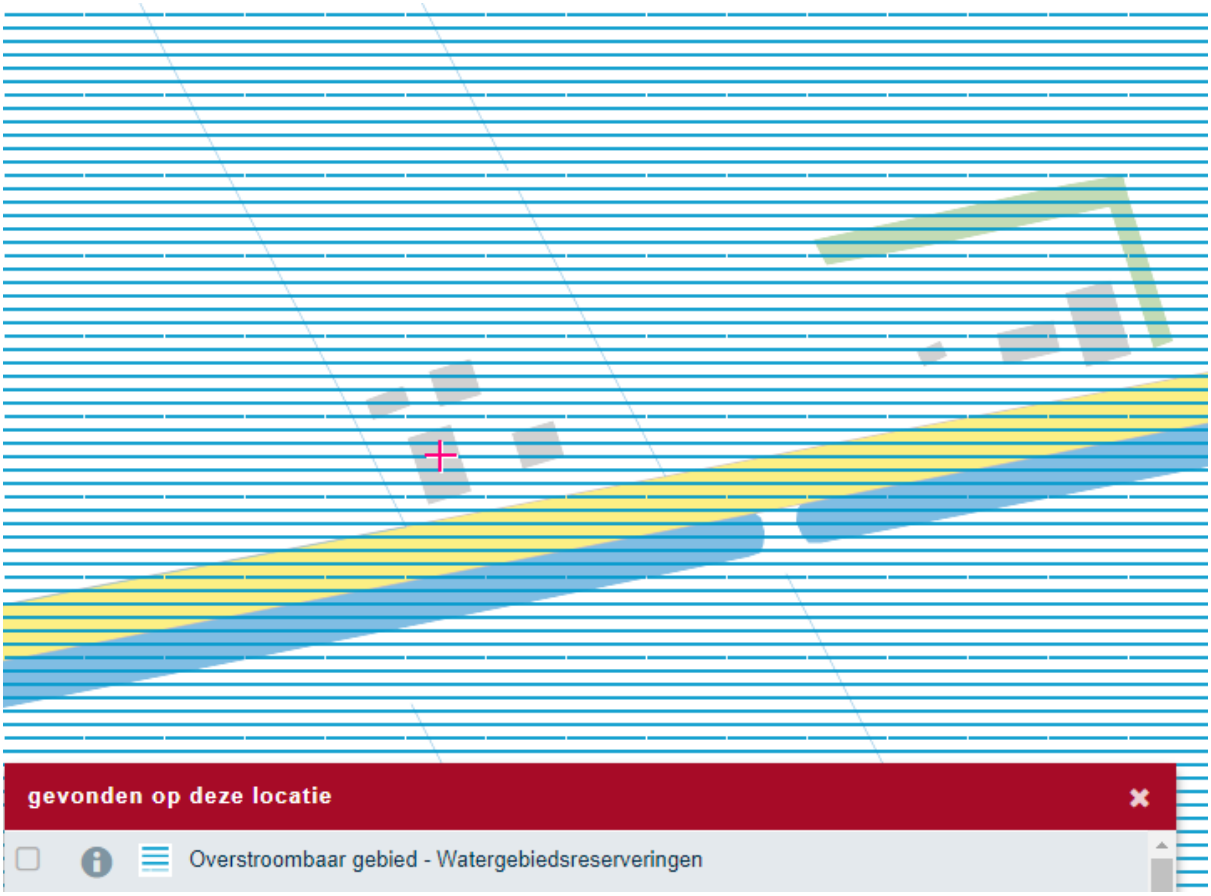
3.10.6 Overstromingsrisicoparagraaf

Volgens artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel moet bij ontwikkelingen in overstroombaar gebied een overstromingsrisicoparagraaf in de ruimtelijke

onderbouwing worden opgenomen.

Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal gesproken niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan) als gevolg van een extreme gebeurtenis. Het gaat zowel om buitendijkse gebieden die bij hoogwater overstromen (bijvoorbeeld uiterwaarden) als om de beschermde gebieden achter de dijk (binnendijkse gebieden) die alleen bij een calamiteit onder water komen te staan.

Volgens de viewer van de provincie Overijssel ligt het plangebied in overstroombaar gebied. Dit is hieronder zichtbaar.



Kaart 12. **Uitsnede IPO risicokaart** Bron: Omgevingsverordening Overijssel

Risico-inventarisatie

Op de risicokaart komt het volgende kaartbeeld naar voren bij overstromingen met een kleine kans (1/1000 tot 1/10.000 jaar). Dit zijn de overstromingen vanuit het primaire systeem (bijvoorbeeld de Vecht) waar de dijken een strenge norm hebben. Voor de betreffende locatie wordt een maximale waterdiepte van 0,8 tot 2 meter gevonden (zie kaart 12). Op de kaart van middelgrote kans (1/100 jaar) blijft de betreffende locatie waarschijnlijk droog. De risicokaart geeft geen tijd tot overstroming aan.

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

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

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

4.2 Beschrijving gewenste situatie

De woonbestemming van het perceel De Brandt 6 en 8 blijft bestaan. Het aantal woningen binnen de bestemming “Wonen” wordt in een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied of in het omgevingsplan gewijzigd van maximaal één naar maximaal twee woningen. Op de verbeelding wordt ter plaatse van de woning De Brandt 6 en 8 de aanduiding ‘aaneengebouwd’ opgenomen en wordt de inhoud gemaximeerd op 830 m^3 (conform vergunning d.d. 29 oktober 2003). De oppervlakte van bijbehorende bouwwerken wordt gemaximeerd op 200 m2.

Hoofdstuk 5 Economische Uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat ruimtelijke plannen economisch uitvoerbaar moeten zijn. De gemeente Dalfsen heeft een planschadeovereenkomst met de aanvrager gesloten, waarin is vastgelegd dat eventuele kosten voor planschade volledig voor zijn rekening komen.
Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal met een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.

Formulierversie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	6463643
Aanvraagnaam	Aanvraag omgevingsvergunning afw bestemmingsplan
Uw referentiecode	-
Ingediend op	29-10-2021
Soort procedure	Onbekend
Projectomschrijving	Het gaat hier om een afwijking van het bestemmingsplan aangaande een woningsplitsing. Bestaande woonbestemming wordt gewijzigd in dubbele woonbestemming.
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Ja
Bijlagen die later komen	-
Bijlagen n.v.t. of al bekend	-

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Dalfsen
Bezoekadres:	Raadhuisstraat 1
Postadres:	Postbus 35 7720 AA DALFSEN
Telefoonnummer:	0529 488 388
Faxnummer:	0529 488 222
E-mailadres:	gemeente@dalfsen.nl
Website:	www.dalfsen.nl
Contactpersoon:	Publieksdienstverlening

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

Kosten

Locatie

1 Adres

Postcode	7722PE
Huisnummer	6
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	De Brandt
Plaatsnaam	Dalfsen
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☑ Ja ☐ Nee
Specificatie locatie	De Brandt 8

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?	☑ Bestemmingsplan ☐ Beheersverordening ☐ Exploitatieplan ☐ Regels op grond van de provinciale verordening ☐ Regels op grond van een AMvB ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit
Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.	Huidige woonbestemming 'Enkelbestemming wonen' omzetten in twee afzonderlijke woonbestemmingen middels woningsplitsing.
Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.	Beide wooneenheden hebben op dit moment een woonfunctie
Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.	Beide wooneenheden als afzonderlijke woonbestemmingen blijven een woonfunctie houden.
Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.	Geen, het gaat hier enkel om de wijziging van een enkelbestemming naar twee afzonderlijke woonbestemmingen.
Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?	☐ Ja ☑ Nee
Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?	☐ Ja ☑ Nee
Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?	☐ Ja ☑ Nee

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
splitsing_doorsnede--beneden_A4_pdf	splitsing_doorsnede--beneden_A4.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	29-10-2021	In behandeling
splitsing_doorsnede--boven_A4_pdf	splitsing_doorsnede--boven_A4.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	29-10-2021	In behandeling
Ventilatieberekening_pdf	Ventilatieberekening.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	29-10-2021	In behandeling
Woongedeelte_6--8_A4-_pdf	Woongedeelte_6--8_A4.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	29-10-2021	In behandeling

Bouwbureau Jansman

Arrierflierweg 8 - 7735 KN - Arrien - Tel: 0529 - 457371 Fax: 0529 - 457016
Prinsenstraat 14 - 7721 AJ - Dalfsen - Tel: 0529 -434438 Fax: 0529 - 435678

Project: Verbouw woning a.d. Brandt 6 te Oudleusen (linker gedeelte)

Opdrachtgever: Dd: 25-08-03

De Brandt 6
7722 PE Oudleusen

ONTVANGEN 2 4 SEP. 2003

ALGEMEEN

Ter voorkoming van warmte- en ventilatieverliezen, zijn ruimten in de berekening mogelijk verkleind. binnen de mogelijkheden van het bouwbesluit, waarbij als uitgangspunt de 55%-eis aan verblijfsoppervlakte is aangehouden.
Zowel de werkelijke oppervlakte van de ruimten, als de oppervlakte waarmee gerekend is, is vermeld.

gehoord bij besluit van Burgemeester en Wethouders
29 OKT 2003
afdeling

VENTILATIEBEREKENINGEN

afdeling 3.10 en 3.11 Bouwbesluit 2003

Ventilatie-inlaat: roosters / mechanisch
Ventilatie-afvoer: mechanisch
Inlaatroosters: Duco Buvalux HR17 capaciteit 16,8 dm3/s/m1
Duco Buvalux HR23 capaciteit 22,6 dm3/s/m1

RO = *oppervlakte ruimte*
VO = *verblijfsoppervlakte toegerekend*
GO = *gebruiksoppervlak* = 129,70 m2

Verblijfsruimte 01 RO = 12,90 m²
VO = 12,90 m²

		10,50	dm³/s	inlaat van: *buiten*
ventilatienorm:	0,9 dm³/s/m²	*10,50*	dm³/s	inlaat van: *Vr-02*
ventilatiebehoefte:	21,00 dm³/s	21,00	dm³/s	afvoer naar: *mechanisch*
(kooktoestel minimaal 21 dm3/s)		0,00	dm³/s	afvoer naar:

14 mm. deurspleet naar:	Vr-02	Inlaatroosters toegepast:
0 mm. deurspleet naar:	0	1,40 m1 HR17 = 23,52 dm3/s
		0,00 m1 HR23 = 0,00 dm3/s

Verblijfsruimte 02 RO = 29,90 m²
VO = 29,90 m²

ventilatienorm: 0,9 dm³/s/m²
ventilatiebehoefte: 26,91 dm³/s

26,91	dm³/s	inlaat van:	*buiten*
0,00	dm³/s	inlaat van:	*hal*
13,52	dm³/s	afvoer naar:	*mechanisch*
10,50	dm³/s	afvoer naar:	*Vr-01*
2,89	dm³/s	afvoer naar:	*hal*

0	mm. deurspleet naar:	hal
14	mm. deurspleet naar:	Vr-01

Inlaatroosters toegepast:
1,98 m1 HR17 = **33,26** dm3/s
0,00 m1 HR23 = **0,00** dm3/s

Verblijfsruimte 03 RO = 9,80 m²
VO = 16,70 m²

ventilatienorm: 0,9 dm³/s/m²
ventilatiebehoefte: 15,03 dm³/s

15,03	dm³/s	inlaat van:	*buiten*
0,00	dm³/s	inlaat van:	
0,00	dm³/s	afvoer naar:	*mechanisch*
15,03	dm³/s	afvoer naar:	*hal*

0	mm. deurspleet naar:	0
20	mm. deurspleet naar:	hal

Inlaatroosters toegepast:
0,99 m1 HR17 = **16,63** dm3/s
0,00 m1 HR23 = **0,00** dm3/s

Verblijfsruimte 04 RO = 11,20 m²
VO = 11,20 m²

ventilatienorm: 0,9 dm³/s/m²
ventilatiebehoefte: 10,08 dm³/s

10,08	dm³/s	inlaat van:	*buiten*
0,00	dm³/s	inlaat van:	
0,00	dm³/s	afvoer naar:	*mechanisch*
10,08	dm³/s	afvoer naar:	*overloop*

0	mm. deurspleet naar:	0
13	mm. deurspleet naar:	overloop

Inlaatroosters toegepast:
1,10 m1 HR17 = **18,48** dm3/s
0,00 m1 HR23 = **0,00** dm3/s

Ventilatiebehoefte toilet:	7,00	dm³/s	begane grond	0,00	dm³/s van buiten
Ventilatiebehoefte badruimte:	14,00	dm³/s	begane grond	0,00	dm³/s van buiten
Ventilatiebehoefte toilet:	7,00	dm³/s	verdieping	0,00	dm³/s van buiten
Ventilatiebehoefte badruimte:	0,00	dm³/s	verdieping	0,00	dm³/s van buiten

---

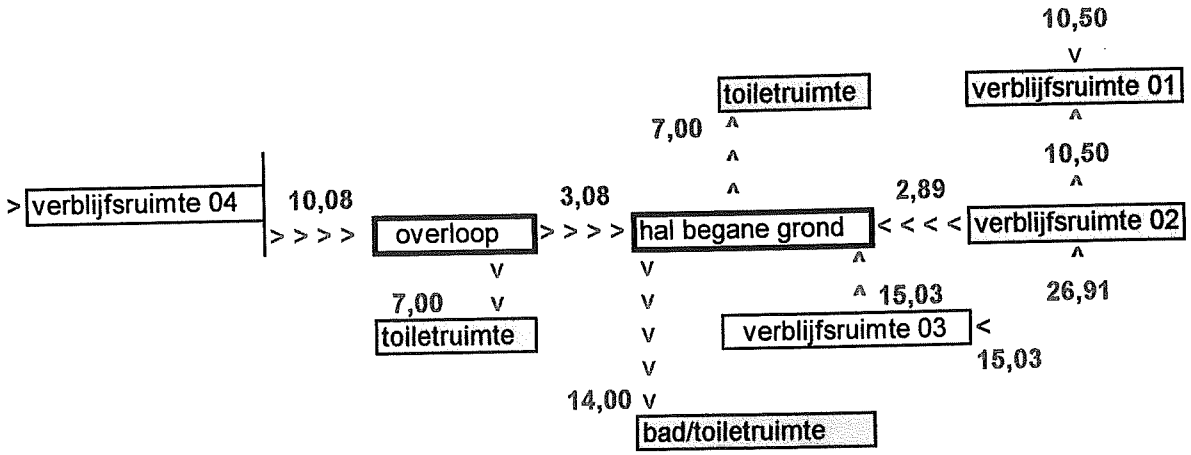
Totale oppervlakte verblijfsruimten gemeten: **63,80** m2 **Totaal GO** 129,70 m2

Totale oppervlakte verblijfsruimten berekend: **70,70** m2 **VG / GO** **55%**

Totale inlaat van buiten: **62,52** dm³/s

Totale mech. afvoer **62,52** dm³/s

Schematisering ventilatiestroom



> inlaat van buiten
> afvoer / inlaat intern
ruimte met mechanische afzuiging

Totaal oppervlakte verblijfsgebied begane grond: 59,50 m2 0,89 m2 spuicapaciteit

Totaal oppervlakte verblijfsgebied verdieping: 11,20 m2 0,17 m2 spuicapaciteit

Benodigde spuicapaciteit berekend per gevel, tegenover elkaar gisitueerd

DAGLICHTBEREKENINGEN

afdeling 3.20 Bouwbesluit 2003

Ae totaal = *equivalent daglichtoppervlak per ruimte*

Verblijfsruimte 01

opening 1	L		B		α		β	
raam	0,89	m	1,68	m	25	°	20	°
	Cb = 0,72				Ae = 1,08 m2			

opening 2	L		B		α		β	
dakraam	0,70	m	0,55	m	25	°	0	°
	Cb = 0,86				Ae = 0,33 m2			

Ae totaal = 1,41 m² = 10,9 % van het VO

Verblijfsruimte 02

opening 1	L		B		α		β	
raam	0,75	m	0,45	m	25	°	0	°
	Cb =	**0,86**			Ae =	**0,29**	m2	

opening 2	L		B		α		β	
dub. Deur	2,54	m	2,09	m	25	°	0	°
	Cb =	**0,86**			Ae =	**4,57**	m2	

opening 3	L		B		α		β	
raam	0,75	m	0,45	m	25	°	0	°
	Cb =	**0,86**			Ae =	**0,29**	m2	

opening 4	L		B		α		β	
raam	2,10	m	0,99	m	25	°	0	°
	Cb =	**0,86**			Ae =	**1,79**	m2	

opening 5	L		B		α		β	
raam	1,93	m	0,99	m	25	°	20	°
	Cb =	**0,72**			Ae =	**1,38**	m2	

opening 6	L		B		α		β	
raam	1,93	m	0,99	m	25	°	20	°
	Cb =	**0,72**			Ae =	**1,38**	m2	

Ae totaal = **9,69** m² = **32,4** % van het VO

Verblijfsruimte 03

opening 1	L		B		α		β	
raam	1,93	m	0,99	m	25	°	20	°
	Cb =	**0,72**			Ae =	**1,38**	m2	

opening 2	L		B		α		β	
raam	0,89	m	0,88	m	25	°	20	°
	Cb =	**0,72**			Ae =	**0,56**	m2	

Ae totaal = **1,94** m² = **11,6** % van het VO

Verblijfsruimte 04

opening 2	L		B		α		β	
raam	1,10	m	1,10	m	25	°	20	°
	Cb =	**0,72**			Ae =	**0,87**	m2	

opening 3	L		B		α		β	
dakraam	1,18	m	1,14	m	25	°	0	°
	Cb =	**0,86**			Ae =	**1,16**	m2	

opening 4	L		B		α		β	
raam	1,18	m	1,14	m	25	°	0	°
	Cb =	**0,86**			Ae =	**1,16**	m2	

Ae totaal = **3,18** m² = **28,4** % van het VO

Bouwbureau Jansman

Arrierflierweg 8 - 7735 KN - Arrien - Tel: 0529 - 457371 Fax: 0529 - 457016
Prinsenstraat 14 - 7721 AJ - Dalfsen - Tel: 0529 -434438 Fax: 0529 - 435678

Project: Verbouw woning a.d. Brandt 6 te Oudleusen (rechter gedeelte)

Opdrachtgever: Dhr. Stoeten
De Brandt 6
7722 PE Oudleusen
0529 - 426630

Dd: 26-08-03

ALGEMEEN

Ter voorkoming van warmte- en ventilatieverliezen, zijn ruimten in de berekening mogelijk verkleind. binnen de mogelijkheden van het bouwbesluit, waarbij als uitgangspunt de 55%-eis aan verblijfsoppervlakte is aangehouden.
Zowel de werkelijke oppervlakte van de ruimten, als de oppervlakte waarmee gerekend is, is vermeld.

VENTILATIEBEREKENINGEN

afdeling 3.10 en 3.11 Bouwbesluit 2003

Ventilatie-inlaat: roosters / mechanisch
Ventilatie-afvoer: mechanisch
Inlaatroosters: Duco Buvalux HR17 capaciteit 16,8 dm3/s/m1
Duco Buvalux HR23 capaciteit 22,6 dm3/s/m1

RO = *oppervlakte ruimte*
VO = *verblijfsoppervlakte toegerekend*
GO = *gebruiksoppervlak* = 107,60 m2

Verblijfsruimte 01

RO = 9,30 m²
VO = 9,30 m²

ventilatienorm: 0,9 dm³/s/m²
ventilatiebehoefte: 21,00 dm³/s
(kooktoestel minimaal 21 dm3/s)

10,50 dm³/s inlaat van: *buiten*
10,50 dm³/s inlaat van: *Vr-02*
21,00 dm³/s afvoer naar: *mechanisch*
0,00 dm³/s afvoer naar:

14 mm. deurspleet naar: Vr-02
0 mm. deurspleet naar: 0

Inlaatroosters toegepast:
1,40 m1 HR17 = **23,52** dm3/s
0,00 m1 HR23 = **0,00** dm3/s

Verblijfsruimte 02 RO = 13,70 m²
VO = 13,70 m²

			6,23	dm³/s	inlaat van: *buiten*
ventilatienorm:	0,9	dm³/s/m²	6,10	dm³/s	inlaat van: *Vr-03*
ventilatiebehoefte:	12,33	dm³/s	1,83	dm³/s	afvoer naar: *mechanisch*
			10,50	dm³/s	afvoer naar: *Vr-01*

8	mm. deurspleet naar:	Vr-03		Inlaatroosters toegepast:	
14	mm. deurspleet naar:	Vr-01	1,40	m1 HR17 =	**23,52** dm3/s
			0,00	m1 HR23 =	**0,00** dm3/s

Verblijfsruimte 03 RO = 27,20 m²
VO = 35,70 m²

			32,13	dm³/s	inlaat van: *buiten*
ventilatienorm:	0,9	dm³/s/m²	0,00	dm³/s	inlaat van:
ventilatiebehoefte:	32,13	dm³/s	12,03	dm³/s	afvoer naar: *mechanisch*
			14,00	dm³/s	afvoer naar: *hal*
			6,10	dm³/s	afvoer naar: *Vr-02*

0	mm. deurspleet naar:	0		Inlaatroosters toegepast:	
19	mm. deurspleet naar:	hal	2,17	m1 HR17 =	**36,46** dm3/s
			0,00	m1 HR23 =	**0,00** dm3/s

Ventilatiebehoefte toilet:	0,00	dm³/s	begane grond	0,00	dm³/s van buiten
Ventilatiebehoefte badruimte:	14,00	dm³/s	begane grond	0,00	dm³/s van buiten
Ventilatiebehoefte toilet:	0,00	dm³/s	verdieping	0,00	dm³/s van buiten
Ventilatiebehoefte badruimte:	0,00	dm³/s	verdieping	0,00	dm³/s van buiten

---

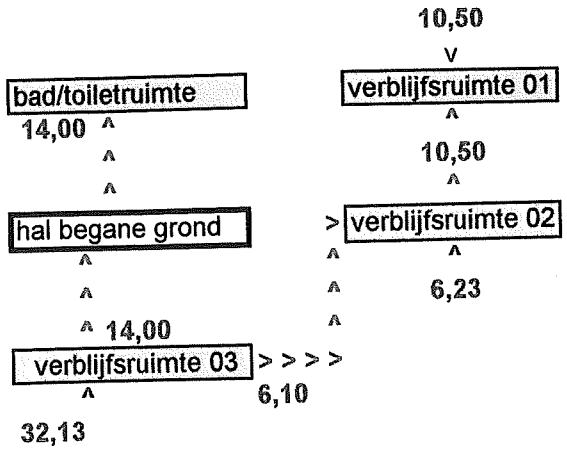
Totale oppervlakte verblijfsruimten gemeten: **50,20** m2 **Totaal GO** 107,60 m2

Totale oppervlakte verblijfsruimten berekend: **58,70** m2 **VG / GO** **55%**

Totale inlaat van buiten: **48,86** dm³/s

Totale mech. afvoer **48,86** dm³/s

Schematisering ventilatiestroom



> inlaat van buiten
> afvoer / inlaat intern
ruimte met mechanische afzuiging

Totaal oppervlakte verblijfsgebied begane grond: 58,70 m2 0,88 m2 spuicapaciteit

Totaal oppervlakte verblijfsgebied verdieping: m2 0,00 m2 spuicapaciteit

Benodigde spuicapaciteit berekend per gevel, tegenover elkaar gisitueerd

DAGLICHTBEREKENINGEN

afdeling 3.20 Bouwbesluit 2003

Ae totaal = *equivalent daglichtoppervlak per ruimte*

Verblijfsruimte 01

	L		B		α		β	
opening 1								
raam	0,89	m	1,60	m	25	°	20	°
	Cb = 0,72				Ae =	1,03	m2	

Ae totaal = 1,03 m² = 11,0 % van het VO

Verblijfsruimte 02

	L		B		α		β	
opening 1								
raam	0,89	m	1,60	m	25	°	20	°
	Cb = 0,72				Ae =	1,03	m2	

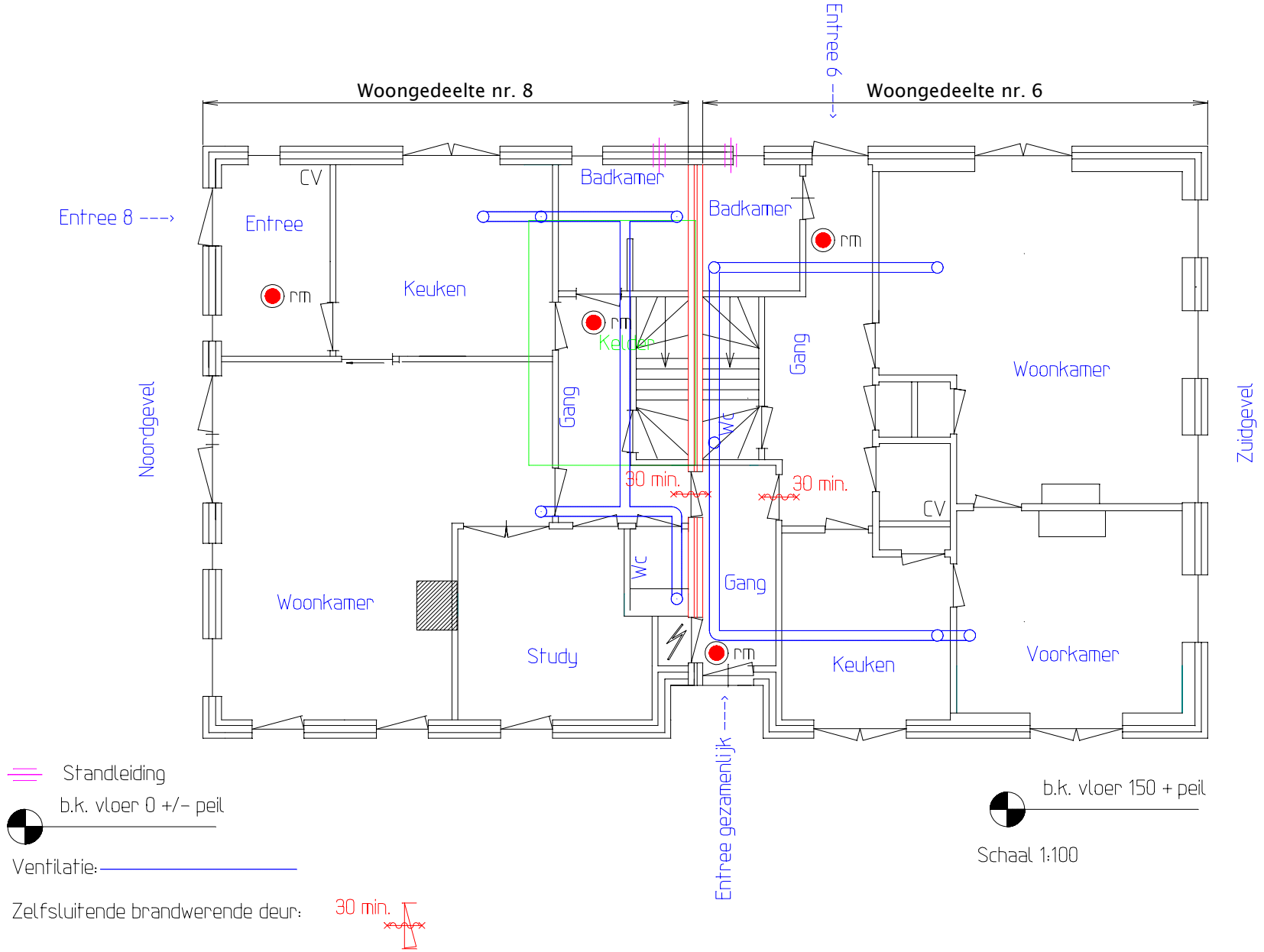
	L		B		α		β	
opening 2								
raam	1,51	m	1,17	m	25	°	0	°
	Cb = 0,86				Ae =	1,52	m2	

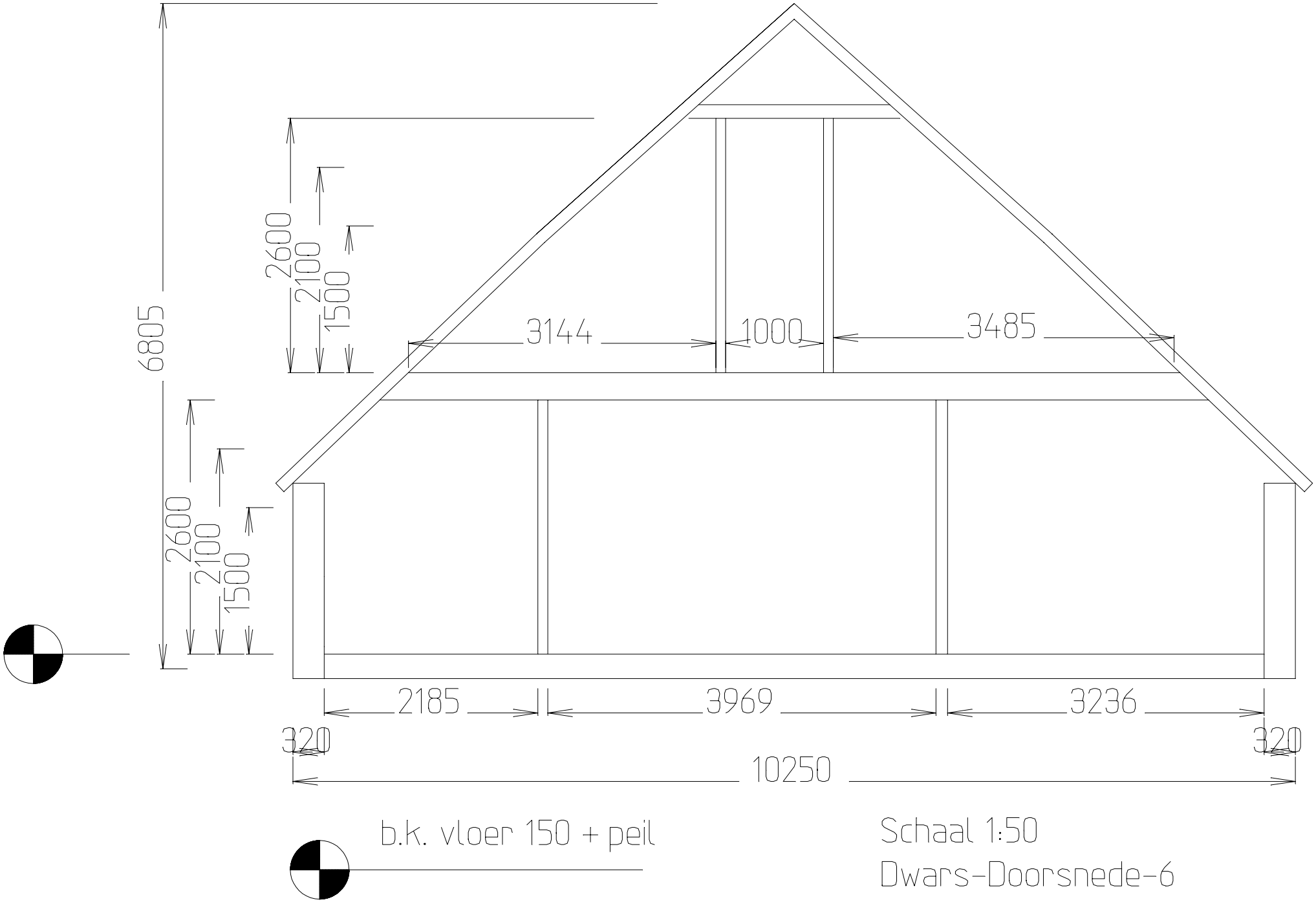
Ae totaal = 2,54 m² = 18,6 % van het VO

Verblijfsruimte 03

	L		B		α		β
opening 1							
raam	2,16	m	1,17	m	25	°	0 °
	Cb = **0,86**				Ae =	**2,17**	m2
opening 2							
raam	2,16	m	1,17	m	25	°	0 °
	Cb = **0,86**				Ae =	**2,17**	m2
opening 3							
raam	1,51	m	1,00	m	25	°	0 °
	Cb = **0,86**				Ae =	**1,30**	m2
opening 4							
raam	0,89	m	1,60	m	25	°	20 °
	Cb = **0,72**				Ae =	**1,03**	m2
opening 5							
raam	0,89	m	0,88	m	25	°	20 °
	Cb = **0,72**				Ae =	**0,56**	m2

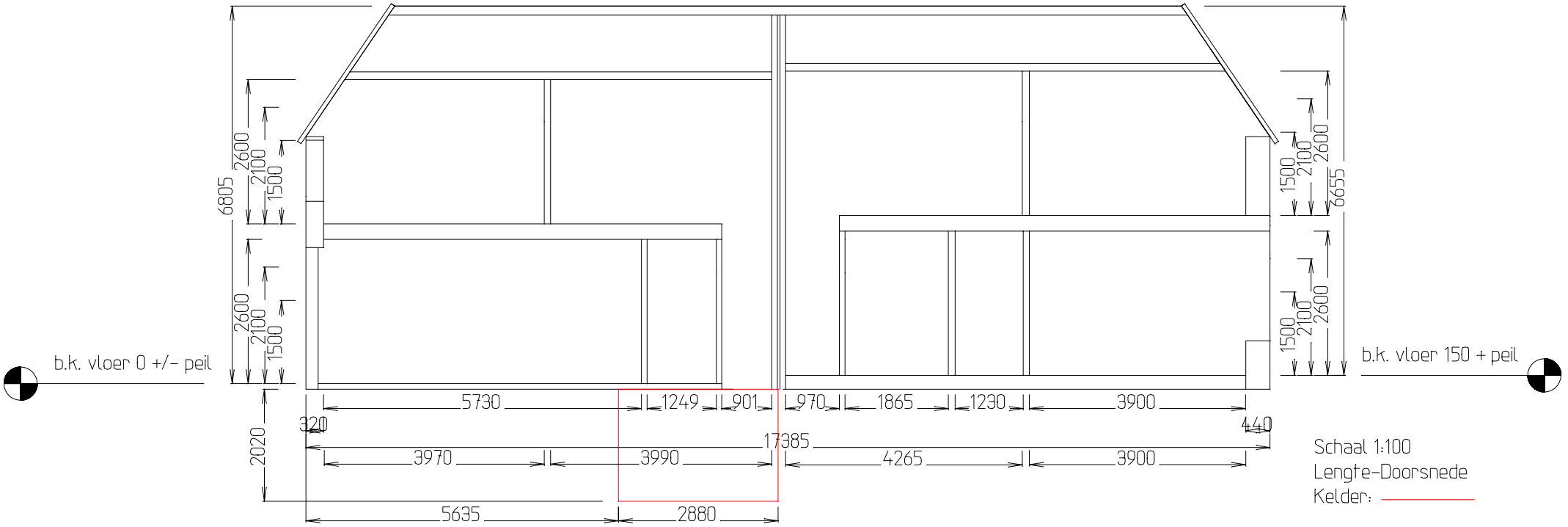
Ae totaal = **7,23** m² = **20,3** % van het VO

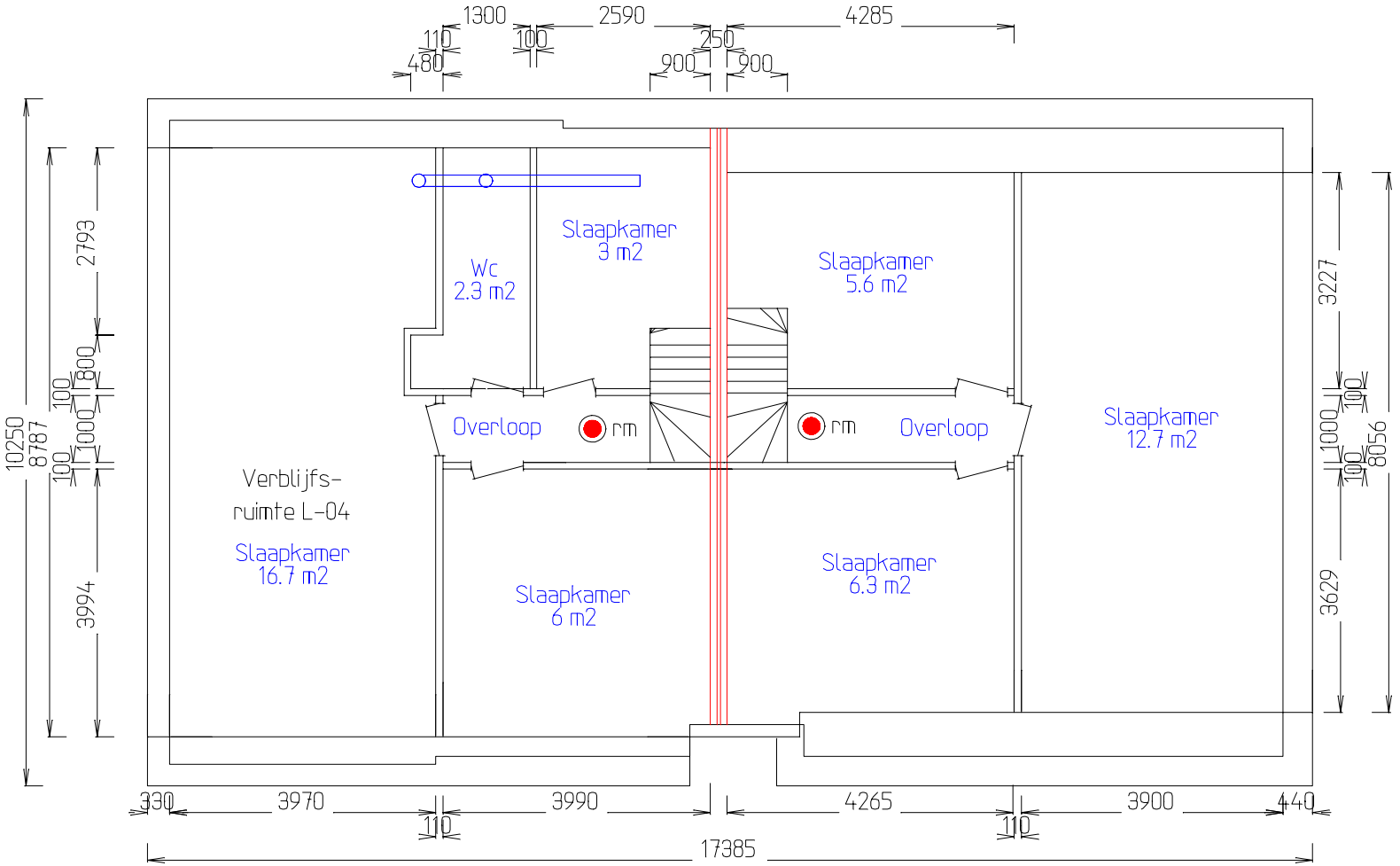

Entree 6 --->
Woongedeelte nr. 8
Woongedeelte nr. 6
Entree 8 --->
CV
Entree
Badkamer
Badkamer
rm
rm
Keuken
rm
Kelder
Gang
Gang
Woonkamer
Noordgevel
Zuidgevel
wc
30 min.
30 min.
CV
wc
Gang
Woonkamer
Study
rm
Keuken
Voorkamer
Entree gezamenlijk --->
Standleiding
b.k. vloer 0 +/- peil
Ventilatie:
Zelfsluitende brandwerende deur:
30 min.
b.k. vloer 150 + peil
Schaal 1:100



Schaal 1:50

Dwars-Doorsnede-6


b.k. vloer 0 +/- peil
b.k. vloer 150 + peil
6805
2600
2100
1500
2600
2100
1500
1500
2100
2600
6655
1500
2100
2600
5730
1249
901
970
1865
1230
3900
320
440
17385
3970
3990
4265
3900
2020
5635
2880
Schaal 1:100
Lengte-Doorsnede
Kelder:



Gebruiksoppervlakte: 47.6 m2

+2880 b.k. vloer

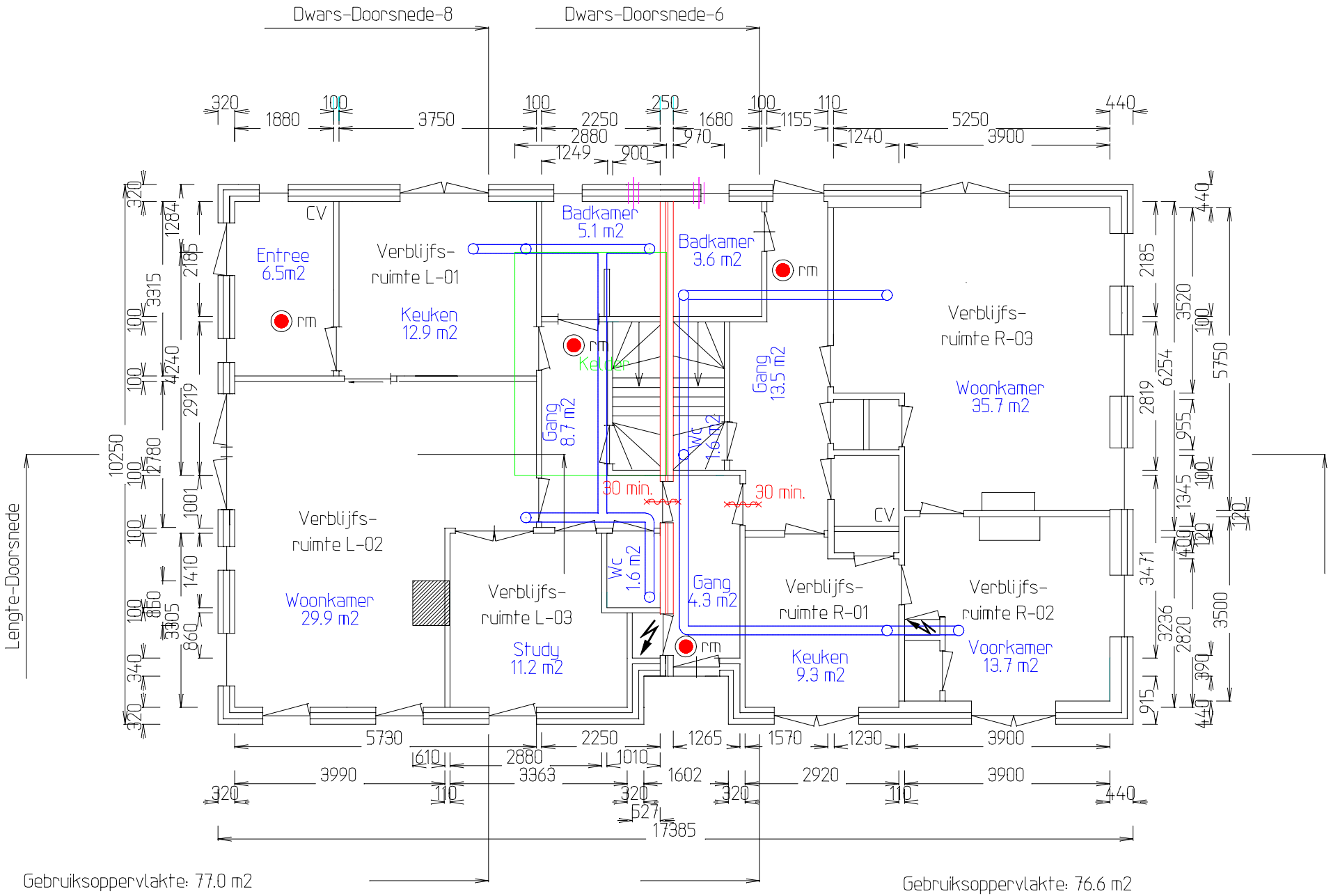
Ventilatie:

splitsing_doorsnede-boven_A4

Gebruiksoppervlakte: 43.1 m2

+3050 b.k. vloer

Schaal 1:100



Gebruiksoppervlakte: 77.0 m2

Standleiding

b.k. vloer 0 +/- peil

Ventilatie:

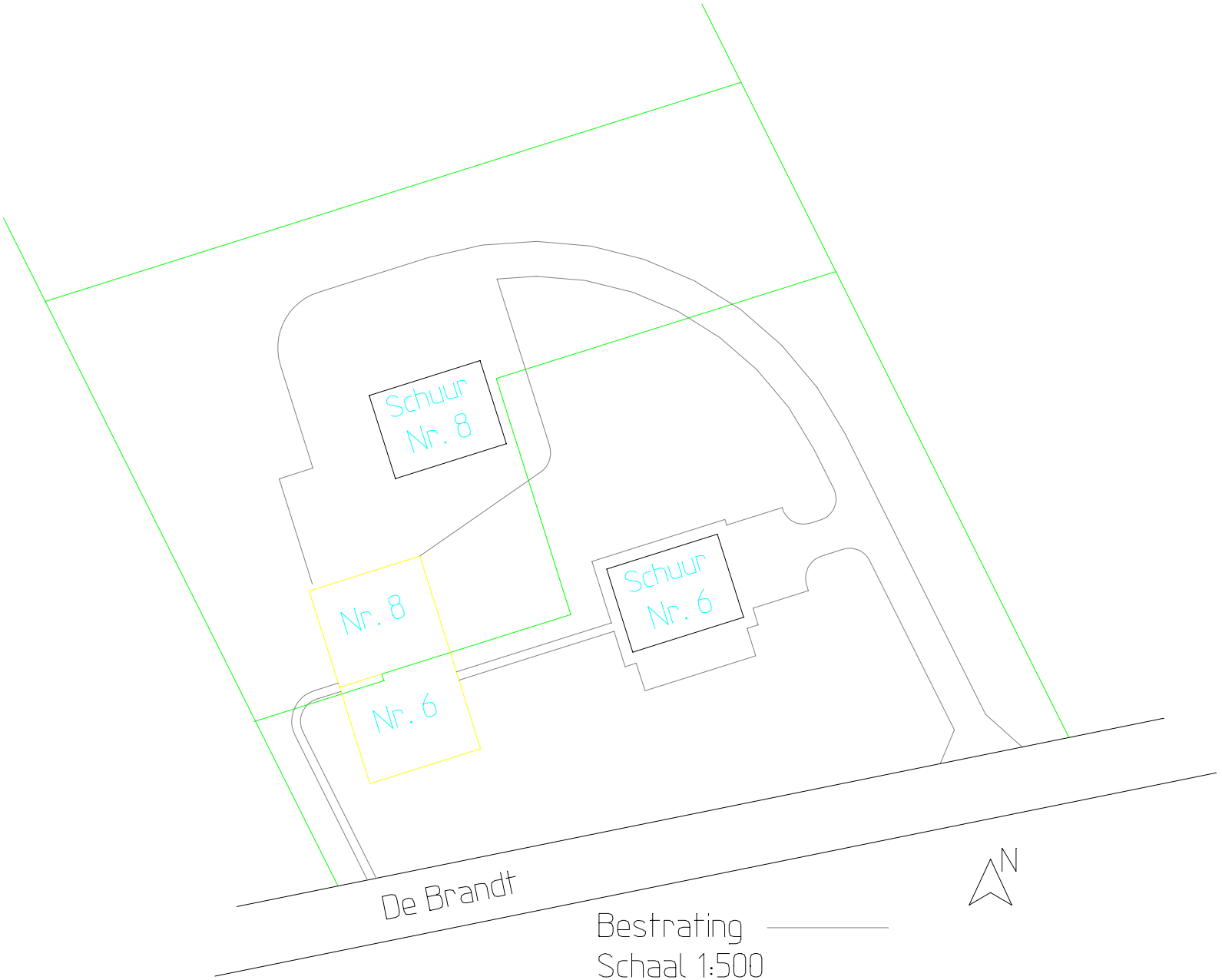
Zelfsluitende brandwerende deur: 30 min.

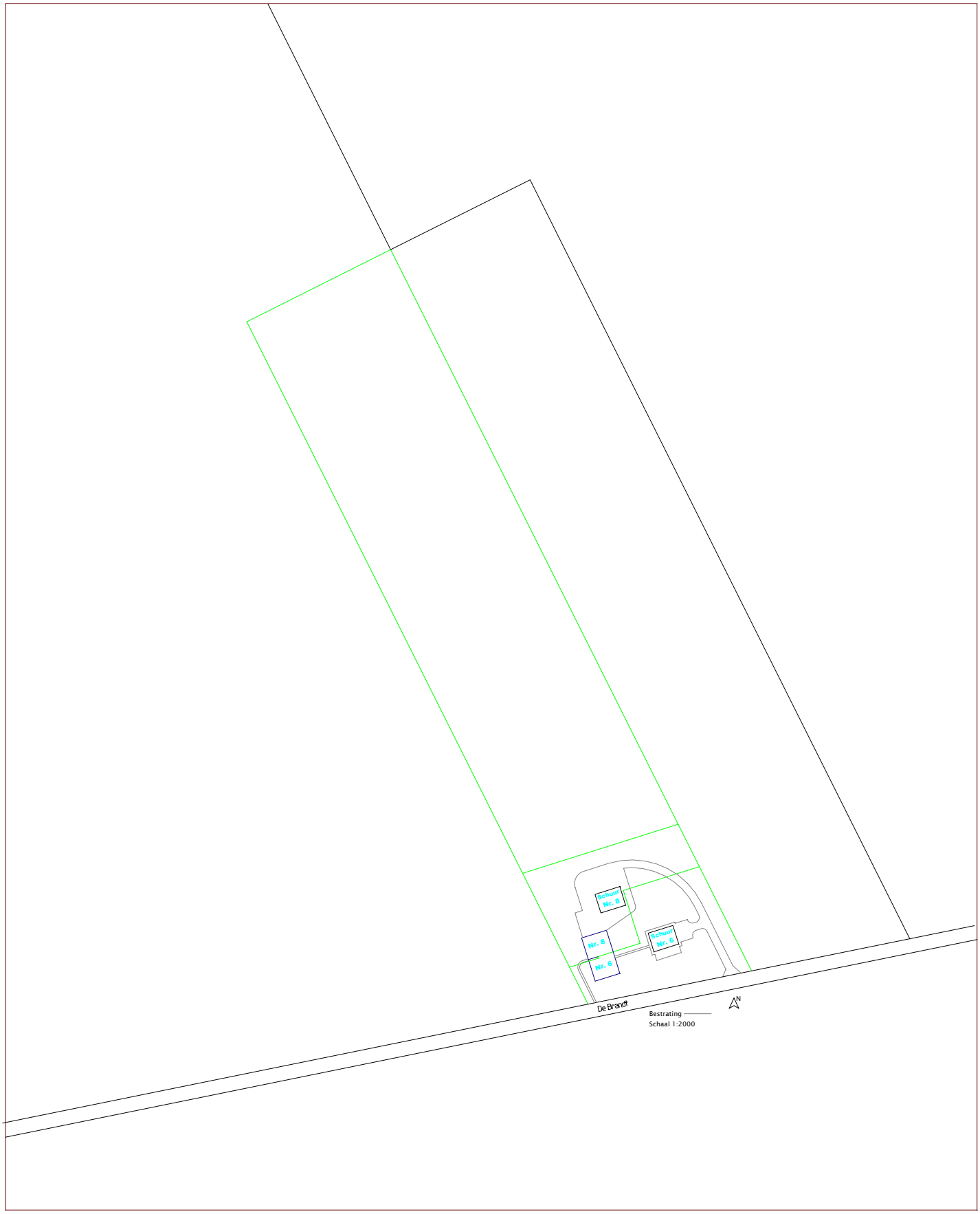
Gebruiksoppervlakte: 76.6 m2

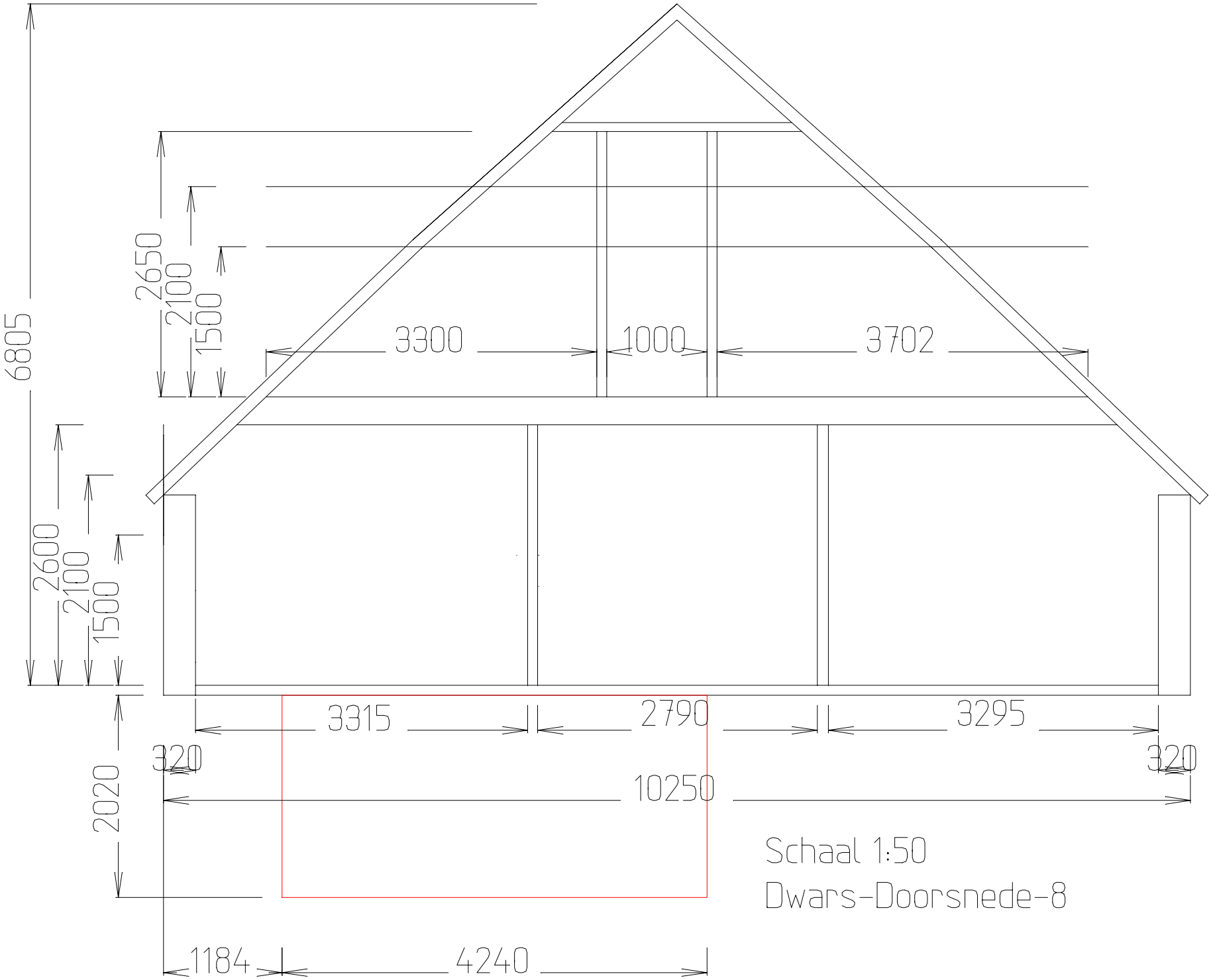
b.k. vloer 150 + peil

Schaal 1:100

splitsing_doorsnede-beneden_A4

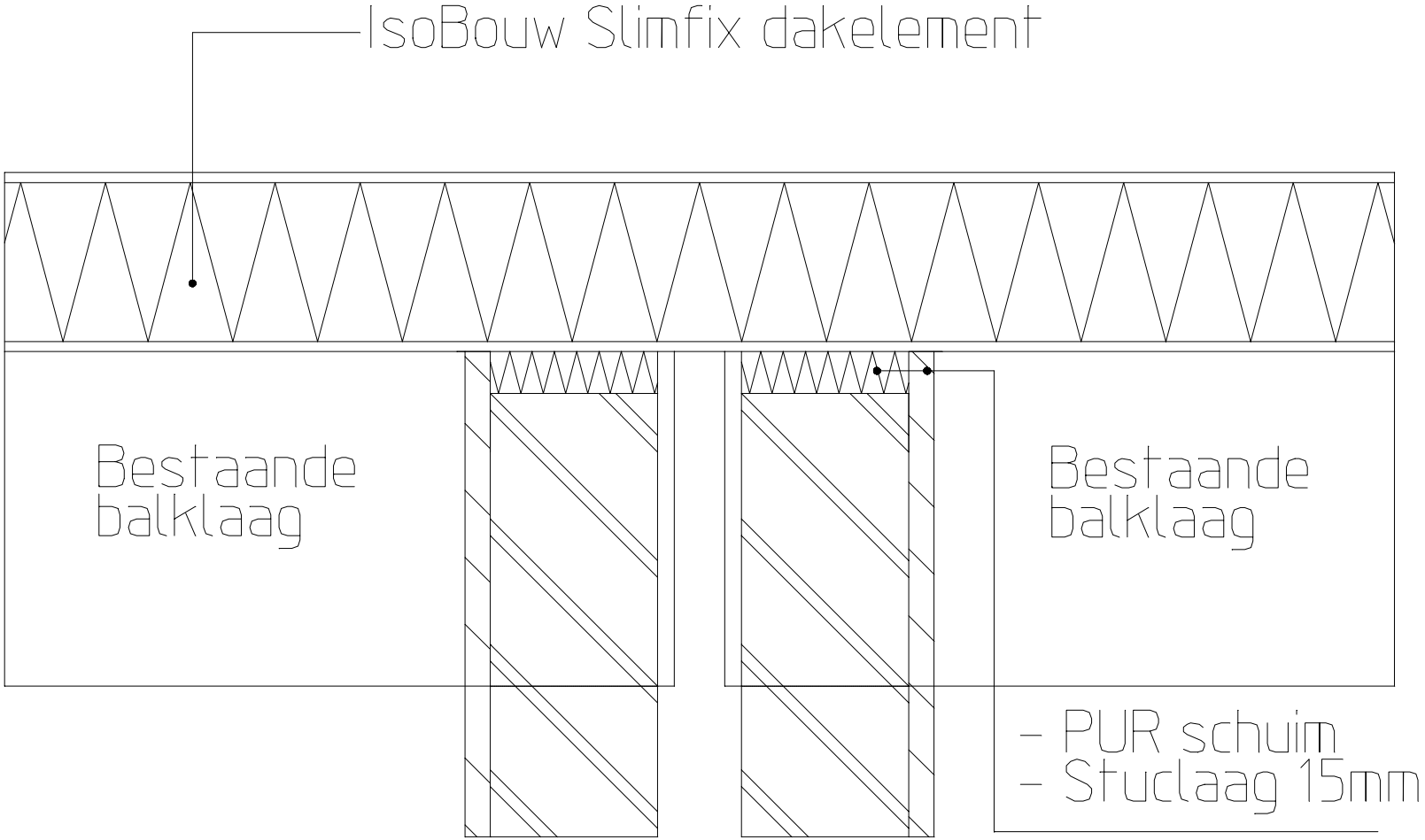

Schuur
Nr. 8
Schuur
Nr. 6
Nr. 8
Nr. 6
De Brandt
N
Bestrating
Schaal 1:500


Schuur
Nr. 8
Schuur
Nr. 6
Nr. 8
Nr. 6
De Brandt
N
Bestrating
Schaal 1:2000



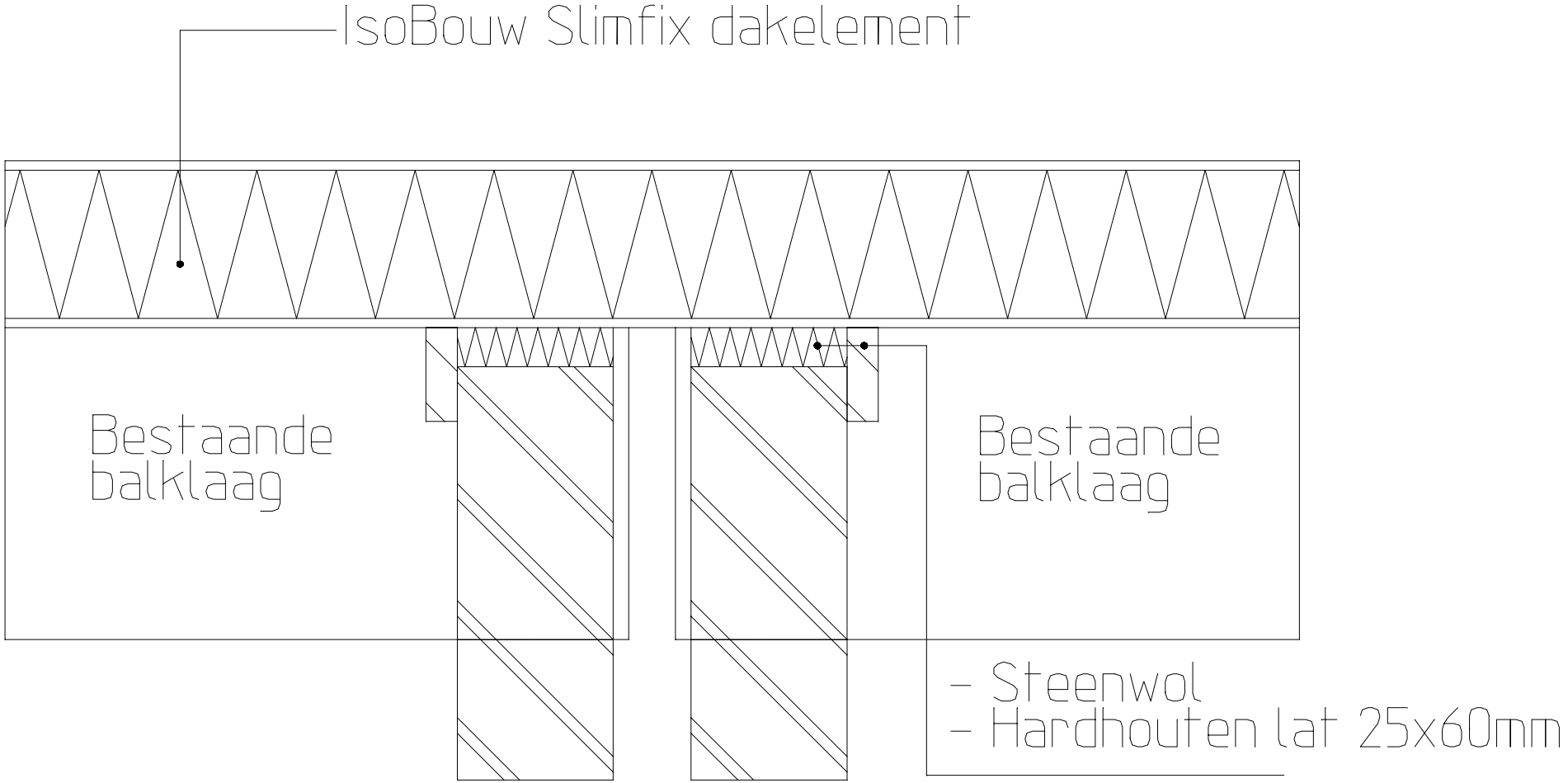
Schaal 1:50

Dwars-Doorsnede-8



Aansluiting Brandmuur-Dakconstructie Schaal --> 1:4

Begane grond en bovenverdieping



Aansluiting Brandmuur-Dakconstructie Schaal --> 1:4

Zolder

Bijlage 6 Projectafwijkingsbesluit De Weide Mars 3 en 3A

Uw aanvraag ontvangen:	Ons kenmerk:	Inlichtingen bij:	Centrale nummer:
17 maart 2022	Z/22/655522		(0529) 48 83 88

Onderwerp:
brief + besluit aanvraag omgevingsvergunning

Datum:
3 oktober 2022

Geachte heer

Wij hebben op 17 maart 2022 uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het splitsen van de woning in twee aparte woningen op het perceel De Weide Mars 3A in Dalfsen. De aanvraag is bij ons geregistreerd onder het dossiernummer Z/22/655522.

Verlenen Omgevingsvergunning
Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. Het besluit met bijbehorende voorschriften hebben wij bijgevoegd. Wij raden u aan om alles zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften naleven.

Besluit en publicatie
Het besluit wordt door ons gepubliceerd op onze website onder KernPUNTEN (in te zien via deze link), in het Gemeenteblad (Officielebekendmakingen.nl) en in het weekblad “De Dalfser Marskramer” van 4 oktober 2022.

Meer informatie
Als u vragen hebt over deze brief, kunt u telefonisch of schriftelijk contact opnemen met mevrouw via telefoonnummer (0529) 48 83 88 of het emailadres gemeente@dalfsen.nl. Wilt u bij vragen of overleg het kenmerk boven in deze brief bij de hand houden, zodat wij u vlot van dienst kunnen zijn.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,

Medewerker

Bijlage: Omgevingsvergunning

Raadhuisstraat 1
Postbus 35, 7720 AA Dalfsen
T (0529) 48 83 88
F (0529) 48 82 22
E gemeente@dalfsen.nl
I www.dalfsen.nl

OMGEVINGSVERGUNNING

Wij hebben op 17 maart 2022 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het splitsen van de woning in twee aparte woningen op het perceel De Weide Mars 3A in Dalfsen, kadastraal bekend Dalfsen, sectie E, nummer 3286. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/22/655522.

Besluit
Gelet op § 2.1. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: 'Wabo') besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen.

Wij verlenen de omgevingsvergunning onder de bepaling dat de genoemde stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk;
2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Procedure
Wij hebben de omgevingsvergunning voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure van § 3.3 van de Wabo. De aanvraag heeft betrekking op de activiteit 'het (ver)bouwen van een bouwwerk', artikel 2.1 lid 1 sub a, 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan', artikel 2.1 lid 1 sub c, en is beoordeeld aan § 2.3 van de Wabo.
U heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde regels en voorschriften en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Beleidsregels 'Woningsplitsing Inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021'
De Wabo bepaalt in artikel 2.27 in samenhang met artikel 6.5 Bor dat, indien het voornemen bestaat om een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het geldende bestemmingsplan, de gemeenteraad vooraf hiervoor een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen moet verlenen.
De gemeenteraad kan op grond van artikel 6.5 derde lid Bor er voor kiezen om een lijst van gevallen vast te stellen waarvoor een vvgb niet langer vereist is. Woningsplitsing staat op de lijst waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is.
Op 29 maart 2021 heeft de gemeenteraad beleidsregels voor woningsplitsing vastgesteld. Deze beleidsregels zijn op 13 april 2021 in werking getreden. Om in aanmerking te komen voor woningsplitsing moet worden voldaan aan de algemene voorwaarden van dit beleid. Deze zijn verwoord in bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing "Splitsing woning De Weide Mars 3/3A'.
De aanvraag voldoet aan deze voorwaarden.

Ontvankelijkheid
Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. U bent in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens in te dienen. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 13 juli 2022. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 20 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag en de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Bijgevoegde documenten
De volgende documenten behoren bij het besluit:

Naam bijlage	Type	Datum ingediend
Aanvraag Omgevingsvergunning tbv woningsplitsing	OLO aanvraagformulier	17 maart 2022
scan2861_pdf	OLO tekening	17 maart 2022
scan2862_pdf	OLO tekening	17 maart 2022
Ruimtelijke onderbouwing woningsplitsing	OLO bijlage	24 mei 2022

_R_08_aanvulling_ventilatie_tekening_pdf	OLO tekening	13 juli 2022
de_gegevens_detail_scheidingingsmuur_pdf	OLO tekening	13 juli 2022

Beroepsclausule
Tegen dit besluit kunt u, en andere belanghebbenden, op grond van artikel 8:1 Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na de dag van terinzagelegging van dit besluit een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Overijssel, Sector Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle, telefoon 038-8884110.
Een beroepschrift moet ondertekend zijn en in ieder geval de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden van het beroep bevatten.
Het besluit blijft gelden in de tijd dat uw beroepschrift in behandeling is. Als u dit niet wilt, vanwege een spoedeisend belang of omdat het besluit onherstelbare gevolgen heeft voor u, dan kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Overijssel, locatie Zwolle, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Inwerkingtreding en geldigheid omgevingsvergunning
De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Als naast een beroepschrift een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan wordt de werking van de omgevingsvergunning niet opgeschort voordat op dat verzoek is beslist. De gemeente kan de omgevingsvergunning na een half jaar intrekken als er geen gebruik van is gemaakt. Van de voornemens over een intrekking wordt u door ons geïnformeerd.

Dalfsen, 3 oktober 2022

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,

Wabo Casemanager

Bijlagen:

- Inhoudelijke beoordeling, voorschriften en verplichtingen;
- Formulier melding start activiteit bouw;
- Formulier gereed melding activiteit bouw.

Inhoudelijke beoordeling
Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk
Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

1. Bestemmingsplan:
   Op het perceel is het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen' met de daarbij behorende herzieningen van toepassing. Het perceel is volgens de bij het bestemmingsplan behorende plankaart bestemd voor 'Wonen' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij' waarop de bestemmingsplanregels van toepassing zijn.

   Het bouwplan is strijdig met het bestemmingsplan inclusief de daarbij behorende planregels omdat ter plaatse van de locatie maar één woning is toegestaan. Het gewenste gebruik van de woning door twee afzonderlijke wooneenheden is niet in overeenstemming.

   Indien sprake is van strijd met de regels wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan', en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

2. Bouwbesluit:
   Uw bouwplan met de gebruiksfunctie: 'woonfunctie' is getoetst aan de bestaande bouw voorschriften van het Bouwbesluit 2012.
   Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften onder toepassing van artikel 1.12a. van het Bouwbesluit 2012.

3. Bouwverordening:
   Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening.

4. Welstand:
   De aanvraag is niet getoetst aan de 'Welstandsnota gemeente Dalfsen 2014' omdat het uiterlijk van het gebouw door de splitsen niet wijzigt.

Conclusie:
De omgevingsvergunning voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo kan worden verleend.

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Zoals bij de activiteit 'Het (ver)bouwen van een bouwwerk' al is aangegeven, is uw plan strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij behorende planregels.

Het bestemmingsplan en de algemene afwijkingsregels bieden geen mogelijkheid om hiervan af te wijken. Wij zijn bereid mee te werken aan het (bouw)plan middels een project afwijkingsbesluit op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo. Voor de motivatie verwijzen wij naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing 'Ruimtelijke Onderbouwing splitsing woning De Weide Mars 3/3A van mei 2022 zoals bijgevoegd bij dit besluit. Uit de ruimtelijke onderbouwing is in voldoende mate aangetoond dat het plan ruimtelijk gezien aanvaardbaar is.

Conclusie:
De omgevingsvergunning voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo kan worden verleend.

Voorschriften
Wij hebben de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk
a. het bouwwerk moet worden uitgevoerd conform de bij dit besluit behorende stukken;
b. er moet worden gebouwd volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening;

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
- U dient uw plannen uit te voeren in overeenstemming met de gedragscode Flora en Faunawet van de gemeente Dalfsen en het beplantingsplan (welke onderdeel uitmaakt van dit besluit).
- Graafwerkzaamheden dienen plaats te vinden onder archeologische begeleiding.

Verplichtingen
Wij hebben de volgende verplichtingen aan de omgevingsvergunning verbonden:

- Algemeen
De vergunninghouder moet ervoor zorgen dat de omgevingsvergunning altijd op het werk aanwezig is en op aanvraag van de toezichthouders getoond kan worden.

Wet natuurbescherming (Wnb)
De Wnb blijft ondanks deze omgevingsvergunning van toepassing. De Wnb verbiedt de verstoring en verontrusting van verblijfplaatsen van beschermde diersoorten en planten.
Een ieder dient dan ook voldoende zorg in acht te nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.
De bedoelde zorg houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voorzover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voorzover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.
Nadere informatie kunt u onder andere vinden op de website http://www.natuurloket.nl

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Schriftelijke kennisgevingen
Via wabo@dalfsen.nl moet aan de eenheid Publieksdienstverlening kennis worden gegeven van:
a. de oplevering van werkzaamheden met betrekking tot het brandwerende wanden, compartimentering en afdichting van doorvoeringen voordat de plafonds gesloten worden, voor de controle hiervan;
b. het gereed zijn voor ingebruikgeving of ingebruikneming van het bouwwerk of een gedeelte daarvan. Hiervoor dient u bijgevoegd ‘formulier gereedmelding activiteit bouw’ in te dienen of digitaal melden via deze link ‘Bouw/verbouw, voltooiing melden’.

Verbod voor ingebruikneming
Het is verboden een bouwwerk, waarvoor omgevingsvergunning is verleend in gebruik te geven of te nemen indien:
a. het bouwwerk niet gereed is gemeld bij de eenheid Publieksdienstverlening;
b. er niet gebouwd is overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning.

Overige opmerkingen
a. als u start met de werkzaamheden, voordat deze omgevingsvergunning onherroepelijk is, handelt u daarmee op eigen risico en kunt u bij vernietiging van deze omgevingsvergunning door bezwaar of beroep de gemeente in geen enkel opzicht aansprakelijk houden.

Publiceerbare aanvraag/melding omgevingsvergunning

Formulierversie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	6828317
Aanvraagnaam	Aanvraag Omgevingsvergunning tbv woningsplitsing
Uw referentiecode	-
Ingediend op	17-03-2022
Soort procedure	Reguliere procedure
Projectomschrijving	Opsplitsing 'inwoonsituatie' in 2 aparte woningen, De Weide Mars 3 en 3A, zodat herfinanciering/verkoop mogelijk wordt.
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Ja
Bijlagen die later komen	nvt
Bijlagen n.v.t. of al bekend	nvt

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Dalfsen
Bezoekadres:	Raadhuisstraat 1
Postadres:	Postbus 35 7720 AA DALFSEN
Telefoonnummer:	0529 488 388
Faxnummer:	0529 488 222
E-mailadres:	gemeente@dalfsen.nl
Website:	www.dalfsen.nl
Contactpersoon:	Publieksdienstverlening

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

- Bouwen

Bijlagen

Kosten

Aanvrager

1 Persoonsgegevens aanvrager/melder

Geslacht	☑ Man ☐ Vrouw ☐ Niet bekend
Voorletters	
Voorvoegsels	-
Achternaam	

2 Verblijfsadres

Postcode	7722HE
Huisnummer	3
Huisletter	A
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	De Weide Mars
Woonplaats	Dalfsen

3 Correspondentieadres

Adres	De Weide Mars 3A 7722HE Dalfsen

5 Akkoordverklaring

Akkoordverklaring	☑ Hierbij verklaar ik dat ik de aanvraag/melding naar waarheid heb ingevuld, dat ik correspondentie over mijn aanvraag/melding wil ontvangen op het door mij opgegeven e-mailadres of op het door mij opgegeven adres van de berichtenbox en dat ik weet dat er kosten verbonden kunnen zijn aan het indienen van een aanvraag.

Locatie

1 Adres

Postcode	7722HE
Huisnummer	3
Huisletter	A
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	De Weide Mars
Plaatsnaam	Dalfsen
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☐ Ja ☑ Nee

Bouwen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

1 Woonboten en drijvende objecten

Betreft het bouwwerk een drijvend object?	☐ Ja ☑ Nee

2 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen?	☐ Ja ☑ Nee

3 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?	☐ Het wordt geheel vervangen ☑ Het wordt gedeeltelijk vervangen ☐ Het wordt nieuw geplaatst
Eventuele toelichting	Er zijn geen bouwwerkzaamheden, is bestaand.
Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?	☐ Ja ☑ Nee

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?	Hoofdgebouw

5 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee
Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee

6 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/ of terrein momenteel voor?	☑ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties
Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?	☑ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties
Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	74
Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	67

7 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	-	-
- Plint gebouw	-	-
- Gevelbekleding	-	-
- Borstweringen	-	-
- Voegwerk	-	-
Kozijnen	-	-
- Ramen	-	-
- Deuren	-	-
- Luiken	-	-
Balkonhekken	-	-
Dakgoten en boeidelen	-	-
Dakbedekking	-	-

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in. -

8 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/ stadsbouwmeester.

- ☐ Ja
- ☑ Nee

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
scan2861_pdf	scan2861.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	17-03-2022	In behandeling
scan2862_pdf	scan2862.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	17-03-2022	In behandeling

Kosten

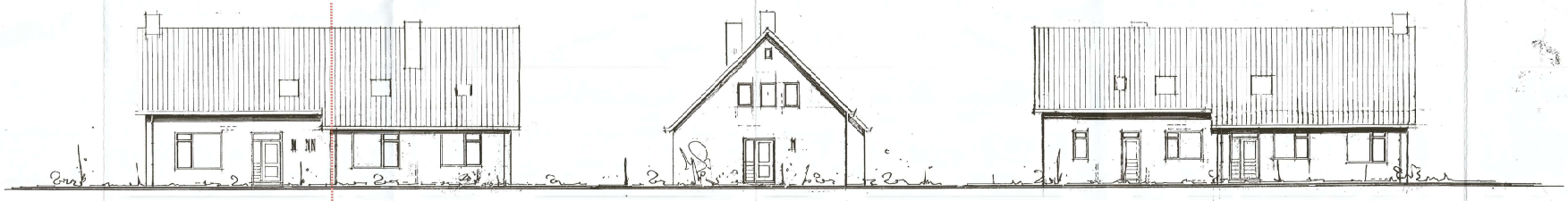
Bouwen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

Wat zijn de geschatte kosten in euro's (exclusief BTW)?	0

Projectkosten

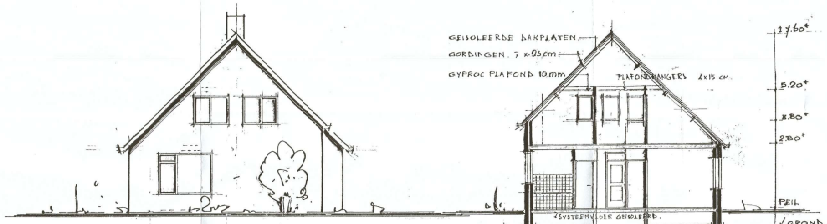
Wat zijn de geschatte kosten voor het totale project in euro's (exclusief BTW)?	0



NOORDGEVEL = WBDBO 30 min.

WESTGEVEL

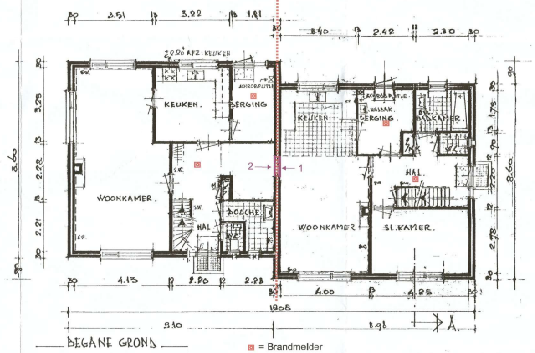
ZUIDGEVEL



OOSTGEVEL

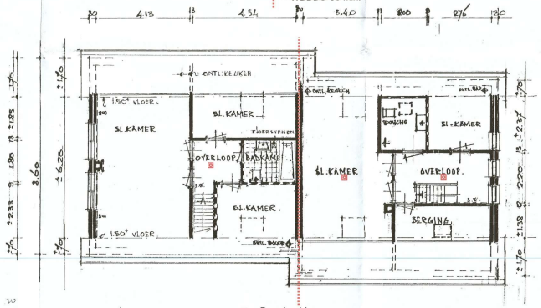
DOORSNEDE

RENVOOI:	
GEVEL :	GEEL GENUANCEERD.
PANNEN :	HEIDE CLEVERIG SNELBEK.
GOTEN-BOEIEN :	GARANTPLEX CREME-WIT.
WINDVEREN :	"
VOZUREN :	MERANTI BLANK.
RAMEN-DEUREN :	"



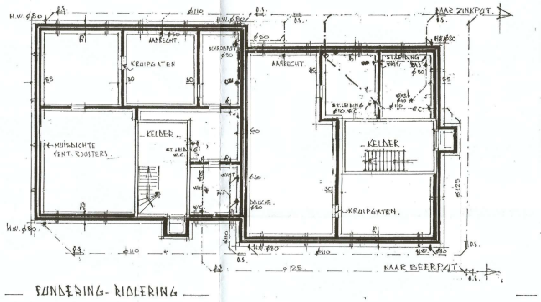
BEGANE GROND

= Brandmelder
1 = Deursparrg dichtgezet met 100mm kalkzandsteer
2 = Deursparrg dichtgezet met 70 mm Ytongblokker
= WBDBO 30 min.

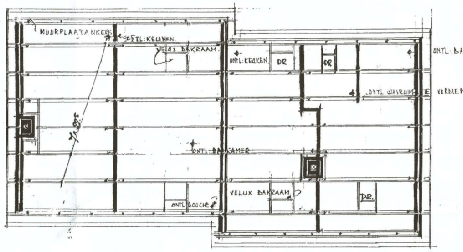


VERDIEPING

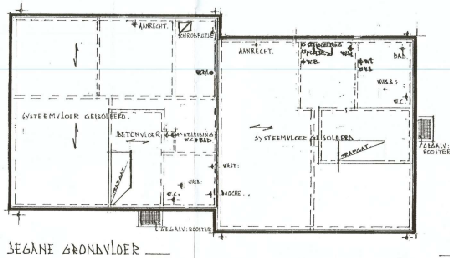
= Brandmelder
= WBDBO 30 min.



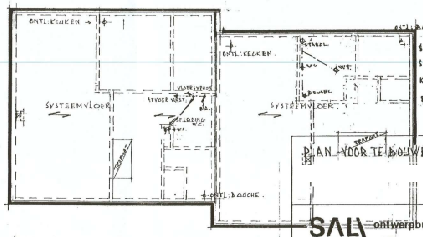
FUNDERING- RIOLERING



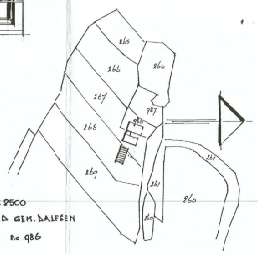
KAPPLAN



BEGANE GRONDVLOER



VERDIEPINGSVLOER



SITUATIE
SCHAAL 1:2500
KADASTRAAL GEM. HALFEN
SECTIE E. nr 986

PLAN VOOR TWEE WONINGEN

ontwerpburo Salbam b.v. Vilsterseweg 7 7734 PD Vilsteren Gem. Ommen Tel. 05291 - 3246	SCHAAL 1:100	DOSS W1988 N.B	
	GET.	GEW 19-1-2022	
	DATUM 26-4-1988	AFM. 60 x 84	JAN. 1988.

1988-R-08

Ruimtelijke Onderbouwing splitsing woning De Weide Mars 3/3A

Mei 2022

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Beschrijving van de ontwikkeling

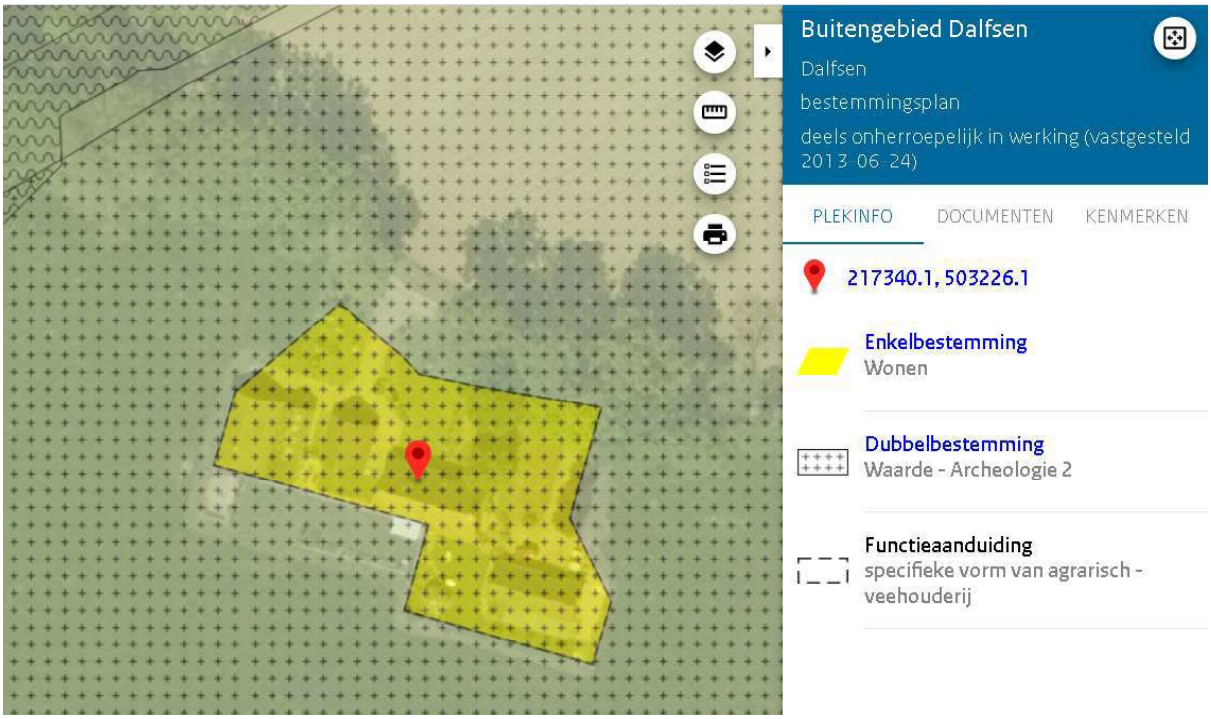
Initiatiefnemers zijn eigenaren van de woning De Weide Mars 3 en 3A in Dalfsen. Dit is een woning met een vergunde inwoonsituatie. Initiatiefnemers zijn echter voornemens om de woning te splitsen in twee volwaardige woningen en dit planologisch in te laten passen, een ander conform het feitelijke gebruik. Dit is mogelijk door toepassing te geven aan de Beleidsregels “Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021”, die op 29 maart 2021 door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Deze beleidsregels maken het namelijk mogelijk om woningen met een bestaande en legale inwoonsituatie te splitsen in twee afzonderlijke wooneenheden.

Onderstaande afbeelding geeft de ligging van de locatie aan.

Kaart 1. Ligging van het perceel De Weide Mars 3/ 3A

1.2 Geldende bestemming

Op het perceel is het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied gemeente Dalfsen’, inclusief de daarbij behorende herzieningen van toepassing. Het perceel is volgens de bij het bestemmingsplan behorende plankaart bestemd voor ‘Wonen’ met dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 1’ en Functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – veehouderij’. Dit is hieronder deels weergegeven.



Kaart 2. Huidige bestemming De Weide Mars 3 en 3A *Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl*

Het gewenste gebruik van de bestaande woning voor twee afzonderlijke wooneenheden is strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij behorende planregels, omdat volgens het bestemmingsplan ter plaatse van de locatie maar één woning is toegestaan. Het splitsen van de woning zou echter twee afzonderlijke woningen doen ontstaan.

Toekomstige situatie

De woonbestemming van het perceel De Weide Mars 3 en 3A blijft bestaan. Het aantal woningen binnen de bestemming “Wonen” wordt in een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied of in het omgevingsplan gewijzigd van maximaal één naar maximaal twee woningen. Op de verbeelding wordt ter plaatse van de woning De Weide Mars 3 en 3A de aanduiding ‘aaneengebouwd’ opgenomen en wordt de inhoud gemaximeerd op 750 m³. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken wordt gemaximeerd op 370m².

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1. Rijksbeleid

1.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving voor Nederland in 2050. De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.
Het Rijk wil sturen en richting geven op vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

De voorgenomen ontwikkeling heeft met name een relatie met de prioriteit 4. Bij prioriteit 4 wordt ingegaan op het belang van natuurlijke systemen en het landschap. In sommige regio's staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is daar sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Als we het waterpeil omhoog brengen, kan dat gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het dan misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd wil de overheid de kwaliteiten van het landschap graag behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege ons cultureel erfgoed. De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Het onderhavige plan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen zoals bedoeld in de NOVI.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat bij functiewijzigingen moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijzing, dat toch gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden. Uit afdelingsjurisprudentie blijkt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien.

Door dit plan wordt er formeel één woning toegevoegd op de projectlocatie. Er wijzigt echter niets aan de bebouwing op het perceel. De beleidsregels "Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen" laten niet toe dat na de splitsing de woningen kunnen worden vergroot of dat er extra bijgebouwen bij kunnen worden gebouwd. Er is hiermee geen sprake van extra ruimtebeslag.

Op basis van het bovenstaande is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Een nadere toetsing is niet noodzakelijk.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of het initiatief bijdraagt aan de Provinciale ambities, wordt het initiatief getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit model staan de stappen 'of', 'waar' en 'hoe' centraal. Als de ontwikkeling wordt getoetst aan de Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat het volgende beeld.

2.2.2 Toetsing generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes geven antwoord op de vraag 'of' er aan een bepaalde ontwikkeling kan worden meegewerkt. Een deel van deze beleidskeuzes geldt voor heel Overijssel, een deel voor specifieke gebieden in Overijssel. Voor heel Overijssel geldt de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'.

2.2.2.1 Generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening Overijssel 2017.

Het perceel De Weide Mars 3 en 3A is niet gelegen binnen één van de zones waarbinnen normstellende regels gelden. Wel gelden de algemene generieke beleidsregels met betrekking tot 'zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik'. Deze eis is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde groene omgeving scherp houden. In dit plan wordt alleen een bestaande woning gesplitst. Er wordt niet gebouwd of gesloopt. Hiermee is het plan niet in strijd met het principe van 'zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik'.

2.2.2.2 Gebiedsspecifieke beleidskeuzes

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende belangen. Het gaat dan bijvoorbeeld om:

- Het beschermen tegen overstromingen en wateroverlast
- Het veilig stellen van ons drinkwater
- Het behoud van plant- en diersoorten (biodiversiteit)
- De bescherming van zeldzame of unieke landschapskwaliteiten
- Het beperken van risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen

Voor het perceel De Weide Mars 3 en 3A geldt dat geen gebiedsspecifieke beleidskeuzes van toepassing zijn.

2.2.3 Toetsing ontwikkelingsperspectief

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

Het perceel De Weide Mars 3 en 3A ligt in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief 'wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' geldt. Zie voor een weergave hiervan onderstaand figuur.

Kaart 3. Uitsnede ontwikkelingsperspectief De Weide Mars 3 *Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2021*

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

Conclusie
De ontwikkeling op het perceel De Weide Mars 3 en 3A past binnen het ontwikkelingsperspectief. Er is sprake van woningsplitsing van een bestaand gebouw waarbij geen extra ruimte wordt geboden voor uitbreiding van de woningen. Daarnaast is, hoewel formeel sprake is van het toevoegen van een woning, geen sprake van een plan waardoor omliggende agrarische bedrijven worden belemmerd in de bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden. Hier wordt verderop in deze onderbouwing nader op ingegaan.

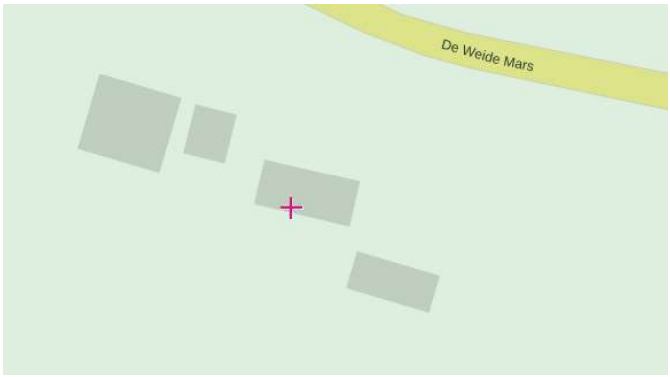
2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

Op de Weide Mars 3 en 3A zijn vier lagen van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, de stedelijke laag en de laag van de beleving.

2.2.4.1 Natuurlijke laag

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

De planlocatie, voor zover het de woning betreft, is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype ‘beekdalen en natte laagtes’



Kaart 4. Uitsnede gebiedskenmerkenkaart van de ‘Natuurlijke laag’ *Bron: omgevingsvisie Overijssel 2021*

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. De dynamiek (water, wind) bepaalt de verschijningsvorm; de gedaante wisselt. Dynamisch landschap, open karakter met hogere randen.

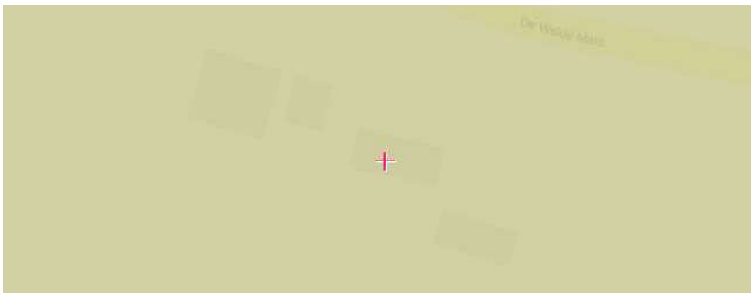
De ambitie is de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water, continuïteit van het systeem zijn leidend. Tevens is de ambitie afwenteling van wateroverlast op stroomafwaarts gelegen gebieden te voorkomen door het beeksysteem als eenheid te beschouwen en het vasthouden van water te bevorderen. Tot slot zijn beekdalen belangrijke verbindingen voor mens, plant en dier.

Beekdalen en laagtes krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van het watersysteem, de waterkwaliteit en voldoende ruimte voor water en indien het bestaande (agrarisch) gebruik dat toelaat natuurlijke dynamiek. Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting.

2.2.4.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

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

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype ‘Essenlandschap’



Kaart 5. **Uitsnede gebiedskenmerkenkaart van de laag van het agrarisch cultuurlandschap** Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2021

Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwen oude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting - met heideplaggen en stalmest - heeft geleidt tot een karakteristiek reliëf met soms hoge stijlranden. Onder en in de es heeft zich op deze wijze een waardevol archeologisch archief opgebouwd. De dorpen en erven lagen op de flanken van de es, op overgang naar het lager gelegen maten en flierenlanden. Zo lagen ze droog en werden tegelijkertijd de werklijnen zo kort mogelijk gehouden. De zandpaden volgen steeds de lange ‘luie’ lijnen van het landschap, Zo ontstond vanuit de dorpen een organische spinragstructuur naar de omliggende gronden en de dorpen in de omgeving. Het landschapsbeeld is afwisselend en contrastrijk, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap. Typerend zijn de losse hoeven rond de es en de esdorpen met hun karakteristieke boerderijen en herkenbaar dorpssilhouet met vaak de kerktoren als markant element.

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, het mozaïek van de flank van de es, 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 ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt.

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.

Conclusie:

De ontwikkeling op het perceel De Weide Mars 3 en 3A past binnen dit gebiedskenmerk.

2.2.4.3 Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio is ook steeds belangrijker. De stedelijke leefwijze en cultuur waaiert meer en meer uit over het agrarisch cultuurlandschap. Burgers op getransformeerde boerenerven houden er een stedelijke leefwijze op na; weinig (economische) binding met grond en landschap, genietend van de onafhankelijkheid op eigen erf. De ruimtelijke kwaliteitsambitie is om een brede waaier aan woon-, werk-, en mixmilieus te creëren: elk buurtschap, dorp en stad heeft zijn eigen kleur. Daarnaast ligt er de ambitie om het contrast tussen dynamische en luwe gebieden te versterken door het infrastructuurnetwerk.

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

<u>Verspreide bebouwing</u>

De agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binden met het landschap. Door eenheid in handelen van boeren ontstonden er samenhangende landschappen, die nu nog steeds herkenbaar zijn. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft: de opbouw van erf, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype. Naast erven kent het buitengebied losliggende ‘gewone’ burgerwoningen met veelal een eigen, individueel karakter en eigen verhaal van ontstaan. Door transformatie van erven kan de samenhang tussen erf en landschap vervallen. De erven gaan binnen de landsschappelijke eenheid steeds meer verschillen.

De ambitie is om erven opnieuw te verbinden met het landschap en te verkennen als alternatief woon/werkmilieu. De erven die vrijkomen worden steeds groter. Soms is sloop een goede optie, maar hierdoor worden erven zo klein dat ze kunnen verdwijnen. Deze erven kunnen ook een anders gebruikt worden. Door voort te bouwen op de karakteristieken en kwaliteiten van de vaak eeuwenoude erven, ligt hier een kans om unieke, echt Overijsselse woon/werk-, recreatie- en zorgmilieus te ontwikkelen: sterk verbonden met de historie, het omliggende landschap en met veel ruimte voor individuele invulling.

De norm is dat ontwikkeling van nieuwe erven bijdraagt aan het behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit overeenkomstig de KGO. In de richtinggevende uitspraken staat dat ontwikkelingen die op erven plaatsvinden, bijdragen aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen. Daarnaast blijft er een duidelijk onderscheid tussen voorkant en achterkant en vindt koppeling van het erf aan het landschap plaats. Bij transformatie van erven kan de ervenconsulent van het Oversticht adviseren over de ruimtelijke kwaliteit.

<u>Informele en trage netwerk</u>

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

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

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

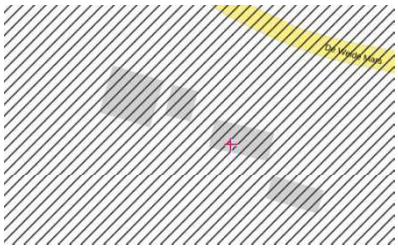
Conclusie

De ontwikkeling op het perceel De Weide Mars 3 en 3A past binnen deze gebiedskenmerken.

2.2.4.4 Laag van de beleving

In de ‘Laag van de beleving’ komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijke economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarische sector

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



Kaart 6. Uitsnede gebiedskenmerkenkaart van de ‘Laag van de beleving’ Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2021

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, op zijn minst zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

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

2.2.4.5 Conclusie gezamenlijke toetsing aan de geldende gebiedskenmerken

In dit geval is sprake van de splitsing van een bestaande woning in twee afzonderlijke wooneenheden binnen de bestaande bebouwing. Hiermee is er geen sprake van relevante activiteiten in relatie de gebiedskenmerken van de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'. De ontwikkeling heeft hier dan ook geen negatieve effecten op. Met betrekking tot 'Donkerte' wordt opgemerkt dat de woning in de huidige situatie al wordt bewoond door twee huishoudens. De splitsing van deze woning in twee afzonderlijke wooneenheden binnen de bestaande woning heeft dan ook geen toename van lichtuitstraling tot gevolg in vergelijking met de reeds bestaande situatie ter plaatse.

2.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

De ruimtelijke ontwikkeling waarop deze ruimtelijke onderbouwing van toepassing is, is in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel.

2.3 Gemeentelijk beleid

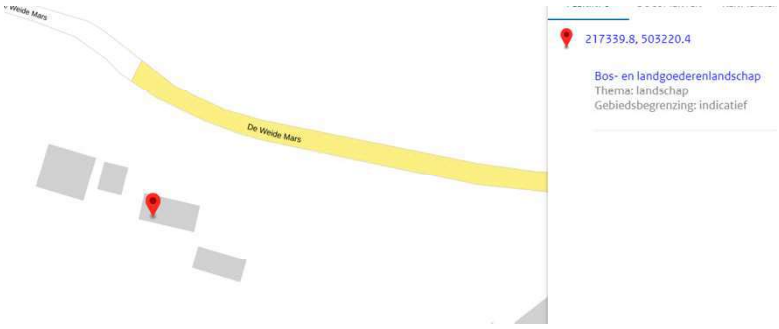
2.3.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

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

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

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

De planlocatie ligt op de structuurvisiekaart in het gebeid 'Bos- en landgoederenlandschap'. Zie kaart 7 voor een uitsnede uit de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.



Kaart 7. **Uitsnede structuurvisiekaart** Bron: Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

2.3.1.1 Karakteristiek Bos- en landgoederenlandschap

Het landschap rond Dalfsen staat bekend om zijn vele havezaten en landgoederen. De landhuizen, laanstructuren, landerijen en bosgebieden van de landgoederen zijn karakteristiek voor dit deelgebied ten zuiden van de Vecht. Langs de randen van het gebied liggen boerderijen met eenmansessen. Veel boerderijen behoren tot een landgoed. In de

kleurstelling van de panden is dat nog terug te zien. De erven worden getypeerd door hun losse opzet, met onregelmatig verspreide bebouwing, boomgroepen, boomgaard en bijgebouwen als bakhuisjes en hooibergen. In het gebied zijn nog vele zandpaden te vinden.

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

2.3.1.2 Kernkwaliteit

Het Bos- en landgoederenlandschap is een monumentaal landschap bestaande uit vele havezaten en landgoederen, met een herkenbare en beleefbare structuur.

2.3.1.3 Ontwikkelingsrichting projectlocatie

Wonen:

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

Conclusie

Hoewel met de woningsplitsing van de bestaande woning formeel sprake is van het toevoegen van een woning op de projectlocatie, is wel sprake van een ontwikkeling die past binnen de ontwikkelingsrichting in het Bos- en landgoederenlandschap. Er is geen sprake van bouwactiviteiten waarmee de woning wordt vergroot. Hiermee heeft de ontwikkeling in relatie tot de reeds bestaande situatie geen negatieve effecten op de bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving. Het plan doet geen afbreuk aan de landbouw als zijnde belangrijkste functie in dit gebied.

De ontwikkeling is in overeenstemming met de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

2.3.2 Beleidsregels “Woningsplitsing Inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021”

Op 29 maart 2021 heeft de gemeenteraad beleidsregels voor woningsplitsing vastgesteld. Deze beleidsregels zijn op 13 april 2021 in werking getreden. Om in aanmerking te komen voor woningsplitsing op grond van deze beleidsregels moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

Algemene voorwaarden voor woningsplitsing

a. Er moet sprake zijn van een bestaande situatie waarin er twee huishoudens in één woning zijn gehuisvest.

b. De inwoonsituatie moet zijn vergund of op een andere manier legaal zijn ontstaan voor de vaststelling van het Bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen (vastgesteld op 24 juni 2013), het bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen (vastgesteld op 26 juni 2017) of het Bestemmingsplan Recreatieterreinen en Recreatiewoningen (vastgesteld 1 september 2014). en sindsdien onafgebroken hebben bestaan. Deze regeling geldt dus niet voor nieuwe inwoonsituaties na deze data.

c. Beide woningen moeten voldoen aan de regels Verbouw van het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke Bouwverordening c.q. het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl, na de inwerkingtreding van de Omgevingswet) voor zelfstandige woningen. Aanvrager wordt in overweging gegeven zich voor het beoordelen hiervan te laten bijstaan door een deskundige adviseur.

d. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bestemmingen.

e. De milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid wordt aangetoond.

Conclusie:
De gewenste splitsing van de woning aan De Weide Mars 3 en 3A voldoet aan de algemene voorwaarden. De situatie is legaal en ontstaan voor 24 juni 2013. Er is sprake van een bestaande situatie die onafgebroken heeft bestaan.
De aanvrager heeft een rapport overgelegd waaruit blijkt dat de woningen gaan voldoen aan de regels Verbouw van het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke Bouwverordening.
Er wijzigt na splitsing van de woning niets aan de bestaande situatie.

Aanvullende voorwaarden voor het buitengebied

a. Er mag geen uitbreiding plaatsvinden van de op grond van de geldende bouwregels toegestane bebouwde oppervlakte en het bouwvolume van hoofd- en bijgebouwen.

b. Inpassing op het erf en in het landschap moet – als de inrichting van het erf daartoe aanleiding geeft - plaatsvinden aan de hand van een ruimtelijk kwaliteitsplan.

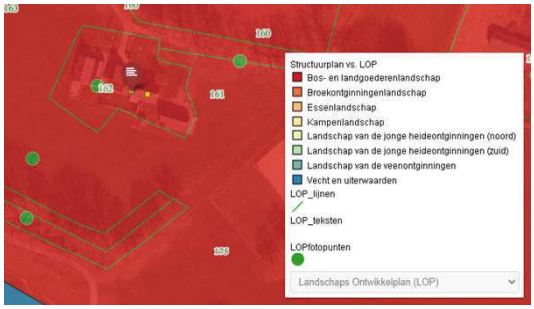
Conclusie:
De gewenste splitsing van de woning voldoet aan de aanvullende voorwaarden. Er vindt geen uitbreiding plaats van de woning of de bijbehorende bouwwerken.
De huidige inrichting van het erf geeft geen reden tot aanpassing.

2.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een gemeentedekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. De planlocatie ligt in het deelgebied ‘Bos- en landgoederenlandschap’.

Versterken landschappelijke structuur en ruimtelijke kwaliteit door:
H herstel en aanleg houtsingels
K herstel en aanleg kavelgrensbeplanting
E herstel en aanleg erfbeplanting
W herstel en aanleg wegbeplanting
M versterking microreliëf
Versterken doorzicht en openheid door:
O dunnen of verwijderen bomenrijen
Versterken biodiversiteit en natte omstandigheden door:
B oeverbeheer en aanleg van poelen al dan niet in combinatie met waterretentie
Versterken biodiversiteit door:
G natuurlijk graslandbeheer
A akkerrandbeheer
Versterken cultuurhistorie door:
S aanleg solitaire bomen, bomenrijen of lanen
Versterken belevingsmogelijkheden door:
R herstel en aanleg routes, paden en ommetjes

Naast deze gebiedsgewijze benadering van maatregelen zijn er twee categorieën maatregelen die generiek zijn. Ze gelden voor het gehele grondgebied en zijn dus niet gekoppeld aan een bepaald deelgebied. Het betreft:
C herstel cultuurhistorische (waardevol maar geen monument) bebouwing (hooibergen, schaapskooien, bakhuisjes en dergelijke)
BK verbeteren van de beeldkwaliteit (bebouwing met erven in relatie tot het landschap)



Kaart 8. **Uitsnede LOP** Bron: Inzicht kaartviewer Dalfsen

Hoofdstuk 3 Onderzoeken

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

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

3.1 Archeologie

De archeologisch verwachtingswaarden zijn doorvertaald in de geldende bestemmingsplannen middels archeologische dubbelbestemmingen. In dit geval is dubbelbestemming ‘Waarde Archeologie – 2’ van toepassing (zie ook paragraaf 1.2). Ter plaatse van deze gronden geldt normaal een onderzoeksplicht, maar de huidige situatie niet veranderd, is deze onderzoeksplicht voor de woningsplitsing niet nodig.

3.2 Bodemkwaliteit

Voor het splitsen van de woning is geen bodemonderzoek nodig. De functie is en blijft wonen. De oppervlakte voor wonen wordt niet uitgebreid.

3.3 Duurzaamheid

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

In dit geval is sprake van woningsplitsing van een bestaande woning waarbij geen sprake is van enige uitbreiding van de bebouwing op het perceel. In het kader van dit plan zijn er geen duurzaamheidsvereisten.

3.4 Ecologie

3.4.1 Natura 2000 gebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied is het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht op een afstand van ca 150 meter. Gezien de afstand van het perceel tot het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied en de aard en beperkte omvang van de ontwikkeling, kan een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied op voorhand redelijkerwijs worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een AERIUS-berekening, verslechteringstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

3.4.2 Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de wijdere omgeving van het plangebied liggen enkele NNN-gebieden, waaronder de Vecht en enkele grotere bosgebieden langs de noordzijde van de Vecht onder Dalfsen. Aangezien het plangebied buiten het NNN ligt en van een fysieke aantasting van het NNN dus geen sprake is, kunnen negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN worden uitgesloten.

3.4.3 De Wet natuurbescherming

Omdat er geen wijziging van de bestaande situatie/bebouwing plaatsvindt, hoeft geen Quick scan Flora en Fauna te worden gedaan.

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

3.5 Externe veiligheid

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

Kaart 10. De Weide Mars 3 en 3A

Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2017 gem Dalfsen

3.5.1 Toetsing Risicobronnen

Toets aan risicokaart

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

Conclusie

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

3.6 Milieuzonering

In dit geval is met de splitsing formeel weliswaar sprake van de toevoeging van een woning, maar de ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande woning. Er is geen sprake van uitbreiding van de woning en/of bouwmogelijkheden. De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Omgekeerd is vanwege bovenstaande ook geen sprake ven de belemmering in de bedrijfsvoering en/of ontwikkelmogelijkheden van omliggende milieubelastende functies. Tevens is geen sprake van een wijziging in relatie tot en woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning.

3.7 Geluid

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

In dit geval is sprake van de planologische splitsing van een woning waar reeds sprake is van een bestaande inwoningssituatie. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk. De ontwikkeling is niet in strijd met de Wgh.

3.8 Luchtkwaliteit

Het initiatief betreft het splitsen van een bestaande woning. Op basis van de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet "in betekenende mate" bijdraagt aan luchtverontreiniging. Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt hiermee geen belemmering voor het plan.

3.9 Verkeerssituatie

Hierbij wordt gekeken naar de ontsluiting van het perceel en het parkeren van bewoners en bezoekers. Met deze ontwikkeling zal de verkeerssituatie niet wijzigen aangezien reeds sprake is van een inwoningssituatie. Hoewel er formeel een woning wordt toegevoegd is er geen sprake van een toename van het aantal personen ter plaatse. De feitelijke situatie wordt enkel planologisch ingepast..

3.10 Water

3.10.1 Watertoets

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

3.10.2 Relevant beleid

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. Zowel de provincie, het waterschap als de gemeente stellen waterbeleid vast. De belangrijkste kaders zijn de Omgevingsverordening en –visie van de provincie Overijssel, het Waterbeheerplan 2016 – 2021 van het Waterschap Drents Overijsselse Delta, het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen.

3.10.3 Watertoetsproces

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan met het invullen van de digitale watertoets. Deze toets heeft geleidt tot het resultaat 'geen waterschapsbelang'. Het plan betreft alleen een functiewijziging van bestaande bebouwing en heeft geen noemenswaardige invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

Bovenstaande conclusie is getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

3.10.6 Overstromingsrisicoparagraaf

Volgens artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel moet bij ontwikkelingen in overstroombaar gebied een overstromingsrisicoparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing worden opgenomen.

Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal gesproken niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan) als gevolg van een extreme gebeurtenis. Het gaat zowel om buitendijkse gebieden die bij hoogwater overstromen (bijvoorbeeld uiterwaarden) als om de beschermde gebieden achter de dijk (binnendijkse gebieden) die alleen bij een calamiteit onder water komen te staan.

Volgens de viewer van de provincie Overijssel ligt het plangebied niet in overstroombaar gebied.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

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

4.2 Beschrijving gewenste situatie

De woonbestemming van het perceel De Weide Mars 3 en 3A blijft bestaan. Het aantal woningen binnen de bestemming "Wonen" wordt in een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied of in het omgevingsplan gewijzigd van maximaal één naar maximaal twee woningen. Op de verbeelding wordt ter plaatse van de woning Adres de aanduiding 'aaneengebouwd' opgenomen en wordt de inhoud gemaximeerd op 750m^3. De oppervlakte van bijbehorende bouwwerken wordt gemaximeerd op 370 m2. De percelen houden de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' en alleen voor het perceel De Weide Mars 3 ook de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij'. Deze functieaanduiding vervalt voor het perceel De Weide Mars 3A.

Hoofdstuk 5 Economische Uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat ruimtelijke plannen economisch uitvoerbaar moeten zijn. De gemeente Dalfsen heeft een planschadeovereenkomst met de aanvrager gesloten, waarin is vastgelegd dat eventuele kosten voor planschade volledig voor zijn rekening komen.

Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal met een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.

Bijlage 7 Projectafwijkingsbesluit Hoevenweg 24 en 24A

gemeente Dalfsen

Uw aanvraag ontvangen:	Ons kenmerk:	Inlichtingen bij:	Centrale nummer:
22 september 2021	Z/21/641304	de heer M. Jansen	(0529) 48 83 88

Onderwerp:
brief + definitief besluit aanvraag omgevingsvergunning

Datum:
28 maart 2022

Geachte,

Wij hebben op 22 september 2021 uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het splitsen van de woning op het perceel Vossersteeg 24 en 24A in Dalfsen. De aanvraag is bij ons geregistreerd onder het dossiernummer Z/21/641304.

Verlenen Omgevingsvergunning
Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. Het besluit met bijbehorende voorschriften hebben wij bijgevoegd. Wij raden u aan om alles zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften naleven.

Besluit en publicatie
Het besluit wordt door ons gepubliceerd op onze website onder KernPUNTEN (in te zien via deze link), in het Gemeenteblad (Officielebekendmakingen.nl) en in het weekblad “De Dalfser Marskramer” van 29 maart 2022.

Meer informatie
Als u vragen hebt over deze brief, kunt u telefonisch of schriftelijk contact opnemen met de heer M. Jansen, via telefoonnummer (0529) 48 83 88 of het emailadres gemeente@dalfsen.nl. Wilt u bij vragen of overleg het kenmerk boven in deze brief bij de hand houden, zodat wij u vlot van dienst kunnen zijn.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,

M. Jansen,
Regisseur VTH | OOV en Ow

Bijlage: Omgevingsvergunning

Raadhuisstraat 1
Postbus 35, 7720 AA Dalfsen
T (0529) 48 83 88
F (0529) 48 82 22
E gemeente@dalfsen.nl
I www.dalfsen.nl

OMGEVINGSVERGUNNING

Wij hebben op 22 september 2021 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het splitsen van de woning op het perceel Hoevenweg 24 en 24A in Dalfsen, kadastraal bekend Dalfsen, sectie W, nummer 784 en 785. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/21/641304.

Het betreft een verzoek van:

Besluit
Gelet op § 2.1. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: 'Wabo') besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen.

Wij verlenen de omgevingsvergunning onder de bepaling dat de genoemde stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk;
2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Procedure
Wij hebben de omgevingsvergunning voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure van § 3.3 van de Wabo. De aanvraag heeft betrekking op de activiteit 'het (ver)bouwen van een bouwwerk', artikel 2.1 lid 1 sub a, 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan', artikel 2.1 lid 1 sub c, en is beoordeeld aan § 2.3 van de Wabo.
U heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde regels en voorschriften en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Ontvankelijkheid
Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. U bent in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens in te dienen. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 11 januari 2022. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 88 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag en de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Ter inzage legging/Zienswijzen
Het voornemen om vergunning te verlenen voor de aangevraagde activiteiten is middels publicatie op onze website onder KernPUNTEN (in te zien via deze link), het lokale weekblad "De Dalfser Marskramer" en het Gemeenteblad van 1 februari 2022 bekend gemaakt. Vervolgens hebben de ontwerp-omgevingsvergunning en de daarbij behorende stukken vanaf 2 februari 2022 zes weken ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Van deze gelegenheid is *geen* gebruik gemaakt.

Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)
Uw aanvraag heeft geen consequenties voor de gegevens in de BAG.

Brondocument: DOC/22/507377

Bijgevoegde documenten
De volgende documenten behoren bij het besluit:

Naam bijlage	Type	Datum ingediend
Woningsplitsing Hoevenweg 24	OLO aanvraagformulier	22 september 2021
Oorsnede_voor-_en_achterzijde_woning_jpg	OLO tekening	01 december 2021
Doorsnede_kap_en_verdiepingsvloer_jpg	OLO tekening	01 december 2021
Leidingverloop_jpg	OLO tekening	01 december 2021
Vloerentekening_verdieping_jpg	OLO tekening	01 december 2021

lj_woningsplitsing_hoevenweg_24_24a_pdf	OLO overig	01 december 2021
Tekening_bestaande_situatie_06_12_2021_pdf	OLO tekening	06 december 2021
Tekening_gewijzigde_situatie_16_12_2021_pdf	OLO tekening	16 december 2021
ekening_woning_met_div_aanvullingen_png	OLO tekening	01 december 2021
Daglichtberekening_pdf	OLO tekening	16 december 2021
Doorsnede_brandwerende_muur_jpg	OLO tekening	16 december 2021
Oorvoeren_leidingen__brand_werendheid_pdf	OLO overig	11 januari 2022

Beroepsclausule
Tegen dit besluit kunt u, en andere belanghebbenden, op grond van artikel 8:1 Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na de dag van terinzagelegging van dit besluit een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Overijssel, Sector Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle, telefoon 038-8884110.
Een beroepschrift moet ondertekend zijn en in ieder geval de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden van het beroep bevatten.
Het besluit blijft gelden in de tijd dat uw beroepschrift in behandeling is. Als u dit niet wilt, vanwege een spoedeisend belang of omdat het besluit onherstelbare gevolgen heeft voor u, dan kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Overijssel, locatie Zwolle, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Inwerkingtreding en geldigheid omgevingsvergunning
De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Als naast een beroepschrift een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan wordt de werking van de omgevingsvergunning niet opgeschort voordat op dat verzoek is beslist. De gemeente kan de omgevingsvergunning na een half jaar intrekken als er geen gebruik van is gemaakt. Van de voornemens over een intrekking wordt u door ons geïnformeerd.

Dalfsen, 28 maart 2022

namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,

M. Jansen,
WABO Casemanager | Vergunningen | Monumenten

Bijlagen:

- Inhoudelijke beoordeling, voorschriften en verplichtingen.

Inhoudelijke beoordeling
Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk
Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

1. Bestemmingsplan:
   Op het perceel is het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied gemeente Dalfsen' inclusief de daarbij behorende herzieningen van toepassing. Het perceel is volgens de bij het bestemmingsplan behorende plankaart bestemd voor 'Wonen' met de dubbelbestemming 'Waarde archeologie 6' waarop de bestemmingsplanregels van toepassing zijn.

   Het bouwplan is strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij behorende planregels, omdat op het perceel de Hoevenweg 24 in Dalfsen maximaal 1 woning is toegestaan. Door het splitsen van de woning aan de Hoevenweg 24 komt dit aantal op twee, namelijk de woningen de Hoevenweg 24 en Hoevenweg 24A.

   Indien sprake is van strijd met de regels wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan', en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

2. Bouwbesluit:
   Uw bouwplan met de gebruiksfuncties 'woonfunctie' is getoetst aan de bestaande bouwvoorschriften van het Bouwbesluit 2012.
   Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat de individuele woningen voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

3. Bouwverordening:
   Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening.

4. Welstand:
   De aanvraag is niet getoetst aan de 'Welstandsnota gemeente Dalfsen' omdat het uiterlijk van het gebouw door de splitsing niet wijzigt.

Conclusie:
De omgevingsvergunning voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo kan worden verleend.

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Zoals bij de activiteit 'Het (ver)bouwen van een bouwwerk' al is aangegeven, is uw plan strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij behorende planregels.

Het bestemmingsplan en de algemene afwijkingsregels bieden geen mogelijkheid om hiervan af te wijken. Wij zijn bereid mee te werken aan het (bouw)plan middels een project afwijkingsbesluit op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo. Voor de motivatie verwijzen wij u naar de bij dit besluit behorende bijlage 1 'Ruimtelijke Onderbouwing splitsing woning Hoevenweg 24 en 24A, Dalfsen'.

Conclusie:
De omgevingsvergunning voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo kan worden verleend.

Voorschriften
Wij hebben de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk
a. het bouwwerk moet worden uitgevoerd conform de bij dit besluit behorende stukken;
b. er moet worden gebouwd volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening;
c. de nog uit te voeren werkzaamheden aan de scheidingsmuur tussen de twee woningen dient zodanig uitgevoerd te worden dat de brandwerendheid van minimaal 20 minuten gegarandeerd is.

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
d. met het verlenen van deze vergunning wordt de bestaande situatie vastgelegd. Deze vergunning geeft geen toestemming voor het uitbreiden van de op grond van de geldende bouwregels toegestane bebouwde oppervlakte en het bouwvolume van hoofd- en bijgebouwen (zie ook de ruimtelijke onderbouwing).

Verplichtingen
Wij hebben de volgende verplichtingen aan de omgevingsvergunning verbonden:

- Algemeen
De vergunninghouder moet ervoor zorgen dat de omgevingsvergunning altijd op het werk aanwezig is en op aanvraag van de toezichthouders getoond kan worden.

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Aanvang werkzaamheden
Via wabo@dalfsen.nl moet aan de eenheid Publieksdienstverlening kennis worden gegeven van:
a. de peilhoogte van het bouwwerk ten opzichte van de weg indien dit niet is aangegeven;
b. de rooilijnen van het bouwwerk op het bouwterrein indien dit niet is uitgezet.

Schriftelijke kennisgevingen
Via wabo@dalfsen.nl moet aan de eenheid Publieksdienstverlening kennis worden gegeven van:
a. de oplevering van werkzaamheden met betrekking tot het brandwerend beschermen van constructies voor de controle hiervan;
b. de oplevering van werkzaamheden met betrekking tot het brandwerende wanden, compartimentering en afdichting van doorvoeringen voordat de plafonds gesloten worden, voor de controle hiervan;
c. het melden van de start van de werkzaamheden. Hiervoor dient u bijgevoegd ‘formulier melding start activiteit bouw’ in te dienen of digitaal melden via deze link ‘Bouw/verbouw, begin melden’;
d. het gereed zijn voor ingebruikgeving of ingebruikneming van het bouwwerk of een gedeelte daarvan. Hiervoor dient u bijgevoegd ‘formulier gereedmelding activiteit bouw’ in te dienen of digitaal melden via deze link ‘Bouw/verbouw, voltooiing melden’.

Verbod voor ingebruikneming
Het is verboden een bouwwerk, waarvoor omgevingsvergunning is verleend in gebruik te geven of te nemen indien:
a. het bouwwerk niet gereed is gemeld bij de eenheid Publieksdienstverlening;
b. er niet gebouwd is overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning.

Overige opmerkingen
a. als u start met de werkzaamheden, voordat deze omgevingsvergunning onherroepelijk is, handelt u daarmee op eigen risico en kunt u bij vernietiging van deze omgevingsvergunning door bezwaar of beroep de gemeente in geen enkel opzicht aansprakelijk houden.

Om een afspraak te maken met de eenheid Publieksdienstverlening kunt u bellen met 140529.

Bijlage 1

Ruimtelijke Onderbouwing splitsing woning Hoevenweg 24 en 24A, Dalfsen

Januari 2022

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Beschrijving van de ontwikkeling

Initiatiefnemers zijn eigenaar van de woning Hoevenweg 24 en 24A in Dalfsen. Dit is een woning met een vergunde inwoonsituatie. Om ervoor te zorgen dat beide delen van de woning als een volwaardige woning wordt aangemerkt en in het bestemmingsplan alszodanig ook wordt bestemd, willen zij gebruik maken van de Beleidsregels “Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021”, die op 29 maart 2021 door de gemeenteraad zijn vastgesteld.

Op het perceel Hoevenweg 24 en 24A is het bestemmingsplan “Buitengebied Dalfsen”, met de daarop volgende verzamelplannen van toepassing. Het perceel heeft de bestemming “Wonen”.

De initiatiefnemers hebben op 22 september 2021 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de volgende activiteiten:

1. Het verbouwen van een bouwwerk;
2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, in dit geval het bestemmingsplan “Buitengebied Dalfsen”.

Kaart 1. Ligging van het perceel Hoevenweg 24 en 24A, Dalfsen

1.2 Geldende bestemming

Op het perceel is het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied gemeente Dalfsen’, inclusief de daarbij behorende herzieningen van toepassing. Het perceel is volgens de bij het bestemmingsplan behorende plankaart bestemd voor ‘Wonen’ met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 6’ en de gebiedsaanduiding ‘bomenteelt’ waarop de bestemmingsplanregels van toepassing zijn.

Het bouwplan is strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij behorende planregels, omdat volgens de verbeelding maximaal één woning is toegestaan: de woning met inwoonsituatie Hoevenweg 24 en 24A. De percelen Hoevenweg 24 en 24A zijn kadastraal bekend gemeente Dalfsen, sectie W, nummers 784 en 785. Met het toekennen van een volwaardige woonbestemming aan de woongedeelten Hoevenweg 24 en 24A komt dit aantal uit op twee.

Als er sprake is van strijd met de regels wordt een aanvraag omgevingsvergunning mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit ‘het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan’.

Kaart 2. Huidige bestemming Hoevenweg 24 en 24A *Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl*

Toekomstige situatie

De woonbestemming van het perceel Hoevenweg 24 en 24A blijft bestaan. Het aantal woningen binnen de bestemming “Wonen” wordt in een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied of in het omgevingsplan gewijzigd van maximaal één naar maximaal twee woningen. Op de verbeelding komt op de woning Hoevenweg 24 en 24A de aanduiding ‘aaneengebouwd’ en maximale inhoud 750 m3. Voor de bestaande bijgebouwen wordt eveneens een maximale maat opgenomen. In het geval van de Hoevenweg 24 en24A is de maximale oppervlakte bijbehorende bouwwerken 328 m2.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1. Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving voor Nederland in 2050. De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.
Het Rijk wil sturen en richting geven op vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

De voorgenomen ontwikkeling heeft met name een relatie met de prioriteit 4. Bij prioriteit 4 wordt ingegaan op het belang van natuurlijke systemen en het landschap. In sommige regio’s staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is daar sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Als we het waterpeil omhoog brengen, kan dat gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het dan misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd wil de overheid de kwaliteiten van het landschap graag behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege ons cultureel erfgoed. De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Het onderhavige plan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen en waar de NOVI op van invloed is.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat bij functiewijzigingen moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijzing, dat toch gesproken kan worden van een nieuw stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

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

Door dit plan wijzigt er niets in de bebouwing op het perceel Hoevenweg 24 en 24A. De beleidsregels “Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen” laten niet toe dat na de splitsing de woningen kunnen worden vergroot of dat er extra bijgebouwen bij kunnen worden gebouwd.

Er is daardoor geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of het initiatief bijdraagt aan de Provinciale ambities, wordt het initiatief getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit model staan de stappen ‘of’, ‘waar’ en ‘hoe’ centraal. Als de ontwikkeling wordt getoetst aan de Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat het volgende beeld.

2.2.2 Toetsing generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes geven antwoord op de vraag ‘of’ er aan een bepaalde ontwikkeling kan worden meegewerkt. Een deel van deze beleidskeuzes geldt voor heel Overijssel, een deel voor specifieke gebieden in Overijssel. Voor heel Overijssel geldt de ‘Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking’. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de ‘Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking’.

2.2.2.1 Generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening Overijssel 2017.

Het perceel Hoevenweg 24 en 24A is niet gelegen binnen één van de zones waarbinnen normstellende regels gelden. Wel gelden de algemene generieke beleidsregels met betrekking tot ‘zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’. Deze eis is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde groene omgeving scherp houden. In dit plan wordt alleen een bestaande woning gesplitst. Er wordt niet gebouwd of gesloopt en is daarom ook niet van invloed op het ‘zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’.

2.2.2.2 Gebiedsspecifieke beleidskeuzes

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende belangen. Het gaat dan bijvoorbeeld om:

- Het beschermen tegen overstromingen en wateroverlast
- Het veilig stellen van ons drinkwater
- Het behoud van plant- en diersoorten (biodiversiteit)
- De bescherming van zeldzame of unieke landschapskwaliteiten
- Het beperken van risico’s van het vervoer van gevaarlijke stoffen

2.2.3 Toetsing ontwikkelingsperspectief

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

Het perceel Hoevenweg 24 en 24A ligt in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief ‘Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap’ geldt. Zie voor een weergave hiervan onderstaand figuur.

Kaart 3 . Hoevenweg 24 en 24A

Relevant gedeelte kaart Ontwikkelingsperspectieven

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

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

Deze ontwikkeling op het perceel Hoevenweg 24 en 24A past binnen het ontwikkelingsperspectief in die zin dat het de agrarische bedrijvigheid in de omgeving niet belemmerd. Op geen enkele manier wordt verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw beperkt. Verder wordt het erf volgens het advies van het Oversticht aangesloten bij het landschap. Het landschap blijft zodoende herkenbaar.

Conclusie
De ontwikkeling op het perceel Hoevenweg 24 en 24A past binnen het ontwikkelingsperspectief in die zin dat het de agrarische bedrijvigheid in de omgeving niet belemmerd.

2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

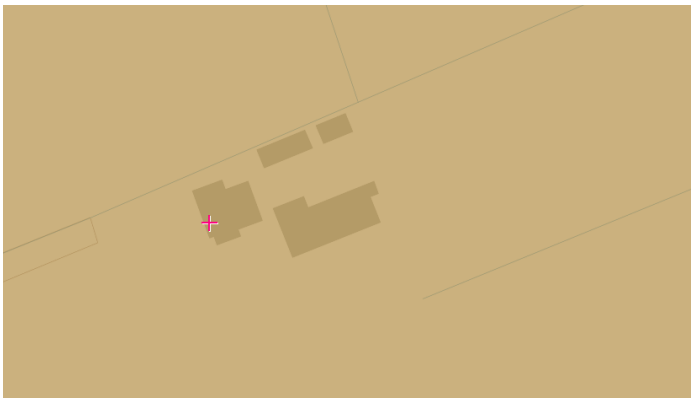
Op de Hoevenweg 24 en 24A zijn vier lagen van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurgebied, de stedelijke laag en de laag van de beleving.

2.2.4.1 Natuurlijke laag

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen'.

Kaart 4. Hoevenweg 24 en 24A



Figuur: Relevant deel 'Natuurlijke laag'

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

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

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

Conclusie

De ontwikkeling op het perceel Hoevenweg 24 en 24A past binnen dit gebiedskenmerk.

2.2.4.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

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

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

Kaart 5. Hoevenweg 24 en 24A

Figuur: relevant deel 'Jonge heide en broekontginningslandschap'

Veel heidegebieden en nattere delen van het landschap zijn ontgonnen en/of vergaand ontwaterd. Daarmee is een nieuw landschap ontstaan. Hierdoor vertonen de natte en droge jonge ontginningen nu gelijkenis. Dit heeft geresulteerd in grote en kleinere landbouwontginningslandschappen en in landschappen van grote boscomplexen en heidevelden, zoals op de Sallandse Heuvelrug. De landbouwontginningen zijn relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings-' landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat.

De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende grote ruimtematen bepalen nu het beeld.

De richtingbepalende uitspraak geeft aan als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, deze dan bijdragen aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

Conclusie:

De ontwikkeling op het perceel Hoevenweg 24 en 24A past binnen dit gebiedskenmerk.

2.2.4.3 Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio is ook steeds belangrijker. De stedelijke leefwijze en cultuur waaiert meer en meer uit over het agrarisch cultuurlandschap. Burgers op getransformeerde boerenerven houden er een stedelijke leefwijze op na; weinig (economische) binding met grond en landschap, genietend van de onafhankelijkheid op eigen erf. De ruimtelijke kwaliteitsambitie is om een brede waaier aan woon-, werk-, en mixmilieus te creëren: elk buurtschap, dorp en stad heeft zijn eigen kleur. Daarnaast ligt er de ambitie om het contrast tussen dynamische en luwe gebieden te versterken door het infrastructuurnetwerk.

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

<u>Verspreide bebouwing</u>

De agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binden met het landschap. Door eenheid in handelen van boeren ontstonden er samenhangende landschappen, die nu nog steeds herkenbaar zijn. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft: de opbouw van erf, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype. Naast erven kent het buitengebied losliggende ‘gewone’ burgerwoningen met veelal een eigen, individueel karakter en eigen verhaal van ontstaan. Door transformatie van erven kan de samenhang tussen erf en landschap vervallen. De erven gaan binnen de landsschappelijke eenheid steeds meer verschillen.

De ambitie is om erven opnieuw te verbinden met het landschap en te verkennen als alternatief woon/werkmilieu. De erven die vrijkomen worden steeds groter. Soms is sloop een goede optie, maar hierdoor worden erven zo klein dat ze kunnen verdwijnen. Deze erven kunnen ook een anders gebruikt worden. Door voort te bouwen op de karakteristieken en kwaliteiten van de vaak eeuwenoude erven, ligt hier een kans om unieke, echt Overijsselse woon/werk-, recreatie- en zorgmilieus te ontwikkelen: sterk verbonden met de historie, het omliggende landschap en met veel ruimte voor individuele invulling.

De norm is dat ontwikkeling van nieuwe erven bijdraagt aan het behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit overeenkomstig de KGO. In de richtinggevende uitspraken staat dat ontwikkelingen die op erven plaatsvinden, bijdragen aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen. Daarnaast blijft er een duidelijk onderscheid tussen voorkant en achterkant en vindt koppeling van het erf aan het landschap plaats. Bij transformatie van erven kan de ervenconsulent van het Oversticht adviseren over de ruimtelijke kwaliteit.

Informele en trage netwerk

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

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

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

Conclusie

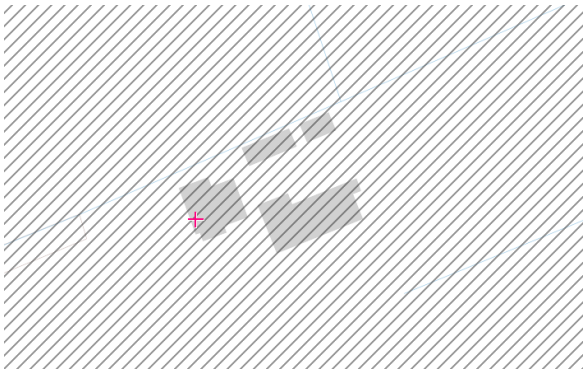
De ontwikkeling op het perceel Hoevenweg 24 en 24A past binnen deze gebiedskenmerken.

2.2.4.4 Laag van de beleving

Met de 'Natuurlijke laag', de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap' en de 'Stedelijke laag' is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. In de ‘Laag van de beleving’ komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijke economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarische sector

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

Kaart 6. Hoevenweg 24 en 24A



Figuur: Relevant deel 'Laag van de beleving'

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, op zijn minst zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

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

Conclusie

De ontwikkeling op het perceel Hoevenweg 24 en 24A voldoet aan dit gebiedskenmerk.

2.2.7 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

De ruimtelijke ontwikkeling waarop deze ruimtelijke onderbouwing van toepassing is, is in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

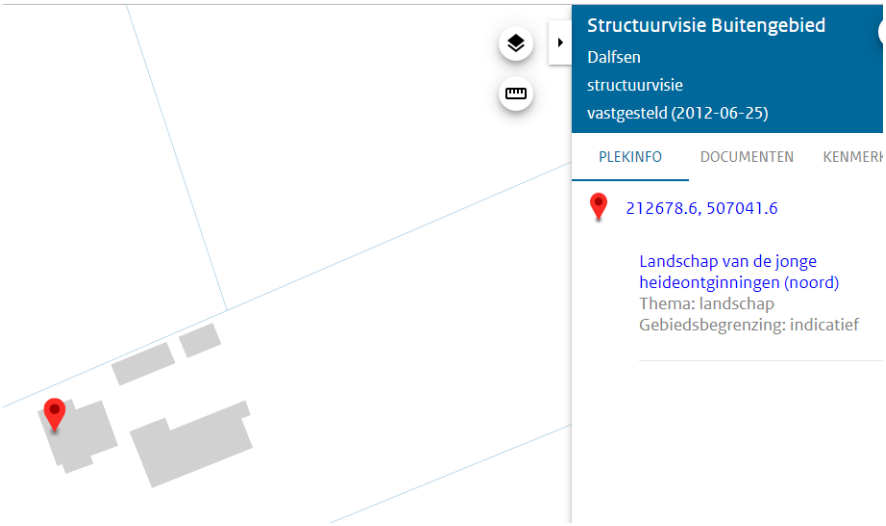
Op de kaart van de Structuurvisie Buitengebied zijn grenzen aangegeven tussen de deelgebieden die misschien een bepaalde 'hardheid' suggereren. Overgangen tussen landschappen zijn in de praktijk echter vaak 'zacht' en niet of nauwelijks op een bepaalde perceelsscheiding te begrenzen.

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

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

Het perceel Hoevenweg 24 en 24A ligt in de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in het Kampenlandschap. Zie kaart 7 voor een uitsnede uit de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

Kaart 7. Hoevenweg 24 en 24A



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

2.3.1.1 Karakteristiek Landschap van de jonge heideontginningen (noord)

De voormalige heidegronden zijn pas in de loop van de negentiende eeuw systematisch in cultuur gebracht. Dat heeft geleid tot een stevige rationele structuur en verkavelingsopzet. De percelen zijn meest blokvormig en bebouwing ligt verspreid aan lange, rechte wegen. De bebouwing vormt puntsgewijze verdichtingen aan de wegen. Dorpen komen in dit gebied niet voor.

Opvallend is de noord-zuidgerichtheid van de wegen, wat wordt versterkt door de aanwezige wegbeplanting. Het landschap is weids en open met fraaie vergezichten. De landbouw is de belangrijkste functie in het gebied. Het grondgebruik is voornamelijk grasland, maar verspreid komen ook percelen met bouwland voor.

2.3.1.2 Kernkwaliteit

Het noordelijke heideontginningslandschap kenmerkt zich door de sterke rationele opzet, wat zich uit in lange noord-zuidgerichte wegen met laanbeplantingen en verspreid liggende erven. Het is een open agrarisch productielandschap. Slechts plaatselijk komen verdichtingen voor in de vorm van houtsingels, bosstroken en bebouwing.

2.3.1.3 Ontwikkelingsrichting Hoevenweg 24 en 24A

Het deelgebied van de heideontginningen vormt een waardevol agrarisch productiegebied. De gemeente zet in op een versterking en uitbreiding van deze functie. Woningbouw kan hiermee op gespannen voet staan. Bestaande woningen worden echter gerespecteerd en in het kader van het VAB-beleid kunnen wellicht in de toekomst nieuwe woningen worden gerealiseerd. Daarbij vindt altijd afstemming plaats met de omliggende functies. Wonen wordt beschouwd als een ondergeschikte functie in dit deelgebied.

Conclusie

De ontwikkeling is in overeenstemming met de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

2.3.2 Beleidsregels “Woningsplitsing Inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021”

Op 29 maart 2021 heeft de gemeenteraad beleidsregels voor woningsplitsing vastgesteld. Deze beleidsregels zijn op 13 april 2021 in werking getreden. Om in aanmerking te komen voor woningsplitsing op grond van deze beleidsregels moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

Algemene voorwaarden voor woningsplitsing

a. Er moet sprake zijn van een bestaande situatie waarin er twee huishoudens in één woning zijn gehuisvest.

b. De inwoonsituatie moet zijn vergund of op een andere manier legaal zijn ontstaan voor de vaststelling van het Bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen (vastgesteld op 24 juni 2013), het bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen (vastgesteld op 26 juni 2017) of het Bestemmingsplan Recreatieterreinen en Recreatiewoningen (vastgesteld 1 september 2014). en sindsdien onafgebroken hebben bestaan. Deze regeling geldt dus niet voor nieuwe inwoonsituaties na deze data.

c. Beide woningen moeten voldoen aan de regels Verbouw van het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke Bouwverordening c.q. het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl, na de inwerkingtreding van de Omgevingswet) voor zelfstandige woningen. Aanvrager wordt in overweging gegeven zich voor het beoordelen hiervan te laten bijstaan door een deskundige adviseur.

d. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bestemmingen.

e. De milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid wordt aangetoond.

Conclusie:
De gewenste splitsing van de woning Hoevenweg 24 en 24A voldoet aan de algemene voorwaarden. De situatie is legaal en ontstaan voor 24 juni 2013. Er is sprake van een bestaande situatie die onafgebroken heeft bestaan.
De aanvrager heeft een rapport overgelegd waaruit blijkt dat de woningen gaan voldoen aan de regels Verbouw van het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke Bouwverordening.
Er wijzigt na splitsing van de woning niets aan de bestaande situatie.

Aanvullende voorwaarden voor het buitengebied

a. Er mag geen uitbreiding plaatsvinden van de op grond van de geldende bouwregels toegestane bebouwde oppervlakte en het bouwvolume van hoofd- en bijgebouwen.

b. Inpassing op het erf en in het landschap moet – als de inrichting van het erf daartoe aanleiding geeft - plaatsvinden aan de hand van een ruimtelijk kwaliteitsplan.

Conclusie:
De gewenste splitsing van de woning Hoevenweg 24 en 24A voldoet aan de aanvullende voorwaarden. Er vindt geen uitbreiding plaats van de woning of de bijbehorende bouwwerken.
De huidige inrichting van het erf geeft geen reden tot aanpassing.

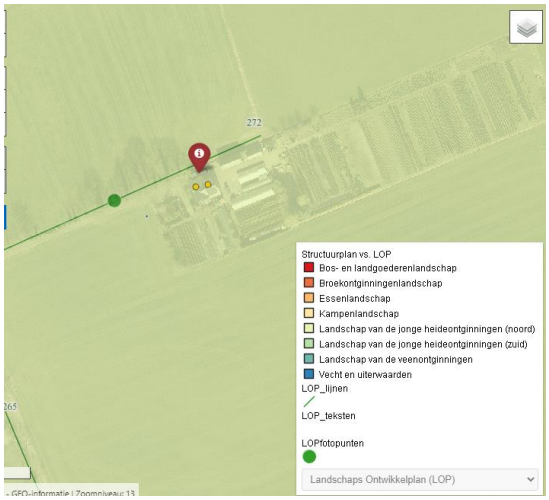
2.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een gemeentedekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. Het perceel Hoevenweg 24 en 24A ligt in het deelgebied ‘Landschap van de jonge heideontginning (noord)’.

Heideontginning

- Maatregelen in dit gebied moeten gericht zijn op het versterken van een noordzuid gerichte landschapsstructuur van bomenrijen langs wegen en watergangen met verspreid poelen;
- Oostwest gerichte wegen zijn niet of beperkt beplant en hier kunnen (waar gewenst) heischrale bermen ontwikkeld worden. Daar waar nu beplanting aanwezig is kunnen bomen worden gekapt, of kunnen bomen om-en-om worden gekapt. Daarmee ontstaat er dus een uitzonderlijke plantafstand, wat het mogelijk maakt om een heischrale berm te ontwikkelen. Hiervoor is het nodig om te maaien en het maaisel af te voeren waardoor op den duur een schrale vegetatie ontstaat die hier ooit thuishoorde. De heischrale bermen verwijzen naar het verleden en biedt lange doorzichten. De agrarische functie wordt door deze maatregelen niet belemmerd;
- Wel is het zaak dat door middel van erfbeplanting de agrarische bedrijven meer onderdeel worden van een geheel. Erfbeplanting bestaat in ieder geval uit inheemse soorten en dan bij voorkeur soorten die in dit landschapstype thuishoren zoals eik, esdoorn en berk;
- Extensief slootkantenbeheer, aanleg poelen en meer natuurlijke oevers langs de Dalmholterwaterleiding, de Groote Grift en het Overijssels Kanaal vergroot de biodiversiteit en de landschappelijke diversiteit.
- Houtwallen/singels tussen Het Luttenbergerven en de Lemelerberg vergroot de migratiemogelijkheden voor een aantal dieren (o.a. das, vleermuizen).
- Het Overijssels Kanaal als historische lijn kan worden versterkt door een bomenrij (ruime plantafstand).
- Verder is het wenselijk om de beeldkwaliteit rondom de molen Massier te verbeteren.

Kaart 8. Uitsnede LOP Hoevenweg 24 en 24A



Bron: Giskit viewer 2017 gem Dalfsen

Hoofdstuk 3 Onderzoeken

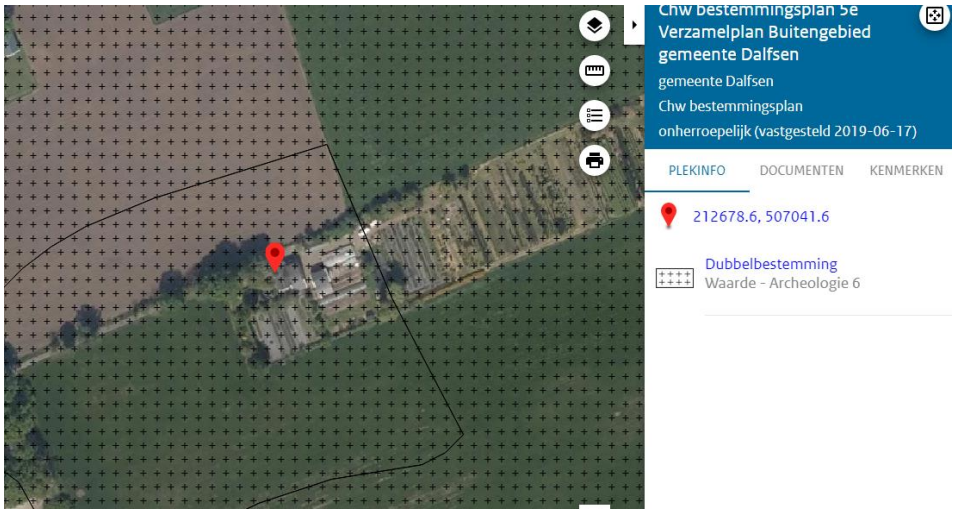
In dit hoofdstuk worden alle ruimtelijk relevante omgevingsfactoren op een rij gezet en belangen afgewogen. De belangenafweging moet aantonen dat de betreffende ontwikkeling aan een goede ruimtelijke ordening voldoet. Daarbij wordt op het volgende ingegaan:

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

3.1 Archeologie

Volgens deze beleidskaart heeft het perceel Hoevenweg 24 en 24A een <lage> archeologische verwachting (Waarde archeologie 6). Archeologisch onderzoek is niet nodig, omdat er sprake is van een bestaande situatie.

Kaart 9. Hoevenweg 24 en 24A



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

3.2 Bodemkwaliteit

Voor het splitsen van de woning is geen bodemonderzoek nodig. De functie is en blijft wonen. De oppervlakte wonen wordt niet uitgebreid.

3.3 Duurzaamheid

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

3.4 Ecologie

3.4.1 Natura 2000 gebieden

Dalfsen

Raadhuisstraat 1
Postbus 35, 7720 AA

T (0529) 48 83 88
F (0529) 48 82 22
E gemeente@dalfsen.nl
I www.dalfsen.nl

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied is het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht op een afstand van ca. 4 km. Gezien de relatief grote afstand van het perceel tot het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied en de beperkte effectafstand van de ingreep, kan een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied op voorhand worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een verslechteringstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

3.4.2 Programma Aanpak Stikstof (PAS)

Om de woning te splitsen moeten zeer geringe, interne werkzaamheden worden uitgevoerd. Hiervoor hoeft geen AERIUS-berekening te worden uitgevoerd.

3.4.3 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de wijdere omgeving van het plangebied liggen enkele NNN-gebieden, waaronder de Vecht en enkele grotere bosgebieden langs de noordzijde van de Vecht onder Dalfsen. Aangezien het plangebied buiten het NNN ligt en van een fysieke aantasting van het NNN dus geen sprake is, kunnen opvallende effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN worden uitgesloten.

3.4.4 De Wet natuurbescherming

Omdat er geen wijziging van de bestaande situatie plaats vindt, hoeft geen Quick scan Flora en Fauna te worden gedaan.

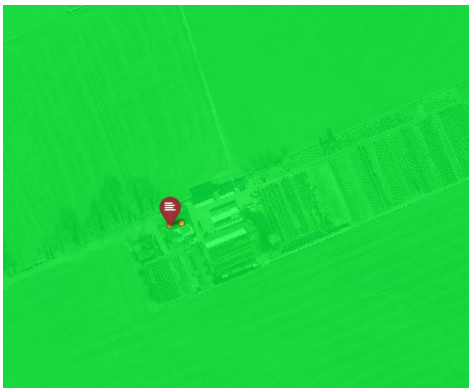
De zorgplicht blijft echter wel van toepassing. Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels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

3.5 Externe veiligheid

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

Risicozonering rondom Hoevenweg 24 en 24A is hieronder aangegeven.

Kaart 10. Hoevenweg 24 en 24A



Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2017 gem Dalfsen

3.5.1 Toetsing Risicobronnen

<u>Toets aan risicokaart</u>

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

Conclusie

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

3.6 Milieuzonering

Niet van toepassing op deze aanvraag om woningsplitsing.

3.7 Geluid

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

Het perceel Hoevenweg 24 en 24A ligt op een afstand van 130 meter vanaf de Hoevenweg. Omdat het een bestaande situatie is, hoeft er geen akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Het bestemmingsplan ondervindt geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder.

3.8 Luchtkwaliteit

Het initiatief betreft het splitsen van een bestaande woning. Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling, die door de omgevingsvergunning mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" zal verslechteren. Aan het bepaalde omtrent luchtkwaliteit wordt dan ook voldaan.

3.9 Verkeerssituatie

Hierbij wordt gekeken naar de ontsluiting van de percelen en het parkeren van bewoners en bezoekers. Met deze ontwikkeling zal de verkeerssituatie niet wijzigen.

3.10 Water

3.10.1 Watertoets

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

3.10.2 Relevant beleid

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. Zowel de provincie, het waterschap als de gemeente stellen waterbeleid vast. De belangrijkste kaders zijn de Omgevingsverordening en –visie van de provincie Overijssel, het Waterbeheerplan 2016 – 2021 van het Waterschap Drents Overijsselse Delta, het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen.

3.10.3 Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan 10 wooneenheden/ geen wooneenheden gerealiseerd. Toename van het verharde oppervlak bedraagt (niet) meer dan 1500 m^2/ Er vindt geen toename van het verharde oppervlak plaats. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijk watercorridor.

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

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

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

Waterhuishoudkundig aspect	**Relevantie**	**Toelichting**
Riolering en afvalwaterketen	Nee	Woningen moeten een aansluiting hebben op een IBA.
Wateroverlast (oppervlaktewater)	N.v.t.	Hemelwater van verhard oppervlak moet ter plaatse van het plangebied vast worden gehouden en/ of geborgen worden.
Grondwateroverlast	N.v.t.	De locatie heeft grondwatertrap V er is geen grondwateroverlast.
Grondwaterkwaliteit	N.v.t.	
Verdroging	Nee	Er is geen bedreiging voor karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische, cultuurhistorische of archeologische waarden.
Inrichting/beheer en onderhoud	N.v.t.	Het plangebied ligt op voldoende afstand van een hoofdwatergang die beschermd worden door de Keur van het waterschap. De locatie bevindt zich buiten de beschermingszone.

3.10.4 Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Om wateroverlast te voorkomen moet een voorziening komen (infiltratie en/of berging) met als uitgangspunt een ontwerpeis van minimaal 20 mm per vierkante meter verhard oppervlak.

3.10.5 Watertoetsproces

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan met het invullen van de digitale watertoets.

Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan Woningsplitsing Hoevenweg 24 en 24A, Dalfsen.

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

Deze conclusie is automatisch getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

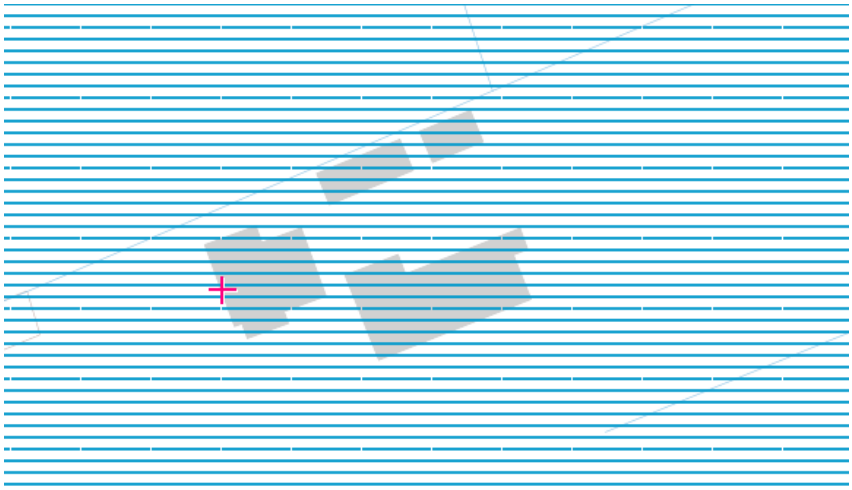
3.10.6 Overstromingsrisicoparagraaf

Volgens artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel moet bij ontwikkelingen in overstroombaar gebied een overstromingsrisicoparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing worden opgenomen.

Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal gesproken niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan) als gevolg van een extreme gebeurtenis. Het gaat zowel om buitendijkse gebieden die bij hoogwater overstromen (bijvoorbeeld uiterwaarden) als om de beschermde gebieden achter de dijk (binnendijkse gebieden) die alleen bij een calamiteit onder water komen te staan.

Volgens de viewer van de provincie Overijssel ligt het plangebied in overstroombaar gebied (zie kaart 11).

Kaart 11. Uitsnede kaart 'Overstroombaar gebied'

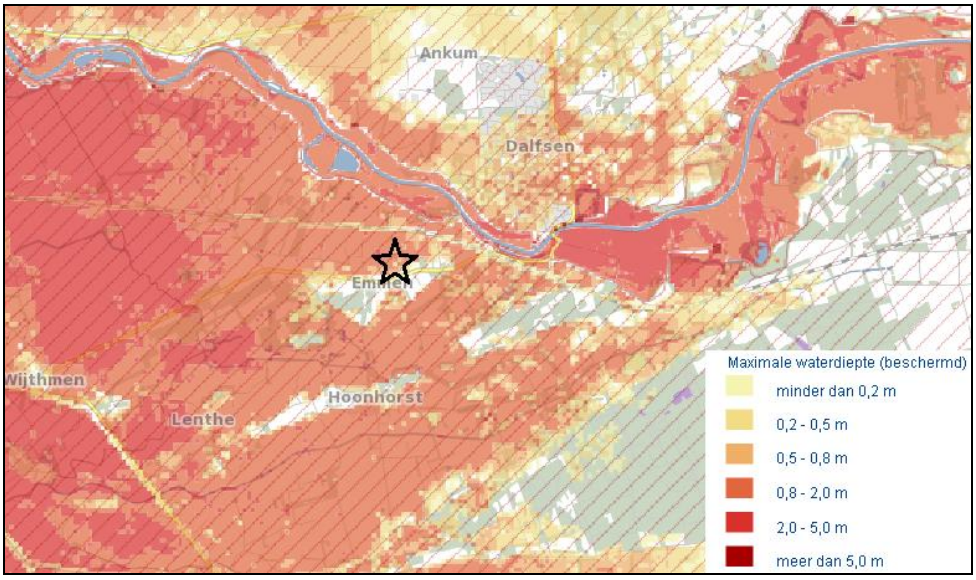


Bron: provincie Overijssel

Risico-inventarisatie

Op de risicokaart komt het volgende kaartbeeld naar voren bij overstromingen met een kleine kans (1/1000 tot 1/10.000 jaar). Dit zijn de overstromingen vanuit het primaire systeem (bijvoorbeeld de Vecht) waar de dijken een strenge norm hebben. Voor de betreffende locatie wordt een maximale waterdiepte van 0,8 tot 2 meter gevonden (zie kaart 12). Op de kaart van middelgrote kans (1/100 jaar) blijft de betreffende locatie waarschijnlijk droog. De risicokaart geeft geen tijd tot overstroming aan.

Kaart 12. Uitsnede IPO risicokaart



Bron: IPO risicokaart

Conclusie

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

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

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

4.2 Beschrijving gewenste situatie

De woonbestemming van het perceel Hoevenweg 24 en 24A blijft bestaan. Het aantal woningen binnen de bestemming “Wonen” wordt in een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied of in het omgevingsplan gewijzigd van maximaal één naar maximaal twee woningen. Op de verbeelding komt op de woning Hoevenweg 24 en 24A de aanduiding ‘aaneengebouwd’ en maximale inhoud 750 m3. Voor de bestaande bijgebouwen wordt eveneens een maximale maat opgenomen. In het geval van de Hoevenweg 24 en 24A is de maximale oppervlakte bijbehorende bouwwerken 328 m2.

Hoofdstuk 5 Economische Uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat ruimtelijke plannen economisch uitvoerbaar moeten zijn. De gemeente Dalfsen heeft een planschadeovereenkomst met de aanvrager gesloten, waarin is vastgelegd dat eventuele kosten voor planschade volledig voor zijn rekening komen.
Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal met een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.

Publiceerbare aanvraag/melding omgevingsvergunning

Formulierversie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	6390447
Aanvraagnaam	Woningsplitsing Hoevenweg 24
Uw referentiecode	-
Ingediend op	22-09-2021
Soort procedure	Reguliere procedure
Projectomschrijving	Splitsing woning gesitueerd aan de Hoevenweg 24(a). Gewijzigde tekening na overleg van 20-09-2021.
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	nvt
Bijlagen n.v.t. of al bekend	nvt

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Dalfsen
Bezoekadres:	Raadhuisstraat 1
Postadres:	Postbus 35 7720 AA DALFSEN
Telefoonnummer:	0529 488 388
Faxnummer:	0529 488 222
E-mailadres:	gemeente@dalfsen.nl
Website:	www.dalfsen.nl
Contactpersoon:	Publieksdienstverlening

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

- Bouwen

Bijlagen

Locatie

1 Adres

Postcode	7722PN
Huisnummer	24
Huisletter	A
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Hoevenweg
Plaatsnaam	Dalfsen
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☑ Ja ☐ Nee
Specificatie locatie	Hoevenweg 24 en Hoevenweg 24 a

Bouwen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

1 Woonboten en drijvende objecten

Betreft het bouwwerk een drijvend object?	☐ Ja ☑ Nee

2 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen?	☐ Ja ☑ Nee

3 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?	☐ Het wordt geheel vervangen ☑ Het wordt gedeeltelijk vervangen ☐ Het wordt nieuw geplaatst
Eventuele toelichting	Het betreft de splitsing van een woning.
Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?	☐ Ja ☑ Nee

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?	Hoofdgebouw

5 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee
Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee

6 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/ of terrein momenteel voor?	☑ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties
Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?	☑ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties
Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	258
Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	258

7 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	metselwerk	rood
- Plint gebouw	metselwerk	rood
- Gevelbekleding	zweedsrabat	zwart
- Borstweringen	nvt	nvt
- Voegwerk	specie	grijs
Kozijnen	hout	wit
- Ramen	hout	wit
- Deuren	hout	rood/wit
- Luiken	nvt	nvt
Balkonhekken	nvt	nvt
Dakgoten en boeidelen	zink	zink
Dakbedekking	keramische dakpan	zwart

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in. -

8 Mondeling toelichten

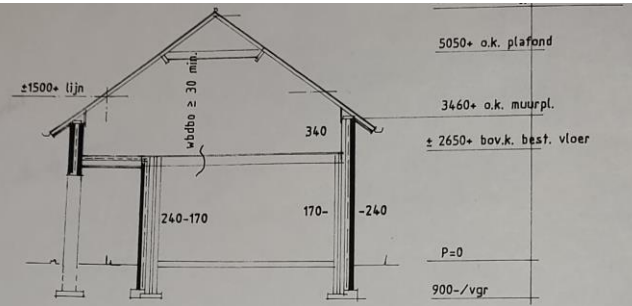
Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/ stadsbouwmeester.

- ☐ Ja
- ☑ Nee

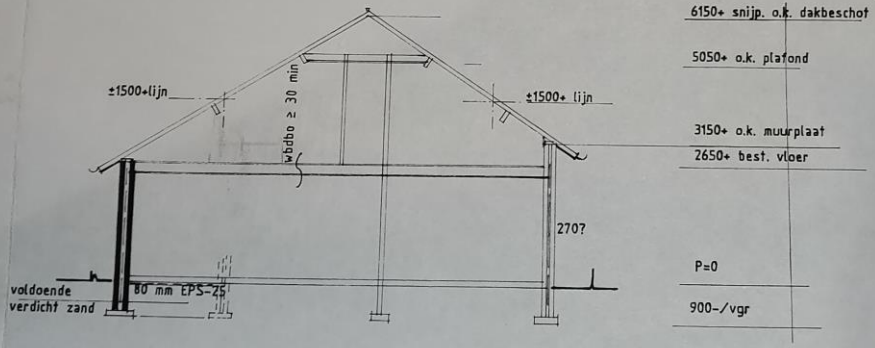
Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
ening_gewijzigde_situati-e_20-09-2021_pdf	Tekening gewijzigde situatie 20-09-2021.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen Welstand	22-09-2021	In behandeling



princ. doorsnede voordeel



princ. doorsnede achterdeel

aan eisen BB + Nen 3569+2608 +Npr 3599 uitvoeren, ter bepaling van glasle- verancier/-plaatser !

= gewapende lateikonstruktie:

Vuilwerk: gewap. betoniatei in voldoende afmetingen/wapening + sterk metselwerk.
Schoonwerk: Murfor-wapening + sterk metselwerk. ook boven kruipgaten fundering
Ook boven binnenmuursparingen voldoende gewapende lateikonstrukties opnemen.
Alle lateikonstrukties geschikt voor/berekend op de erop rustende belastingen, ter bepaling van aannemer/bouwer, zonodig in overleg met / volgens advies van de fabrikant. De Murfors waarnodig in r.v.s of gecoate uitvoering.

= spouwmuurisolatie, zie geveldetail, spouwankers in rvs (A4 AISi-316) in voldoende dikte en aantal/m2

z aanvullende stalen lateikonstruktie, vgls opgave hoofdkonstrukteur, inklusief opleglengtes, verankeringen etc. Alle stalen L-stalen+-balken+-kolommen 60 minuten brandwerend af te werken, zie ook . 11.

th = traphek/balustradehek. Open zijden van trappen dienen, alsmede trapgaten, alsmede voor vloersparingen, voor beglazingen etc. een afdoende afscheiding van voldoende sterkte te bezitten, voldoend aan BB-art. 3+5, ook waar niet specifiek aangegeven, in werk bepalen (vliezotrappen +balkons etc.)

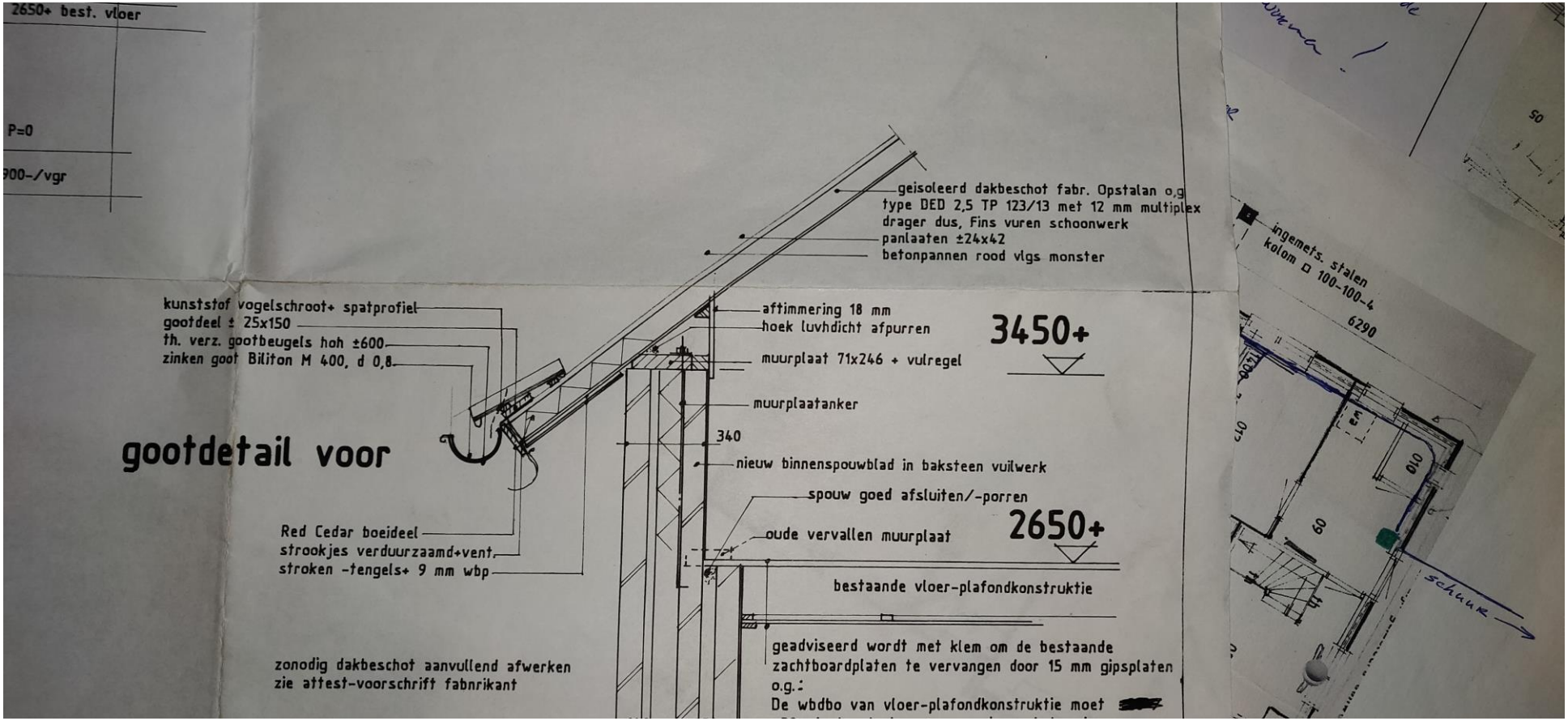
-Toiletruimtes min.
-Badruimtes min. 1
-Keukens(hoek) mi
-Verblijfsruimtes
-Wasruimtes min.
-Meterkast vent.
++- Loze kapruim
minimaal te voorz
volgens advies/v
in werk bepalen
-Bergingen/zold

• = enkele be
•• = geisoleers
berek. (
RK = Rookkana
rookgas en ve
aan Nen 2757
met kraaienk

tenvooi+o

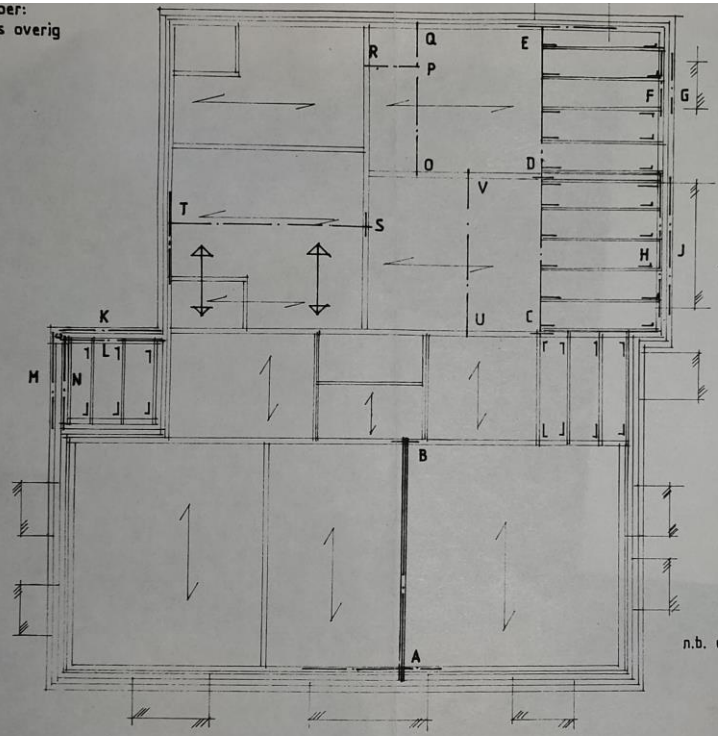
kunststof vogelschroot+ spatprofiel
gootdeel ± 25x150

aftimmering 1
hoek (wbdbo


2650+ best. vloer
P=0
900-/vgr
geisoleerd dakbeschot fabr. Opstalan o.g.
type DED 2,5 TP 123/13 met 12 mm multiplex
drager dus, Fins vuren schoonwerk
panlaaten ±24x42
betonpannen rood vlgs monster
kunststof vogelschroot+ spatprofiel
gootdeel ± 25x150
th. verz. gootbeugels hoh ±600
zinken goot Biliton M 400, d 0,8
aftimmering 18 mm
hoek luvhdicht afpurren
3450+
muurplaat 71x246 + vulregel
muurplaatanker
340
gootdetail voor
nieuw binnenspouwblad in baksteen vuilwerk
spouw goed afsluiten/-porren
Red Cedar boeideel
strookjes verduurzaamd+vent.
stroken -tengels+ 9 mm wbp
oude vervallen muurplaat
2650+
bestaande vloer-plafondkonstruktie
zonodig dakbeschot aanvullend afwerken
zie attest-voorschrift fabrikant
geadviseerd wordt met klem om de bestaande
zachtboardplaten te vervangen door 15 mm gipsplaten
o.g.:
De wbdbo van vloer-plafondkonstruktie moet
ingemets. stalen
kolom □ 100-100-4
6290
schuur

...geheel nieuw op folie+isolatie etc. als overig

t.p.v. overstek isoleren met 120 mm steenwolisolatie+damp-remm. laag+ ventilatie + schrootjes o.g.



= spanr. bestaande balklagen

= nieuwe balklagen 63x175 hoh ±610 daarop beschieting als bestaand

A- V = stalen onderslag onder wanden, in vloeren etc.

Afmetingen+opleggingen + verankeringen aan onderbouw en balklagen etc. vlgs berekening/opgave van hoofdkonstrukteur. (Ook opleggingen/stalen balken boven kozijnen!)

De stalen onderdelen 60 minuten brandwerend afwerken !

= spanr. verzinkte stalen zwaluwstaartplaten met daarop wapening o+bovennet + waterdicht beton in voldoende dikte. (vloer moet inklusief afwerklaag aterdicht zijn !!)

n.b. de vloer-plafondkonstruktie van gehele woonhuis moet ≥30 min. wbdbo bedragen

verdiepingsvloer

n.b. alle nieuwe deuren met vrije doorgang ≥ 800x2000 binnen en buiten

= nieuw metselwerk

= nieuw metselwerk in dragende porso blokken o.g. (dragende kwaliteit dus)

schoonwaterriolering, alleen afvoeren hemelwater
deze doortrekken naar waterbassin/vijver op kwekerij-terrein,
dient voor sproeiwater op kwekerij

Fundering:
1. De nieuwe funderingen aanleggen op vaste grondslag (sondeerwaarde tot voldoende diepte ≥ 40 N/mm2) gestort op 0,2 mm pe-folie
   Stroken ht= 150, beton B-25, milieuklasse 2.
   Wapening netten Φ8-150-150 FEB 500.
   Overlap netten 400 mm. Dekking onder-zijkanten 35 mm
2. De funderingen onder voorzetgevels, met wapening etc. zie funderingsdetail.

= wand op (bestaande) vloer, deze laatste kontroleren op voldoende draagvermogen

gewap. betonpoer met - voetplaat+ ankers

afvoeren riolering:
1= hemelwaterafvoer Φ80
2= afv. wc nieuw Φ110
3= afv. fonteinbak Φ 50 nieuw
4= afv. aanrecht nieuw Φ75
5= standleiding badruimte 18 Φ110
6= afv. wast. Φ50 niew
7= afv. bad Φ75 nieuw

Alle bestaande afvoeren zijn verder niet aangegeven, deze te handhaven op de bestaande grond-riolering en aansluiten op de nieuwe uitbreidingsgrondriolering.

Zie verder voor uitvoering riolering .9 van renvooi-+opm. staat

8= afv. wasautomaat Φ75

vuilwater doortrekken naar bestaande vuilwatervoorziening

aan-/opgestorte fundering

verbrede fund.

verbrede fundering

best. fundering voldoende diep afhakken

= schoonwaterafvoer, alleen hemelwater

= vuilwaterriolering, alle afvoeren behalve hemelwater

over dit deel :
-zandverdichting vanaf vaste grondslag
-daarop 80 mm EPS-25 isolatie
-daarop 0,2 mm pe-foile
-daarop ±100 mm gewap. betonvloer

tpv-badruimte 06: dilatatie-nieuw-bestaand (wordt ook voor wanden in overweging gegeven) of vloer: geheel nieuw op folie+isolatie etc. als overig

t.p.v. overstek isoleren met 120 mm steenwolisolatie+damp-remm. laag+ ventilatie + schrootjes o.g.

fundering-riolering/

verdiepingsv

In te dienen aanvullende gegevens in begrijpelijke taal:

Algemeen

- Bestaande en nieuwe situatie van de plattegrondtekening. Bij inwoning moet er sprake zijn van 1 woning dus moet er een tussendeur zijn. Bij twee woningen moet de scheidingsconstructie brandwerend zijn.
- Doorsnede tekening waaruit blijkt welke hoogte waar aanwezig is;
- Een overzicht van gebruiksoppervlak, verblijfsgebieden, bad- en toiletruimten per woning. Het bouwbesluit koppelt regelmatig eisen afhankelijk van de grootte van het verblijfsgebied. Daaarnaast zijn er minimale eisen gesteld aan verblijfsgebieden en aan een bad- en toiletruimte.

Veiligheid

- De brandwerendheid van de woningscheidende wand dient minimaal 20/30 minuten te zijn. Aangetoond moet worden dat deze brandwerendheid over de gehele scheiding aanwezig is. Dit kan door details van vloer, verdiepingsvloer, dak, aansluiting trap etc.
- Doorsnede tekening ter plaatse van de woningscheiding om te kunnen beoordelen of de brandscheiding over de gehele scheidingsinstructie aanwezig is;
- Vloerenplan begane grond en verdieping met overspanningsrichting om te kunnen beoordelen of de opleggingen geen risico vormen voor de brandveiligheid;
- Rioleringsplan om te kunnen beoordelen of het leidingverloop geen risico vormt voor de brandwerendheid; **N.V.T. geen riool leidingen lopen via de betonvloer en gaan buiten om het huis naar een put met tanks tekening toegevoegd**
- Bij de trap dient een vloerafscheiding aanwezig te zijn van minimaal 90mm hoog. Uit de tekening/toelichting moet blijken dat deze aanwezig is en voldoet aan het bouwbesluit; **trap op nr. 24 is omgeven door een hek van meer dan 90cm bij 24 a is de opgang omgeven door wanden**
- Bestaande trap moet voldoen aan de volgende eisen:

afmetingen van een trap	
Minimum breedte van de trap	0,7 m
Minimum vrije hoogte boven de trap	1,9 m
Minimum aantrede ter plaatse van de klimlijn, gemeten loodrecht op de voorkant van de trede	0,13 m
Maximum hoogte van een optrede	0,22 m
Minimum afstand van de klimlijn tot de zijkanten van de trap	0,2 m

Uit de tekening of toelichting moet blijken dat aan deze afmetingen voldaan wordt.

- Het bouwbesluit kent diverse eisen om het ontstaan en ontwikkelen van brand tegen te gaan. Daarom moet het materiaalgebruik op tekening of in een renvooi aangeven zijn.

Gezondheid

- Een overzicht van materiaalgebruik van de wanden en wandafwerking van een verblijfsruimte, een toiletruimte en een badruimte om te beoordelen of vochtopname en daarmee allergenen in deze materialen een risico vormen voor de gezondheid;
- Een ventilatieberekening, ventilatiestroomschema en de ventilatievoorzieningen aangegeven op tekening. Het bouwbesluit stelt minimale eisen aan de toevoer van ventilatielucht in verblijfsruimten en minimale afvoer van de ventilatielucht in keuken, bad en toiletruimte.
- Een spuiberekening om te kunnen beoordelen of aan de eis wordt voldaan voor het snel afvoeren van verontreinigde binnenlucht; **Bij de bestaande nog een extra punt aangegeven voor**

de afzuiging zoals we dit zouden willen maken, dus wordt beter dan het in 2003 al was goed gekeurd

- De opstelplaats van een verbrandingstoestel cv ketel of een warmwatervoorziening) om te kunnen beoordelen of de toevoer van verbrandingslucht en de afvoer van verbrandingslucht geen risico vormen voor de gezondheid;
- Het kunnen binnendringen van ratten en muizen moet worden tegengegaan. Dit mag een tekstuele toevoeging zijn hoe dit zal worden gerealiseerd. Over het algemeen wordt dit bereikt door het voorkomen van openingen groter dan 0,01 meter in de buitengevel;
- Een daglichtberekening waaruit blijkt dat er in de verblijfsgebieden voldoende daglicht binnen komt;

Bruikbaarheid

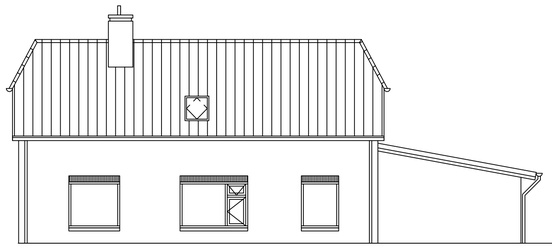
- Het bouwbesluit eist dat er een opstelplaats moet zijn voor een kooktoestel en een aanrecht. Deze moeten op de tekening aangegeven worden;

Installaties

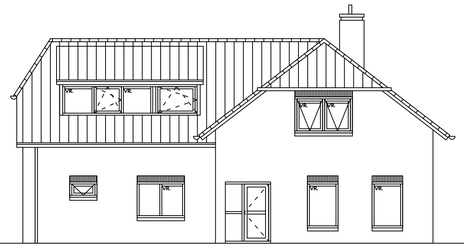
- Een woning moet een voorziening voor elektriciteit hebben die voldoet aan NEN 1010 voor lage spanning en NEN-EN-IEC 61936-1 en NEN-EN 50522, bij hoge spanning. Dit mag textueel op de tekening of in een bijlage aangegeven worden;
- Een woning moet een voorziening voor drinkwater hebben die voldoet aan NEN 1006 Dit mag tekstueel op de tekening of in een bijlage aangegeven worden; **Er is al wel een eigen meterkast onder de trap bij 24a aanwezig. De verwarming gebeurt nu nog vanuit 1 onlangs vernieuwde cv verzorgd en ook het water gaat nog via 1 meter, maar voorlopig tot alles rond is blijft alles nog bij het oude, omdat voor de wijziging er een financiering nodig zal zijn en dat kan nog niet zolang er geen splitsing heeft plaats gevonden en we wel de zekerheid moeten hebben dat we er ook echt mee verder kunnen eer we weer een heleboel kosten gaan maken en het niet duidelijk is of het wel door kan gaan.**
  Dus u ziet het is een beetje het kip en ei verhaal wat moet er eerst en wat is er volgend aan.

- Een woning moet een voorziening hebben voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater ter plaatse van een toilet- en badruimte en overige opstelplaatsen van lozingstoestellen. Afvoervoorzieningen en verloop (rioleringsplan) moeten op de tekening aangegeven worden;
- Een woning moet voorzieningen hebben dat brand tijdig kan worden ontdekt. De voorzieningen moeten op de tekening worden aangegeven;
- Een gebouw moet voorzieningen hebben waardoor veel voorkomende criminaliteit wordt voorkomen. Dit mag tekstueel op de tekening of in een bijlage worden aangegeven; Er zijn naast de nodige sloten op de deur ook 2 veiligheids camera's opgehangen 1 die registreren wie er op het terrein komen en ook achter het huis om te zien wat men daar doet.

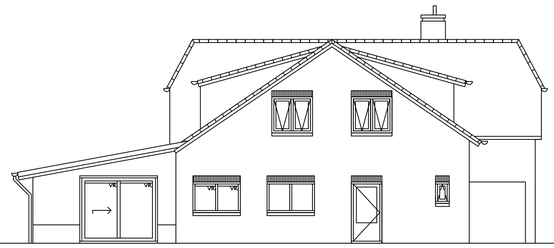
Tekst en toelichting Bouwbesluit 2012 is te vinden op:
https://rijksoverheid.bouwbesluit.com/Inhoud/docs/wet/bb2012



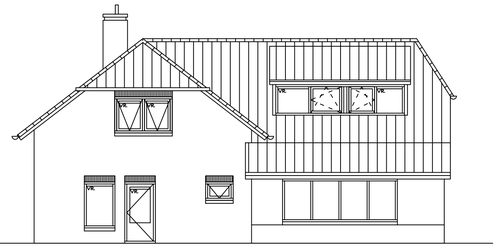
Voorgevel



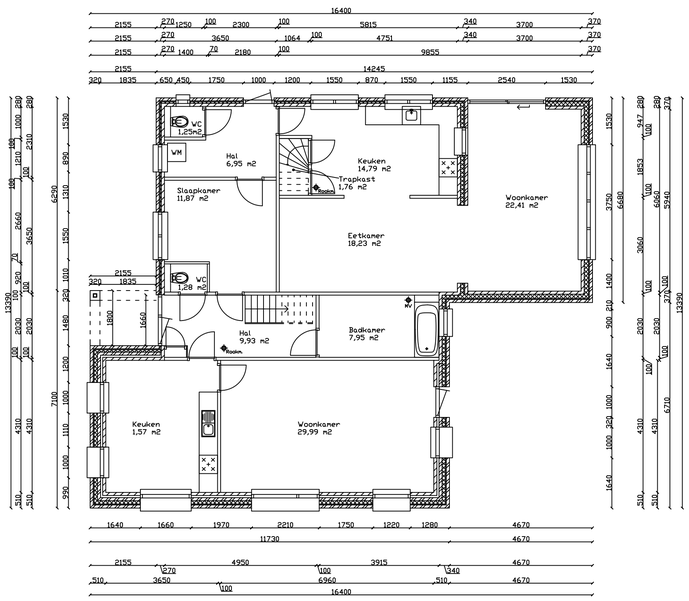
Linker zijgevel



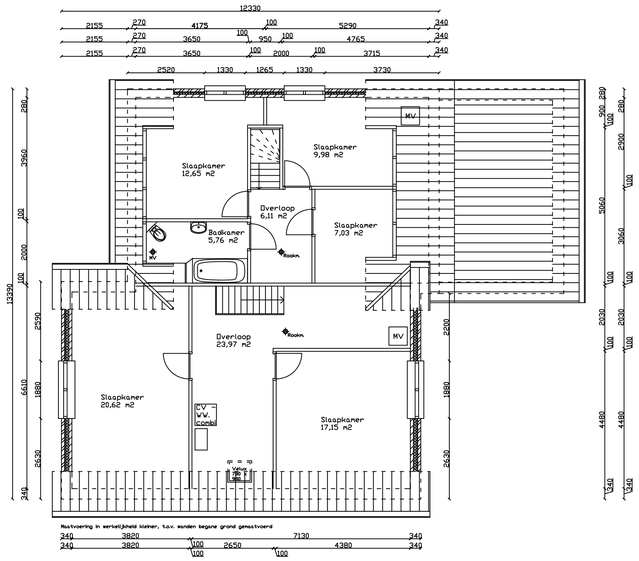
Achtergevel



Rechter zijgevel

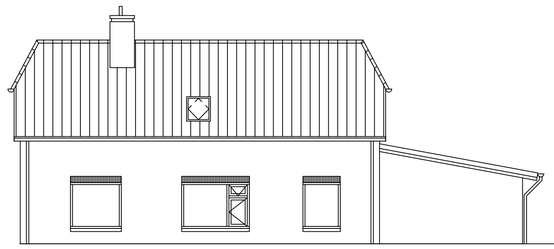


Begane grond

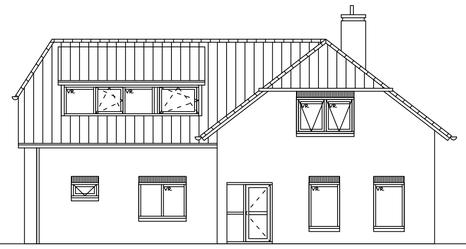


Eerste verdieping

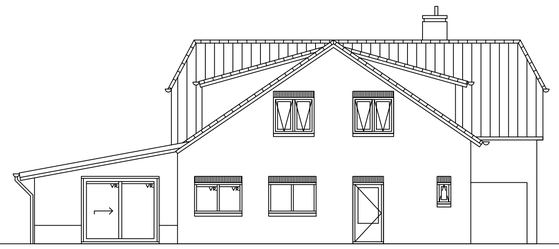
Aanvraag splitsing woning Bestaande situatie	
Adres: Hoevenweg 24 & 24a, Dalfsen	
Schaal 1:100	Datum : 06-12-2021



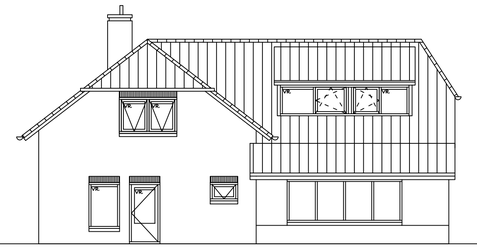
Voorgevel



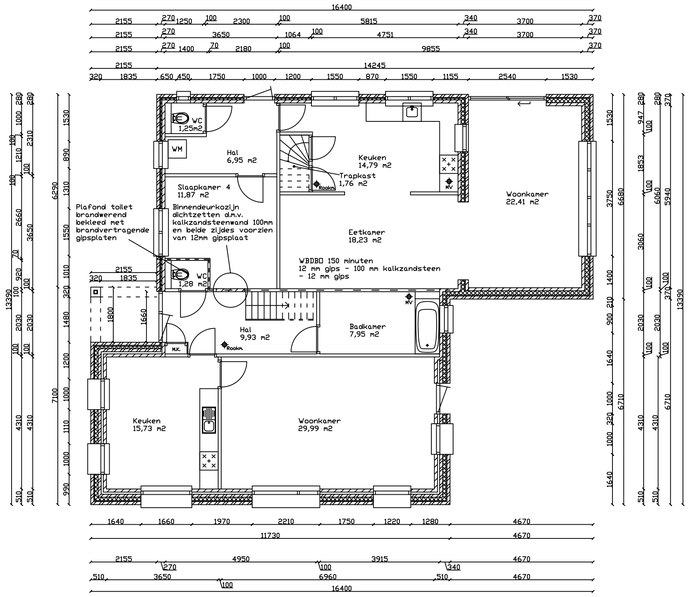
Linker zijgevel



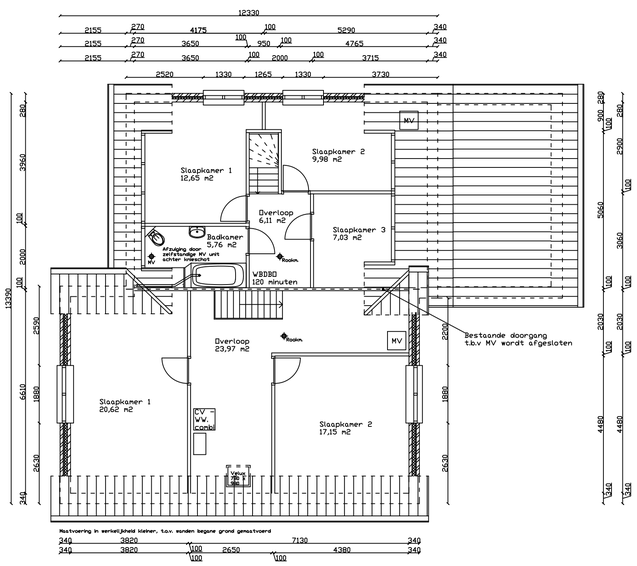
Achtergevel



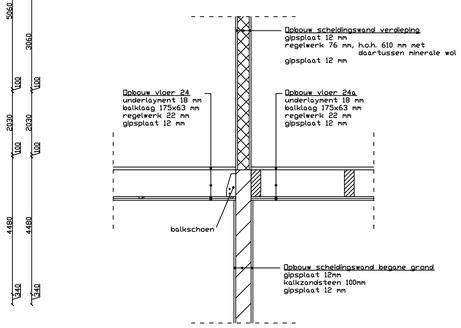
Rechter zijgevel



Begane grond



Eerste verdieping



Detail woningscheidende constructie
1:5

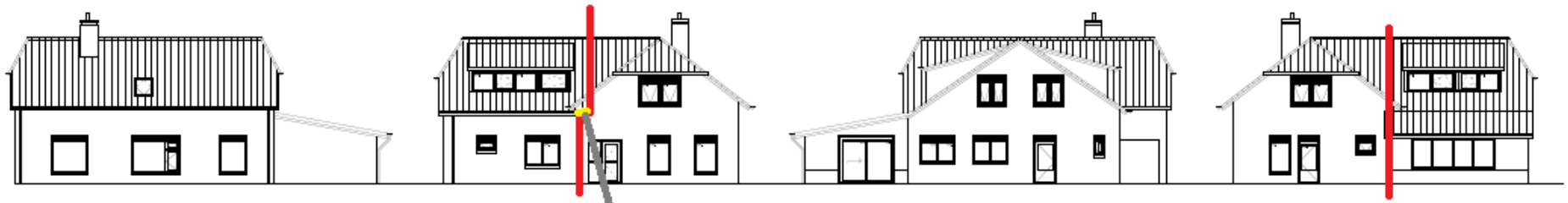
Materialisatie ruimte afwerkingen
De wanden van alle ruimtes binnen de woningen zijn afgewerkt d.m.v. gipsplaten met daar overheen een stuclaag.

De wanden van de toiletten, keukens en badkamers zijn afgewerkt met tegels.

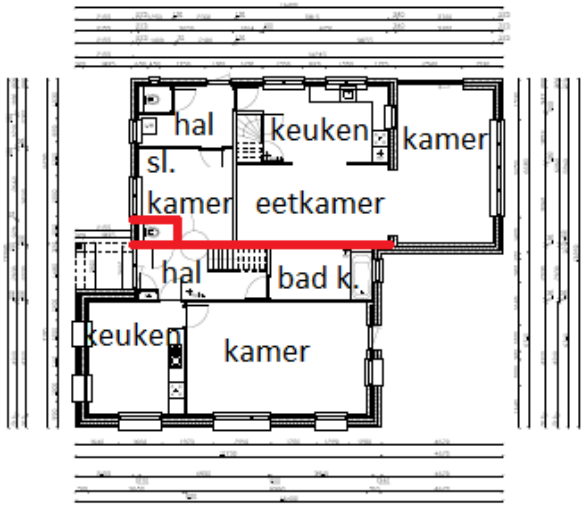
De plafonds van alle ruimtes zijn afgewerkt door een gipsplaat met daar overheen een laag spackwerk

De vloer van de gehele begane grond is afgewerkt met tegelwerk. De verdieping is afgewerkt met PVC.

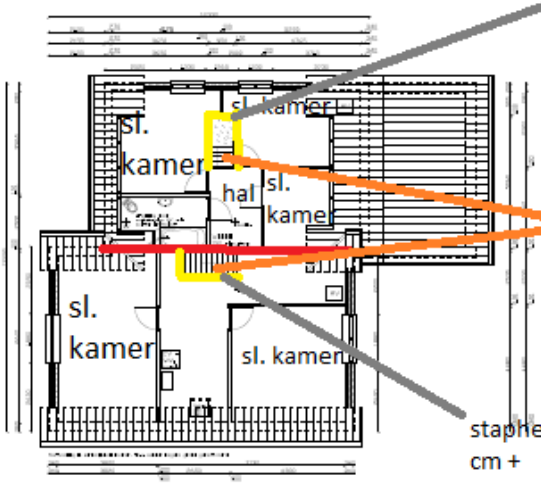
Aanvraag splitsing woning Nieuwe situatie	
Adres: Hoevenweg 24 & 24a, Dalfsen	
Schaal 1:100	Datum : 16-12-2021



wordt brand vertragend
gemaakt door spec. gipsplaten



Begane grond

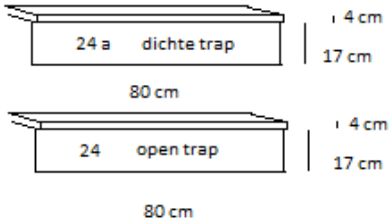


Eerste verdieping

wanden
rondom van de
slaapkamers

beide trappen zijn van
hout
gemaakt

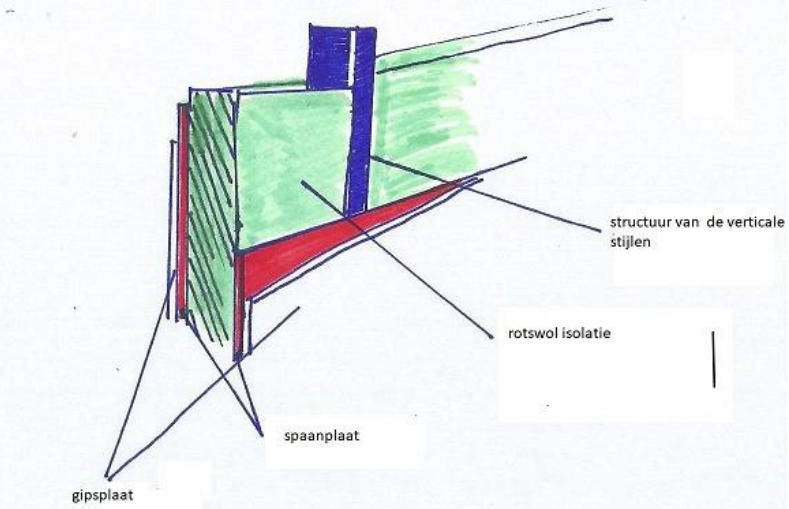
staphek 90
cm +



Daglichtberekening Hoevenweg 24a					
Ruimte	**Ae,i**	**Ad,i**	**Cb,i**	**Cu,i**	**Clta**
Slaapkamer 1	2,2	2,75	0,8	1	1
Slaapkamer 2	1,568	1,96	0,8	1	1
Slaapkamer 3	1,152	1,44	0,8	1	1
Slaapkamer 4	1,192	1,49	0,8	1	1
Keuken	1,792	2,24	0,8	1	1
Woonkamer-eetkamer	5,7744	7,218	0,8	1	1

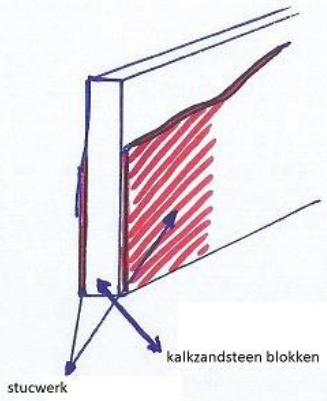
Daglichtberekening Hoevenweg 24					
Ruimte	**Ae,i**	**Ad,i**	**Cb,i**	**Cu,i**	**Clta**
Slaapkamer 1	0,928	1,16	0,8	1	1
Slaapkamer 2	0,928	1,16	0,8	1	1
Keuken	3,456	4,32	0,8	1	1
Woonkamer	4,568	5,71	0,8	1	1

Doorsnede scheidingsmuur /brand muur boven verdieping



Bij de badkamer is er nog extra tegelwerk tegen de wand.

doorsnede scheidingsmuur / brandmuur begane grond



Bij de badkamer is er nog extra tegelwerk tegen de wand.

De verwarmings buis gaat via de WC van Hoevenweg 24.
De buis zit verwerkt achter de ingebouwde wandcloset. Welke is afgewerkt met gipsplaat en tegelwerk tot aan het plavond.
Het plavond van de WC bij nr. 24 zal ook nog van extra brandwerende gipsplaat worden voorzien zodat dit aan de brand vertragende eisen voldoet.

Geachte heer

Dank voor uw bericht en ik heb er nog even weer wat onderzoek gedaan en een paar foto's gemaakt om het mogelijk nog wat te verduidelijken.

De eerste vraag gaat over de aansluiting van de brandmuur met de dakconstructie.

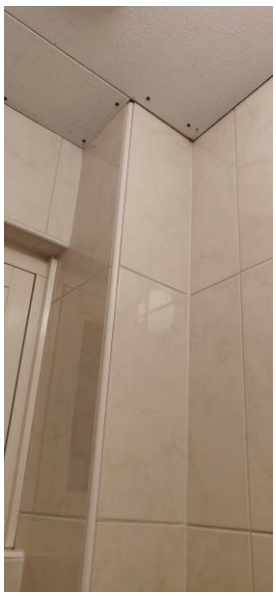
De brand muur is als prefab muur gemaakt en sluit dus in zijn geheel goed aan en is afgewerkt als op blz. 05 met een plint om e.v.t. naden toch te dichten als die er al zouden zijn.

Vraag nr 2 waar en hoe zit de doorvoer van water en de CV.

2 a De waterleiding loopt via de betonvloer naar de wc bij de achterdeur(onze voordeur) vandaar uit door de betonvloer naar de keuken. Daar hebben we een close-in boiler voor warm water (anders zou het wel erg veel water kosten om warm water aan de andere kant van het huis te krijgen)

(water afsluiter bij de achterdeur)

2 b De CV gaat via de WC van nr. 24 naar boven en daar komt het door een betegelde kolom naar boven en gaat dan door het plafont bij de badkamer van nr 24a uit en gaat van daaruit door het huis.



Aangezien het plafont er nog uit zal moeten bij de WC van nr 24 en het plafont en de aansluitingen nog brandveilig moeten worden gemaakt kan dit t.z.t. gelijk worden mee genomen bij de aanpassing van het huis, zodat het voldoet aan de huidige normen.

Bijlage 8 Projectafwijkingsbesluit Hofmanssteeg 7

Vergunninghouder

Uw aanvraag ontvangen:	Ons kenmerk:	Inlichtingen bij:	Centrale nummer:
3 juli 2020	Z/20/620980	de heer W. van Roosmalen	(0529) 48 83 88

Onderwerp:
brief + definitief besluit aanvraag omgevingsvergunning

Datum:
4 juli 2022

Geachte vergunninghouder,

Wij hebben op 3 juli 2020 uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een kinderopvang met een jongveestal op het perceel Hofmanssteeg 7 in Dalfsen. De aanvraag is bij ons geregistreerd onder het dossiernummer Z/20/620980.

Verlenen Omgevingsvergunning
Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. Het besluit met bijbehorende voorschriften hebben wij bijgevoegd. Wij raden u aan om alles zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften naleven.

N.B. Naast de in deze omgevingsvergunning genoemde ruimtelijke wetten en beleidskaders, gelden er ook eisen voor een goede en verantwoorde kinderopvang conform de Wet kinderopvang, het Besluit Kwaliteit Kinderopvang en de regeling Wet kinderopvang. Deze eisen zijn afzonderlijk van toepassing en worden door de GGD geïnspecteerd.

Besluit en publicatie
Het besluit wordt door ons gepubliceerd op onze website onder KernPUNTEN (in te zien via deze link), in het Gemeenteblad (Officielebekendmakingen.nl) en in het weekblad “De Dalfser Marskramer” van 5 juli 2022.

Meer informatie
Als u vragen hebt over deze brief, kunt u telefonisch of schriftelijk contact opnemen met de heer W. van Roosmalen, via telefoonnummer (0529) 48 83 88 of het emailadres gemeente@dalfsen.nl. Wilt u bij vragen of overleg het kenmerk boven in deze brief bij de hand houden, zodat wij u vlot van dienst kunnen zijn.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,

W. van Roosmalen,
WABO Casemanager | Vergunningen | Brandpreventie

Bijlage: Omgevingsvergunning

Raadhuisstraat 1
Postbus 35, 7720 AA Dalfsen
T (0529) 48 83 88
F (0529) 48 82 22
E gemeente@dalfsen.nl
I www.dalfsen.nl

OMGEVINGSVERGUNNING

Wij hebben op 3 juli 2020 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een kinderopvang met een jongveestal op het perceel Hofmanssteeg 7 in Dalfsen, kadastraal bekend Dalfsen, sectie Q, nummer 142. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/20/620980.

Het betreft een verzoek van:
Vergunninghouder

Besluit
Gelet op § 2.1. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: 'Wabo') besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen.

Wij verlenen de omgevingsvergunning onder de bepaling dat de genoemde stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk;
2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Procedure
Wij hebben de omgevingsvergunning voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure van § 3.3 van de Wabo. De aanvraag heeft betrekking op de activiteit 'het (ver)bouwen van een bouwwerk', artikel 2.1 lid 1 sub a, 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan', artikel 2.1 lid 1 sub c, de activiteit handelen met gevolgen voor beschermde natuurgebieden, artikel 2.1, eerste lid, onder i Wabo en artikel 2.2aa, sub a en/of sub b van het Bor, en is beoordeeld aan § 2.3 van de Wabo.
U heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde regels en voorschriften en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

<u>Ontvankelijkheid</u>
Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. U bent in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens in te dienen. Op uw verzoek is deze termijn verlengd tot uiterlijk 1 juli 2021. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 30 juni 2021. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 335 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag en de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

<u>Vooroverleg met verschillende overheidsinstanties</u>
Op grond van artikel 6.18 Bor is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 Wabo het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing. In dat verband hebben wij de hieronder genoemde overheidsinstanties in de gelegenheid gesteld om te reageren op het voornemen om vergunning te verlenen.

Waterschap Drents Overijsselse Delta
Vooroverleg met het Waterschap heeft plaatsgevonden via het invullen van de digitale watertoets op 25 juni 2020 en daarbij is naar voren gekomen dat de normale procedure gevolgd kan worden. Daarnaast zal een waterbergend oppervlak van ongeveer 234 m2 met een maximale peilstijging van 30 cm worden aangelegd.

Provincie Overijssel
De provincie Overijssel heeft op 6 juli 2021 aangegeven dat de ontwikkeling passend is binnen het provinciale beleid. Hierbij is voornamelijk gekeken naar de balans in de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, waarvan is aangegeven dat de investering in de groene omgeving in balans is met de geboden ontwikkelingsruimte.

Inspraak
Op 11 juni 2019 is er een bijeenkomst georganiseerd om de omwonenden op de hoogte te stellen van de nieuwbouwplannen. De plannen zijn toegelicht en er was ruimte voor de omwonenden om vragen te stellen. Van deze bijeenkomst is een verslag gemaakt. Er waren 17 omwonenden aanwezig. Alle omwonenden hebben het verslag van deze bijeenkomst ontvangen en zijn in de gelegenheid gesteld om op het verslag te kunnen reageren. Daarnaast zijn de buren in februari 2020 via de email op de hoogte gesteld van de vertraging vanwege de stikstofproblematiek en in juli 2020 van het indienen van de aanvraag. Ook is met twee buren de verlichting van het parkeerterrein besproken. De verlichtingspunten zoals opgenomen in het erfinrichtingsplan zijn wat deze buren betreft akkoord, omdat er gebruik wordt gemaakt van een tijdschakelaar.

Verklaring van geen bedenkingen
De Wabo bepaalt in artikel 2.27 in samenhang met artikel 6.5 Bor dat, indien het voornemen bestaat om een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het geldende bestemmingsplan, de gemeenteraad vooraf hiervoor een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen dient te verlenen. De gemeenteraad heeft een lijst met categorieën van gevallen opgesteld waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen (hierna: vvgb) is vereist. Het bouwen van een kinderopvang met een jongveestal op het perceel hofmanssteeg 7 in Dalfsen valt niet onder de ‘lijst met categorieën van gevallen waarvoor geen vvgb nodig is’. Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is daarom vereist.
De gemeenteraad heeft naar aanleiding van deze aanvraag omgevingsvergunning in de vergadering van 20 december 2021 besloten om een (ontwerp-)verklaring van geen bedenkingen te verlenen.

Ter inzage legging/Zienswijzen
Het voornemen om vergunning te verlenen en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad voor de aangevraagde activiteiten is middels publicatie op onze website onder KernPUNTEN (in te zien via deze link), het lokale weekblad “De Dalfser Marskramer”, het Gemeenteblad en de Staatscourant van 28 december 2021 bekend gemaakt. Vervolgens hebben de ontwerp-omgevingsvergunning en de daarbij behorende stukken vanaf 29 december 2021 zes weken ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Van deze gelegenheid is *geen* gebruik gemaakt.

Advies, aanwijzing minister, verklaring van geen bedenkingen
In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies aan de GGD IJsselland gezonden.

Naar aanleiding hiervan hebben wij het volgende advies ontvangen:

Advies GGD IJsselland
De GGD concludeert in haar advies dat zij geen bezwaar hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling. Aandachtspunt is om de maatregelen inzichtelijk te maken die genomen worden om oververhitting tijdens warme dagen te voorkomen. Het gebouw bevat wel veel overstekken, maar gezien de ontwikkelingen met het klimaat en de eisen ten aanzien van energiebesparing vraagt dit onderdeel van het ontwerp wel aandacht.

Advies Omgevingsdienst IJsselland
De omgevingsdienst concludeert in haar advies dat op basis van de uitgevoerde milieubeoordeling er op basis van de beschikbare informatie geen milieu hygiënische redenen zijn om de aangevraagde kinderopvang te weigeren.

Toestemming voor handelingen met gevolgen voor beschermde natuurgebieden, een zogenaamde Verklaring Van Geen Bedenkingen (VVGB) voor de Wet natuurbescherming
Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Voor de activiteit is een VVGB van de provincie Overijssel gevraagd. In dit kader hebben wij na ontvangst van de aanvraag een exemplaar daarvan toegezonden aan de provincie Overijssel.

Op 6 mei 2021 hebben wij van de provincie Overijssel een schrijven ontvangen waaruit blijkt dat de gevraagde VVGB niet nodig is. Voor deze locatie is eerder een vergunning op basis van de Wet natuurbescherming (Wnb) afgegeven, kenmerk 2016/0339933. Deze vvgb heeft uitsluitend betrekking op de wijzigingen ten opzichte van de geldende natuurvergunning. Uit de overweging blijkt dat de stikstofdepositie van het aangevraagde project niet toeneemt ten opzichte van de eerder verleende natuurvergunning. Dan is op grond van objectieve gegevens uitgesloten dat die wijziging significante gevolgen heeft. Sinds 1 januari 2020 geldt er dan geen vergunningplicht meer. Daarom is er geen VVGB meer vereist.

Door de afstand van uw bedrijf tot Natura 2000-gebieden zijn er geen andere activiteiten die negatief zijn voor de instandhoudingsdoelen. Op grond van de Wnb is vergunningsplicht niet aan de orde.

Het verzoek om een VVGB Natuur heeft betrekking op de volgende activiteiten:
- uitbreiding van de ligboxenstal;
- uitbreiding van de jongveestal/werktuigenberging;
- vervangende bouw ten behoeve van kinderopvang;
- wijziging verdeling vee over de stallen. Het aantal dieren blijft gelijk ten opzichte van de eerder verleende natuurvergunning;
- uitbreiding kinderdagverblijf.

De volgende stukken maken onderdeel uit van deze beslissing:
- AERIUS verschilberekening RUPMSFDAUE8U d.d. 15 april 2021 (OnsKenmerk 2021/0109846);
- Milieutekening beoogde wijziging d.d. 02 juli 2020 met kenmerk 17-147-M (OnsKenmerk 2021/0109844).

Stal	Diercategorie / huisvestigingssysteem	Aantal dieren	Rav-code
Stal 5	Vrouwelijk jongvee tot 2 jaar, overige huisvestingssystemen	40	A 3.100
Stal 6	Vrouwelijk jongvee tot 2 jaar, overige huisvestingssystemen	60	A 3.100
Stal 7 (nieuw)	Melkkoeien ouder dan 2 jaar, roostervloer met cassettes in roosterspleten en mestschuif (BWL 2010.34.V7)	27	A 1.13
Stal 7 (nieuw)	Vrouwelijk jongvee tot 2 jaar, overige huisvestingssystemen	35	A 3.100
Stal 7 (nieuw)	Fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar, overige huisvesting	1	A 7.100
Stal 7 (oost)	Melkkoeien ouder dan 2 jaar, overige huisvesting	80	A 1.100
Stal 7 (west)	Melkkoeien ouder dan 2 jaar, overige huisvesting	40	A 1.100

Als er wijzigingen worden aangebracht in diercategorieën, toename van aantallen (buiten de normale fluctuaties binnen het bedrijf om), wijzigingen in stalsystemen of wijzigingen in de bedrijfsvoering op het agrarische bedrijf kunt u dit melden bij postbus@overijssel.nl, ter attentie van team PDV, onder vermelding van de naam en locatie van het bedrijf. Voor deze wijziging kan opnieuw een effectbeoordeling op de instandhoudingsdoelen van de Natura 2000-gebieden worden toegevoegd.

Deze beslissing is genomen op basis van de volgende uitgangspunten:
- De ingediende gegevens zijn correct en volledig.
- Het bedrijf realiseert het project conform de ingediende aanvraag en de gegevens en bescheiden die daarbij zijn overlegd (22 april 2021 bij ons binnengekomen).

Wij wijzen erop dat de activiteiten moeten voldoen aan de geldende wet- en regelgeving, ondanks het feit dat geen vergunning Wet natuurbescherming, en daarom ook geen VVGB, noodzakelijk is. Als u daarover vragen heeft, kunt u contact opnemen met de provincie.

Voor de inhoudelijke overwegingen verwijzen wij u naar de brief ‘VVGB op grond van WNB niet nodig / Hofmanssteeg 7’ van de Provincie Overijssel in de bijlage van dit besluit.

Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)
Uw aanvraag heeft geen consequenties voor de gegevens in de BAG.

Bijgevoegde documenten
De volgende documenten behoren bij het besluit:

Naam bijlage	Type	Datum ingediend
Melkveebedrijf De Kleine Kornuiten	OLO aanvraagformulier	3 juli 2020
e_brief_aanvraag_omgevingsvergunning_pdf	OLO overig	3 juli 2020
EPC_-_Kleine_kornuiten-1-Duco_pdf	OLO tekening	3 juli 2020
PC_-_Kleine_kornuiten-2-Solarclarity_pdf	OLO tekening	3 juli 2020
EPC_-_Kleine_kornuiten-Attest_ENORM_pdf	OLO tekening	3 juli 2020
verzoek_uitstel_aanleveren_gegevens	OLO overig	24 september 2020
BETA-MW-FX-Lowres_pdf	OLO tekening	12 oktober 2020
Rockwool-tussengordingen_pdf	OLO tekening	12 oktober 2020
geleidende_brief_aanvulling_aanvraag_pdf	OLO tekening	12 oktober 2020
uitstel_aanleveren_gegevens_jan_2021_pdf	OLO overig	29 januari 2021
4__Bouwfase_AERIUS_nieuw_pdf	OLO overig	21 april 2021
_bij_Wnb-vergunning_2_september_2016_pdf	OLO overig	21 april 2021
5__Wnb-vergunning_2_september_2016_pdf	OLO overig	21 april 2021
3__AERIUS_berekening_beoogd_nieuw_pdf	OLO overig	21 april 2021
wijziging_VVGB_onderdeel_Wnb_pdf	OLO overig	21 april 2021
Verschilberekening_AERIUS_nieuw_22_apr	OLO overig	22 april 2021
7-147-OV_Kleine_Kornuiten_23-03-2021_pdf	OLO tekening	7 mei 2021
Bouwimpex-BW-binnendeuren-tbv-stal_pdf	OLO tekening	7 mei 2021
Toelichting_aanvullingen_23-04-2021_pdf	OLO tekening	7 mei 2021
KOMO-productcertificaat-binnendeuren_pdf	OLO tekening	7 mei 2021
_Product_Detail_-_brand_-_ventilatie_pdf	OLO tekening	7 mei 2021
Promatec_wanden-staal_pdf	OLO tekening	7 mei 2021
productcert_Solid_Air_Brandkleppen	OLO overig	7 mei 2021
uitstel_aanleveren_gegevens_mei_2021_pdf	OLO overig	28 mei 2021
Vooronderzoek_bodem_pdf	OLO overig	31 mei 2021
milieutekening_aangepast_boerderijwinkel	OLO overig	31 mei 2021
EPC_-_Kleine_kornuiten_30-06-2021_pdf	OLO tekening	30 juni 2021
Toelichting_aanvullingen_30-06-2021_pdf	OLO tekening	30 juni 2021
7-147-01-Kleine-Kornuiten-06-09-2021_pdf	OLO overig	6 september 2021
7-147-02-Kleine-Kornuiten-06-09-2021_pdf	OLO overig	6 september 2021
7-147-03-Kleine-Kornuiten-06-09-2021_pdf	OLO overig	6 september 2021
7-147-04-Kleine-Kornuiten-06-09-2021_pdf	OLO overig	6 september 2021
BBSL_-_Kleine_kornuiten_04-09-2021_pdf	OLO overig	6 september 2021
SPUI_-_Kleine_Kornuiten_04-09-2021_pdf	OLO overig	6 september 2021
_31_aug_2021_renvooi_inrichtingsplan_pdf	OLO overig	8 november 2021
ersie_31_aug_2021_erfinrichtingsplan_pdf	OLO overig	8 november 2021
imtelijke_onderbouwing_november_2021_pdf	OLO overig	8 november 2021
1_BR01_Brandveiligheidtekening_nieuw_pdf	OLO tekening	19 november 2021
21-181_Brandveiligheidrapport_nieuw_pdf	OLO tekening	19 november 2021
Welstandsadvies 15-12-2021	OLO advies	15 december 2021
VVGB op grond van WNB niet nodig / Hofmanssteeg 7	Bijlage bij besluit	
Advies OD realisatie kinderdagverblijf D2020-00077281	Bijlage bij besluit	
Advies Veiligheidsregio IJsselland Z2021-00012722	Bijlage bij besluit	
(ontwerp-)vvgb gemeenteraad	Bijlage bij besluit	
7-147-01-Kleine-Kornuiten-06-09-2021_pdf_uitgangspunt m2 kinderopvang	Bijlage bij besluit	

Nog in te dienen gegevens
Uiterlijk 6 weken voor aanvang van de werkzaamheden moeten de volgende gegevens ter goedkeuring aan uw aanvraag in het omgevingsloket worden toegevoegd:

A. Uitgewerkte gegevens van het constructieprincipe. Het gaat hierbij om de volgende stukken:
   1. uitgewerkte constructieve tekeningen van de definitieve hoofdopzet van de constructie van alle verdiepingen inclusief een globale maatvoering;
   2. funderingsoverzicht en/of palenplan, inclusief een grondonderzoek waaruit de draagkracht van de ondergrond blijkt;
   3. constructieve tekeningen van de plattegronden van vloeren en daken, inclusief maatvoering;
   4. overzicht voorzieningen en berekening vereiste noodoverstorten (spuwers) om wateraccumulatie te voorkomen inclusief aangehouden belasting door regenwater conform Eurocode;
   5. overzichtstekeningen van constructies in staal, hout en geprefabriceerd beton, inclusief stabiliteitsvoorzieningen en dilataties; principedetails van karakteristieke constructieonderdelen, inclusief maatvoering;
   6. een schriftelijke toelichting van de constructies, waaruit met name blijkt:
      - de aangehouden belastingen en belastingcombinaties;
      - de constructieve samenhang;
      - het stabiliteitsprincipe;
      - de omschrijving van de bouwconstructie en de weerstand tegen bezwijken bij brand hiervan.

B. Een bouwveiligheidsplan (inclusief terreininrichting, ketenpark en locaties overig bouwmateriaal).
C. Het Programma van Eisen van de brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie.

Bij oplevering van de desbetreffende werkzaamheden moeten de volgende moeten de volgende gegevens ter goedkeuring aan uw aanvraag in het omgevingsloket worden toegevoegd:

D. Certificaten/attesten van de toegepaste brandwerende deur/raam/kozijncombinaties en materialen in wanden met een brandwerende functie waarmee aantoonbaar wordt voldaan aan de vereiste brandklasse en wbdbo (weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag) bepaald volgens NEN-EN 13501-1 respectievelijk NEN 6068;
E. Certificaten/attesten van toegepaste brandwerende doorvoeringen, manchetten en/of brandkleppen in wanden met een brandwerende functie.

Voor ingebruikname bouwwerk moeten de volgende gegevens ter goedkeuring aan uw aanvraag in het omgevingsloket worden toegevoegd:

F. een geldig inspectiecertificaat afgegeven door CCV van de brandmeld- en ontruimingsinstallatie als bedoeld in artikel 6.20 lid 6 van het Bouwbesluit 2012 moet worden aangeleverd aan het bevoegd gezag;
G. een ontruimingsplan.

Beroepsclausule
Tegen dit besluit kunt u, en andere belanghebbenden, op grond van artikel 8:1 Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na de dag van terinzagelegging van dit besluit een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Overijssel, Sector Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle, telefoon 038-8884110.
Een beroepschrift moet ondertekend zijn en in ieder geval de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden van het beroep bevatten.
Het besluit blijft gelden in de tijd dat uw beroepschrift in behandeling is. Als u dit niet wilt, vanwege een spoedeisend belang of omdat het besluit onherstelbare gevolgen heeft voor u, dan kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Overijssel, locatie Zwolle, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Inwerkingtreding en geldigheid omgevingsvergunning
De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Als naast een beroepschrift een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan wordt de werking van de omgevingsvergunning niet opgeschort voordat op dat verzoek is beslist. De gemeente kan de omgevingsvergunning na een half jaar intrekken als er geen gebruik van is gemaakt. Van de voornemens over een intrekking wordt u door ons geïnformeerd.

Dalfsen, 4 juli 2022

namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,

W. van Roosmalen,
WABO Casemanager | Vergunningen | Brandpreventie

Bijlagen:

- Inhoudelijke beoordeling, voorschriften en verplichtingen;
- Brief provincie: VVGB op grond van WNB niet nodig / Hofmanssteeg 7 / gewijzigde aanvraag;
- Advies Omgevingsdienst IJsselland: realisatie kinderdagverblijf D2020-00077281;
- Advies Veiligheidsregio IJsselland Z2021-00012722;
- 7-147-01-Kleine-Kornuiten-06-09-2021_pdf_uitgangspunt m2 kinderopvang;
- (ontwerp-)vvgb gemeenteraad.

Inhoudelijke beoordeling
Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk
Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

1. Bestemmingsplan:
   Op het perceel is het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied gemeente Dalfsen' inclusief de daarbij behorende herzieningen van toepassing. Het perceel is volgens de bij het bestemmingsplan behorende plankaart bestemd voor 'Agrarisch met waarden' met de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4', de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijf' en de gebiedsaanduiding 'agrarisch bedrijf b' waarop de bestemmingsplanregels van toepassing zijn.

   Het bouwplan is strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij behorende planregels, omdat:
   a. de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor kinderdagverblijf uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijf'. Voor het kinderdagverblijf is in de begripsbepaling artikel 1.59 van het bestemmingsplan opgenomen dat er maximaal 35 plekken voor de kinderopvang en 20 plekken voor de buitenschoolse opvang aanwezig mogen zijn. Met het bouwplan worden deze maximale aantal plekken kinderopvang en buitenschoolse opvang overschreden. Door middel van deze aanvraag omgevingsvergunning wordt er overgegaan op een maximum oppervlakte bebouwing ten behoeve van de kinderopvang;
   b. dagrecreatieve voorzieningen bijvoorbeeld in de vorm van ontvangstruimten ten behoeve van verkoop vanaf de boerderij, rondleidingen zijn toegestaan als nevenfunctie van het agrarische bedrijf. Het plan beoogd in de bestaande hooiberg een boerderijwinkel realiseren. In de boerderijwinkel zullen streekproducten uit het Vechtdal worden verkocht. Vanuit het bestemmingsplan mag een agrarische inrichting hier enkel producten van het eigen erf verkopen, niet vanuit het hele Vechtdal;
   c. voor het bouwen van gebouwen geldt voorts dat een bedrijfsgebouw ten hoogste één bouwlaag mag bevatten. Het bouwplan bevat een 2e bouwlaag (1e verdiepingsvloer).

   Indien sprake is van strijd met de regels wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan', en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

2. Bouwbesluit:
   Uw bouwplan met de gebruiksfunctie: 'bijeenkomstfunctie' is getoetst aan de (nieuwbouw-) voorschriften van het Bouwbesluit 2012.
   Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012. Omdat het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit is het noodzakelijk om voorwaarden aan de vergunning te verbinden.

   Afdeling 2.1 Algemene sterkte van de bouwconstructie
   Artikel 2.1 t/m 2.5b
   Een te bouwen bouwwerk is voldoende bestand tegen de daarop werkende krachten.
   - *Toelichting: Zie de onder nog in te dienen gegevens en bescheiden, uiterlijk 3 weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden, aan te leveren constructieberekening(en) en -tekening(en).*

   Afdeling 5.4. Laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen, nieuwbouw en bestaande bouw
   Artikel 5.15, lid 3
   Een bestaand gebouw, anders dan een woongebouw, met een parkeergelegenheid met meer dan 20 parkeervakken in het gebouw of buiten het gebouw op hetzelfde perceel heeft met ingang van 1 januari 2025 tenminste een oplaadpunt.
   - *Toelichting: vooruitlopend op bovenstaande eis adviseren wij om het bouwplan met parkeergelegenheid voor meer dan 10 parkeervakken te voorzien van minimaal 1 oplaadpunt en leidingdoorvoeren voor oplaadpunten voor ten minste een op de vijf parkeervakken.*

Afdeling 6.5. Tijdig vaststellen van brand, nieuwbouw en bestaande bouw
Artikel 6.20, lid 6
In de in bijlage I Bouwbesluit 2012 aangewezen gevallen heeft een bij of krachtens de wet voorgeschreven brandmeldinstallatie een geldig inspectiecertificaat dat is afgegeven op grond van het CCV-inspectieschema Brandmeldinstallaties.
- *Toelichting: voor ingebruikname van het bouwwerk moet een geldig inspectiecertificaat afgegeven door CCV van de brandmeld- en ontruimingsinstallatie worden aangeleverd aan het bevoegd gezag.*

Afdeling 6.6. Vluchten bij brand, nieuwbouw en bestaande bouw
Artikel 6.23, lid 6
Een gebruiksfunctie met een brandmeldinstallatie als bedoeld in artikel 6.20 heeft een ontruimingsplan.
- *Toelichting: een ontruimingsplan moet ter goedkeuring worden ingediend bij het bevoegd gezag*.

Aandachtspunt
In de legenda van de brandveiligheidstekening is aangegeven dat bij de dakaansluiting bij brandscheidingen er 2-zijdig over een breedte van 1 meter een 30 minuten brandwerende strook wordt voorzien. Bij de realisatie dient aangetoond te kunnen worden, hoe dit is opgelost (dus ook bij het overstek).

3. Bouwverordening:
Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening.

4. Welstand:
De aanvraag is getoetst aan de ‘Welstandsnota gemeente Dalfsen’. Het perceel valt binnen het welstandsgebied ‘Essen- en kampenlandschap’.
De toets aan redelijke eisen van welstand door de stadsbouwmeester van ‘Het Oversticht’ is akkoord, adviesdatum 15 december 2021. Het ingediende plan is niet in strijd met redelijke eisen van welstand.
Dit advies nemen wij over.

Bevindingen:
Het gebouw van het kinderdagverblijf heeft de vorm van een grote kapschuur, deels op kolommen. De vorm van de kapschuur is passend op het voormalige boerenerf. De hoofdvorm van een kapschuur is rechthoekig met een asymmetrische kap die aan één zijde een overstek vormt. Bijzonder aan de vorm is dat een groot deel van de buitenruimtes onder de kap zijn ondergebracht en dat de gevel daarom voor een groot deel op poten staat. Omdat de buitenomtrek van de kapschuur een heldere vorm heeft, blijft het gebouw voldoende herkenbaar als een kapschuur.

Aan de achterzijde is een dakkapel geplaatst. Een dakkapel doet afbreuk aan het karakter van een schuur op een agrarisch erf. Omdat de dakkapel vergunningsvrij is, wordt dit bij de beoordeling echter buiten beschouwing gelaten.

Conclusie:
De omgevingsvergunning voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo kan worden verleend.

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Zoals bij de activiteit ‘Het (ver)bouwen van een bouwwerk’ al is aangegeven, is uw plan strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij behorende planregels.

Het bestemmingsplan en de algemene afwijkingsregels bieden geen mogelijkheid om hiervan af te wijken. Wij zijn bereid mee te werken aan het plan middels een project afwijkingsbesluit op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo. Voor de motivatie verwijzen wij naar de bij dit besluit behorende en het door u op 8 november 2021 ingediende ruimtelijke onderbouwing 'Ruimtelijke_onderbouwing_november_2021_pdf'.
Uit bovengenoemde ruimtelijke onderbouwing is voldoende aangetoond dat het plan ruimtelijk gezien aanvaardbaar is.

Conclusie:
De omgevingsvergunning voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo kan worden verleend.

Voorschriften
Wij hebben de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk
a. het bouwwerk moet worden uitgevoerd conform de bij dit besluit behorende stukken;
b. er moet worden gebouwd volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening;
c. met de uitvoering van de werkzaamheden mag pas gestart worden nadat de overlegde constructieve stukken zijn goedgekeurd door de eenheid Publieksdienstverlening;
d. het rioleringsplan (HWA/infiltratie) moet voldoen aan de eis dat de eerste 20 mm hemelwater welke per m2 op het (nieuwe) dakoppervlak valt, dient te worden geborgen/geïnfiltreerd op eigen terrein;
e. het Programma van Eisen van de brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie moet uiterlijk 6 weken voor aanvang van de werkzaamheden ter goedkeuring worden aangeleverd aan het bevoegd gezag;
f. een geldig inspectiecertificaat afgegeven door CCV van de brandmeld- en ontruimingsinstallatie als bedoeld in artikel 6.20 lid 6 van het Bouwbesluit 2012 en een ontruimingsplan moeten uiterlijk voor ingebruikname van het bouwwerk worden aangeleverd aan het bevoegd gezag;
g. de kinderopvang mag niet eerder in gebruik worden genomen dan ook de aanvraag voor een omgevingsvergunning met de activiteit brandveilig gebruik (aangevraagd op d.d. 30 juli 2021, onder ons kenmerk Z/21/635977) is verleend en onherroepelijk is geworden;

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
h. in de nieuwe bebouwing mag ten hoogste een oppervlakte van 525 m² in gebruik wordt genomen voor de kinderdagopvang activiteiten, geheel volgens aanwijs van het bevoegd gezag, conform tekening '7-147-01-Kleine-Kornuiten-06-09-2021_pdf_uitgangspunt m2 kinderopvang.pdf';
i. de erfinrichting moet binnen een jaar na het in gebruik nemen van het bouwwerk volgens de bij deze aanvraag ingediende en bij dit besluit behorende bijlage 'versie_31_aug_2021_erfinrichtingsplan_pdf' d.d. 8 november 2021 worden uitgevoerd en minimaal 10 jaar in stand worden gehouden;
j. Het erfinrichtingsplan 'versie_31_aug_2021_erfinrichtingsplan_pdf' d.d. 8 november 2021 is bepalend voor de erfinrichting van het perceel Hofmanssteeg 7, kadastraal bekend Dalfsen, sectie Q, nummer 142. Voor de gronden van dit perceel waar dit erfinrichtingsplan geen betrekking op heeft is het Landschapsplan 'Erve Noordman, Hofmanssteeg 7' behorende bij het besluit met ons kenmerk UIT10/4783 d.d. 13 september 2010 van toepassing;
k. de investering in de ruimtelijke kwaliteit moet in balans zijn met de verkregen ontwikkelingsruimte, conform de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, en moet uitgevoerd worden zoals is vastgelegd in het erfinrichtingsplan, te weten:
    a. de educatieve functie van de agrarische kinderopvang op een melkveehouderijbedrijf. Door het in aanraking komen met een actief melkveebedrijf leren de kinderen van jongs af aan hoe de agrarische sector werkt en dan met name een melkveebedrijf;
    b. het plaatsen van een glazen wand tussen de te bouwen jongveestal en het gebouw voor de kinderopvang. Dit draagt verder bij aan de educatieve functie voor de kinderen;
    c. het voldoen aan de behoefte aan kinderopvang in de omgeving;
    d. het inzaaien van een natuurakker mengsel langs de volledige lengte van het karrespoor, dat is uitgevoerd met graskeien;
    e. het aanplanten van meidoornhagen over de gehele lengte en breedte van de kuilvoerplaten aan de oostkant van het perceel;

f. de aanplant westkant van het erf en de oostkant van het karrespoor verder te versterken door de aanplant van drie zachte berken en drie winterlindes in de haag, waarmee het zicht op de bebouwing verder wordt ontnomen op de bebouwing;
g. het aanplanten van grotere bomen met een diameter van 10 tot 25 cm;
h. bijdrage aan de biodiversiteit door verschillende soorten bomen aan te planten;
i. bijdrage aan biodiversiteit flora en fauna door in de onder beplanting van de aan te planten bomen verschillende soorten beplanting aan te planten;
j. bijdrage aan biodiversiteit flora en fauna door de variatie in aan te planten gemengde hagen;
k. de gemengde haag onder de lindebomen langs de parkeerplaats moet verder worden aangevuld met diverse soorten beplanting in kader van een bijdrage aan biodiversiteit flora en fauna;

l. de tijdelijke units die nu nog op het perceel staan mogen uiterlijk 1 maand na ingebruikname van het nieuwe bouwwerk niet meer in gebruik zijn voor BSO, kinderopvang en/of andere soorten van opvang en moeten uiterlijk zes maand na ingebruikname van het nieuwe gebouw worden verwijderd en verwijderd blijven.

Verplichtingen
Wij hebben de volgende verplichtingen aan de omgevingsvergunning verbonden:

- Algemeen
De vergunninghouder moet ervoor zorgen dat de omgevingsvergunning altijd op het werk aanwezig is en op aanvraag van de toezichthouders getoond kan worden.

Wet natuurbescherming (Wnb)
De Wnb blijft ondanks deze omgevingsvergunning van toepassing. De Wnb verbiedt de verstoring en verontrusting van verblijfplaatsen van beschermde diersoorten en planten.
Een ieder dient dan ook voldoende zorg in acht te nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.
De bedoelde zorg houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voorzover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voorzover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.
Nadere informatie kunt u onder andere vinden op de website http://www.natuurloket.nl
- Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Aanvang werkzaamheden
Via wabo@dalfsen.nl moet aan de eenheid Publieksdienstverlening kennis worden gegeven van:
a. de peilhoogte van het bouwwerk ten opzichte van de weg indien dit niet is aangegeven;
b. de rooilijnen van het bouwwerk op het bouwterrein indien dit niet is uitgezet.

Schriftelijke kennisgevingen
Via wabo@dalfsen.nl moet aan de eenheid Publieksdienstverlening kennis worden gegeven van:
a. de aanvang van heiwerkzaamheden, het vervaardigen van boor-, of in de grond gevormde funderingspalen en het slaan van buispalen, tenminste drie dagen van tevoren;
b. de aanvang van grondverbetering ten behoeve van de draagkrachtigheid van de ondergrond, tenminste drie dagen van tevoren;
c. de wijkuitvoerder benaderen voor lozing van bronwater;
d. de aanvang van het storten van beton ter controle van de wapening, tenminste drie dagen van tevoren;
e. de aanvang van het leggen van de beganegrondvloer;
f. de aanwijs voor uitleggers rioolaansluiting. Hiervoor dient u de wijkuitvoerder te benaderen. De aansluiting dient ter goedkeuring van de wijkuitvoerder voorgelegd te worden vóórdat de sleuf met zand gevuld wordt;
g. de oplevering van werkzaamheden met betrekking tot het brandwerend beschermen van constructies voor de controle hiervan;

h. de oplevering van werkzaamheden met betrekking tot het brandwerende wanden, compartimentering en afdichting van doorvoeringen voordat de plafonds gesloten worden, voor de controle hiervan;
i. de oplevering van de hemelwatervoorziening, voordat deze eventueel wordt afgedekt, voor de controle hiervan;
j. voor een goede aansluiting van uw oprit op de openbare weg kunt u, voordat u de oprit aanlegt, de aansluithoogte bij de toezichthouder civieltechnische werken van de gemeente opvragen;
k. het melden van de start van de werkzaamheden. Hiervoor dient u bijgevoegd ‘formulier melding start activiteit bouw’ in te dienen of digitaal melden via deze link ‘Bouw/verbouw, begin melden’;
l. het gereed zijn voor ingebruikgeving of ingebruikneming van het bouwwerk of een gedeelte daarvan. Hiervoor dient u bijgevoegd ‘formulier gereedmelding activiteit bouw’ in te dienen of digitaal melden via deze link ‘Bouw/verbouw, voltooiing melden’.

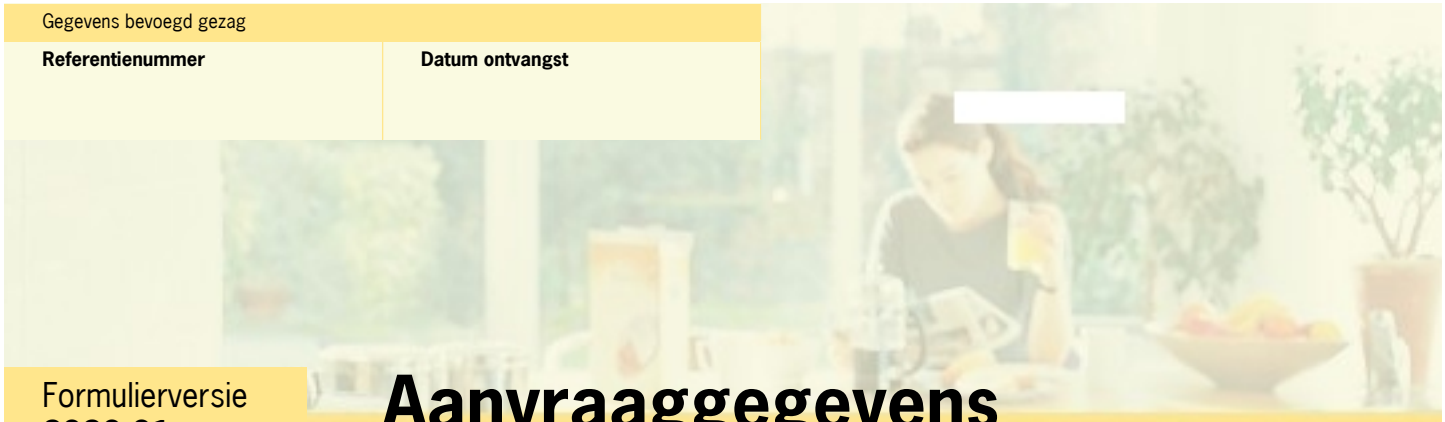
Verbod voor ingebruikneming
Het is verboden een bouwwerk, waarvoor omgevingsvergunning is verleend in gebruik te geven of te nemen indien:
a. het bouwwerk niet gereed is gemeld bij de eenheid Publieksdienstverlening;
b. er niet gebouwd is overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning.

Overige opmerkingen
a. als u start met de werkzaamheden, voordat deze omgevingsvergunning onherroepelijk is, handelt u daarmee op eigen risico en kunt u bij vernietiging van deze omgevingsvergunning door bezwaar of beroep de gemeente in geen enkel opzicht aansprakelijk houden;
b. de uitgegraven grond voor het bouwen van het bouwwerk moet op eigen perceel opgeslagen worden, of in overleg met de gemeente Dalfsen afgevoerd worden;
c. houdt het bouwperceel en de omgeving schoon en laat geen materialen en afval rond slingeren of wegwaaien. Indien u hier geen gehoor aangeeft zijn wij genoodzaakt passende maatregelen te nemen;
d. in de bebouwde kom de bouwplaats afschermen met bouwhekken.

Om een afspraak te maken met de eenheid Publieksdienstverlening kunt u bellen met 140529.

Gegevens bevoegd gezag

Referentienummer	Datum ontvangst



Formulierversie
2020.01

Aanvraaggegevens

Publiceerbare aanvraag/melding

Aanvraagnummer	5271793	
Aanvraagnaam	Melkveebedrijf	/ De Kleine Kornuiten
Uw referentiecode	D40157	

Ingediend op	03-07-2020
Soort procedure	Uitgebreide procedure

Projectomschrijving	Legaliseren oppervlakte bebouwing kinderopvang.
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	-
Bijlagen n.v.t. of al bekend	-

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Dalfsen
Bezoekadres:	Raadhuisstraat 1
Postadres:	Postbus 35 7720 AA DALFSEN
Telefoonnummer:	0529 488 388
Faxnummer:	0529 488 222
E-mailadres:	gemeente@dalfsen.nl
Website:	www.dalfsen.nl
Contactpersoon:	Publieksdienstverlening

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

- Overig bouwwerk bouwen
  - Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
  - Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
- Handelingen met gevolgen voor beschermde natuurgebieden
  - Handelingen met gevolgen voor beschermde natuurgebieden

Bijlagen

Formulierversie
2020.01

Locatie

1 Adres

Postcode	7722SC
Huisnummer	7
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Hofmanssteeg
Plaatsnaam	Dalfsen
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☐ Ja ☑ Nee

Formulierversie
2020.01

Bouwen

Overig bouwwerk bouwen

1 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?	☐ Het wordt geheel vervangen ☐ Het wordt gedeeltelijk vervangen ☑ Het wordt nieuw geplaatst
Eventuele toelichting	Bouw tbv kinderopvang.
Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?	☐ Ja ☑ Nee

2 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?	Terrein

3 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?	☑ Ja ☐ Nee
Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	0
Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	1635

4 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?	☑ Ja ☐ Nee
Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	0
Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	11234

5 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	☑ Ja ☐ Nee

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	2816
Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	4451

6 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee
Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee

7 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/ of terrein momenteel voor?	☐ Wonen ☑ Overige gebruiksfuncties
Geef aan waar u het bouwwerk en/ of terrein momenteel voor gebruikt.	Kinderopvang en agrarisch bedrijf (erf)
Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?	☐ Wonen ☑ Overige gebruiksfuncties
Geef aan waar u het bouwwerk voor gaat gebruiken.	Kinderopvang en jongveestal.

8 Gebruiksfuncties

In onderstaande tabel staan in de eerste kolom mogelijke gebruiksfuncties die in een bouwwerk kunnen voorkomen. Vul voor alle gebruiksfuncties die voor u van toepassing zijn het aantal personen, de totale gebruiksoppervlakte en de totale vloeroppervlakte van het verblijfsgebied in m2 in hele getallen in.

Gebruiksfunctie	Aantal personen	Gebruiksoppervlakte (m2)	Verblijfsoppervlakte (m2)
Bijeenkomst	33	630	630
Cel			
Gezondheidszorg			
Industrie	0	326	0
Kantoor			
Logies			
Onderwijs			
Sport			
Winkel			
Overige gebruiksfuncties			

9 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	zie tekening	zie tekening
- Plint gebouw		
- Gevelbekleding		
- Borstweringen		
- Voegwerk		
Kozijnen		
- Ramen		
- Deuren		
- Luiken		
Dakgoten en boeidelen		
Dakbedekking		

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.

Zie tekening

10 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/ stadsbouwmeester.

- ☐ Ja
- ☑ Nee

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Formulierversie
2020.01

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?	☑ Bestemmingsplan ☐ Beheersverordening ☐ Exploitatieplan ☐ Regels op grond van de provinciale verordening ☐ Regels op grond van een AMvB ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit
Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.	Zie ruimtelijke onderbouwing.
Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.	Zie ruimtelijke onderbouwing.
Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.	Zie ruimtelijke onderbouwing.
Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.	Zie ruimtelijke onderbouwing.
Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?	☐ Ja ☑ Nee
Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?	☐ Ja ☑ Nee
Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?	☐ Ja ☑ Nee

Formulierversie
2020.01

Handelingen met gevolgen voor beschermde natuurgebieden

1 Handelingen met gevolgen voor beschermde natuurgebieden

Wat is de naam van het Natura 2000-gebied? (Indien meerdere gebieden, wat zijn de namen)	Zie toelichting VVGB
Wat is de precieze afstand van de activiteit tot het Natura 2000-gebied (de Natura 2000-gebieden)?	Zie toelichting VVGB
Wat is de aard en omvang van de activiteit?	Zie toelichting VVGB
In welke periode zal de activiteit worden uitgevoerd? (Indien meerdere periodes, welke periodes)	Zie toelichting VVGB
Waarop heeft de aanvraag betrekking?	☑ een project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied, en dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied ☐ andere handelingen dan een project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied, en dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied
Heeft de aanvraag betrekking op het veroorzaken van stikstofdepositie op een voor stikstof gevoelig habitat of habitat van voor stikstof gevoelige soorten waarvoor een instandhoudingsdoelstelling geldt in een Natura 2000-gebied dat in het programma aanpak stikstof, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, van het Besluit natuurbescherming is opgenomen?	☑ Ja ☐ Nee

Voeg een afschrift van een berekening van de stikstofdepositie die het project of de handeling op een Natura 2000-gebied veroorzaakt met gebruikmaking van AERIUS Calculator als bedoeld in artikel 2.1 van de Regeling natuurbescherming en de gegevens waarop die berekening is gebaseerd.

Formulierversie
2020.01

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
1_Collegebesluit_oktober-_2017_pdf	1.Collegebesluit oktober 2017.pdf	Anders	2020-07-03	In behandeling
2_Collegebesluit_augustus_2018_pdf	2.Collegebesluit augustus 2018.pdf	Anders	2020-07-03	In behandeling
3_Tekening_december-_2018_pdf	3.Tekening december 2018.pdf	Anders	2020-07-03	In behandeling
4_Collegebesluit_april_2-019_pdf	4.Collegebesluit april 2019.pdf	Anders	2020-07-03	In behandeling
5_Tijdelijke_vergunning_-2019_pdf	5.Tijdelijke vergunning 2019.pdf	Anders	2020-07-03	In behandeling
6_Milieutekening_beoogd_pdf	6.Milieutekening beoogd.pdf	Anders	2020-07-03	In behandeling
7_Verschil_AERIUS_pdf	7.Verschil AERIUS.pdf	Berekening AERIUS	2020-07-03	In behandeling
8_bouwfase_AERIUS_pdf	8.bouwfase AERIUS.pdf	Berekening AERIUS	2020-07-03	In behandeling
9_alleen_verkeersbewegingen_AERIUS_pdf	9.alleen verkeersbewegingen AERIUS.pdf	Berekening AERIUS	2020-07-03	In behandeling
_bij_Wnb-vergunning-_2_september_2016_pdf	10.Tekening bij Wnb-vergunning 2 september 2016.pdf	Anders	2020-07-03	In behandeling
toelichting_aanvraag_VVGB_Wnb_pdf	toelichting aanvraag VVGB Wnb.pdf	Anders Kaart	2020-07-03	In behandeling
7-147-01_Kleine_Kornuiten_02-07-2020_pdf	17-147-01 Kleine Kornuiten 02-07-2020.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Installaties complexere bouwwerken Overige gegevens veiligheid Constructieve veiligheid complexere bouwwerken Gezondheid complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu Kwaliteitsverklaringen Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder t.b.v. bouwwerkzaamheden Bruikbaarheid bouwwerk Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	2020-07-03	In behandeling

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
		Welstand Gelijkwaardigheid Brandveiligheid Gegevens tunnelveiligheid		
7-147-02_Kleine_Kornuiten_02-07-2020_pdf	17-147-02 Kleine Kornuiten 02-07-2020.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Installaties complexere bouwwerken Overige gegevens veiligheid Constructieve veiligheid complexere bouwwerken Gezondheid complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu Kwaliteitsverklaringen Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder t.b.v. bouwwerkzaamheden Bruikbaarheid bouwwerk Welstand Gelijkwaardigheid Brandveiligheid Gegevens tunnelveiligheid	2020-07-03	In behandeling
7-147-03_Kleine_Kornuiten_02-07-2020_pdf	17-147-03 Kleine Kornuiten 02-07-2020.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Installaties complexere bouwwerken Overige gegevens veiligheid Constructieve veiligheid complexere bouwwerken Gezondheid complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu Kwaliteitsverklaringen Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder t.b.v. bouwwerkzaamheden Bruikbaarheid bouwwerk Welstand Gelijkwaardigheid Brandveiligheid Gegevens tunnelveiligheid	2020-07-03	In behandeling
advies_conceptaanvraag_vooroverleg_pdf	advies conceptaanvraag vooroverleg.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Installaties complexere bouwwerken Overige gegevens veiligheid Constructieve veiligheid complexere bouwwerken Gezondheid complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu Kwaliteitsverklaringen Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen	2020-07-03	In behandeling

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
		van hinder t.b.v. bouwwerkzaamheden Bruikbaarheid bouwwerk Welstand Gelijkwaardigheid Brandveiligheid Gegevens tunnelveiligheid		
BBSL_-_Kleine_kornuiten_pdf	BBSL - Kleine kornuiten.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Installaties complexere bouwwerken Overige gegevens veiligheid Constructieve veiligheid complexere bouwwerken Gezondheid complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu Kwaliteitsverklaringen Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder t.b.v. bouwwerkzaamheden Bruikbaarheid bouwwerk Welstand Gelijkwaardigheid Brandveiligheid Gegevens tunnelveiligheid	2020-07-03	In behandeling
e_brief_aanvraag_omgevingsvergunning_pdf	begeleidende brief aanvraag omgevingsvergunning-.pdf	Anders	2020-07-03	In behandeling
EPC_-_Kleine_kornuiten_pdf	EPC - Kleine kornuiten.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Installaties complexere bouwwerken Overige gegevens veiligheid Constructieve veiligheid complexere bouwwerken Gezondheid complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu Kwaliteitsverklaringen Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder t.b.v. bouwwerkzaamheden Bruikbaarheid bouwwerk Welstand Gelijkwaardigheid Brandveiligheid Gegevens tunnelveiligheid	2020-07-03	In behandeling
EPC_-_Kleine_kornuiten-1--Duco_pdf	EPC - Kleine kornuiten-1-Duco.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Installaties complexere bouwwerken Overige gegevens veiligheid Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	2020-07-03	In behandeling

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
		Gezondheid complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu Kwaliteitsverklaringen Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder t.b.v. bouwwerkzaamheden Bruikbaarheid bouwwerk Welstand Gelijkwaardigheid Brandveiligheid Gegevens tunnelveiligheid		
PC_-_Kleine_kornuiten-2-Solarclarity_pdf	EPC - Kleine kornuiten-2-Solarclarity-.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Installaties complexere bouwwerken Overige gegevens veiligheid Constructieve veiligheid complexere bouwwerken Gezondheid complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu Kwaliteitsverklaringen Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder t.b.v. bouwwerkzaamheden Bruikbaarheid bouwwerk Welstand Gelijkwaardigheid Brandveiligheid Gegevens tunnelveiligheid	2020-07-03	In behandeling
EPC_-_Kleine_kornuiten-Attest_ENORM_pdf	EPC - Kleine kornuiten-Attest ENORM.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Installaties complexere bouwwerken Overige gegevens veiligheid Constructieve veiligheid complexere bouwwerken Gezondheid complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu Kwaliteitsverklaringen Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder t.b.v. bouwwerkzaamheden Bruikbaarheid bouwwerk Welstand Gelijkwaardigheid Brandveiligheid Gegevens tunnelveiligheid	2020-07-03	In behandeling
Ruimtelijke_onderbouwing_3_juli_2020_pdf	Ruimtelijke onderbouwing 3 juli 2020.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2020-07-03	In behandeling

Toelichting stallen:

1. Bestaande ligboxenstal
Totaal 80 melkkoeien RAV A1.100
Goot 4,5 m
Nok 7,7 m (open nok)

2. Bestaande ligboxenstal
Totaal 40 melkkoeien RAV A1.100
Goot 4,5 m / 3,5 m
Nok 5,4 m (open nok)

3. Uitbreiding ligboxenstal
Totaal 27 melkkoeien RAV A1.13(ecovloer)
35 vrouwelijk jongvee RAV A3.100
1 fokstier RAV A7.100
Goot 3,5 m / 4,5 m
Nok 7,5 m (open nok)

4. Bestaande wagenloods/jongveestal
Totaal 80 vrouwelijk jongvee RAV A3.100
Goot 4,0 m (open) / 3,0 m
Nok 7,0 m (dicht)

5. Uitbreiding wagenloods/jongveestal
Totaal 20 vrouwelijk jongvee RAV A3.100
Goot 4,0 m (voorkant open)
Nok 7,0 m (dicht)

Meander Architectuur
Noordwolderweg 94
9781 AK Bedum
050-5734767
info@meanderarchitectuur.nl
www.meanderarchitectuur.nl

Natuurbeschermingswet

Nieuwbouw agrarisch kdv en bso voor:
Melkveebedrijf
Hofmanssteeg 7 , 7722 SC Dalfsen

Getekend	Datum	Schaal
MdL	27-01-2015	1:500

Revisie A: 09-02-2016
Revisie B:
Revisie C:
Revisie D:
Revisie E:

Tekening naam

Situatie en terreinindeling

Tekening status

Tekening nummer Status Revisie

12-074 **BE-00**

Versie: 8 november 2021

Ruimtelijke onderbouwing Hofmanssteeg 7, Dalfsen

Dokter Stolteweg 2, 8025 AV Zwolle
(088) 565 7857
info@deomgevingsadviseurs.nl
deomgevingsadviseurs.nl

Op de leveringen en diensten van De Omgevingsadviseurs B.V. zijn onze algemene voorwaarden van toepassing. Deze zijn gedeponeerd bij de K.v.K.

Inhoud

Inhoud 2
1. Projectomschrijving 4
1.1 Aanleiding en omschrijving plan 4
1.2 Ligging plangebied 4
1.3 Geldende planologische situatie 5
1.4 Afwijken van het bestemmingsplan 7
1.5 Planmethodiek en verbeelding 7
2. Beleid 8
2.1 Rijksbeleid 8
2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 8
2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 8
2.1.3 Water 10
2.1.4 Natuur 11
2.2 Provinciaal beleid 11
2.2.1 Omgevingsvisie en -verordening 11
2.2.2 Kwaliteits Impuls Groene Omgeving 20
2.3 Gemeentelijk beleid 23
2.3.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen (of Structuurvisie Kernen gemeente Dalfsen) 23
2.3.2 Landschapsontwikkelingsplan 25
3. Onderzoeken 26
3.1 Archeologie 26
3.2 Bedrijven en milieuzonering 26
3.3 Bodem 27
3.4 Cultuurhistorie 28
3.5 Duurzaamheid 28
3.6 Ecologie 28
3.6.1 Gebiedsbescherming 28
3.6.2 Natura 2000 29
3.6.3 Natuurnetwerk Nederland 29
3.6.4 Soortenbescherming 29

3.7 Externe veiligheid 30
3.7.1 Externe veiligheidsvisie gemeente Dalfsen 30
3.8 Geluid 31
3.9 Leidingen 31
3.10 Luchtkwaliteit 31
3.11 Verkeerssituatie 32
3.12 Water 33
3.12.1 Watertoets 33
3.12.2 Relevant beleid 33
3.12.3 Invloed op de waterhuishouding 34
3.12.4 Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater 34
3.12.5 Watertoetsproces 35
3.12.6 Overstromingsrisicoparagraaf 35
4. Planbeschrijving 38
4.1 Algemeen 38
4.2 Beschrijving gewenste situatie 38
4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 38
4.4 Economische Uitvoerbaarheid 39

1. Projectomschrijving

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor de ontwikkeling, de ligging en begrenzing van het plangebied aangegeven. Verder wordt een opsomming van de geldende planologische situatie gegeven, waarvan door een projectafwijkingsbesluit (omgevingsvergunning) binnen het plangebied wordt afgeweken.

1.1 Aanleiding en omschrijving plan

Initiatiefnemers hebben op de locatie Hofmanssteeg 7 en 7a te Dalfsen een melkveebedrijf en kinderopvang en buitenschoolse opvang voor 150 kinderen. Voor de kinderopvang is een tijdelijke vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan afgegeven en wordt gebruik gemaakt van een tijdelijke unit. Door het aanvragen van onderliggende omgevingsvergunning geeft de gemeente Dalfsen voor de kinderopvang (en ook voor de melkveehouderij) een vergunning voor onbepaalde tijd af.

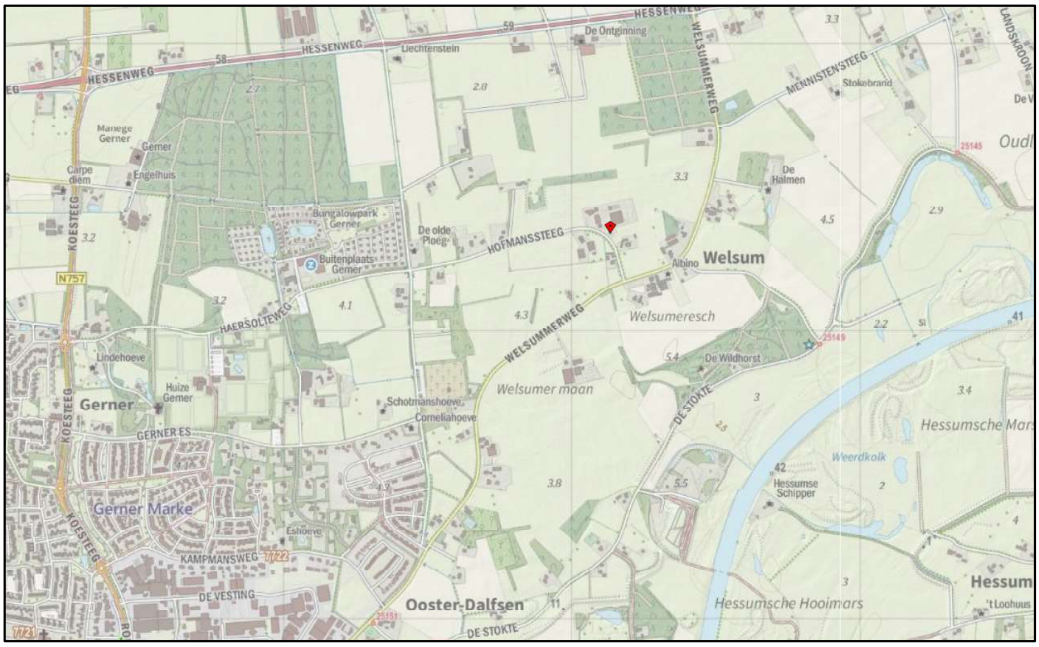
De oppervlakte bebouwing ten behoeve van de kinderopvang zal niet toenemen ten opzichte van de tijdelijk vergunde situatie. Daarbij wordt als vervanging van de tijdelijke unit een nieuw gebouw gebouwd. Initiatiefnemers bouwen daarnaast voor 20 stuks jongvee in strohokken een stal aansluitend aan de werktuigenberging. Deze strohokken worden van de kinderopvang gescheiden door een glazen wand. Ook worden parkeerplekken voor het personeel gerealiseerd. Daarnaast willen initiatiefnemers in de bestaande hooiberg een boerderijwinkel realiseren. In de boerderijwinkel zullen hoodfzakelijk producten van het eigen bedrijf worden verkocht.

Voor de bouw van de uitbreiding van de jongveestal en vervangende bouw voor de kinderopvang is het onderdeel omgevingsvergunning bouw nodig. De inrichting van het erf wordt via een erfinrichtingsplan vorm gegeven.

1.2 Ligging plangebied

De locatie ligt in het buitengebied van de gemeente Dalfsen aan de oostzijde van Dalfsen. De bebouwde kom van Dalfsen breidt zicht uit richting het oosten, richting de locatie van initiatiefnemers. In de directe omgeving liggen burgerwoningen en andere agrarische bedrijven. In de afbeelding op de volgende pagina is de ligging van de locatie met een rode cirkel weergegeven.

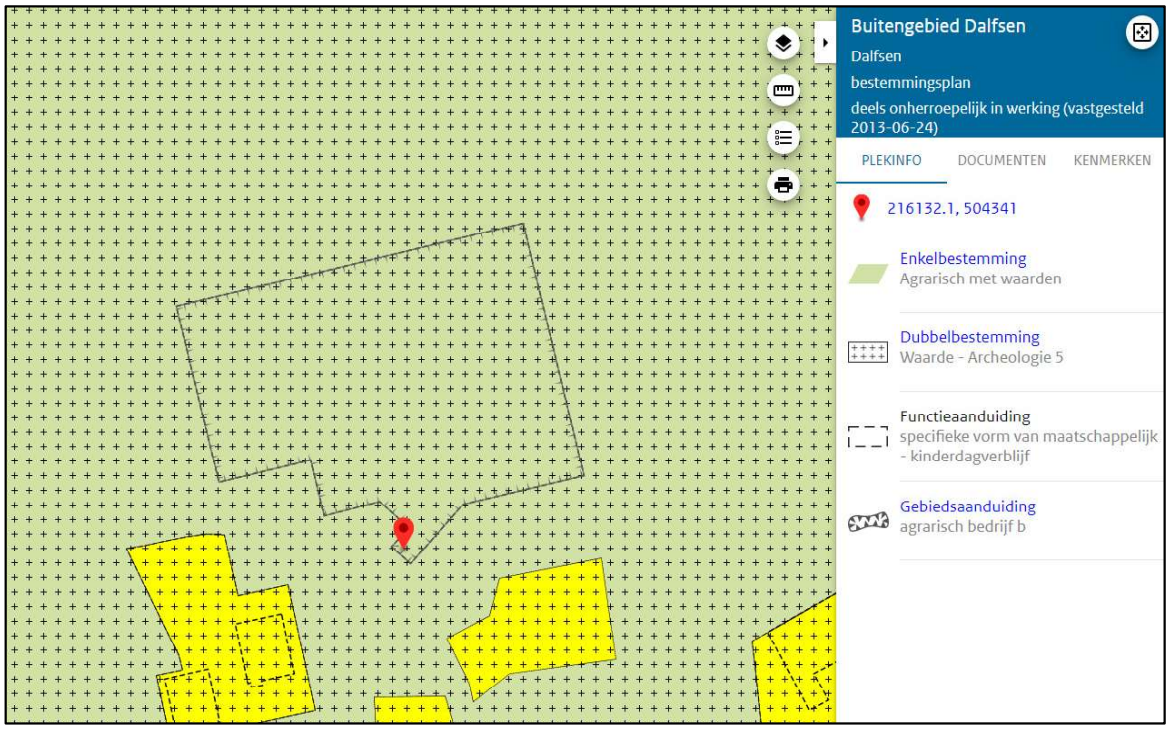
De locatie ligt in het essenlandschap dat zich kenmerkt door een variatie aan landschapselementen en een organisch en kronkelend wegenpatroon. De dorpen en boerenerven liggen in dit gebied op een natuurlijke wijze in het landschap en de overgang tussen erf en buitengebied is niet scherp.



Afbeelding 1 Ligging locatie (bron: Atlas van Overijssel)

1.3 Geldende planologische situatie

De locatie Hofmanssteeg 7/7a ligt in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Dalfsen’ en heeft hierin de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ en de gebiedsaanduiding ‘agrarisch bedrijf b’. Daarnaast heeft de locatie de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’ en de functieaanduiding ‘specifieke vorm van maatschappelijk – kinderdagverblijf’. (zie afbeelding 2).



Afbeelding 2 Verbeelding Bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen

In het 5e verzamelplan van de gemeente heeft de locatie voor de dubbelbestemming van archeologie de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 3’, ‘Waarde – Archeologie 4’ en ‘Waarde – Archeologie 5’. Doordat de grond op het te bouwen deel van het erf al diverse malen geroerd is, is afgesproken dat van een archeologisch onderzoek kan worden afgezien. Het plangebied komt niet in het 6e onherroepelijke of 7e ontwerp verzamelplan voor.

De bouw van de strohokken voor het jongvee valt binnen het zoekgebied en past daarmee binnen het bestemmingsplan. Volgens de regels van het bestemmingsplan is het bouwperceel binnen het zoekgebied van de aanduiding ‘agrarisch bedrijf b’ maximaal 10.000 m^2. Doordat bouwwerken ten behoeve van de opslag van kuilvoer niet meetellen bij de bepaling van de grootte van het bouwperceel zal het bouwperceel niet groter worden dan 10.000 m^2.

Voor het kinderdagverblijf is in de definitie in artikel 1.59 opgenomen dat er maximaal 35 plekken voor de kinderopvang en 20 plekken voor de buitenschoolse opvang aanwezig mogen zijn. In 2010 heeft het bedrijf voor de bouw van het gebouw voor de kinderopvang een omgevingsvergunning met afwijking bestemmingsplan verkregen. Er is een tijdelijke vergunning verleend voor de plaatsing van de units voor de kinderopvang. Door middel van deze aanvraag omgevingsvergunning wordt er overgegaan op een maximum oppervlakte bebouwing ten behoeve van de kinderopvang. voor onbepaalde tijd. Sindsdien heeft het college van B&W van de gemeente Dalfsen in principe besloten medewerking te verlenen aan het vergunnen van het oppervlakte van de units voor onbepaalde tijd, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. Hiermee wordt de oppervlakte aan bebouwing leidend voor het aantal kinderen dat aanwezig mag zijn op de locatie. De voorwaarden zijn, onder andere, dat er invulling wordt gegeven aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO), er voldaan wordt aan de wettelijke vereisten vanuit bijv. milieuregelgeving en het gebouw kan voldoen aan het Bouwbesluit.

Initiatiefnemer vangen ook kinderen op met een zorgvraag, het betreft kinderen tot 14 jaar. Doordat de zorgvraag na die 14 jaar niet stopt, willen initiatiefnemers deze groep dagbesteding aanbieden. De dagbesteding krijgt vorm door o.a het opstarten van een boerderijwinkel. Deze boerderijwinkel komt in de bestaande hooiberg. Voor de boerderijwinkel hoeft dus niet te worden gebouwd. De zorgcliënten kunnen in de boerderijwinkel aan de slag met voorraden, cadeaupakketjes maken, bestellingen klaarleggen, de melktap schoonhouden en bijvullen en klanten helpen. In de boerderijwinkel zullen hoofdzakelijk producten van het eigen bedrijf worden verkocht zoals melk, vlees, eieren en groente. Als aanvulling hierop zullen ook andere producten uit het het Vechtdal worden verkocht. De boerderijwinkel zal geopend zijn op maandag tot en met zaterdag van 9 uur tot 16:30 uur.

1.4 Afwijken van het bestemmingsplan

Voor de gevallen, waarbij buitenplans afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1° of 2° Wabo niet mogelijk is, biedt artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 Wabo de mogelijkheid om van het bestemmingsplan af te wijken met omgevingsvergunning als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. In deze ruimtelijke onderbouwing komen alle relevante aspecten vanuit de ruimtelijke ordening voor dit project aan de orde en toont aan dat het project in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

De ontwikkeling aan Hofmanssteeg 7/7A valt niet onder de ‘lijst met categorieën van gevallen waarvoor geen vvgb nodig is’, die door de gemeenteraad is vastgesteld. Voordat het college een besluit kan nemen moet de gemeenteraad een ‘verklaring van geen bedenkingen’ (vvgb) afgeven. Deze ontwerp vvgb wordt tegelijkertijd met de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage gelegd. Ook moet een inrichtingsplan worden opgesteld. Het project afwijkingsbesluit moet aan een goede ruimtelijke ordening voldoen. De ruimtelijke onderbouwing is dan ook onderdeel van het projectafwijkingsbesluit.

1.5 Planmethodiek en verbeelding

Volgens de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening is een analoog en digitaal besluitvlak van het projectgebied gemaakt. Er zijn geen bouw- en gebruiksregels opgesteld voor dit plan. De omgevingsvergunning (het besluit) - inclusief deze ruimtelijke onderbouwing - vormen namelijk het directe kader voor het plan.

2. Beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland voor de periode tot 2028. Het Rijk streeft naar een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn regels opgenomen om het beleid uit de SVIR te verwezenlijken.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro wordt een aantal projecten die van rijksbelang zijn met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan ruimtelijke plannen moeten voldoen.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met een aantal punten. Per 1 juli 2016 zijn tot slot nog enkele wijzigingen van de Barro van kracht geworden.

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro (artikel 3.1.6 lid 2) bepaalt dat voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

De toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft alleen toegepast te worden bij nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor deze locatie is al een vergunning afgegeven voor de melkveehouderij en de agrarische kinderopvang in 2010. De uitbreiding met de jongveestal (circa 300 m^2) past binnen de agrarische bestemming.

Door middel van deze aanvraag wordt de oppervlakte van de bebouwing voor de kinderopvang vergroot. Het nieuw te bouwen gebouw voor de kinderopvang heeft een oppervlakte van 500 m^2. De aansluitend overdekte buitenruimte voor de kinderopvang heeft een oppervlakte van 750 m^2. De uitbreiding van de kinderopvang is aan te merken als stedelijke ontwikkeling.

Toetsing ladder

De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

Wettelijk kader

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe stedelijke ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

De ladder voor duurzame verstedelijking werkt met de volgende opeenvolgende stappen ('de treden van de ladder'):

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal.
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.De volgende treden spelen daarbij een rol.

Ad 1.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (artikel 1.1.1, lid 1, onder i) is voor stedelijke ontwikkeling een definitie opgenomen: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het moet daarbij gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang.

De functie van agrarische kinderopvang op deze locatie is weliswaar niet nieuw, maar er wordt wel nieuw gebouwd en uitgebreid ten behoeve van de agrarische kinderopvang. Het nieuw te bouwen gebouw van de agrarische kinderopvang heeft een omvang van 500 m^2 en de overdekte buitenruimte die aansluitend wordt gebouwd heeft een oppervlakte van 750 m^2. Dit is een totale oppervlakte van 1.250 m^2 en is te beschouwen als een oppervlakte van enige omvang.

De uitbreiding van de agrarische kinderopvang voorziet in een behoefte. Er is al een agrarische kinderopvang aanwezig, door middel van een tijdelijke vergunning hebben initiatiefnemers nu al een flink aantal jaren meer kinderen die bij hen komen op de agrarische kinderopvang en in de buitenschoolse opvang. Er is dus een behoefte aan agrarische kinderopvang.

Ad 2.
Op een andere locatie binnen bestaand gebouwd gebied een agrarische kinderopvang ontwikkelen is niet mogelijk. Binnen bestaand bebouwd gebied is geen sprake van een agrarisch melkveebedrijf. Van een agrarische kinderopvang is dan geen sprake.

De locatie Hofmanssteeg 7 ligt aan de oostkant van Dalfsen. Aan de oostkant wordt het dorp uitgebreid met woningen, hierdoor komt de locatie Hofmanssteeg steeds meer in de dorpsrand te liggen.

Ad 3.
De locatie van de nieuwbouw van de agrarische kinderopvang is al ontsloten op de Hofmanssteeg. Afgezet tegen de vergunde agrarische kinderopvang en het melkveebedrijf zal de ontsluiting van het plangebied geen problemen opleveren. Multimodale ontsluiting (dat wil zeggen dat een locatie door meerdere vervoerwijzen ontsloten is, zoals per spoor en water) is voor deze locatie niet mogelijk.

Conclusie
Het initiatief maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, waarbij nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op de afwijking van het bestemmingsplan.

De Ladder Duurzame Verstedelijking is toegepast. Er is behoefte aan agrarische kinderopvang, er is geen andere locatie beschikbaar voor agrarische kinderopvang en de locatie is al goed ontsloten. Op grond van de ladder kan de uitbreiding van de agrarische kinderopvang op de Hofmanssteeg 7 gerealiseerd worden.

2.1.3 Water

Nationaal Waterplan
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.

Er vinden geen ingrepen in watersystemen plaats. Aanvullend is de watertoets uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn opgenomen in paragraaf 2.4.13.

2.1.4 Natuur

Wet natuurbescherming

De nieuwe Wet natuurbescherming geldt vanaf 1 januari 2017 en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig:

- bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
- decentralisatie van verantwoordelijkheden;
- vereenvoudiging van regels.

Voor beschermde Natura 2000-gebieden geldt dat er voor projecten en handelingen geen verslechtering van de kwaliteit van de habitats of een verstorend effect op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen, mag optreden. Binnen de Natura 2000-gebieden zijn de Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebied te onderscheiden. De Vogelrichtlijn (vastgesteld in 1979) is een regeling van de Europese Unie (EU) die tot doel heeft alle in het wild levende vogelsoorten op het grondgebied van de EU te beschermen. De lidstaten van de EU zijn verplicht voor alle vogelsoorten die in hun land leven leefgebieden van voldoende grootte en kwaliteit te beschermen. De Europese Habitatrichtlijn (vastgesteld in 1992) beoogt de biologische diversiteit te waarborgen door het instandhouden van de (half)natuurlijke leefgebieden en de wilde flora en fauna. De Habitatrichtlijn is gericht op de bescherming van soorten en natuurlijke habitats. Hiervoor zijn eveneens speciale beschermingszones aangemeld.

In paragraaf 3.6 is uitgewerkt dat zowel ten aanzien van gebiedsbescherming als de bescherming van soorten geen significant nadelige effecten te verwachten zijn.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie en -verordening

Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken kleur' en de Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. En op 13 november 2019 is de geactualiseerde Omgevingsverordening vastgesteld. Het bevat de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO) welke er van uit gaat dat er ruimte is voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe functies in het buitengebied, uitsluitend indien hier sociaal economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn en er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Om te bepalen of het initiatief bijdraagt aan de Provinciale ambities, wordt het initiatief getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit model staan de stappen ‘of’, ‘waar’ en ‘hoe’ centraal. Als de ontwikkeling wordt getoetst aan de Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat het volgende beeld.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om de opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities van de provincie waar te maken bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie verschillende niveaus. Aan de hand van deze drie niveaus kan worden bepaald of er een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de Omgevingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. De volgende niveaus komen aan de orde.

1. Generieke beleidskeuzes;
2. Ontwikkelingsperspectieven;
3. Gebiedskenmerken.

1. Generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes geven antwoord op de vraag ‘of’ er aan een bepaalde ontwikkeling kan worden meegewerkt. Een deel van deze beleidskeuzes geldt voor heel Overijssel, een deel voor specifieke gebieden in Overijssel. Voor heel Overijssel geldt de ‘Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking’. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de ‘Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking’.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening Overijssel 2017.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende belangen.

Deze omgevingsvergunning maakt voor wat betreft de agrarische kinderopvang ten opzichte van de vergunning van 2010 extra ruimtebeslag in de Groene Omgeving mogelijk. Door middel van het toepassen van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving kan de ontwikkeling gerealiseerd worden. De ontwikkeling draagt bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit volgens de geldende gebiedskenmerken. Daarnaast wordt de ontwikkeling in de volgende paragraaf getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel, waar het ontwikkelingsperspectief en de vier-lagenbenadering onderdeel van uitmaken. Dit alles maakt dat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en daar waar kan versterkt wordt, overeenkomstig artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit van de omgevingsverordening.

Daarnaast is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving een belangrijk instrument van de verordening. Ook hier is het extra ruimtebeslag het criterium voor de ‘of’ vraag. De kinderopvang is al eerder vergund en opgenomen in het bestemmingsplan. In paragraaf 2.2.2 wordt verder in gegaan op de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

2. Ontwikkelingsperspectieven

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

Het perceel Hofmanssteeg 7 ligt in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’ geldt. Zie voor een weergave hiervan onderstaand figuur.

Afbeelding 3: Ontwikkelingsperspectief (Bron: provincie Overijssel)

Dit ontwikkelingsperspectief richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Daarbij wil de provincie de ontwikkelingsmogelijkheden van de diverse sectoren verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen.

Daarnaast geldt voor dit ontwikkelingsperspectief dat de ambitie van het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop staat. Daarnaast gelden nog de volgende ruimtelijke kwaliteitsambities:

- Zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
- Sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel;
- Continu en beleefbaar watersysteem.

De ontwikkeling aan de Hofmanssteeg 7 met de al aanwezige verbreding van het melkveebedrijf met de kinderopvang, past binnen dit ontwikkelingsperspectief en zorgt dus voor de gewenste verbinding tussen twee sectoren. Daarnaast voorziet de kinderopvang op een actief melkveebedrijf in een grote behoefte. Door het uitvoeren van het erfinrichtingsplan worden de functies in het bestaande landschap ingepast. Daarbij is de bestaande erfinrichting het uitgangspunt.

3. Gebiedskenmerken

In het provinciale beleid zijn voor alle gebieden gebiedskenmerken aangegeven. Het beleid voor deze gebiedskenmerken is vastgelegd in artikel 2.1.5 van de provinciale verordening. Hierin is bepaald dat inzichtelijk moet worden gemaakt dat voldaan wordt aan dit beleid.

Op het perceel aan de Hofmanssteeg 7 zijn vier lagen van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, de stedelijke laag en de laag van beleving. Hierna worden de ontwikkelingen toegespitst op deze vier lagen. Op basis van deze kenmerken is er ingezoomd op het plangebied en gekeken welke specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven (normerend en richtinggevend) voor ruimtelijke ontwikkelingen van toepassing zijn.

Natuurlijke laag

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

Hofmanssteeg is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype'Dekzandvlakten en ruggen'.

Afbeelding 4 Natuurlijke laag (Bron: provincie Overijssel)

De afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen en de bijbehorende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. Het is een reliëfrijk landschap, gevormd door de wind dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. Dat is ook duidelijk te zien in de omgeving van het plangebied. Het plangebied ligt binnen het gebiedskenmerk ‘Dekzandvlakten en ruggen’.

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

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

De ontwikkeling aan de Hofmanssteeg 7 is een ontwikkeling op perceel niveau, waarbij de kwaliteiten van de natuurlijke laag niet worden aangetast. Het betreft het uitbreiden van de werktuigenberging met een jongveestal en vervangende bouw ten behoeve van de kinderopvang binnen een bestaand erf. Deze bouwwerkzaamheden hebben daarom geen effect op de natuurlijke laag. Daarnaast wordt door uitvoering te geven aan het erfinrichtingsplan de strekkingsrichting van het landschap benadrukt.

Agrarische cultuur laag

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

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype ‘Essenlandschap’.

Afbeelding 5 Laag van het agrarisch cultuurlandschap (Bron: provincie Overijssel)

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, het mozaïek van de flank van de es, 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 ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt.

De essen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de huidige bodemkwaliteit en het huidige reliëf. Daarnaast krijgen de kleinschalige landschapselementen, zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en

beeldbepalende open ruimte daartussen op de flanken, een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van dit kleinschalige patroon.

Als er 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.

De ontwikkeling aan de Hofmanssteeg is een ontwikkeling op perceelsniveau. Daarbij worden de kwaliteiten van de agrarische laag niet aangetast, doordat er op een bestaand erf gebouwd wordt en de kinderopvang, voor wat betreft de tijdelijke vergunning, een vergunning voor onbepaalde tijd wordt verleend.

Stedelijke laag
De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio is ook steeds belangrijker. De stedelijke leefwijze en cultuur waaiert meer en meer uit over het agrarisch cultuurlandschap. Burgers op getransformeerde boerenerven houden er een stedelijke leefwijze op na; weinig (economische) binding met grond en landschap, genietend van de onafhankelijkheid op eigen erf. De ruimtelijke kwaliteitsambitie is om een brede waaier aan woon-, werk-, en mixmilieus te creëren: elk buurtschap, dorp en stad heeft zijn eigen kleur. Daarnaast ligt er de ambitie om het contrast tussen dynamische en luwe gebieden te versterken door het infrastructuurnetwerk.

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

Verspreide bebouwing
De agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke verbinding met het landschap. Door eenheid in handelen van boeren ontstonden er samenhangende landschappen, die nu nog steeds herkenbaar zijn. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft: de opbouw van erf, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype. Naast erven kent het buitengebied losliggende ‘gewone’ burgerwoningen met veelal een eigen, individueel karakter en eigen verhaal van ontstaan. Door transformatie van erven kan de samenhang tussen erf en landschap vervallen. De erven gaan binnen de landsschappelijke eenheid steeds meer verschillen.

De ambitie is om erven opnieuw te verbinden met het landschap en te verkennen als alternatief woon/werkmilieu. De erven die vrijkomen worden steeds groter. Soms is sloop een goede optie, maar hierdoor worden erven zo klein dat ze kunnen verdwijnen. Deze erven kunnen ook een anders gebruikt worden. Door voort te bouwen op de karakteristieken en kwaliteiten van de vaak eeuwenoude erven, ligt hier een kans om unieke, echt Overijsselse woon/werk-, recreatie- en zorgmilieus te ontwikkelen: sterk verbonden met de historie, het omliggende landschap en met veel ruimte voor individuele invulling.

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

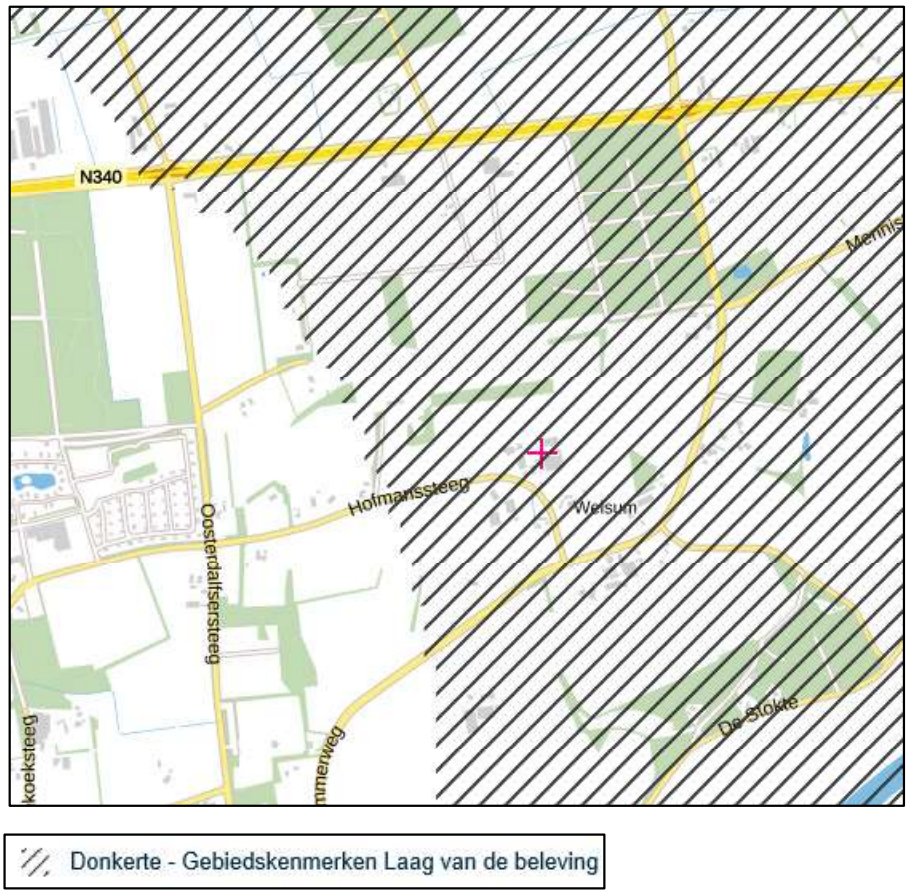
De ambitie is om het verplaatsingsgedrag te verschuiven van auto naar fiets. Daarnaast ligt er de ambitie om de onderbrekingen op te heffen. Het fiets- en wandelpaden netwerk wordt op nieuw van de regio samengevoegd tot een compleet systeem. Verbinden van kernen met het buitengebied, ommetjes, gericht op het beleefbaar maken van de directe leefomgeving en het landschap en het verknopen van dit netwerk aan overstapplaatsen aan de hoofd- en regionale infrastructuur.
De norm is om informele routes en netwerken in beeld te brengen en een beschermende bestemmingsregeling te geven. Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij zandwegen, wandel- en fietsroutes worden onderbrekingen in het netwerk voorkomen. In de richtinggevende uitspraken staat dat wanneer ontwikkelingen plaatsvinden in gebieden dichtbij de stad of dorp, dan dragen deze bij aan het behoud van het padennetwerk. Nieuwe mogelijkheden worden benut.

Conclusie
Deze ontwikkeling draagt bij aan het behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in die zin dat de verbreding van het melkveebedrijf met de kinderopvang door middel van een vergunning voor onbepaalde tijd vastgelegd wordt. De ervenconsulent van het Oversticht heeft geadviseerd over de landschappelijke inpassing. Initiatiefnemers houden de bestaande beplanting van het erf als uitgangspunt. De verbreding van het melkveebedrijf met kinderopvang draagt bij aan de leefbaarheid van het platteland.

Laag van de beleving

Met de 'Natuurlijke laag', de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap' en de 'Stedelijke laag' is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. De ‘Laag van beleving’ is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Het belevenisaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

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



Afbeelding 6 Laag van de beleving (Bron: provincie Overijssel)

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

De Catalogus doet een richtinggevende uitspraak in de donkere gebieden alleen minimaal noodzakelijke toepassing van kunstlicht. Dit vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht. En ook veel aandacht voor vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen in het buitengebied.

Bij de parkeerplekken zal het kunstlicht voldoende zijn om een veilige situatie te creëren, zonder dat er een overdaad aan kunstlicht is. Daarnaast zullen deze lampen op de parkeerplaatsen met behulp van een timer in de winter na 7 uur ‘s avonds uur worden uitgezet. Dit zijn LED-lampen op een hoogte van 3 meter. Het licht van deze lampen is naar beneden gericht, waardoor de uitstraling van het licht zoveel mogelijk beperkt blijft en gericht is op de parkeerplekken. Daarnaast staan de lampen alleen op die plekken op het terrein waar dit nodig is. Ook zijn de verlichtingspunten voorzien van een tijdschakelaar, waardoor deze automatisch om 7 uur ‘savonds uitgaan. Het plan is daarom in overeenstemming met de gebiedskenmerk ‘donkerte’.

Conclusie

De ruimtelijke ontwikkeling aan de Hofmanssteeg 7, past binnen het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel. Door de erfinrichtingsschets uit te voeren zal het erf landschappelijk nog beter worden ingepast en sluit het aan bij de verschillende lagen uit de Omgevingsvisie van provincie Overijssel.

2.2.2 Kwaliteits Impuls Groene Omgeving

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

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

Gebiedseigen of gebiedsvreemd

In het buitengebied vindt vaker kinderopvang bij een agrarisch bedrijf plaats. In deze situatie betreft het een relatief grotere opvang dan gebruikelijk bij een agrarisch bedrijf met voldoende ruimte om te parkeren voor het personeel. De kinderopvang op zich is daarom gebiedseigen te noemen, in de voorliggende aanvraag qua omvang is het meer aan te merken als gebiedsvreemd. Parkeren is inherent aan het hebben van personeel, echter is parkeren op zich gebiedsvreemd te noemen. Daarbij dient echter wel de opmerking te worden gemaakt dat deze locatie hemelsbreed binnen 1

kilometer van de kern Dalfsen (Ooster Dalfsen) ligt en dus niet op grote afstand van een kern of lintbebouwing in het buitengebied. De speelweide voor de kinderen zal groen blijven en is daardoor gebiedseigen te noemen.

De bouw van de jongveestal is gebiedseigen.

Het uitgangspunt is dat stedelijke functies zoveel mogelijk in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied een plek moeten krijgen. Wanneer er toch een aanleiding is om een stedelijke functie te ontwikkelen in de groene omgeving (bijvoorbeeld vanwege de leefbaarheid van het platteland) dan geeft het ontwikkelingsperspectief aan of dit op hoofdlijnen past in de ontwikkelingsrichting die de provincie voor een gebied als voorkeur aangeeft.

Voor het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' geldt dat diverse functies zich in harmonie met elkaar ontwikkelen in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Daarbij wil de provincie de ontwikkelingsmogelijkheden van de diverse sectoren verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen.

Onderhavige ontwikkeling valt onder agrarisch en maatschappelijk ondernemen en voldoet aan de hierboven gestelde voorwaarden voor dit ontwikkelingsperspectief. Daarnaast zorgt de ontwikkeling voor een economisch vitaal platteland, door het bieden van extra werkgelegenheid.

Schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit

Het te bouwen gebouw voor de kinderopvang wordt in 1 geheel met de te bouwen jongveestal gebouwd binnen het zoekgebied. De omvang en maatvoering van het gebouw is niet wezenlijk anders dan bij nieuwbouw van een stal voor een melkveehouderij bedrijf.

Het parkeren vindt plaats binnen het zoekgebied op een agrarische bestemming. Deze wordt uitgevoerd in H-klinkers. Ook de speelweide komt binnen het zoekgebied te liggen.

Het stuk groene omgeving dat een agrarische bestemming heeft en gebruikt wordt en gaat worden voor de kinderopvang en parkeren, bevindt zich aan de west- en noordzijde van het perceel. Het deel aan de noordzijde voor parkeren is nu een open weiland zonder afschermende beplanting. Door de aan te leggen beplanting wordt het erf beter in het landschap ingepast en wordt een meer landelijke uitstraling gerealiseerd. Dit komt de ruimtelijke kwaliteit ten goede. De uitstraling van het te bouwen gebouw is met de gemeente besproken en zorgt een goede inpassing in het landschap.

Het bebouwde oppervlak zal door deze ontwikkeling toenemen. De schaal en impact van de ontwikkeling is weliswaar groot, echter niet ongebruikelijk op een melkveehouderijbedrijf. Bovendien komt de locatie steeds meer in de dorpsrand, door de uitbreiding van Ooster Dalfsen.

Eigen belang of maatschappelijk belang

De ontwikkeling is in deels een eigen belang, maar heeft ook in grote mate een maatschappelijk belang. Het stimuleert de sociale en economische leefbaarheid, en zorgt daarnaast voor de opvang van kinderen. Er is een grote behoefte aan kinderopvang op een bedrijf als dat van initiatiefnemers. Dit ervaren zij doordat alle kinderopvang plekken bezet zijn. Tevens is het een maatschappelijk belang door de opvang op een melkveehouderijbedrijf, waardoor de kinderen in aanraking komen met de agrarische sector en er op die manier ook veel over leren. Het gebouw van de kinderopvang wordt van de jongveestal gescheiden door een glazen wand. Hierdoor is de ervaring van de activiteiten op een agrarisch bedrijf nog groter.

Basisinspanning

Voor ruimtelijke ontwikkelingen wordt altijd een basisinspanning verlangd. Hiermee wordt goede ruimtelijke inpassing gewaarborgd. In het geval van de ontwikkeling aan de Hofmanssteeg 7, zal dit bestaan uit:

- het versterken van de 'groene jas' om het erf;
- inpassing van het nieuwe gebouw door materiaal en kleurgebruik en een landelijke uitstraling;
- minimale verharding (bij het karrespoor worden graskeien toegepast);
- minimale verlichting.

Aanvullende kwaliteitsprestaties

Bovenop de basisinpassing worden nog extra investeringen in de ruimtelijke kwaliteit aan het perceel toegevoegd. Deze aanvullend kwaliteitsprestaties dragen bij aan de versterking van de gebiedskenmerken uit het landschapsontwikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de omgevingsvisie van de Provincie.

Deze kwaliteitsprestaties zien er als volgt uit:

- de educatieve functie van de agrarische kinderopvang op een melkveehouderijbedrijf. Door het in aanraking komen met een actief melkveebedrijf leren de kinderen van jongsaf aan hoe de agrarische sector en dan met name een melkveebedrijf werkt;
- het plaatsen van een glazen wand tussen de te bouwen jongveestal en het gebouw voor de kinderopvang. Dit draagt verder bij aan de educatieve functie voor de kinderen;
- het voldoen aan de behoefte aan kinderopvang in de omgeving;
- het inzaaien van een natuurakker mengsel langs de volledige lengte van het karrespoor, dat is uitgevoerd met graskeien;

- het aanplanten van meidoornhagen over de gehele lengte en breedte van de kuilvoerplaten aan de oostkant van het perceel;
- de aanplant westkant van het erf en de oostkant van het karrespoor verder te versterken door de aanplant van drie zachte berken en drie winterlindes in de haag, waarmee het zicht op de bebouwing verder wordt ontnomen ;
- het aanplanten van grotere bomen met een diameter van 10 tot 25 cm;
- bijdrage aan de biodiversiteit door verschillende soorten bomen aan te planten;
- bijdrage aan biodiversiteit flora en fauna door in de onder beplanting van de aan te planten bomen verschillende soorten beplanting aan te planten
- bijdrage aan biodiversiteit flora en fauna door de variatie in aan te planten gemengde hagen;
- bijdrage aan biodiversiteit flora en fauna door onder de lindebomen langs de parkeerplaats de gemengde haag verder aan te vullen met diverse soorten beplanting.

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

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen (of Structuurvisie Kernen gemeente Dalfsen)

Het perceel Hofmanssteeg ligt in het ‘Essenlandschap’. Op de kaart van de Structuurvisie Buitengebied zijn grenzen aangegeven tussen deelgebieden die misschien een bepaalde 'hardheid' suggereren. In de praktijk zijn de overgangen tussen landschappen echter vaak 'zacht' en niet of nauwelijks op een perceel niveau te begrenzen.

Datzelfde geldt voor de beschrijving van de karakteristiek. Niet overal in een bepaald deelgebied zullen waarden en karakteristieken in dezelfde mate aanwezig zijn. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is dan ook altijd een verfijningslag nodig. Aanvragers van een ontwikkeling mogen ervan uitgaan dat er wordt er getoetst aan daadwerkelijk aanwezige waarden.

De ervenconsulent van Het Oversticht heeft voor deze ontwikkeling een advies uitgebracht die passend is in de structuur van het landschap. Deze is als bijlage toegevoegd. Aan de hand van dit advies is een erfinrichtingsschets opgesteld die uitvoering geeft aan het advies van Het Oversticht.

Karakteristiek Essenlandschap

Vanwege de gunstige ligging en bodemgesteldheid is het essenlandschap een al eeuwenoud cultuurlandschap. Op de dekzandruggen en hogere rivierduinen rond de Vecht vond de eerste bewoning plaats. Men woonde rond gezamenlijke akkers (de es) die door continue ophoging met mest hun karakteristieke bolle vorm kregen met soms scherpe steilranden.
De meeste en oudste bebouwing ligt op de flanken van de es. De dorpen en de boerenerven liggen op een natuurlijke wijze in het landschap. Vaak zijn de overgangen tussen dorp en omgeving of erf en

buitengebied niet scherp, maar lopen beide op een logische wijze in elkaar over. Erven kennen een rafelig silhouet van bebouwing en boomgroepen. Op de overgangen naar de Vecht liggen enkele landhuizen.

De variatie aan landschapselementen (bosjes, wegbeplanting, erfbeplanting, beplantingen langs esranden en op perceelsgrenzen) geeft het landschap een aangename en attractieve afwisseling. Doordat de wegen de natuurlijke lijnen van het landschap volgen, is een organisch en kronkelend wegenpatroon ontstaan vanuit de dorpen. Er zijn nog oude zandpaden aanwezig.

Vanwege de afwisseling en kleinschaligheid met als bonus een ligging bij de Vecht heeft het gebied grote recreatieve aantrekkingskracht. Er zijn dan ook meerdere verblijfsaccommodaties te vinden en diverse fiets- en wandelroutes. De landbouw speelt een rol als beheerder van het landschap. Het buiten wonen is in dit deelgebied veel voorkomend.

Kernkwaliteit

Het essenlandschap wordt gekenmerkt door aangename kleinschaligheid, een veelheid aan functies en een fraaie landschappelijke afwisseling van open en besloten delen, microreliëf, historische boerderijen en vele (verschillende) landschapselementen.

Ontwikkelingsrichting

Het eeuwenoude essenlandschap wordt in 2030 nog steeds hoog gewaardeerd. De historie van de bebouwing, de vele beplantingen in landelijk gebied en de natuurlijke hoogteverschillen en het microreliëf typeren het gebied. De landbouw is kleinschalig en passend binnen de landschappelijke kaders. Het gebied is geliefd als plek om te wonen en te recreëren.

Het essenlandschap vormt de overgang van het Vechtdal naar het noordelijker gelegen open agrarische landschap van de veenontginningen. Het gebied is een landschappelijk waardevol overgangsgebied. De kleine schaal en het historische karakter maken het gebied kwetsbaar voor grootschalige, nieuwe ontwikkelingen. De gemeente kiest in dit deelgebied dan ook voor een zorgvuldige, terughoudende koers. Daarbij is draagkracht van het landschap bepalend voor de mate waarin ontwikkelingen mogelijk zijn.

De gemeente ziet voor de landbouw in dit gebied het accent verschuiven naar onder andere verbreding. Zeker als dergelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behouden van de agrarische bedrijvigheid, zal de gemeente daar positief tegenover staan.

De kinderopvang op de Hofmanssteeg is een verbreding van het agrarische melkveebedrijf en voldoet daarmee aan de structuurvisie van de gemeente.

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ligt op ongeveer 185 meter van de Hofmanssteeg. De tijdelijke vergunning voor de kinderopvang omzetten naar een vergunning voor onbepaalde tijd, levert daarom ook geen beperking van de agrarische functies van de omliggende bedrijven op.

2.3.2 Landschapsontwikkelingsplan

In het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) (door de gemeenteraad vastgesteld op 15 februari 2010) is een visie op het landschap in het buitengebied van Dalfsen uitgewerkt in wensen en projecten. Het LOP is een gemeentedekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. Ook is aangegeven wat de karakteristieken van landschap in het betreffende deelgebied zijn en welke ontwikkelingen en welke kansen en bedreigingen er zijn. De gemeente kiest in het LOP voor de strategie ‘Selectief ontwikkelen’. Dit betekent dat in principe wordt ingezet op en toename van kwaliteit en het herstel van kwaliteiten die verloren zijn gegaan, maar dat met name de thema's ‘recreatie’ en ‘natuur’ per gebied worden genuanceerd.

De ervenconsulent van Het Oversticht heeft advies uitgebracht over de ontwikkeling aan de Hofmanssteeg 7 met het LOP als uitgangspunt. Initiatiefnemers hebben een erfinrichtingplan opgesteld, met de aangeplante beplanting als uitgangspunt. Door deze lijn door te trekken in de nieuwe aanplant, wordt het vergrote erf één geheel.

3. Onderzoeken

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

- Archeologie;
- Bedrijven en milieuzonering;
- Bodem;
- Cultuurhistorie;
- Duurzaamheid;
- Ecologie;
- Externe veiligheid;
- Geluid;
- Leidingen;
- Luchtkwaliteit ;
- Verkeerssituatie;
- Water.

3.1 Archeologie

Op basis van het Verdrag van Malta en de Wet op de archeologische monumentenzorg is het uitgangspunt gesteld om archeologische erfgoed zoveel mogelijk ter plekke te bewaren en maatregelen te nemen om dit te bewerkstelligen. De verstoorder van de bodem is verantwoordelijk voor het behoud van de archeologische resten. Daar waar behoud ter plekke niet mogelijk is, betaalt de verstoorder het archeologisch onderzoek en de mogelijke opgravingen. Voor ruimtelijke plannen die archeologische waarden bedreigen, moeten betrokken partijen in beeld brengen welke archeologische waarden in het geding zijn.

In het 5e verzamelplan (‘Chw bestemmingsplan 5e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen’) is de ‘Archeologische beleidskaart’ van de gemeente opgenomen. In bijlage 3 zijn de verschillende archeologische waarden op het perceel Hofmanssteeg 7 opgenomen. Doordat het erf op de te bouwen grond al is geroerd, is in overleg met de gemeente afgestemd dat een archeologisch onderzek niet nodig is.

3.2 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat meestal uit het aanhouden van een bepaalde

afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt gewoonlijk de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd, waarin richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar zijn opgenomen.

Op de Hofmanssteeg 7 is in 2008 een omgevingsvergunning afgegeven voor de kinderopvang en het melkveebedrijf. Uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van Raad van State blijkt dat bij een bestaande situatie de VNG-brochure niet van toepassing is (ABvRS 5 januari 2011, nr. 201002664/1/R3). De VNG-brochure is bedoel voor nieuwe situaties. De nieuwbouw voor de kinderopvang op deze locatie komt verder van de weg te staan, dan de bestaande gebouwen en parkeerplekken voor de kinderopvang. Het nieuwe gebouw ten behoeve van de kinderopvang komt op ongeveer 90 meter van Hofmanssteeg 6 en op ongeveer 105 meter van Hofmanssteeg 9. Dit is ruim buiten de richtafstand van 30 meter voor kinderopvang genoemd in de VNG brochure. De ontwikkeling van de kinderopvang is daarmee geen belemmering voor de omwonenden.

De jongveestal wordt aan de werktuigenberging gebouwd op circa 118 meter van de dichtstbijzijnde burgerwoning (Hofmanssteeg 6 en 8). De burgerwoning Hofmanssteeg 9 staat op ongeveer 55 meter van de ligboxenstal. Dit valt buiten de richtafstand van 50 meter van woningen in het buitengebied. De boerderijwinkel zit op een afstand van 65 meter van de dichtstbijzijnde buren en valt daarmee ook binnen de richtafstanden van de VNG.

In de omgeving van Hofmanssteeg 7 zijn verschillende burgerwoningen gesitueerd. Daarnaast zit op ongeveer 185 meter twee agrarische bedrijven (één in noordoostelijke richting, de ander in zuidelijke richting). De ontwikkelingen van de kinderopvang en van het melkveebedrijf op de Hofmanssteeg 7 belemmert de agrarische bedrijven in de omgeving niet.

3.3 Bodem

In 2013 heeft de gemeente Dalfsen een bodemkwaliteitskaart gemaakt en vastgesteld. De kaart geeft aan dat de algemene bodemkwaliteit voldoende is voor alle functies en gebruik. Als op een locatie geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, is bodemonderzoek niet nodig. Een vrijstelling voor bodemonderzoek kan worden aangevraagd. Bodemonderzoek is noodzakelijk als in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Op basis van het bodemonderzoek wordt bepaald of bodemsanering noodzakelijk is.

De grond waar het gebouw voor de kinderopvang en jongveestal gebouwd gaat worden is nu in gebruik als erf en deels staan er de tijdelijke units van de kinderopvang. Daarvoor was deze grond in gebruik voor de opslag van kuilvoer. Het percolatievocht van dit voer werd opgevangen in de mestkelders. En daarvoor was deze grond in gebruik als grasland/landbouwgrond. Doordat er op deze grond niet in gebruik is geweest voor bodemverontreinigende activiteiten is in overleg met de gemeente besloten om geen bodemonderzoek uit te voeren.

3.4 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, ook cultuurhistorische waarden in het plangebied worden meegewogen bij een afwijkingsbesluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

Met dit plan worden geen cultuurhistorische waarden gesloopt of aangetast. Er bevinden zich in het plangebied geen rijks- of gemeentelijke monumenten.

3.5 Duurzaamheid

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

Op de werktuigenberging zijn 161 zonnepanelen geplaatst. Hiermee wordt duurzame energie opgewekt.

De kinderopvang op een actief melkveebedrijf voorziet in een lokale behoefte en valt daarmee onder het verbeterdoel ‘lokale kracht’. Daarnaast zal het nieuw gebouw voor de kinderopvang door middel van een glazenwand direct verbonden worden aan de strohokken van de jongveestal. Hierdoor wordt de binding met het melkveebedrijf groter en is er sprake van een kwaliteitsimpuls voor het geheel.

3.6 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuurwet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij soortenbescherming heeft men per 1 januari 2017 te maken met de nieuwe Wet natuurbescherming (dit was de Flora en faunawet). Bij gebiedsbescherming heeft men ook te maken met de Wet natuurbescherming en met het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

3.6.1 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 Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

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

3.6.2 Natura 2000

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura-2000 gebied of een Beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde is het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht op een afstand van ruim 7 km van het plangebied. Het gebied Vecht- en Beneden-Reggegebied ligt op ruim 8 km van de Hofmanssteeg 7.

Als onderdeel van de omgevingsvergunning wordt een verklaring van geen bedenkingen bij provincie Overijssel aangevraagd. Uit de berekeningen blijkt dat er geen toename is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Deze berekening is als losse bijlage bij de aanvraag gevoegd (2.Verschil AERIUS.pdf). De vergunning kan daarom worden verleend.

3.6.3 Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de wijdere omgeving van het plangebied liggen enkele NNN-gebieden. Het dichtstbijzijnde NNN ligt op ruim 370 meter afstand. Aangezien het plangebied buiten de NNN ligt en van een fysieke aantasting van de NNN dus geen sprake is, kunnen effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN worden uitgesloten. Bovendien kent de ingreep (het bouwen en in gebruik hebben van het perceel ten behoeve van de melkveehouderij en de kinderopvang) slechts een beperkte effectafstand en zal geen sprake zijn van een opvallende verstoring binnen de NNN. Verdere toetsing in de vorm van een “Nee, tenzij-toets” is niet aan de orde.

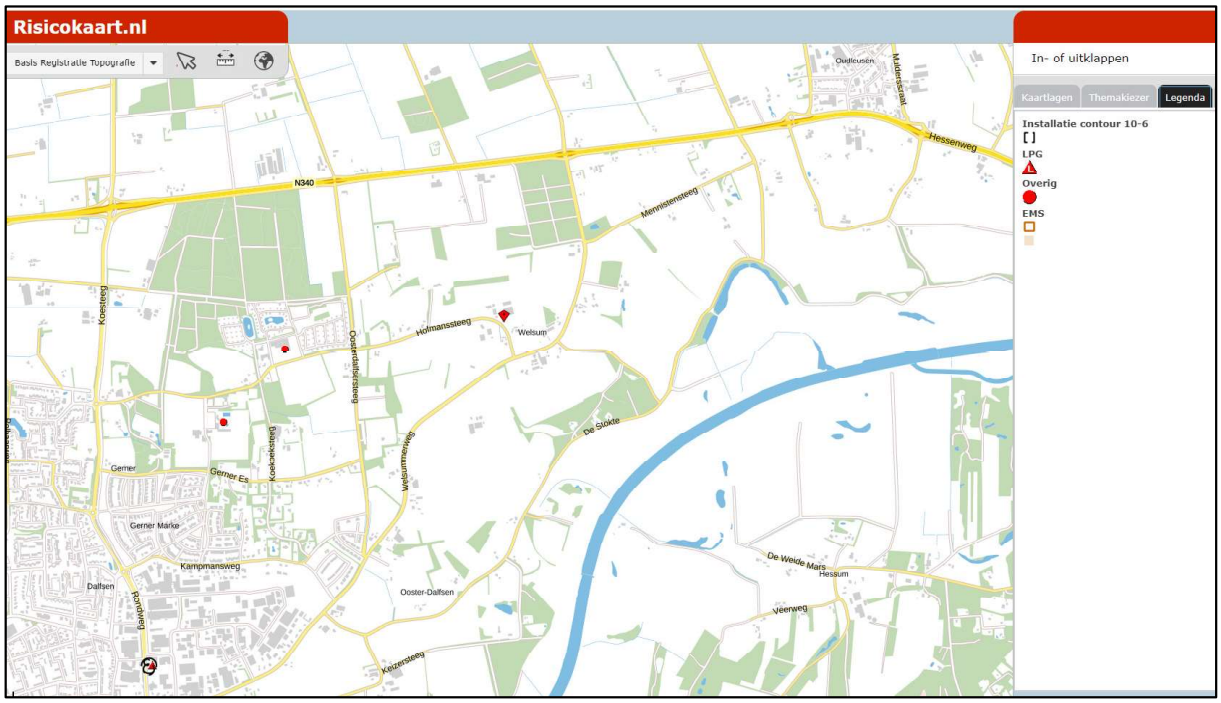
3.6.4 Soortenbescherming

Ten behoeve van het gebruik en de bouw van de jongveestal en het gebouw voor de kinderopvang is het niet nodig om bestaande beplanting te verwijderen. Ook zullen er geen oude stallen worden gesloopt. De te bebouwen grond is op dit moment verhard of in gebruik ten behoeve van het agrarisch bedrijf en de kinderopvang. Beschermde planten en dieren zullen hier daarom niet voorkomen. Het is daarom niet nodig om een quickscan flora en fauna uit te laten voeren.

Wij merken op dat te allen tijde de zorgplicht blijft gelden. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Deze zorg geldt voor alle individuen van in Nederland voorkomende soorten planten en dieren, ongeacht of deze soort beschermd is en ongeacht of ontheffing of vrijstelling is verleend.

3.7 Externe veiligheid

Aan hand van de Risicokaart Overijssel is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart Overijssel staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 7 Risicokaart (bron www.risicokaart.nl)

In het plangebied zijn geen risico's op korte afstand gevonden. Een LPG vulstation aan de Rondweg 22 te Dalfsen ligt op circa 2,3 km afstand. Aan de Haersholteweg 23 en aan de Haersholteweg 14 te Dalfsen is op respectievelijk bijna 1 km en op ongeveer 1,35 km afstand een opslag van chloorbleekloog aanwezig. De Hessenweg (N340), op een afstand van circa 650 meter van de Hofmanssteeg 7, is een route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het plangebied ligt zo ver van deze risicobronnen af, dat externe veiligheid geen rol speelt. Voor een deel van het erf bestaat er een kleine kans op overstroming. Dit wordt in paragraaf 2.4.13 uitgewerkt.

3.7.1 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 als

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

Er is geen toename van personen en doordat het plangebied ver af ligt van risicobronnen is nader onderzoek niet nodig.

3.8 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidbeleid. De wet biedt geluidsgevoelige gebouwen en terreinen (zoals woningen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, psychiatrische inrichtingen en de terreinen daarom heen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door middel van zonering. Voor de geluidsgevoelige objecten moeten bepaalde grenswaarden in acht worden gehouden.

Het perceel Hofmanssteeg 7 ligt langs een 60-km B-weg, die een lokale ontsluitingsfunctie heeft. Hierdoor is er een beperkte hoeveelheid doorgaand verkeer. Omdat de bestaande situatie op het erf wordt gehandhaafd is een toetsing van de geluidssituatie niet nodig. Het bestemmingsplan ondervindt geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder.

Geluidsgevoelige bestemmingen liggen op zodanig ruime afstand, waardoor geen geluidsoverlast zal optreden.

3.9 Leidingen

Voor het plan moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse kabels en planologisch relevante leidingen. In de bodem van het plangebied liggen voor zover bekend geen primaire hoofdleidingen die beperkend zijn voor dit plan.

3.10 Luchtkwaliteit

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 projectafwijkingsbesluit worden genomen, indien:

a. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het projectafwijkingsbesluit biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde 1, of
b. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het projectafwijkingsbesluit biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of

c. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het projectafwijkingsbesluit 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 indien 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 10.000 m2 brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, minimaal 20.000 m2 brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Dit project voorziet niet in één van de hiervoor genoemde activiteiten. Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling, die in het projectafwijkingsbesluit mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' zal verslechteren. Het plan voldoet daarmee aan de eisen die voor luchtkwaliteit gelden.

3.11 Verkeerssituatie

Het perceel Hofmanssteeg 7 ligt aan een B-weg in het buitengebied van Dalfsen. Ten opzichte van de huidige situatie zal er niet sprake zijn van meer verkeer. 's Ochtends worden de kinderen voor de kinderopvang gebracht. Het gaat dan om ongeveer 50 auto's tussen 7:00 u en 9:00 u. De kinderen voor de buitenschoolseopvang worden met busjes van initiatiefnemer van school opgehaald in de periode 14:00u - 15:30 u. Aan het eind van de dag worden de kinderen van zowel kinderopvang als van de buitenschoolse opvang opgehaald. Vaak hebben ouders meerdere kinderen in de kinderopvang en/of de buitenschoolse opvang. Daardoor zijn er in verhouding minder verkeersbewegingen. Aan het eind van de dag worden de kinderen opgehaald. Het gaat dan om ongeveer 85 auto's tussen 16:30 u en 18:30 u.

Verder zal door realisatie van dit plan voldoende parkeerruimte gerealiseerd worden ten behoeve van de kinderopvang. Voor het halen en brengen van de kinderen door ouders/verzorgers wordt de bestaande parkeergelegenheid gebruikt. Deze ligt aan de westzijde van het bestaande gebouw van de kinderopvang en is voldoende groot. De bezoekers van de boerderijwinkel zullen overdag op het bedrijf komen en kunnen dan van de parkeerruimte gebruik maken die de ouders en verzorgers ook gebruiken. Er is voldoende ruimte voor fietsers om hun fiets tijdelijk te stallen.

Aan de noordzijde wordt voor het personeel en eigen busjes (7 stuks) een parkeergelegenheid met 44 plekken aangelegd. Per dag komen maximaal 30 personeelsleden met de auto. Daarnaast worden

de busjes van de kinderopvang hier geparkeerd en 2 elektrische bakfietsen. Het aantal parkeerplekken is ruim voldoende voor het personeel en eigen busjes. Dit is bepaald aan de hand van de werkelijke cijfers, er is daarom geen normatieve parkeerbehoefte berekend. Deze parkeerplekken worden uitgevoerd met H-klinkers. Voor het melkveebedrijf is al voldoende parkeerruimte aanwezig.

De cliënten van de boerderijwinkel die niet op de fiets komen kunnen hun auto parkeren op de parkeerplaats zoals hieronder is weergegeven met gele omlijning (afbeelding 8). Er komt een bord aan de weg die aangeeft waar bezoekers van de boerderijwinkel moeten parkeren.

Afbeelding 8 Parkeren (geel) voor boerderijwinkel (paars)

3.12 Water

3.12.1 Watertoets

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

3.12.2 Relevant beleid

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. Zowel de provincie, het waterschap als de gemeente stellen waterbeleid vast. De belangrijkste kaders zijn de Omgevingsverordening en –visie van de provincie Overijssel, het Waterbeheersplan 2016 – 2021 van het waterschap Drents Overijsselse Delta, het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen.

3.12.3 Invloed op de waterhuishouding

Binnen dit project worden niet meer dan 10 wooneenheden/ geen wooneenheden gerealiseerd. De toename van het verharde oppervlak bedraagt meer dan 1.500 m^2. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijk watercorridor. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. 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 20 à 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast door onder andere te voorkomen dat afstromend hemelwater vanaf het straatoppervlak naar binnen kan stromen. Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

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

Waterhuishoudkundig aspect	**Relevantie**	**Toelichting**
Riolering en afvalwaterketen	Nee	Nu al aangesloten op riolering.
Wateroverlast (oppervlaktewater)	Nee	Geen wateroverlast
Grondwateroverlast	Nee	Geen grondwateroverlast
Grondwaterkwaliteit	n.v.t.	
Verdroging	Nee	Er is geen bedreiging voor karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische cultuurhistorische of arcehologische waarden.
Inrichting/beheer en onderhoud	Nee	Volgens de kaart van het waterschap ligt een stuk van het huidige verharde erf (inrit naar erf) binnen de invloedszone van een B-watergang. Echter wijzigt er niets op dat deel van het erf.

3.12.4 Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromend hemelwater ter plaatse in het milieu moet worden gebracht, dat wil zeggen lozen in de bodem (infiltratie) of in het oppervlaktewater. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te het infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's

geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Het hemelwater wordt door middel van straatkolken afgevoerd op een goed afwaterende sloot. Hierdoor zal er geen wateroverlast ontstaan. Het afvalwater van de kinderopvang en bedrijfswoning wordt geloosd op het riool. Het afvalwater van het agrarische bedrijf komt in de mestkelders en wordt met de mest op het land uit gereden.

3.12.5 Watertoetsproces

Via www.dewatertoets.nl is het Waterschap Drents Overijsselse Delta op de hoogte gebracht van het plan. Het waterschap heeft door middel van een email aangegeven dat het afwateren via de straatkolken mogelijk is, mits er elders geen wateroverlast ontstaat.

3.12.6 Overstromingsrisicoparagraaf

Een deel van het plangebied ligt in een ‘Overstroombaar gebied’. Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal gesproken niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan) als gevolg van een extreme gebeurtenis. Het gaat zowel om buitendijkse gebieden die bij hoogwater overstromen (bijvoorbeeld uiterwaarden) als om de beschermde gebieden achter de dijk (binnendijkse gebieden) die alleen bij een calamiteit onder water komen te staan.
Volgens de viewer van de provincie Overijssel ligt het plangebied in overstroombaar gebied (zie afbeelding).

Afbeelding 9 Uitsnede kaart watergebiedreserveringen, Omgevingsvisie provincie Overijssel

Een deel van het plangebied ligt volgens de viewer van de risicokaart in een gebied dat een kleine kans heeft op een overstroming. Dat wil zeggen dat de kans op een overstroming 1 keer per 1000 jaar is. Volgens de risicokaart is de maximale waterdiepte dan minder dan 0,5 meter. (zie afbeelding)

Afbeelding 10 Uitsnede risicokaart overstromingsrisico (bron: www.risicokaart.nl)

Het bestaande gebouw voor de kinderopvang ligt volgens de kaarten voor het grootste deel buiten het gebied met kans op overstroming. Daarbij zal voor de nieuwbouw van de jongveestal en de kinderopvang worden aangesloten bij de hoogte van de bestaande werktuigenberging. Dit betekent dat het peil hoger komt te liggen dan volgens de kaarten van de provincie en risicokaart.nl nu het geval is. Een deel van de nieuwbouw voor de kinderopvang komt ook buiten het overstromingsgebied te liggen. Ook heeft de nieuwbouw ten behoeve van de kinderopvang een

eerste verdieping. In geval er toch sprake is van een overstroming en er kinderen aanwezig zijn, kunnen zij tijdelijk naar de eerste verdieping worden overgebracht. Daarnaast is ook de buitenruimte tussen de ligboxenstal en het gebouw van de kinderopvang verhoogd. Hierdoor is de kans op wateroverlast nihil.

In geval van overstroming zijn er geen belemmeringen om de beoogde ontwikkelingen op de locatie toe te staan. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta en de Veiligheidsregio zijn op de hoogte gesteld van de ontwikkeling. De omgevingsvergunning staat kinderopvang en een melkveebedrijf toe op deze locatie. Gezien de kleine kans van overstroming op slechts een deel van het perceel tot ongeveer 0,5 meter en de mogelijkheid om bij een overstroming de kinderen in veiligheid te brengen, is het niet nodig om aanvullende maatregelen te nemen.

4. Planbeschrijving

4.1 Algemeen

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

4.2 Beschrijving gewenste situatie

Door middel van het verlenen van de omgevingsvergunning is het mogelijk om tot 150 kinderen in de kinderopvang en buitenschoolse opvang op te vangen en hiervoor deels nieuw te bouwen. Ook de bouw van de jongveestal en aanleg van de parkeerplaasten, worden door de omgevingsvergunning mogelijk gemaakt. De boerderijwinkel past binnen de regels van het bestemmingsplan en zal in de bestaande hooiberg komen. Dit naast het bestaande en toegestane melkveebedrijf.

Initiatiefnemers moeten dit realiseren conform het inrichtingsplan (losse bijlage) en de beplanting instandhouden.

4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg
In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1.Bro en artikel 6.18 Bor moet een projectafwijkingsbesluit aan verschillende overheidsinstanties voorgelegd worden. Hierna een korte samenvatting.

Waterschap Drents Overijsselse Delta
Vooroverleg met het Waterschap heeft plaatsgevonden via het invullen van de digitale watertoets op 25 juni 2020 en daarbij is naar voren gekomen dat de normale procedure gevolgd kan worden. Daarnaast zal een waterbergend oppervlak van ongeveer 234 m^2 met een maximale peilstijging van 30 cm worden aangelegd.

Provincie Overijssel
De provincie Overijssel heeft op 6 juli 2021 aangegeven dat de ontwikkeling passend is binnen het provinciale beleid. Hierbij is voornamelijk gekeken naar de balans in de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, waarvan is aangegeven dat de investering in de groene omgeving in balans is met de geboden ontwikkelingsruimte.

Veiligheidsregio IJsselland
Vooroverleg met de Veiligheidsregio IJsselland is niet noodzakelijk, omdat externe veiligheid hier geen rol speelt.

Inspraak

Op 11 juni 2019 is er een bijeenkomst georganiseerd om de omwonenden op de hoogte te stellen van de nieuwbouwplannen. De plannen zijn toegelicht en er was ruimte voor de omwonenden om vragen te stellen. Van deze bijeenkomst is een verslag gemaakt. Er waren 17 omwonenden aanwezig. Alle omwonenden hebben het verslag van deze bijeenkomst ontvangen en zijn in de gelegenheid gesteld om op het verslag te kunnen reageren. Daarnaast zijn de buren in februari 2020 via de email op de hoogte gesteld van de vertraging vanwege de stikstofproblematiek en in juli 2020 van het indienen van de aanvraag. Ook is met twee buren de verlichting van het parkeerterrein besproken. De verlichtingspunten zoals opgenomen in het erfinrichtingsplan zijn wat deze buren betreft akkoord, omdat er gebruik wordt gemaakt van een tijdschakelaar.

Zienswijzen

De ontwerp omgevingsvergunning wordt voor zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegd. Na deze termijn wordt het resultaat van de terinzagelegging in deze ruimtelijke onderbouwing weergegeven.

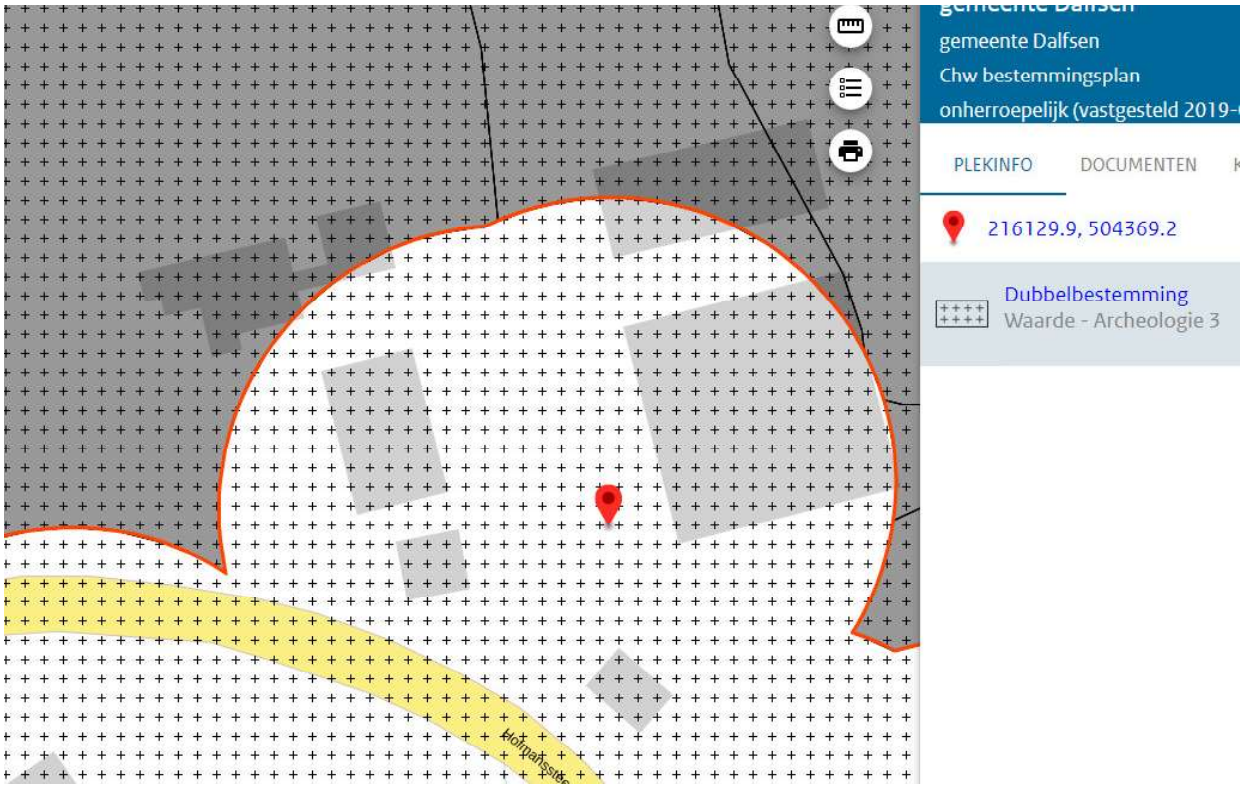
4.4 Economische Uitvoerbaarheid

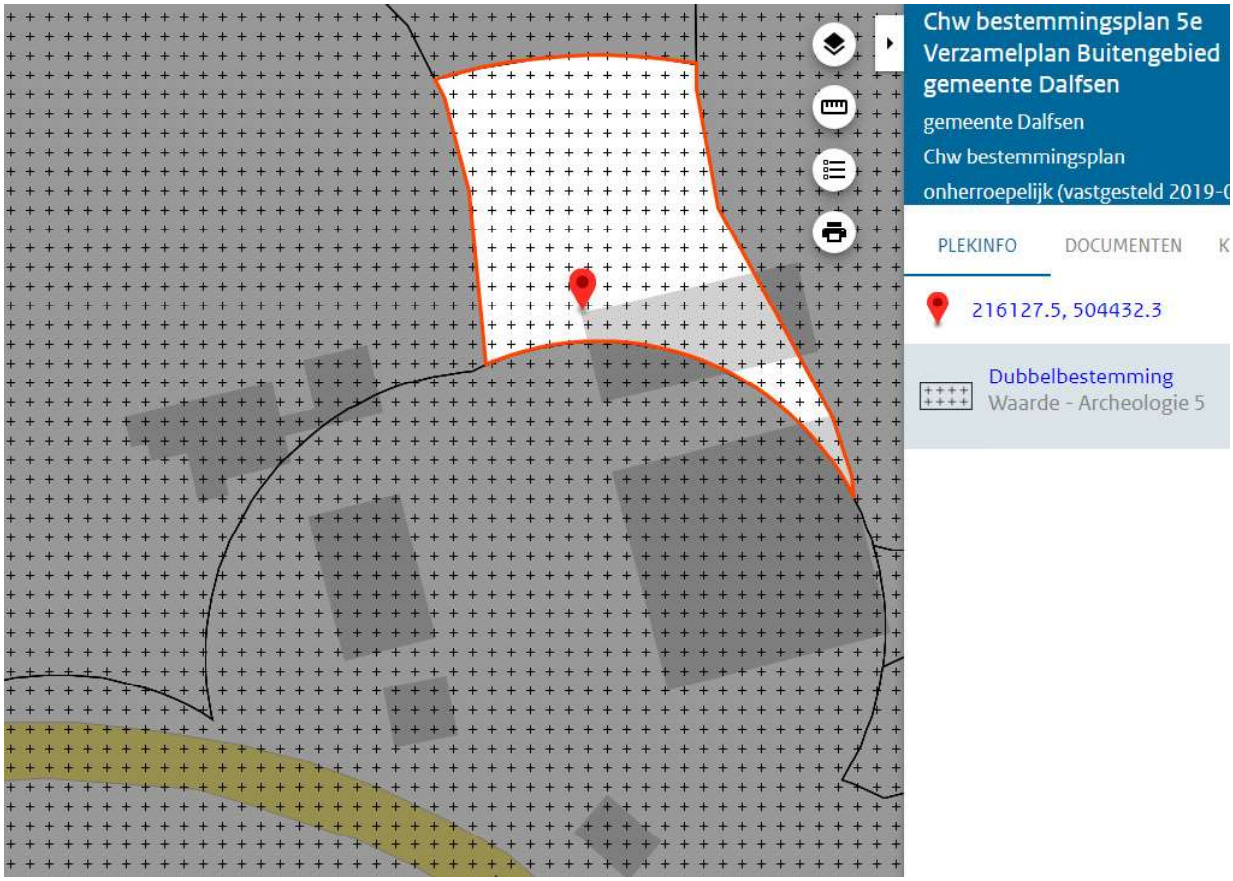
In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat ruimtelijke plannen economisch uitvoerbaar moeten zijn. De gemeente Dalfsen heeft een ontwikkelingsovereenkomst met de aanvrager gesloten, waarin is vastgelegd dat de kosten voor de procedure, de landschappelijke inpassing en eventuele kosten voor planschade volledig voor zijn rekening komen.

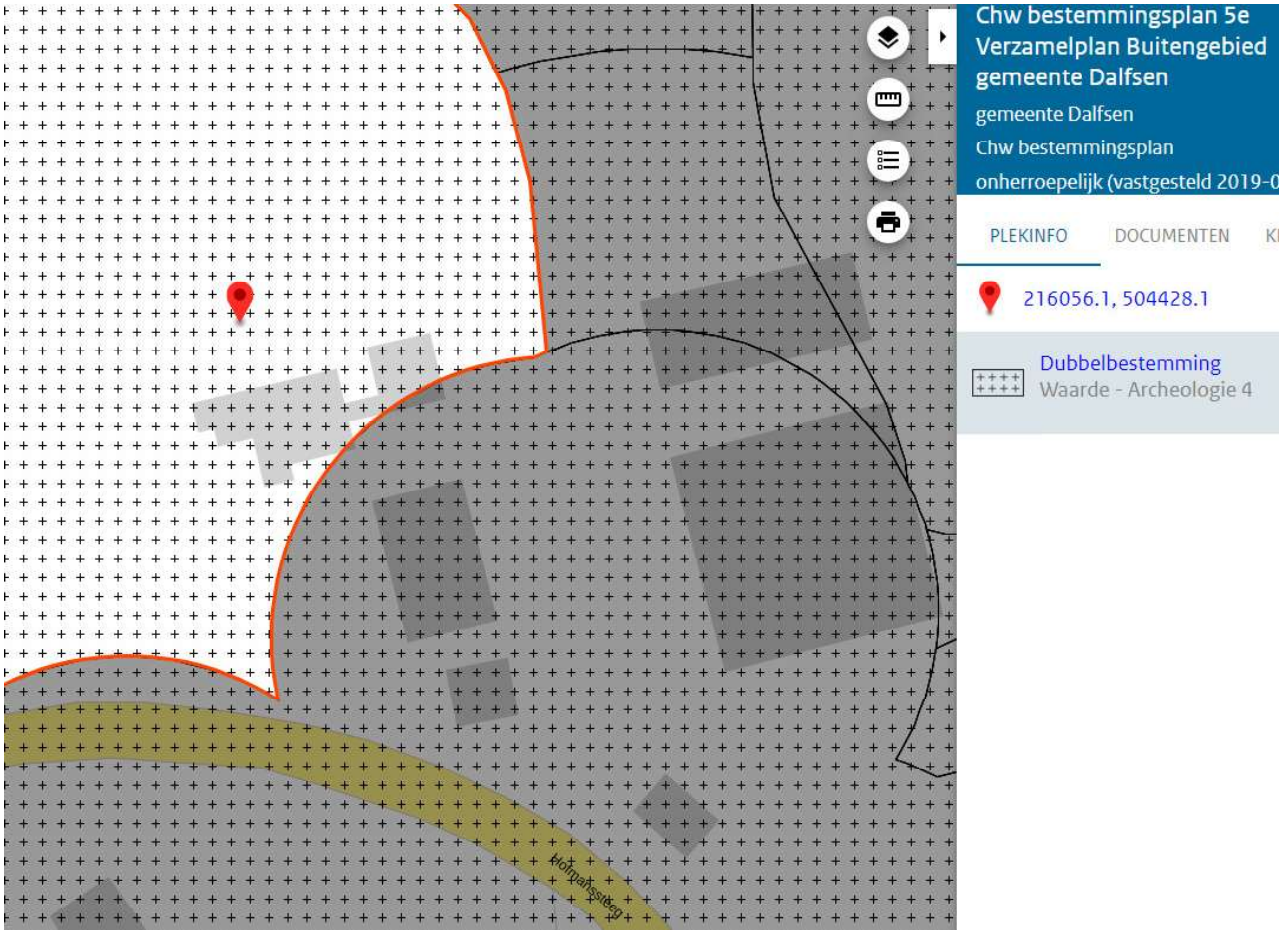
Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal met een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.

Bijlagen

Bijlage Overzicht dubbelbestemming archeologie




Chw bestemmingsplan 5e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen
gemeente Dalfsen
Chw bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2019-0
PLEKINFO
DOCUMENTEN
K
216127.5, 504432.3
Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie 5


Chw bestemmingsplan 5e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen
gemeente Dalfsen
Chw bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2019-0
PLEKINFO
DOCUMENTEN
K
216056.1, 504428.1
Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie 4
Hofmarkenweg

Bijlage 9 Projectafwijkingsbesluit Koelmansstraat 85 en 87

gemeente Dalfsen

[redacted]

Uw aanvraag ontvangen:	Ons kenmerk:	Inlichtingen bij:	Centrale nummer:
1 april 2022	Z/22/656718	[redacted]	(0529) 48 83 88

Onderwerp:
brief + definitief besluit aanvraag omgevingsvergunning

Datum:
31 oktober 2022

Geachte heer

Wij hebben op 1 april 2022 uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het splitsen van de bestaande woning tot twee wooneenheden op het perceel Koelmansstraat 85 in Dalfsen. De aanvraag is bij ons geregistreerd onder het dossiernummer Z/22/656718.

Verlenen Omgevingsvergunning
Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. Het besluit met bijbehorende voorschriften hebben wij bijgevoegd. Wij raden u aan om alles zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften naleven.

Besluit en publicatie
Het besluit wordt door ons gepubliceerd op onze website onder KernPUNTEN (in te zien via deze link), in het Gemeenteblad (Officielebekendmakingen.nl) en in het weekblad “De Dalfser Marskramer” van 1 november 2022.

Meer informatie
Als u vragen hebt over deze brief, kunt u telefonisch of schriftelijk contact opnemen met [redacted] of het emailadres gemeente@dalfsen.nl. Wilt u bij vragen of overleg het kenmerk boven in deze brief bij de hand houden, zodat wij u vlot van dienst kunnen zijn.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,

[redacted]

Bijlage: Omgevingsvergunning

Raadhuisstraat 1
Postbus 35, 7720 AA Dalfsen
T (0529) 48 83 88
F (0529) 48 82 22
E gemeente@dalfsen.nl
I www.dalfsen.nl

OMGEVINGSVERGUNNING

Wij hebben op 1 april 2022 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het splitsen van de bestaande woning tot twee wooneenheden op het perceel Koelmansstraat 85 in Dalfsen, kadastraal bekend Dalfsen, sectie Y, nummer 454. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/22/656718.

[redacted]

Besluit
Gelet op § 2.1. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: 'Wabo') besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen.

Wij verlenen de omgevingsvergunning onder de bepaling dat de genoemde stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk;
2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Procedure
Wij hebben de omgevingsvergunning voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure van § 3.3 van de Wabo. De aanvraag heeft betrekking op de activiteit het (ver)bouwen van een bouwwerk, artikel 2.1 lid 1 sub a, het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, artikel 2.1 lid 1 sub c, en is beoordeeld aan § 2.3 van de Wabo.
U heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde regels en voorschriften en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Ontvankelijkheid
Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)
Door uw aanvraag wijzigen de gegevens in de BAG.

Na splitsing van de woning aan de Koelmansstraat
Gebruiksoppervlakte nummer 85: 97 m²
Gebruiksoppervlakte nummer 87: 138 m²

Brondocument: DOC/22/551230.

Bijgevoegde documenten
De volgende documenten behoren bij het besluit:

Naam bijlage	Type	Datum ingediend
22-040-01_Fam__[redacted]pdf	OLO tekening	1 april 2022
Bestaande woning splitsen tot twee wooneenheden	OLO aanvraagformulier	1 april 2022
Ruimtelijke onderbouwing woningsplitsing	OLO bijlage	25 augustus 2022

Beroepsclausule
Tegen dit besluit kunt u, en andere belanghebbenden, op grond van artikel 8:1 Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na de dag van terinzagelegging van dit besluit een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Overijssel, Sector Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle, telefoon 038-8884110.
Een beroepschrift moet ondertekend zijn en in ieder geval de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden van het beroep bevatten.
Het besluit blijft gelden in de tijd dat uw beroepschrift in behandeling is. Als u dit niet wilt, vanwege een spoedeisend belang of omdat het besluit onherstelbare gevolgen heeft voor u, dan kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Overijssel, locatie Zwolle, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Inwerkingtreding en geldigheid omgevingsvergunning
De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Als naast een beroepschrift een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan wordt de werking van de omgevingsvergunning niet opgeschort voordat op dat verzoek is beslist. De gemeente kan de omgevingsvergunning na een half jaar intrekken als er geen gebruik van is gemaakt. Van de voornemens over een intrekking wordt u door ons geïnformeerd.

Dalfsen, 31 oktober 2022

[redacted]

Bijlagen:

- Inhoudelijke beoordeling, voorschriften en verplichtingen;
- Formulier melding start activiteit bouw;
- Formulier gereed melding activiteit bouw.

Inhoudelijke beoordeling
Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk
Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

1. Bestemmingsplan:
   Op het perceel is het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen' inclusief de daarbij behorende herzieningen van toepassing. Het perceel is volgens de bij het bestemmingsplan behorende plankaart bestemd voor '"Wonen" met de dubbelbestemming "Waarde – archeologie 4" waarop de bestemmingsplanregels van toepassing zijn.
   Het bouwplan is strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij behorende planregels, omdat ter plaatse van de locatie maar één woning is toegestaan. Het gewenste gebruik van de woning door twee afzonderlijke wooneenheden is niet in overeenstemming

   Indien sprake is van strijd met de regels wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan', en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

2. Bouwbesluit:
   Uw bouwplan met de gebruiksfunctie : 'woonfunctie' is getoetst aan de bestaande bouw voorschriften van het Bouwbesluit 2012.
   Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

3. Bouwverordening:
   Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening.

4. Welstand:
   De aanvraag is niet getoetst aan de 'Welstandsnota gemeente Dalfsen 2014' omdat het uiterlijk van het gebouw door de splitsen niet wijzigt.

Conclusie:
De omgevingsvergunning voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo kan worden verleend.

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Zoals bij de activiteit 'Het (ver)bouwen van een bouwwerk' al is aangegeven, is uw plan strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij behorende planregels.

Het bestemmingsplan en de algemene afwijkingsregels bieden geen mogelijkheid om hiervan af te wijken. Wij zijn bereid mee te werken aan het (bouw)plan middels een project afwijkingsbesluit op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo. Voor de motivatie verwijzen wij naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing "Ruimtelijke Onderbouwing Koelmansstraat". Uit de ruimtelijke onderbouwing is in voldoende mate aangetoond dat het plan ruimtelijk gezien aanvaardbaar is.

Conclusie:
De omgevingsvergunning voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo kan worden verleend.

Voorschriften
Wij hebben de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk
a. het bouwwerk moet worden uitgevoerd conform de bij dit besluit behorende stukken;
b. er moet worden gebouwd volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

Verplichtingen
Wij hebben de volgende verplichtingen aan de omgevingsvergunning verbonden:

- Algemeen
De vergunninghouder moet ervoor zorgen dat de omgevingsvergunning altijd op het werk aanwezig is en op aanvraag van de toezichthouders getoond kan worden.

Wet natuurbescherming (Wnb)
De Wnb blijft ondanks deze omgevingsvergunning van toepassing. De Wnb verbiedt de verstoring en verontrusting van verblijfplaatsen van beschermde diersoorten en planten.
Een ieder dient dan ook voldoende zorg in acht te nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.
De bedoelde zorg houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voorzover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voorzover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.
Nadere informatie kunt u onder andere vinden op de website http://www.natuurloket.nl

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Schriftelijke kennisgevingen
Via wabo@dalfsen.nl moet aan de eenheid Publieksdienstverlening kennis worden gegeven van:
a. de oplevering van werkzaamheden met betrekking tot het brandwerende wanden, compartimentering en afdichting van doorvoeringen voordat de plafonds gesloten worden, voor de controle hiervan;
b. het gereed zijn voor ingebruikgeving of ingebruikneming van het bouwwerk of een gedeelte daarvan. Hiervoor dient u bijgevoegd ‘formulier gereedmelding activiteit bouw’ in te dienen of digitaal melden via deze link ‘Bouw/verbouw, voltooiing melden’.

Verbod voor ingebruikneming
Het is verboden een bouwwerk, waarvoor omgevingsvergunning is verleend in gebruik te geven of te nemen indien:
a. het bouwwerk niet gereed is gemeld bij de eenheid Publieksdienstverlening;
b. er niet gebouwd is overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning.

Overige opmerkingen
a. als u start met de werkzaamheden, voordat deze omgevingsvergunning onherroepelijk is, handelt u daarmee op eigen risico en kunt u bij vernietiging van deze omgevingsvergunning door bezwaar of beroep de gemeente in geen enkel opzicht aansprakelijk houden.

Om een afspraak te maken met de eenheid Publieksdienstverlening kunt u bellen met 140529.

Ruimtelijke Onderbouwing splitsing woning Koelmansstraat 85 en 87 te Dalfsen.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Beschrijving van de ontwikkeling

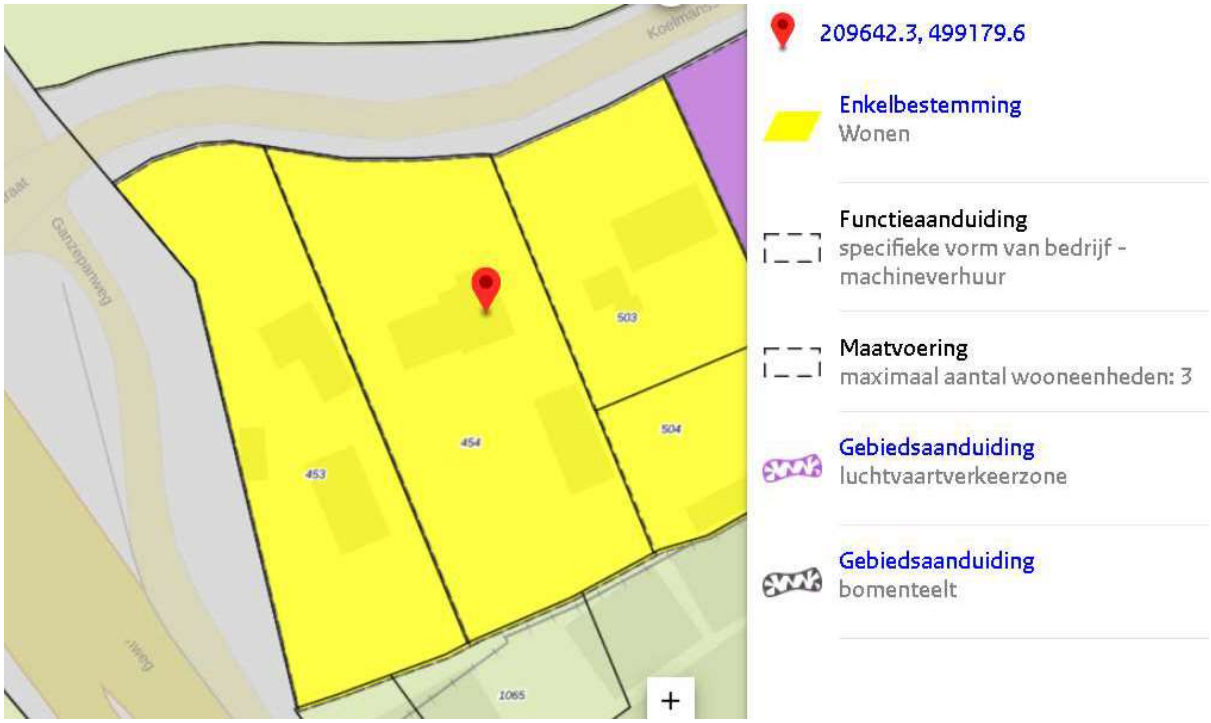
Initiatiefnemers zijn eigenaren van de woning gelegen aan de Koelmansstraat 85 en 87 in het buitengebied van Dalfsen. Dit is een woning met een vergunde inwoonsituatie. Initiatiefnemers zijn echter voornemens om de woning te splitsen in twee volwaardige woningen en dit planologisch in te laten passen, een ander conform het feitelijke gebruik. Dit is mogelijk door toepassing te geven aan de Beleidsregels “Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021”, die op 29 maart 2021 door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Deze beleidsregels maken het namelijk mogelijk om woningen met een bestaande en legale inwoonsituatie te splitsen in twee afzonderlijke wooneenheden.

Onderstaande afbeelding geeft de ligging van de locatie aan.

Kaart 1. Ligging van het perceel Koelmansstraat 85 en 87 te Dalfsen.

1.2 Geldende bestemming

Op het perceel is het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied gemeente Dalfsen’, inclusief de daarbij behorende herzieningen van toepassing. Het perceel is volgens de bij het bestemmingsplan behorende plankaart bestemd voor ‘Wonen’ met dubbelbestemming ‘Waarde Archeologie – 4’, Functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – machineverhuur’, maatvoering ‘maximaal aantal wooneenheden: 3’, Gebiedsaanduiding ‘luchtvaartverkeerzone’ en Gebiedsaanduiding ‘bomenteelt’.
Dit is hieronder deels weergegeven.



Kaart 2. **Huidige bestemming** Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Het gewenste gebruik van de bestaande woning voor twee afzonderlijke wooneenheden is strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij behorende planregels, omdat volgens het bestemmingsplan ter plaatse van de locatie maar één woning is toegestaan. Het splitsen van de woning zou echter twee afzonderlijke woningen doen ontstaan.

Toekomstige situatie

De woonbestemming van het perceel Koelmansstraat 85 en 87 blijft bestaan. Het aantal woningen binnen de bestemming “Wonen” wordt in een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied of in het omgevingsplan gewijzigd van maximaal drie naar maximaal vier woningen. Op de verbeelding wordt ter plaatse van de woning Koelmansstraat 85 en 87 de aanduiding ‘aaneengebouwd’ opgenomen en wordt de inhoud gemaximeerd op 750 m³. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken wordt gemaximeerd op 117,94 m2.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1. Rijksbeleid

1.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving voor Nederland in 2050. De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.
Het Rijk wil sturen en richting geven op vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

De voorgenomen ontwikkeling heeft met name een relatie met de prioriteit 4. Bij prioriteit 4 wordt ingegaan op het belang van natuurlijke systemen en het landschap. In sommige regio's staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is daar sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Als we het waterpeil omhoog brengen, kan dat gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het dan misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd wil de overheid de kwaliteiten van het landschap graag behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege ons cultureel erfgoed. De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Het onderhavige plan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen zoals bedoeld in de NOVI.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat bij functiewijzigingen moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijzing, dat toch gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden. Uit afdelingsjurisprudentie blijkt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien.

Door dit plan wordt er formeel één woning toegevoegd op de projectlocatie. Er wijzigt echter niets aan de bebouwing op het perceel. De beleidsregels "Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen" laten niet toe dat na de splitsing de woningen kunnen worden vergroot of dat er extra bijgebouwen bij kunnen worden gebouwd. Er is hiermee geen sprake van extra ruimtebeslag.

Op basis van het bovenstaande is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Een nadere toetsing is niet noodzakelijk.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of het initiatief bijdraagt aan de Provinciale ambities, wordt het initiatief getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit model staan de stappen 'of', 'waar' en 'hoe' centraal. Als de ontwikkeling wordt getoetst aan de Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat het volgende beeld.

2.2.2 Toetsing generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes geven antwoord op de vraag 'of' er aan een bepaalde ontwikkeling kan worden meegewerkt. Een deel van deze beleidskeuzes geldt voor heel Overijssel, een deel voor specifieke gebieden in Overijssel. Voor heel Overijssel geldt de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'.

2.2.2.1 Generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening Overijssel 2017.

Het perceel Adres is niet gelegen binnen één van de zones waarbinnen normstellende regels gelden. Wel gelden de algemene generieke beleidsregels met betrekking tot 'zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik'. Deze eis is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde groene omgeving scherp houden. In dit plan wordt alleen een bestaande woning gesplitst. Er wordt niet gebouwd of gesloopt. Hiermee is het plan niet in strijd met het principe van 'zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik'.

2.2.2.2 Gebiedsspecifieke beleidskeuzes

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende belangen. Het gaat dan bijvoorbeeld om:

- Het beschermen tegen overstromingen en wateroverlast
- Het veilig stellen van ons drinkwater
- Het behoud van plant- en diersoorten (biodiversiteit)
- De bescherming van zeldzame of unieke landschapskwaliteiten
- Het beperken van risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen

Voor het perceel Koelmansstraat 85 en 87 geldt dat geen gebied specifieke beleidskeuzes van toepassing zijn.

2.2.3 Toetsing ontwikkelingsperspectief

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

De planlocatie ligt in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' geldt. Zie voor een weergave hiervan onderstaand figuur.

Kaart 3. **Uitsnede ontwikkelingsperspectief** Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2021

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

Conclusie
De ontwikkeling op het perceel Koelmansstraat 85 en 87 past binnen het ontwikkelingsperspectief. Er is sprake van woningsplitsing van een bestaand gebouw waarbij geen extra ruimte wordt geboden voor uitbreiding van de woningen. Daarnaast is, hoewel formeel sprake is van het toevoegen van een woning, geen sprake van een plan waardoor omliggende agrarische bedrijven worden belemmerd in de bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden. Hier wordt verderop in deze onderbouwing nader op ingegaan.

2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

Op de planlocatie zijn drie lagen van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurgebied en de laag van de beleving. De ‘stedelijke laag’ is in dit geval gezien de ligging in het buitengebied niet van toepassing. Na vermelding van de drie relevante gebiedskenmerken vindt een gezamenlijke toetsing plaats.

2.2.4.1 Natuurlijke laag

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

De planlocatie, voor zover het de woning betreft, is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype Dekzandvlakte en ruggen.

Kaart 4. **Uitsnede gebiedskenmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag'**

Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2021

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

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

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

2.2.4.2 Laag van het Agrarisch cultuurlandschap

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

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype Oude Hoevenlandschap.

Kaart 5. **Uitsnede gebiedskenmerkenkaart van de laag van het agrarisch cultuurlandschap** Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2021

Het Oude Hoevenlandschap is een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond.

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

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

2.2.4.3 Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio is ook steeds belangrijker. De stedelijke leefwijze en cultuur waaiert meer en meer uit over het agrarisch cultuurlandschap. Burgers op getransformeerde boerenerven houden er een stedelijke leefwijze op na; weinig (economische) binding met grond en landschap, genietend van de onafhankelijkheid op eigen erf. De ruimtelijke kwaliteitsambitie is om een brede waaier aan woon-, werk-, en mixmilieus te creëren: elk buurtschap, dorp en stad heeft zijn eigen kleur. Daarnaast ligt er de ambitie om het contrast tussen dynamische en luwe gebieden te versterken door het infrastructuurnetwerk.

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

Verspreide bebouwing

De agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binden met het landschap. Door eenheid in handelen van boeren ontstonden er samenhangende landschappen, die nu nog steeds herkenbaar zijn. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft: de opbouw van erf, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype. Naast erven kent het buitengebied losliggende ‘gewone’ burgerwoningen met veelal een eigen, individueel karakter en eigen verhaal van ontstaan. Door transformatie van erven kan de samenhang tussen erf en landschap vervallen. De erven gaan binnen de landsschappelijke eenheid steeds meer verschillen.

De ambitie is om erven opnieuw te verbinden met het landschap en te verkennen als alternatief woon/werkmilieu. De erven die vrijkomen worden steeds groter. Soms is sloop een goede optie, maar hierdoor worden erven zo klein dat ze kunnen verdwijnen. Deze erven kunnen ook een anders gebruikt worden. Door voort te bouwen op de karakteristieken en kwaliteiten van de vaak eeuwenoude erven, ligt hier een kans om unieke, echt Overijsselse woon/werk-, recreatie- en zorgmilieus te ontwikkelen: sterk verbonden met de historie, het omliggende landschap en met veel ruimte voor individuele invulling.

De norm is dat ontwikkeling van nieuwe erven bijdraagt aan het behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit overeenkomstig de KGO. In de richtinggevende uitspraken staat dat ontwikkelingen die op erven plaatsvinden, bijdragen aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen. Daarnaast blijft er een duidelijk onderscheid tussen voorkant en achterkant en vindt koppeling van het erf aan het landschap plaats. Bij transformatie van erven kan de ervenconsulent van het Oversticht adviseren over de ruimtelijke kwaliteit.

Informele en trage netwerk

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

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

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

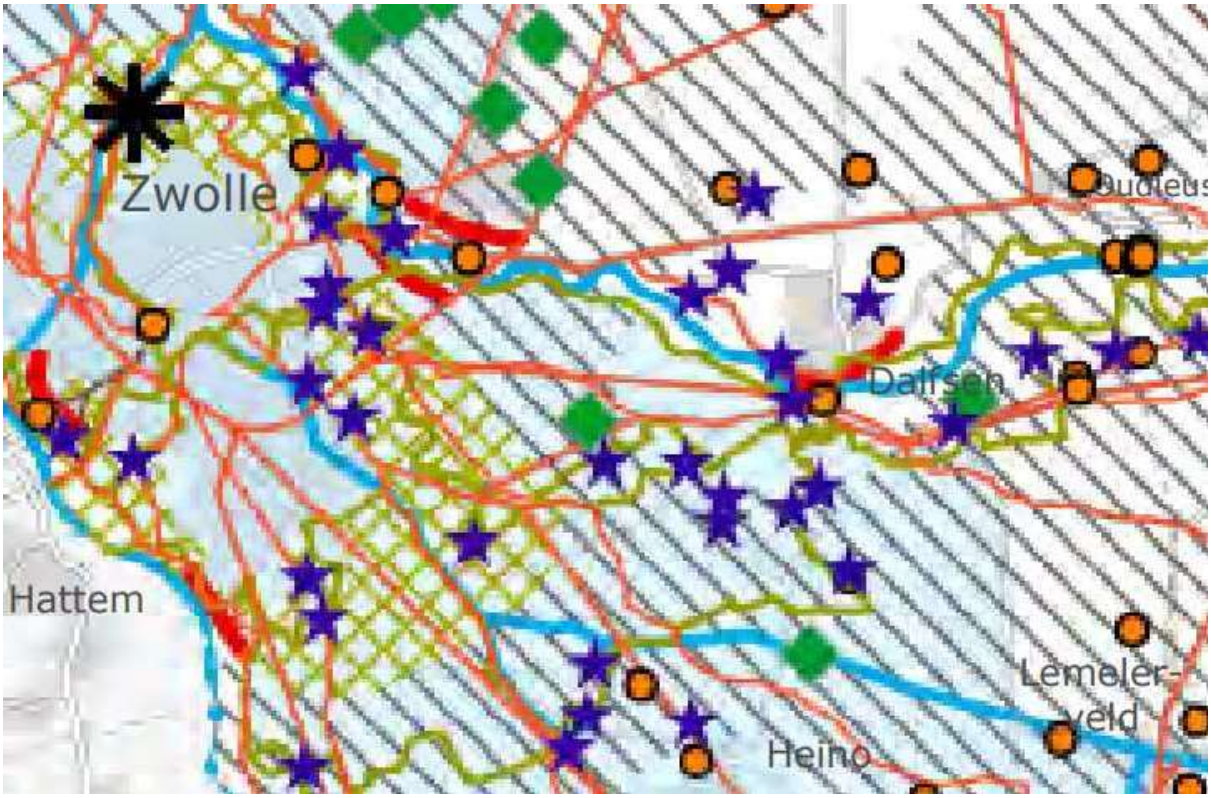
Conclusie

De ontwikkeling op het perceel Koelmanstraat 85 en 87 past binnen deze gebiedskenmerken.

2.2.4.4 Laag van de beleving

In de 'Laag van de beleving' komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijke economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarische sector

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



Kaart 6. **Uitsnede gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van de beleving'**

Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2021

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, op zijn minst zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

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

2.2.4.5 Conclusie gezamenlijke toetsing aan de geldende gebiedskenmerken

In dit geval is sprake van de splitsing van een bestaande woning in twee afzonderlijke wooneenheden binnen de bestaande bebouwing. Hiermee is er geen sprake van relevante activiteiten in relatie de gebiedskenmerken van de ‘Natuurlijke laag’ en de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’. De ontwikkeling heeft hier dan ook geen negatieve effecten op. Met betrekking tot ‘Donkerte’ wordt opgemerkt dat de woning in de huidige situatie al wordt bewoond door twee huishoudens. De splitsing van deze woning in twee afzonderlijke wooneenheden binnen de bestaande woning heeft dan ook geen toename van lichtuitstraling tot gevolg in vergelijking met de reeds bestaande situatie ter plaatse.

2.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

De ruimtelijke ontwikkeling waarop deze ruimtelijke onderbouwing van toepassing is, is in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

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

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

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

De planlocatie ligt op de structuurvisiekaart in het gebeid ‘Parels in het Landschap’.

Zie kaart 7 voor een uitsnede uit de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

Kaart 7. **Uitsnede structuurvisiekaart**

Parels Bron: Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

2.3.1.1 Karakteristiek Parels in het Landschap.

Dit gebied staat bekend om zijn vele havezaten en landgoederen (Rechteren, Mataram, Den Aalshorst, De Horte, Den Berg, Hessum en Leemcule). De landhuizen, laanstructuren, landerijen en bosgebieden van de landgoederen zijn karakteristiek voor het gebied ten zuiden van de Vecht. Langs de randen van het gebied liggen boerderijen met eenmansessen. Veel boerderijen behoren tot een landgoed. In de kleurstelling van de luiken is dat nog terug te zien. De erven worden getypeerd door hun losse opzet, met onregelmatig verspreide bebouwing, boomgroepen, boomgaard en bijgebouwen als bakhuisjes en hooibergen.

Meer naar het westen gaan de bossen en landgoederen over in glooiende, agrarische gebieden. De variatie aan landschapselementen (bosjes, wegbeplanting, erfbeplanting, beplantingen langs esranden en op perceelsgrenzen) geeft het gebied een aangename en aantrekkelijke afwisseling. In het gebied bevindt zich de fraaie en actieve kern Hoonhorst. Hoonhorst heeft zich aan de noord en zuidzijde van de dekzandrug ontwikkeld. De woningbouw wordt aan de noordoostzijde begrensd door een bosgebied dat tot het Natuur Netwerk Nederland behoort. Aan de zuidoostzijde ligt het Kulturhus van Hoonhorst waarin onderdak wordt geboden aan diverse maatschappelijke functies.

Hoonhorst wordt ontsloten via de Koelmansstraat, de Oude Vechtsteeg, en de landwegen Zwarteweg-Lage Weide. Hierop sluiten direct enkele woonstraten aan.

2.3.1.2 Kernkwaliteit

Het kampenlandschap wordt gekenmerkt door een variatie aan functies en een gevarieerd halfopen landschapsbeeld met microreliëf, kampjes, historische boerderijen en velerlei landschapselementen..

2.3.1.3 Ontwikkelingsrichting projectlocatie

Conclusie

Hoewel met de woningsplitsing van de bestaande woning formeel sprake is van het toevoegen van een woning op de projectlocatie, is wel sprake van een ontwikkeling die past binnen de ontwikkelingsrichting in het jonge heideontginningslandschap. Er is geen sprake van bouwactiviteiten waarmee de woning wordt vergroot. Hiermee heeft de ontwikkeling in relatie tot de reeds bestaande situatie geen negatieve effecten op de bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving. Het plan doet geen afbreuk aan de landbouw als zijnde belangrijkste functie in dit gebied.

De ontwikkeling is in overeenstemming met de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

2.3.2 Beleidsregels "Woningsplitsing Inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021"

Op 29 maart 2021 heeft de gemeenteraad beleidsregels voor woningsplitsing vastgesteld. Deze beleidsregels zijn op 13 april 2021 in werking getreden. Om in aanmerking te komen voor woningsplitsing op grond van deze beleidsregels moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

Algemene voorwaarden voor woningsplitsing

a. Er moet sprake zijn van een bestaande situatie waarin er twee huishoudens in één woning zijn gehuisvest.

b. De inwoonsituatie moet zijn vergund of op een andere manier legaal zijn ontstaan voor de vaststelling van het Bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen (vastgesteld op 24 juni 2013), het bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen (vastgesteld op 26 juni 2017) of het Bestemmingsplan Recreatieterreinen en Recreatiewoningen (vastgesteld 1 september 2014). en sindsdien onafgebroken hebben bestaan.

   Deze regeling geldt dus niet voor nieuwe inwoonsituaties na deze data.

c. Beide woningen moeten voldoen aan de regels Verbouw van het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke Bouwverordening c.q. het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl, na de inwerkingtreding van de Omgevingswet) voor zelfstandige woningen. Aanvrager wordt in overweging gegeven zich voor het beoordelen hiervan te laten bijstaan door een deskundige adviseur.

d. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bestemmingen.

e. De milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid wordt aangetoond.

Conclusie:
De gewenste splitsing van de woning aan Koelmansstraat 85 en 87 voldoet aan de algemene voorwaarden. De situatie is legaal en ontstaan voor 24 juni 2013. Er is sprake van een bestaande situatie die onafgebroken heeft bestaan.
De aanvrager heeft een rapport overgelegd waaruit blijkt dat de woningen gaan voldoen aan de regels Verbouw van het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke Bouwverordening.
Er wijzigt na splitsing van de woning niets aan de bestaande situatie.

Aanvullende voorwaarden voor het buitengebied

a. Er mag geen uitbreiding plaatsvinden van de op grond van de geldende bouwregels toegestane bebouwde oppervlakte en het bouwvolume van hoofd- en bijgebouwen.

b. Inpassing op het erf en in het landschap moet – als de inrichting van het erf daartoe aanleiding geeft - plaatsvinden aan de hand van een ruimtelijk kwaliteitsplan.

Conclusie:
De gewenste splitsing van de woning voldoet aan de aanvullende voorwaarden. Er vindt geen uitbreiding plaats van de woning of de bijbehorende bouwwerken.
De huidige inrichting van het erf geeft geen reden tot aanpassing.

2.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een gemeentedekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. De planlocatie ligt in het deelgebied 'Kampenlandschap'

Versterken landschappelijke structuur en ruimtelijke kwaliteit door:
H herstel en aanleg houtsingels
K herstel en aanleg kavelgrensbeplanting
E herstel en aanleg erfbeplanting
W herstel en aanleg wegbeplanting
M versterking microreliëf
Versterken doorzicht en openheid door:
O dunnen of verwijderen bomenrijen
Versterken biodiversiteit en natte omstandigheden door:
B oeverbeheer en aanleg van poelen al dan niet in combinatie met waterretentie
Versterken biodiversiteit door:
G natuurlijk graslandbeheer
A akkerrandbeheer
Versterken cultuurhistorie door:
S aanleg solitaire bomen, bomenrijen of lanen
Versterken belevingsmogelijkheden door:
R herstel en aanleg routes, paden en ommetjes

Naast deze gebiedsgewijze benadering van maatregelen zijn er twee categorieën maatregelen die generiek zijn. Ze gelden voor het gehele grondgebied en zijn dus niet gekoppeld aan een bepaald deelgebied. Het betreft:
C herstel cultuurhistorische (waardevol maar geen monument) bebouwing (hooibergen, schaapskooien, bakhuisjes en dergelijke)
BK verbeteren van de beeldkwaliteit (bebouwing met erven in relatie tot het landschap)

Kaart 8. **Uitsnede LOP** Bron: iNzicht kaartviewer Dalfsen

Hoofdstuk 3 Onderzoeken

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

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

3.1 Archeologie

De archeologisch verwachtingswaarden zijn doorvertaald in de geldende bestemmingsplannen middels archeologische dubbelbestemmingen. In dit geval is dubbelbestemming 'Waarde Archeologie – 4' van toepassing (zie ook paragraaf 1.2).

Ter plaatse van deze gronden geldt normaal een onderzoeksplicht, maar aangezien de huidige situatie niet veranderd, is deze onderzoeksplicht voor de woningsplitsing niet nodig.

3.2 Bodemkwaliteit

Voor het splitsen van de woning is geen bodemonderzoek nodig. De functie is en blijft wonen. De oppervlakte voor wonen wordt niet uitgebreid.

3.3 Duurzaamheid

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

In dit geval is sprake van woningsplitsing van een bestaande woning waarbij geen sprake is van enige uitbreiding van de bebouwing op het perceel. In het kader van dit plan zijn er geen duurzaamheidsvereisten.

3.4 Ecologie

3.4.1 Natura 2000 gebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied is het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht op een afstand van ca. 4,77 km. Gezien de relatief grote afstand van het perceel tot het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied en de aard en beperkte omvang van de ontwikkeling, kan een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied op voorhand redelijkerwijs worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een AERIUS-berekening, verslechteringstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

3.4.2 Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de wijdere omgeving van het plangebied liggen enkele NNN-gebieden, waaronder de Vecht en enkele grotere bosgebieden langs de noordzijde van de Vecht onder Dalfsen. Aangezien het plangebied buiten het NNN ligt en van een fysieke aantasting van het NNN dus geen sprake is, kunnen negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN worden uitgesloten.

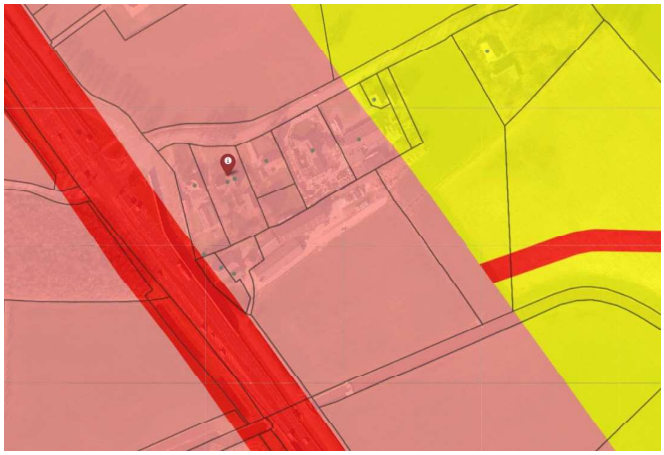
3.4.3 De Wet natuurbescherming

Omdat er geen wijziging van de bestaande situatie/bebouwing plaatsvindt, hoeft geen Quick scan Flora en Fauna te worden gedaan.

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

3.5 Externe veiligheid

De ontwikkeling is getoetst aan het Externe Veiligheidsbeleid gemeente Dalfsen 2019.



Kaart 10. Koelmansstraat 85 en 87 *Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2017 gem Dalfsen*

3.5.1 Toetsing Risicobronnen

<u>Toets aan risicokaart</u>

Het plangebied ligt binnen de 200 meter zone van de Basisnet route N35. Daarnaast ligt het plangebied binnen de groepsrisico zone van een hoge druk aardgastransportleiding (A-510), met 36 inch diameter en gasdruk van 66 bar. Het plangebied ligt buiten de 10-6 PR contour,

dus de planontwikkeling kan plaatsvinden mits de verantwoording van het groepsrisico plaatsvindt.

Het plangebied ligt in het licht rode gebied. Dit betekent dat externe veiligheid een rol speelt.

Verantwoording groepsrisico

Voor de verantwoording van het groepsrisico wordt gekeken naar de personendichtheid, bestrijdbaarheid, bereikbaarheid en zelfredzaamheid.

Personendichtheid

Omdat de huidige legale inwoonsituatie wordt gewijzigd is 2 wooneenheden verandert er feitelijk niets aan het aantal aanwezige personen. Dus de personendichtheid verandert door deze planologische procedure niet. Verder ligt het plangebied weliswaar tussen andere panden in, maar rondom is er sprake van een dun bevolkt landelijk gebied. De hoogte van de groepsrisico ligt daarmee ver van de oriëntatiewaarde. De hoogte neemt niet toe en zal de oriëntatiewaarde ook niet overschrijden.

Bestrijdbaarheid

- Scenario BLEVE bij wegvervoer LPG over N35

Door een incident op de N35 ontstaat brand waarbij een tankwagen met LPG is betrokken.

Door de brand lopen de temperatuur en de druk in de tank op. De tank bezwijkt, het LPG komt vrij en ontsteekt. Hierbij ontstaat een drukgolf en een grote vuurbal. De effecten hiervan zijn schade en (dodelijke) slachtoffers in de omgeving. Tussen het plan en de N35 staat een geluidscherm deze draagt bij aan effectbeperking bij een BLEVE.

De hulpdiensten moeten zo spoedig mogelijk blussen. Door de goede bereikbaarheid is de snelheid waarmee wordt geageerd cruciaal. Het plan heeft hier verder geen invloed op.

- Scenario fakkelbrand hoge druk aardgasleiding A-510

Bij (graaf)werkzaamheden ontstaat een breuk in de hogedruk aardgasleiding A-510. Het aardgas stroomt onder hoge druk uit. Het brandbare gas ontsteekt waardoor een fakkelbrand optreedt. Deze duurt totdat de druk, na het inblokken van de leiding, gelijk is aan de omgevingsdruk. Deze fakkelbrand kan voor de grootste leidingen tot een hoogte van enkele honderden meters reiken. De fakkelbrand is hevig en kan secundaire branden in de omgeving veroorzaken.

De buisleidingen worden door de leidingbeheerder gemonitord. Indien er een incident plaatsvindt bij een buisleiding kan het leidinggedeelte waar het incident plaats heeft worden ingeblokt. Omdat het inblokken grote consequenties kan hebben voor de gasvoorziening in een groot gebied wordt dit zorgvuldig afgewogen. Het kan dan ook enige tijd duren voordat het leidingdeel wordt ingeblokt. Afhankelijk van de grootte van het ingeblokte gedeelte, de drukval en de tijd die nodig is om het leiding gedeelte in te blokken kan de leiding tot enkele uren blijven branden. De mogelijkheden van de brandweer zijn echter zeer beperkt en richt zich op het bestrijden van secundaire branden. Er zijn geen mogelijkheden tot effectief optreden bij de bron, een fakkelbrand bij de hogedruk aardgasbuisleiding.

Bereikbaarheid

Het plangebied ligt aan de Koelmansstraat en is vanaf 2 zijden goed te bereiken.

Zelfredzaamheid

Het plan betreft het splitsen van inwoning waardoor er 2 zelfstandige wooneenheden ontstaan. Het betreft gewone woningen en daardoor kunnen de bewoners zelfstandig bij een calamiteit de woningen ontvluchten. De toegang tot beide woningen vindt plaats via de Koelmansstraat en dat is gezien vanaf de aardgastransportleiding van de leiding af. De goede kant op.

De N35 heeft aan de zijde van het plangebied een geluidscherm. Mogelijk dat het scherm ook beschermd tegen de gevolgen van een calamiteit op de N35.

Conclusie verantwoording groepsrisico

Door de splitsing van de woning neemt het groepsrisico niet toe, het groepsrisico is aanvaardbaar.

3.6 Milieuzonering

In dit geval is met de splitsing formeel weliswaar sprake van de toevoeging van een woning, maar de ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande woning. Er is geen sprake van uitbreiding van de woning en/of bouwmogelijkheden. De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Omgekeerd is vanwege bovenstaande ook geen sprake ven de belemmering in de bedrijfsvoering en/of ontwikkelmogelijkheden van omliggende milieubelastende functies. Tevens is geen sprake van een wijziging in relatie tot en woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning.

3.7 Geluid

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

In dit geval is sprake van de planologische splitsing van een woning waar reeds sprake is van een bestaande inwoningssituatie. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk. De ontwikkeling is niet in strijd met de Wgh.

3.8 Luchtkwaliteit

Het initiatief betreft het splitsen van een bestaande woning. Op basis van de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet "in betekenende mate" bijdraagt aan luchtverontreiniging. Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt hiermee geen belemmering voor het plan.

3.9 Verkeerssituatie

Hierbij wordt gekeken naar de ontsluiting van het perceel en het parkeren van bewoners en bezoekers. Met deze ontwikkeling zal de verkeerssituatie niet wijzigen aangezien reeds sprake is van een inwoningssituatie. Hoewel er formeel een woning wordt toegevoegd is er geen sprake van een toename van het aantal personen ter plaatse. De feitelijke situatie wordt enkel planologisch ingepast..

3.10 Water

3.10.1 Watertoets

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

3.10.2 Relevant beleid

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. Zowel de provincie, het waterschap als de gemeente stellen waterbeleid vast. De belangrijkste kaders zijn de Omgevingsverordening en –visie van de provincie Overijssel, het Waterbeheerplan 2016 – 2021 van het Waterschap Drents Overijsselse Delta, het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen.

3.10.3 Watertoetsproces

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan met het invullen van de digitale watertoets. Deze toets heeft geleidt tot het resultaat ‘geen waterschapsbelang’. Het plan betreft alleen een functiewijziging van bestaande bebouwing en heeft geen noemenswaardige invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

Bovenstaande conclusie is getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

3.10.6 Overstromingsrisicoparagraaf

Volgens artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel moet bij ontwikkelingen in overstroombaar gebied een overstromingsrisicoparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing worden opgenomen.

Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal gesproken niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan) als gevolg van een extreme gebeurtenis. Het gaat zowel om buitendijkse gebieden die bij hoogwater overstromen (bijvoorbeeld uiterwaarden) als om de beschermde gebieden achter de dijk (binnendijkse gebieden) die alleen bij een calamiteit onder water komen te staan.

Volgens de viewer van de provincie Overijssel ligt het plangebied in overstroombaar gebied. Dit is hieronder zichtbaar.

Kaart 12. **Uitsnede IPO risicokaart** Bron: Omgevingsverordening Overijssel 2021

Risico-inventarisatie

Op de risicokaart komt het volgende kaartbeeld naar voren bij overstromingen met een kleine kans (1/1000 tot 1/10.000 jaar). Dit zijn de overstromingen vanuit het primaire systeem (bijvoorbeeld de Vecht) waar de dijken een strenge norm hebben. Voor de betreffende locatie wordt een maximale waterdiepte van 0,5 tot 2 meter gevonden (zie kaart 12). Op de kaart van middelgrote kans (1/100 jaar) blijft de betreffende locatie waarschijnlijk droog. De risicokaart geeft geen tijd tot overstroming aan.

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

Kaart 13. **Uitsnede IPO risicokaart** Bron: IPO risicokaart

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

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

4.2 Beschrijving gewenste situatie

De woonbestemming van het perceel Koelmansstraat 85 en 87 blijft bestaan. Het aantal woningen binnen de bestemming “Wonen” wordt in een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied of in het omgevingsplan gewijzigd van maximaal drie naar maximaal vier woningen. Op de verbeelding wordt ter plaatse van de woning Koelmansstraat 85 en 87 de aanduiding ‘aaneengebouwd’ opgenomen en wordt de inhoud gemaximeerd op 750m^3. De oppervlakte van bijbehorende bouwwerken wordt gemaximeerd op 117,94 m2.

Hoofdstuk 5 Economische Uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat ruimtelijke plannen economisch uitvoerbaar moeten zijn. De gemeente Dalfsen heeft een planschadeovereenkomst met de aanvrager gesloten, waarin is vastgelegd dat eventuele kosten voor planschade volledig voor zijn rekening komen.

Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal met een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.

Publiceerbare aanvraag/melding omgevingsvergunning

Formulierversie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	6870813
Aanvraagnaam	Bestaande woning splitsen tot twee wooneenheden
Uw referentiecode	22-040
Ingediend op	01-04-2022
Soort procedure	Onbekend
Projectomschrijving	Bestaande woning splitsen tot twee wooneenheden a.d. Koelmansstraat 85-87 te Dalfsen.
Opmerking	Gaarne legeskosten factureren naar opdrachtgever c.q. aanvrager.
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Ja
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	x
Bijlagen n.v.t. of al bekend	x

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Dalfsen
Bezoekadres:	Raadhuisstraat 1
Postadres:	Postbus 35 7720 AA DALFSEN
Telefoonnummer:	0529 488 388
Faxnummer:	0529 488 222
E-mailadres:	gemeente@dalfsen.nl
Website:	www.dalfsen.nl
Contactpersoon:	Publieksdienstverlening

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

- Bouwen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

Locatie

1 Adres

Postcode	7722LW
Huisnummer	85
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Koelmansstraat
Plaatsnaam	Dalfsen
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☑ Ja ☐ Nee
Specificatie locatie	NR. 85 & 87

3 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie	n.v.t.

Bouwen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

1 Woonboten en drijvende objecten

Betreft het bouwwerk een drijvend object?	☐ Ja ☑ Nee

2 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen?	☐ Ja ☑ Nee

3 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?	☑ Het wordt geheel vervangen ☐ Het wordt gedeeltelijk vervangen ☐ Het wordt nieuw geplaatst
Eventuele toelichting	30min. brandwerende scheidingsmuur i.v.m. bestaande woning splitsen tot twee wooneenheden.
Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?	☐ Ja ☑ Nee

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?	Hoofdgebouw

5 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee
Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee

6 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor?	☑ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties
Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?	☑ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties
Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	0
Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	0

7 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	baksteen	rood-bruin
- Plint gebouw	baksteen	donkergrijs
- Gevelbekleding	-	-
- Borstweringen	-	-
- Voegwerk	-	-
Kozijnen	hout	wit
- Ramen	hout	wit
- Deuren	hout	wit
- Luiken	-	-
Balkonhekken	-	-
Dakgoten en boeidelen	hout	wit
Dakbedekking	gebakken pannen	bruin

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in. -

8 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/ stadsbouwmeester.

- ☐ Ja
- ☑ Nee

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?	☑ Bestemmingsplan ☐ Beheersverordening ☐ Exploitatieplan ☐ Regels op grond van de provinciale verordening ☐ Regels op grond van een AMvB ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit
Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.	bestaande inwoning splitsen tot twee wooneenheden.
Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.	inwoning.
Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.	twee wooneenheden.
Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.	geen.
Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?	☐ Ja ☑ Nee
Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?	☐ Ja ☑ Nee
Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?	☐ Ja ☑ Nee

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
[redacted]		Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	01-04-2022	In behandeling

Bijlage 10 projectafwijkingsbesluit Vossersteeg 12 en 12A

gemeente Dalfsen

Uw aanvraag ontvangen:	Ons kenmerk:	Inlichtingen bij:	Centrale nummer:
15 september 2021	Z/21/640773	de heer M. Jansen	(0529) 48 83 88

Onderwerp:
brief + definitief besluit aanvraag omgevingsvergunning

Datum:
28 maart 2022

Geachte,

Wij hebben op 15 september 2021 uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het splitsen van de woning door middel van het plaatsen van een tussenwand op het perceel Vossersteeg 12 en 12A in Dalfsen. De aanvraag is bij ons geregistreerd onder het dossiernummer Z/21/640773.

Verlenen Omgevingsvergunning
Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. Het besluit met bijbehorende voorschriften hebben wij bijgevoegd. Wij raden u aan om alles zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften naleven.

Besluit en publicatie
Het besluit wordt door ons gepubliceerd op onze website onder KernPUNTEN (in te zien via deze link), in het Gemeenteblad (Officielebekendmakingen.nl) en in het weekblad “De Dalfser Marskramer” van 29 maart 2022.

Meer informatie
Als u vragen hebt over deze brief, kunt u telefonisch of schriftelijk contact opnemen met de heer M. Jansen, via telefoonnummer (0529) 48 83 88 of het emailadres gemeente@dalfsen.nl. Wilt u bij vragen of overleg het kenmerk boven in deze brief bij de hand houden, zodat wij u vlot van dienst kunnen zijn.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,

M. Jansen,
Regisseur VTH | OOV en Ow

Bijlage: Omgevingsvergunning

Raadhuisstraat 1
Postbus 35, 7720 AA Dalfsen
T (0529) 48 83 88
F (0529) 48 82 22
E gemeente@dalfsen.nl
I www.dalfsen.nl

OMGEVINGSVERGUNNING

Wij hebben op 15 september 2021 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het splitsen van de woning door middel van het plaatsen van een tussenwand op het perceel Vossersteeg 12 en 12A in Dalfsen, kadastraal bekend Dalfsen, sectie Q, nummer 1883. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/21/640773.

Het betreft een verzoek van:

Besluit
Gelet op § 2.1. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: 'Wabo') besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen.

Wij verlenen de omgevingsvergunning onder de bepaling dat de genoemde stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk;
2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Procedure
Wij hebben de omgevingsvergunning voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure van § 3.3 van de Wabo. De aanvraag heeft betrekking op de activiteit 'het (ver)bouwen van een bouwwerk', artikel 2.1 lid 1 sub a, 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan', artikel 2.1 lid 1 sub c, en is beoordeeld aan § 2.3 van de Wabo.
U heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde regels en voorschriften en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Ontvankelijkheid
Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. U bent in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens in te dienen. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 19 januari 2022. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 95 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag en de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Ter inzage legging/Zienswijzen
Het voornemen om vergunning te verlenen voor de aangevraagde activiteiten is middels publicatie op onze website onder KernPUNTEN (in te zien via deze link), het lokale weekblad "De Dalfser Marskramer" en het Gemeenteblad van 1 februari 2022 bekend gemaakt. Vervolgens hebben de ontwerp-omgevingsvergunning en de daarbij behorende stukken vanaf 2 februari 2022 zes weken ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Van deze gelegenheid is *geen* gebruik gemaakt.

Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)
Uw aanvraag heeft geen consequenties voor de gegevens in de BAG.

Brondocument: DOC/22/507371

Bijgevoegde documenten
De volgende documenten behoren bij het besluit:

Naam bijlage	Type	Datum ingediend
Woningsplitsing Vossersteeg Dalfsen	OLO aanvraagformulier	15 september 2021
2_-_woningsplitsing_-_bestaande_bouw_pdf	OLO constructie berekening/tekening	15 september 2021
12tuinoverzichtzuidkant_jpg	OLO overig	15 september 2021
12A_tuin_westkant_JPG	OLO overig	15 september 2021

12Atuin_noordzijde_JPG	OLO overig	15 september 2021
vossersteeg_12_berekeningen_pdf	OLO tekening	17 november 2021
vossersteeg_12_pdf	OLO tekening	17 november 2021
2021_0068_versie_2_pdf	OLO constructie berekening/tekening	6 december 2021
Tekening_19-01-2022_pdf	OLO tekening	19 januari 2022

Beroepsclausule
Tegen dit besluit kunt u, en andere belanghebbenden, op grond van artikel 8:1 Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na de dag van terinzagelegging van dit besluit een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Overijssel, Sector Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle, telefoon 038-8884110.
Een beroepschrift moet ondertekend zijn en in ieder geval de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden van het beroep bevatten.
Het besluit blijft gelden in de tijd dat uw beroepschrift in behandeling is. Als u dit niet wilt, vanwege een spoedeisend belang of omdat het besluit onherstelbare gevolgen heeft voor u, dan kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Overijssel, locatie Zwolle, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Inwerkingtreding en geldigheid omgevingsvergunning
De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Als naast een beroepschrift een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan wordt de werking van de omgevingsvergunning niet opgeschort voordat op dat verzoek is beslist. De gemeente kan de omgevingsvergunning na een half jaar intrekken als er geen gebruik van is gemaakt. Van de voornemens over een intrekking wordt u door ons geïnformeerd.

Dalfsen, 28 maart 2022

namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,

M. Jansen,
WABO Casemanager | Vergunningen | Monumenten

Bijlagen:

- Inhoudelijke beoordeling, voorschriften en verplichtingen.

Inhoudelijke beoordeling
Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk
Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

1. Bestemmingsplan:
   Op het perceel is het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan 7e Verzamelplan Buitegebied gemeente Dalfsen' van toepassing. Het perceel is volgens de bij het bestemmingsplan behorende plankaart bestemd voor 'Wonen' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7' waarop de bestemmingsplanregels van toepassing zijn.

   Het bouwplan is strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij behorende planregels, omdat op het perceel Vossersteeg 12 ten hoogste 2 woningen zijn toegestaan. Door het splitsen van de woning Vossersteeg 12 en 12A komt dit aantal op drie, namelijk de woningen Vossersteeg 12, Vossersteeg 12A en Vossersteeg 12B.

   Indien sprake is van strijd met de regels wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan', en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

2. Bouwbesluit:
   Uw bouwplan met de gebruiksfuncties 'woonfunctie' is getoetst aan de bestaande bouwvoorschriften van het Bouwbesluit 2012.
   Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat de individuele woningen voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

3. Bouwverordening:
   Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening.

4. Welstand:
   De aanvraag is niet getoetst aan de 'Welstandsnota gemeente Dalfsen' omdat het uiterlijk van het gebouw door de splitsing niet wijzigt.

Conclusie:
De omgevingsvergunning voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo kan worden verleend.

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Zoals bij de activiteit 'Het (ver)bouwen van een bouwwerk' al is aangegeven, is uw plan strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij behorende planregels.

Het bestemmingsplan en de algemene afwijkingsregels bieden geen mogelijkheid om hiervan af te wijken. Wij zijn bereid mee te werken aan het (bouw)plan middels een project afwijkingsbesluit op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo. Voor de motivatie verwijzen wij u naar de bij dit besluit behorende bijlage 1 'Ruimtelijke Onderbouwing splitsing woning Vossersteeg 12 en 12A, Dalfsen'.

Conclusie:
De omgevingsvergunning voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo kan worden verleend.

Voorschriften
Wij hebben de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk
a. het bouwwerk moet worden uitgevoerd conform de bij dit besluit behorende stukken;
b. er moet worden gebouwd volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
c. met het verlenen van deze vergunning wordt de bestaande situatie vastgelegd. Deze vergunning geeft geen toestemming voor het uitbreiden van de op grond van de geldende bouwregels toegestane bebouwde oppervlakte en het bouwvolume van hoofd- en bijgebouwen (zie ook de ruimtelijke onderbouwing).

Verplichtingen
Wij hebben de volgende verplichtingen aan de omgevingsvergunning verbonden:

- Algemeen
De vergunninghouder moet ervoor zorgen dat de omgevingsvergunning altijd op het werk aanwezig is en op aanvraag van de toezichthouders getoond kan worden.

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Aanvang werkzaamheden
Via wabo@dalfsen.nl moet aan de eenheid Publieksdienstverlening kennis worden gegeven van:
a. de peilhoogte van het bouwwerk ten opzichte van de weg indien dit niet is aangegeven;
b. de rooilijnen van het bouwwerk op het bouwterrein indien dit niet is uitgezet.

Schriftelijke kennisgevingen
Via wabo@dalfsen.nl moet aan de eenheid Publieksdienstverlening kennis worden gegeven van:
a. de oplevering van werkzaamheden met betrekking tot het brandwerend beschermen van constructies voor de controle hiervan;
b. de oplevering van werkzaamheden met betrekking tot het brandwerende wanden, compartimentering en afdichting van doorvoeringen voordat de plafonds gesloten worden, voor de controle hiervan;
c. het melden van de start van de werkzaamheden. Hiervoor dient u bijgevoegd ‘formulier melding start activiteit bouw’ in te dienen of digitaal melden via deze link ‘Bouw/verbouw, begin melden’;
d. het gereed zijn voor ingebruikgeving of ingebruikneming van het bouwwerk of een gedeelte daarvan. Hiervoor dient u bijgevoegd ‘formulier gereedmelding activiteit bouw’ in te dienen of digitaal melden via deze link ‘Bouw/verbouw, voltooiing melden’.

Verbod voor ingebruikneming
Het is verboden een bouwwerk, waarvoor omgevingsvergunning is verleend in gebruik te geven of te nemen indien:
a. het bouwwerk niet gereed is gemeld bij de eenheid Publieksdienstverlening;
b. er niet gebouwd is overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning.

Overige opmerkingen
a. als u start met de werkzaamheden, voordat deze omgevingsvergunning onherroepelijk is, handelt u daarmee op eigen risico en kunt u bij vernietiging van deze omgevingsvergunning door bezwaar of beroep de gemeente in geen enkel opzicht aansprakelijk houden.

Om een afspraak te maken met de eenheid Publieksdienstverlening kunt u bellen met 140529.

Bijlage 1

Ruimtelijke Onderbouwing splitsing woning Vossersteeg 12 en 12A, Dalfsen

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Beschrijving van de ontwikkeling

Initiatiefnemers zijn de eigenaren van de woning Vossersteeg 12 en 12A in Dalfsen. Dit is een woning met een vergunde inwoonsituatie. Om ervoor te zorgen dat beide delen van de woning als een volwaardige woning worden aangemerkt en in het bestemmingsplan alszodanig ook wordt bestemd, willen zij gebruik maken van de Beleidsregels “Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021”, die op 29 maart 2021 door de gemeenteraad zijn vastgesteld.

Op het perceel Vossersteeg 12 en 12A is het bestemmingsplan “Buitengebied Dalfsen”, met de daarop volgende verzamelplannen van toepassing. Het perceel heeft de bestemming “Wonen”.

De initiatiefnemers hebben op 15 september 2021 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de volgende activiteiten:

1. Het verbouwen van een bouwwerk;
2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, in dit geval het bestemmingsplan “Buitengebied Dalfsen”.

Kaart 1. Ligging van het perceel Vossersteeg 12, 12A en 12B

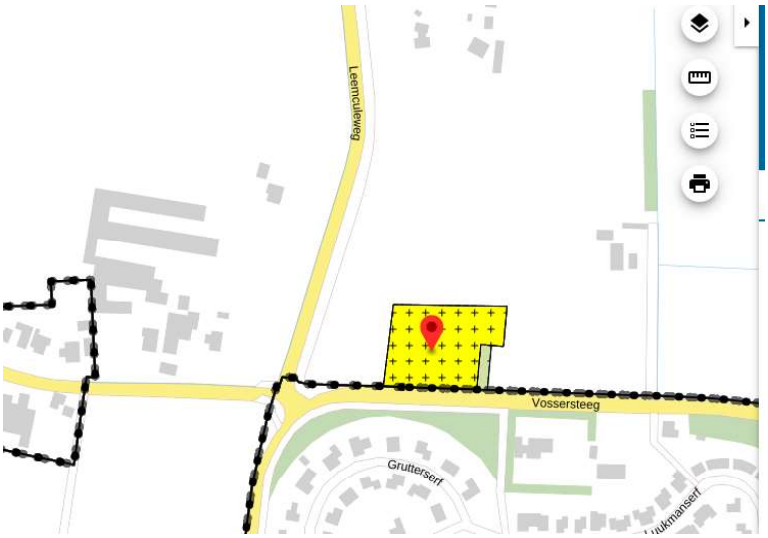
1.2 Geldende bestemming

Op het perceel is het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied gemeente Dalfsen’, inclusief de daarbij behorende herzieningen van toepassing. Het perceel is volgens de bij het bestemmingsplan behorende plankaart bestemd voor ‘Wonen’ met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 7’ waarop de bestemmingsplanregels van toepassing zijn. Op het perceel ligt de aanduiding: ‘aantal woningen 2”, omdat aan het perceel Vossersteeg 12B te Dalfsen een woonbestemming is toegekend.

Het bouwplan is strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij behorende planregels, omdat volgens de verbeelding maximaal 2 wooneenheden zijn toegestaan: de woning Vossersteeg 12B en de woning met inwoonsituatie Vossersteeg 12 en 12A. De percelen Vossersteeg 12 en 12A zijn kadastraal bekend gemeente Dalfsen, sectie Q, nummers 1882 en 1883. Het perceel Vossersteeg 12B is kadastraal bekend gemeente Dalfsen, sectie Q, nummer 1240 (ged). Met het toekennen van de bestaande inwoonsituatie van de woning op Vossersteeg 12 en 12A als twee volwaardige woningen komt dit aantal uit op drie.

Als er sprake is van strijd met de regels wordt een aanvraag omgevingsvergunning mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit ‘het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan’.

Kaart 2. Huidige bestemming



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Toekomstige situatie

De woonbestemming van het perceel Vossersteeg 12 en 12A blijft bestaan. Het aantal woningen binnen de bestemming “Wonen” wordt in een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied of in het omgevingsplan gewijzigd van maximaal twee naar maximaal drie woningen. Op de verbeelding komt op de woning Vossersteeg 12 en 12A de aanduiding ‘aaneengebouwd’ en maximale inhoud 750 m3. Voor de bestaande bijgebouwen wordt eveneens een maximale maat opgenomen.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1. Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving voor Nederland in 2050. De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.
Het Rijk wil sturen en richting geven op vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

De voorgenomen ontwikkeling heeft met name een relatie met de prioriteit 4. Bij prioriteit 4 wordt ingegaan op het belang van natuurlijke systemen en het landschap. In sommige regio's staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is daar sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Als we het waterpeil omhoog brengen, kan dat gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het dan misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd wil de overheid de kwaliteiten van het landschap graag behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege ons cultureel erfgoed. De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Het onderhavige plan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen en waar de NOVI op van invloed is.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat bij functiewijzigingen moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijzing, dat toch gesproken kan worden van een nieuw stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

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

Door dit plan wijzigt er niets in de bebouwing op het perceel Vossersteeg 12 en 12A. De beleidsregels "Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen" laten niet toe dat na de splitsing de woningen kunnen worden vergroot of dat er extra bijgebouwen bij kunnen worden gebouwd.

Er is daardoor geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of het initiatief bijdraagt aan de Provinciale ambities, wordt het initiatief getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit model staan de stappen ‘of’, ‘waar’ en ‘hoe’ centraal. Als de ontwikkeling wordt getoetst aan de Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat het volgende beeld.

2.2.2 Toetsing generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes geven antwoord op de vraag ‘of’ er aan een bepaalde ontwikkeling kan worden meegewerkt. Een deel van deze beleidskeuzes geldt voor heel Overijssel, een deel voor specifieke gebieden in Overijssel. Voor heel Overijssel geldt de ‘Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking’. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de ‘Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking’.

2.2.2.1 Generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening Overijssel 2017.

Het perceel Vossersteeg 12 en 12A is niet gelegen binnen één van de zones waarbinnen normstellende regels gelden. Wel gelden de algemene generieke beleidsregels met betrekking tot ‘zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’. Deze eis is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde groene omgeving scherp houden. In dit plan wordt alleen een bestaande woning gesplitst. Er wordt niet gebouwd of gesloopt en is daarom ook niet van invloed op het ‘zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’.

2.2.2.2 Gebiedsspecifieke beleidskeuzes

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende belangen. Het gaat dan bijvoorbeeld om:

- Het beschermen tegen overstromingen en wateroverlast
- Het veilig stellen van ons drinkwater
- Het behoud van plant- en diersoorten (biodiversiteit)
- De bescherming van zeldzame of unieke landschapskwaliteiten
- Het beperken van risico’s van het vervoer van gevaarlijke stoffen

2.2.3 Toetsing ontwikkelingsperspectief

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

Het perceel Vossersteeg 12 en 12A ligt in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief ‘wonen en werken in kleinschalig mixlandschap’ geldt. Zie voor een weergave hiervan onderstaand figuur.

Kaart 3 . Vossersteeg 12 en 12A

Relevant gedeelte kaart Ontwikkelingsperspectieven

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

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

Schaalvergroting in de landbouw en opwekking van hernieuwbare energie krijgen ruimte in het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap, onder de voorwaarde van zorgvuldige inpassing in het kleinschalige landschap. Ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Met name de verschuiving van eenzijdige volumeproductie en kostprijsreductie naar specialisatie en omgevingsgericht ondernemen in de landbouw is hier kansrijk voor het behouden van een sterke concurrentiepositie. Waardevermeerdering ontstaat door het benutten van de specifieke gebiedskwaliteiten, en van het maatschappelijk draagvlak voor kwaliteitsproductie en -producten. Ook verbreding van economische activiteiten op het erf, bijvoorbeeld met zorg, recreatie of landwinkels, krijgt de ruimte. Door directe verkoop bij de boer ontstaan korte ketens en meer waardering voor het agrarisch product.

In dit ontwikkelingsperspectief zijn ook plekken waar, door de ruimtelijke structuur van het landschap, de beschikbare milieuruimte of reeds aanwezige bebouwing, de ontwikkelruimte van agrarische bedrijven beperkt is. Hier liggen ontwikkelkansen voor andere vormen van bedrijvigheid (denk aan dienstverlenende zelfstandigen zonder personeel) die de ruimtelijke structuur versterken. Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt.

Conclusie
De ontwikkeling op het perceel Vossersteeg 12 en 12A past binnen het ontwikkelingsperspectief in die zin dat het de agrarische bedrijvigheid in de omgeving niet belemmerd. Op geen enkele manier wordt verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw beperkt.

2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

Op de Vossersteeg 12 en 12A zijn vier lagen van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurgebied, de stedelijke laag en de laag van de beleving.

2.2.4.1 Natuurlijke laag

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen'.

Kaart 4. Vossersteeg 12 en 12A

Figuur: Relevant deel 'Natuurlijke laag'

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

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

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

Conclusie

De ontwikkeling op de percelen Vossersteeg 12 en 12A past binnen dit gebiedskenmerk.

2.2.4.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

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

Kaart 5. Vossersteeg 12 en 12A

Figuur: Relevant deel 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

Essenlandschap

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, (voormalige) heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es. Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge stijlranden. Het landschapsbeeld is afwisselend en contrastrijk, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap. Typerend zijn de losse hoeven rond de es en de esdorpen met karakteristieke boerderijen en herkenbaar dorpssilhouet met vaak de kerktoren als markant element. Burgererven hebben door de jaren heen het karakter van het landelijk gebied verandert richting een mix van wonen en werken. Nieuwbouw ontneemt soms het zicht op de es of, vanaf de es op het dorp.

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, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. De samenhang hiertussen krijgt opnieuw vorm en inhoud door accentuering van de verschillende overgangen. De flank van de es biedt eventueel ruimte voor ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt.

De norm is dat essen een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de huidige bodemkwaliteit en het huidige reliëf. Op de flanken krijgen de kleinschalige landschapselementen een beschermende bestemmingsregeling. De richtingbepalende uitspraak geeft aan 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.

De percelen Vossersteeg 12 en 12A liggen aan de rand van Dalfsen ten noorden van de kern. Van het hoogteverschil is op en rondom het perceel weinig te zien.

2.2.4.3 Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio is ook steeds belangrijker. De stedelijke leefwijze en cultuur waaiert meer en meer uit over het agrarisch cultuurlandschap. Burgers op getransformeerde boerenerven houden er een stedelijke leefwijze op na; weinig (economische) binding met grond en landschap, genietend van de onafhankelijkheid op eigen erf. De ruimtelijke kwaliteitsambitie is om een brede waaier aan woon-, werk-, en mixmilieus te creëren: elk buurtschap, dorp en stad heeft zijn eigen kleur. Daarnaast ligt er de ambitie om het contrast tussen dynamische en luwe gebieden te versterken door het infrastructuurnetwerk.

De locaties zijn op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Verspreide bebouwing’ en ‘informele trage netwerk’. Omdat de kaartlaag slecht zichtbaar is in de viewer van de provincie Overijssel, is er geen uitsnede van opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

Verspreide bebouwing

De agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Door eenheid in handelen van boeren ontstonden er samenhangende landschappen, die nu nog steeds herkenbaar zijn. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft: de opbouw van erf, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype. Naast erven kent het buitengebied losliggende ‘gewone’ burgerwoningen met veelal een eigen, individueel karakter en eigen verhaal van ontstaan. Door transformatie van erven kan de samenhang tussen erf en landschap vervallen. De erven gaan binnen de landsschappelijke eenheid steeds meer verschillen.

De ambitie is om erven opnieuw te verbinden met het landschap en te verkennen als alternatief woon/werkmilieu. De erven die vrijkomen worden steeds groter. Soms is sloop een goede optie, maar hierdoor worden erven zo klein dat ze kunnen verdwijnen. Deze erven kunnen ook een anders gebruikt worden. Door voort te bouwen op de karakteristieken en kwaliteiten van de vaak eeuwenoude erven, ligt hier een kans om unieke, echt Overijsselse woon/werk-, recreatie- en zorgmilieus te ontwikkelen: sterk verbonden met de historie, het omliggende landschap en met veel ruimte voor individuele invulling.

De norm is dat ontwikkeling van nieuwe erven bijdraagt aan het behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit overeenkomstig de KGO. In de richtinggevende uitspraken staat dat ontwikkelingen die op erven plaatsvinden, bijdragen aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen. Daarnaast blijft er een duidelijk onderscheid tussen voorkant en achterkant en vindt koppeling van het erf aan het landschap plaats. Bij transformatie van erven kan de ervenconsulent van het Oversticht adviseren over de ruimtelijke kwaliteit.

Informele en trage netwerk

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

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

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

Er zijn geen ontbrekende schakels in het bestaande netwerk. Ook lijken op historische kaarten geen verbindingen te zijn op de locaties, die in de loop van de jaren zijn verdwenen. Er lijken rondom de percelen geen kansen te zijn om historische paden terug te brengen in het landschap.

2.2.4.4 Laag van de beleving

Met de 'Natuurlijke laag', de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap' en de 'Stedelijke laag' is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. In de ‘Laag van de beleving’ komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijke economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarische sector

De percelen aan de Vossersteeg 12 en 12A kennen geen specifieke aanduiding binnen de ‘Laag van de beleving’.

Donkerte

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, op zijn minst zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden. In de richtinggevende uitspraken staat dat in de donkere gebieden alleen minimaal noodzakelijk kunstlicht toegepast mag worden. Dit vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht. Daarnaast vraagt het veel aandacht voor vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen in het buitengebied.

Op de percelen zal de bestemming niet gewijzigd worden en zal er geen bebouwing of functies extra worden toegestaan. Hierdoor zal er geen toename zijn in kunstlicht in het buitengebied ten opzichte van de huidige situatie.

2.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

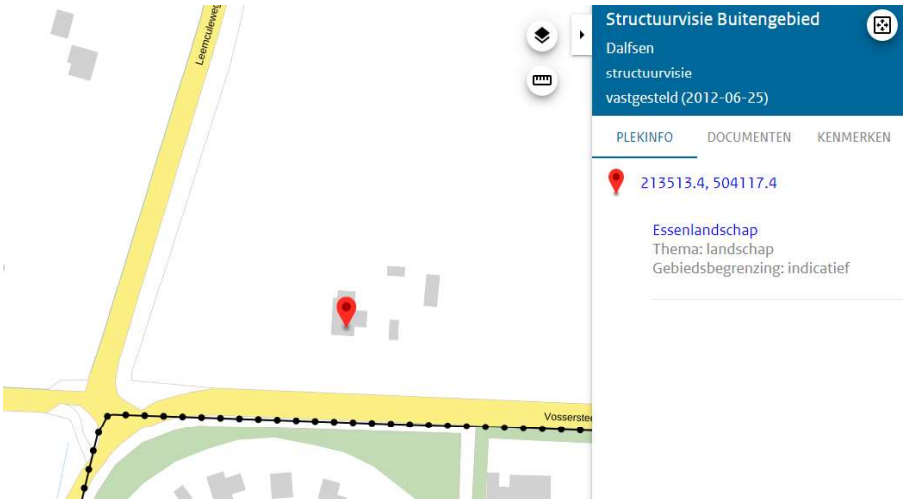
Op de kaart van de Structuurvisie Buitengebied zijn grenzen aangegeven tussen de deelgebieden die misschien een bepaalde 'hardheid' suggereren. Overgangen tussen landschappen zijn in de praktijk echter vaak 'zacht' en niet of nauwelijks op een bepaalde perceelsscheiding te begrenzen.

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

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

Het perceel Vossersteeg 12 en 12A ligt in de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in het Essenlandschap. Zie kaart 7 voor een uitsnede uit de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

Kaart 6. Vossersteeg 12 en 12A



2.3.1.1 Karakteristiek Essenlandschap

Vanwege de gunstige ligging en bodemgesteldheid is het essenlandschap een al eeuwenoud cultuurlandschap. Op de dekzandruggen en hogere rivierduinen rond de Vecht vond de eerste bewoning plaats. Men woonde rond gezamenlijke akkers (de es) die door continue ophoging met mest hun karakteristieke bolle vorm kregen met soms scherpe steilranden.

De meeste en oudste bebouwing ligt op de flanken van de es. De dorpen en de boerenerven liggen op een natuurlijke wijze in het landschap. Vaak zijn de overgangen tussen dorp en omgeving of erf en buitengebied niet scherp, maar lopen beide op een logische wijze in elkaar over. Erven kennen een rafelig silhouet van bebouwing en boomgroepen. Op de overgangen naar de Vecht liggen enkele landhuizen.

De variatie aan landschapselementen (bosjes, wegbeplanting, erfbeplanting, beplantingen langs esranden en op perceelsgrenzen) geeft het landschap een aangename en attractieve afwisseling. Doordat de wegen de natuurlijke lijnen van het landschap volgen, is een organisch en kronkelend wegenpatroon ontstaan vanuit de dorpen. Er zijn nog oude zandpaden aanwezig.

Vanwege de afwisseling en kleinschaligheid met als bonus een ligging bij de Vecht heeft het gebied grote recreatieve aantrekkingskracht. Er zijn dan ook meerdere verblijfsaccommodaties te vinden en diverse fiets- en wandelroutes. De landbouw speelt een rol als beheerder van het landschap. Het buiten wonen is in dit deelgebied veel voorkomend.

2.3.1.2 Kernkwaliteit

Het essenlandschap wordt gekenmerkt door aangename kleinschaligheid, een veelheid aan functies en een fraaie landschappelijke afwisseling van open en besloten delen, microreliëf, historische boerderijen en vele (verschillende) landschapselementen.

2.3.1.3 Ontwikkelingsrichting Wonen

Het essenlandschap is geliefd als plek om te wonen. In de vorm van bestaand VAB-beleid en de Sloop voor kansen-regeling bestaan beleidsmatig de mogelijkheden om de woonfunctie te versterken bij vrijkomende agrarische bebouwing. Buiten deze regelingen zin nieuwe woningen uitsluitend toegestaan in het kader van landschapsontwikkeling. De gemeente zal deze landschappelijke meerwaarde nadrukkelijk toetsen om ongewenste verstening van het essenlandschap te voorkomen.

2.3.2 Beleidsregels "Woningsplitsing Inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021"

Op 29 maart 2021 heeft de gemeenteraad beleidsregels voor woningsplitsing vastgesteld. Deze beleidsregels zijn op 13 april 2021 in werking getreden. Om in aanmerking te komen voor woningsplitsing op grond van deze beleidsregels moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

Algemene voorwaarden voor woningsplitsing

a. Er moet sprake zijn van een bestaande situatie waarin er twee huishoudens in één woning zijn gehuisvest.

b. De inwoonsituatie moet zijn vergund of op een andere manier legaal zijn ontstaan voor de vaststelling van het Bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen (vastgesteld op 24 juni 2013), het bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen (vastgesteld op 26 juni 2017) of het Bestemmingsplan Recreatieterreinen en Recreatiewoningen (vastgesteld 1 september 2014). en sindsdien onafgebroken hebben bestaan. Deze regeling geldt dus niet voor nieuwe inwoonsituaties na deze data.

c. Beide woningen moeten voldoen aan de regels Verbouw van het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke Bouwverordening c.q. het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl, na de inwerkingtreding van de Omgevingswet) voor zelfstandige woningen. Aanvrager wordt in overweging gegeven zich voor het beoordelen hiervan te laten bijstaan door een deskundige adviseur.

d. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bestemmingen.

e. De milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid wordt aangetoond.

Conclusie:
De gewenste splitsing van de woning Vossersteeg 12 en 12A voldoet aan de algemene voorwaarden. De situatie is legaal en ontstaan voor 24 juni 2013. Er is sprake van een bestaande situatie die onafgebroken heeft bestaan.
De aanvrager heeft een rapport overgelegd waaruit blijkt dat de woningen gaan voldoen aan de regels Verbouw van het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke Bouwverordening.
Er wijzigt na splitsing van de woning niets aan de bestaande situatie.

Aanvullende voorwaarden voor het buitengebied

a. Er mag geen uitbreiding plaatsvinden van de op grond van de geldende bouwregels toegestane bebouwde oppervlakte en het bouwvolume van hoofd- en bijgebouwen.

b. Inpassing op het erf en in het landschap moet – als de inrichting van het erf daartoe aanleiding geeft - plaatsvinden aan de hand van een ruimtelijk kwaliteitsplan.

Conclusie:
De gewenste splitsing van de woning Vossersteeg 12 en 12A voldoet aan de aanvullende voorwaarden. Er vindt geen uitbreiding plaats van de woning of de bijbehorende bouwwerken.
De huidige inrichting van het erf geeft geen reden tot aanpassing.

2.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een gemeentedekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. Het perceel Vossersteeg 12 en 12A ligt in het deelgebied 'Essenlandschap'.

Essenlandschap

De afwisseling en rijkdom aan landschapselementen en cultuurhistorische elementen is in dit landschapstype groot en kenmerkend.

- Het versterken van steilranden met beplanting;
- het aanleggen van erfbeplanting met eik, beuk, es, linde en kastanje
- het uitbreiden van wegbeplanting en houtwallen tot een samenhangende structuur;
- Dit versterkt tevens de biotoop voor bijvoorbeeld vleermuizen, dassen en andere dieren;
- Aanleg of herstel van Kerkepaden en boerenlandpaden als ommetje om Dalfsen of Oudleusen vergroot de mogelijkheden voor beleving van dit landschap door bewoners;
- Bestaande recreatiebedrijven zouden zich mogen ontwikkelen onder voorwaarde dat ook een bijdrage wordt geleverd aan de landschappelijke versterking, bijvoorbeeld door het aanleggen van houtsingels, solitairen en lanen. Uiteraard worden alleen gebiedseigen soorten toegepast zoals bijvoorbeeld eik, beuk, es, linde en esdoorn;
- Karakteristieke en historische bebouwing moet gekoesterd worden zoals boerderijen, bakhuisjes, authentieke kapschuren, hooimijten en dergelijke. Aandacht voor herstel;
- Door ecologisch bermbeheer langs zandwegen en akkerrandbeheer op de essen wordt de belevingswaarde maar ook ecologische waarde versterkt;
- In dit deelgebied zullen nieuwe locaties voor waterberging vlakvormig moeten zijn, gekoppeld aan structuur van het landschap. Goede plaatsen zijn gelegen tegen de oude hoogwatergrenzen van de Vecht (oude dijken en kades) die daardoor ook beter herkenbaar worden.

Hoofdstuk 3 Onderzoeken

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

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

3.1 Archeologie

Volgens deze beleidskaart heeft het perceel Vossersteeg 12 en 12A een <lage> archeologische verwachting (Waarde archeologie 7). Archeologisch onderzoek is niet nodig, omdat er sprake is van een bestaande situatie.

3.2 Bodemkwaliteit

Voor het splitsen van de woning is geen bodemonderzoek nodig. De functie is en blijft wonen. De oppervlakte wonen wordt niet uitgebreid.

3.3 Duurzaamheid

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

3.4 Ecologie

3.4.1 Natura 2000 gebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied is het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht op een afstand van ca. 4 km. Gezien de relatief grote afstand van het perceel tot het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied en de beperkte effectafstand van de ingreep, kan een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied op voorhand worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een verslechteringstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

3.4.2 Programma Aanpak Stikstof (PAS)

Om de woning te splitsen moeten zeer geringe, interne werkzaamheden worden uitgevoerd. Hiervoor hoeft geen AERIUS-berekening te worden uitgevoerd.

3.4.3 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de wijdere omgeving van het plangebied liggen enkele NNN-gebieden, waaronder de Vecht en enkele grotere bosgebieden langs de noordzijde van de Vecht onder Dalfsen. Aangezien het plangebied buiten het NNN ligt en van een fysieke aantasting van het NNN dus geen sprake is, kunnen opvallende effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN worden uitgesloten.

3.4.4 De Wet natuurbescherming

Omdat er geen wijziging van de bestaande situatie plaats vindt, hoeft geen Quick scan Flora en Fauna te worden gedaan.

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

3.5 Externe veiligheid

Raadhuisstraat 1
Postbus 35, 7720 AA

Dalfsen

T (0529) 48 83 88
F (0529) 48 82 22
E gemeente@dalfsen.nl
I www.dalfsen.nl

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

Risicozonering rondom Vossersteeg 12 en 12A is hieronder aangegeven.

Kaart 7. Vossersteeg 12 en 12A

Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2017 gem Dalfsen

3.5.1 Toetsing Risicobronnen

Toets aan risicokaart

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

Conclusie

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

3.6 Milieuzonering

Niet van toepassing op deze aanvraag om woningsplitsing.

3.7 Geluid

De Wet geluidhinder heeft als doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet moet bij ruimtelijke ontwikkelingen aandacht worden besteed aan het aspect geluid. Omdat het een bestaande situatie is, hoeft er geen akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Het bestemmingsplan ondervindt geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder.

3.8 Luchtkwaliteit

Het initiatief betreft het splitsen van een bestaande woning. Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling, die door de omgevingsvergunning mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" zal verslechteren. Aan het bepaalde omtrent luchtkwaliteit wordt dan ook voldaan.

3.9 Verkeerssituatie

Hierbij wordt gekeken naar de ontsluiting van de percelen en het parkeren van bewoners en bezoekers. Met deze ontwikkeling zal de verkeerssituatie niet wijzigen.

3.10 Water

3.10.1 Watertoets

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

3.10.2 Relevant beleid

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. Zowel de provincie, het waterschap als de gemeente stellen waterbeleid vast. De belangrijkste kaders zijn de Omgevingsverordening en –visie van de provincie Overijssel, het Waterbeheerplan 2016 – 2021 van het Waterschap Drents Overijsselse Delta, het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen.

3.10.3 Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan worden *niet meer dan 10 wooneenheden/ geen wooneenheden* gerealiseerd. *Toename van het verharde oppervlak bedraagt (niet) meer dan 1500 m^2/ Er vindt geen toename van het verharde oppervlak plaats.* Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal (73 meter afstand), primair watergebied of een stedelijk watercorridor.

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

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

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

Waterhuishoudkundig aspect	**Relevantie**	**Toelichting**
Riolering en afvalwaterketen	Nee	Woningen moeten een aansluiting hebben op het rioleringssysteem/ IBA.
Wateroverlast (oppervlaktewater)	N.v.t.	Hemelwater van verhard oppervlak moet ter plaatse van het plangebied vast worden gehouden en/ of geborgen worden.
Grondwateroverlast	N.v.t.	De locatie heeft grondwatertrap V er is geen grondwateroverlast.
Grondwaterkwaliteit	N.v.t.	
Verdroging	Nee	Er is geen bedreiging voor karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische, cultuurhistorische of archeologische waarden.
Inrichting/beheer en	N.v.t.	Het plangebied ligt op

onderhoud		voldoende afstand van een hoofdwatergang die beschermd worden door de Keur van het waterschap. De locatie bevindt zich buiten de beschermingszone.

3.10.4 Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Om wateroverlast te voorkomen moet een voorziening komen (infiltratie en/of berging) met als uitgangspunt een ontwerpeis van minimaal 20 mm per vierkante meter verhard oppervlak.

3.10.5 Watertoetsproces

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan met het invullen van de digitale watertoets.

Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan woningsplitsing Vossersteeg 12 en 12A, Dalfsen.

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

Deze conclusie is automatisch getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

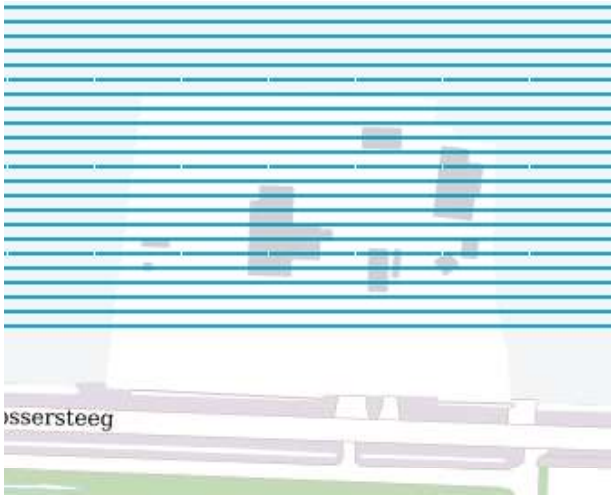
3.10.6 Overstromingsrisicoparagraaf

Volgens artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel moet bij ontwikkelingen in overstroombaar gebied een overstromingsrisicoparagraaf in de toelichting bij een bestemmingsplan worden opgenomen.

Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal gesproken niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan) als gevolg van een extreme gebeurtenis. Het gaat zowel om buitendijkse gebieden die bij hoogwater overstromen (bijvoorbeeld uiterwaarden) als om de beschermde gebieden achter de dijk (binnendijkse gebieden) die alleen bij een calamiteit onder water komen te staan.

Volgens de viewer van de provincie Overijssel ligt het plangebied in overstroombaar gebied (zie kaart 17).

Kaart 8. Uitsnede kaart 'Overstroombaar gebied'

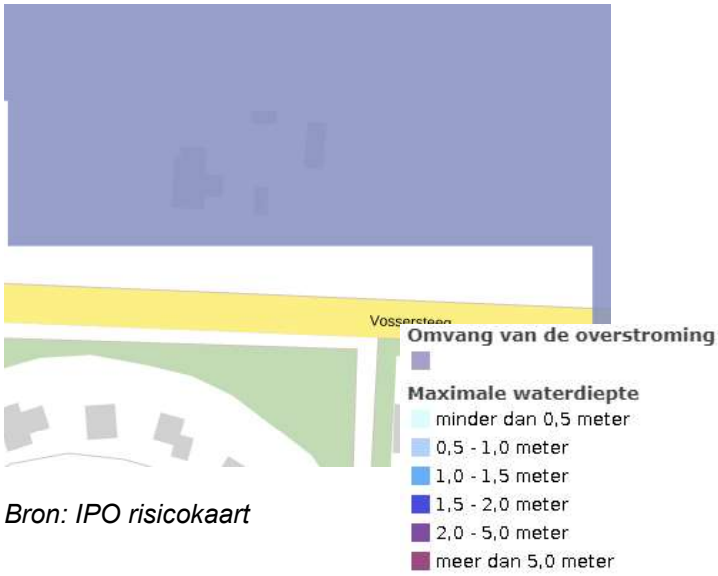


Bron: provincie Overijssel

Risico-inventarisatie

Op de risicokaart komt het volgende kaartbeeld naar voren bij overstromingen met een kleine kans (1/1000 tot 1/10.000 jaar). Dit zijn de overstromingen vanuit het primaire systeem (bijvoorbeeld de Vecht) waar de dijken een strenge norm hebben. Voor de betreffende locatie wordt een maximale waterdiepte van 2,0 tot 5,0 meter gevonden (zie kaart 19). Op de kaart van middelgrote kans (1/100 jaar) blijft de betreffende locatie droog. De risicokaart geeft geen tijd tot overstroming aan.

Kaart 9. Uitsnede IPO risicokaart



Bron: IPO risicokaart

<u>Conclusie</u>

In geval van overstroming zijn er geen belemmeringen om de beoogde ontwikkelingen op de locatie toe te staan. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta en de Veiligheidsregio zijn op de hoogte gesteld van de ontwikkeling. Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van één extra (compensatie)woning aan het perceel Vossersteeg 12b mogelijk. Gezien de kleine kans van overstroming en het feit dat het bestemmingsplan geen verblijfsfunctie voor kwetsbare groepen mogelijk maakt, is het niet nodig om maatregelen te nemen.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

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

4.2 Beschrijving gewenste situatie

De woonbestemming van het perceel Vossersteeg 12 en 12A blijft bestaan. Het aantal woningen binnen de bestemming “Wonen” wordt in een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied of in het omgevingsplan gewijzigd van maximaal twee naar maximaal drie woningen. Op de verbeelding komt op de woning Vossersteeg 12 en 12A de aanduiding ‘aaneengebouwd’ en maximale inhoud 750 m3. Voor de bestaande bijgebouwen wordt eveneens een maximale maat opgenomen.

Hoofdstuk 5 Economische Uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat ruimtelijke plannen economisch uitvoerbaar moeten zijn. De gemeente Dalfsen heeft een planschadeovereenkomst met de aanvrager gesloten, waarin is vastgelegd dat eventuele kosten voor planschade volledig voor zijn rekening komen.
Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal met een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.

Ruimtelijke Onderbouwing splitsing woning Vossersteeg 12 en 12A, Dalfsen

December 2021

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Beschrijving van de ontwikkeling

Initiatiefnemers zijn de eigenaren van de woning Vossersteeg 12 en 12A in Dalfsen. Dit is een woning met een vergunde inwoonsituatie. Om ervoor te zorgen dat beide delen van de woning als een volwaardige woning worden aangemerkt en in het bestemmingsplan alszodanig ook wordt bestemd, willen zij gebruik maken van de Beleidsregels “Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021”, die op 29 maart 2021 door de gemeenteraad zijn vastgesteld.

Op het perceel Vossersteeg 12 en 12A is het bestemmingsplan “Buitengebied Dalfsen”, met de daarop volgende verzamelplannen van toepassing. Het perceel heeft de bestemming “Wonen”.

De initiatiefnemers hebben op 15 september 2021 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de volgende activiteiten:

1. Het verbouwen van een bouwwerk;
2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, in dit geval het bestemmingsplan “Buitengebied Dalfsen”.

Kaart 1. Ligging van het perceel Vossersteeg 12, 12A en 12B

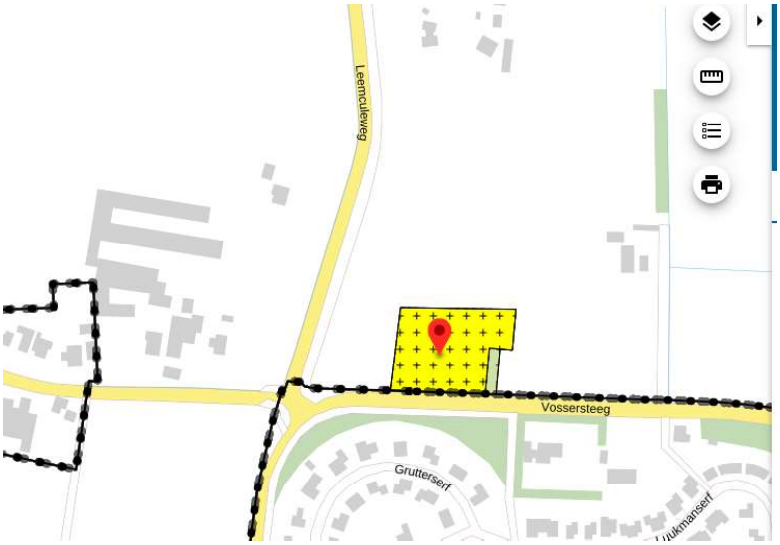
1.2 Geldende bestemming

Op het perceel is het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied gemeente Dalfsen’, inclusief de daarbij behorende herzieningen van toepassing. Het perceel is volgens de bij het bestemmingsplan behorende plankaart bestemd voor ‘Wonen’ met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 7’ waarop de bestemmingsplanregels van toepassing zijn. Op het perceel ligt de aanduiding: ‘aantal woningen 2”, omdat aan het perceel Vossersteeg 12B te Dalfsen een woonbestemming is toegekend.

Het bouwplan is strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij behorende planregels, omdat volgens de verbeelding maximaal 2 wooneenheden zijn toegestaan: de woning Vossersteeg 12B en de woning met inwoonsituatie Vossersteeg 12 en 12A. De percelen Vossersteeg 12 en 12A zijn kadastraal bekend gemeente Dalfsen, sectie Q, nummers 1882 en 1883. Het perceel Vossersteeg 12B is kadastraal bekend gemeente Dalfsen, sectie Q, nummer 1240 (ged). Met het toekennen van de bestaande inwoonsituatie van de woning op Vossersteeg 12 en 12A als twee volwaardige woningen komt dit aantal uit op drie.

Als er sprake is van strijd met de regels wordt een aanvraag omgevingsvergunning mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan'.

Kaart 2. Huidige bestemming



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Toekomstige situatie

De woonbestemming van het perceel Vossersteeg 12 en 12A blijft bestaan. Het aantal woningen binnen de bestemming "Wonen" wordt in een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied of in het omgevingsplan gewijzigd van maximaal twee naar maximaal drie woningen. Op de verbeelding komt op de woning Vossersteeg 12 en 12A de aanduiding 'aaneengebouwd' en maximale inhoud 750 m3. Voor de bestaande bijgebouwen wordt eveneens een maximale maat opgenomen.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1. Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving voor Nederland in 2050. De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.
Het Rijk wil sturen en richting geven op vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

De voorgenomen ontwikkeling heeft met name een relatie met de prioriteit 4. Bij prioriteit 4 wordt ingegaan op het belang van natuurlijke systemen en het landschap. In sommige regio's staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is daar sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Als we het waterpeil omhoog brengen, kan dat gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het dan misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd wil de overheid de kwaliteiten van het landschap graag behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege ons cultureel erfgoed. De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Het onderhavige plan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen en waar de NOVI op van invloed is.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat bij functiewijzigingen moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijzing, dat toch gesproken kan worden van een nieuw stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

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

Door dit plan wijzigt er niets in de bebouwing op het perceel Vossersteeg 12 en 12A. De beleidsregels "Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen" laten niet toe dat na de splitsing de woningen kunnen worden vergroot of dat er extra bijgebouwen bij kunnen worden gebouwd.

Er is daardoor geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of het initiatief bijdraagt aan de Provinciale ambities, wordt het initiatief getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit model staan de stappen ‘of’, ‘waar’ en ‘hoe’ centraal. Als de ontwikkeling wordt getoetst aan de Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat het volgende beeld.

2.2.2 Toetsing generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes geven antwoord op de vraag ‘of’ er aan een bepaalde ontwikkeling kan worden meegewerkt. Een deel van deze beleidskeuzes geldt voor heel Overijssel, een deel voor specifieke gebieden in Overijssel. Voor heel Overijssel geldt de ‘Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking’. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de ‘Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking’.

2.2.2.1 Generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening Overijssel 2017.

Het perceel Vossersteeg 12 en 12A is niet gelegen binnen één van de zones waarbinnen normstellende regels gelden. Wel gelden de algemene generieke beleidsregels met betrekking tot ‘zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’. Deze eis is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde groene omgeving scherp houden. In dit plan wordt alleen een bestaande woning gesplitst. Er wordt niet gebouwd of gesloopt en is daarom ook niet van invloed op het ‘zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’.

2.2.2.2 Gebiedsspecifieke beleidskeuzes

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende belangen. Het gaat dan bijvoorbeeld om:

- Het beschermen tegen overstromingen en wateroverlast
- Het veilig stellen van ons drinkwater
- Het behoud van plant- en diersoorten (biodiversiteit)
- De bescherming van zeldzame of unieke landschapskwaliteiten
- Het beperken van risico’s van het vervoer van gevaarlijke stoffen

2.2.3 Toetsing ontwikkelingsperspectief

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

Het perceel Vossersteeg 12 en 12A ligt in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief ‘wonen en werken in kleinschalig mixlandschap’ geldt. Zie voor een weergave hiervan onderstaand figuur.

Kaart 3 . Vossersteeg 12 en 12A

Relevant gedeelte kaart Ontwikkelingsperspectieven

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

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

Schaalvergroting in de landbouw en opwekking van hernieuwbare energie krijgen ruimte in het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap, onder de voorwaarde van zorgvuldige inpassing in het kleinschalige landschap. Ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Met name de verschuiving van eenzijdige volumeproductie en kostprijsreductie naar specialisatie en omgevingsgericht ondernemen in de landbouw is hier kansrijk voor het behouden van een sterke concurrentiepositie. Waardevermeerdering ontstaat door het benutten van de specifieke gebiedskwaliteiten, en van het maatschappelijk draagvlak voor kwaliteitsproductie en -producten. Ook verbreding van economische activiteiten op het erf, bijvoorbeeld met zorg, recreatie of landwinkels, krijgt de ruimte. Door directe verkoop bij de boer ontstaan korte ketens en meer waardering voor het agrarisch product.

In dit ontwikkelingsperspectief zijn ook plekken waar, door de ruimtelijke structuur van het landschap, de beschikbare milieuruimte of reeds aanwezige bebouwing, de ontwikkelruimte van agrarische bedrijven beperkt is. Hier liggen ontwikkelkansen voor andere vormen van bedrijvigheid (denk aan dienstverlenende zelfstandigen zonder personeel) die de ruimtelijke structuur versterken. Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt.

Conclusie
De ontwikkeling op het perceel Vossersteeg 12 en 12A past binnen het ontwikkelingsperspectief in die zin dat het de agrarische bedrijvigheid in de omgeving niet belemmerd. Op geen enkele manier wordt verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw beperkt.

2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

Op de Vossersteeg 12 en 12A zijn vier lagen van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurgebied, de stedelijke laag en de laag van de beleving.

2.2.4.1 Natuurlijke laag

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen'.

Kaart 4. Vossersteeg 12 en 12A

Figuur: Relevant deel 'Natuurlijke laag'

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

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

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

Conclusie

De ontwikkeling op de percelen Vossersteeg 12 en 12A past binnen dit gebiedskenmerk.

2.2.4.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

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

Kaart 5. Vossersteeg 12 en 12A

Figuur: Relevant deel 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

Essenlandschap

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, (voormalige) heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es. Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge stijlranden. Het landschapsbeeld is afwisselend en contrastrijk, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap. Typerend zijn de losse hoeven rond de es en de esdorpen met karakteristieke boerderijen en herkenbaar dorpssilhouet met vaak de kerktoren als markant element. Burgererven hebben door de jaren heen het karakter van het landelijk gebied verandert richting een mix van wonen en werken. Nieuwbouw ontneemt soms het zicht op de es of, vanaf de es op het dorp.

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, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. De samenhang hiertussen krijgt opnieuw vorm en inhoud door accentuering van de verschillende overgangen. De flank van de es biedt eventueel ruimte voor ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt.

De norm is dat essen een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de huidige bodemkwaliteit en het huidige reliëf. Op de flanken krijgen de kleinschalige landschapselementen een beschermende bestemmingsregeling. De richtingbepalende uitspraak geeft aan 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.

De percelen Vossersteeg 12 en 12A liggen aan de rand van Dalfsen ten noorden van de kern. Van het hoogteverschil is op en rondom het perceel weinig te zien.

2.2.4.3 Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio is ook steeds belangrijker. De stedelijke leefwijze en cultuur waaiert meer en meer uit over het agrarisch cultuurlandschap. Burgers op getransformeerde boerenerven houden er een stedelijke leefwijze op na; weinig (economische) binding met grond en landschap, genietend van de onafhankelijkheid op eigen erf. De ruimtelijke kwaliteitsambitie is om een brede waaier aan woon-, werk-, en mixmilieus te creëren: elk buurtschap, dorp en stad heeft zijn eigen kleur. Daarnaast ligt er de ambitie om het contrast tussen dynamische en luwe gebieden te versterken door het infrastructuurnetwerk.

De locaties zijn op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Verspreide bebouwing’ en ‘informele trage netwerk’. Omdat de kaartlaag slecht zichtbaar is in de viewer van de provincie Overijssel, is er geen uitsnede van opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

Verspreide bebouwing

De agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Door eenheid in handelen van boeren ontstonden er samenhangende landschappen, die nu nog steeds herkenbaar zijn. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft: de opbouw van erf, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype. Naast erven kent het buitengebied losliggende ‘gewone’ burgerwoningen met veelal een eigen, individueel karakter en eigen verhaal van ontstaan. Door transformatie van erven kan de samenhang tussen erf en landschap vervallen. De erven gaan binnen de landsschappelijke eenheid steeds meer verschillen.

De ambitie is om erven opnieuw te verbinden met het landschap en te verkennen als alternatief woon/werkmilieu. De erven die vrijkomen worden steeds groter. Soms is sloop een goede optie, maar hierdoor worden erven zo klein dat ze kunnen verdwijnen. Deze erven kunnen ook een anders gebruikt worden. Door voort te bouwen op de karakteristieken en kwaliteiten van de vaak eeuwenoude erven, ligt hier een kans om unieke, echt Overijsselse woon/werk-, recreatie- en zorgmilieus te ontwikkelen: sterk verbonden met de historie, het omliggende landschap en met veel ruimte voor individuele invulling.

De norm is dat ontwikkeling van nieuwe erven bijdraagt aan het behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit overeenkomstig de KGO. In de richtinggevende uitspraken staat dat ontwikkelingen die op erven plaatsvinden, bijdragen aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen. Daarnaast blijft er een duidelijk onderscheid tussen voorkant en achterkant en vindt koppeling van het erf aan het landschap plaats. Bij transformatie van erven kan de ervenconsulent van het Oversticht adviseren over de ruimtelijke kwaliteit.

Informele en trage netwerk

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

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

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

Er zijn geen ontbrekende schakels in het bestaande netwerk. Ook lijken op historische kaarten geen verbindingen te zijn op de locaties, die in de loop van de jaren zijn verdwenen. Er lijken rondom de percelen geen kansen te zijn om historische paden terug te brengen in het landschap.

2.2.4.4 Laag van de beleving

Met de 'Natuurlijke laag', de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap' en de 'Stedelijke laag' is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. In de ‘Laag van de beleving’ komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijke economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarische sector

De percelen aan de Vossersteeg 12 en 12A kennen geen specifieke aanduiding binnen de ‘Laag van de beleving’.

Donkerte

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, op zijn minst zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden. In de richtinggevende uitspraken staat dat in de donkere gebieden alleen minimaal noodzakelijk kunstlicht toegepast mag worden. Dit vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht. Daarnaast vraagt het veel aandacht voor vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen in het buitengebied.

Op de percelen zal de bestemming niet gewijzigd worden en zal er geen bebouwing of functies extra worden toegestaan. Hierdoor zal er geen toename zijn in kunstlicht in het buitengebied ten opzichte van de huidige situatie.

2.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

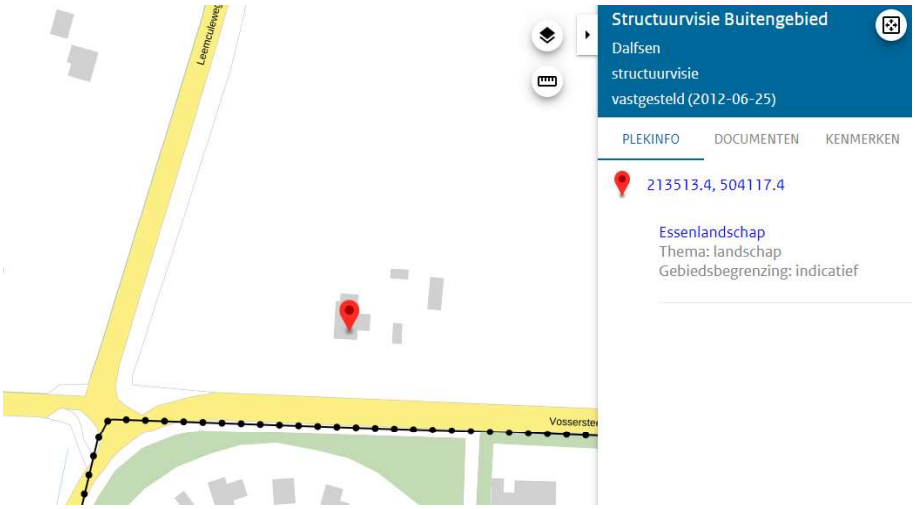
Op de kaart van de Structuurvisie Buitengebied zijn grenzen aangegeven tussen de deelgebieden die misschien een bepaalde 'hardheid' suggereren. Overgangen tussen landschappen zijn in de praktijk echter vaak 'zacht' en niet of nauwelijks op een bepaalde perceelsscheiding te begrenzen.

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

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

Het perceel Vossersteeg 12 en 12A ligt in de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in het Essenlandschap. Zie kaart 7 voor een uitsnede uit de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

Kaart 6. Vossersteeg 12 en 12A



2.3.1.1 Karakteristiek Essenlandschap

Vanwege de gunstige ligging en bodemgesteldheid is het essenlandschap een al eeuwenoud cultuurlandschap. Op de dekzandruggen en hogere rivierduinen rond de Vecht vond de eerste bewoning plaats. Men woonde rond gezamenlijke akkers (de es) die door continue ophoging met mest hun karakteristieke bolle vorm kregen met soms scherpe steilranden.

De meeste en oudste bebouwing ligt op de flanken van de es. De dorpen en de boerenerven liggen op een natuurlijke wijze in het landschap. Vaak zijn de overgangen tussen dorp en omgeving of erf en buitengebied niet scherp, maar lopen beide op een logische wijze in elkaar over. Erven kennen een rafelig silhouet van bebouwing en boomgroepen. Op de overgangen naar de Vecht liggen enkele landhuizen.

De variatie aan landschapselementen (bosjes, wegbeplanting, erfbeplanting, beplantingen langs esranden en op perceelsgrenzen) geeft het landschap een aangename en attractieve afwisseling. Doordat de wegen de natuurlijke lijnen van het landschap volgen, is een organisch en kronkelend wegenpatroon ontstaan vanuit de dorpen. Er zijn nog oude zandpaden aanwezig.

Vanwege de afwisseling en kleinschaligheid met als bonus een ligging bij de Vecht heeft het gebied grote recreatieve aantrekkingskracht. Er zijn dan ook meerdere verblijfsaccommodaties te vinden en diverse fiets- en wandelroutes. De landbouw speelt een rol als beheerder van het landschap. Het buiten wonen is in dit deelgebied veel voorkomend.

2.3.1.2 Kernkwaliteit

Het essenlandschap wordt gekenmerkt door aangename kleinschaligheid, een veelheid aan functies en een fraaie landschappelijke afwisseling van open en besloten delen, microreliëf, historische boerderijen en vele (verschillende) landschapselementen.

2.3.1.3 Ontwikkelingsrichting Wonen

Het essenlandschap is geliefd als plek om te wonen. In de vorm van bestaand VAB-beleid en de Sloop voor kansen-regeling bestaan beleidsmatig de mogelijkheden om de woonfunctie te versterken bij vrijkomende agrarische bebouwing. Buiten deze regelingen zin nieuwe woningen uitsluitend toegestaan in het kader van landschapsontwikkeling. De gemeente zal deze landschappelijke meerwaarde nadrukkelijk toetsen om ongewenste verstening van het essenlandschap te voorkomen.

2.3.2 Beleidsregels "Woningsplitsing Inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021"

Op 29 maart 2021 heeft de gemeenteraad beleidsregels voor woningsplitsing vastgesteld. Deze beleidsregels zijn op 13 april 2021 in werking getreden. Om in aanmerking te komen voor woningsplitsing op grond van deze beleidsregels moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

Algemene voorwaarden voor woningsplitsing

a. Er moet sprake zijn van een bestaande situatie waarin er twee huishoudens in één woning zijn gehuisvest.

b. De inwoonsituatie moet zijn vergund of op een andere manier legaal zijn ontstaan voor de vaststelling van het Bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen (vastgesteld op 24 juni 2013), het bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen (vastgesteld op 26 juni 2017) of het Bestemmingsplan Recreatieterreinen en Recreatiewoningen (vastgesteld 1 september 2014). en sindsdien onafgebroken hebben bestaan. Deze regeling geldt dus niet voor nieuwe inwoonsituaties na deze data.

c. Beide woningen moeten voldoen aan de regels Verbouw van het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke Bouwverordening c.q. het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl, na de inwerkingtreding van de Omgevingswet) voor zelfstandige woningen. Aanvrager wordt in overweging gegeven zich voor het beoordelen hiervan te laten bijstaan door een deskundige adviseur.

d. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bestemmingen.

e. De milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid wordt aangetoond.

Conclusie:
De gewenste splitsing van de woning Vossersteeg 12 en 12A voldoet aan de algemene voorwaarden. De situatie is legaal en ontstaan voor 24 juni 2013. Er is sprake van een bestaande situatie die onafgebroken heeft bestaan.
De aanvrager heeft een rapport overgelegd waaruit blijkt dat de woningen gaan voldoen aan de regels Verbouw van het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke Bouwverordening.
Er wijzigt na splitsing van de woning niets aan de bestaande situatie.

Aanvullende voorwaarden voor het buitengebied

a. Er mag geen uitbreiding plaatsvinden van de op grond van de geldende bouwregels toegestane bebouwde oppervlakte en het bouwvolume van hoofd- en bijgebouwen.

b. Inpassing op het erf en in het landschap moet – als de inrichting van het erf daartoe aanleiding geeft - plaatsvinden aan de hand van een ruimtelijk kwaliteitsplan.

Conclusie:
De gewenste splitsing van de woning Vossersteeg 12 en 12A voldoet aan de aanvullende voorwaarden. Er vindt geen uitbreiding plaats van de woning of de bijbehorende bouwwerken. De huidige inrichting van het erf geeft geen reden tot aanpassing.

2.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een gemeentedekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. Het perceel Vossersteeg 12 en 12A ligt in het deelgebied 'Essenlandschap'.

Essenlandschap

De afwisseling en rijkdom aan landschapselementen en cultuurhistorische elementen is in dit landschapstype groot en kenmerkend.

- Het versterken van steilranden met beplanting;
- het aanleggen van erfbeplanting met eik, beuk, es, linde en kastanje
- het uitbreiden van wegbeplanting en houtwallen tot een samenhangende structuur;
- Dit versterkt tevens de biotoop voor bijvoorbeeld vleermuizen, dassen en andere dieren;
- Aanleg of herstel van Kerkepaden en boerenlandpaden als ommetje om Dalfsen of Oudleusen vergroot de mogelijkheden voor beleving van dit landschap door bewoners;
- Bestaande recreatiebedrijven zouden zich mogen ontwikkelen onder voorwaarde dat ook een bijdrage wordt geleverd aan de landschappelijke versterking, bijvoorbeeld door het aanleggen van houtsingels, solitairen en lanen. Uiteraard worden alleen gebiedseigen soorten toegepast zoals bijvoorbeeld eik, beuk, es, linde en esdoorn;
- Karakteristieke en historische bebouwing moet gekoesterd worden zoals boerderijen, bakhuisjes, authentieke kapschuren, hooimijten en dergelijke. Aandacht voor herstel;
- Door ecologisch bermbeheer langs zandwegen en akkerrandbeheer op de essen wordt de belevingswaarde maar ook ecologische waarde versterkt;
- In dit deelgebied zullen nieuwe locaties voor waterberging vlakvormig moeten zijn, gekoppeld aan structuur van het landschap. Goede plaatsen zijn gelegen tegen de oude hoogwatergrenzen van de Vecht (oude dijken en kades) die daardoor ook beter herkenbaar worden.

Hoofdstuk 3 Onderzoeken

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

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

3.1 Archeologie

Volgens deze beleidskaart heeft het perceel Vossersteeg 12 en 12A een <lage> archeologische verwachting (Waarde archeologie 7). Archeologisch onderzoek is niet nodig, omdat er sprake is van een bestaande situatie.

3.2 Bodemkwaliteit

Voor het splitsen van de woning is geen bodemonderzoek nodig. De functie is en blijft wonen. De oppervlakte wonen wordt niet uitgebreid.

3.3 Duurzaamheid

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

3.4 Ecologie

3.4.1 Natura 2000 gebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied is het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht op een afstand van ca. 4 km. Gezien de relatief grote afstand van het perceel tot het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied en de beperkte effectafstand van de ingreep, kan een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied op voorhand worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een verslechteringstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

3.4.2 Programma Aanpak Stikstof (PAS)

Om de woning te splitsen moeten zeer geringe, interne werkzaamheden worden uitgevoerd. Hiervoor hoeft geen AERIUS-berekening te worden uitgevoerd.

3.4.3 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de wijdere omgeving van het plangebied liggen enkele NNN-gebieden, waaronder de Vecht en enkele grotere bosgebieden langs de noordzijde van de Vecht onder Dalfsen. Aangezien het plangebied buiten het NNN ligt en van een fysieke aantasting van het NNN dus geen sprake is, kunnen opvallende effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN worden uitgesloten.

3.4.4 De Wet natuurbescherming

Omdat er geen wijziging van de bestaande situatie plaats vindt, hoeft geen Quick scan Flora en Fauna te worden gedaan.

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

3.5 Externe veiligheid

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

Risicozonering rondom Vossersteeg 12 en 12A is hieronder aangegeven.

Kaart 7. Vossersteeg 12 en 12A

Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2017 gem Dalfsen

3.5.1 Toetsing Risicobronnen

Toets aan risicokaart

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

Conclusie

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

3.6 Milieuzonering

Niet van toepassing op deze aanvraag om woningsplitsing.

3.7 Geluid

De Wet geluidhinder heeft als doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet moet bij ruimtelijke ontwikkelingen aandacht worden besteed aan het aspect geluid. Omdat het een bestaande situatie is, hoeft er geen akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Het bestemmingsplan ondervindt geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder.

3.8 Luchtkwaliteit

Het initiatief betreft het splitsen van een bestaande woning. Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling, die door de omgevingsvergunning mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" zal verslechteren. Aan het bepaalde omtrent luchtkwaliteit wordt dan ook voldaan.

3.9 Verkeerssituatie

Hierbij wordt gekeken naar de ontsluiting van de percelen en het parkeren van bewoners en bezoekers. Met deze ontwikkeling zal de verkeerssituatie niet wijzigen.

3.10 Water

3.10.1 Watertoets

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

3.10.2 Relevant beleid

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. Zowel de provincie, het waterschap als de gemeente stellen waterbeleid vast. De belangrijkste kaders zijn de Omgevingsverordening en –visie van de provincie Overijssel, het Waterbeheerplan 2016 – 2021 van het Waterschap Drents Overijsselse Delta, het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen.

3.10.3 Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan worden *niet meer dan 10 wooneenheden/ geen wooneenheden* gerealiseerd. *Toename van het verharde oppervlak bedraagt (niet) meer dan 1500 m^2/ Er vindt geen toename van het verharde oppervlak plaats.* Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal (73 meter afstand), primair watergebied of een stedelijk watercorridor.

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

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

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

Waterhuishoudkundig aspect	**Relevantie**	**Toelichting**
Riolering en afvalwaterketen	Nee	Woningen moeten een aansluiting hebben op het rioleringssysteem/ IBA.
Wateroverlast (oppervlaktewater)	N.v.t.	Hemelwater van verhard oppervlak moet ter plaatse van het plangebied vast worden gehouden en/ of geborgen worden.
Grondwateroverlast	N.v.t.	De locatie heeft grondwatertrap V er is geen grondwateroverlast.

Grondwaterkwaliteit	N.v.t.	
Verdroging	Nee	Er is geen bedreiging voor karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische, cultuurhistorische of archeologische waarden.
Inrichting/beheer en onderhoud	N.v.t.	Het plangebied ligt op voldoende afstand van een hoofdwatergang die beschermd worden door de Keur van het waterschap. De locatie bevindt zich buiten de beschermingszone.

3.10.4 Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Om wateroverlast te voorkomen moet een voorziening komen (infiltratie en/of berging) met als uitgangspunt een ontwerpeis van minimaal 20 mm per vierkante meter verhard oppervlak.

3.10.5 Watertoetsproces

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan met het invullen van de digitale watertoets.

Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan woningsplitsing Vossersteeg 12 en 12A, Dalfsen.

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

Deze conclusie is automatisch getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

3.10.6 Overstromingsrisicoparagraaf

Volgens artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel moet bij ontwikkelingen in overstroombaar gebied een overstromingsrisicoparagraaf in de toelichting bij een bestemmingsplan worden opgenomen.

Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal gesproken niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan) als gevolg van een extreme gebeurtenis. Het gaat zowel om buitendijkse gebieden die bij hoogwater overstromen (bijvoorbeeld uiterwaarden) als om de beschermde gebieden achter de dijk (binnendijkse gebieden) die alleen bij een calamiteit onder water komen te staan.

Volgens de viewer van de provincie Overijssel ligt het plangebied in overstroombaar gebied (zie kaart 17).

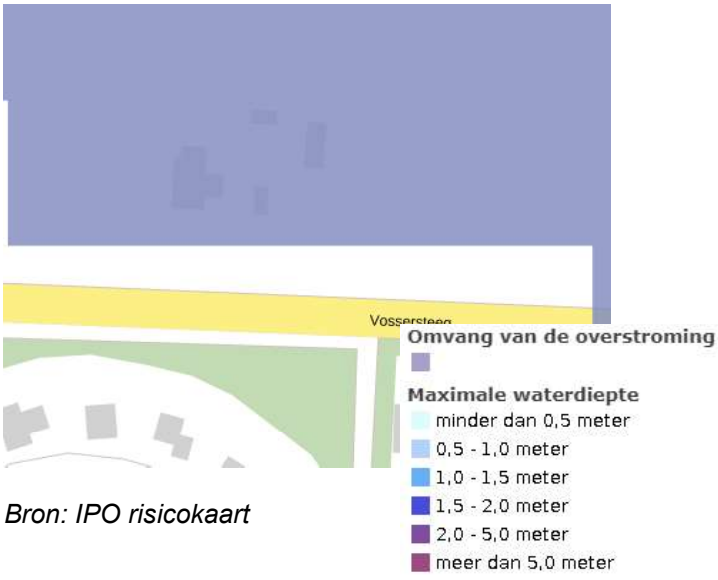
Kaart 8. Uitsnede kaart 'Overstroombaar gebied'

Bron: provincie Overijssel

Risico-inventarisatie

Op de risicokaart komt het volgende kaartbeeld naar voren bij overstromingen met een kleine kans (1/1000 tot 1/10.000 jaar). Dit zijn de overstromingen vanuit het primaire systeem (bijvoorbeeld de Vecht) waar de dijken een strenge norm hebben. Voor de betreffende locatie wordt een maximale waterdiepte van 2,0 tot 5,0 meter gevonden (zie kaart 19). Op de kaart van middelgrote kans (1/100 jaar) blijft de betreffende locatie droog. De risicokaart geeft geen tijd tot overstroming aan.

Kaart 9. Uitsnede IPO risicokaart



Bron: IPO risicokaart

<u>Conclusie</u>

In geval van overstroming zijn er geen belemmeringen om de beoogde ontwikkelingen op de locatie toe te staan. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta en de Veiligheidsregio zijn op de hoogte gesteld van de ontwikkeling. Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van één extra (compensatie)woning aan het perceel Vossersteeg 12b mogelijk. Gezien de kleine kans van overstroming en het feit dat het bestemmingsplan geen verblijfsfunctie voor kwetsbare groepen mogelijk maakt, is het niet nodig om maatregelen te nemen.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

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

4.2 Beschrijving gewenste situatie

De woonbestemming van het perceel Vossersteeg 12 en 12A blijft bestaan. Het aantal woningen binnen de bestemming “Wonen” wordt in een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied of in het omgevingsplan gewijzigd van maximaal twee naar maximaal drie woningen. Op de verbeelding komt op de woning Vossersteeg 12 en 12A de aanduiding ‘aaneengebouwd’ en maximale inhoud 750 m3. Voor de bestaande bijgebouwen wordt eveneens een maximale maat opgenomen.

Hoofdstuk 5 Economische Uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat ruimtelijke plannen economisch uitvoerbaar moeten zijn. De gemeente Dalfsen heeft een planschadeovereenkomst met de aanvrager gesloten, waarin is vastgelegd dat eventuele kosten voor planschade volledig voor zijn rekening komen.

Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal met een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.

Formulierversie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	6372731
Aanvraagnaam	Woningsplitsing Vossersteeg Dalfsen
Uw referentiecode	-
Ingediend op	15-09-2021
Soort procedure	Reguliere procedure
Projectomschrijving	Woningsplitsing Vossersteeg 12 en 12A te Dalfsen door middel van het plaatsen van een tussenwand. Woningsplitsing in strijd met bestemmingsplan
Opmerking	In vooroverleg goedgekeurd door de gemeente Dalfsen. Woningsplitsing in strijd met bestemmingsplan.
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	-
Bijlagen n.v.t. of al bekend	-

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Dalfsen
Bezoekadres:	Raadhuisstraat 1
Postadres:	Postbus 35 7720 AA DALFSEN
Telefoonnummer:	0529 488 388
Faxnummer:	0529 488 222
E-mailadres:	gemeente@dalfsen.nl
Website:	www.dalfsen.nl
Contactpersoon:	Publieksdienstverlening

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

- Bouwen

Bijlagen

Locatie

1 Adres

Postcode	7722RK
Huisnummer	12
Huisletter	A
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Vossersteeg
Plaatsnaam	Dalfsen
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☑ Ja ■ Nee
Specificatie locatie	Vossersteeg 12, 7722RK Dalfsen

3 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie	Momenteel 1 woning geschikt voor 2 gezinnen. Wij willen woningsplitsing toepassen conform beleid gemeente Dalfsen.

Bouwen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

1 Woonboten en drijvende objecten

Betreft het bouwwerk een drijvend object?	☐ Ja ☑ Nee

2 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen?	☐ Ja ☑ Nee

3 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?	☐ Het wordt geheel vervangen ☑ Het wordt gedeeltelijk vervangen ☐ Het wordt nieuw geplaatst
Eventuele toelichting	De woning wordt gesplitst.
Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?	☐ Ja ☑ Nee

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?	Hoofdgebouw

5 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee
Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee

6 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor?	☑ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties
Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?	☑ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties
Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	190
Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	190

7 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	-	-
- Plint gebouw	-	-
- Gevelbekleding	-	-
- Borstweringen	-	-
- Voegwerk	-	-
Kozijnen	-	-
- Ramen	-	-
- Deuren	-	-
- Luiken	-	-
Balkonhekken	-	-
Dakgoten en boeidelen	-	-
Dakbedekking	-	-

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.

Zie bijlage Medibouw

8 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/ stadsbouwmeester.

- ☐ Ja
- ☑ Nee

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
tegrond_voorstel_aa-npassing_Medibouw_pdf	plattegrond voorstel aanpassing Medibouw.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	15-09-2021	In behandeling
2_-_woningsplitsing_-_bestaande_bouw_pdf	2021.0068 Bouwbesluit 2012 - woningsplitsing - bestaande bouw.pdf	Overige gegevens veiligheid Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Installaties Constructieve veiligheid Gezondheid Kwaliteitsverklaringen	15-09-2021	In behandeling
2021_0068__pdf	2021.0068 .pdf	Overige gegevens veiligheid Constructieve veiligheid Gezondheid	15-09-2021	In behandeling
12tuinoverzichtzuid-kant_jpg	12tuinoverzichtzuid-kant.jpg	Anders Welstand	15-09-2021	In behandeling
12A_tuin_westkant_JPG	12A tuin westkant.JPG	Anders Welstand	15-09-2021	In behandeling
12Atuin_noordzijde_JPG	12Atuin noordzijde.JPG	Anders Welstand	15-09-2021	In behandeling

Bijlage 11 ProjectafwijkingsbesluitZwarteweg 12 en 12A

De
Zwarteweg 12 A
7722 LB DALFSEN

Uw aanvraag ontvangen:	Ons kenmerk:	Inlichtingen bij:	Centrale nummer:
22 mei 2021	Z/21/634250		(0529) 48 83 88

Onderwerp:
brief + definitief besluit aanvraag omgevingsvergunning

Datum:
8 november 2021

Geachte

Wij hebben op 22 mei 2021 uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het opsplitsen van de woning in 2 aparte woningen op het perceel Zwarteweg 12A in Dalfsen. De aanvraag is bij ons geregistreerd onder het dossiernummer Z/21/634250.

Verlenen Omgevingsvergunning
Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. Het besluit met bijbehorende voorschriften hebben wij bijgevoegd. Wij raden u aan om alles zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften naleven.

Besluit en publicatie
De omgevingsvergunning wordt door ons gepubliceerd op onze website onder KernPUNTEN (in te zien via deze link), in het Gemeenteblad (Officielebekendmakingen.nl) en in het weekblad “De Dalfser Marskramer” van 9 november 2021.

Meer informatie
Als u vragen hebt over deze brief, kunt u telefonisch of schriftelijk contact opnemen met via telefoonnummer (0529) 48 83 88 of het emailadres gemeente@dalfsen.nl. Wilt u bij vragen of overleg het kenmerk boven in deze brief bij de hand houden, zodat wij u vlot van dienst kunnen zijn.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,

WABO Casemanager | Vergunningen

Bijlage: Omgevingsvergunning

Raadhuisstraat 1
Postbus 35, 7720 AA Dalfsen
T (0529) 48 83 88
F (0529) 48 82 22
E gemeente@dalfsen.nl
I www.dalfsen.nl

OMGEVINGSVERGUNNING

Wij hebben op 22 mei 2021 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het opsplitsen van de woning in 2 aparte woningen op het perceel Zwarteweg 12A in Dalfsen, kadastraal bekend Dalfsen, sectie Y, nummer 1092. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/21/634250.

Het betreft een verzoek van:

Besluit
Gelet op § 2.1. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: 'Wabo') besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen.

Wij verlenen de omgevingsvergunning onder de bepaling dat de genoemde stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk;
2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Procedure
Wij hebben de omgevingsvergunning voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure van § 3.3 van de Wabo. De aanvraag heeft betrekking op de activiteit het (ver)bouwen van een bouwwerk, artikel 2.1 lid 1 sub a, het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, artikel 2.1 lid 1 sub c, en is beoordeeld aan § 2.3 van de Wabo.
U heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde regels en voorschriften en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Ontvankelijkheid
Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Ter inzage legging/Zienswijzen
Het voornemen om vergunning te verlenen voor de aangevraagde activiteiten is middels publicatie op onze website onder KernPUNTEN (in te zien via deze link), het lokale weekblad "De Dalfser Marskramer" en het Gemeenteblad van 14 september 2021 bekend gemaakt. Vervolgens hebben de ontwerp-omgevingsvergunning en de daarbij behorende stukken vanaf 15 september 2021 zes weken ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)
Door uw aanvraag wijzigen de gegevens in de BAG niet.

Brondocument: DOC/21/477890

Bijgevoegde documenten
De volgende documenten behoren bij het besluit:

Naam bijlage	Type	Datum ingediend
Aanvraag Omgevingsvergunning tbv woningsplitsing	OLO aanvraagformulier	22 mei 2021
Toetsing Bouwbesluit 2012 - bestaande bouw -	OLO overig	29 juni 2021
21-122-01 _pdf	OLO tekening	16 juli 2021
m2_per_gebruikersfunctie_per_woning_pdf	OLO tekening	26 juli 2021
litsing_Zwarteweg_12_12a_OLO_6104401_pdf	OLO tekening	6 augustus 2021
21-122-02 _Detail_pdf	OLO tekening	19 augustus 2021
Ruimtelijke Onderbouwing splitsing woning Zwarteweg 12 en 12A, Dalfsen	Behorende bij besluit	juli 2021

Beroepsclausule
Tegen dit besluit kunt u, en andere belanghebbenden, op grond van artikel 8:1 Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na de dag van terinzagelegging van dit besluit een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Overijssel, Sector Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle, telefoon 038-8884110.
Een beroepschrift moet ondertekend zijn en in ieder geval de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden van het beroep bevatten.
Het besluit blijft gelden in de tijd dat uw beroepschrift in behandeling is. Als u dit niet wilt, vanwege een spoedeisend belang of omdat het besluit onherstelbare gevolgen heeft voor u, dan kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Overijssel, locatie Zwolle, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Inwerkingtreding en geldigheid omgevingsvergunning
De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Als naast een beroepschrift een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan wordt de werking van de omgevingsvergunning niet opgeschort voordat op dat verzoek is beslist. De gemeente kan de omgevingsvergunning na een half jaar intrekken als er geen gebruik van is gemaakt. Van de voornemens over een intrekking wordt u door ons geïnformeerd.

Dalfsen, 8 november 2021

namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,

WABO Casemanager | Vergunningen

Bijlagen:

- Inhoudelijke beoordeling, voorschriften en verplichtingen;
- Formulier melding start activiteit bouw;
- Formulier gereed melding activiteit bouw.

Inhoudelijke beoordeling
Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk
Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

1. Bestemmingsplan:
   Op het perceel is het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied gemeente Dalfsen', inclusief de daarbij behorende herzieningen van toepassing. Het perceel is volgens de bij het bestemmingsplan behorende plankaart bestemd voor 'Wonen' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' en de gebiedsaanduiding 'bomenteelt' waarop de bestemmingsplanregels van toepassing zijn.

   Het bouwplan is strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij behorende planregels, omdat volgens de verbeelding maximaal 2 wooneenheden zijn toegestaan. Met het toekennen van de bestaande inwoonsituatie van de woning op Zwarteweg 12 en 12A als twee volwaardige woningen komt dit aantal uit op 3.

   Indien sprake is van strijd met de regels wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan', en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

2. Bouwbesluit:
   Uw bouwplan met de gebruiksfunctie: 'woonfunctie' is getoetst aan de (gedeeltelijke verbouw- / bestaande bouw-) voorschriften van het Bouwbesluit 2012.
   Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

3. Bouwverordening:
   Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening.

4. Welstand:
   De aanvraag is niet getoetst aan de "Welstandsnota gemeente Dalfsen", aangezien het een interne verbouwing betreft.

Conclusie:
De omgevingsvergunning voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo kan worden verleend.

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Zoals bij de activiteit 'Het (ver)bouwen van een bouwwerk' al is aangegeven, is uw plan strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij behorende planregels.

Het bestemmingsplan en de algemene afwijkingsregels bieden geen mogelijkheid om hiervan af te wijken. Wij zijn echter bereid mee te werken aan het (bouw)plan middels een project-afwijkingsbesluit op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo. Voor de motivatie verwijzen wij u naar de bij dit besluit behorende bijlage 'Ruimtelijke Onderbouwing splitsing woning Zwarteweg 12 en 12A, Dalfsen' van juli 2021.

Conclusie:
De omgevingsvergunning voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo kan worden verleend.

Voorschriften
Wij hebben de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk
a. het bouwwerk moet worden uitgevoerd conform de bij dit besluit behorende stukken;
b. er moet worden gebouwd volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
c. met het verlenen van deze vergunning wordt de bestaande situatie vastgelegd. Deze vergunning geeft geen toestemming voor het uitbreiden van de op grond van de geldende bouwregels toegestane bebouwde oppervlakte en het bouwvolume van hoofd- en bijgebouwen (zie ook de ruimtelijke onderbouwing).

Verplichtingen
Wij hebben de volgende verplichtingen aan de omgevingsvergunning verbonden:

- Algemeen
De vergunninghouder moet ervoor zorgen dat de omgevingsvergunning altijd op het werk aanwezig is en op aanvraag van de toezichthouders getoond kan worden.

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Schriftelijke kennisgevingen
Via wabo@dalfsen.nl moet aan de eenheid Publieksdienstverlening kennis worden gegeven van:
a. de oplevering van werkzaamheden met betrekking tot het brandwerend beschermen van constructies voor de controle hiervan;
b. de oplevering van werkzaamheden met betrekking tot het brandwerende wanden, compartimentering en afdichting van doorvoeringen voordat de plafonds gesloten worden, voor de controle hiervan;
c. het melden van de start van de werkzaamheden. Hiervoor dient u bijgevoegd ‘formulier melding start activiteit bouw’ in te dienen of digitaal melden via deze link ‘Bouw/verbouw, begin melden’;
d. het gereed zijn voor ingebruikgeving of ingebruikneming van het bouwwerk of een gedeelte daarvan. Hiervoor dient u bijgevoegd ‘formulier gereedmelding activiteit bouw’ in te dienen of digitaal melden via deze link ‘Bouw/verbouw, voltooiing melden’.

Verbod voor ingebruikneming
Het is verboden een bouwwerk, waarvoor omgevingsvergunning is verleend in gebruik te geven of te nemen indien:
a. het bouwwerk niet gereed is gemeld bij de eenheid Publieksdienstverlening;
b. er niet gebouwd is overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning.

Overige opmerkingen
a. als u start met de werkzaamheden, voordat deze omgevingsvergunning onherroepelijk is, handelt u daarmee op eigen risico en kunt u bij vernietiging van deze omgevingsvergunning door bezwaar of beroep de gemeente in geen enkel opzicht aansprakelijk houden;
b. houdt het bouwperceel en de omgeving schoon en laat geen materialen en afval rond slingeren of wegwaaien. Indien u hier geen gehoor aangeeft zijn wij genoodzaakt passende maatregelen te nemen.

Om een afspraak te maken met de eenheid Publieksdienstverlening kunt u bellen met 140529.

FORMULIER MELDING START ACTIVITEIT BOUW

Digitaal melden via deze link ‘Bouw/verbouw, begin melden’

òf
INDIENEN BIJ DE GEMEENTE DALFSEN:

Eenheid Publieksdienstverlening
Antwoordnummer 822
7700 VK Dalfsen

Ons kenmerk : Z/21/634250 - SB

Datum vergunning : 8 november 2021

Melding start werkzaamheden met betrekking tot de omgevingsvergunning voor het opsplitsen van de woning in 2 aparte woningen op het adres Zwarteweg 12A in Dalfsen.

Vergunninghouder :

Kadastraal bekend :
Aanduiding :

INVULLEN DOOR VERGUNNINGHOUDER

Datum start werkzaamheden : _____

Naam :

IBAN nummer : _____
(voor storten statiegeld)
t.n.v. : _____

Adres + Postcode : _____

Plaats : _____

Datum ingediend : _____

Handtekening vergunninghouder:

FORMULIER GEREEDMELDING ACTIVITEIT BOUW

Digitaal melden via deze link ‘Bouw/verbouw, voltooiing melden’

òf
INDIENEN BIJ DE GEMEENTE DALFSEN:

Eenheid Publieksdienstverlening
Antwoordnummer 822
7700 VK Dalfsen

Ons kenmerk : Z/21/634250 - GB

Datum vergunning : 8 november 2021

Gereedmelding voor de werkzaamheden met betrekking tot de omgevingsvergunning voor het opsplitsen van de woning in 2 aparte woningen op het adres Zwarteweg 12A in Dalfsen.

Vergunninghouder :

Kadastraal bekend :
Aanduiding :

INVULLEN DOOR VERGUNNINGHOUDER

Datum gereedgekomen werkzaamheden: _____

Naam :

IBAN nummer : _____
(voor storten statiegeld)
t.n.v. : _____

Adres + Postcode : _____

Plaats : _____

Datum ingediend : _____

Handtekening vergunninghouder:

Publiceerbare aanvraag/melding omgevingsvergunning

Formulierversie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	6104401
Aanvraagnaam	Aanvraag Omgevingsvergunning tbv woningsplitsing
Uw referentiecode	-
Ingediend op	22-05-2021
Soort procedure	Reguliere procedure
Projectomschrijving	Opsplitsing 'inwoonsituatie' in 2 aparte woningen, zwatreweg 12 en 12a, zodat herfinanciering/verkoop mogelijk wordt.
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	Alles is al ingediend bij de gemeente, document van een specialist met verklaring dat wonong voldoet aan verbouwregels Bouwbesluit 2012 volgt binnenkort
Bijlagen n.v.t. of al bekend	Alles is ingediend bij gemeente

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Dalfsen
Bezoekadres:	Raadhuisstraat 1
Postadres:	Postbus 35 7720 AA DALFSEN
Telefoonnummer:	0529 488 388
Faxnummer:	0529 488 222
E-mailadres:	gemeente@dalfsen.nl
Website:	www.dalfsen.nl
Contactpersoon:	Publieksdienstverlening

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

- Bouwen

Bijlagen

Locatie

1 Adres

Postcode	7722LB
Huisnummer	12
Huisletter	A
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Zwarteweg
Plaatsnaam	Dalfsen
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☐ Ja ☑ Nee

Bouwen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

1 Woonboten en drijvende objecten

Betreft het bouwwerk een drijvend object?	☐ Ja ☑ Nee

2 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen?	☐ Ja ☑ Nee

3 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?	☐ Het wordt geheel vervangen ☑ Het wordt gedeeltelijk vervangen ☐ Het wordt nieuw geplaatst
Eventuele toelichting	Huis te voldoen aan regels verbouwing Bouwbesluit 2012
Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?	☐ Ja ☑ Nee

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?	Hoofdgebouw

5 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee
Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee

6 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/ of terrein momenteel voor?	☑ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties
Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?	☑ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties
Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	50
Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	50

7 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	-	-
- Plint gebouw	-	-
- Gevelbekleding	-	-
- Borstweringen	-	-
- Voegwerk	-	-
Kozijnen	-	-
- Ramen	-	-
- Deuren	-	-
- Luiken	-	-
Balkonhekken	-	-
Dakgoten en boeidelen	-	-
Dakbedekking	-	-

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in. -

8 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/ stadsbouwmeester.

- ☐ Ja
- ☑ Nee

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document

BOUWTEKTUUR
bouwkundig advies en tekenwerk

Wannestraat 26
7722 RT Dalfsen
Tel: 0529 - 700209

Project: Het splitsen van een bestaande woning voorzien van een inwoonsituatie tot twee wooneenheden.

Projectnummer: 21-122

Datum: 25-06-2021

Opdrachtgever:

Toetsing Bouwbesluit 2012 – Woonfunctie (bestaande bouw)

Afdeling 2.2 Sterkte bij brand.

2.2.2 Bestaande bouw(bestaande bouw)

Art. 2.13 Aansturingsartikel(bestaande bouw)

Lid 1. (Woonfunctie) — voldoet

Een bestaand bouwwerk kan bij brand gedurende enige tijd worden verlaten en doorzocht zonder dat er gevaar is voor instorting.

Lid 2. (Woonfunctie) — voldoet

Voor zover voor een gebruiksfunctie voorschriften zijn aangewezen, wordt voor die gebruiksfunctie aan de in het eerste lid gestelde eis voldaan door toepassing van die voorschriften.

Art. 2.14 Tijdsduur bezwijken(bestaande bouw)

Lid 1. (Woonfunctie) — voldoet

Een vloer, trap of hellingbaan, waarover of waaronder een beschermde route voert, bezwijkt niet binnen 20 minuten bij brand in een sub-brandcompartiment waarin die beschermde route niet ligt.

Lid 2. (Woonfunctie) — voldoet

Een bouwconstructie bezwijkt bij brand in een brandcompartiment waarin die bouwconstructie niet ligt, niet binnen 30 minuten door het bezwijken van een bouwconstructie binnen of grenzend aan dat brandcompartiment.
Dit geldt dit niet voor een bouwconstructie van een aan dat brandcompartiment grenzend sub-brandcompartiment of grenzende buitenruimte.

Afdeling 2.3 Afscheiding van vloer, trap en hellingbaan.

2.3.2 Bestaande bouw(bestaande bouw)

Art. 2.22 Aansturingsartikel(bestaande bouw)

Lid 1. (Woonfunctie) — voldoet

Een bestaand bouwwerk bevat voorzieningen waardoor het vallen van een vloer, een trap of een hellingbaan redelijkerwijs wordt voorkomen.

Lid 2. (Woonfunctie) — voldoet

Voor zover voor een gebruiksfunctie voorschriften zijn aangewezen, wordt voor die gebruiksfunctie aan de in het eerste lid gestelde eis voldaan door toepassing van die voorschriften.

Art. 2.23 Aanwezigheid(bestaande bouw)

Lid 1. (Woonfunctie)

Een voor personen bestemde vloer heeft bij een rand een afscheiding als die rand meer dan 1,5 m hoger ligt dan een aansluitende vloer, het aansluitende terrein of het aansluitende water.

voldoet

Lid 2. (Woonfunctie)

Een trap heeft, voor zover een zijkant van een tredevlak meer dan 1,5 m hoger ligt dan een aansluitende vloer, het aansluitende terrein of het aansluitende water, aan die zijkant een niet beweegbare afscheiding.

voldoet

Lid 3. (Woonfunctie)

Een hellingbaan heeft, indien een zijkant van de vloer meer dan 1,5 m hoger ligt dan een aansluitende vloer, het aansluitende terrein of het aansluitende water, aan die zijkant een niet beweegbare afscheiding.

n.v.t.

Lid 4. (Woonfunctie)

Het eerste lid geldt niet ter plaatse van de aansluiting van de vloer aan:
een trap, of een hellingbaan.

n.v.t.

Art. 2.24 Hoogte(bestaande bouw)

Lid 1. (Woonfunctie)

Een vloerafscheiding als bedoeld in artikel 2.23, eerste lid, heeft een hoogte van ten minste 0,9 m, gemeten vanaf de vloer.

voldoet

Lid 2. (Woonfunctie)

In afwijking van het eerste lid heeft een afscheiding als bedoeld in artikel 2.23, eerste lid, ter plaatse van een al dan niet beweegbaar raam een hoogte van ten minste 0,6 m, gemeten vanaf de vloer.

voldoet

Lid 3. (Woonfunctie)

In afwijking van het eerste lid, heeft een vloerafscheiding een vanaf de vloer gemeten hoogte van ten minste 0,6 m, indien de som van die hoogte en de breedte van de boven-regel ten minste 1 m is.

voldoet

Lid 4. (Woonfunctie)
Een afscheiding als bedoeld in artikel 2.23, tweede en derde lid, heeft een hoogte van ten minste 0,6 m, gemeten vanaf de voorkant van de tredevlakken of vanaf de vloer van de hellingbaan.

voldoet

Art. 2.25 Openingen(bestaande bouw)
Lid 1. (Woonfunctie)
Een afscheiding als bedoeld in artikel 2.23 heeft tot een hoogte van 0,6 m boven een vloer, een tredevlak of een vloer van een hellingbaan, geen openingen waardoor een bol kan passeren met een doorsnede groter dan 0,2 meter.

voldoet

Lid 2. (Woonfunctie)
De horizontaal gemeten afstand tussen een vloer, een trap of een hellingbaan en een afscheiding als bedoeld in artikel 2.23, is niet groter dan 0,1 m.

voldoet

Afdeling 2.4 Overbrugging van hoogteverschillen.

Art. 2.29 Tijdelijke bouw(bestaande bouw)
2.4.2 Bestaande bouw(bestaande bouw)

Art. 2.30 Aansturingsartikel(bestaande bouw)
Lid 1. (Woonfunctie)
Een bestaand bouwwerk heeft in een vluchtroute voorzieningen voor het veilig overbruggen van hoogteverschillen door personen.

voldoet

voldoet

Lid 2. (Woonfunctie)
Aan de in het eerste lid gestelde eis wordt voldaan door toepassing van het voorschrift in deze paragraaf.

Art. 2.31 Voorziening bij hoogteverschil(bestaande bouw)
Lid 1. (Woonfunctie)
Een hoogteverschil van meer dan 0,22 m tussen vloeren waarover een vluchtroute voert, of tussen een van die vloeren en het aansluitende terrein, wordt overbrugd door een vaste trap of een vaste hellingbaan.

voldoet

Lid 2. (Woonfunctie)
Voor zover de vluchtroute door een wegtunnelbuis voert, geldt in afwijking van het eerste lid een hoogteverschil van meer dan 0,3 m.

n.v.t.

Afdeling 2.5 Trap.

2.5.2 Bestaande bouw(bestaande bouw)

Art. 2.38 Aansturingsartikel(bestaande bouw)

Lid 1. (Woonfunctie)
Een bestaande trap in een vluchtroute die een hoogteverschil als bedoeld in artikel 2.31 overbrugt, kan veilig worden gebruikt.

voldoet

Lid 2. (Woonfunctie)
Aan de in het eerste lid gestelde eis wordt voldaan door toepassing van de voorschriften in deze paragraaf.

voldoet

Art. 2.39 Afmetingen trap(bestaande bouw)

(Woonfunctie)
Een trap als bedoeld in artikel 2.31, heeft afmetingen die voldoen aan onderstaand tabel.

voldoet

Afmetingen van een trap	
Minimum breedte van de trap	0,7 m
Minimum vrije hoogte boven de trap	1,9 m
Minimum aantrede ter plaatse van de klimlijn, gemeten loodrecht op de voorkant van de trede	0,13 m
Maximum hoogte van een optrede	0,22 m
Minimum afstand van de klimlijn tot de zijkanten van de trap	0,2 m

Art. 2.40 Trapbordes(bestaande bouw)
(Woonfunctie)
Een trap als bedoeld in artikel 2.31, sluit bij de bovenste trede, over de breedte van de trap, aan op een vloer met een oppervlakte van ten minste 0,7 m x 0,7 m.

voldoet

Art. 2.41 Leuning(bestaande bouw)
(Woonfunctie)
Een trap als bedoeld in artikel 2.31 waarvan de helling ter plaatse van de klimlijn groter is dan 2:3 heeft, voor zover een hoogteverschil is overbrugd van meer dan 1,5 m, aan ten minste een zijkant een leuning. De bovenkant van de leuning ligt, gemeten boven de voorkant van een tredevlak van de trap, op een hoogte van ten minste 0,6 m en ten hoogste 1 m.

voldoet

Afdeling 2.6 Hellingbaan.

2.6.2 Bestaande bouw(bestaande bouw)

Art. 2.47 Aansturingsartikel(bestaande bouw)
Lid 1. (Woonfunctie)
Een bestaande hellingbaan in een vluchtroute die een hoogteverschil als bedoeld in artikel 2.31 overbrugt, kan veilig worden gebruikt.

n.v.t.

Lid 2. (Woonfunctie)
Aan de in het eerste lid gestelde eis wordt voldaan door toepassing van de voorschriften in deze paragraaf.

n.v.t.

Art. 2.48 Afmetingen hellingbaan(bestaande bouw)
(Woonfunctie)
Een hellingbaan als bedoeld in artikel 2.31 heeft een breedte van ten minste 0,7 m en een helling van ten hoogste 1:10.

n.v.t.

Art. 2.49 Hellingbaanbordes(bestaande bouw)
(Woonfunctie)
Een hellingbaan als bedoeld in artikel 2.31 sluit aan de bovenzijde, over de breedte van de hellingbaan, aan op een vloer met een oppervlakte van ten minste 0,7 m x 0,7 m.

n.v.t.

Afdeling 2.7 Beweegbare constructie-onderdelen.

2.7.2 Bestaande bouw(bestaande bouw)

Art. 2.54 Aansturingsartikel(bestaande bouw)

Lid 1. (Woonfunctie) — n.v.t.

Een bestaand bouwwerk heeft zodanige beweegbare constructieonderdelen dat deze geen hinder veroorzaken bij het vluchten en bij het gebruik van een aangrenzende openbare ruimte.

Lid 2. (Woonfunctie) — n.v.t.

Aan de in het eerste lid gestelde eis wordt voldaan door toepassing van het voorschrift in deze paragraaf.

Art. 2.55 Hinder(bestaande bouw)

(Woonfunctie) — n.v.t.

Een beweegbaar constructieonderdeel dat zich in geopende stand kan bevinden boven een voor motorvoertuigen openstaande weg, ligt, gemeten vanaf de onderzijde van dat onderdeel, meer dan 4,2 m boven die weg.

Afdeling 2.8 Beperking van het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie.

2.8.2 Bestaande bouw(bestaande bouw)

Art. 2.62 Aansturingsartikel(bestaande bouw)

Lid 1. (Woonfunctie) — voldoet

Een bestaand bouwwerk is zodanig dat het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie voldoende wordt beperkt.

Lid 2. (Woonfunctie) — voldoet

Aan de in het eerste lid gestelde eis wordt voldaan door toepassing van de voorschriften in deze paragraaf.

Art. 2.63 Stookplaats(bestaande bouw)

Lid 1. (Woonfunctie)

Het brandgedrag van materiaal ter plaatse van of nabij een stookplaats is onbrandbaar, bepaald volgens NEN 6064, indien:
op het materiaal een intensiteit aan warmtestraling kan optreden die, bepaald volgens NEN 6061, groter is dan 2 kW/m², of
in het materiaal een temperatuur kan optreden die, bepaald volgens NEN 6061, hoger is dan 90 ºC.

n.v.t.

Lid 2. (Woonfunctie)

Bij toepassing van het eerste lid kan in plaats van onbrandbaar, bepaald volgens NEN 6064 worden uitgegaan van brandklasse A1, of $A1_{fl}$, bepaald volgens NEN-EN 13501-1.

n.v.t.

Art. 2.64 Rookgasafvoer(bestaande bouw)

Lid 1. (Woonfunctie)

Een afvoervoorziening voor rookgas is brandveilig.
Of de afvoervoorziening brandveilig is kan worden bepaald volgens NEN 8062.

voldoet

Lid 2. (Woonfunctie)

De horizontale afstand tussen de uitmonding van een afvoervoorziening voor rookgas van een op vaste brandstof gestookt toestel en een brandgevaarlijk dak als bedoeld in NEN 6063, van een ander bouwwerk is ten minste 15 m.

n.v.t.

Art. 2.65 Opstelplaats open verbrandingstoestel(bestaande bouw)

(Woonfunctie)

Een opstelplaats voor een open verbrandingstoestel ligt niet in een toiletruimte of een badruimte.

voldoet

Afdeling 2.9 Beperking van het ontwikkelen van brand en rook.

Art. 2.69a Elektrische leidingen en pijpisolatie(bestaande bouw)

Lid 1. (Woonfunctie)

In afwijking van artikel 2.67 geldt voor een elektrische leiding die grenst aan de binnenlucht: in extra beschermde vluchtroutes rookklasse s1(ca) en in overige ruimten rookklasse s2(ca), beide bepaald volgens NEN-EN 13501-6; en
de aangegeven brandklasse, bepaald volgens NEN-EN 13501-6.

n.v.t.

Lid 2. (Woonfunctie)

In afwijking van artikel 2.67 geldt voor pijpisolatie die grenst aan de binnenlucht:
in extra beschermde vluchtroutes rookklasse s1(L) en in overige ruimten rookklasse s2(L), beide bepaald volgens NEN-EN 13501-1; en
de in tabel 2.66 aangegeven brandklasse, bepaald volgens NEN-EN 13501-1.

n.v.t.

Lid 3. (Woonfunctie)

In afwijking van artikel 2.68 geldt voor een elektrische leiding die grenst aan de buitenlucht de in tabel 2.66 aangegeven brandklasse, bepaald volgens NEN-EN 13501-6.

Art. 2.75 Aansturingsartikel(bestaande bouw)

Lid 1. (Woonfunctie)

Een bestaand bouwwerk is zodanig dat brand en rook zich niet snel kunnen ontwikkelen.

voldoet

Lid 2. (Woonfunctie)

Voor zover voor een gebruiksfunctie voorschriften zijn aangewezen, wordt voor die gebruiksfunctie aan de in het eerste lid gestelde eis voldaan door toepassing van die voorschriften.

voldoet

Art. 2.76 Binnenoppervlak(bestaande bouw)

Lid 1. (Woonfunctie)

Een zijde van een constructieonderdeel die grenst aan de binnenlucht heeft een volgens NEN 6065 bepaalde bijdrage tot brandvoortplanting, die voldoet aan de in tabel 2.75 aangegeven brandklasse en een rookproductie met een volgens NEN 6066 bepaalde rookdichtheid van ten hoogste 10 m^{-1}.

voldoet

Lid 2. (Woonfunctie) In afwijking van het eerste lid heeft een zijde van een constructieonderdeel die grenst aan de binnenlucht in een besloten ruimte waardoor een beschermde route voert een rookproductie met een volgens NEN 6066 bepaalde rookdichtheid van ten hoogste 5,4 m^{-1}.	voldoet
Lid 3. (Woonfunctie) In afwijking van het eerste lid heeft een zijde van een constructieonderdeel die grenst aan de binnenlucht in een besloten ruimte waardoor een extra beschermde vluchtroute voert een rookproductie met een volgens NEN 6066 bepaalde rookdichtheid van ten hoogste 5,4 m^{-1}.	n.v.t.
Art. 2.77 Buitenoppervlak(bestaande bouw) Lid 1. (Woonfunctie) Een zijde van een constructieonderdeel die grenst aan de buitenlucht heeft een volgens NEN 6065 bepaalde bijdrage tot brandvoortplanting, die voldoet aan brandklasse 2.	voldoet
Lid 2. (Woonfunctie) In afwijking van het eerste lid hebben een deur, een raam, een kozijn of een daaraan gelijk te stellen constructieonderdeel een volgens NEN 6065 bepaalde bijdrage tot brandvoortplanting die voldoet aan klasse 4.	voldoet
Lid 3. (Woonfunctie) Het eerste lid geldt niet voor de bovenzijde van een dak.	
Art. 2.78 Beloopbaar vlak(bestaande bouw) Lid 1. (Woonfunctie) In afwijking van artikel 2.76 geldt voor de bovenzijde van een vloer, een trap of een hellingbaan, die grenst aan de binnenlucht een volgens NEN 1775 bepaalde bijdrage tot brandvoortplanting van klasse T3 en een rookproductie met een volgens NEN 6066 bepaalde rookdichtheid van ten hoogste 10 m^{-1}.	voldoet
Lid 2. (Woonfunctie) In afwijking van artikel 2.77 geldt voor de bovenzijde van een vloer, trap of een hellingbaan, die grenst aan de buitenlucht een volgens NEN 1775 bepaalde bijdrage tot brandvoortplanting van klasse T3.	n.v.t.

Lid 3. (Woonfunctie)
In afwijking van het eerste en tweede lid geldt voor de bovenzijde van een vloer, een trap of een hellingbaan waarover een extra beschermde vluchtroute voert een volgens NEN 1775 bepaalde bijdrage tot brandvoortplanting van klasse T1.

n.v.t.

Art. 2.79 Vrijgesteld(bestaande bouw)

Lid 1. (Woonfunctie)
Op ten hoogste 5% van de totale oppervlakte van de constructieonderdelen van elke afzonderlijke ruimte, waarvoor volgens de artikelen 2.76 tot en met 2.78 een eis geldt, is die eis niet van toepassing.

n.v.t.

Art. 2.80 Toepassing Euroklassen(bestaande bouw)

(Woonfunctie)
Bij toepassing van de artikelen 2.76 tot en met 2.78 kan in plaats van:
brandklasse 1 en bepaald volgens NEN 6065 worden uitgegaan van brandklasse B bepaald volgens NEN-EN 13501-1;
brandklasse 2 bepaald volgens NEN 6065 in een besloten ruimte worden uitgegaan van brandklasse B en in een niet besloten ruimte van brandklasse C beide bepaald volgens NEN-EN 13501-1;
brandklasse 3 bepaald volgens NEN 6065 worden uitgegaan van brandklasse C bepaald volgens NEN-EN 13501-1;
brandklasse 4 bepaald volgens NEN 6065 worden uitgegaan van brandklasse D bepaald volgens NEN-EN 13501-1;
brandklasse T1 bepaald volgens NEN 1775 worden uitgegaan van brandklasse C_{fl}, bepaald volgens NEN-EN 13501-1;
brandklasse T3 bepaald volgens NEN 1775 worden uitgegaan van brandklasse D_{fl}, bepaald volgens NEN-EN 13501-1, en
een rookproductie met een rookdichtheid van ten hoogste 10 m^{-1} of 5,4 m^{-1} bepaald volgens NEN 6066 worden uitgegaan van rookklasse s2 bepaald volgens NEN-EN 13501-1.

Afdeling 2.10 Beperking van uitbreiding van brand.

2.10.2 Bestaande bouw(bestaande bouw)

Art. 2.87 Aansturingsartikel(bestaande bouw)

Lid 1. (Woonfunctie)
Een bestaand bouwwerk is zodanig dat de kans op een snelle uitbreiding van brand voldoende wordt beperkt.

voldoet

Lid 2. (Woonfunctie)
Voor zover voor een gebruiksfunctie voorschriften zijn aangewezen, wordt voor die gebruiksfunctie aan de in het eerste lid gestelde eis voldaan door toepassing van die voorschriften.

voldoet

Art. 2.88 Ligging(bestaande bouw)

Lid 1. (Woonfunctie)
Een besloten ruimte ligt in een brandcompartiment.

voldoet

Lid 3. (Woonfunctie)
Het eerste lid is niet van toepassing op:
een toiletruimte;
een badruimte;
een liftschacht, indien de constructieonderdelen aan de binnenzijde van de schacht voldoen aan een volgens NEN 6065 bepaalde bijdrage tot brandvoortplanting die voldoet aan klasse 2 en een rookproductie met een volgens NEN 6066 bepaalde rookdichtheid van ten hoogste 5,4 m^{-1}, of aan brandklasse B en rookklasse s2, beide bepaald volgens NEN 13501-1, en
een technische ruimte met een gebruiksoppervlakte van ten hoogste 100 m^2 niet bestemd voor een of meer verbrandingstoestellen met een totale nominale belasting van meer dan 160 kW.

n.v.t.

Lid 4. (Woonfunctie)
In afwijking van het eerste lid voert een extra beschermde vluchtroute niet door een brandcompartiment.

n.v.t.

Art. 2.89 Omvang(bestaande bouw)

Lid 1. (Woonfunctie)

Een brandcompartiment heeft een gebruiksoppervlakte die niet groter is dan de aangegeven waarde van 1000 m2.

voldoet

Lid 2. (Woonfunctie)

In een brandcompartiment liggen ten hoogste vier woonwagens en nevenfuncties daarvan met een totale gebruiksoppervlakte van ten hoogste 1.000 m².

n.v.t.

Lid 3. (Woonfunctie)

Een brandcompartiment strekt zich uit over niet meer dan een perceel.

Lid 5. (Woonfunctie)

In een brandcompartiment liggen ten hoogste een woonfunctie en nevenfuncties daarvan.

voldoet

Lid 6. (Woonfunctie)

In afwijking van het vijfde lid is een gemeenschappelijk verblijfsgebied toegestaan, indien dat verblijfsgebied een afzonderlijk brandcompartiment is.

Lid 7. (Woonfunctie)

Een technische ruimte met een gebruiksoppervlakte van meer dan 100 m² of een technische ruimte waarin een of meer verbrandingstoestellen met een totale nominale belasting van meer dan 160 kW worden opgesteld, is een afzonderlijk brandcompartiment.

n.v.t.

Art. 2.90 Weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag(bestaande bouw)

Lid 1. (Woonfunctie)

De volgens NEN 6068 bepaalde weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van een brandcompartiment naar een ander brandcompartiment en een besloten ruimte waardoor een extra beschermde vluchtroute voert is ten minste 20 minuten.

n.v.t.

Lid 2. (Woonfunctie)
Bij het bepalen van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van een brandcompartiment naar een ruimte van een op een aangrenzend perceel gelegen gebouw wordt voor het op het andere perceel gelegen gebouw uitgegaan van een identiek maar spiegel symmetrisch ten opzichte van de perceelsgrens gelegen gebouw. Indien het perceel grenst aan een openbare weg, openbaar water of openbaar groen, of een perceel dat niet is bestemd voor bebouwing of voor een speeltuin, een kampeerterrein of opslag van brandgevaarlijke stoffen vindt deze spiegeling plaats ten opzichte van het hart van die weg, dat water, dat groen of dat perceel.

voldoet

Lid 3. (Woonfunctie)
De volgens NEN 6068 bepaalde weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van een brandcompartiment naar een ander brandcompartiment is ten minste 20 minuten of de afstand tussen een brandcompartiment en een ander brandcompartiment is ten minste 5 meter.

voldoet

Afdeling 2.11 Verdere beperking van uitbreiding van brand en beperking van verspreiding van rook.

2.11.2 Bestaande bouw(bestaande bouw)

Art. 2.97 Aansturingsartikel(bestaande bouw)
Lid 1. (Woonfunctie)
Een bestaand bouwwerk is zodanig dat uitbreiding van brand in verdergaande mate wordt beperkt dan in paragraaf 2.10.2 en dat veilig kan worden gevlucht.

voldoet

Lid 2. (Woonfunctie)
Voor zover voor een gebruiksfunctie voorschriften zijn aangewezen, wordt voor die gebruiksfunctie aan de in het eerste lid gestelde eis voldaan door toepassing van die voorschriften.

voldoet

Art. 2.98 Ligging(bestaande bouw)
Lid 1. (Woonfunctie)
Een brandcompartiment is ingedeeld in een of meer subbrandcompartimenten of ruimten waardoor een beschermde route voert.

voldoet

Lid 2. (Woonfunctie)
Een beschermde route ligt niet in het subbrandcompartiment waarin de vluchtroute begint.

n.v.t.

Lid 3. (Woonfunctie)
In afwijking van het eerste lid kan een verblijfsgebied voor bewaking buiten een subbrandcompartiment liggen indien:
constructieonderdelen in dat gebied voldoen aan de eisen die artikel 2.76 stelt aan constructieonderdelen die grenzen aan de binnenlucht in een ruimte waardoor een beschermde route voert, en aankleding in dat gebied voldoet aan de eisen die artikel 7.4 stelt aan aankleding in een ruimte waardoor een beschermde route voert.

n.v.t.

Lid 4. (Woonfunctie)
Een verblijfsruimte ligt in een beschermd subbrandcompartiment.

n.v.t.

Art. 2.99 Omvang(bestaande bouw)

Lid 1. (Woonfunctie)
Een beschermd subbrandcompartiment heeft een gebruiksoppervlakte van ten hoogste de aangegeven waarde van 1000 m2.

n.v.t.

Lid 2. (Woonfunctie)
In afwijking van het eerste lid heeft een beschermd subbrandcompartiment met uitsluitend gezamenlijke ruimten een gebruiksoppervlakte van ten hoogste 1.000 m².

Art. 2.100 Weerstand tegen rookdoorgang of branddoorslag en brandoverslag(bestaande bouw)

Lid 1. (Woonfunctie)
De volgens NEN 6075 bepaalde weerstand tegen rookdoorgang van een subbrandcompartiment naar een besloten ruimte in het brandcompartiment is ten minste 20 minuten.

Lid 2. (Woonfunctie)
De volgens NEN 6068 bepaalde weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van een beschermd subbrandcompartiment als bedoeld in artikel 2.99 naar een andere ruimte in het brandcompartiment is ten minste 20 minuten.

Afdeling 2.12 Vluchtroutes

2.12.2 Bestaande bouw(bestaande bouw)

Art. 2.111 Aansturingsartikel(bestaande bouw)

Lid 1. (Woonfunctie)

Een bestaand bouwwerk heeft zodanige vluchtroutes dat bij brand een veilige plaats kan worden bereikt.

voldoet

Lid 2. (Woonfunctie)

Voor zover voor een gebruiksfunctie voorschriften zijn aangewezen, wordt voor die gebruiksfunctie aan de in het eerste lid gestelde eis voldaan door toepassing van die voorschriften en de krachtens die bepalingen gegeven voorschriften.

voldoet

Art. 2.112 Vluchtroute(bestaande bouw)

Lid 1. (Woonfunctie)

Op elk punt van een voor personen bestemd gedeelte van een vloer begint een vluchtroute die leidt naar het aansluitende terrein en vandaar naar de openbare weg.

voldoet

Lid 4. (Woonfunctie)

De loopafstand tussen een punt in een gebruiksgebied en een uitgang van het subbrandcompartiment waarin dat gebruiksgebied ligt, is niet groter dan de aangegeven waarde van 45 meter.

voldoet

Art. 2.113 Beschermde route(bestaande bouw)

Lid 1. (Woonfunctie)

Een vluchtroute is vanaf de uitgang van het subbrandcompartiment waarin de vluchtroute begint een beschermde route, tenzij die uitgang direct grenst aan het aansluitende terrein.

n.v.t.

Art. 2.114 Extra beschermde vluchtroute(bestaande bouw)

Lid 1. (Woonfunctie)

Een vluchtroute die door een gemeenschappelijke verkeersruimte voert waarop een totale gebruiksoppervlakte van meer dan 500 m² aan woonfuncties is aangewezen, is een extra beschermde vluchtroute.

n.v.t.

Art. 2.115 Veiligheidsroute(bestaande bouw)

Lid 1. (Woonfunctie)

Een vluchtroute die door een gemeenschappelijke verkeersruimte voert waarop een totale gebruiksoppervlakte van meer dan 1.500 m² aan woonfuncties is aangewezen, is een veiligheidsroute.

n.v.t.

Art. 2.116 Tweede vluchtroute(bestaande bouw)

Lid 1. (Woonfunctie)

Indien op een vluchtroute een tweede vluchtroute begint, zijn de artikelen 2.113, 2.114 eerste en tweede lid, en 2.115 niet van toepassing vanaf het punt dat de twee vluchtroutes door verschillende ruimten voeren.

n.v.t.

Lid 2. (Woonfunctie)

In afwijking van het eerste lid kunnen de twee vluchtroutes vanaf de uitgang van het subbrandcompartiment waarin de eerste vluchtroute begint door dezelfde ruimte voeren indien:
de ruimte grenst aan de uitgang van het subbrandcompartiment;
de vluchtroutes in de ruimte naar verschillende uitgangen voeren, en
de ruimte een besloten ruimte is, is de loopafstand in die ruimte gemeten over de vluchtroute ten hoogste 30 m en indien de route een beschermde route is ten hoogste 70 m.

n.v.t.

Lid 3. (Woonfunctie)

In afwijking van het eerste lid kunnen de twee vluchtroutes vanaf de uitgang van het subbrandcompartiment waarin de eerste vluchtroute begint door dezelfde ruimte voeren voor zover de vluchtroute een veiligheidsroute is.

n.v.t.

Art. 2.117 Inrichting vluchtroute(bestaande bouw)

Lid 1. (Woonfunctie)

De volgens NEN 6075 bepaalde weerstand tegen rookdoorgang tussen een besloten ruimte waardoor een beschermde route of extra beschermde vluchtroute voert en de in de vluchtrichting aansluitende besloten ruimte is ten minste 20 minuten.

n.v.t.

Lid 2. (Woonfunctie)

De volgens NEN 6068 bepaalde weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag tussen twee vluchtroutes als bedoeld in de artikel 2.116, eerste lid, is ten minste 20 minuten.

n.v.t.

Lid 3. (Woonfunctie) Het product van de volgens NEN 6090 bepaalde permanente vuurbelasting en de netto-vloeroppervlakte van een ruimte waardoor een veiligheidsvluchtroute voert is per bouwlaag ten hoogste 7.000 MJ.	n.v.t.
Lid 4. (Woonfunctie) Een vluchtroute heeft een vrije doorgang met ten minste de aangegeven breedte 0,5 m. en hoogte 1.7 m.	voldoet
Lid 6. (Woonfunctie) Een niet besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert heeft een zodanige capaciteit voor de afvoer van warmte en rook, en de toevoer van verse lucht dat die ruimte tijdens brand gedurende langere tijd kan worden gebruikt om te vluchten en voor het uitvoeren van reddings- en bluswerkzaamheden.	n.v.t.
Art. 2.118 Capaciteit van een vluchtroute(bestaande bouw)	n.v.t. volgens Bouwbesluit 2012 woonfunctie (bestaande bouw)
Afdeling 2.13 Hulpverlening bij brand.	n.v.t. volgens Bouwbesluit 2012 woonfunctie (bestaande bouw)
Afdeling 2.14 Hoge en ondergrondse gebouwen, nieuwbouw.	n.v.t. volgens Bouwbesluit 2012 woonfunctie (bestaande bouw)
Afdeling 2.15 Inbraakwerendheid, nieuwbouw.	n.v.t. volgens Bouwbesluit 2012 woonfunctie (bestaande bouw)
Afdeling 2.16 Veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied, nieuwbouw.	n.v.t. volgens Bouwbesluit 2012 woonfunctie (bestaande bouw)

Afdeling 3.1 Bescherming tegen geluid van buiten, nieuwbouw.

n.v.t. volgens Bouwbesluit 2012
woonfunctie (bestaande bouw)

Afdeling 3.2 Bescherming tegen geluid van installaties, nieuwbouw.

n.v.t. volgens Bouwbesluit 2012
woonfunctie (bestaande bouw)

Afdeling 3.3 Beperking van galm, nieuwbouw.

n.v.t. volgens Bouwbesluit 2012
woonfunctie (bestaande bouw)

Afdeling 3.4 Geluidwering tussen ruimten, nieuwbouw.

n.v.t. volgens Bouwbesluit 2012
woonfunctie (bestaande bouw)

Afdeling 3.5 Wering van vocht.

3.5.2 Bestaande bouw(bestaande bouw)

Art. 3.25 Aansturingsartikel(bestaande bouw)

Lid 1. (Woonfunctie)

Een bestaand bouwwerk heeft zodanige scheidingsconstructies dat de vorming van allergenen door vocht in verblijfsruimten, toiletruimten en badruimten voldoende wordt beperkt.

voldoet

Lid 2. (Woonfunctie)

Voor zover voor een gebruiksfunctie voorschriften zijn aangewezen, wordt voor die gebruiksfunctie aan de in het eerste lid gestelde eis voldaan door toepassing van die voorschriften.

voldoet

Art. 3.26 Vocht van buiten(bestaande bouw)

Lid 1. (Woonfunctie)

voldoet

Een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsruimte, een toiletruimte of een badruimte is, bepaald volgens NEN 2778, waterdicht.

Lid 2. (Woonfunctie)

voldoet

Een constructie die de scheiding vormt tussen een verblijfsruimte, een toiletruimte of een badruimte en een kruipruimte, met inbegrip van de op die constructie aansluitende delen van andere constructies, voor zover die delen van invloed zijn op het kunnen binnendringen van vocht in de verblijfsruimte, de toiletruimte of de badruimte, is, bepaald volgens NEN 2778, waterdicht.

Lid 3. (Woonfunctie)

voldoet

Een inwendige scheidingsconstructie van een verblijfsruimte, een toiletruimte of een badruimte, voor zover die scheidingsconstructie niet grenst aan een andere
verblijfsruimte, een andere toiletruimte of een andere badruimte, is, bepaald volgens NEN 2778, waterdicht.

Art. 3.27 Wateropname(bestaande bouw)

(Woonfunctie)

voldoet

Een scheidingsconstructie van een badruimte heeft aan een zijde die grenst aan die ruimte tot 1 m boven de vloer van die ruimte een volgens NEN 2778 bepaalde wateropname die gemiddeld niet groter is dan 0.01 kg/(m².$s^{1/2}$) en op geen enkele plaats groter dan 0,2 kg/(m².$s^{1/2}$).

Afdeling 3.6 Luchtverversing.

3.6.2 Bestaande bouw(bestaande bouw)

Art. 3.37 Aansturingsartikel(bestaande bouw)

Lid 1. (Woonfunctie)

Een bestaand bouwwerk heeft een zodanige voorziening voor luchtverversing dat het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht wordt voorkomen.

voldoet

Lid 2. (Woonfunctie)

Voor zover voor een gebruiksfunctie voorschriften zijn aangewezen, wordt voor die gebruiksfunctie aan de in het eerste lid gestelde eis voldaan door toepassing van die voorschriften.

voldoet

Art. 3.38 Luchtverversing verblijfsruimte, toiletruimte en badruimte(bestaande bouw)

Lid 1. (Woonfunctie)

Een verblijfsruimte heeft een voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 8087 bepaalde capaciteit van ten minste 0,7 dm^3/s per m^2 vloeroppervlakte met een minimum van 7 dm^3/s.

voldoet,
zie ventilatieberekening.

Lid 3. (Woonfunctie)

Onverminderd het eerste en tweede lid heeft een verblijfsruimte met een opstelplaats voor een kooktoestel als bedoeld in artikel 4.42 of met een opstelplaats voor een open verbrandingstoestel voor warmwater een voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 8087 bepaalde capaciteit van ten minste 21 dm^3/s. Een opstelplaats voor een kooktoestel of een warmwatertoestel met een nominale belasting van meer dan 15 kW, of voor een warmwatertoestel dat geen open verbrandingstoestel is, blijft hierbij buiten beschouwing.

voldoet,
zie ventilatieberekening.

Lid 4. (Woonfunctie)

Een voorziening voor luchtverversing voor meer dan een verblijfsruimte heeft een capaciteit die ten minste voldoet aan de hoogste waarde die volgens het eerste tot en met derde lid is bepaald voor een op die voorziening aangewezen verblijfsruimte.

voldoet,
zie ventilatieberekening.

Lid 5. (Woonfunctie)
Een voorziening voor luchtverversing voor een verblijfsgebied, dat bestaat uit meer dan één gemeenschappelijke verblijfsruimte heeft, in afwijking van het vierde lid, een capaciteit die ten minste voldoet aan de som van de waarden die volgens het eerste tot en met derde lid is bepaald voor de op die voorziening aangewezen verblijfsruimten.

voldoet,
zie ventilatieberekening.

Lid 6. (Woonfunctie)
Een toiletruimte heeft een voorziening voor luchtverversing met een capaciteit van ten minste 7 dm^3/s, bepaald volgens NEN 8087.

voldoet,
zie ventilatieberekening.

Lid 7. (Woonfunctie)
Een badruimte heeft een voorziening voor luchtverversing met een capaciteit van ten minste 14 dm^3/s, bepaald volgens NEN 8087.

voldoet,
zie ventilatieberekening.

Art. 3.39 Luchtverversing overige ruimten(bestaande bouw)

Lid 1. (Woonfunctie)
Een ruimte met een opstelplaats voor een gasmeter heeft een voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 8087 bepaalde capaciteit van ten minste 1 dm^3/s per m^2 vloeroppervlakte van die ruimte, met een minimum van 2 dm^3/s.

voldoet ??
(zitten er ventilatieroosters in de deur van de meterkast??)

Lid 2. (Woonfunctie)
Een schacht voor een lift heeft een voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 8087 bepaalde capaciteit van ten minste 3,2 dm^3/s per m^2 vloeroppervlakte van die liftschacht.

n.v.t.

Lid 3. (Woonfunctie)
Een opslagruimte voor huishoudelijk afval met vloeroppervlakte van meer dan 1,5 m^2 heeft een niet afsluitbare voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 8087
bepaalde capaciteit van ten minste 10 dm^3/s per m^2 vloeroppervlakte van die ruimte, of een volgens NEN 8087 bepaalde capaciteit van ten minste100 dm^3/s.

n.v.t.

Art. 3.40 Luchtkwaliteit(bestaande bouw)

Lid 1. (Woonfunctie)

De toevoer van verse lucht naar een liftschacht voor een brandweerlift vindt rechtstreeks van buiten plaats, of via de liftmachineruimte. Afvoer van binnenlucht uit een dergelijke ruimte vindt rechtstreeks naar buiten plaats, of via de liftmachineruimte.

n.v.t.

Lid 2. (Woonfunctie)

De toevoer van verse lucht naar een opslagruimte voor huishoudelijk afval vindt rechtstreeks van buiten plaats. Afvoer van binnenlucht uit een dergelijke ruimte vindt rechtstreeks naar buiten plaats.

voldoet

Lid 4. (Woonfunctie)

Ten minste 21 dm^3/s van de capaciteit van de afvoer van binnenlucht uit een verblijfsruimte waarin zich een opstelplaats voor een kooktoestel, als bedoeld in artikel 3.38, derde lid, bevindt, wordt rechtstreeks naar buiten afgevoerd.

voldoet

Lid 5. (Woonfunctie)

De afvoer van binnenlucht uit een toiletruimte of een badruimte vindt rechtstreeks naar buiten plaats.

voldoet

Afdeling 3.7 Spuivoorziening

3.7.2 Bestaande bouw(bestaande bouw)

Art. 3.46 Aansturingsartikel(bestaande bouw)

Lid 1. (Woonfunctie)

Een bestaand bouwwerk heeft een voorziening voor het zo nodig snel kunnen afvoeren van sterk verontreinigde binnenlucht.

voldoet

Lid 2. (Woonfunctie)

Voor zover voor een gebruiksfunctie voorschriften zijn aangewezen, wordt voor die gebruiksfunctie aan de in het eerste lid gestelde eis voldaan door toepassing van die voorschriften.

voldoet

Lid 3. (Woonfunctie)
Het eerste lid is niet van toepassing op de gebruiksfuncties waarvoor geen voorschrift is aangewezen.

voldoet,
zie spuiberekening

Art. 3.47 Capaciteit(bestaande bouw)
Lid 1. (Woonfunctie)
Een verblijfsruimte heeft een spuivoorziening met een volgens NEN 8087 bepaalde capaciteit van de spuiventilatie van ten minste 3 dm^3/s per m^2 vloeroppervlakte van die ruimte.

voldoet

Lid 2. (Woonfunctie)
Het eerste lid is niet van toepassing op een gemeenschappelijke verblijfsruimte.

voldoet

Lid 3. (Woonfunctie)
De in het eerste lid bedoelde capaciteit kan worden gerealiseerd met de in artikel 3.38 bedoelde voorziening voor luchtverversing.

voldoet

Afdeling 3.8 Toevoer van verbrandingslucht en afvoer van rookgas

3.8.2 Bestaande bouw(bestaande bouw)

Art. 3.57 Aansturingsartikel(bestaande bouw)
Lid 1. (Woonfunctie)
Een bestaand bouwwerk met een opstelplaats voor een verbrandingstoestel heeft zodanige voorzieningen voor de toevoer van verbrandingslucht en de afvoer van rookgas, dat een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht wordt voorkomen.

voldoet

Lid 2. (Woonfunctie)
Voor zover voor een gebruiksfunctie voorschriften zijn aangewezen, wordt voor die gebruiksfunctie aan de in het eerste lid gestelde eis voldaan door toepassing van die voorschriften.

n.v.t.

Art. 3.58 Aanwezigheid(bestaande bouw)

(Woonfunctie)

voldoet

Een ruimte met een opstelplaats voor een verbrandingstoestel heeft voorzieningen voor de toevoer van verbrandingslucht en de afvoer van rookgas. Een opstelplaats voor een kooktoestel of een warmwatertoestel met open verbranding met een nominale belasting van niet meer dan 15 kW, gelegen in een verblijfsruimte, blijft hierbij buiten beschouwing.

Art. 3.59 Capaciteit(bestaande bouw)

Lid 1. (Woonfunctie)

n.v.t.

Een voorziening voor de toevoer van verbrandingslucht en een voorziening voor de afvoer van rookgas voor een opstelplaats voor een verbrandingstoestel met een nominale belasting van meer dan 130 kW hebben een zodanige capaciteit, dat de verbranding doeltreffend kan plaatsvinden.

Lid 2. (Woonfunctie)

voldoet

Een voorziening voor de toevoer van verbrandingslucht voor een verbrandingstoestel met een nominale belasting van niet meer dan 130 kW heeft ten minste de volgens tabel 3.50.1 benodigde capaciteit, bepaald volgens NEN 8087.

Lid 3. (Woonfunctie)

n.v.t.

Een voorziening voor de afvoer van rookgas voor een opstelplaats voor een verbrandingstoestel met een nominale belasting van niet meer dan 130 kW heeft een volgens NEN 8757 bepaalde capaciteit die niet kleiner is dan de met formule 3.50 bepaalde normaalvolumestroom van het rookgas.

Lid 4. (Woonfunctie)

n.v.t.

In afwijking van het derde lid heeft een voorziening voor de afvoer van rookgas voor een opstelplaats voor een open verbrandingstoestel met ventilator en een nominale belasting van niet meer dan 130 kW, een volgens NEN 8757 bepaalde capaciteit die niet kleiner is dan de door de toestelventilator opgewekte volumestroom.

Lid 5. (Woonfunctie)

n.v.t.

Een combinatie luchttoevoer- verbrandingsgasafvoersysteem heeft een volgens NEN 8757 bepaald positief drukverschil tussen het afvoerkanaal voor rookgas en het toevoerkanaal voor verbrandingslucht.

Lid 6. (Woonfunctie) Een combinatie van een voorziening voor de afvoer van rookgas met een voorziening voor de afvoer van binnenlucht heeft een volgens NEN 8757 bepaalde capaciteit die gelijk is aan de hoogste waarde die geldt voor de afzonderlijke voorzieningen.	n.v.t.
Afdeling 3.10 Bescherming tegen ratten en muizen 3.10.2 Bestaande bouw(bestaande bouw)	
Art. 3.72 Aansturingsartikel(bestaande bouw) Lid 1. (Woonfunctie) Een bestaand bouwwerk is zodanig dat het binnendringen van ratten en muizen wordt tegengegaan.	voldoet
Art. 3.73 Openingen(bestaande bouw) Lid 1. (Woonfunctie) Een uitwendige scheidingsconstructie heeft geen openingen die breder zijn dan 0,01 m. Dit geldt niet voor een afsluitbare opening en een uitmonding van een voorziening voor luchtverversing; een afvoervoorziening voor rookgas, en een ont- en beluchting van een afvoervoorziening voor huishoudelijk afvalwater en hemelwater.	voldoet
Lid 2. (Woonfunctie) In afwijking van het eerste lid is een grotere opening toegestaan voor een nest of een vaste rust- of verblijfplaats voor bij of krachtens hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming beschermde diersoorten.	n.v.t.
Afdeling 3.11 Daglicht 3.11.2 Bestaande bouw(bestaande bouw)	
Art. 3.77 Aansturingsartikel(bestaande bouw) Lid 1. (Woonfunctie) Een bestaand bouwwerk is zodanig dat daglicht in voldoende mate kan toetreden.	voldoet, zie daglichtberekening

Lid 2. (Woonfunctie)
Voor zover voor een gebruiksfunctie voorschriften zijn aangewezen, wordt voor die gebruiksfunctie aan de in het eerste lid gestelde eis voldaan door toepassing van die voorschriften.

voldoet,
zie daglichtberekening

Art. 3.78 Daglichtoppervlakte(bestaande bouw)
Lid 1. (Woonfunctie)
Een verblijfsruimte heeft een volgens NEN 2057 bepaalde equivalente daglichtoppervlakte die niet kleiner is dan de in tabel 3.77 gegeven oppervlakte.

voldoet,
zie daglichtberekening

Lid 2. (Woonfunctie)
Bij het bepalen van een equivalente daglichtoppervlakte als bedoeld in het eerste lid:
blijven bouwwerken en daarmee gelijk te stellen belemmeringen, die op een ander perceel liggen, buiten beschouwing;
blijven daglichtopeningen in een uitwendige scheidingsconstructie, die op een loodrecht op het projectievlak van die openingen gemeten afstand van minder dan 2 m vanaf de perceelsgrens liggen, buiten beschouwing, waarbij, indien het perceel waarop de gebruiksfunctie ligt, grenst aan een openbare weg, openbaar water of openbaar groen, de afstand wordt aangehouden tot het hart van de weg, het openbaar groen of het openbaar water, en
is de in rekening te brengen belemmeringshoek α, bedoeld in NEN 2057 voor elk te onderscheiden segment niet kleiner dan 25°.

voldoet,
zie daglichtberekening

Afdeling 4.1 Verblijfsgebied en verblijfsruimte

4.1.2 Bestaande bouw(bestaande bouw)

Art. 4.5 Aansturingsartikel(bestaande bouw)
Lid 1. (Woonfunctie)
Een bestaand bouwwerk heeft een verblijfsgebied waarin de voor de gebruiksfunctie kenmerkende activiteiten in een of meer verblijfsruimten kunnen plaatsvinden.

voldoet

Lid 2. (Woonfunctie)
Voor zover voor een gebruiksfunctie voorschriften zijn aangewezen, wordt voor die gebruiksfunctie aan de in het eerste lid gestelde eis voldaan door toepassing van die voorschriften.

voldoet

Art. 4.6 Aanwezigheid(bestaande bouw)
(Woonfunctie)
Een woonfunctie heeft een vloeroppervlakte van ten minste 10 m² aan niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied.

voldoet

Art. 4.7 Afmetingen verblijfsgebied en verblijfsruimte(bestaande bouw)
Lid 1. (Woonfunctie)
Een verblijfsgebied en een verblijfsruimte hebben boven de vloer een hoogte van ten minste 2,1 m.

voldoet

Lid 2. (Woonfunctie)
In ten minste een verblijfsgebied ligt een verblijfsruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 7,5 m² en een breedte van ten minste 2,4 m.

voldoet

Afdeling 4.2 Toiletruimte

4.2.2 Bestaande bouw(bestaande bouw)

Art. 4.13 Aansturingsartikel(bestaande bouw)
Lid 1. (Woonfunctie)
Een bestaand bouwwerk heeft voldoende toiletruimten.

voldoet

Lid 2. (Woonfunctie)
Voor zover voor een gebruiksfunctie voorschriften zijn aangewezen, wordt voor die gebruiksfunctie aan de in het eerste lid gestelde eis voldaan door toepassing van die voorschriften.

voldoet

Art. 4.14 Aanwezigheid(bestaande bouw)
Lid 1. (Woonfunctie)
Een gebruiksfunctie (woonfunctie) heeft ten minste 1 toiletruimte.

voldoet

Art. 4.16 Afmetingen(bestaande bouw)
Lid 1. (Woonfunctie)
Een toiletruimte als bedoeld in artikel 4.14 heeft een vloeroppervlakte van ten minste 0,64 m², met een breedte van tenminste 0,6 m en een hoogte boven de vloer van ten minste 2 m.

voldoet

Afdeling 4.3 Badruimte, nieuwbouw

Afdeling 4.7 Opstelplaatsen

4.7.2 Bestaande bouw(bestaande bouw)

Art. 4.41 Aansturingsartikel(bestaande bouw)

Lid 1. (Woonfunctie)

Een bestaand bouwwerk heeft opstelplaatsen voor een aanrecht en voor een kooktoestel.

voldoet

Lid 2. (Woonfunctie)

Voor zover voor een gebruiksfunctie voorschriften zijn aangewezen, wordt voor die gebruiksfunctie aan de in het eerste lid gestelde eis voldaan door toepassing van die voorschriften.

voldoet

Art. 4.42 Aanwezigheid(bestaande bouw)

(Woonfunctie)

Een woonfunctie heeft een opstelplaats voor een aanrecht en een opstelplaats voor een kooktoestel die in een besloten ruimte liggen.

voldoet

Art. 4.43 Afmetingen(bestaande bouw)

Lid 1. (Woonfunctie)

Een opstelplaats voor een aanrecht als bedoeld in artikel 4.42, eerste lid, heeft een vloeroppervlakte van ten minste 0,7 m x 0,4 m.

voldoet

Lid 2. (Woonfunctie)

Een opstelplaats voor een kooktoestel als bedoeld in artikel 4.42, eerste lid, heeft een vloeroppervlakte van ten minste 0,4 m x 0,4 m.

voldoet

Afdeling 6.3 Watervoorziening, nieuwbouw en bestaande bouw

Art. 6.11 Aansturingsartikel(bestaande bouw)

Lid 1. (Woonfunctie)
Een bouwwerk met een voorziening voor drinkwater of warmwater heeft een voorziening voor drinkwater of warmwater die de gezondheid niet nadelig beïnvloedt.

voldoet

Lid 2. (Woonfunctie)
Aan de in het eerste lid gestelde eis wordt voldaan door toepassing van de voorschriften in deze afdeling.

voldoet

Art. 6.12 Drinkwatervoorziening(bestaande bouw)

Lid 1. (Woonfunctie)
Een voorziening voor drinkwater voldoet aan NEN 1006.

voldoet

Lid 2. (Woonfunctie)
Bij ministeriële regeling kunnen voorschriften worden gegeven over het in het eerste lid bepaalde.

voldoet

Art. 6.13 Warmwatervoorziening(bestaande bouw)

(Woonfunctie)
Een voorziening voor warmwater voldoet aan NEN 1006.

voldoet

Art. 6.14 Aansluiting op het distributienet voor drinkwater(bestaande bouw)

(Woonfunctie)
Een in artikel 6.12 bedoelde watervoorziening is aangesloten op het openbare distributienet voor drinkwater, indien:
de aansluitafstand niet groter is dan 40 m, of
de aansluitafstand groter is dan 40 m en de aansluitkosten niet hoger zijn dan bij een aansluitafstand van 40 m.

voldoet

Afdeling 6.4 Afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater, nieuwbouw en bestaande bouw

Art. 6.15 Aansturingsartikel(bestaande bouw)

Lid 1. (Woonfunctie)

Een bouwwerk heeft een zodanige voorziening voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater of hemelwater dat het water zonder nadelige gevolgen voor de gezondheid kan worden afgevoerd.

voldoet

Lid 2. (Woonfunctie)

Voor zover voor een gebruiksfunctie voorschriften zijn aangewezen, wordt voor die gebruiksfunctie aan de in het eerste lid gestelde eis voldaan door toepassing van die voorschriften.

voldoet

Art. 6.16 Afvoer van huishoudelijk afvalwater(bestaande bouw)

Lid 1. (Woonfunctie)

Een gebruiksfunctie met een toilet- of badruimte of met een andere opstelplaats voor een lozingstoestel heeft voor die opstelplaats een afvoervoorziening voor huishoudelijk afvalwater.

voldoet

Lid 2. (Woonfunctie)

Een afvoervoorziening voor huishoudelijk afvalwater als bedoeld in het eerste lid heeft:
bij een te bouwen bouwwerk: een capaciteit, een lucht- en waterdichtheid en een uitmonding en capaciteit van de ontspanningsleiding die voldoen aan NEN 3215;
bij een bestaand bouwwerk: een zodanige capaciteit dat elk daarop aangesloten lozingstoestel binnen 5 minuten kan worden geleegd en een lucht- en waterdichtheid die voldoen aan NEN 3215.

voldoet

Art. 6.17 Afvoer van hemelwater(bestaande bouw)

Lid 1. (Woonfunctie)

Een dak van een te bouwen bouwwerk heeft een voorziening voor de opvang en afvoer van hemelwater met een volgens NEN 3215 bepaalde capaciteit van ten minste de volgens die norm bepaalde belasting van die voorziening.

voldoet

Lid 2. (Woonfunctie)

Een binnen een bouwwerk gelegen voorziening voor de opvang en afvoer van hemelwater is, bepaald volgens NEN 3215, lucht- en waterdicht.

n.v.t.

Art. 6.18 Terreinleiding(bestaande bouw)

Lid 1. (Woonfunctie)

Een ondergrondse doorvoer van een afvoervoorziening als bedoeld in de artikelen 6.16 en 6.17 door een uitwendige scheidingconstructie van een bouwwerk ligt zoveel mogelijk haaks op de scheidingsconstructie.

voldoet

Lid 2. (Woonfunctie)

De gebouwaansluiting van een afvoervoorziening als bedoeld in de artikelen 6.16 en 6.17 op de op het eigen erf of terrein gelegen riolering of andere voorziening voor afvoer van afvalwater is zodanig dat bij zetting de dichtheid van de aansluiting en de afvoer gehandhaafd blijft.

voldoet

Lid 3. (Woonfunctie)

Een terreinleiding waardoor huishoudelijk afvalwater wordt geleid:
heeft geen vernauwing in de stroomrichting;
heeft een vloeiend beloop;
is waterdicht;
heeft een voldoende inwendige middellijn, en
bevat geen beer- of rotting put.

voldoet

Lid 4. (Woonfunctie)

Op aanwijzing van het bevoegd gezag wordt bepaald:
indien voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater een openbaar vuilwaterriool of een systeem als bedoeld in artikel 10.33, tweede lid, van de Wet milieubeheer aanwezig is waarop aangesloten kan worden: op welke plaats, op welke hoogte en met welke inwendige middellijn de voor aansluiting van een afvoervoorziening als bedoeld in artikel 6.16 op dat riool of dat systeem noodzakelijke perceelaansluitleiding bij de gevel van het bouwwerk dan wel de grens van het erf of terrein wordt aangelegd;
indien voor de afvoer van hemelwater een openbaar hemelwater-stelsel of een openbaar vuilwaterriool aanwezig is waarop aangesloten kan worden en hemelwater op dat stelsel of riool mag worden gebracht: op welke plaats, op welke hoogte en met welke inwendige middellijn de voor aansluiting van een afvoervoorziening als bedoeld in artikel 6.17 op dat stelsel of riool noodzakelijke perceelaansluitleiding bij de gevel van het bouwwerk dan wel de grens van het erf of terrein wordt aangelegd, en
of, en zo ja welke voorzieningen in de afvoervoorziening of de op het erf of terrein gelegen riolering moeten worden aangebracht om het functioneren van de

voldoet

afvoervoorzieningen, naburige aansluitingen en de openbare voorzieningen voor de inzameling en het transport van afvalwater te waarborgen.

Afdeling 6.5 Tijdig vaststellen van brand, nieuwbouw en bestaande bouw

Art. 6.19 Aansturingsartikel(bestaande bouw)

Lid 1. (Woonfunctie)

Een bouwwerk heeft zodanige voorzieningen dat brand tijdig kan worden ontdekt zodat veilig kan worden gevlucht.

voldoet

Lid 2. (Woonfunctie)

Voor zover voor een gebruiksfunctie voorschriften zijn aangewezen, wordt voor die gebruiksfunctie aan de in het eerste lid gestelde eis voldaan door toepassing van die voorschriften.

voldoet

Art. 6.20 Brandmeldinstallatie(bestaande bouw)

Lid 1. (Woonfunctie)

Een gebruiksfunctie heeft een brandmeldinstallatie als bedoeld in NEN 2535 met een omvang van de bewaking en een doormelding zoals aangegeven in bijlage I bij dit besluit, indien:
de gebruiksoppervlakte van de gebruiksfunctie of de totale gebruiksoppervlakte aan gebruiksfuncties van dezelfde soort in het gebouw voor zover die gebruiksfuncties op eenzelfde vluchtroute zijn aangewezen groter is dan de in deze bijlage aangegeven grenswaarde;
de hoogste vloer van een verblijfsruimte van de gebruiksfunctie gemeten boven het meetniveau hoger is gelegen dan op de in deze bijlage aangegeven grenswaarde, of
deze bijlage dit aanwijst zonder dat sprake is van een grenswaarde als hierboven bedoeld.

n.v.t.

Lid 2. (Woonfunctie)

Een brandcompartiment waarin een gebruiksfunctie met een brandmeldinstallatie als bedoeld in het eerste lid ligt, heeft een brandmeldinstallatie met een zelfde omvang van de bewaking en doormelding als die gebruiksfunctie.

n.v.t.

Lid 3. (Woonfunctie)

Een doormelding als bedoeld in het eerste lid vindt rechtstreeks plaats naar de regionale alarmcentrale van de brandweer.

n.v.t.

Lid 4. (Woonfunctie) Bij een woonfunctie voor zorg met zorg op afroep in een woongebouw of in een groepszorgwoning vindt rechtstreekse melding naar een zorgcentrale plaats. Bij 24-uurszorg in een woongebouw of in een groepszorgwoning vindt deze melding naar een zusterpost plaats.	n.v.t.
Lid 6. (Woonfunctie) In de in bijlage I bij dit besluit aangewezen gevallen heeft een bij of krachtens de wet voorgeschreven brandmeldinstallatie een geldig inspectiecertificaat dat is afgegeven op grond van het CCV-inspectieschema Brandmeldinstallaties.	n.v.t.
Lid 7. (Woonfunctie) Het onderhoud van een bij of krachtens de wet voorgeschreven brandmeldinstallatie waarvoor geen certificaat als bedoeld in het zesde lid is vereist, voldoet aan NEN 2654-1.	n.v.t.
Lid 8. (Woonfunctie) Het beheer en de controle van een bij of krachtens de wet voorgeschreven brandmeldinstallatie voldoen aan NEN 2654-1.	n.v.t.
Art. 6.21 Rookmelders(bestaande bouw) Lid 1. (Woonfunctie) Bij een te bouwen woonfunctie en bij functiewijziging naar een woonfunctie heeft een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie een of meer rookmelders die voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555. Dit geldt niet voor een woonfunctie met een brandmeldinstallatie als bedoeld in artikel 6.20.	voldoet
Lid 2. (Woonfunctie) Bij een woonfunctie voor kamergewijze verhuur heeft een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie een of meer rookmelders die voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555. Dit geldt niet voor een woonfunctie met een brandmeldinstallatie als bedoeld in artikel 6.20.	n.v.t.

Lid 3. (Woonfunctie)
Een verblijfsruimte heeft een of meer rookmelders die voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555. Dit geldt niet voor een verblijfsruimte in een wooneenheid indien elke wooneenheid in de woonfunctie in een afzonderlijk beschermd subbrandcompartiment ligt met een volgens NEN 6068 bepaalde weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag vanuit dat beschermd subbrandcompartiment naar een andere ruimte in het brandcompartiment van ten minste 30 minuten.

voldoet

Afdeling 6.6 Vluchten bij brand, nieuwbouw en bestaande bouw

Art. 6.22 Aansturingsartikel(bestaande bouw)

Lid 1. (Woonfunctie)
Een bouwwerk heeft zodanige voorzieningen dat het ontvluchten goed kan verlopen.

voldoet

Lid 2. (Woonfunctie)
Voor zover voor een gebruiksfunctie voorschriften zijn aangewezen, wordt voor die gebruiksfunctie aan de in het eerste lid gestelde eis voldaan door toepassing van die voorschriften en de krachtens die bepalingen gegeven voorschriften.

voldoet

Afdeling 7.2 Veilig vluchten bij brand, nieuwbouw en bestaande bouw

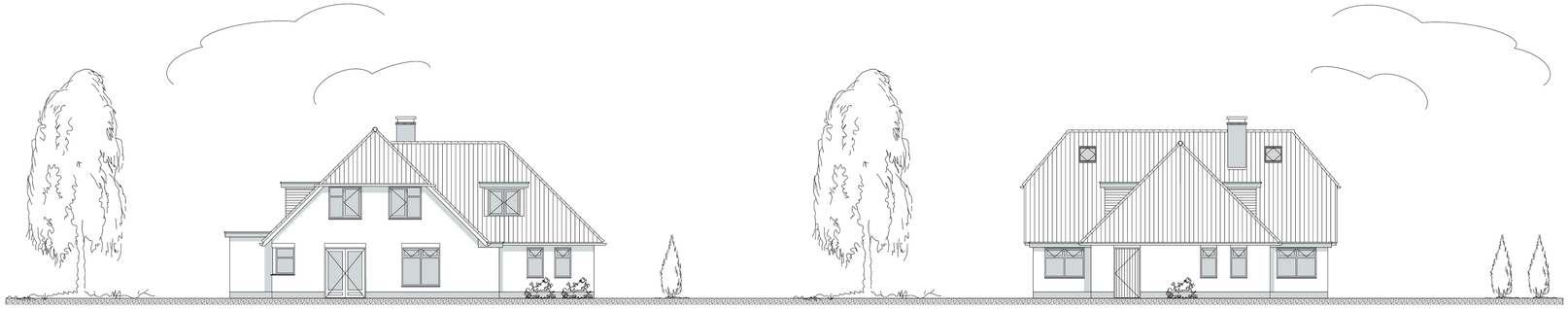
Art. 7.11 Aansturingsartikel(bestaande bouw)

Lid 1. (Woonfunctie)
Het gebruik van een bouwwerk is zodanig dat bij brand veilig kan worden gevlucht.

voldoet

Lid 2. (Woonfunctie)
Voor zover voor een gebruiksfunctie voorschriften zijn aangewezen, wordt voor die gebruiksfunctie aan de in het eerste lid gestelde eis voldaan door toepassing van die voorschriften.

voldoet

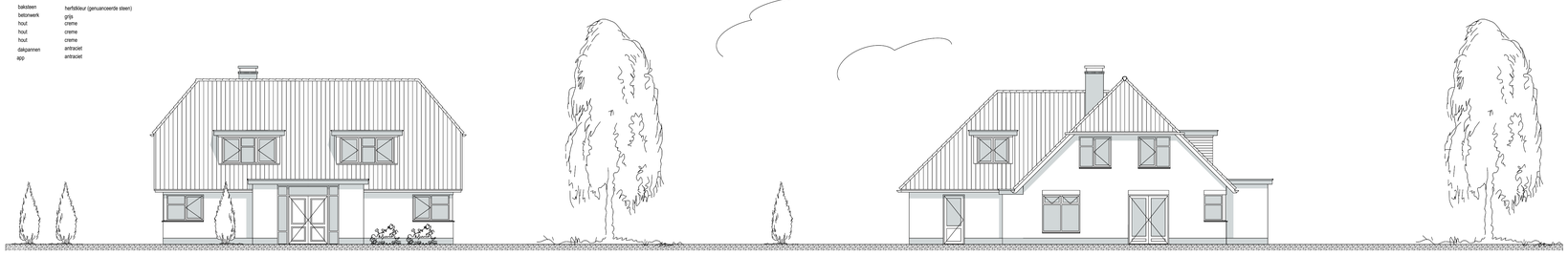


Noordgevel
ongewijzigd

Westgevel
ongewijzigd

Materiaalstaat:

Gevels:	baksteen	herfstkleur (genuanceerde steen)
	betonwerk	grijs
Kozijnen:	hout	creme
Ramen en deuren:	hout	creme
Windveren:	hout	creme
Dakbedekking:	dakpannen	antraciet
	app	antraciet



Oostgevel
ongewijzigd

Zuidgevel
ongewijzigd

Bouwbesluitgegevens:

Onderstaande eisen zijn bedoeld als minimale eisen,
in de praktijk kan voor hogere waarden worden gekozen!!

Woningen te bouwen overeenkomstig de voorschriften van het Bouwbesluit

Ventilatie volgens afdeling 3.10 t/m 3.12 Bouwbesluit 2006
Ventilatie bergruimte 7 dm3/sec
Ventilatie toiletruimte voor- en achtergevel 100 mm2/m2 vloeroppervlak
Openingen spouwventilatie max. 10 mm.

Uitwendige scheidingsconstructie isolatie-waarde min 2,5 m2 K/W
Buitenbeglazing uitvoeren in isolerende beglazing volgens afdeling 5 Bouwbesluit 2006
Isolatiewaarden uitwendige scheidingsconstructie en beglazing mede afhankelijk van EPC-berekening

Geluidsisolatie-index tussen verblijfruimten tenminste -20 dB volgens artikel 3.12 Bouwbesluit 2006
Geluidswering volgens afdeling 3.1 t/m 3.5 Bouwbesluit 2006

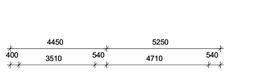
Brandveiligheid volgens afdeling 2 Bouwbesluit 2006
Brandwerendheid mbt bezwijken voor de hoofdconstructie en verdeelpingsvloeren tenminste 60 min.
Het dak is overeenkomstig NEN 6063 niet brandgevaarlijk
De rookgasafvoer is overeenkomstig NEN 6062 brandveilig
Op elke verdieping een op de electrische installatie aangesloten niet ioniserende rookmelder volgens NEN 2555
De verblijfruimten een verlichtingsinstallatie met een verlichtingssterkte van tenminste 10 lux volgens afdeling 2.8 Bouwbesluit 2006
De verkeersruimten een verlichtingsinstallatie met een verlichtingssterkte van tenminste 10 lux volgens afdeling 2.8 Bouwbesluit 2006

Toegangsdeur woning tenminste 930 x 2315 mm.
Binnendeuren tenminste 930 x 2315 mm.
Toiletruimte netto tenminste 900 x 1200 mm.
Toilet,- en douceruimte vloer en wanden volledig betegeld

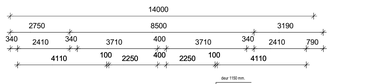
Hoogteverschil tussen het begane grond-peil en het buitenterrein max. 20 mm.
Plaats combi-ketel als op tekening aangegeven

Meterruimte volgens NEN 2768 en netto tenminste 750 x 310 mm.
Aansluitmogelijkheden voor gas, water en electra in de meterkast volgens afdeling 4.12 Bouwbesluit 2006
Electrische installaties volgens afdeling 2.7 Bouwbesluit 2006 en volgens voorschriften energiebedrijf
Gasinstallaties afdeling 2.9 Bouwbesluit 2006 en volgens voorschriften energiebedrijf
Waterinstallaties volgens afdeling 3.18 Bouwbesluit 2006 en volgens voorschriften waterleidingbedrijf
Doorvoeren nutsvoorzieningen, rookgas, beluchting, ontluchting en mech. ventilatie zie technisch blad

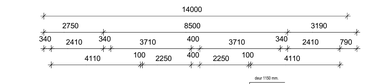
Indeling van de gevelelementen mbt inbraakpreventie overeenkomstig NEN 5096 en NEN 5087
Hang- en sluitwerk overeenkomstig de produktenlijst van het Politiekeurmerk Veilig Wonen, inbraakwerendheid klasse 2



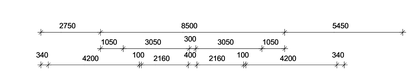
Kelder
ongewijzigd



Beganegrond
bestaand



Beganegrond
gewijzigd



Verdieping
ongewijzigd

oppervlaktematen zijn op 2600mm + (plafondniveau) gemeten

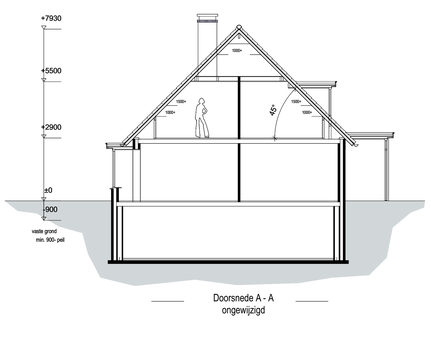
1.1 Verkeersruimte
1.2 Meterruimte
1.3 Verblijfsruimte
1.4 Toiletruimte
1.5 Badruimte
1.6 Sterk geventileerde ruimte, overige ruimte
1.7 Overige ruimte

Gebruiksoppervlakte
Verblijfsruimte
(tevens ook gebruiksoppervlakte)
Overige gebruiksfunctie

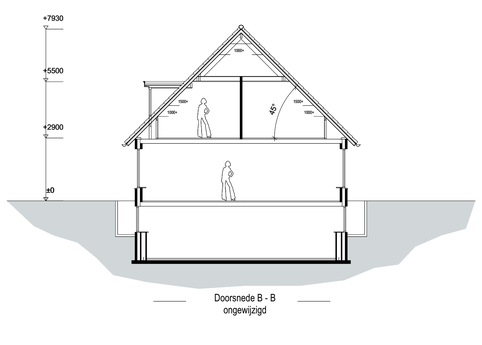
+ mva Mechanische ventilatie afvoer
Ventielen t.b.v. ventilatievuht afvoer
zijn schematisch weergegeven.
Exacte plaats en aantal door installateur te bepalen
Exacte plaats afvulgsunten mede afhankelijk van type plafondplint

Renvoi brandveiligheid

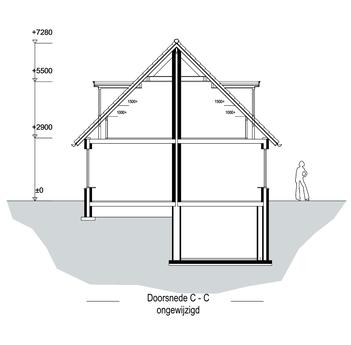
* Rookmelder, volgens NEN 2555
30 Brandwerende scheiding met aantal min. WBDBO



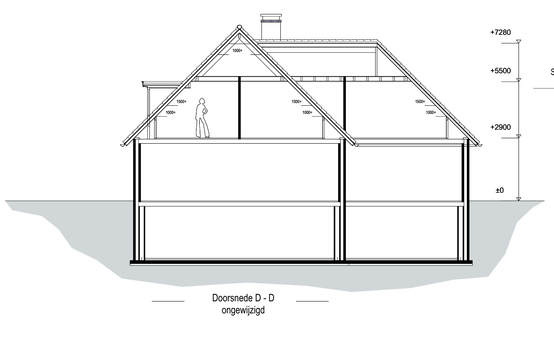
Doorsnede A - A
ongewijzigd



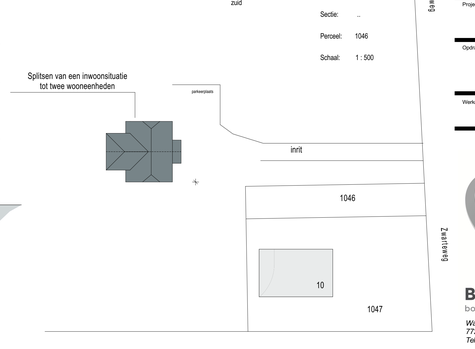
Doorsnede B - B
ongewijzigd



Doorsnede C - C
ongewijzigd



Doorsnede D - D
ongewijzigd



Revisie F:
Revisie E:
Revisie D:
Revisie C:
Revisie B:
Revisie A:
Datum: 16.07.2021

Project: *Splitsen van een inwoonsituatie tot twee wooneenheden*
a.d. Zwartenweg 12 & 12a, 7722 LB te Dalfsen

Opdrachtgever:

Werknr: **21 - 122 - 01**
Schaal 1:100

Gemeente: Dalfsen
Sectie: ..
Perceel: 1046
Schaal: 1 : 500

BOUWTEKTUUR
bouwkundig advies en tekenwerk
Wannestraat 26
7722 RT Dalfsen
Tel: 0529-700209
info@bouwtektuur.nl
www.bouwtektuur.nl

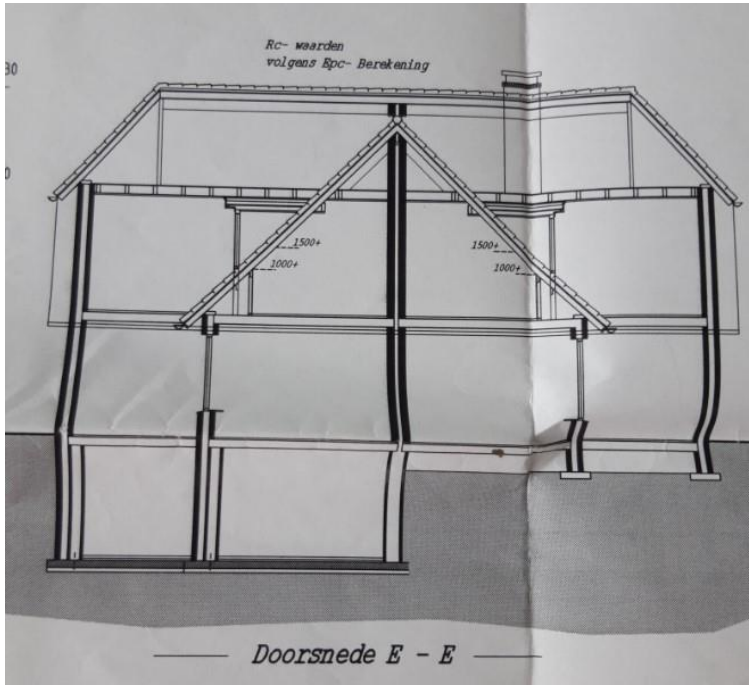
Gebruikersfunctie	nummer op tekening	m2-Woning Zwarteweg 12 Stassen	totaal m2 per gebruikersfunctie nr.12	m2-Woning Zwarteweg 12A Zwerink	totaal m2 per gebruikersfunctie nr.12A
Verkeersruimte (Overloop)	1.1	4.8		4.8	
Verkeersruimte (Hal)	1.1	5.5	10.3	5.5	10.3
Meterruimte	1.2	0.2	0.2	0.2	0.2
Verblijfsruimte(Woonkamer)	1.3	17.7		19.0	
Verblijfsruimte(Keuken)	1.3	28.7		27.4	
Verblijfsruimte (Slaapkamer)	1.3	16.2	62.6	16.2	62.6
Toiletruimte (2x)	1.4	2.2	2.2	2.2	2.2
Badruimte	1.5	7.9	7.9	7.9	7.9
Overige gebruiksfunctie	1.7	38.3	38.3	38.3	
Overige gebruiksfunctie (Kelder)	1.7			38.6	76.9
Verblijfsgebied (Kelder)				47.2	47.2
Overige gebruiksfunctie (1e verdieping)	1.7	8.8	8.8	8.8	8.8
Vergunningsvrije uitbouw		37.5	37.5	37.5	37.5
Totaal		168	168	254	254

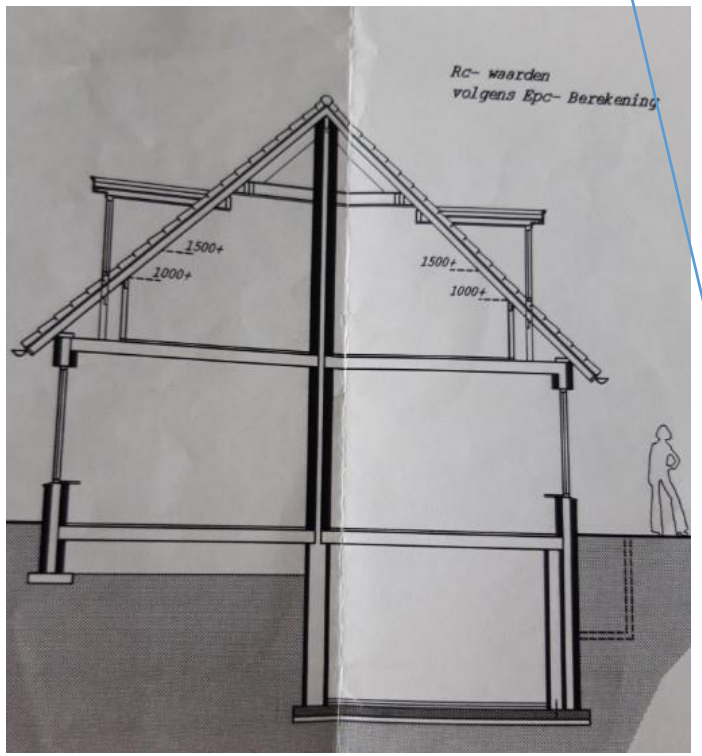
Aanvullende info Zwarteweg 12/12a OLO: 6104401

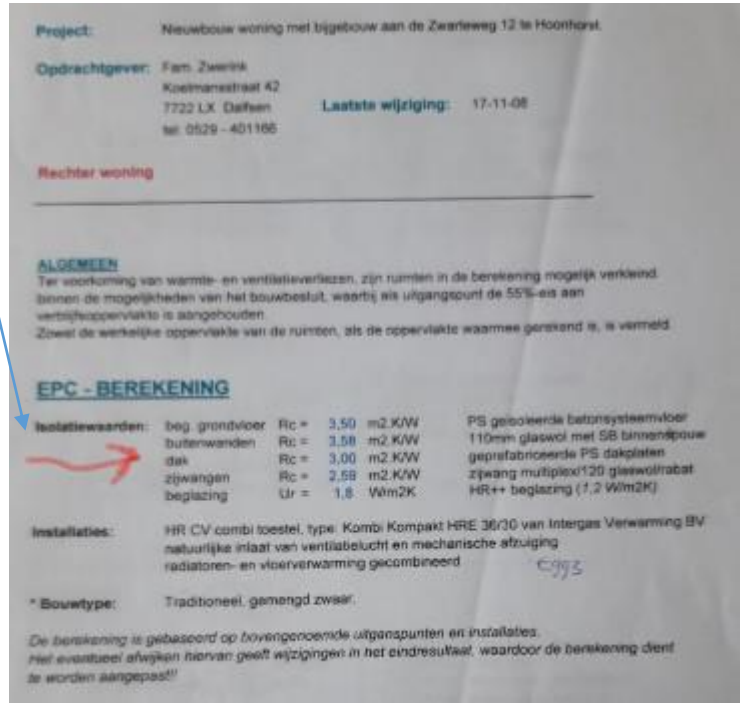
Afd 2.10 Beperking van uitbreiding van brand

Brandveiligheid en Brandwerendheid aan egeven op
Bouwbesluitgegevens op reeds ingediende tekening

Gegevens dakpanelen: geprefabriceerde PS dakpanelen Rc=3m2 K/W







Project: Nieuwbouw woning met bijgebouw aan de Zwarteweg 12 te Hoonhorst.

Opdrachtgever: Fam. Zwerink
Koelmansstraat 42
7722 LX Dalfsen
tel. 0529 - 401166

Laatste wijziging: 17-11-08

Rechter woning

ALGEMEEN
Ter voorkoming van warmte- en ventilatieverliezen, zijn ruimten in de berekening mogelijk verkleind, binnen de mogelijkheden van het bouwbesluit, waarbij als uitgangspunt de 55%-eis aan verblijfsoppervlakte is aangehouden.
Zowel de werkelijke oppervlakte van de ruimten, als de oppervlakte waarmee gerekend is, is vermeld.

EPC - BEREKENING

Isolatiewaarden:					
	beg. grondvloer	Rc =	3,50	m2.K/W	PS geisoleerde betonsysteemvloer
	buitenwanden	Rc =	3,58	m2.K/W	110mm glaswol met SB binnenspouw
	dak	Rc =	3,00	m2.K/W	geprefabriceerde PS dakplaten
	zijwangen	Rc =	2,58	m2.K/W	zijwang multiplex/120 glaswol/rabat
	beglazing	Ur =	1,8	W/m2K	HR++ beglazing (1,2 W/m2K)

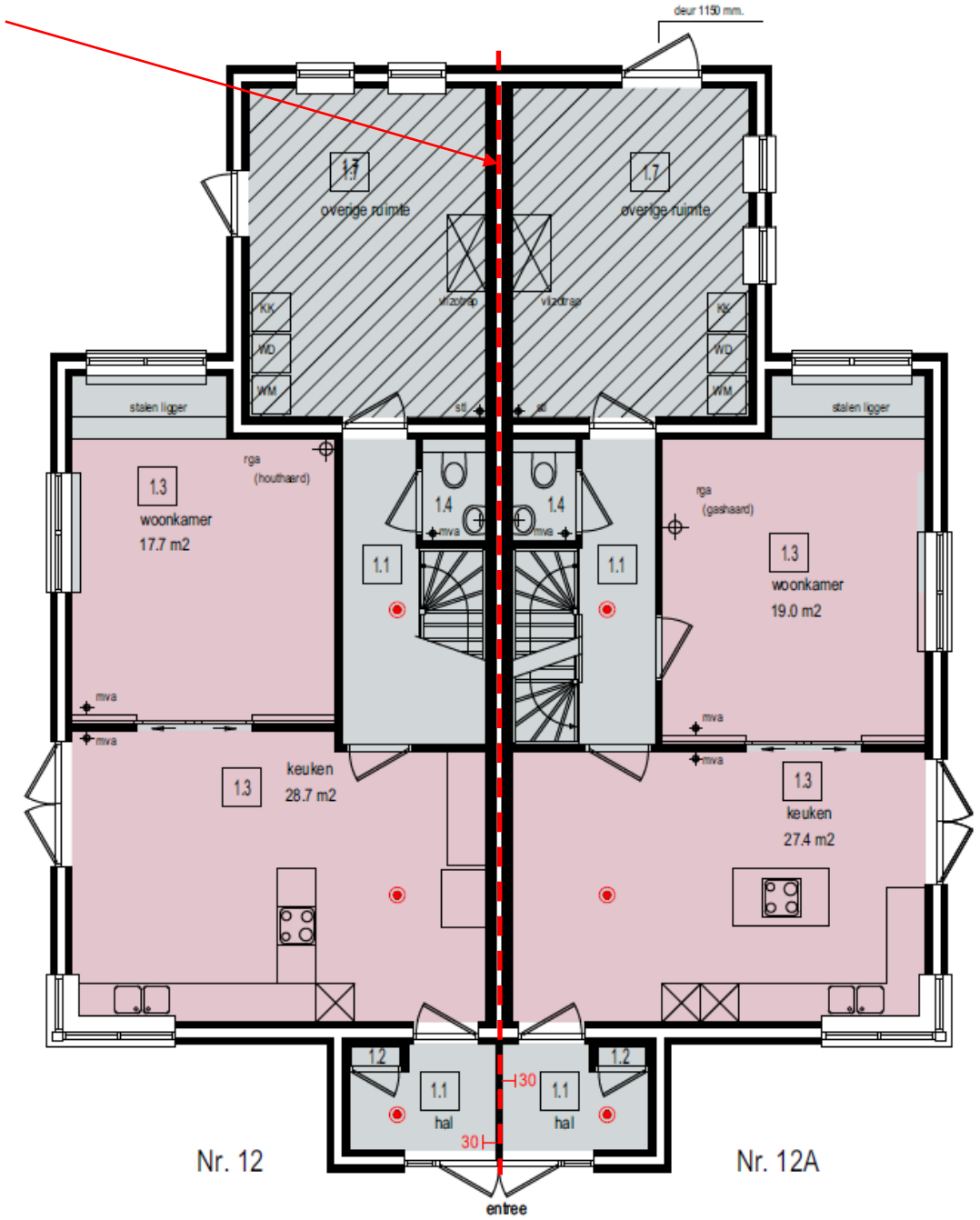
Installaties: HR CV combi toestel, type: Kombi Kompakt HRE 36/30 van Intergas Verwarming BV
natuurlijke inlaat van ventilatielucht en mechanische afzuiging
radiatoren- en vloerverwarming gecombineerd

* Bouwtype: Traditioneel, gemengd zwaar.

De berekening is gebaseerd op bovengenoemde uitgangspunten en installaties.
Het eventueel afwijken hiervan geeft wijzigingen in het eindresultaat, waardoor de berekening dient te worden aangepast!!

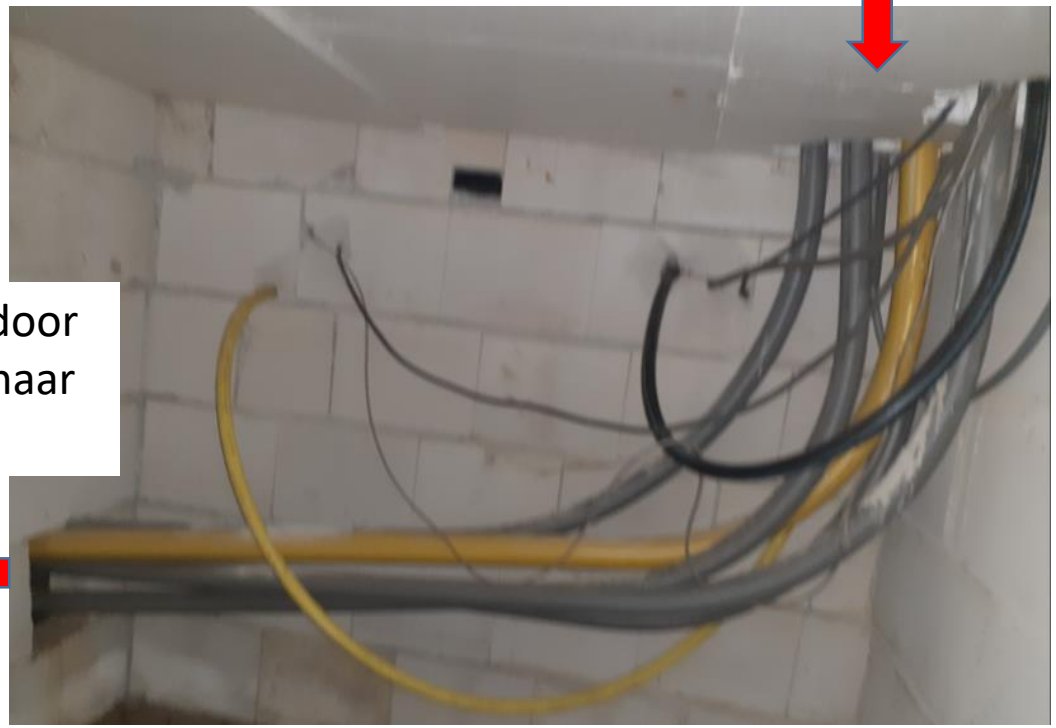
Dakconstructie details

WBDBO scheidingslijn - rode stippellijn



Gescheiden leidingen vanuit meterkasten naar buiten

Leidingen meterkast nr 12

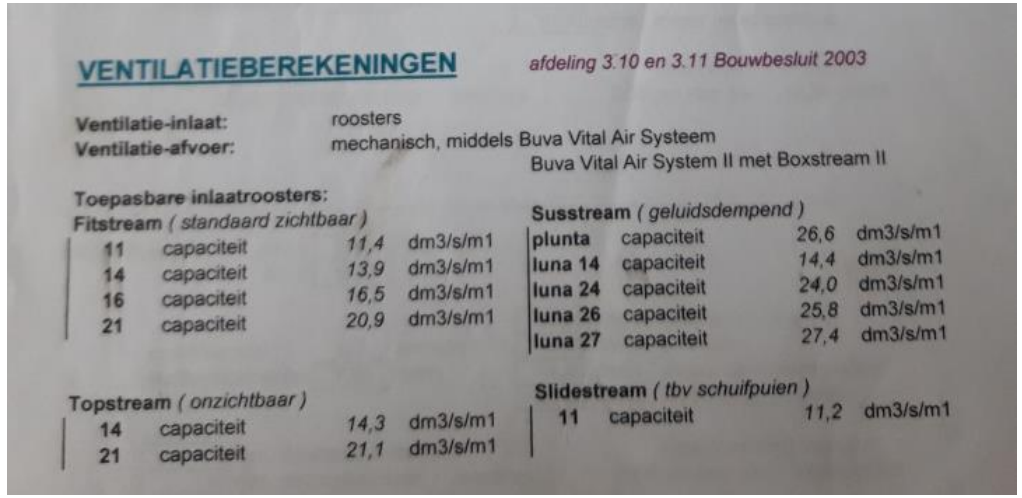


Leidingen door voorgevel naar buiten

Leidingen meterkast nr 12a

Leidingen door voorgevel naar buiten

Afd 3.6 Luchtverversing



VENTILATIEBEREKENINGEN

afdeling 3.10 en 3.11 Bouwbesluit 2003

Ventilatie-inlaat: roosters
Ventilatie-afvoer: mechanisch, middels Buva Vital Air Systeem
Buva Vital Air System II met Boxstream II

Toepasbare inlaatroosters:

Fitstream *(standaard zichtbaar)*

11	capaciteit	*11,4*	dm3/s/m1
14	capaciteit	*13,9*	dm3/s/m1
16	capaciteit	*16,5*	dm3/s/m1
21	capaciteit	*20,9*	dm3/s/m1

Topstream *(onzichtbaar)*

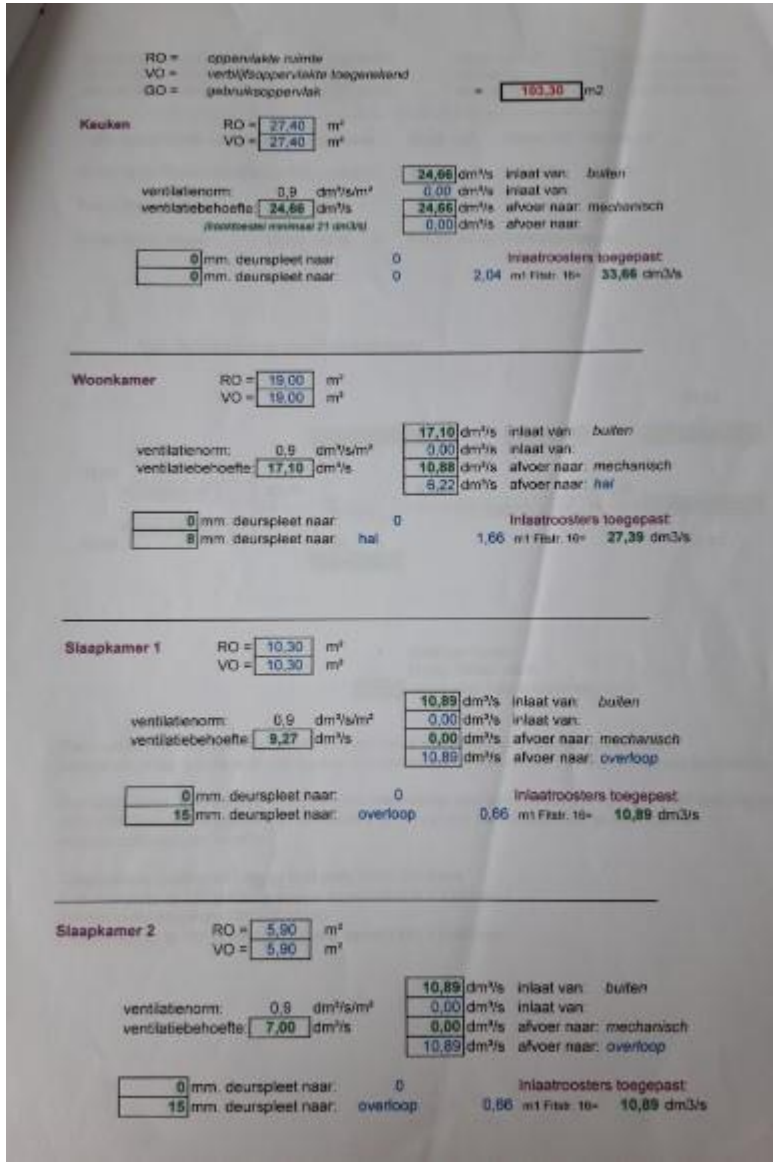
14	capaciteit	*14,3*	dm3/s/m1
21	capaciteit	*21,1*	dm3/s/m1

Susstream *(geluidsdempend)*

plunta	capaciteit	26,6	dm3/s/m1
luna 14	capaciteit	*14,4*	dm3/s/m1
luna 24	capaciteit	*24,0*	dm3/s/m1
luna 26	capaciteit	*25,8*	dm3/s/m1
luna 27	capaciteit	*27,4*	dm3/s/m1

Slidestream *(tbv schuifpuien)*

11	capaciteit	*11,2*	dm3/s/m1



RO = oppervlakte ruimte
VO = verblijfsoppervlakte toegerekend
GO = gebruiksoppervlak = 103,30 m2

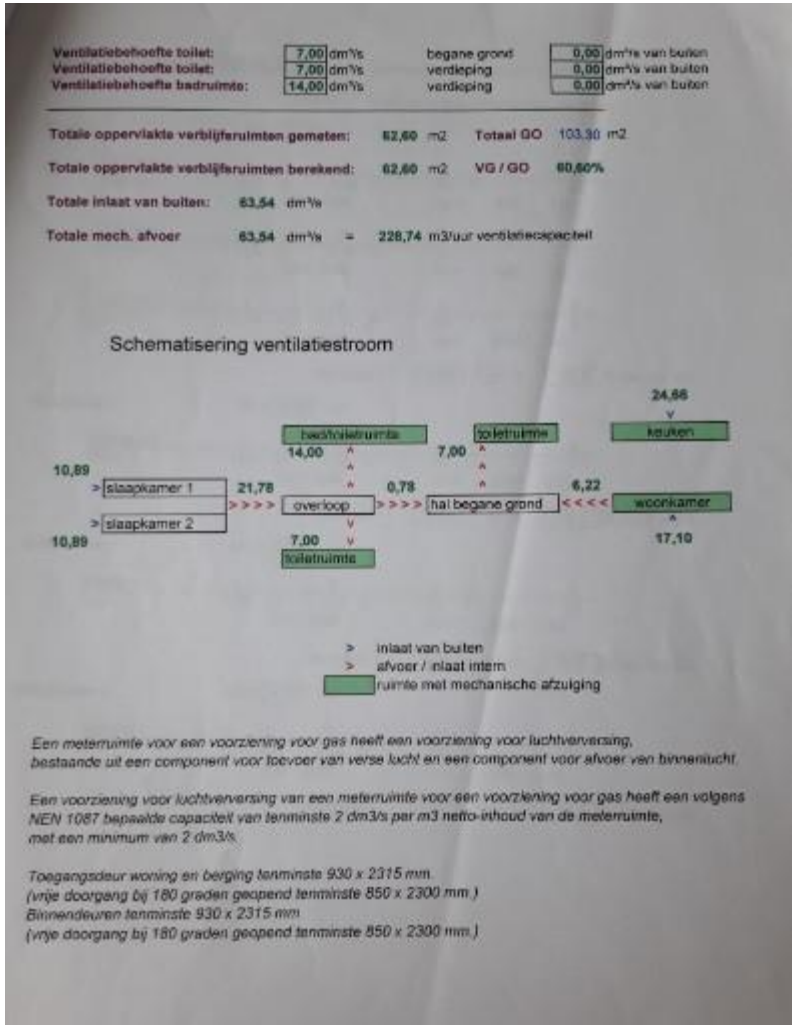
Keuken
RO = 27,40 m²
VO = 27,40 m²
ventilatienorm: 0,9 dm³/s/m²
ventilatiebehoefte: 24,66 dm³/s
24,66 dm³/s inlaat van: buiten
0,00 dm³/s inlaat van:
24,66 dm³/s afvoer naar: mechanisch
0,00 dm³/s afvoer naar:
0 mm. deurspleet naar: 0
0 mm. deurspleet naar: 0
Inlaatroosters toegepast:
2,04 m1 Fitstr. 16= 33,66 dm3/s

Woonkamer
RO = 19,00 m²
VO = 19,00 m²
ventilatienorm: 0,9 dm³/s/m²
ventilatiebehoefte: 17,10 dm³/s
17,10 dm³/s inlaat van: buiten
0,00 dm³/s inlaat van:
10,88 dm³/s afvoer naar: mechanisch
6,22 dm³/s afvoer naar: hal
0 mm. deurspleet naar: 0
8 mm. deurspleet naar: hal
Inlaatroosters toegepast:
1,66 m1 Fitstr. 16= 27,39 dm3/s

Slaapkamer 1
RO = 10,30 m²
VO = 10,30 m²
ventilatienorm: 0,9 dm³/s/m²
ventilatiebehoefte: 9,27 dm³/s
10,89 dm³/s inlaat van: buiten
0,00 dm³/s inlaat van:
0,00 dm³/s afvoer naar: mechanisch
10,89 dm³/s afvoer naar: overloop
0 mm. deurspleet naar: 0
15 mm. deurspleet naar: overloop
Inlaatroosters toegepast:
0,66 m1 Fitstr. 16= 10,89 dm3/s

Slaapkamer 2
RO = 5,90 m²
VO = 5,90 m²
ventilatienorm: 0,9 dm³/s/m²
ventilatiebehoefte: 7,00 dm³/s
10,89 dm³/s inlaat van: buiten
0,00 dm³/s inlaat van:
0,00 dm³/s afvoer naar: mechanisch
10,89 dm³/s afvoer naar: overloop
0 mm. deurspleet naar: 0
15 mm. deurspleet naar: overloop
Inlaatroosters toegepast:
0,66 m1 Fitstr. 16= 10,89 dm3/s

Afd 3.6 Luchtverversing



Ventilatiebehoefte toilet:	7,00	dm³/s	begane grond	0,00	dm³/s van buiten
Ventilatiebehoefte toilet:	7,00	dm³/s	verdieping	0,00	dm³/s van buiten
Ventilatiebehoefte badruimte:	14,00	dm³/s	verdieping	0,00	dm³/s van buiten

Totale oppervlakte verblijfsruimten gemeten:	62,60	m2	Totaal GO	103,30	m2
Totale oppervlakte verblijfsruimten berekend:	62,60	m2	VG / GO	60,60%	
Totale inlaat van buiten:	63,54	dm³/s			
Totale mech. afvoer	63,54	dm³/s	=	228,74	m3/uur ventilatiecapaciteit

Schematisering ventilatiestroom

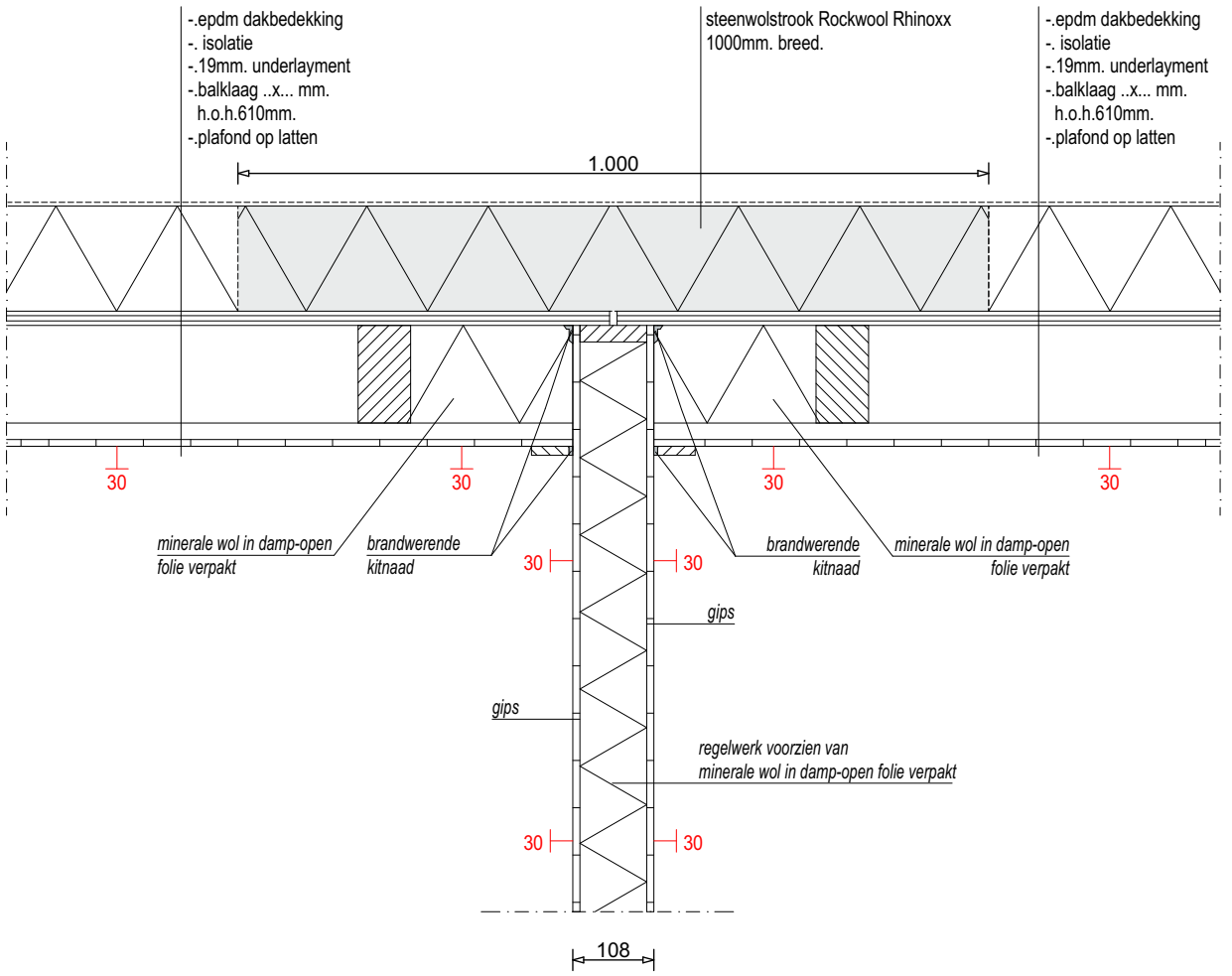
Een meterruimte voor een voorziening voor gas heeft een voorziening voor luchtverversing, bestaande uit een component voor toevoer van verse lucht en een component voor afvoer van binnenlucht.

Een voorziening voor luchtverversing van een meterruimte voor een voorziening voor gas heeft een volgens NEN 1087 bepaalde capaciteit van tenminste 2 dm3/s per m3 netto-inhoud van de meterruimte, met een minimum van 2 dm3/s.

Toegangsdeur woning en berging tenminste 930 x 2315 mm.
(vrije doorgang bij 180 graden geopend tenminste 850 x 2300 mm.)
Binnendeuren tenminste 930 x 2315 mm
(vrije doorgang bij 180 graden geopend tenminste 850 x 2300 mm.)

Ventilatie rooster meterkast nr 12a

Ventilatie rooster meterkast nr 12



Detail woningscheidende wand

schaal 1 : 10

Ruimtelijke Onderbouwing splitsing woning Zwarteweg 12 en 12A, Dalfsen

Juli 2021

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Beschrijving van de ontwikkeling

Initiatiefnemer is eigenaar van de woning Zwarteweg 12 en 12A in Dalfsen, kern Hoonhorst. Dit is een woning met een vergunde inwoonsituatie. Initiatiefnemer is van plan om zijn deel van de woning te verkopen. Om ervoor te zorgen dat dit deel van de woning als een volwaardige woning wordt aangemerkt en in het bestemmingsplan alszodanig ook wordt bestemd, wil hij gebruik maken van de Beleidsregels “Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021”, die op 29 maart 2021 door de gemeenteraad zijn vastgesteld.

Op het perceel Zwarteweg 12 en 12A is het bestemmingsplan “Buitengebied Dalfsen”, met de daarop volgende verzamelplannen van toepassing. Het perceel heeft de bestemming “Wonen”.

De initiatiefnemer heeft op 22 mei 2021 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de volgende activiteiten:

1. Het verbouwen van een bouwwerk;
2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, in dit geval het bestemmingsplan “Buitengebied Dalfsen”.

Kaart 1. Ligging van het perceel Zwarteweg 12 en 12A**, Hoonhorst**

1.2 Geldende bestemming

Op het perceel is het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied gemeente Dalfsen’, inclusief de daarbij behorende herzieningen van toepassing. Het perceel is volgens de bij het bestemmingsplan behorende plankaart bestemd voor ‘Wonen’ met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 6’ en de gebiedsaanduiding ‘bomenteelt’ waarop de bestemmingsplanregels van toepassing zijn.

Het bouwplan is strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij behorende planregels, omdat volgens de verbeelding maximaal 2 wooneenheden zijn toegestaan: de woning Zwarteweg 10 en de woning met inwoonsituatie Zwarteweg 12 en 12A. De percelen Zwarteweg 12 en 12A zijn kadastraal bekend gemeente Dalfsen, sectie Y, nummers 1126 en 1092. Met het toekennen van de bestaande inwoonsituatie van de woning op Zwarteweg 12 en 12A als twee volwaardige woningen komt dit aantal uit op 3.

Als er sprake is van strijd met de regels wordt een aanvraag omgevingsvergunning mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit ‘het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan’.

Kaart 2. Huidige bestemming Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Toekomstige situatie

De woonbestemming van het perceel Zwarteweg 12 en 12A blijft bestaan. Het aantal woningen binnen de bestemming “Wonen” wordt in een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied of in het omgevingsplan gewijzigd van maximaal twee naar maximaal 3 woningen. Op de verbeelding komt op de woning Zwarteweg 12 en 12A de aanduiding ‘aaneengebouwd’ en maximale inhoud 750 m3. Voor de bestaande bijgebouwen wordt eveneens een maximale maat opgenomen.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1. Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving voor Nederland in 2050. De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.
Het Rijk wil sturen en richting geven op vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

De voorgenomen ontwikkeling heeft met name een relatie met de prioriteit 4. Bij prioriteit 4 wordt ingegaan op het belang van natuurlijke systemen en het landschap. In sommige regio's staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is daar sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Als we het waterpeil omhoog brengen, kan dat gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het dan misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd wil de overheid de kwaliteiten van het landschap graag behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege ons cultureel erfgoed. De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Het onderhavige plan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen en waar de NOVI op van invloed is.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat bij functiewijzigingen moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijzing, dat toch gesproken kan worden van een nieuw stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

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

Door dit plan wijzigt er niets in de bebouwing op het perceel Zwarteweg 12 en 12A. De beleidsregels "Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen" laten niet toe dat na de splitsing de woningen kunnen worden vergroot of dat er extra bijgebouwen bij kunnen worden gebouwd.

Er is daardoor geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of het initiatief bijdraagt aan de Provinciale ambities, wordt het initiatief getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit model staan de stappen ‘of’, ‘waar’ en ‘hoe’ centraal. Als de ontwikkeling wordt getoetst aan de Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat het volgende beeld.

2.2.2 Toetsing generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes geven antwoord op de vraag ‘of’ er aan een bepaalde ontwikkeling kan worden meegewerkt. Een deel van deze beleidskeuzes geldt voor heel Overijssel, een deel voor specifieke gebieden in Overijssel. Voor heel Overijssel geldt de ‘Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking’. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de ‘Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking’.

2.2.2.1 Generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening Overijssel 2017.

Het perceel Zwarteweg 12 en 12A is niet gelegen binnen één van de zones waarbinnen normstellende regels gelden. Wel gelden de algemene generieke beleidsregels met betrekking tot ‘zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’. Deze eis is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde groene omgeving scherp houden. In dit plan wordt alleen een bestaande woning gesplitst. Er wordt niet gebouwd of gesloopt en is daarom ook niet van invloed op het ‘zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’.

2.2.2.2 Gebiedsspecifieke beleidskeuzes

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende belangen. Het gaat dan bijvoorbeeld om:

- Het beschermen tegen overstromingen en wateroverlast
- Het veilig stellen van ons drinkwater
- Het behoud van plant- en diersoorten (biodiversiteit)
- De bescherming van zeldzame of unieke landschapskwaliteiten
- Het beperken van risico’s van het vervoer van gevaarlijke stoffen

Voor het perceel Zwarteweg 12 en 12A geldt de gebiedsspecifieke beleidskeuze ‘Boringsvrije zone Salland Diep’.

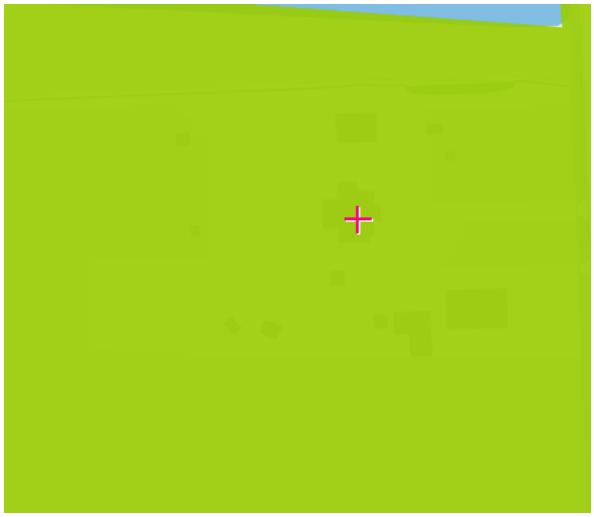
Drinkwater is van levensbelang. De provincie is verantwoordelijk voor de bescherming van het grondwater dat hiervoor wordt gebruikt en wil elk risico op verontreiniging voorkomen. Dit betekent dat we in Overijssel de gebieden waar grondwater voor drinkwater aan de bodem wordt onttrokken en de gebieden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

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

2.2.3 Toetsing ontwikkelingsperspectief

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

Het perceel Zwarteweg 12 en 12A ligt in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief ‘wonen en werken in kleinschalig mixlandschap’ geldt. Zie voor een weergave hiervan onderstaand figuur.



Kaart 3 . Zwarteweg 12 en 12A

Relevant gedeelte kaart Ontwikkelingsperspectieven

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

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

Schaalvergroting in de landbouw en opwekking van hernieuwbare energie krijgen ruimte in het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap, onder de voorwaarde van zorgvuldige inpassing in het kleinschalige landschap. Ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Met name de verschuiving van eenzijdige volumeproductie en kostprijsreductie naar specialisatie en omgevingsgericht ondernemen in de landbouw is hier kansrijk voor het behouden van een sterke concurrentiepositie. Waardevermeerdering ontstaat door het benutten van de specifieke gebiedskwaliteiten, en van het maatschappelijk draagvlak voor kwaliteitsproductie en -producten. Ook verbreding van economische activiteiten op het erf, bijvoorbeeld met zorg, recreatie of landwinkels, krijgt de ruimte. Door directe verkoop bij de boer ontstaan korte ketens en meer waardering voor het agrarisch product.

In dit ontwikkelingsperspectief zijn ook plekken waar, door de ruimtelijke structuur van het landschap, de beschikbare milieuruimte of reeds aanwezige bebouwing, de ontwikkelruimte van agrarische bedrijven beperkt is. Hier liggen ontwikkelkansen voor andere vormen van bedrijvigheid (denk aan dienstverlenende zelfstandigen zonder personeel) die de ruimtelijke

structuur versterken. Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt.

Conclusie
De ontwikkeling op het perceel Zwarteweg 12 en 12A past binnen het ontwikkelingsperspectief in die zin dat het de agrarische bedrijvigheid in de omgeving niet belemmerd. Op geen enkele manier wordt verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw beperkt.

2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

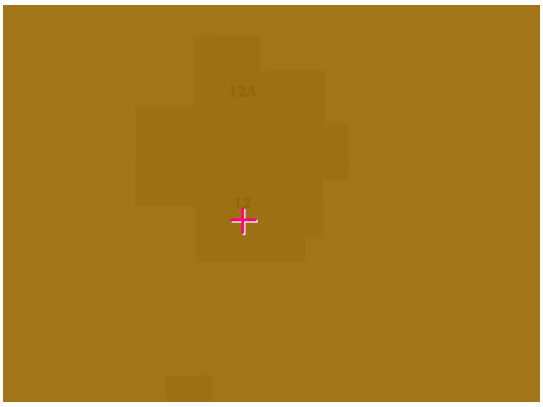
Op de Zwarteweg 12 en 12A zijn vier lagen van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurgebied, de stedelijke laag en de laag van de beleving.

2.2.4.1 Natuurlijke laag

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen'.

Kaart 4. Zwarteweg 12 en 12A



Figuur: Relevant deel 'Natuurlijke laag'

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

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

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

Conclusie

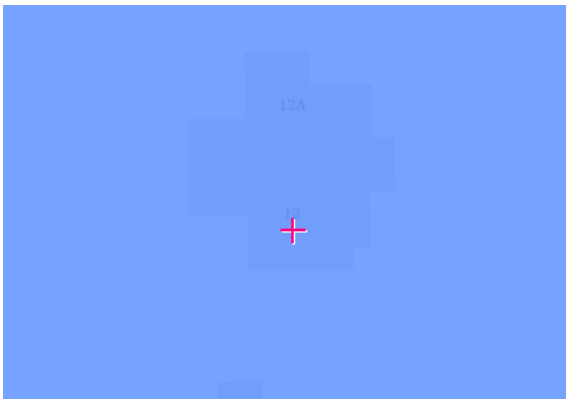
De ontwikkeling op het perceel Zwarteweg 12 en 12A past binnen dit gebiedskenmerk.

2.2.4.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

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

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Maten en flierenlandschap'.

Kaart 5. Zwarteweg 12 en 12A



Figuur: relevant deel 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

Laaggelegen kleinschalig landschap dat zich langs de beken, in de natuurlijke laagten heeft ontwikkeld. Langs de ontwateringssloten haaks op de beek werd vaak hakhout aangeplant. Dit diende tevens als perceelsafscheiding – daar, waar de ontwateringssloot niet altijd watervoerend – was in geval van beweiding. Rond de beek ontstond een lineair landschap, met daaromheen in de natte laagtes een matenlandschap. Kleinschalig landschap langs beken en in laagten met veel variatie in ruimtelijke opbouw: de open ruimte van de watergang, de coulissen van hakhoutstruweel, de open kamers van de hooien weilanden, met hier en daar een broekbos op de nattere plekken. Vloeivelden maakten onderdeel uit van het bemestingssysteem. Het Maten- en Flierenlandschap is veelal de contramal van het essenlandschap en het oude hoevenlandschap en was daar functioneel aan verbonden.

De ambitie is dit landschapstype weer herkenbaar te maken, en de samenhang met de esdorpen en erven weer betekenis te geven. De nog gave delen verdienen een intensief op cultuurhistorische waarden gerichte inrichting en beheer. Voor de andere delen is het aanzetten van de randen, het beleefbaar maken van het waterrijke karakter, de continuïteit van het landschap het uitgangspunt. Nieuwe dragers als biomassateelt, (es)dorpsontwikkeling in de nabijheid, water(voorraad)berging, particulier natuurbeheer zijn voor dit landschap aan de orde.

De norm is dat in het Maten- en Flierenlandschap het waterpeil niet lager is dan voor graslandgebruik noodzakelijk. De Maten, Flieren en beken krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van het onbebouwde karakter, de continuïteit van de beekloop, voldoende ruimte voor water en het lineaire landschap met open 'kamers' en coulissen.

Conclusie:

De ontwikkeling op het perceel Zwarteweg 12 en 12A past binnen dit gebiedskenmerk.

2.2.4.3 Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio is ook steeds belangrijker. De stedelijke leefwijze en cultuur waaiert meer en meer uit over het agrarisch cultuurlandschap. Burgers op getransformeerde boerenerven houden er een stedelijke leefwijze op na; weinig (economische) binding met grond en landschap, genietend van de onafhankelijkheid op eigen erf. De ruimtelijke kwaliteitsambitie is om een brede waaier aan woon-, werk-, en mixmilieus te creëren: elk buurtschap, dorp en stad heeft zijn eigen kleur. Daarnaast ligt er de ambitie om het contrast tussen dynamische en luwe gebieden te versterken door het infrastructuurnetwerk.

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

Verspreide bebouwing

De agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binden met het landschap. Door eenheid in handelen van boeren ontstonden er samenhangende landschappen, die nu nog steeds herkenbaar zijn. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft: de opbouw van erf, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype. Naast erven kent het buitengebied losliggende ‘gewone’ burgerwoningen met veelal een eigen, individueel karakter en eigen verhaal van ontstaan. Door transformatie van erven kan de samenhang tussen erf en landschap vervallen. De erven gaan binnen de landsschappelijke eenheid steeds meer verschillen.

De ambitie is om erven opnieuw te verbinden met het landschap en te verkennen als alternatief woon/werkmilieu. De erven die vrijkomen worden steeds groter. Soms is sloop een goede optie, maar hierdoor worden erven zo klein dat ze kunnen verdwijnen. Deze erven kunnen ook een anders gebruikt worden. Door voort te bouwen op de karakteristieken en kwaliteiten van de vaak eeuwenoude erven, ligt hier een kans om unieke, echt Overijsselse woon/werk-, recreatie- en zorgmilieus te ontwikkelen: sterk verbonden met de historie, het omliggende landschap en met veel ruimte voor individuele invulling.

De norm is dat ontwikkeling van nieuwe erven bijdraagt aan het behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit overeenkomstig de KGO. In de richtinggevende uitspraken staat dat ontwikkelingen die op erven plaatsvinden, bijdragen aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen. Daarnaast blijft er een duidelijk onderscheid tussen voorkant en achterkant en vindt koppeling van het erf aan het landschap plaats. Bij transformatie van erven kan de ervenconsulent van het Oversticht adviseren over de ruimtelijke kwaliteit.

Informele en trage netwerk

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

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

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

Conclusie

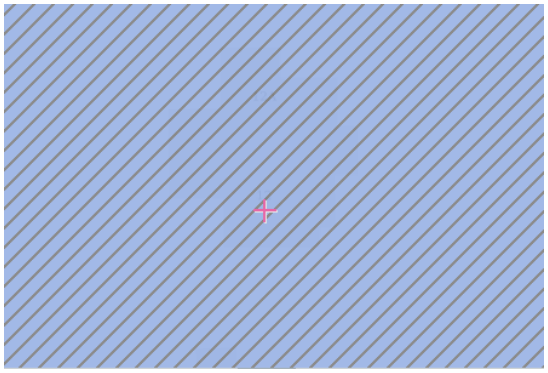
De ontwikkeling op het perceel Zwarteweg 12 en 12A past binnen deze gebiedskenmerken.

2.2.4.4 Laag van de beleving

Met de 'Natuurlijke laag', de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap' en de 'Stedelijke laag' is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. In de ‘Laag van de beleving’ komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijke economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarische sector

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

Kaart 6. Zwarteweg 12 en 12A



Figuur: Relevant deel ‘Laag van de beleving’

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, op zijn minst zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

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

Conclusie

De ontwikkeling op het perceel Zwarteweg 12 en 12A voldoet aan dit gebiedskenmerk.

2.2.7 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

De ruimtelijke ontwikkeling waarop deze ruimtelijke onderbouwing van toepassing is, is in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

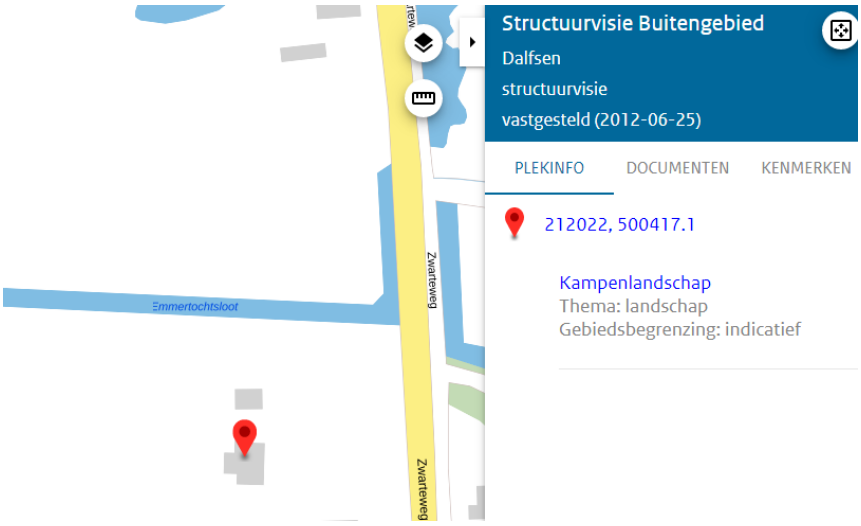
Op de kaart van de Structuurvisie Buitengebied zijn grenzen aangegeven tussen de deelgebieden die misschien een bepaalde 'hardheid' suggereren. Overgangen tussen landschappen zijn in de praktijk echter vaak 'zacht' en niet of nauwelijks op een bepaalde perceelsscheiding te begrenzen.

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

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

Het perceel Zwarteweg 12 en 12A ligt in de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in het Kampenlandschap. Zie kaart 7 voor een uitsnede uit de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

Kaart 7. Zwarteweg 12 en 12A



2.3.1.1 Karakteristiek Kampenlandschap

Net als in het essenlandschap kent ook het kampenlandschap al een lange bewoningsgeschiedenis. Deze bewoning concentreerde zich op de hogere dekzandruggen. Wegen en bebouwing volgen nabij Hoonhorst en Lemelerveld deze ruggen, waardoor er een afwisselend landschap is ontstaan van bochtige wegen, zandpaden, bebouwing en beplanting.

De dorpen en de boerenerven liggen op een natuurlijke wijze in het landschap. Vaak zijn de overgangen tussen dorp en omgeving of erf en buitengebied niet scherp, maar lopen beide

op een logische wijze in elkaar over. Erven kennen een rafelig silhouet van bebouwing en boomgroepen.

Het microreliëf is ook in dit deelgebied merkbaar. De ruggen worden afgewisseld door lagergelegen beekdalen. Daarnaast hebben de boeren hun eigen akkers aangelegd, de zogenaamde kampjes (eenmansessen), die voor extra hoogteverschillen zorgen ter plaatse.

De variatie aan landschapselementen (bosjes, wegbeplanting, erfbeplanting, beplantingen langs esranden en op perceelsgrenzen) geeft het landschap een aangename en attractieve afwisseling. Er zijn dan ook meerdere verblijfsaccommodaties te vinden en diverse fiets- en wandelroutes. De landbouw is de belangrijkste grondgebruiker, zowel in de vorm van grasland als bouwlanden. Ook het 'buiten wonen' komt in dit deelgebied regelmatig voor..

2.3.1.2 **Kernkwaliteit**

Het kampenlandschap wordt gekenmerkt door een variatie aan functies en een gevarieerd halfopen landschapsbeeld met microreliëf, kampjes, historische boerderijen en velerlei landschapselementen..

2.3.1.3 **Ontwikkelingsrichting Zwarteweg 12 en 12A**

Wonen:

De gemeente streeft in het kampenlandschap naar een aantrekkelijke mix van landbouw, wonen, werken, recreëren en natuur. In de vorm van bestaand VAB-beleid en de Rood voor rood-regeling wil de gemeente de ruimte bieden aan nieuwe woningen op vrijkomende (agrarische) erven. Buiten deze regelingen zijn nieuwe woningen uitsluitend toegestaan in het kader van landschapsontwikkeling. Daarbij zet de gemeente in op een aantoonbare kwaliteitsverbetering van het landschap ter plekke. De gemeente zal deze landschappelijke meerwaarde nadrukkelijk toetsen.

Conclusie

De ontwikkeling is in overeenstemming met de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

2.3.2 Beleidsregels “Woningsplitsing Inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021”

Op 29 maart 2021 heeft de gemeenteraad beleidsregels voor woningsplitsing vastgesteld. Deze beleidsregels zijn op 13 april 2021 in werking getreden. Om in aanmerking te komen voor woningsplitsing op grond van deze beleidsregels moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

Algemene voorwaarden voor woningsplitsing

a. Er moet sprake zijn van een bestaande situatie waarin er twee huishoudens in één woning zijn gehuisvest.

b. De inwoonsituatie moet zijn vergund of op een andere manier legaal zijn ontstaan voor de vaststelling van het Bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen (vastgesteld op 24 juni 2013), het bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen (vastgesteld op 26 juni 2017) of het Bestemmingsplan Recreatieterreinen en Recreatiewoningen (vastgesteld 1 september 2014). en sindsdien onafgebroken hebben bestaan. Deze regeling geldt dus niet voor nieuwe inwoonsituaties na deze data.

c. Beide woningen moeten voldoen aan de regels Verbouw van het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke Bouwverordening c.q. het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl, na de inwerkingtreding van de Omgevingswet) voor zelfstandige woningen. Aanvrager wordt in overweging gegeven zich voor het beoordelen hiervan te laten bijstaan door een deskundige adviseur.

d. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bestemmingen.

e. De milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid wordt aangetoond.

Conclusie:
De gewenste splitsing van de woning Zwarteweg 12 en 12A voldoet aan de algemene voorwaarden. De situatie is legaal en ontstaan voor 24 juni 2013. Er is sprake van een bestaande situatie die onafgebroken heeft bestaan.
De aanvrager heeft een rapport overgelegd waaruit blijkt dat de woningen gaan voldoen aan de regels Verbouw van het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke Bouwverordening.
Er wijzigt na splitsing van de woning niets aan de bestaande situatie.

Aanvullende voorwaarden voor het buitengebied

a. Er mag geen uitbreiding plaatsvinden van de op grond van de geldende bouwregels toegestane bebouwde oppervlakte en het bouwvolume van hoofd- en bijgebouwen.

b. Inpassing op het erf en in het landschap moet – als de inrichting van het erf daartoe aanleiding geeft - plaatsvinden aan de hand van een ruimtelijk kwaliteitsplan.

Conclusie:
De gewenste splitsing van de woning Zwarteweg 12 en 12A voldoet aan de aanvullende voorwaarden. Er vindt geen uitbreiding plaats van de woning of de bijbehorende bouwwerken. De huidige inrichting van het erf geeft geen reden tot aanpassing.

2.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een gemeentedekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. Het perceel Zwarteweg 12 en 12A ligt in het deelgebied ‘Kampenlandschap’.

Kaart 8. Uitsnede LOP Zwarteweg 12 en 12A

Hoofdstuk 3 Onderzoeken

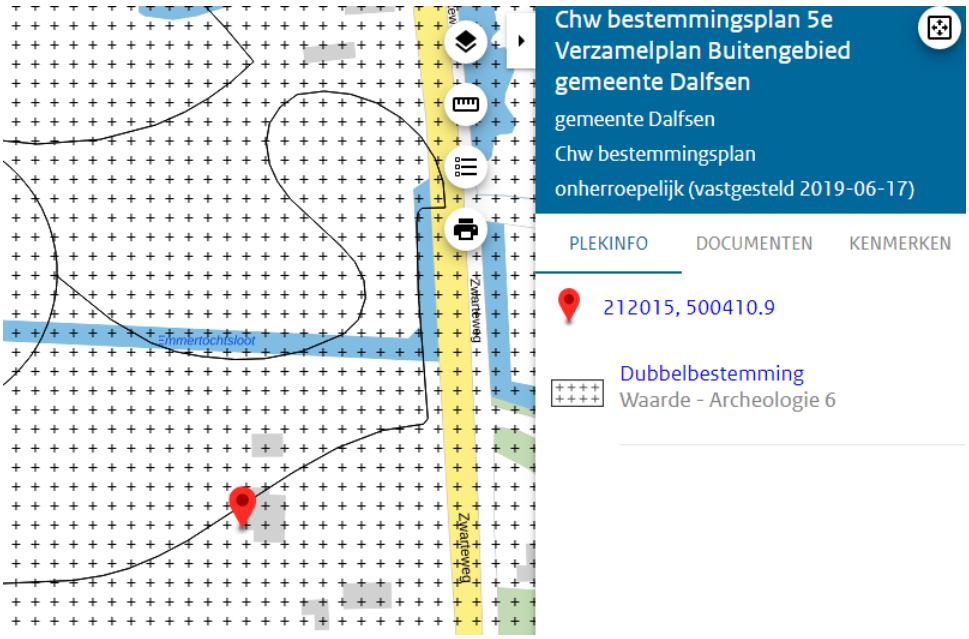
In dit hoofdstuk worden alle ruimtelijk relevante omgevingsfactoren op een rij gezet en belangen afgewogen. De belangenafweging moet aantonen dat de betreffende ontwikkeling aan een goede ruimtelijke ordening voldoet. Daarbij wordt op het volgende ingegaan:

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

3.1 Archeologie

Volgens deze beleidskaart heeft het perceel Zwarteweg 12 en 12A een <lage> archeologische verwachting (Waarde archeologie 6 en 7). Archeologisch onderzoek is niet nodig, omdat er sprake is van een bestaande situatie.

Kaart 9. Zwarteweg 12 en 12A



3.2 Bodemkwaliteit

Voor het splitsen van de woning is geen bodemonderzoek nodig. De functie is en blijft wonen. De oppervlakte wonen wordt niet uitgebreid.

3.3 Duurzaamheid

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

3.4 Ecologie

3.4.1 Natura 2000 gebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied is het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht op een afstand van ca. 4 km. Gezien de relatief grote afstand van het perceel tot het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied en de beperkte effectafstand van de ingreep, kan een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied op voorhand worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een verslechteringstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

3.4.2 Programma Aanpak Stikstof (PAS)

Om de woning te splitsen moeten zeer geringe, interne werkzaamheden worden uitgevoerd. Hiervoor hoeft geen AERIUS-berekening te worden uitgevoerd.

3.4.3 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de wijdere omgeving van het plangebied liggen enkele NNN-gebieden, waaronder de Vecht en enkele grotere bosgebieden langs de noordzijde van de Vecht onder Dalfsen. Aangezien het plangebied buiten het NNN ligt en van een fysieke aantasting van het NNN dus geen sprake is, kunnen opvallende effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN worden uitgesloten.

3.4.4 De Wet natuurbescherming

Omdat er geen wijziging van de bestaande situatie plaats vindt, hoeft geen Quick scan Flora en Fauna te worden gedaan.

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

3.5 Externe veiligheid

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

Risicozonering rondom Zwarteweg 12 en 12A is hieronder aangegeven.

Kaart 10. Zwarteweg 12 en 12A

Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2017 gem Dalfsen

3.5.1 Toetsing Risicobronnen

Toets aan risicokaart

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

Conclusie

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

3.6 Milieuzonering

Niet van toepassing op deze aanvraag om woningsplitsing.

3.7 Geluid

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

Het perceel Zwarteweg 12 en 12A ligt langs de toegangsweg naar Hessum. Omdat het een bestaande situatie is, hoeft er geen akoestisch onderzoek plaats te vinden. .

Het bestemmingsplan ondervindt geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder.

3.8 Luchtkwaliteit

Het initiatief betreft het splitsen van een bestaande woning. Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling, die door de omgevingsvergunning mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" zal verslechteren. Aan het bepaalde omtrent luchtkwaliteit wordt dan ook voldaan.

3.9 Verkeerssituatie

Hierbij wordt gekeken naar de ontsluiting van de percelen en het parkeren van bewoners en bezoekers. Met deze ontwikkeling zal de verkeerssituatie niet wijzigen.

3.10 Water

3.10.1 Watertoets

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

3.10.2 Relevant beleid

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. Zowel de provincie, het waterschap als de gemeente stellen waterbeleid vast. De belangrijkste kaders zijn de Omgevingsverordening en –visie van de provincie Overijssel, het Waterbeheerplan 2016 – 2021 van het Waterschap Drents Overijsselse Delta, het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen.

3.10.3 Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan worden *niet meer dan 10 wooneenheden/ geen wooneenheden* gerealiseerd. *Toename van het verharde oppervlak bedraagt (niet) meer dan 1500 m^2/ Er vindt geen toename van het verharde oppervlak plaats.* Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal (73 meter afstand), primair watergebied of een stedelijk watercorridor.

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

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

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

Waterhuishoudkundig aspect	**Relevantie**	**Toelichting**
Riolering en afvalwaterketen	Nee	Woningen moeten een aansluiting hebben op het rioleringssysteem/ IBA.
Wateroverlast (oppervlaktewater)	N.v.t.	Hemelwater van verhard oppervlak moet ter plaatse van het plangebied vast worden gehouden en/ of geborgen worden.
Grondwateroverlast	N.v.t.	De locatie heeft grondwatertrap V er is geen grondwateroverlast.
Grondwaterkwaliteit	N.v.t.	
Verdroging	Nee	Er is geen bedreiging voor karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische, cultuurhistorische of archeologische waarden.
Inrichting/beheer en onderhoud	N.v.t.	Het plangebied ligt op voldoende afstand van een hoofdwatergang die beschermd worden door de Keur van het waterschap. De locatie bevindt zich buiten de beschermingszone.

3.10.4 Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Om wateroverlast te voorkomen moet een voorziening komen (infiltratie en/of berging) met als uitgangspunt een ontwerpeis van minimaal 20 mm per vierkante meter verhard oppervlak.

3.10.5 Watertoetsproces

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan met het invullen van de digitale watertoets.

Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan Woningsplitsing Zwarteweg 12 en 12A, Dalfsen.

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

Deze conclusie is automatisch getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

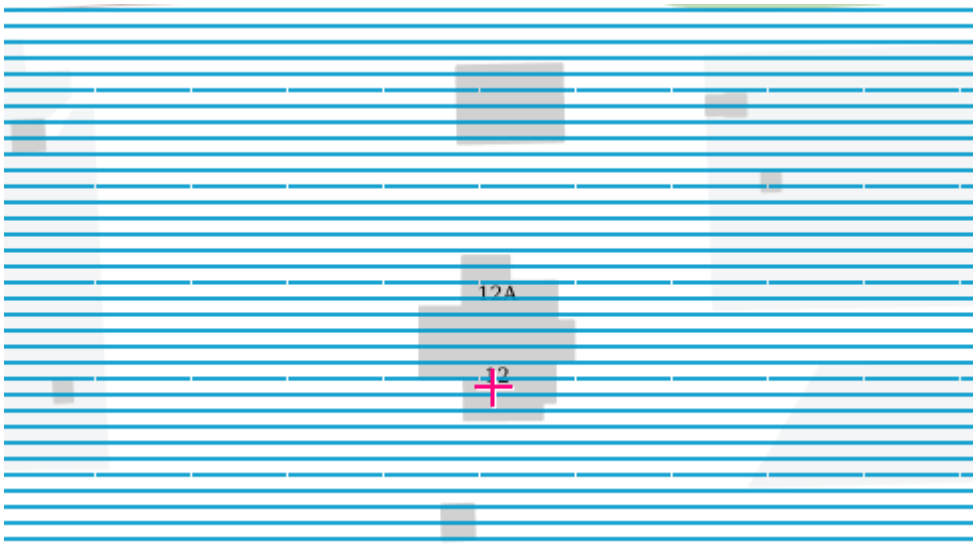
3.10.6 Overstromingsrisicoparagraaf

Volgens artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel moet bij ontwikkelingen in overstroombaar gebied een overstromingsrisicoparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing worden opgenomen.

Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal gesproken niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan) als gevolg van een extreme gebeurtenis. Het gaat zowel om buitendijkse gebieden die bij hoogwater overstromen (bijvoorbeeld uiterwaarden) als om de beschermde gebieden achter de dijk (binnendijkse gebieden) die alleen bij een calamiteit onder water komen te staan.

Volgens de viewer van de provincie Overijssel ligt het plangebied in overstroombaar gebied (zie kaart 11).

Kaart 11. Uitsnede kaart 'Overstroombaar gebied'

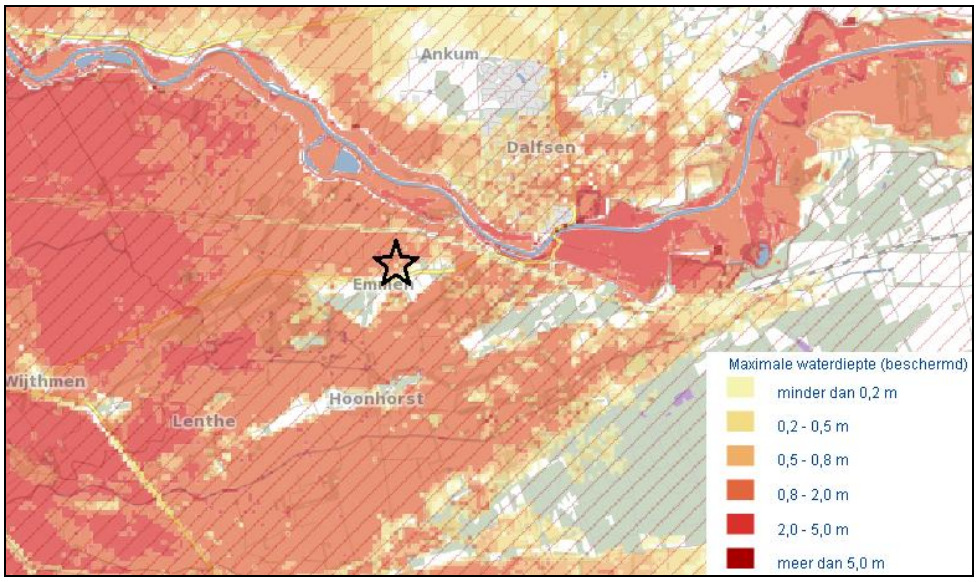


Bron: provincie Overijssel

Risico-inventarisatie

Op de risicokaart komt het volgende kaartbeeld naar voren bij overstromingen met een kleine kans (1/1000 tot 1/10.000 jaar). Dit zijn de overstromingen vanuit het primaire systeem (bijvoorbeeld de Vecht) waar de dijken een strenge norm hebben. Voor de betreffende locatie wordt een maximale waterdiepte van 0,8 tot 2 meter gevonden (zie kaart 12). Op de kaart van middelgrote kans (1/100 jaar) blijft de betreffende locatie waarschijnlijk droog. De risicokaart geeft geen tijd tot overstroming aan.

Kaart 12. Uitsnede IPO risicokaart



Bron: IPO risicokaart

Conclusie

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

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

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

4.2 Beschrijving gewenste situatie

Na het verlenen van de omgevingsvergunning blijft het perceel Zwarteweg 12 en 12A de bestemming ‘Wonen’ houden met de aanduidingen ‘maximum aantal wooneenheden:3’ (inclusief de woning Zwarteweg 10).

Hoofdstuk 5 Economische Uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat ruimtelijke plannen economisch uitvoerbaar moeten zijn. De gemeente Dalfsen heeft een planschadeovereenkomst met de aanvrager gesloten, waarin is vastgelegd dat eventuele kosten voor planschade volledig voor zijn rekening komen.

Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal met een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.

Bijlage 12 Projectafwijkingsbesluit Emmerweg 6 en 6A

Uw aanvraag ontvangen:	Ons kenmerk:	Inlichtingen bij:	Centrale nummer:
19 oktober 2022	Z/23/703850		

Onderwerp:
Omgevingsvergunning verlenen uitgebreid

Datum:
6 december 2023

Geachte heer

U heeft op 19 oktober 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het splitsen van de woning aan Emmerweg 6/6a, 7722 LH Dalfsen. In deze brief leest u onze beslissing.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning
Wij wensen u veel succes met de werkzaamheden. Deze brief met bijlagen is uw omgevingsvergunning. U ontvangt dit besluit alleen per e-mail. Lees alles goed door en bewaar deze omgevingsvergunning.

U mag nog niet beginnen met de werkzaamheden
De omgevingsvergunning is geldig vanaf de dag na afloop van de beroepstermijn. De beroepstermijn duurt 6 weken. Binnen deze termijn kunt u, maar ook anderen beroep indienen. Een beroep indienen doet u of anderen via de (voorzieningen)rechter.

Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)
Door uw aanvraag wijzigen er geen gegevens in de BAG.

Wij maken het besluit bekend
Dit doen wij op de website van de gemeente Dalfsen onder KernPUNTEN (www.dalfsen.nl/kernpunten-0), in het Gemeenteblad (www.officielebekendmakingen.nl) en in het weekblad “De Dalfser Marskramer” van 12 december 2023. Wij adviseren u ook om omwonenden te informeren over uw project. Dit voorkomt in veel gevallen dat er bezwaar wordt gemaakt, waardoor u sneller kunt starten met de werkzaamheden.

Raadhuisstraat 1
Postbus 35, 7720 AA Dalfsen
T (0529) 48 83 88
F (0529) 48 82 22
E gemeente@dalfsen.nl
I www.dalfsen.nl

Bent u het niet eens met dit besluit?
Tegen dit besluit is beroep mogelijk bij de Rechtbank Overijssel, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Het beroepschrift moet gemotiveerd zijn en binnen zes weken na het bekend maken van dit besluit bij de Rechtbank zijn ingediend.

Ook kunt u de Voorzieningenrechter van de Rechtbank om het treffen van een voorlopige voorziening vragen. Stuur uw verzoek naar Rechtbank Overijssel, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Of doe uw verzoek digitaal (met DigiD) via www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-contact/Rechtsgebieden/Bestuursrecht

Voor zowel de behandeling van uw beroep als een verzoek om voorlopige voorziening brengt de Rechtbank u kosten in rekening.

Heeft u vragen?
Neem dan telefonisch of schriftelijk contact op met mevrouw telefoonnummer 0529 emailadres @dalfsen.nl. Wilt u hierbij het zaaknummer Z/23/703850 noemen?

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,

Wabo casemanager | vergunningen

BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z/23/703850 horen de onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u om dit goed door te lezen. Hierin staan aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

1. Bouwbesluit

Nr.	*Deel*	*Uitvoering*
1.	Contactgegevens	Toezichthouder: [redacted] gevens: Onder vermelding van het toezichtkenmerk Z/23/703850.
2.	Bouwen volgens het Bouwbesluit	U moet bouwen volgens de regels van het Bouwbesluit.

BIJLAGE 2: MOTIVERING EN OVERWEGINGEN

Hier leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en welke regelgeving we hebben gebruikt.

Uw aanvraag is compleet

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voldoet aan de landelijke regelgeving voor het aanleveren van voldoende gegevens.

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van 26 weken.

Tegen het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 8 augustus 2023 tot en met 19 september 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben wij geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit ontvangen.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

Het besluit om u de omgevingsvergunning te geven nemen wij op basis van de voorschriften (bijlage 1), de overwegingen per activiteit (bijlage 3) en de ontvangen documenten (bijlage 4). Deze gegevens maken onderdeel uit van dit besluit.

Uw omgevingsvergunning bestaat uit de volgende activiteit(en)

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk;
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan e.d.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl.

- Artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
- De Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor)
- Hoofdstuk 2, § 2.1 tot en met 2.3, van de Wabo
- Hoofdstuk 3, §3.3 van de Wabo, uitgebreide voorbereidingsprocedure
- Artikel 3:11, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, ter inzage leggen van het ontwerpbesluit

BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN PER ACTIVITEIT

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan 'Buitengebied gemeente Dalfsen' inclusief de daarbij behorende herzieningen

Het voldoet niet aan onderstaande artikel(en):

- Artikel 27.2.1 sub per bestemmingsvlak is ten hoogste één woning toegestaan, dan wel het ter plaatste van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal, en met dien verstande dat: aaneengebouwde woningen niet mogen worden gesplitst in vrijstaande woningen.
  Hiermee is uw plan in strijd met het bestemmingsplan.

Wanneer een project niet voldoet aan het bestemmingsplan, toetsen wij het project aan (landelijke) regels om af te wijken van het bestemmingsplan.
Wij zijn bereid om mee te werken aan uw project met een project afwijkingsbesluit op grond van artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 3° van de Wabo.

Wij hebben de bij ons bekende belangen afgewogen

Zo hebben wij het algemeen belang, uw belangen en ook de belangen van omwonenden en mogelijk andere belanghebbenden gewogen. Wij vinden dat deze belangen niet onevenredig worden aangetast. Voor de motivatie verwijzen wij naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing 'Ruimtelijke onderbouwing Emmerweg 6-6A ', van datum 1 augustus 2023 (document nr: DOC/23/706834), zoals bij dit besluit is bijgevoegd. Uit de ruimtelijke onderbouwing is in voldoende mate aangetoond dat het plan ruimtelijk gezien aanvaardbaar is.

Verklaring van geen bedenkingen

De Wabo bepaalt in artikel 2.27 in samenhang met artikel 6.5 Bor dat, indien het voornemen bestaat om een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het geldende bestemmingsplan, de gemeenteraad vooraf hiervoor een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen moet verlenen. De gemeenteraad heeft in de vergadering van 29 maart 2021 de Beleidsregels "Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021" vastgesteld. Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is derhalve niet vereist.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl.

- artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Bestemmingsplan Chw bestemmingsplan 8e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen, bestemming Wonen
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer.
- Artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht, om een bestemmingsplan wijziging mogelijk te maken

Conclusie

Voor de activiteit 'het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

BIJLAGE 4: DOCUMENTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z/23/703850 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

Nr.	*Ontvangstdatum*	*Omschrijving*	*Document nr.*
1.	27 oktober 2022	geanonimiseerde versie 7334897_1666866874643_22-100-01.pdf	DOC/23/704334
2.	19 oktober 2022	geanonimiseerd 7334897_1666168108387_publiceerbareaanvraag.pdf	DOC/23/706835
3.	31 oktober 2022	7334897_1666866952480_20805-16-BRL2211.pdf	DOC/23/704335
4.	27 oktober 2022	7334897_1666867001703_Skantrae_binnendeuren_KOMO_certificaat_11-2016.pdf	DOC/23/704336
5.	1 augustus 2023	Geanonimiseerd Ruimtelijke onderbouwing Emmerweg 6 en 6A	DOC/23/706834

Ruimtelijke Onderbouwing splitsing Emmerweg 6 en 6A

Augustus 2022

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Beschrijving van de ontwikkeling

Initiatiefnemers zijn eigenaren van de woning Emmerweg 6 en 6A in het buitengebied van Dalfsen. Dit is een woning met een vergunde inwoonsituatie. Initiatiefnemers zijn echter voornemens om de woning te splitsen in twee volwaardige woningen en dit planologisch in te laten passen, een ander conform het feitelijke gebruik. Dit is mogelijk door toepassing te geven aan de Beleidsregels “Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021”, die op 29 maart 2021 door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Deze beleidsregels maken het namelijk mogelijk om woningen met een bestaande en legale inwoonsituatie te splitsen in twee afzonderlijke wooneenheden.

Onderstaande afbeelding geeft de ligging van de locatie aan.

Kaart 1. Ligging van het perceel Emmerwerg 6 en 6A

1.2 Geldende bestemming

Op het perceel is het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied gemeente Dalfsen’, inclusief de daarbij behorende herzieningen van toepassing. Het perceel is volgens de bij het bestemmingsplan behorende plankaart bestemd voor ‘Wonen’ met dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 1’ en Maatvoering ‘maximaal aantal wooneenheden: 2’. Dit is hieronder deels weergegeven.

Kaart 2. Huidige bestemming Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Het gewenste gebruik van de bestaande woning als twee afzonderlijke wooneenheden is strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij behorende planregels, omdat volgens het bestemmingsplan ter plaatse van de locatie maar 2 woningen zijn toegestaan. Ook woning Emmerweg 4 ligt in dit bestemmingsvlak. Het splitsen van de woning zou echter twee afzonderlijke woningen doen ontstaan, waardoor het totaal op 3 woningen komt.

Toekomstige situatie

De woonbestemming van het perceel Emmerweg 6 en 6A blijft bestaan. Het aantal woningen binnen de bestemming “Wonen” wordt in een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied of in het omgevingsplan gewijzigd van maximaal twee naar maximaal 3 woningen. Op de verbeelding wordt ter plaatse van de woning Emmerweg 6 en 6A de aanduiding ‘aaneengebouwd’ opgenomen en wordt de inhoud gemaximeerd op 750 m³. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken wordt gemaximeerd op 200 m2.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1. Rijksbeleid

1.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving voor Nederland in 2050. De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.
Het Rijk wil sturen en richting geven op vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

De voorgenomen ontwikkeling heeft met name een relatie met de prioriteit 4. Bij prioriteit 4 wordt ingegaan op het belang van natuurlijke systemen en het landschap. In sommige regio's staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is daar sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Als we het waterpeil omhoog brengen, kan dat gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het dan misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd wil de overheid de kwaliteiten van het landschap graag behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege ons cultureel erfgoed. De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Het onderhavige plan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen zoals bedoeld in de NOVI.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat bij functiewijzigingen moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijzing, dat toch gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden. Uit afdelingsjurisprudentie blijkt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien.

Door dit plan wordt er formeel één woning toegevoegd op de projectlocatie. Er wijzigt echter niets aan de bebouwing op het perceel. De beleidsregels "Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen" laten niet toe dat na de splitsing de woningen kunnen worden vergroot of dat er extra bijgebouwen bij kunnen worden gebouwd. Er is hiermee geen sprake van extra ruimtebeslag.

Op basis van het bovenstaande is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Een nadere toetsing is niet noodzakelijk.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of het initiatief bijdraagt aan de Provinciale ambities, wordt het initiatief getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit model staan de stappen ‘of’, ‘waar’ en ‘hoe’ centraal. Als de ontwikkeling wordt getoetst aan de Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat het volgende beeld.

2.2.2 Toetsing generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes geven antwoord op de vraag ‘of’ er aan een bepaalde ontwikkeling kan worden meegewerkt. Een deel van deze beleidskeuzes geldt voor heel Overijssel, een deel voor specifieke gebieden in Overijssel. Voor heel Overijssel geldt de ‘Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking’. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de ‘Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking’.

2.2.2.1 Generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening Overijssel 2017.

Het perceel Emmerweg 6 en 6A is niet gelegen binnen één van de zones waarbinnen normstellende regels gelden. Wel gelden de algemene generieke beleidsregels met betrekking tot ‘zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’. Deze eis is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde groene omgeving scherp houden. In dit plan wordt alleen een bestaande woning gesplitst. Er wordt niet gebouwd of gesloopt. Hiermee is het plan niet in strijd met het principe van ‘zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’.

2.2.2.2 Gebiedsspecifieke beleidskeuzes

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende belangen. Het gaat dan bijvoorbeeld om:

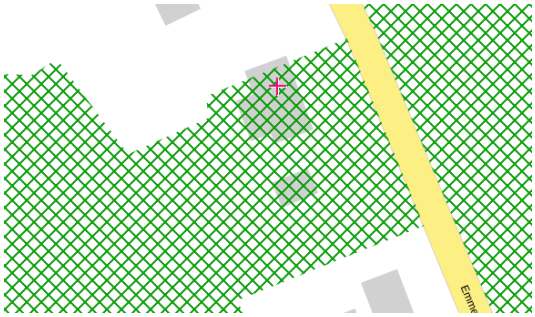
- Het beschermen tegen overstromingen en wateroverlast
- Het veilig stellen van ons drinkwater
- Het behoud van plant- en diersoorten (biodiversiteit)
- De bescherming van zeldzame of unieke landschapskwaliteiten
- Het beperken van risico’s van het vervoer van gevaarlijke stoffen

Voor het perceel Emmerweg 6 en 6A geldt dat geen gebiedsspecifieke beleidskeuzes van toepassing zijn.

2.2.3 Toetsing ontwikkelingsperspectief

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

Het perceel Emmerweg 6 en 6A ligt in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief Zone Ondernemen met Natuur en Water buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN) geldt. Zie voor een weergave hiervan onderstaand figuur.



Kaart 3. **Uitsnede ontwikkelingsperspectief** Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2021

Dit ontwikkelingsperspectief richt zich op het realiseren van een robuust en samenhangend netwerk van gebieden met natuur-, water- en landschappelijke kwaliteit. Het accent ligt op natuur die, naast biodiversiteit, betekenis heeft voor mensen en bijdraagt aan hun welzijn en welvaart. Om dit mogelijk te maken, bieden we ruimte aan de groeiende groep betrokken ondernemers en bewoners die zelf willen ondernemen met natuur en water.

Binnen de Zone ONW buiten het natuurnetwerk is ruimte voor economische dragers die in harmonie met de natuur-, water- en landschappelijke kwaliteiten plaats kunnen vinden. We zien kansen voor bijzondere functiecombinaties zoals landbouw en natuur, specifieke vormen van verblijfsrecreatie, nieuwe landgoederen en wonen en werken met versterking van natuur- en/of waterkwaliteit.

Conclusie
De ontwikkeling op het perceel Emmerweg 6 en 6A past binnen het ontwikkelingsperspectief. Er is sprake van woningsplitsing van een bestaand gebouw waarbij geen extra ruimte wordt geboden voor uitbreiding van de woningen. Daarnaast is, hoewel formeel sprake is van het toevoegen van een woning, geen sprake van een plan waardoor omliggende agrarische bedrijven worden belemmerd in de bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden. Hier wordt verderop in deze onderbouwing nader op ingegaan.

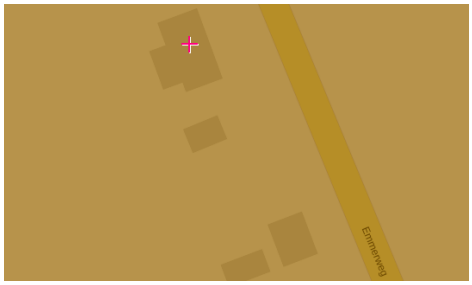
2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

Op de planlocatie zijn vier lagen van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurgebied en de laag van de beleving. De natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, de stedelijke laag en de laag van de beleving.

2.2.4.1 Natuurlijke laag

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

De planlocatie, voor zover het de woning betreft, is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype ‘Dekzandvlakte en ruggen’.



Kaart 4. **Uitsnede gebiedskenmerkenkaart van de ‘Natuurlijke laag’** Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2021

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

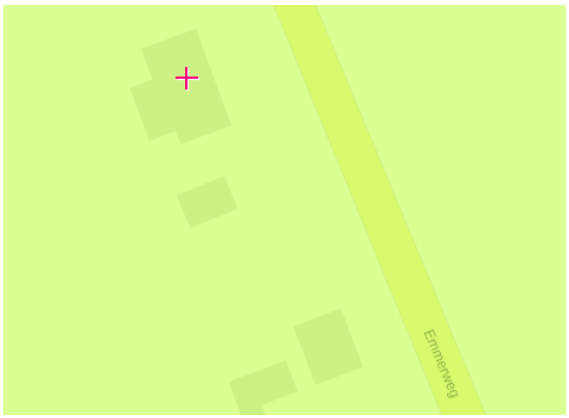
In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandgebieden voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, b.v. door egalisaties ten behoeve van de landbouw.

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 (strekkings)- richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt

2.2.4.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

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

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype ‘Oude Hoevenlandschap’



Kaart 5. Uitsnede gebiedskenmerkenkaart van de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap. Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2021

Landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen ‘bezet’ waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond.

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

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

2.2.4.3 Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio is ook steeds belangrijker. De stedelijke leefwijze en cultuur waaiert meer en meer uit over het agrarisch cultuurlandschap. Burgers op getransformeerde boerenerven houden er een stedelijke leefwijze op na; weinig (economische) binding met grond en landschap, genietend van de onafhankelijkheid op eigen erf. De ruimtelijke kwaliteitsambitie is om een brede waaier aan woon-, werk-, en mixmilieus te creëren: elk buurtschap, dorp en stad heeft zijn eigen kleur. Daarnaast ligt er de ambitie om het contrast tussen dynamische en luwe gebieden te versterken door het infrastructuurnetwerk.

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

Verspreide bebouwing

De agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binden met het landschap. Door eenheid in handelen van boeren ontstonden er samenhangende landschappen, die nu nog steeds herkenbaar zijn. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft: de opbouw van erf, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype. Naast erven kent het buitengebied losliggende ‘gewone’ burgerwoningen met veelal een eigen, individueel karakter en eigen verhaal van ontstaan. Door transformatie van erven kan de samenhang tussen erf en landschap vervallen. De erven gaan binnen de landsschappelijke eenheid steeds meer verschillen.

De ambitie is om erven opnieuw te verbinden met het landschap en te verkennen als alternatief woon/werkmilieu. De erven die vrijkomen worden steeds groter. Soms is sloop een goede optie, maar hierdoor worden erven zo klein dat ze kunnen verdwijnen. Deze erven kunnen ook een anders gebruikt worden. Door voort te bouwen op de karakteristieken en kwaliteiten van de vaak eeuwenoude erven, ligt hier een kans om unieke, echt Overijsselse woon/werk-, recreatie- en zorgmilieus te ontwikkelen: sterk verbonden met de historie, het omliggende landschap en met veel ruimte voor individuele invulling.

De norm is dat ontwikkeling van nieuwe erven bijdraagt aan het behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit overeenkomstig de KGO. In de richtinggevende uitspraken staat dat ontwikkelingen die op erven plaatsvinden, bijdragen aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen. Daarnaast blijft er een duidelijk onderscheid tussen voorkant en achterkant en vindt koppeling van het erf aan het landschap plaats. Bij transformatie van erven kan de ervenconsulent van het Oversticht adviseren over de ruimtelijke kwaliteit.

Informele en trage netwerk

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

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

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

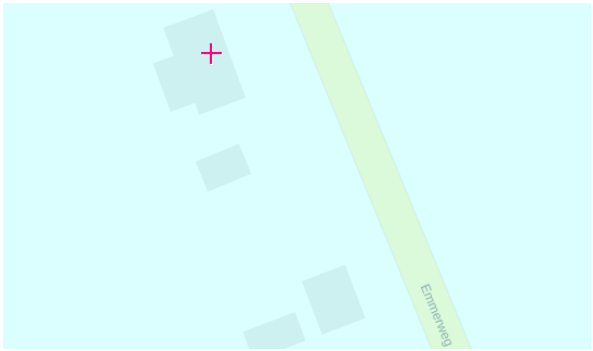
Conclusie

De ontwikkeling op het perceel Emmerweg 6 en 6A past binnen deze gebiedskenmerken.

2.2.4.4 Laag van de beleving

In de ‘Laag van de beleving’ komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijke economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarische sector

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de ‘Laag van de beleving’ aangeduid met 'IJssellinie inundatieveld’.



Kaart 6. **Uitsnede gebiedskenmerkenkaart van de ‘Laag van de beleving’** Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2021

2.2.4.5 Conclusie gezamenlijke toetsing aan de geldende gebiedskenmerken

In dit geval is sprake van de splitsing van een bestaande woning in twee afzonderlijke wooneenheden binnen de bestaande bebouwing. Hiermee is er geen sprake van relevante activiteiten in relatie de gebiedskenmerken van de ‘Natuurlijke laag’ en de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’. De ontwikkeling heeft hier dan ook geen negatieve effecten op.

2.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

De ruimtelijke ontwikkeling waarop deze ruimtelijke onderbouwing van toepassing is, is in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel.

2.3 Gemeentelijk beleid

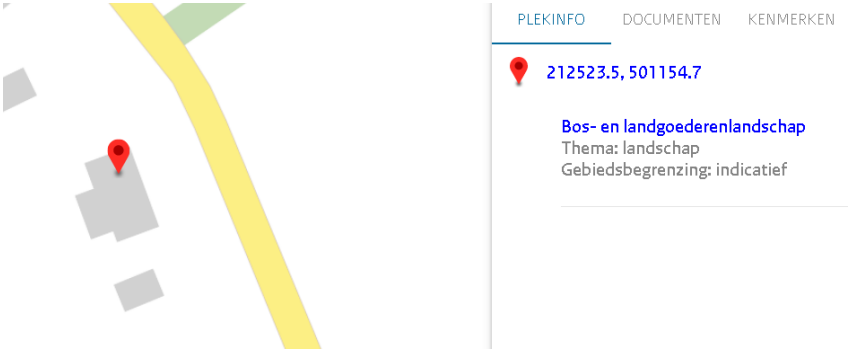
2.3.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

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

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

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

De planlocatie ligt op de structuurvisiekaart in het gebeid ‘Bos- en landgoederenlandschap’. Zie kaart 7 voor een uitsnede uit de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.



Kaart 7. **Uitsnede structuurvisiekaart** Bron: Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

2.3.1.1 Karakteristiek Bos- en landgoederenlandschap

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

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

2.3.1.2 Kernkwaliteit

Het Bos- en landgoederenlandschap is een monumentaal landschap bestaande uit vele havezaten en landgoederen, met een herkenbare en beleefbare structuur.

2.3.1.3 Ontwikkelingsrichting projectlocatie

Wonen:

Ten aanzien van wonen in dit deelgebied wil de gemeente de mogelijkheden in het kader van hergebruik van vrijkomend erfgoed benutten. Hergebruik van vrijkomende erfgoed draagt immers bij aan de instandhouding van het karakter en de leefbaarheid van het gebied. In dit

deelgebied zal de gemeente dergelijke initiatieven op het vlak van wonen dan ook ondersteunen.

Conclusie

Hoewel met de woningsplitsing van de bestaande woning formeel sprake is van het toevoegen van een woning op de projectlocatie, is wel sprake van een ontwikkeling die past binnen de ontwikkelingsrichting in het Bos- en landgoederenlandschap. Er is geen sprake van bouwactiviteiten waarmee de woning wordt vergroot. Hiermee heeft de ontwikkeling in relatie tot de reeds bestaande situatie geen negatieve effecten op de bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving. Het plan doet geen afbreuk aan de landbouw als zijnde belangrijkste functie in dit gebied.

De ontwikkeling is in overeenstemming met de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

2.3.2 Beleidsregels "Woningsplitsing Inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021"

Op 29 maart 2021 heeft de gemeenteraad beleidsregels voor woningsplitsing vastgesteld. Deze beleidsregels zijn op 13 april 2021 in werking getreden. Om in aanmerking te komen voor woningsplitsing op grond van deze beleidsregels moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

Algemene voorwaarden voor woningsplitsing

a. Er moet sprake zijn van een bestaande situatie waarin er twee huishoudens in één woning zijn gehuisvest.

b. De inwoonsituatie moet zijn vergund of op een andere manier legaal zijn ontstaan voor de vaststelling van het Bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen (vastgesteld op 24 juni 2013), het bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen (vastgesteld op 26 juni 2017) of het Bestemmingsplan Recreatieterreinen en Recreatiewoningen (vastgesteld 1 september 2014). en sindsdien onafgebroken hebben bestaan. Deze regeling geldt dus niet voor nieuwe inwoonsituaties na deze data.

c. Beide woningen moeten voldoen aan de regels Verbouw van het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke Bouwverordening c.q. het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl, na de inwerkingtreding van de Omgevingswet) voor zelfstandige woningen. Aanvrager wordt in overweging gegeven zich voor het beoordelen hiervan te laten bijstaan door een deskundige adviseur.

d. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bestemmingen.

e. De milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid wordt aangetoond.

Conclusie:
De gewenste splitsing van de woning aan Emmerweg 6 en 6A voldoet aan de algemene voorwaarden. De situatie is legaal en ontstaan voor 24 juni 2013. Er is sprake van een bestaande situatie die onafgebroken heeft bestaan.
De aanvrager heeft een rapport overgelegd waaruit blijkt dat de woningen gaan voldoen aan de regels Verbouw van het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke Bouwverordening.
Er wijzigt na splitsing van de woning niets aan de bestaande situatie.

Aanvullende voorwaarden voor het buitengebied

a. Er mag geen uitbreiding plaatsvinden van de op grond van de geldende bouwregels toegestane bebouwde oppervlakte en het bouwvolume van hoofd- en bijgebouwen.

b. Inpassing op het erf en in het landschap moet – als de inrichting van het erf daartoe aanleiding geeft - plaatsvinden aan de hand van een ruimtelijk kwaliteitsplan.

Conclusie:
De gewenste splitsing van de woning voldoet aan de aanvullende voorwaarden. Er vindt geen uitbreiding plaats van de woning of de bijbehorende bouwwerken.
De huidige inrichting van het erf geeft geen reden tot aanpassing.

2.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een gemeentedekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. De planlocatie ligt in het deelgebied ‘Bos en Landgoederenlandschap.

Versterken landschappelijke structuur en ruimtelijke kwaliteit door:
H herstel en aanleg houtsingels
K herstel en aanleg kavelgrensbeplanting
E herstel en aanleg erfbeplanting
W herstel en aanleg wegbeplanting
M versterking microreliëf
Versterken doorzicht en openheid door:
O dunnen of verwijderen bomenrijen
Versterken biodiversiteit en natte omstandigheden door:
B oeverbeheer en aanleg van poelen al dan niet in combinatie met waterretentie
Versterken biodiversiteit door:
G natuurlijk graslandbeheer
A akkerrandbeheer
Versterken cultuurhistorie door:
S aanleg solitaire bomen, bomenrijen of lanen
Versterken belevingsmogelijkheden door:
R herstel en aanleg routes, paden en ommetjes

Naast deze gebiedsgewijze benadering van maatregelen zijn er twee categorieën maatregelen die generiek zijn. Ze gelden voor het gehele grondgebied en zijn dus niet gekoppeld aan een bepaald deelgebied. Het betreft:
C herstel cultuurhistorische (waardevol maar geen monument) bebouwing (hooibergen, schaapskooien, bakhuisjes en dergelijke)
BK verbeteren van de beeldkwaliteit (bebouwing met erven in relatie tot het landschap)

Kaart 8. **Uitsnede LOP** Bron: iNzicht kaartviewer Dalfsen

Hoofdstuk 3 Onderzoeken

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

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

3.1 Archeologie

De archeologisch verwachtingswaarden zijn doorvertaald in de geldende bestemmingsplannen middels archeologische dubbelbestemmingen. In dit geval is dubbelbestemming ‘Waarde Archeologie – 1’ van toepassing (zie ook paragraaf 1.2). Ter plaatse van deze gronden geldt normaal een onderzoeksplicht, maar aangezien de huidige situatie niet veranderd, is deze onderzoeksplicht voor de woningsplitsing niet nodig.

3.2 Bodemkwaliteit

Voor het splitsen van de woning is geen bodemonderzoek nodig. De functie is en blijft wonen. De oppervlakte voor wonen wordt niet uitgebreid.

3.3 Duurzaamheid

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

In dit geval is sprake van woningsplitsing van een bestaande woning waarbij geen sprake is van enige uitbreiding van de bebouwing op het perceel. In het kader van dit plan zijn er geen duurzaamheidsvereisten.

3.4 Ecologie

3.4.1 Natura 2000 gebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied is het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht op een afstand van ca. 4,64 km. Gezien de relatief grote afstand van het perceel tot het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied en de aard en beperkte omvang van de ontwikkeling, kan een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied op voorhand redelijkerwijs worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een AERIUS-berekening, verslechteringstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

3.4.2 Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de wijdere omgeving van het plangebied liggen enkele NNN-gebieden, waaronder de Vecht en enkele grotere bosgebieden langs de noordzijde van de Vecht onder Dalfsen. Aangezien het plangebied buiten het NNN ligt en van een fysieke aantasting van het NNN dus geen sprake is, kunnen negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN worden uitgesloten.

3.4.3 De Wet natuurbescherming

Omdat er geen wijziging van de bestaande situatie/bebouwing plaatsvindt, hoeft geen Quick scan Flora en Fauna te worden gedaan.

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

3.5 Externe veiligheid

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

Kaart 10. Emmerweg 6 en 6A *Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2017 gem Dalfsen*

3.5.1 Toetsing Risicobronnen

Toets aan risicokaart

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

Conclusie

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

3.6 Milieuzonering

In dit geval is met de splitsing formeel weliswaar sprake van de toevoeging van een woning, maar de ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande woning. Er is geen sprake van uitbreiding van de woning en/of bouwmogelijkheden. De functie ‘wonen’ is niet milieubelastend voor de omgeving. Omgekeerd is vanwege bovenstaande ook geen sprake ven de belemmering in de bedrijfsvoering en/of ontwikkelmogelijkheden van omliggende milieubelastende functies. Tevens is geen sprake van een wijziging in relatie tot en woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning.

3.7 Geluid

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

In dit geval is sprake van de planologische splitsing van een woning waar reeds sprake is van een bestaande inwoningssituatie. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk. De ontwikkeling is niet in strijd met de Wgh.

3.8 Luchtkwaliteit

Het initiatief betreft het splitsen van een bestaande woning. Op basis van de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet "in betekenende mate" bijdraagt aan luchtverontreiniging. Het aspect ‘luchtkwaliteit’ vormt hiermee geen belemmering voor het plan.

3.9 Verkeerssituatie

Hierbij wordt gekeken naar de ontsluiting van het perceel en het parkeren van bewoners en bezoekers. Met deze ontwikkeling zal de verkeerssituatie niet wijzigen aangezien reeds sprake is van een inwoningssituatie. Hoewel er formeel een woning wordt toegevoegd is er geen sprake van een toename van het aantal personen ter plaatse. De feitelijke situatie wordt enkel planologisch ingepast..

3.10 Water

3.10.1 Watertoets

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

3.10.2 Relevant beleid

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. Zowel de provincie, het waterschap als de gemeente stellen waterbeleid vast. De belangrijkste kaders zijn de Omgevingsverordening en –visie van de provincie Overijssel, het Waterbeheerplan 2016 – 2021 van het Waterschap Drents Overijsselse Delta, het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen.

3.10.3 Watertoetsproces

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan met het invullen van de digitale watertoets. Deze toets heeft geleidt tot het resultaat ‘geen waterschapsbelang’. Het plan betreft alleen een functiewijziging van bestaande bebouwing en heeft geen noemenswaardige invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

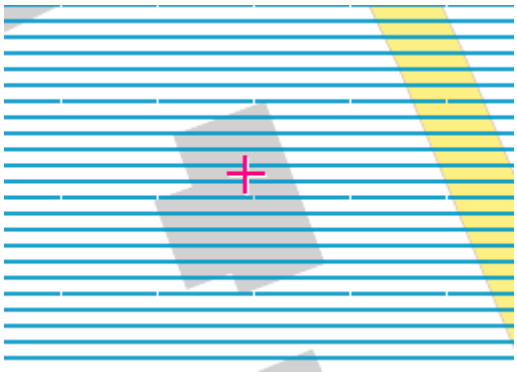
Bovenstaande conclusie is getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

3.10.6 Overstromingsrisicoparagraaf

Volgens artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel moet bij ontwikkelingen in overstroombaar gebied een overstromingsrisicoparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing worden opgenomen.

Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal gesproken niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan) als gevolg van een extreme gebeurtenis. Het gaat zowel om buitendijkse gebieden die bij hoogwater overstromen (bijvoorbeeld uiterwaarden) als om de beschermde gebieden achter de dijk (binnendijkse gebieden) die alleen bij een calamiteit onder water komen te staan.

Volgens de viewer van de provincie Overijssel ligt het plangebied in overstroombaar gebied. Dit is hieronder zichtbaar.



Kaart 12. **Uitsnede kaart 'Overstroombaar gebied'** Bron: Omgevingsverordening Overijssel 2021

Risico-inventarisatie

Op de risicokaart komt het volgende kaartbeeld naar voren bij overstromingen met een kleine kans (1/1000 tot 1/10.000 jaar). Dit zijn de overstromingen vanuit het primaire systeem (bijvoorbeeld de Vecht) waar de dijken een strenge norm hebben. Voor de betreffende locatie wordt een maximale waterdiepte van 1 tot 1,5 meter gevonden (zie kaart 13). Op de kaart van middelgrote kans (1/100 jaar) blijft de betreffende locatie waarschijnlijk droog. De risicokaart geeft geen tijd tot overstroming aan.

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

Kaart 13. **Uitsnede IPO risicokaart** Bron: Omgevingsverordening Overijssel 2021

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

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

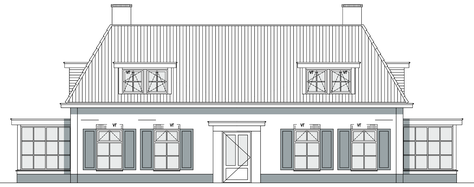
4.2 Beschrijving gewenste situatie

De woonbestemming van het perceel Emmerweg 6 en 6A blijft bestaan. Het aantal woningen binnen de bestemming “Wonen” wordt in een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied of in het omgevingsplan gewijzigd van maximaal twee naar maximaal drie woningen. Op de verbeelding wordt ter plaatse van de woning Emmerweg 6 en 6A de aanduiding ‘aaneengebouwd’ opgenomen en wordt de inhoud gemaximeerd op 750m^3. De oppervlakte van bijbehorende bouwwerken wordt gemaximeerd op 200 m2.

Hoofdstuk 5 Economische Uitvoerbaarheid

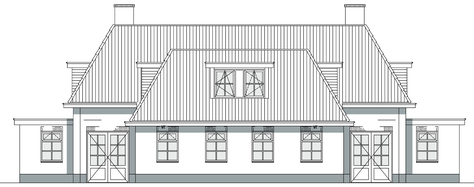
In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat ruimtelijke plannen economisch uitvoerbaar moeten zijn. De gemeente Dalfsen heeft een planschadeovereenkomst met de aanvrager gesloten, waarin is vastgelegd dat eventuele kosten voor planschade volledig voor zijn rekening komen.

Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal met een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.

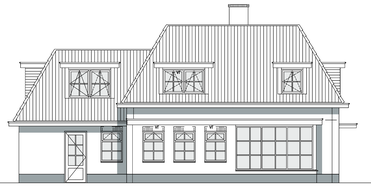


Oostgevel ongewijzigd

Noordgevel ongewijzigd



Westgevel ongewijzigd



Zuidgevel ongewijzigd

Materiaal / kleurenrenvooi:

Gevels opgaand:	baksteen	bruin genuanceerd
Windveren:	hout	creme
Raamkozijnen:	hout	creme
Ramen:	hout	creme
Deurkozijnen:	hout	creme
Deuren:	hout	creme
Dakbedekking hellend:	gebakken pannen	donker blauw
Dakbedekking plat:	EPDM	zwart

Bouwbesluit 2012

Onderstaande eisen zijn bedoeld als minimale eisen, in de praktijk kan voor hogere waarden worden gekozen!!

Algemene sterkte bouwconstructie overeenkomstig artikel 2.1 t/m 2.8 Bouwbesluit.
Sterkte bij brand overeenkomstig artikel 2.9 t/m 2.15 Bouwbesluit.

Ventilatie overeenkomstig artikel 3.28 t/m 3.47 Bouwbesluit.
Openingen spouwventilatie max. 10 mm.

Artikel 5.1 t/m 5.7 bouwbesluit.
Buitenbegrenzing uitvoeren in isolerende beglazing.
Beglazing dient te voldoen aan de gestelde voorschriften "Risicobeperking van lichamelijk letsel" overeenkomstig NEN 3569.

Brandveiligheid overeenkomstig afdeling 2.2 & 2.8/nh2.13 & 6.5t/m6.7 & 7.1& 7.2 Bouwbesluit 2012.
Bijzinge brandwerdplanting constructieonderdelen (geen raamdeur) overeenkomstig NEN -EN 13501-1, brandklasse B.
Rookdichtheid van aan binnenzicht grenzende materialen overeenkomstig NEN-EN 13501-1, rookklasse s2.

Bijzinge brandcompartiering trap overeenkomstig NEN-EN 13501-1.
Het dak is overeenkomstig NEN 6063 niet brandgevaarlijk.

De rookgasafvoer is overeenkomstig NEN 6062 brandveilig.
Materialen ter plaatse van of nabij een stookplaats (kachelgroen haard) voldoen aan brandklasse A1, of voor zover het de bovenzijde van een vloer, een trap of een hellingbaan betreft aan brandklasse A1fl, beide bepaald volgens NEN-EN 13501-1.

De toevoer van verbrandingslucht en de afvoer van rook voor een verbrandingstoestel overeenkomstig, artikel 3.48 t/m 3.61 Bouwbesluit 2012.
Op elke verdieping een op de elektrische installatie aangesloten niet ionisrende rookmelder volgens NEN 2555, artikel 6.21 Bouwbesluit 2012.

Toegangsdeur woning tenminste 980 x 2215 mm. (vrije doorgang bij 180º geopend tenminste 880 x 2200 mm)
Binnendeuren tenminste 980 x 2215 mm. (vrije doorgang bij 180º geopend tenminste 880 x 2200 mm)

Toiletruimte netto tenminste 0,9 x 1,2 x 2,3 m.
Badruimte netto tenminste 1,8 m2, minimum breedte 0,8 m en hoogte 2,3 m.
Toiletruimte vloer en wanden volledig betegeld.
Badruimte vloer en wanden volledig betegeld.

Hoogteverschil tussen het begane grondpeil en het buitenterrein tpv toegangsdeur max. 20 mm.
Plaats combiketel, kookbestek en wasmachine conform tekening.

Een vluchtwoning heeft een hoogte van ten minste 1000 mm, gemeten vanaf de vloer.
Een afscheiding heeft geen openingen, waardoor een bol kan passeren met een doorsnede groter dan 100 mm.
Een afscheiding heeft, ter voorkoming van het overklauteren geen opstapmogelijkheden tussen de 200 mm. en 700 mm. boven de vloer, een tredevlak of een vloer van een hellingbaan. De uitvoering en/of plaatsing van radiatoren dient hierop te worden afgestemd.
De horizontaal gemeten afstand tussen een vloer, een trap of een hellingbaan en een afscheiding is niet groter als 50 mm.
Trap volgens afdeling 2.5 Bouwbesluit; breedte tenminste 800 mm., aantredes tenminste 150 mm., optredes ten hoogste 220 mm.
Traptelpunting 900 mm. boven looplijn.
Vrije hoogte boven trap tenminste 1900 mm.
Bovenzijde onderdorpel raamkozijn tot bovenzijde afgewerkte verdiepingsvloer tenminste 850 mm.

Meterruimte overeenkomstig NEN 2768 en netto tenminste 770 x 350 mm. Vloerpaal 750 x 310 mm.
Aansluitmogelijkheden voor gas, water en electra in meterkast overeenkomstig afdeling 6.2 en 6.3 Bouwbesluit.
Electrische installaties overeenkomstig artikel 6.8 Bouwbesluit, NEN 1010, NEN-EN-IEC 61936-1 en NEN-EN 50522.
en volgens voorschriften energiebedrijf.
Gasinstallaties overeenkomstig artikel 6.9 Bouwbesluit, NEN 1078, NEN-EN 15001en volgens voorschriften energiebedrijf.
Waterinstallatie overeenkomstig artikel 6.11 t/m 6.14 Bouwbesluit, NEN 1006 en volgens voorschriften waterleidingbedrijf
Doorvoeren nutsvoorzieningen, rookgas, beluchting, ontluchting en mechanische. ventilatie zie blad 02.

De meterruimte heeft in verband met de voorziening voor gas heeft een voorziening voor luchtverversing
bestaande uit een component voor toevoer van verse lucht en een component voor afvoer van binnenlucht,
met een bepaalde capaciteit van ten minste 2dm3/s per m3 netto-inhoud van de meterruimte,
met een minimum van 2dm3/s, overeenkomstig NEN 1078.

Tegengaan veel voorkomende criminaliteit overeenkomstig afdeling 6.11 Bouwbesluit
Indeling van de gevelelementen met betrekking tot inbraakpreventie overeenkomstig NEN 5096 en NEN 5087
Hang- en sluitwerk overeenkomstig de productielijst van het Politiekeurmerk Veilig Wonen,
inbraakwerendheid klasse 2.
Zicht vanuit de woning op buitenzijde voordeur middels raam of deurspion.

De uitwendige scheidingsconstructie heeft geen openingen die breder zijn dan 0,01m.
Dit geldt niet voor een afsluitbare opening en een opening die de uitmonding is van een voorziening voor:
a. luchtverversing
b. de afvoer van rook of
c. de ont- en beluchting van een voorziening voor de afvoer van afvalwater en fecaliën.

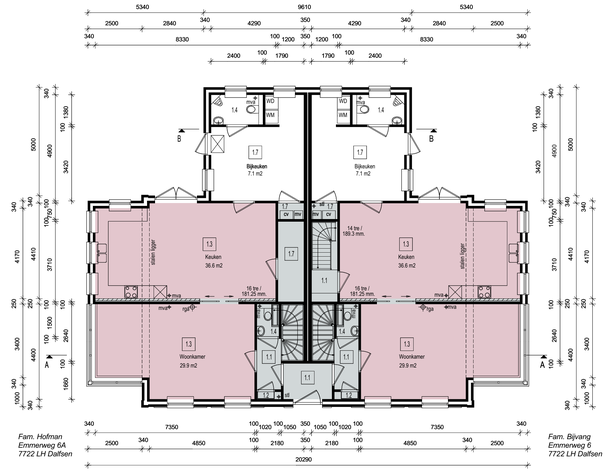
De uitwendige scheidingsconstructie is zodanig dat het binnendringen van ratten en muizen wordt tegengegaan.

Bescherming tegen geluid, geluidwering overeenkomstig artikel 3.1 t/m 3.19 Bouwbesluit

Bescherming tegen geluid van installaties, volgens afdeling 3.2 Bouwbesluit 2012
Bescherming tegen geluidsoverlast tussen gebruiksfuncties en tussen ruimten in een woonfunctie, volgens afdeling 3.4 Bouwbesluit 2012
Volgens NEN 5077 bepaald karakteristiek installatiegeluidniveau van ten hoogste 30 dB.

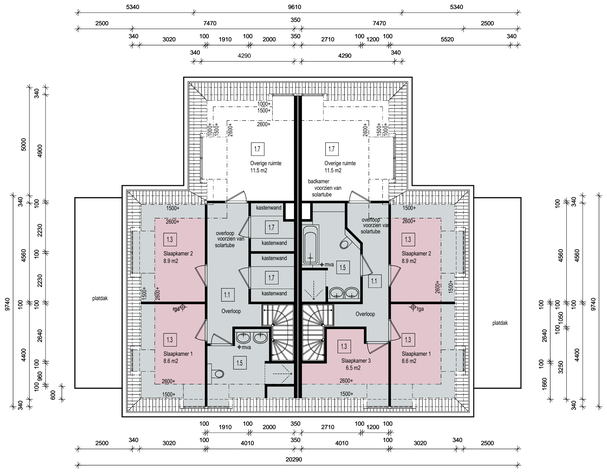
Het volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidniveau voor de geluidsoverdracht van een verblijfsruimte naar een andere verblijfsruimte van dezelfde woonfunctie is niet kleiner dan 52 dB.

Het volgens NEN 5077 bepaalde gewogen contact-geluidniveau voor de geluidsoverdracht van een verblijfsruimte naar een andere verblijfsruimte van dezelfde woonfunctie is niet groter dan 79 dB.



Fam. Hofman
Emmerweg 6A
7722 LH Dalfsen

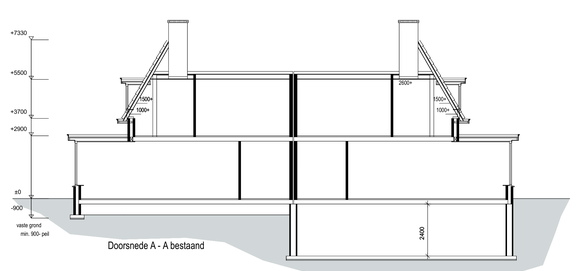
Beganegrond bestaand



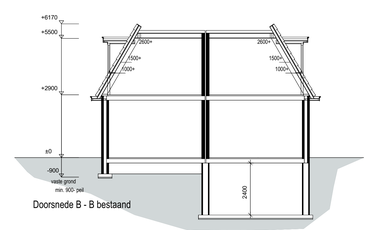
Fam. Bijvang
Emmerweg 6
7722 LH Dalfsen

Verdieping bestaand

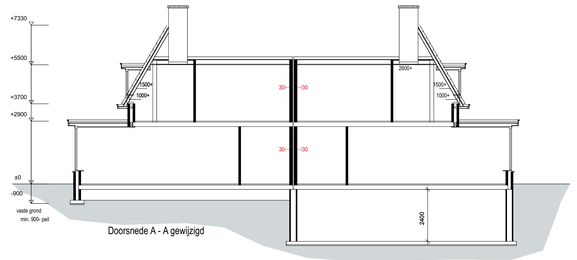
Oppervlaktematen verdieping zijn op plafondniveau (2600+) gemeten



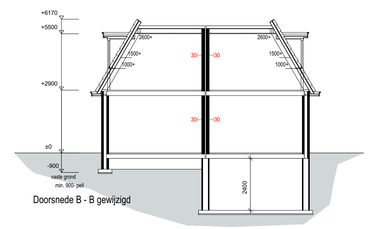
Doorsnede A - A bestaand



Doorsnede B - B bestaand



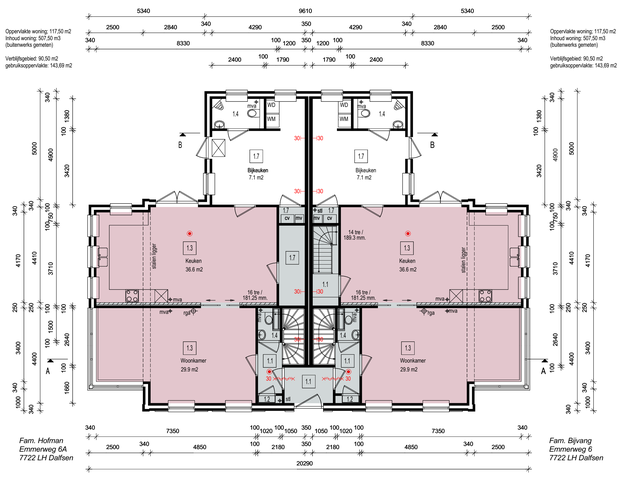
Doorsnede A - A gewijzigd



Doorsnede B - B gewijzigd

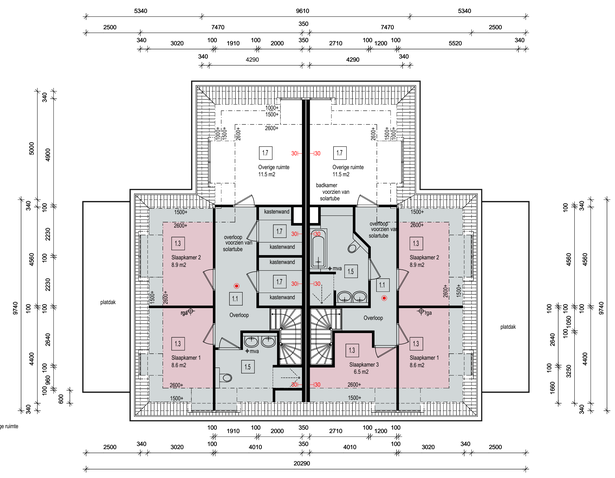
Oppervlakte woning: 117,50 m2
Inhoud woning: 507,50 m3
(buitenwerks gemeten)

Verblijfsgebied: 90,50 m2
gebruiksoppervlakte: 143,69 m2



Fam. Hofman
Emmerweg 6A
7722 LH Dalfsen

Beganegrond gewijzigd



Fam. Bijvang
Emmerweg 6
7722 LH Dalfsen

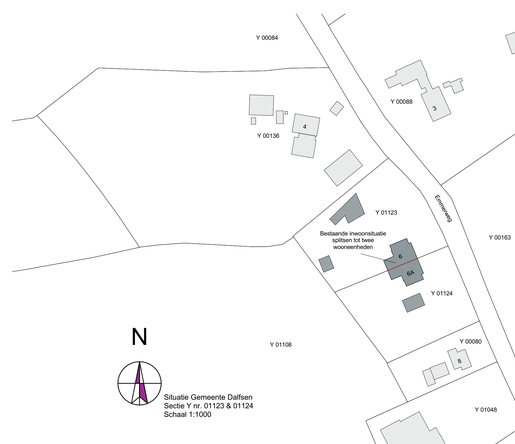
Verdieping gewijzigd

Oppervlaktematen verdieping zijn op plafondniveau (2600+) gemeten

1.1 Verkeersruimte
1.2 Meterruimte
1.3 Verblijfsruimte
1.4 Toiletruimte
1.5 Badruimte
1.8 Sterk geventileerde ruimte, overige ruimte
1.7 Overige ruimte
Gebruiksoppervlakte
Verblijfsruimte (tevens ook gebruiksoppervlakte)
Overige gebruiksfunctie
+ mva Mechanische ventilatie afvoer
Ventieken t.b.v. ventilatielucht afvoer zijn schematisch weergegeven.

Renvooi brandveiligheid

Rookmelder, volgens NEN 2555
30 Brandwerende scheiding met aantal min. WBDBO
30 xxxxxx 30 min. brandwerende zelfsluitende deur (voorzien van deurdrangers)



Situatie Gemeente Dalfsen
Sectie Y nr. 01123 & 01124
Schaal 1:1000

Revise F:
Revise E:
Revise D:
Revise C:
Revise B:
Revise A: 31.08.2022
Datum: 04.07.2022

Projectleider:
Getekend:

Project
Bestaande inwoonsituatie splitsen tot twee woonenheden
a.d. Emmerweg 6 & 6A, 7722 LH te Dalfsen

Opdrachtgever:

Werknr: **22 - 100 - 01** Schaal 1:100

BOUWTEKTUUR
bouwkundig advies en tekenwerk
Wannestraat 26
7722 RT Dalfsen
Tel: 0529-700209
info@bouwtektuur.nl
www.bouwtektuur.nl

Aan Bouwtektuur verstrekte opdrachten zijn onderworpen aan de algemene voorwaarden volgens De Nieuwe Regeling 2011, tevens gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Zwolle onder KvK-nummer 82396522.

© copyright Bouwtektuur Tel: 0529-700209

Publiceerbare aanvraag/melding omgevingsvergunning

Formulierversie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	7334897
Aanvraagnaam	Splitsen woning Emmerweg 6 - 6a te Dalfsen
Uw referentiecode	-
Ingediend op	19-10-2022
Soort procedure	Onbekend
Projectomschrijving	Woning Splitsen dmv 2 zelfsluitende brandvertragende kdeuren
Opmerking	behandelen door
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	tekeningen en certificaten
Bijlagen n.v.t. of al bekend	nvt

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Dalfsen
Bezoekadres:	Raadhuisstraat 1
Postadres:	Postbus 35 7720 AA DALFSEN
Telefoonnummer:	0529 488 388
Faxnummer:	0529 488 222
E-mailadres:	gemeente@dalfsen.nl
Website:	www.dalfsen.nl
Contactpersoon:	Publieksdienstverlening

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

- Bouwen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

Aanvrager

1 Persoonsgegevens aanvrager/melder

Geslacht

- ☐ Vrouw
- ☐ Niet bekend

Voorletters

Voorvoegsels

Achternaam

2 Verblijfsadres

Postcode	7722LH
Huisnummer	6
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Emmerweg
Woonplaats	Dalfsen

3 Correspondentieadres

Adres	Emmerweg 6 7722LH Dalfsen

5 Akkoordverklaring

Akkoordverklaring

Hierbij verklaar ik dat ik de aanvraag/melding naar waarheid heb ingevuld, dat ik correspondentie over mijn aanvraag/melding wil ontvangen op het door mij opgegeven e-mailadres of op het door mij opgegeven adres van de berichtenbox en dat ik weet dat er kosten verbonden kunnen zijn aan het indienen van een aanvraag.

Locatie

1 Adres

Postcode	7722LH
Huisnummer	6
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Emmerweg
Plaatsnaam	Dalfsen
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	Ja ☐ Nee
Specificatie locatie	Emmerweg 6 en 6a

Bouwen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

1 Woonboten en drijvende objecten

Betreft het bouwwerk een drijvend object?	☐ Ja Nee

2 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen?	☐ Ja Nee

3 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?	☐ Het wordt geheel vervangen Het wordt gedeeltelijk vervangen ☐ Het wordt nieuw geplaatst
Eventuele toelichting	Plaatsen van 2 zelfsluitende brandwerende deuren
Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?	☐ Ja Nee

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?	Hoofdgebouw

5 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk?	☐ Ja Nee
Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?	☐ Ja Nee

6 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/ of terrein momenteel voor?	Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties
Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?	Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties
Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	300
Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	300

7 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	-	-
- Plint gebouw	-	-
- Gevelbekleding	-	-
- Borstweringen	-	-
- Voegwerk	-	-
Kozijnen	-	-
- Ramen	-	-
- Deuren	-	-
- Luiken	-	-
Balkonhekken	-	-
Dakgoten en boeidelen	-	-
Dakbedekking	-	-

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in. nvt

8 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/ stadsbouwmeester.

☐ Ja
Nee

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?	Bestemmingsplan ☐ Beheersverordening ☐ Exploitatieplan ☐ Regels op grond van de provinciale verordening ☐ Regels op grond van een AMvB ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit
Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.	splitsing woning. In het 8e verzamelplan mogelijk met binnenplanse afwijking
Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.	wonen
Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.	wonen
Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.	wonen
Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?	☐ Ja Nee
Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?	☐ Ja Nee
Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?	☐ Ja Nee

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document

KOMO® attest-met-productcertificaat

Geïnstalleerd in bouwwerk

SKH
Nieuwe Kanaal 9c, 6709 PA Wageningen
Postbus 159, 6700 AD Wageningen
Telefoon: (0317) 45 34 25
E-mail: mail@skh.nl
Website: http://www.skh.nl

BINNENDEUREN CONCEPTEN I EN II

Nummer: 20805/16 PDF
Uitgegeven: 01-09-2016
Vervangt: 20805/13

Producent

Weekamp Deuren B.V.
Archimedesstraat 10
7701 SG DEDEMSVAART
Postbus 122
7700 AC DEDEMSVAART
Tel. (0523) 62 53 00
Fax (0523) 62 53 10
E-mail: info@weekamp-deuren.nl
Website: http://www.weekamp-deuren.nl

Verklaring van SKH
Dit attest-met-productcertificaat is op basis van BRL 2211 'Binnendeuren en/of binnendeurkozijnen' d.d. 01-02-2011 inclusief wijzigingsblad d.d. 01-09-2016, afgegeven conform het SKH Reglement voor Certificatie.

Het kwaliteitssysteem en de productkenmerken behorende bij de binnendeuren en/of binnendeurkozijnen worden periodiek gecontroleerd.

Op basis daarvan verklaart SKH dat:
- Het gerechtvaardigd vertrouwen bestaat, dat de door de producent vervaardigde binnendeuren en/of binnendeurkozijnen bij aflevering voldoen aan:
  - de in dit attest-met-productcertificaat vastgelegde technische specificaties;
  - de in dit attest-met-productcertificaat en in de BRL vastgelegde producteisen.

  Mits de binnendeuren en/of binnendeurkozijnen voorzien zijn van het KOMO®-merk op een wijze als aangegeven in dit attest-met-productcertificaat.
- De met deze binnendeuren en/of binnendeurkozijnen samengestelde bouwdelen de prestaties leveren zoals opgenomen in dit attest-met-productcertificaat en de bouwdelen voldoen aan de in dit attest-met-productcertificaat opgenomen eisen van het bouwbesluit, mits:
  - wordt voldaan aan de in dit attest-met-productcertificaat vastgelegde technische specificatie en voorwaarden;
  - de vervaardiging van de bouwdelen geschiedt overeenkomstig de in dit attest-met-productcertificaat vastgestelde voorschriften en/of verwerkingsmethoden.

In het kader van dit attest-met-productcertificaat vindt geen controle plaats op de samenstelling van en/of montage in de inwendige scheidingsconstructie.

Voor SKH drs. H.J.O. van Doorn, directeur

Het attest-met-productcertificaat is voorts opgenomen in het overzicht op de website van Stichting KOMO: http://www.komo.nl.

Gebruikers van dit attest-met-productcertificaat worden geadviseerd om te controleren of deze nog geldig is; raadpleeg hiertoe de SKH-website: http://www.skh.nl.

Dit attest-met-productcertificaat bestaat uit 10 bladzijden.

Bouwbesluit

Beoordeeld is:
- Kwaliteitssysteem
- Product
- Eenmalige prestatie in de toepassing
Periodieke controle

BINNENDEUREN CONCEPTEN I EN II

BOUWBESLUITINGANG

Nr.	Afdeling	Grenswaarde/ bepalingsmethode	Prestaties volgens kwaliteitsverklaring	Opmerkingen i.v.m. toepassing
2.9	Beperking van ontwikkelen van brand en rook	Binnenoppervlak	Brandklasse D en rookklasse s2	
		Constructieonderdeel	Geen vermelding prestatie	
2.10	Beperking van uitbreiding van brand	WBDBO ≥ 30 minuten volgens NEN 6068	1e cijfer prestatiecode 0 = geen prestatie bekend 3 = 30 minuten 6 = 60 minuten	Beeldmerk van KOMO®
2.11	Verdere beperking van uitbreiding van brand en verspreiding van rook	WBDBO ≥ 30 minuten volgens NEN 6068	1e cijfer prestatiecode 0 = geen prestatie bekend 3 = 30 minuten 6 = 60 minuten	Beeldmerk van KOMO®
2.15	Inbraakwerendheid	Indien van toepassing weerstandsklasse ≥ 2 volgens NEN 5096	3e cijfer prestatiecode 0 = geen prestatie bekend 2 = weerstandsklasse 2 3 = weerstandsklasse 3	Beeldmerk van KOMO® en weerstandsklasse inbraakwerendheid
3.4	Geluidwering tussen ruimten; verschillende gebruiksfuncties op hetzelfde perceel	Karakteristieke luchtgeluidniveauverschil ≥ 47 dB en gewogen contactgeluidniveau ≤ 59 dB	Het 4e cijfer van de prestatiecode geeft de geluidisolatie $R_{W.}$ 0 = geen prestatie bekend 1 = 32 dB 2 = 38 dB 3 = 42 dB Hiermee kan de geluidwering van de totale scheidingsconstructie (G_A) berekend worden	
	Geluidwering tussen ruimten; verblijfsruimten van dezelfde woonfunctie	Karakteristieke luchtgeluidniveauverschil ≥ 32 dB en gewogen contactgeluidniveau ≤ 79 dB		
3.9	Beperking aanwezigheid schadelijke stoffen en ioniserende straling	Volgens voorschriften ministeriële regeling	Geen vermelding prestatie	
4.4	Bereikbaarheid en toegankelijkheid	Vrije breedte doorgang ≥ 0,85 m en vrij hoogte ≥ 2,1 of 2,3 m	Vermelding van afmetingen vrije doorgang (breedte ≥ 0,85 m en hoogte ≥ 2,1 of 2,3 m)	Afwijking mogelijk bij toepassing in bestaande bouw
		Hoogteverschil ≤ 0,02m	Verschil ≤ 0,02 m indien van toepassing	
5.1	Energiezuinigheid	Warmtedoorgangscoëfficiënt ≤ 1,65 W/m².K volgens NEN 1068	≤ 1,65 W/m².K	
		Bijdrage van naden en kieren aan de luchtvolumestroom bepaald volgens NEN 2686	Bijdrage van kieren en aansluitnaden van deur geplaats in het kozijn 45 tot 54 dm³/s/m¹ kier/naad	
6.6	Vluchten bij brand	Deur in vluchtroute te openen d.m.v. lichte druk	Facultatieve vermelding dat wordt voldaan aan de voorschriften	
6.11	Tegengaan van veel voorkomende criminaliteit	De toegang tot een woongebouw heeft een zelfsluitende deur en draait niet tegen de vluchtrichting in	Facultatieve vermelding dat wordt voldaan aan de voorschriften	

BINNENDEUREN CONCEPTEN I EN II

1 PRODUCTSPECIFICATIE

1.1 Onderwerp

Binnendeuren die, afhankelijk van de gebruiksfunctie, bestemd zijn voor toepassing in binnenwanden van bouwwerken zoals nieuwbouw en renovatie. Onder het toepassingsgebied vallen niet alleen binnendeuren in binnenwanden, maar bijvoorbeeld ook de woningtoegangsdeur van een woning in een woongebouw en de deur tussen een woning en een garage of een aangebouwde berging (beide inpandig en niet aan weersinvloeden blootgesteld).

1.2 Merken

Binnendeuren zijn gemerkt met het KOMO®-certificatiemerk.
De uitvoering van dit merk is als volgt:
- woordmerk KOMO® of beeldmerk;
- attest-met-productcertificaat nr. **20805**.

De onder attest-met-productcertificaat geleverde binnendeuren dienen tevens duidelijk te zijn voorzien van:
- prestatiecode (zie bijlage 1 voor de maximale te declareren waarde);

0	0	0	0	0	0A

- deurtype;
- afmetingen.

De onder attest-met-productcertificaat geleverde brandwerende binnendeuren dienen tevens duidelijk te zijn voorzien van:
- geleverd concept (zie voor de verschillen tussen de concepten bijlage 2).

Plaats van het KOMO®-certificatiemerk: KOMO®-certificatiemerk op binnendeurkozijnen dienen aan de onderzijde te worden aangebracht.

1.3 Binnendeuren

De binnendeuren zijn opgebouwd uit een kern van gelamineerd hout, aan beide zijde voorzien van MDF of houtfineren toplaag. De vlakken tussen de stijlen en dorpels zijn gevuld met panelen of glas. De binnendeuren zijn leverbaar in opdek- en stompe uitvoering. Deuren met een MDF toplaag worden standaard geleverd met een witte grondverflaag en een slotgatboring. Opdekdeuren zijn voorzien van paumelle boringen. De binnendeuren worden zonder kozijn geleverd. In de verwerkingsvoorschriften staat waaraan de kozijnen, waarin de binnendeuren afgehangen moeten gaan worden, moeten voldoen.

1.4 Hang- en sluitwerk

Het toegepaste hang- en sluitwerk voor binnendeuren is corrosiewerend. Het aantal, type en de bevestiging van het hang- en sluitwerk aan de binnendeuren zijn afgestemd op de toepassing en het deurgewicht.

2 VERWERKINGSVOORSCHRIFTEN

2.1 Transport en opslag

Binnendeuren worden, afhankelijk van het type, onverpakt, verpakt in folie of verpakt in karton geleverd.
De binnendeuren dienen zo kort mogelijk voor montage aangevoerd te worden. Opslag dient plaats te vinden in een droge, goed geventileerde ruimte, waarin geen grote temperatuurverschillen voorkomen. Opslag dient in een voldoende geventileerd binnenklimaat plaats te vinden, zodat het meegegeven vochtgehalte in de deuren gehandhaafd blijft. Deuren vlak stapelen, ondersteund door ten minste drie op gelijke afstand geplaatste liggers. Bij glasdeuren enkele stroken board tussen de deuren aanbrengen. Kozijnen vlak stapelen, ondersteund door ten minste twee op gelijke afstand geplaatste liggers. De stapels aan de boven- en onderzijde afdekken. Voor de volledige verwerkingsinstructie zie website: http://www.weekamp-deuren.nl.

BINNENDEUREN CONCEPTEN I EN II

2.2 Plaatsing

2.2.1 Levering binnendeuren zonder binnendeurkozijnen
Indien binnendeuren zonder bijbehorende binnendeurkozijnen geleverd worden, dan dient het binnendeurkozijn te worden gemonteerd overeenkomstig en te worden uitgevoerd met de materialen zoals omschreven in de met de binnendeur meegeleverde voorschriften. Voor de volledige verwerkingsinstructie zie website: http://www.weekamp-deuren.nl.

Overschilderbaarheid
Deuren met een houtfineren toplaag voorzien van een grondverfsysteem en daarna van een eindafwerking. Voor zowel het grondverfsysteem als de eindafwerking kan een watergedragen product gebruikt worden. Een en ander in overleg met de leverancier van de grondverf en eindafwerking. Deuren met een MDF toplaag met dekkende grondverf of voorlak moeten nog worden voorzien van een eindafwerking. Voor de eindafwerking kan een watergedragen product gebruikt worden, een en ander in overleg met de leverancier van de eindafwerking.
De eindafwerking moet een krasweerstand hebben van ten minste klasse 2 (potloodhardheid 3H) overeenkomstig NEN-ISO-15184 en een ringvastheid van ten minste klasse 2 overeenkomstig paragraaf 6.5.2 van de BRL 2211.
De verfhechting van de eindafwerking op de grondverflaag moet ten minste voldoen aan klasse 1 overeenkomstig SKH-Publicatie 05-01.

2.3 Onderhoud
De binnendeuren dienen overeenkomstig de technische documentatie van de producent te worden onderhouden. Voor de volledige verwerkingsinstructie zie website: http://www.weekamp-deuren.nl.

3 PRESTATIES OP GROND VAN EISEN BOUWBESLUIT

3.1 PRESTATIES UIT HET OOGPUNT VAN VEILIGHEID

BEPERKING VAN HET ONTWIKKELEN VAN BRAND EN ROOK; BB-Afdeling 2.9

3.1.1 Binnenoppervlak; BB-artikel 2.67
Van de zijden van de binnendeuren die grenzen aan de binnenlucht is de brandklasse D en de rookklasse s2.

3.1.2 Vrijgesteld; BB-artikel 2.70
Ten hoogste 5% van de totale oppervlakte van de constructieonderdelen van elke afzonderlijke ruimte is vrijgesteld van de vereiste brand- en rookklasse. Onverminderd het eerste lid van BB-art. 2.70 is voor een aantal in BB-tabel 2.66 nader aangegeven gebruiksfuncties op ten hoogste 10% van de totale oppervlakte van de constructieonderdelen van elke afzonderlijke ruimte waardoor geen beschermde vluchtroute voert, BB-art. 2.67 niet van toepassing.

3.1.3 Constructieonderdeel; BB-artikel 2.72
Vanwege het ontbreken van de Ministeriële regeling worden in dit attest-met-productcertificaat (nog) geen uitspraken vermeld over de beperking van het ontwikkelen van brand en rook in een constructieonderdeel.

(VERDERE) BEPERKING UITBREIDING VAN BRAND EN BEPERKING VAN VERSPREIDING VAN ROOK; BB-Afdeling 2.10 en BB-Afdeling 2.11

3.1.4 Weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO); BB-artikel 2.84 en BB-artikel 2.94
De weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van de binnendeuren, geplaatst in een scheidingsconstructie, bedraagt het aantal minuten zoals weergegeven in de prestatiecode aan de onderzijde van de deur volgens bijlage 1.

INBRAAKWERENDHEID NIEUWBOUW; BB-Afdeling 2.15

3.1.5 Inbraakwerendheid; BB-artikel 2.130
De mate van inbraakwerendheid van de binnendeuren, geplaatst in een scheidingsconstructie, bedraagt de klasse zoals weergegeven in de prestatiecode aan de onderzijde van de deur volgens bijlage 1.

BINNENDEUREN CONCEPTEN I EN II

3.2 PRESTATIES UIT HET OOGPUNT VAN GEZONDHEID

GELUIDWERING TUSSEN RUIMTEN BB-afdeling 3.4

3.2.1 Karakteristieke lucht-geluidniveauverschil en gewogen contactgeluidniveau (verschillende gebruiksfuncties op hetzelfde perceel); BB-artikel 3.17
De geluidisolatiewaarde voor een binnendeur geplaats in een kozijn is niet onderzocht.

3.2.2 Karakteristieke lucht-geluidniveauverschil en gewogen contactgeluidniveau (verblijfsruimten van dezelfde woonfunctie); BB-artikel 3.17a
De geluidisolatiewaarde voor een binnendeur geplaats in een kozijn is niet onderzocht.

BEPERKING VAN DE AANWEZIGHEID VAN SCHADELIJKE STOFFEN EN IONISERENDE STRALING; BB-Afdeling 3.9

3.2.3 Ministeriële regeling; BB-artikel 3.63
Vanwege het ontbreken van een Ministeriële regeling ter zake worden geen uitspraken gedaan.

3.3 PRESTATIES UIT HET OOGPUNT VAN BRUIKBAARHEID

BEREIKBAARHEID EN TOEGANKELIJKHEID; BB-Afdeling 4.4

3.3.1 Vrije doorgang; BB-artikel 4.22
Binnendeuren hebben een vrije doorgang, met minimale afmetingen voor:
- woonfunctie van een woonwagen en voor een andere verblijfsgebied van een logiesfunctie niet gelegen in een logiesgebouw 0,85 m breedte en 2,1 m hoogte;
- overige woonfunctie: 0,85 m breedte en 2,3 m hoogte;
- overige gebruiksfuncties: 0,85 m breedte en 2,1 m hoogte.

Bij toepassing in bestaande bouw zijn de afmetingen van binnendeuren afhankelijk van het aanwezige bouwkundige kader en kunnen afwijken van de vereiste afmetingen.

3.3.2 Hoogteverschillen; BB-artikel 4.27
Binnendeurkozijnen maken geen onderdeel uit van dit attest-met-productcertificaat.

BINNENDEUREN CONCEPTEN I EN II

3.4 PRESTATIES UIT HET OOGPUNT VAN ENERGIEZUINIGHEID

ENERGIEZUININGHEID; BB-afdeling 5.1

3.4.1 Thermische isolatie; BB-artikel 5.3
De warmtedoorgangscoëfficiënt van binnendeuren is niet onderzocht.
Inpandige woningtoegangsdeuren vallen niet onder dit attest-met-productcertificaat.

3.4.2 Luchtvolumestroom; BB-artikel 5.4
De bijdrage van naden en kieren van de binnendeuren aan de luchtvolumestroom bedraagt 45 tot 54 $dm^3/s/m^1$ kier/naad.

3.5 PRESTATIES UIT HET OOGPUNT VAN INSTALLATIES

VLUCHTEN BIJ BRAND; BB-afdeling 6.6

3.5.1 Deuren in vluchtroutes; BB-artikel 6.25
De geschiktheid van de deur voor toepassing in vluchtroutes is niet onderzocht.

TEGENGAAN VAN VEEL VOORKOMENDE CRIMINALITEIT; BB-Afdeling 6.11

3.5.2 Voorkomen van veel voorkomende criminaliteit in een woongebouw; BB-artikel 6.51
Binnendeurkozijnen geplaatst als toegang tot een woongebouw zijn zelfsluitend, mogen niet tegen de vluchtrichting indraaien en dienen van buitenaf met een sleutel te worden geopend.

4 OVERIGE PRESTATIES OP GROND VAN EISEN BRL 2211

4.1 Sterkte van het deurblad; BRL-artikel 6.1
Zie voor de maximaal te declareren waarde bijlage 1.

4.2 Oppervlaktegesteldheid deurblad en oppervlaktegesteldheid kozijn; BRL-artikel 6.5
Zie tabellen 1 t/m 4 (krasvastheid, ringvastheid, verfhechting, chemische resistentie en reinigbaarheid plaatselijk onvlakheid).

4.2.1 Krasvastheid; BRL-artikel 6.5.1
De krasvastheid, uitgedrukt in potloodhardheid, is bepaald overeenkomstig NEN-ISO 15184.
Voor de potloodhardheidklassen: zie tabel 1.

Tabel 1 Potloodhardheidklasse

Klasse	Potloodhardheid	Maximaal door leverancier te declareren waarde
1	H	Niet van toepassing, deuren zijn alleen voorzien van grondverf
2	3H	Niet van toepassing, deuren zijn alleen voorzien van grondverf
3	6H	Niet van toepassing, deuren zijn alleen voorzien van grondverf

BINNENDEUREN CONCEPTEN I EN II

4.2.2 Ringvastheid; BRL-artikel 6.5.2

De ringvastheid is bepaald overeenkomstig paragraaf 6.5.2. van BRL 2211.
Voor de ringvastheidklassen: zie tabel 2.

Tabel 2 Ringvastheid

Klasse	Eis	Maximaal door leverancier te declareren waarde
1 standaard	Geen eis	1 standaard
2 extra	Na het reinigen geen verandering in het oppervlak waar te nemen	N.v.t.

4.2.3 Verfhechting; BRL-artikel 6.5.3

De verfhechting van de grondlaag op het substraat evenals de onderlinge hechting van de verflagen op het oppervlak van de binnendeuren, bepaald overeenkomstig SKH-Publicatie 05-01, voldoet aan klasse 1.

4.2.4 Chemische resistentie en reinigbaarheid; BRL-artikel 6.5.4

De weerstand tegen chemicaliën en reinigbaarheid wordt bepaald overeenkomstig tabel 3.
Voor de beoordelingsklassen van weerstand tegen chemicaliën en reinigbaarheid: zie tabel 3.

Tabel 3 Weerstand tegen chemicaliën en reinigbaarheid

Chemische resistentie en reinigbaarheid middel volgens DIN 68861 deel 1	Inwerktijd	Beoordelingklasse[1)]			Maximaal door leverancier te declareren waarde
		Standaard	Extra	Extra plus	
10% ammonia oplossing	2 minuten	0	0	0	0
48% ethylalcohol oplossing	60 minuten	N.v.t.	0	0	N.v.t.
Aceton	10 seconden	N.v.t.	3	1	N.v.t.
Ethyl-butylacetaat 1:1	10 seconden	N.v.t.	3	1	N.v.t.
Desinfectiemiddel	10 minuten	N.v.t.	0	0	N.v.t.
Ballpoint inkt	16 uur	N.v.t.	3	1	N.v.t.
Stempelinkt	16 uur	N.v.t.	3	1	N.v.t.
Reinigingsmiddel	60 minuten	0	0	0	0

1)

Klasse	Beoordelingscriteria
0	Geen zichtbare veranderingen in het oppervlak
1	Lichte verkleuring toegestaan
3	Sterke verkleuring toegestaan, maar geen aantasting van de structuur

4.3 Gedrag van deuren onder invloed van vocht (badkamertest) BRL-artikel 6.2.3

Een binnendeur die de scheiding vormt tussen twee ruimten waarbij in minimaal één van de twee ruimten gedurende langere perioden een hoge relatieve luchtvochtigheid heerst met kans op condensatie op het oppervlak, moet worden ingedeeld naar de in tabel 4 genoemde klassen voor de plaatselijke onvlakheid na vochtbelasting.

Tabel 4 Klasse voor plaatselijke onvlakheid van het dekmateriaal

Klasse	Plaatselijke onvlakheid (zwelling)	Maximaal door leverancier te declareren waarde
0	Geen eis	0
1	Geen ernstige beschadiging, onthechting, splitsing en/of abnormale zwelling ten gevolge van vochtbelasting	N.v.t.
2	Eis	N.v.t.
3	Eis	N.v.t.

4.4 Overschilderbaarheid; BRL-artikel 6.5.6

Gegronde binnendeuren zijn, overeenkomstig het verfadvies van de producent, af te werken. Hiertoe dient de grond- en aflak op elkaar te worden afgestemd.

BINNENDEUREN CONCEPTEN I EN II

5 WENKEN VOOR DE TOEPASSER

5.1 Bij aflevering van binnendeuren inspecteren of:
- geleverd is wat is overeengekomen;
- het merk en de wijze van merken juist zijn;
- de producten geen zichtbare gebreken vertonen als gevolg van transport en dergelijke.

Indien op grond van het bovenstaande tot afkeuring wordt overgegaan, dient contact te worden opgenomen met: Weekamp Deuren B.V. en zo nodig met de certificatie instelling SKH.

5.2 Attest-met-productcertificaat
De producent is verplicht te zorgen dat de afnemer op het werk de beschikking heeft over een exemplaar van het volledige attest-met-productcertificaat.

5.3 Toepassing en gebruik
Transport, opslag en verwerking doen uitvoeren overeenkomstig de verwerkingsvoorschriften, die in dit attest-met-productcertificaat zijn opgenomen.

5.4 Geldigheidscontrole
Controleer of het attest-met-productcertificaat nog geldig is; raadpleeg de SKH-website: http://www.skh.nl.

BINNENDEUREN CONCEPTEN I EN II

Bijlage 1 door de leverancier maximaal te declareren prestaties weergegeven op de prestatiecode aan de onderzijde van de binnendeur

Positie	Omschrijving	Waarde	Verklaring code			Door leverancier te declareren waarde
1	Weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag	0	Geen prestatie bekend			0
		3	30 minuten			Niet onderzocht
		6	60 minuten			Niet onderzocht
2	Weerstand tegen rookdoorgang	0	Geen prestatie bekend			0
		3	30 minuten			Niet onderzocht
3	Inbraakwerendheid	0	Geen prestatie bekend			0
		2	Weerstandsklasse 2			Niet onderzocht
		3	Weerstandsklasse 3			Niet onderzocht
4	Geluidisolatie R_w	0	Geen prestatie bekend			0
		1	32 dB			Niet onderzocht
		2	38 dB			Niet onderzocht
		3	42 dB			Niet onderzocht
5	Sterkteklasse van het deurblad	0	Geen prestatie bekend			0
		1	Klasse 1 volgens EN 1192			1
		2	Klasse 2 volgens EN 1192			Niet onderzocht
		3	Klasse 3 volgens EN 1192			Niet onderzocht
		4	Klasse 4 volgens EN 1192			Niet onderzocht
6	Stabiliteitsklasse aan in combinatie met het testklimaat	0	Geen prestatie bekend			0
			Stabiliteitsklasse	Testklimaat		
		1	Klasse 1 volgens NEN-EN 12219	A	A/B/C/D/E volgens NEN-EN 1121	1A
				B		
				C		
				D		
				E		
		2	Klasse 2 volgens NEN-EN 12219	A	A/B/C/D/E volgens NEN-EN 1121	2A
				B		
				C		
				D		
				E		
		3	Klasse 3 volgens NEN-EN 12219	A	A/B/C/D/E volgens NEN-EN 1121	3A
				B		
				C		
				D		
				E		

BINNENDEUREN CONCEPTEN I EN II

Bijlage 2 samenvatting voorwaarden concepten

	Concept I	Concept II
Basiseisen BRL 2211	Verplicht	Verplicht
Glasopening aangebracht (indien van toepassing)	Toegestaan	Verplicht
Afwerking HPL/verfsysteem/fineer	Toegestaan	Verplicht
Op maat gemaakt	Toegestaan	Verplicht
Infrezingen hangwerk	Toegestaan	Verplicht
Infrezingen sluitwerk	Toegestaan	Verplicht
Monteren geluidwerende materialen (indien van toepassing)	Toegestaan	Toegestaan
Glas/roosters plaatsen	Toegestaan	Toegestaan
Veiligheidsglas	Toegestaan	Toegestaan
Afmontage hang- & sluitwerk	Toegestaan	Toegestaan
Montage in het werk (kozijn stellen, binnendeuren afhangen)	Toegestaan	Toegestaan
Leveren/monteren beslag	Toegestaan	Toegestaan
Verwerkingsvoorschriften	Verplicht	Verplicht
Onderhoudsvoorschriften	Verplicht	Verplicht

Voor brandwerende binnendeuren zijn de volgende aanvullende eisen van toepassing:

Concept I:
- montage glas en brandwerende roosters af fabriek;
- meeleveren van brandwerende materialen t.b.v. slot en scharnieren;
- spion-oog gemonteerd (indien van toepassing).

Concept II:
- montage hang- en sluitwerk af fabriek;
- montage deurnaalden af fabriek.

PRODUCTEN RvA C 019

SKH

KOMO® attest-met-productcertificaat

Geïnstalleerd in bouwwerk

SKH
Nieuwe Kanaal 9c, 6709 PA Wageningen
Postbus 159, 6700 AD Wageningen
Telefoon: (0317) 45 34 25
E-mail: mail@skh.nl
Website: http://www.skh.nl

BINNENDEUREN CONCEPT I

Nummer: 20822/16
Uitgegeven: 01-11-2016
Vervangt: 20822/16 (01-09-2016)

Producent

Skantrae B.V.
Mega 1
6902 KL ZEVENAAR
Postbus 48
6900 AA ZEVENAAR
Tel. (0316) 58 66 00
Fax (0316) 58 66 90
E-mail: info@skantrae.com
Website: http://www.skantrae.com

SKANTRAE

Verklaring van SKH
Dit attest-met-productcertificaat is op basis van BRL 2211 'Binnendeuren en/of binnendeurkozijnen' d.d. 01-02-2011 inclusief wijzigingsblad d.d. 01-09-2016, afgegeven conform het SKH Reglement voor Certificatie.

Het kwaliteitssysteem en de productkenmerken behorende bij de binnendeuren en/of binnendeurkozijnen worden periodiek gecontroleerd.

Op basis daarvan verklaart SKH dat:

- Het gerechtvaardigd vertrouwen bestaat, dat de door de producent vervaardigde binnendeuren en/of binnendeurkozijnen bij aflevering voldoen aan:
  - de in dit attest-met-productcertificaat vastgelegde technische specificaties;
  - de in dit attest-met-productcertificaat en in de BRL vastgelegde producteisen.

  Mits de binnendeuren en/of binnendeurkozijnen voorzien zijn van het KOMO®-merk op een wijze als aangegeven in dit attest-met-productcertificaat.
- De met deze binnendeuren en/of binnendeurkozijnen samengestelde bouwdelen de prestaties leveren zoals opgenomen in dit attest-met-productcertificaat en de bouwdelen voldoen aan de in dit attest-met-productcertificaat opgenomen eisen van het bouwbesluit, mits:
  - wordt voldaan aan de in dit attest-met-productcertificaat vastgelegde technische specificatie en voorwaarden;
  - de vervaardiging van de bouwdelen geschiedt overeenkomstig de in dit attest-met-productcertificaat vastgestelde voorschriften en/of verwerkingsmethoden.

In het kader van dit attest-met-productcertificaat vindt geen controle plaats op de samenstelling van en/of montage in de inwendige scheidingsconstructie.

Voor SKH drs. directeur

Het attest-met-productcertificaat is voorts opgenomen in het overzicht op de website van Stichting KOMO: http://www.komo.nl.

Gebruikers van dit attest-met-productcertificaat worden geadviseerd om te controleren of deze nog geldig is; raadpleeg hiertoe de SKH-website: http://www.skh.nl.

Dit attest-met-productcertificaat bestaat uit 11 bladzijden.

BINNENDEUREN CONCEPT I

BOUWBESLUITINGANG

Nr.	Afdeling	Grenswaarde/ bepalingsmethode	Prestaties volgens kwaliteitsverklaring	Opmerkingen i.v.m. toepassing
2.9	Beperking van ontwikkelen van brand en rook	Binnenoppervlak	Brandklasse D en rookklasse s2	
		Constructieonderdeel	Geen vermelding prestatie	
2.10	Beperking van uitbreiding van brand	WBDBO ≥ 30 minuten volgens NEN 6068	1e cijfer prestatiecode 0 = geen prestatie bekend 3 = 30 minuten 6 = 60 minuten	Beeldmerk van KOMO®
2.11	Verdere beperking van uitbreiding van brand en verspreiding van rook	WBDBO ≥ 30 minuten volgens NEN 6068	1e cijfer prestatiecode 0 = geen prestatie bekend 3 = 30 minuten 6 = 60 minuten	Beeldmerk van KOMO®
2.15	Inbraakwerendheid	Indien van toepassing weerstandsklasse ≥ 2 volgens NEN 5096	3e cijfer prestatiecode 0 = geen prestatie bekend 2 = weerstandsklasse 2 3 = weerstandsklasse 3	Beeldmerk van KOMO® en weerstandsklasse inbraakwerendheid
3.4	Geluidwering tussen ruimten; verschillende gebruiksfuncties op hetzelfde perceel	Karakteristieke luchtgeluidniveauverschil ≥ 47 dB en gewogen contactgeluidniveau ≤ 59 dB	Het 4e cijfer van de prestatiecode geeft de geluidisolatie R_W. 0 = geen prestatie bekend 1 = 32 dB 2 = 38 dB 3 = 42 dB Hiermee kan de geluidwering van de totale scheidingsconstructie (G_A) berekend worden	
	Geluidwering tussen ruimten; verblijfsruimten van dezelfde woonfunctie	Karakteristieke luchtgeluidniveauverschil ≥ 32 dB en gewogen contactgeluidniveau ≤ 79 dB		
3.9	Beperking aanwezigheid schadelijke stoffen en ioniserende straling	Volgens voorschriften ministeriële regeling	Geen vermelding prestatie	
4.4	Bereikbaarheid en toegankelijkheid	Vrije breedte doorgang ≥ 0,85 m en vrij hoogte ≥ 2,1 of 2,3 m	Vermelding van afmetingen vrije doorgang (breedte ≥ 0,85 m en hoogte ≥ 2,1 of 2,3 m)	Afwijking mogelijk bij toepassing in bestaande bouw
		Hoogteverschil ≤ 0,02m	Verschil ≤ 0,02 m indien van toepassing	
5.1	Energiezuinigheid	Warmtedoorgangscoëfficiënt ≤ 1,65 W/m².K volgens NEN 1068	≤ 1,65 W/m².K	
		Bijdrage van naden en kieren aan de luchtvolumestroom bepaald volgens NEN 2686	Bijdrage van kieren en aansluitnaden van deur geplaats in het kozijn 12,5 tot 15 dm³/s/m¹ kier/naad	
6.6	Vluchten bij brand	Deur in vluchtroute te openen d.m.v. lichte druk	Facultatieve vermelding dat wordt voldaan aan de voorschriften	
6.11	Tegengaan van veel voorkomende criminaliteit	De toegang tot een woongebouw heeft een zelfsluitende deur en draait niet tegen de vluchtrichting in	Facultatieve vermelding dat wordt voldaan aan de voorschriften	

BINNENDEUREN CONCEPT I

1 PRODUCTSPECIFICATIE

1.1 Onderwerp

Binnendeuren die, afhankelijk van de gebruiksfunctie, bestemd zijn voor toepassing in binnenwanden van bouwwerken zoals nieuwbouw en renovatie. Onder het toepassingsgebied vallen niet alleen binnendeuren in binnenwanden, maar bijvoorbeeld ook de woningtoegangsdeur van een woning in een woongebouw en de deur tussen een woning en een garage of een aangebouwde berging (beide inpandig en niet aan weersinvloeden blootgesteld).

1.2 Merken

Binnendeuren zijn gemerkt met het KOMO®-certificatiemerk.
De uitvoering van dit merk is als volgt:
- woordmerk KOMO® of beeldmerk;
- attest-met-productcertificaat nr. **20822**.

De onder attest-met-productcertificaat geleverde binnendeuren dienen tevens duidelijk te zijn voorzien van:
- prestatiecode (zie bijlage 1 voor de maximale te declareren waarde);

0	0	0	0	0	0A

- deurtype;
- afmetingen.

De onder attest-met-productcertificaat geleverde brandwerende binnendeuren dienen tevens duidelijk te zijn voorzien van:
- geleverd concept (zie voor de verschillen tussen de concepten bijlage 2).

Plaats van het KOMO®-certificatiemerk: KOMO®-certificatiemerk op binnendeurkozijnen dienen aan de onderzijde te worden aangebracht.

1.3 Binnendeuren

De binnendeuren zijn opgebouwd als sandwichconstructie van hout(achtige) materialen met verschillende oppervlakte afwerkingen in opdek- en stompe uitvoering. De opdek uitvoering vormt een geheel met de deur en is afgewerkt met folie en/of een slagvast kunststofprofiel. Deuren in stompe uitvoering zijn leverbaar met of zonder kantafwerking. De glasdeuren zijn voorzien van geprofileerde glaslatten. De deuren kunnen zijn voorzien van hang- en sluitwerk.

1.4 Hang- en sluitwerk

Het toegepaste hang- en sluitwerk voor binnendeuren is corrosiewerend. Het aantal, type en de bevestiging van het hang- en sluitwerk aan de binnendeuren zijn afgestemd op de toepassing en het deurgewicht.

2 VERWERKINGSVOORSCHRIFTEN

2.1 Transport en opslag

Binnendeuren worden, afhankelijk van het type, onverpakt, verpakt in folie of verpakt in karton geleverd.
De binnendeuren dienen zo kort mogelijk voor montage aangevoerd te worden. Opslag dient plaats te vinden in een droge, goed geventileerde ruimte, waarin geen grote temperatuurverschillen voorkomen. Opslag in een ruimte met een hoge relatieve luchtvochtigheid dient te worden vermeden. Deuren vlak stapelen, ondersteund door ten minste drie op gelijke afstand geplaatste liggers. Bij glasdeuren enkele stroken board tussen de deuren aanbrengen. Kozijnen vlak stapelen, ondersteund door ten minste twee op gelijke afstand geplaatste liggers. De stapels aan de boven- en onderzijde afdekken. Voor de volledige verwerkingsinstructie zie website: http://www.skantrae.com.

BINNENDEUREN CONCEPT I

2.1.2 Verpakking

De binnendeuren zijn verpakt in een bouwbestendige folie. De binnendeuren zijn voorzien van extra hoekbescherming om beschadigingen tegen te gaan.

2.2 Plaatsing

In belangrijke mate wordt kromtrekgedrag van binnendeuren veroorzaakt door spanningen die te maken hebben met verschillen en veranderingen in temperatuur en vochthuishouding. Wees daarom uiterst voorzichtig met binnendeuren die tussen twee ruimtes hangen waar grote verschillen in temperatuur en luchtvochtigheid(kunnen) ontstaan (zoals tussen berging/garage en keuken). Zorg voor een zo gelijkmatig als mogelijke afstemming van de temperatuur in beide ruimtes. Bij grote temperatuur- en luchtvochtigheidsverschillen kan de garantie op het kromtrekken van de binnendeur vervallen, mits men niet heeft voldaan aan het verwerkingsvoorschrift.
Skantrae binnendeuren zijn voorzien van een witte primer op alkyd basis (grondlak). Skantrae binnendeuren zijn geschikt om af te lakken met zowel alkyd (oplosmiddelhoudend) als acryl (watergedragen) lakken.

Overschilderbaarheid:

- De fabrieksmatig aangebrachte grondlaag controleren op hechting en beschadigingen.
- Eventuele beschadigingen en/of schaafkanten, alsmede onbehandeld houtwerk behandelen met grondlak, bijvoorbeeld A-Qua premium grondlak van Wijzonol (of gelijkwaardig) overeenkomstig met de aangebrachte grondlaagdikte en kleur. De bewerkte kanten en de verbindingsnaden van de panelen, de stijlen en dorpels dienen voor de zekerheid nog één keer gegrond te worden. Dit zorgt voor een verbeterde levensduur bij deuren die in vochtige omgevingen worden afgehangen. Het gronden dient met de kwast te gebeuren.
  De grondlak dient vol aangebracht te worden. De natte laagdikte moet minimaal 100 micrometer bedragen en de droge laagdikte minimaal 35 micrometer.
- De binnendeur zeer goed reinigen en ontvetten. Vuil, stof en vet zijn de belangrijkste oorzaken van onthechting van lak.
- Gebruik voor de reiniging Universol van Sikkens (of gelijkwaardig). Dit is een milieuvriendelijke ontvetter met alle goede eigenschappen van ammonia. Het is niet schuimend, niet agressief voor de huid, volledig biologisch afbreekbaar en zeer gebruiksvriendelijk.
- Erg belangrijk is het opschuren van de binnendeur. Om het beste resultaat te krijgen dient schuurpapier Te worden gebruikt met minimaal korrel 180. Of om zogenaamde scratchpads, bijvoorbeeld SandBlaster Fine 320 of 180 van 3M.
- Dusdanig schuren dat de toplaag ruw aanvoelt. Zodoende wordt een goede hechting gegarandeerd.
- Oppervlakten stofvrij maken met een droge doek of zachte borstel.
- Het afkitten van panelen en/of hoekverbindingen bij binnendeuren, is voor een perfect resultaat niet noodzakelijk. Indien u dit toch wenst te doen gebruik dan een siliconen-vrije kit, zoals Tiocol van Den Braven. Eventuele krimpnaadjes die ontstaan in de kitrand, vallen buiten de garantie.
- De binnendeuren dienen twee maal afgelakt te worden.
- Schilder de profielen, randen, hoekverbindingen, glaslatten (aan alle zijden!) eerst met een kwast. Voor een superieure kwaliteit dient de eerste droge laagdikte minimaal 35 micrometer te bedragen. Dit kunt u bijvoorbeeld doen met A-Qua premium verf van Wijzonol (of gelijkwaardig). Om deze droge laagdikte van 35 micrometer te bereiken, is het van belang de verf "vol" aan te brengen in een natte laagdikte van ca. 100 micrometer.
  De binnendeur dient voor een goed resultaat minimaal tweemaal aflakt te worden met een roller. Natuurlijk met voldoende droogtijd tussen de laklagen. Volg daarbij de aanwijzingen op de verfverpakking. Voor goed resultaat dient ook de tweede laag te zijn voorzien van een droge laag dikte 35 micrometer, hierdoor omvat te totale aflaklaag 70 micrometer.
- Na de eerste laklaag, dient de deur wederom opschuurt te worden. Dit zorgt voor een beter hechting van de tweede laklaag. U kunt dit doen met bijvoorbeeld de SandBlaster scratchpad Fine van 3M of schuurpapier met korrel 240.
- Deuren dienen binnen 8 dagen na levering volledig en aan alle 6 de zijden en in alle boringen en inkrozingen, afgewerkt te zijn.

Schilder uw deuren nooit:

- bij een ruimteluchtvochtigheid boven de 85% (let op pas gestucte ruimtes in met name nieuwbouwwoningen);
- bij temperaturen beneden de 7°C;
- in de volle zon.

BINNENDEUREN CONCEPT I

Overige behandelingstips:
Wanneer u de deur gaat schilderen met verf op waterbasis, raden wij u aan om de deur eerst van een primelaag te voorzien in de uiteindelijke aflak kleur. Door het gebruik van deze primelaag bent u verzekerd van een goede hechting. Volgt u te allen tijde de instructies zoals vermeld op de verpakking of het product kenmerkenblad van de producent van de verf. Indien u een donkere aflakkleur gaat gebruiken, kunt u eventueel een extra donkere primer (grondlak) gebruiken. Deuren met houtnerfstructuur altijd in de richting van de houtnerfstructuur schuren. Bij fineerdeuren adviseren wij uitsluitend handmatig te schuren. Volgt u te allen tijde de instructies zoals vermeld op de verpakking van de verf.

2.3 Onderhoud
De binnendeuren dienen overeenkomstig de technische documentatie van de producent te worden onderhouden. Voor de volledige verwerkingsinstructie zie website: http://www.skantrae.com.

3 PRESTATIES OP GROND VAN EISEN BOUWBESLUIT

3.1 PRESTATIES UIT HET OOGPUNT VAN VEILIGHEID

BEPERKING VAN HET ONTWIKKELEN VAN BRAND EN ROOK; BB-Afdeling 2.9

3.1.1 Binnenoppervlak; BB-artikel 2.67
Van de zijden van de binnendeuren die grenzen aan de binnenlucht is de brandklasse D en de rookklasse s2.

3.1.2 Vrijgesteld; BB-artikel 2.70
Ten hoogste 5% van de totale oppervlakte van de constructieonderdelen van elke afzonderlijke ruimte is vrijgesteld van de vereiste brand- en rookklasse. Onverminderd het eerste lid van BB-art. 2.70 is voor een aantal in BB-tabel 2.66 nader aangegeven gebruiksfuncties op ten hoogste 10% van de totale oppervlakte van de constructieonderdelen van elke afzonderlijke ruimte waardoor geen beschermde vluchtroute voert, BB-art. 2.67 niet van toepassing.

3.1.3 Constructieonderdeel; BB-artikel 2.72
Vanwege het ontbreken van de Ministeriële regeling worden in dit attest-met-productcertificaat (nog) geen uitspraken vermeld over de beperking van het ontwikkelen van brand en rook in een constructieonderdeel.

(VERDERE) BEPERKING UITBREIDING VAN BRAND EN BEPERKING VAN VERSPREIDING VAN ROOK; BB-Afdeling 2.10 en BB-Afdeling 2.11

3.1.4 Weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO); BB-artikel 2.84 en BB-artikel 2.94
De weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van de binnendeuren, geplaatst in een scheidingsconstructie, bedraagt het aantal minuten zoals weergegeven in de prestatiecode aan de onderzijde van de deur volgens bijlage 1.

INBRAAKWERENDHEID NIEUWBOUW; BB-Afdeling 2.15

3.1.5 Inbraakwerendheid; BB-artikel 2.130
De mate van inbraakwerendheid van de binnendeuren, geplaatst in een scheidingsconstructie is niet onderzocht.

BINNENDEUREN CONCEPT I

3.2 PRESTATIES UIT HET OOGPUNT VAN GEZONDHEID

GELUIDWERING TUSSEN RUIMTEN BB-afdeling 3.4

3.2.1 Karakteristieke lucht-geluidniveauverschil en gewogen contactgeluidniveau (verschillende gebruiksfuncties op hetzelfde perceel); BB-artikel 3.17

De bijdrage van binnendeuren, geplaatst in een scheidingsconstructie, aan het karakteristieke lucht-geluidniveauverschil ($D_{nT,A,k}$) en aan het gewogen contact-geluidniveau ($L_{nT,A}$) bedraagt maximaal 20 dB en behoort tot de klassenindeling 0 van de bijdrage aan de luchtgeluidisolatie en contactgeluid. Zie voor de klasseindeling bijlage 1.

3.2.2 Karakteristieke lucht-geluidniveauverschil en gewogen contactgeluidniveau (verblijfsruimten van dezelfde woonfunctie); BB-artikel 3.17a

De bijdrage van binnendeuren, geplaatst in een scheidingsconstructie, aan het karakteristieke lucht-geluidniveauverschil ($D_{nT,A,k}$) en aan het gewogen contact-geluidniveau ($L_{nT,A}$) bedraagt maximaal 20 dB en behoort tot de klassenindeling 0 van de bijdrage aan de luchtgeluidisolatie en contactgeluid. Zie voor de klasseindeling bijlage 1.

BEPERKING VAN DE AANWEZIGHEID VAN SCHADELIJKE STOFFEN EN IONISERENDE STRALING; BB-Afdeling 3.9

3.2.3 Ministeriële regeling; BB-artikel 3.63

Vanwege het ontbreken van een Ministeriële regeling ter zake worden geen uitspraken gedaan.

3.3 PRESTATIES UIT HET OOGPUNT VAN BRUIKBAARHEID

BEREIKBAARHEID EN TOEGANKELIJKHEID; BB-Afdeling 4.4

3.3.1 Vrije doorgang; BB-artikel 4.22

Binnendeuren hebben een vrije doorgang, met minimale afmetingen voor:

- woonfunctie van een woonwagen en voor een andere verblijfsgebied van een logiesfunctie niet gelegen in een logiesgebouw — 0,85 m breedte en 2,1 m hoogte;
- overige woonfunctie: — 0,85 m breedte en 2,3 m hoogte;
- overige gebruiksfuncties: — 0,85 m breedte en 2,1 m hoogte.

Bij toepassing in bestaande bouw zijn de afmetingen van binnendeuren afhankelijk van het aanwezige bouwkundige kader en kunnen afwijken van de vereiste afmetingen.

3.3.2 Hoogteverschillen; BB-artikel 4.27

Binnendeurkozijnen maken geen onderdeel uit van dit attest-met-productcertificaat.

BINNENDEUREN CONCEPT I

3.4 PRESTATIES UIT HET OOGPUNT VAN ENERGIEZUINIGHEID

ENERGIEZUININGHEID; BB-afdeling 5.1

3.4.1 Thermische isolatie; BB-artikel 5.3
De warmtedoorgangscoëfficiënt van binnendeuren is niet onderzocht.
Inpandige woningtoegangsdeuren vallen niet onder dit attest-met-productcertificaat.

3.4.2 Luchtvolumestroom; BB-artikel 5.4
De bijdrage van naden en kieren van de binnendeuren aan de luchtvolumestroom is niet onderzocht.

3.5 PRESTATIES UIT HET OOGPUNT VAN INSTALLATIES

VLUCHTEN BIJ BRAND; BB-afdeling 6.6

3.5.1 Deuren in vluchtroutes; BB-artikel 6.25
De geschiktheid van de deur voor toepassing in vluchtroutes is niet onderzocht.

TEGENGAAN VAN VEEL VOORKOMENDE CRIMINALITEIT; BB-Afdeling 6.11

3.5.2 Voorkomen van veel voorkomende criminaliteit in een woongebouw; BB-artikel 6.51
Binnendeurkozijnen geplaatst als toegang tot een woongebouw zijn zelfsluitend, mogen niet tegen de vluchtrichting indraaien en dienen van buitenaf met een sleutel te worden geopend.

4 OVERIGE PRESTATIES OP GROND VAN EISEN BRL 2211

4.1 Sterkte van het deurblad; BRL-artikel 6.1
Zie voor de maximaal te declareren waarde bijlage 1.

4.2 Oppervlaktegesteldheid deurblad en oppervlaktegesteldheid kozijn; BRL-artikel 6.5
Zie tabellen 1 t/m 4 (krasvastheid, ringvastheid, verfhechting, chemische resistentie en reinigbaarheid plaatselijk onvlakheid).

4.2.1 Krasvastheid; BRL-artikel 6.5.1
De krasvastheid, uitgedrukt in potloodhardheid, is bepaald overeenkomstig NEN-ISO 15184.
Voor de potloodhardheidklassen: zie tabel 1.

Tabel 1 Potloodhardheidklasse

Klasse	Potloodhardheid	Maximaal door leverancier te declareren waarde
1	H	H
2	3H	Niet onderzocht
3	6H	Niet onderzocht

4.2.2 Ringvastheid; BRL-artikel 6.5.2
De ringvastheid is bepaald overeenkomstig paragraaf 6.5.2. van BRL 2211.
Voor de ringvastheidklassen: zie tabel 2.

BINNENDEUREN CONCEPT I

Tabel 2 Ringvastheid

Klasse	Eis	Maximaal door leverancier te declareren waarde
1 standaard	Geen eis	1
2 extra	Na het reinigen geen verandering in het oppervlak waar te nemen	Niet onderzocht

4.2.3 Verfhechting; BRL-artikel 6.5.3

De verfhechting van de grondlaag op het substraat evenals de onderlinge hechting van de verflagen op het oppervlak van de binnendeuren, bepaald overeenkomstig SKH-Publicatie 05-01, voldoet aan klasse 1.

4.2.4 Chemische resistentie en reinigbaarheid; BRL-artikel 6.5.4

De weerstand tegen chemicaliën en reinigbaarheid wordt bepaald overeenkomstig tabel 3.
Voor de beoordelingsklassen van weerstand tegen chemicaliën en reinigbaarheid: zie tabel 3.

Tabel 3 Weerstand tegen chemicaliën en reinigbaarheid

Chemische resistentie en reinigbaarheid middel volgens DIN 68861 deel 1	Inwerktijd	Beoordelingklasse[1)]			Maximaal door leverancier te declareren waarde
		Standaard	Extra	Extra plus	
10% ammonia oplossing	2 minuten	0	0	0	0
48% ethylalcohol oplossing	60 minuten	N.v.t.	0	0	0
Aceton	10 seconden	N.v.t.	3	1	3
Ethyl-butylacetaat 1:1	10 seconden	N.v.t.	3	1	3
Desinfectiemiddel	10 minuten	N.v.t.	0	0	0
Ballpoint inkt	16 uur	N.v.t.	3	1	3
Stempelinkt	16 uur	N.v.t.	3	1	3
Reinigingsmiddel	60 minuten	0	0	0	0

1)

Klasse	Beoordelingscriteria
0	Geen zichtbare veranderingen in het oppervlak
1	Lichte verkleuring toegestaan
3	Sterke verkleuring toegestaan, maar geen aantasting van de structuur

4.3 Gedrag van deuren onder invloed van vocht (badkamertest) BRL-artikel 6.2.3

Een binnendeur die de scheiding vormt tussen twee ruimten waarbij in minimaal één van de twee ruimten gedurende langere perioden een hoge relatieve luchtvochtigheid heerst met kans op condensatie op het oppervlak, moet worden ingedeeld naar de in tabel 4 genoemde klassen voor de plaatselijke onvlakheid na vochtbelasting.

Tabel 4 Klasse voor plaatselijke onvlakheid van het dekmateriaal

Klasse	Plaatselijke onvlakheid (zwelling)	Maximaal door leverancier te declareren waarde
0	Geen eis	0
1	Geen ernstige beschadiging, onthechting, splitsing en/of abnormale zwelling ten gevolge van vochtbelasting	1
2	Eis	Niet onderzocht
3	Eis	Niet onderzocht

4.4 Overschilderbaarheid; BRL-artikel 6.5.6

Gegronde binnendeuren zijn, overeenkomstig het verfadvies van de producent, af te werken. Hiertoe dient de grond- en aflak op elkaar te worden afgestemd.

BINNENDEUREN CONCEPT I

5 BEPROEVINGEN EN CLASSIFICATIE IN HET KADER VAN NEN-EN 14351-2

Eigenschappen van deurbladen; Prestatie-eisen:

De hoogte, breedte en dikte van binnendeuren wordt bepaald overeenkomstig NEN-EN 951.
Resultaten zijn weergegeven overeenkomstig NEN-EN 1529 d.m.v. een tolerantieklasse.
De algemene vlakheid en de lokale vlakheid wordt bepaald overeenkomstig NEN-EN 952, de resultaten hiervan zijn overeenkomstig NEN-EN 1530 weergegeven. De maximale toegelaten afmetingen op de breedte, hoogte, dikte (bij normaal en na draag en vochtig klimaat en de haaksheid (normaal) bedragen:

Tolerantieklasse	Hoogte, breedte (mm)	Dikte (mm)	Haaksheid (mm)
1	+/- 2,0	+/- 1,5	+/- 1,5

De maximale toegelaten afwijkingen ten opzichte van de algemene en de plaatselijke vlakheid (normaal, na droog en vochtig klimaat) bedragen:

Tolerantieklasse	Torsie (mm)	Hoogtekromming (mm)	Breedtekromming (mm)	Plaatselijke vlakheid (mm)
2	8	8	4	0,4

6 WENKEN VOOR DE TOEPASSER

6.1 Bij aflevering van binnendeuren inspecteren of:

- geleverd is wat is overeengekomen;
- het merk en de wijze van merken juist zijn;
- de producten geen zichtbare gebreken vertonen als gevolg van transport en dergelijke.

Indien op grond van het bovenstaande tot afkeuring wordt overgegaan, dient contact te worden opgenomen met: Skantae B.V. en zo nodig met de certificatie instelling SKH.

6.2 Attest-met-productcertificaat

De producent is verplicht te zorgen dat de afnemer op het werk de beschikking heeft over een exemplaar van het volledige attest-met-productcertificaat.

6.3 Toepassing en gebruik

Transport, opslag en verwerking doen uitvoeren overeenkomstig de verwerkingsvoorschriften, die in dit attest-met-productcertificaat zijn opgenomen.

6.4 Geldigheidscontrole

Controleer of het attest-met-productcertificaat nog geldig is; raadpleeg de SKH-website: http://www.skh.nl.

BINNENDEUREN CONCEPT I

Bijlage 1 door de leverancier maximaal te declareren prestaties weergegeven op de prestatiecode aan de onderzijde van de binnendeur

Positie	Omschrijving	Waarde	Verklaring code			Door leverancier te declareren waarde
1	Weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag	0	Geen prestatie bekend			0
		3	30 minuten			Niet onderzocht
		6	60 minuten			Niet onderzocht
2	Weerstand tegen rookdoorgang	0	Geen prestatie bekend			0
		3	30 minuten			Niet onderzocht
3	Inbraakwerendheid	0	Geen prestatie bekend			0
		2	Weerstandsklasse 2			Niet onderzocht
		3	Weerstandsklasse 3			Niet onderzocht
4	Geluidisolatie R_w	0	Geen prestatie bekend			0
		1	32 dB			Niet onderzocht
		2	38 dB			Niet onderzocht
		3	42 dB			Niet onderzocht
5	Sterkteklasse van het deurblad	0	Geen prestatie bekend			0
		1	Klasse 1 volgens EN 1192			1
		2	Klasse 2 volgens EN 1192			2
		3	Klasse 3 volgens EN 1192			3
		4	Klasse 4 volgens EN 1192			Niet onderzocht
6	Stabiliteitsklasse aan in combinatie met het testklimaat	0	Geen prestatie bekend			0
			Stabiliteitsklasse	Testklimaat		
		1	Klasse 1 volgens NEN-EN 12219	A B C D E	A/B/C/D/E volgens NEN-EN 1121	1A / 1B
		2	Klasse 2 volgens NEN-EN 12219	A B C D E	A/B/C/D/E volgens NEN-EN 1121	Niet onderzocht
		3	Klasse 3 volgens NEN-EN 12219	A B C D E	A/B/C/D/E volgens NEN-EN 1121	Niet onderzocht

BINNENDEUREN CONCEPT I

Bijlage 2 samenvatting voorwaarden concepten

	Concept I
Basiseisen BRL 2211	Verplicht
Glasopening aangebracht (indien van toepassing)	Toegestaan
Afwerking HPL/verfsysteem/fineer	Toegestaan
Op maat gemaakt	Toegestaan
Infrezingen hangwerk	Toegestaan
Infrezingen sluitwerk	Toegestaan
Monteren geluidwerende materialen (indien van toepassing)	Toegestaan
Glas/roosters plaatsen	Toegestaan
Veiligheidsglas	Toegestaan
Afmontage hang- & sluitwerk	Toegestaan
Montage in het werk (kozijn stellen, binnendeuren afhangen)	Toegestaan
Leveren/monteren beslag	Toegestaan
Verwerkingsvoorschriften	Verplicht
Onderhoudsvoorschriften	Verplicht

Voor brandwerende binnendeuren zijn de volgende aanvullende eisen van toepassing:

Concept I:
- montage glas en brandwerende roosters af fabriek;
- meeleveren van brandwerende materialen t.b.v. slot en scharnieren;
- spion-oog gemonteerd (indien van toepassing).

Ruimtelijke Onderbouwing splitsing Emmerweg 6 en 6A

Augustus 2022

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Beschrijving van de ontwikkeling

Initiatiefnemers zijn eigenaren van de woning Emmerweg 6 en 6A in het buitengebied van Dalfsen. Dit is een woning met een vergunde inwoonsituatie. Initiatiefnemers zijn echter voornemens om de woning te splitsen in twee volwaardige woningen en dit planologisch in te laten passen, een ander conform het feitelijke gebruik. Dit is mogelijk door toepassing te geven aan de Beleidsregels “Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021”, die op 29 maart 2021 door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Deze beleidsregels maken het namelijk mogelijk om woningen met een bestaande en legale inwoonsituatie te splitsen in twee afzonderlijke wooneenheden.

Onderstaande afbeelding geeft de ligging van de locatie aan.

Kaart 1. Ligging van het perceel Emmerwerg 6 en 6A

1.2 Geldende bestemming

Op het perceel is het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied gemeente Dalfsen’, inclusief de daarbij behorende herzieningen van toepassing. Het perceel is volgens de bij het bestemmingsplan behorende plankaart bestemd voor ‘Wonen’ met dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 1’ en Maatvoering ‘maximaal aantal wooneenheden: 2’. Dit is hieronder deels weergegeven.

Kaart 2. Huidige bestemming Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Het gewenste gebruik van de bestaande woning als twee afzonderlijke wooneenheden is strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij behorende planregels, omdat volgens het bestemmingsplan ter plaatse van de locatie maar 2 woningen zijn toegestaan. Ook woning Emmerweg 4 ligt in dit bestemmingsvlak. Het splitsen van de woning zou echter twee afzonderlijke woningen doen ontstaan, waardoor het totaal op 3 woningen komt.

Toekomstige situatie

De woonbestemming van het perceel Emmerweg 6 en 6A blijft bestaan. Het aantal woningen binnen de bestemming “Wonen” wordt in een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied of in het omgevingsplan gewijzigd van maximaal twee naar maximaal 3 woningen. Op de verbeelding wordt ter plaatse van de woning Emmerweg 6 en 6A de aanduiding ‘aaneengebouwd’ opgenomen en wordt de inhoud gemaximeerd op 750 m³. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken wordt gemaximeerd op 200 m2.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1. Rijksbeleid

1.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving voor Nederland in 2050. De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.
Het Rijk wil sturen en richting geven op vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

De voorgenomen ontwikkeling heeft met name een relatie met de prioriteit 4. Bij prioriteit 4 wordt ingegaan op het belang van natuurlijke systemen en het landschap. In sommige regio's staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is daar sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Als we het waterpeil omhoog brengen, kan dat gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het dan misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd wil de overheid de kwaliteiten van het landschap graag behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege ons cultureel erfgoed. De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Het onderhavige plan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen zoals bedoeld in de NOVI.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat bij functiewijzigingen moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijzing, dat toch gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden. Uit afdelingsjurisprudentie blijkt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien.

Door dit plan wordt er formeel één woning toegevoegd op de projectlocatie. Er wijzigt echter niets aan de bebouwing op het perceel. De beleidsregels "Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen" laten niet toe dat na de splitsing de woningen kunnen worden vergroot of dat er extra bijgebouwen bij kunnen worden gebouwd. Er is hiermee geen sprake van extra ruimtebeslag.

Op basis van het bovenstaande is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Een nadere toetsing is niet noodzakelijk.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of het initiatief bijdraagt aan de Provinciale ambities, wordt het initiatief getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit model staan de stappen ‘of’, ‘waar’ en ‘hoe’ centraal. Als de ontwikkeling wordt getoetst aan de Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat het volgende beeld.

2.2.2 Toetsing generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes geven antwoord op de vraag ‘of’ er aan een bepaalde ontwikkeling kan worden meegewerkt. Een deel van deze beleidskeuzes geldt voor heel Overijssel, een deel voor specifieke gebieden in Overijssel. Voor heel Overijssel geldt de ‘Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking’. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de ‘Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking’.

2.2.2.1 Generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening Overijssel 2017.

Het perceel Emmerweg 6 en 6A is niet gelegen binnen één van de zones waarbinnen normstellende regels gelden. Wel gelden de algemene generieke beleidsregels met betrekking tot ‘zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’. Deze eis is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde groene omgeving scherp houden. In dit plan wordt alleen een bestaande woning gesplitst. Er wordt niet gebouwd of gesloopt. Hiermee is het plan niet in strijd met het principe van ‘zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’.

2.2.2.2 Gebiedsspecifieke beleidskeuzes

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende belangen. Het gaat dan bijvoorbeeld om:

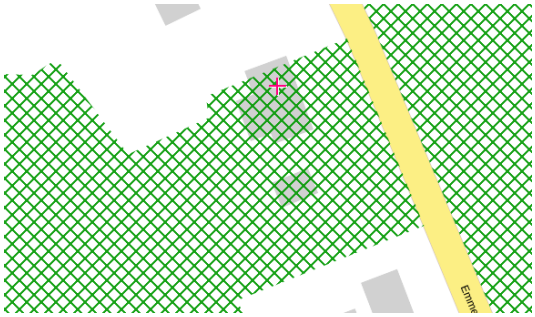
- Het beschermen tegen overstromingen en wateroverlast
- Het veilig stellen van ons drinkwater
- Het behoud van plant- en diersoorten (biodiversiteit)
- De bescherming van zeldzame of unieke landschapskwaliteiten
- Het beperken van risico’s van het vervoer van gevaarlijke stoffen

Voor het perceel Emmerweg 6 en 6A geldt dat geen gebiedsspecifieke beleidskeuzes van toepassing zijn.

2.2.3 Toetsing ontwikkelingsperspectief

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

Het perceel Emmerweg 6 en 6A ligt in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief Zone Ondernemen met Natuur en Water buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN) geldt. Zie voor een weergave hiervan onderstaand figuur.



Kaart 3. **Uitsnede ontwikkelingsperspectief** Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2021

Dit ontwikkelingsperspectief richt zich op het realiseren van een robuust en samenhangend netwerk van gebieden met natuur-, water- en landschappelijke kwaliteit. Het accent ligt op natuur die, naast biodiversiteit, betekenis heeft voor mensen en bijdraagt aan hun welzijn en welvaart. Om dit mogelijk te maken, bieden we ruimte aan de groeiende groep betrokken ondernemers en bewoners die zelf willen ondernemen met natuur en water.

Binnen de Zone ONW buiten het natuurnetwerk is ruimte voor economische dragers die in harmonie met de natuur-, water- en landschappelijke kwaliteiten plaats kunnen vinden. We zien kansen voor bijzondere functiecombinaties zoals landbouw en natuur, specifieke vormen van verblijfsrecreatie, nieuwe landgoederen en wonen en werken met versterking van natuur- en/of waterkwaliteit.

Conclusie
De ontwikkeling op het perceel Emmerweg 6 en 6A past binnen het ontwikkelingsperspectief. Er is sprake van woningsplitsing van een bestaand gebouw waarbij geen extra ruimte wordt geboden voor uitbreiding van de woningen. Daarnaast is, hoewel formeel sprake is van het toevoegen van een woning, geen sprake van een plan waardoor omliggende agrarische bedrijven worden belemmerd in de bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden. Hier wordt verderop in deze onderbouwing nader op ingegaan.

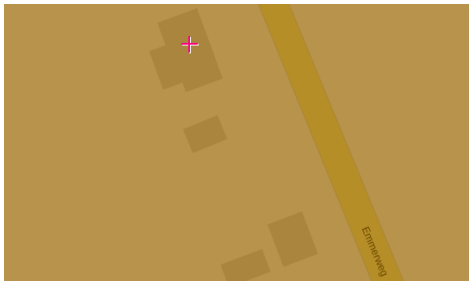
2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

Op de planlocatie zijn vier lagen van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurgebied en de laag van de beleving. De natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, de stedelijke laag en de laag van de beleving.

2.2.4.1 Natuurlijke laag

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

De planlocatie, voor zover het de woning betreft, is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype ‘Dekzandvlakte en ruggen’.



Kaart 4. **Uitsnede gebiedskenmerkenkaart van de ‘Natuurlijke laag’** Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2021

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

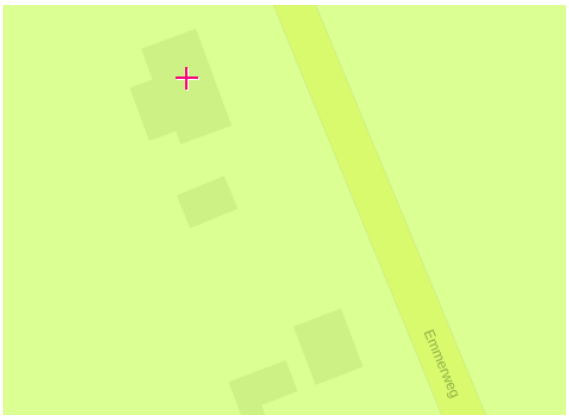
In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandgebieden voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, b.v. door egalisaties ten behoeve van de landbouw.

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 (strekkings)- richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt

2.2.4.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

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

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype ‘Oude Hoevenlandschap’



Kaart 5. Uitsnede gebiedskenmerkenkaart van de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap. Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2021

Landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen ‘bezet’ waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond.

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

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

2.2.4.3 Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio is ook steeds belangrijker. De stedelijke leefwijze en cultuur waaiert meer en meer uit over het agrarisch cultuurlandschap. Burgers op getransformeerde boerenerven houden er een stedelijke leefwijze op na; weinig (economische) binding met grond en landschap, genietend van de onafhankelijkheid op eigen erf. De ruimtelijke kwaliteitsambitie is om een brede waaier aan woon-, werk-, en mixmilieus te creëren: elk buurtschap, dorp en stad heeft zijn eigen kleur. Daarnaast ligt er de ambitie om het contrast tussen dynamische en luwe gebieden te versterken door het infrastructuurnetwerk.

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

Verspreide bebouwing

De agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binden met het landschap. Door eenheid in handelen van boeren ontstonden er samenhangende landschappen, die nu nog steeds herkenbaar zijn. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft: de opbouw van erf, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype. Naast erven kent het buitengebied losliggende ‘gewone’ burgerwoningen met veelal een eigen, individueel karakter en eigen verhaal van ontstaan. Door transformatie van erven kan de samenhang tussen erf en landschap vervallen. De erven gaan binnen de landsschappelijke eenheid steeds meer verschillen.

De ambitie is om erven opnieuw te verbinden met het landschap en te verkennen als alternatief woon/werkmilieu. De erven die vrijkomen worden steeds groter. Soms is sloop een goede optie, maar hierdoor worden erven zo klein dat ze kunnen verdwijnen. Deze erven kunnen ook een anders gebruikt worden. Door voort te bouwen op de karakteristieken en kwaliteiten van de vaak eeuwenoude erven, ligt hier een kans om unieke, echt Overijsselse woon/werk-, recreatie- en zorgmilieus te ontwikkelen: sterk verbonden met de historie, het omliggende landschap en met veel ruimte voor individuele invulling.

De norm is dat ontwikkeling van nieuwe erven bijdraagt aan het behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit overeenkomstig de KGO. In de richtinggevende uitspraken staat dat ontwikkelingen die op erven plaatsvinden, bijdragen aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen. Daarnaast blijft er een duidelijk onderscheid tussen voorkant en achterkant en vindt koppeling van het erf aan het landschap plaats. Bij transformatie van erven kan de ervenconsulent van het Oversticht adviseren over de ruimtelijke kwaliteit.

Informele en trage netwerk

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

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

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

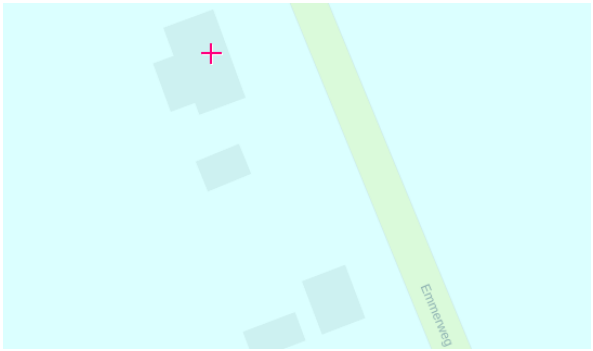
Conclusie

De ontwikkeling op het perceel Emmerweg 6 en 6A past binnen deze gebiedskenmerken.

2.2.4.4 Laag van de beleving

In de ‘Laag van de beleving’ komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijke economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarische sector

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de ‘Laag van de beleving’ aangeduid met 'IJssellinie inundatieveld’.



Kaart 6. **Uitsnede gebiedskenmerkenkaart van de ‘Laag van de beleving’** Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2021

2.2.4.5 Conclusie gezamenlijke toetsing aan de geldende gebiedskenmerken

In dit geval is sprake van de splitsing van een bestaande woning in twee afzonderlijke wooneenheden binnen de bestaande bebouwing. Hiermee is er geen sprake van relevante activiteiten in relatie de gebiedskenmerken van de ‘Natuurlijke laag’ en de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’. De ontwikkeling heeft hier dan ook geen negatieve effecten op.

2.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

De ruimtelijke ontwikkeling waarop deze ruimtelijke onderbouwing van toepassing is, is in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel.

2.3 Gemeentelijk beleid

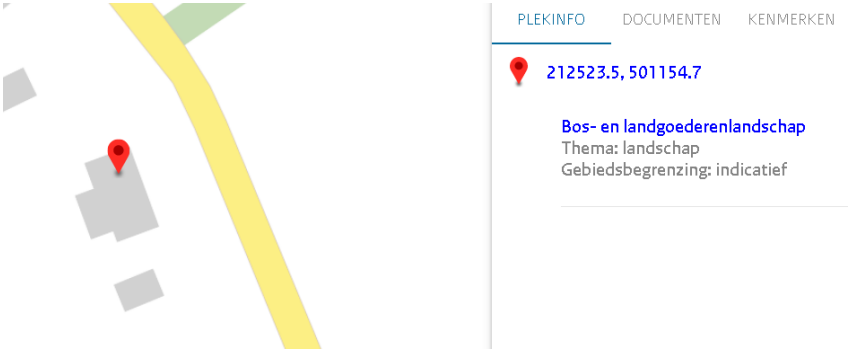
2.3.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

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

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

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

De planlocatie ligt op de structuurvisiekaart in het gebeid ‘Bos- en landgoederenlandschap’. Zie kaart 7 voor een uitsnede uit de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.



Kaart 7. **Uitsnede structuurvisiekaart** Bron: Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

2.3.1.1 Karakteristiek Bos- en landgoederenlandschap

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

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

2.3.1.2 Kernkwaliteit

Het Bos- en landgoederenlandschap is een monumentaal landschap bestaande uit vele havezaten en landgoederen, met een herkenbare en beleefbare structuur.

2.3.1.3 Ontwikkelingsrichting projectlocatie

Wonen:

Ten aanzien van wonen in dit deelgebied wil de gemeente de mogelijkheden in het kader van hergebruik van vrijkomend erfgoed benutten. Hergebruik van vrijkomende erfgoed draagt immers bij aan de instandhouding van het karakter en de leefbaarheid van het gebied. In dit

deelgebied zal de gemeente dergelijke initiatieven op het vlak van wonen dan ook ondersteunen.

Conclusie

Hoewel met de woningsplitsing van de bestaande woning formeel sprake is van het toevoegen van een woning op de projectlocatie, is wel sprake van een ontwikkeling die past binnen de ontwikkelingsrichting in het Bos- en landgoederenlandschap. Er is geen sprake van bouwactiviteiten waarmee de woning wordt vergroot. Hiermee heeft de ontwikkeling in relatie tot de reeds bestaande situatie geen negatieve effecten op de bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving. Het plan doet geen afbreuk aan de landbouw als zijnde belangrijkste functie in dit gebied.

De ontwikkeling is in overeenstemming met de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

2.3.2 Beleidsregels "Woningsplitsing Inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021"

Op 29 maart 2021 heeft de gemeenteraad beleidsregels voor woningsplitsing vastgesteld. Deze beleidsregels zijn op 13 april 2021 in werking getreden. Om in aanmerking te komen voor woningsplitsing op grond van deze beleidsregels moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

Algemene voorwaarden voor woningsplitsing

a. Er moet sprake zijn van een bestaande situatie waarin er twee huishoudens in één woning zijn gehuisvest.

b. De inwoonsituatie moet zijn vergund of op een andere manier legaal zijn ontstaan voor de vaststelling van het Bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen (vastgesteld op 24 juni 2013), het bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen (vastgesteld op 26 juni 2017) of het Bestemmingsplan Recreatieterreinen en Recreatiewoningen (vastgesteld 1 september 2014). en sindsdien onafgebroken hebben bestaan. Deze regeling geldt dus niet voor nieuwe inwoonsituaties na deze data.

c. Beide woningen moeten voldoen aan de regels Verbouw van het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke Bouwverordening c.q. het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl, na de inwerkingtreding van de Omgevingswet) voor zelfstandige woningen. Aanvrager wordt in overweging gegeven zich voor het beoordelen hiervan te laten bijstaan door een deskundige adviseur.

d. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bestemmingen.

e. De milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid wordt aangetoond.

Conclusie:
De gewenste splitsing van de woning aan Emmerweg 6 en 6A voldoet aan de algemene voorwaarden. De situatie is legaal en ontstaan voor 24 juni 2013. Er is sprake van een bestaande situatie die onafgebroken heeft bestaan.
De aanvrager heeft een rapport overgelegd waaruit blijkt dat de woningen gaan voldoen aan de regels Verbouw van het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke Bouwverordening.
Er wijzigt na splitsing van de woning niets aan de bestaande situatie.

Aanvullende voorwaarden voor het buitengebied

a. Er mag geen uitbreiding plaatsvinden van de op grond van de geldende bouwregels toegestane bebouwde oppervlakte en het bouwvolume van hoofd- en bijgebouwen.

b. Inpassing op het erf en in het landschap moet – als de inrichting van het erf daartoe aanleiding geeft - plaatsvinden aan de hand van een ruimtelijk kwaliteitsplan.

Conclusie:
De gewenste splitsing van de woning voldoet aan de aanvullende voorwaarden. Er vindt geen uitbreiding plaats van de woning of de bijbehorende bouwwerken.
De huidige inrichting van het erf geeft geen reden tot aanpassing.

2.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een gemeentedekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. De planlocatie ligt in het deelgebied ‘Bos en Landgoederenlandschap.

Versterken landschappelijke structuur en ruimtelijke kwaliteit door:
H herstel en aanleg houtsingels
K herstel en aanleg kavelgrensbeplanting
E herstel en aanleg erfbeplanting
W herstel en aanleg wegbeplanting
M versterking microreliëf
Versterken doorzicht en openheid door:
O dunnen of verwijderen bomenrijen
Versterken biodiversiteit en natte omstandigheden door:
B oeverbeheer en aanleg van poelen al dan niet in combinatie met waterretentie
Versterken biodiversiteit door:
G natuurlijk graslandbeheer
A akkerrandbeheer
Versterken cultuurhistorie door:
S aanleg solitaire bomen, bomenrijen of lanen
Versterken belevingsmogelijkheden door:
R herstel en aanleg routes, paden en ommetjes

Naast deze gebiedsgewijze benadering van maatregelen zijn er twee categorieën maatregelen die generiek zijn. Ze gelden voor het gehele grondgebied en zijn dus niet gekoppeld aan een bepaald deelgebied. Het betreft:
C herstel cultuurhistorische (waardevol maar geen monument) bebouwing (hooibergen, schaapskooien, bakhuisjes en dergelijke)
BK verbeteren van de beeldkwaliteit (bebouwing met erven in relatie tot het landschap)

Kaart 8. **Uitsnede LOP** Bron: iNzicht kaartviewer Dalfsen

Hoofdstuk 3 Onderzoeken

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

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

3.1 Archeologie

De archeologisch verwachtingswaarden zijn doorvertaald in de geldende bestemmingsplannen middels archeologische dubbelbestemmingen. In dit geval is dubbelbestemming ‘Waarde Archeologie – 1’ van toepassing (zie ook paragraaf 1.2). Ter plaatse van deze gronden geldt normaal een onderzoeksplicht, maar aangezien de huidige situatie niet veranderd, is deze onderzoeksplicht voor de woningsplitsing niet nodig.

3.2 Bodemkwaliteit

Voor het splitsen van de woning is geen bodemonderzoek nodig. De functie is en blijft wonen. De oppervlakte voor wonen wordt niet uitgebreid.

3.3 Duurzaamheid

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

In dit geval is sprake van woningsplitsing van een bestaande woning waarbij geen sprake is van enige uitbreiding van de bebouwing op het perceel. In het kader van dit plan zijn er geen duurzaamheidsvereisten.

3.4 Ecologie

3.4.1 Natura 2000 gebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied is het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht op een afstand van ca. 4,64 km. Gezien de relatief grote afstand van het perceel tot het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied en de aard en beperkte omvang van de ontwikkeling, kan een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied op voorhand redelijkerwijs worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een AERIUS-berekening, verslechteringstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

3.4.2 Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de wijdere omgeving van het plangebied liggen enkele NNN-gebieden, waaronder de Vecht en enkele grotere bosgebieden langs de noordzijde van de Vecht onder Dalfsen. Aangezien het plangebied buiten het NNN ligt en van een fysieke aantasting van het NNN dus geen sprake is, kunnen negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN worden uitgesloten.

3.4.3 De Wet natuurbescherming

Omdat er geen wijziging van de bestaande situatie/bebouwing plaatsvindt, hoeft geen Quick scan Flora en Fauna te worden gedaan.

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

3.5 Externe veiligheid

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

Kaart 10. Emmerweg 6 en 6A *Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2017 gem Dalfsen*

3.5.1 Toetsing Risicobronnen

Toets aan risicokaart

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

Conclusie

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

3.6 Milieuzonering

In dit geval is met de splitsing formeel weliswaar sprake van de toevoeging van een woning, maar de ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande woning. Er is geen sprake van uitbreiding van de woning en/of bouwmogelijkheden. De functie ‘wonen’ is niet milieubelastend voor de omgeving. Omgekeerd is vanwege bovenstaande ook geen sprake ven de belemmering in de bedrijfsvoering en/of ontwikkelmogelijkheden van omliggende milieubelastende functies. Tevens is geen sprake van een wijziging in relatie tot en woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning.

3.7 Geluid

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

In dit geval is sprake van de planologische splitsing van een woning waar reeds sprake is van een bestaande inwoningssituatie. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk. De ontwikkeling is niet in strijd met de Wgh.

3.8 Luchtkwaliteit

Het initiatief betreft het splitsen van een bestaande woning. Op basis van de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet "in betekenende mate" bijdraagt aan luchtverontreiniging. Het aspect ‘luchtkwaliteit’ vormt hiermee geen belemmering voor het plan.

3.9 Verkeerssituatie

Hierbij wordt gekeken naar de ontsluiting van het perceel en het parkeren van bewoners en bezoekers. Met deze ontwikkeling zal de verkeerssituatie niet wijzigen aangezien reeds sprake is van een inwoningssituatie. Hoewel er formeel een woning wordt toegevoegd is er geen sprake van een toename van het aantal personen ter plaatse. De feitelijke situatie wordt enkel planologisch ingepast..

3.10 Water

3.10.1 Watertoets

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

3.10.2 Relevant beleid

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. Zowel de provincie, het waterschap als de gemeente stellen waterbeleid vast. De belangrijkste kaders zijn de Omgevingsverordening en –visie van de provincie Overijssel, het Waterbeheerplan 2016 – 2021 van het Waterschap Drents Overijsselse Delta, het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen.

3.10.3 Watertoetsproces

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan met het invullen van de digitale watertoets. Deze toets heeft geleidt tot het resultaat ‘geen waterschapsbelang’. Het plan betreft alleen een functiewijziging van bestaande bebouwing en heeft geen noemenswaardige invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

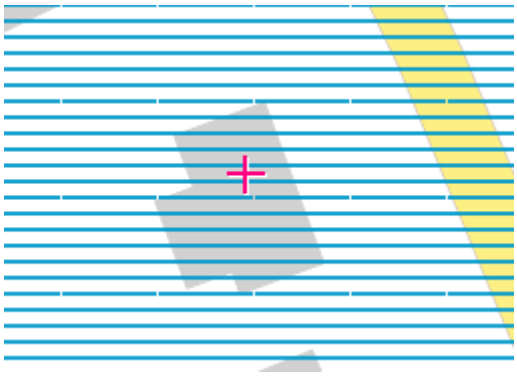
Bovenstaande conclusie is getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

3.10.6 Overstromingsrisicoparagraaf

Volgens artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel moet bij ontwikkelingen in overstroombaar gebied een overstromingsrisicoparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing worden opgenomen.

Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal gesproken niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan) als gevolg van een extreme gebeurtenis. Het gaat zowel om buitendijkse gebieden die bij hoogwater overstromen (bijvoorbeeld uiterwaarden) als om de beschermde gebieden achter de dijk (binnendijkse gebieden) die alleen bij een calamiteit onder water komen te staan.

Volgens de viewer van de provincie Overijssel ligt het plangebied in overstroombaar gebied. Dit is hieronder zichtbaar.



Kaart 12. **Uitsnede kaart 'Overstroombaar gebied'** Bron: Omgevingsverordening Overijssel 2021

Risico-inventarisatie

Op de risicokaart komt het volgende kaartbeeld naar voren bij overstromingen met een kleine kans (1/1000 tot 1/10.000 jaar). Dit zijn de overstromingen vanuit het primaire systeem (bijvoorbeeld de Vecht) waar de dijken een strenge norm hebben. Voor de betreffende locatie wordt een maximale waterdiepte van 1 tot 1,5 meter gevonden (zie kaart 13). Op de kaart van middelgrote kans (1/100 jaar) blijft de betreffende locatie waarschijnlijk droog. De risicokaart geeft geen tijd tot overstroming aan.

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

Kaart 13. **Uitsnede IPO risicokaart** Bron: Omgevingsverordening Overijssel 2021

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

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

4.2 Beschrijving gewenste situatie

De woonbestemming van het perceel Emmerweg 6 en 6A blijft bestaan. Het aantal woningen binnen de bestemming “Wonen” wordt in een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied of in het omgevingsplan gewijzigd van maximaal twee naar maximaal drie woningen. Op de verbeelding wordt ter plaatse van de woning Emmerweg 6 en 6A de aanduiding ‘aaneengebouwd’ opgenomen en wordt de inhoud gemaximeerd op 750m^3. De oppervlakte van bijbehorende bouwwerken wordt gemaximeerd op 200 m2.

Hoofdstuk 5 Economische Uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat ruimtelijke plannen economisch uitvoerbaar moeten zijn. De gemeente Dalfsen heeft een planschadeovereenkomst met de aanvrager gesloten, waarin is vastgelegd dat eventuele kosten voor planschade volledig voor zijn rekening komen.

Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal met een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.

Bijlage 13 Projectafwijkingsbesluit Jagtlusterallee 6 en 8

Uw aanvraag ontvangen:	Ons kenmerk:	Inlichtingen bij:	Centrale nummer:
2 februari 2023	Z/23/703728		

Onderwerp:
Omgevingsvergunning verlenen uitgebreid

Datum:
6 december 2023

Geachte

U heeft op 2 februari 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het splitsen van de woning tot 2 wooneenheden aan Jagtlusterallee 8, 7711 GE Nieuwleusen. In deze brief leest u onze beslissing.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning
Wij wensen u veel succes met de werkzaamheden. Deze brief met bijlagen is uw omgevingsvergunning. U ontvangt dit besluit alleen per e-mail. Lees alles goed door en bewaar deze omgevingsvergunning.

U mag nog niet beginnen met de werkzaamheden
De omgevingsvergunning is geldig vanaf de dag na afloop van de beroepstermijn. De beroepstermijn duurt 6 weken. Binnen deze termijn kunt u, maar ook anderen beroep indienen. Een beroep indienen doet u of anderen via de (voorzieningen)rechter.

Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)
Door uw aanvraag wijzigen er geen gegevens in de BAG.

Wij maken het besluit bekend
Dit doen wij op de website van de gemeente Dalfsen onder KernPUNTEN (www.dalfsen.nl/kernpunten-0), in het Gemeenteblad (www.officielebekendmakingen.nl) en in het weekblad “De Dalfser Marskramer” van 12 december 2023. Wij adviseren u ook om omwonenden te informeren over uw project. Dit voorkomt in veel gevallen dat er bezwaar wordt gemaakt, waardoor u sneller kunt starten met de werkzaamheden.

Raadhuisstraat 1
Postbus 35, 7720 AA Dalfsen
T (0529) 48 83 88
F (0529) 48 82 22
E gemeente@dalfsen.nl
I www.dalfsen.nl

Bent u het niet eens met dit besluit?
Tegen dit besluit is beroep mogelijk bij de Rechtbank Overijssel, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Het beroepschrift moet gemotiveerd zijn en binnen zes weken na het bekend maken van dit besluit bij de Rechtbank zijn ingediend.

Ook kunt u de Voorzieningenrechter van de Rechtbank om het treffen van een voorlopige voorziening vragen. Stuur uw verzoek naar Rechtbank Overijssel, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Of doe uw verzoek digitaal (met DigiD) via www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-contact/Rechtsgebieden/Bestuursrecht

Voor zowel de behandeling van uw beroep als een verzoek om voorlopige voorziening brengt de Rechtbank u kosten in rekening.

Heeft u vragen?
Neem dan telefonisch of schriftelijk contact op met
Wilt u hierbij het zaaknummer Z/23/703728 noemen?

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,

Wabo casemanager | Vergunningen

BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z/23/703728 horen de onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u om dit goed door te lezen. Hierin staan aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

1. Bouwbesluit

Nr.	*Deel*	*Uitvoering*
1.	Contactgegevens	- E-mail: Telefoon: - Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het toezichtkenmerk Z/23/703728.
2.	Bouwen volgens het Bouwbesluit	U moet bouwen volgens de regels van het Bouwbesluit.

BIJLAGE 2: MOTIVERING EN OVERWEGINGEN

Hier leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en welke regelgeving we hebben gebruikt.

Uw aanvraag is compleet

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voldoet aan de landelijke regelgeving voor het aanleveren van voldoende gegevens.

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van 26 weken.

Tegen het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 18 oktober 2023 tot en met 29 november 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben wij geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit ontvangen.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

Het besluit om u de omgevingsvergunning te geven nemen wij op basis van de voorschriften (bijlage 1), de overwegingen per activiteit (bijlage 3) en de ontvangen documenten (bijlage 4). Deze gegevens maken onderdeel uit van dit besluit.

Uw omgevingsvergunning bestaat uit de volgende activiteit(en)

- het bouwen van een bouwwerk
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan e.d.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl.

- Artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
- De Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor)
- Hoofdstuk 2, § 2.1 tot en met 2.3, van de Wabo
- Hoofdstuk 3, §3.3 van de Wabo, uitgebreide voorbereidingsprocedure
- Artikel 3:11, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, ter inzage leggen van het ontwerpbesluit

BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN PER ACTIVITEIT

Het bouwen van een bouwwerk

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen' inclusief de daarbij behorende herzieningen

Uw project voldoet niet aan de regels uit het bestemmingsplan. Bij de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' leggen we uit waarom we uw project toch mogelijk willen maken.

Uw project is niet getoetst aan de welstandseisen

Het project is niet getoetst aan 'redelijke eisen van welstand', omdat het uiterlijk van het bouwwerk door de splitsing niet wijzigt.

Uw project voldoet aan het Bouwbesluit

Het project is getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Uw project voldoet aan de gemeentelijke regels over bodem

Het project is getoetst aan de regels over bodem in de gemeentelijke verordening.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl.

- artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Bestemmingsplan Chw bestemmingsplan 8e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen, bestemming Wonen, dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 7
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer.
- artikel 2.10, van de Wabo, waarin staat dat aan het Bouwbesluit, bouwverordening, ruimtelijke regels en redelijke eisen welstand moet worden voldaan

Conclusie

Uw project voldoet aan de regels en eisen. Daarom ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'het bouwen van een bouwwerk'.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan 8e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen

Het voldoet niet aan onderstaande artikel(en):

- In het bestemmingsplan zijn slechts 2 wooneenheden toegestaan in het bouwvlak. Door de splitsing ontstaan er 3 woningen.

Wanneer een project niet voldoet aan het bestemmingsplan, toetsen wij het project aan (landelijke) regels om af te wijken van het bestemmingsplan.

Wij hebben de bij ons bekende belangen afgewogen

Zo hebben wij het algemeen belang, uw belangen en ook de belangen van omwonenden en mogelijk andere belanghebbenden gewogen. Wij vinden dat deze belangen niet onevenredig worden aangetast. Voor de motivatie verwijzen wij naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing ‘Ruimtelijke onderbouwing Jagtlusterallee 6-8’, van datum 2 februari 2023 (documentnr.: DOC/23/710915), zoals bij dit besluit is bijgevoegd. Uit de ruimtelijke onderbouwing is in voldoende mate aangetoond dat het plan ruimtelijk gezien aanvaardbaar is.

Verklaring van geen bedenkingen

De Wabo bepaalt in artikel 2.27 in samenhang met artikel 6.5 Bor dat, indien het voornemen bestaat om een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het geldende bestemmingsplan, de gemeenteraad vooraf hiervoor een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen moet verlenen. De gemeenteraad heeft in de vergadering van 29 maart 2021 de Beleidsregels “Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021” vastgesteld. Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is derhalve niet vereist.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl.

- artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Bestemmingsplan Chw bestemmingsplan 8e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen, bestemming Wonen, dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 6
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer.
- Artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht, om een bestemmingsplan wijziging mogelijk te maken

Conclusie

Voor de activiteit ‘het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

BIJLAGE 4: DOCUMENTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z/23/703728 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

Nr.	*Ontvangstdatum*	*Omschrijving*	*Document nr.*
1.	2 februari 2023	7563439_1675343036363_ba-02-01	DOC/23/710908
2.	2 februari 2023	Ruimtelijke onderbouwing woningsplitsing Jagtlusterallee 6-8.pd	DOC/23/710915
3.	2 februari 2023	7563439_1675343935492_publiceerbarea anvraag.pd	DOC/23/710913
4.	2 februari 2023	7563439_1675343062975_ba-03-01.pdf	DOC/23/710910
5.	2 februari 2023	7563439_1675343017030_ba-01-01	DOC/23/710906
6.	2 februari 2023	7563439_1675343088412_Bouwfysische_ berekening.pdf.pd	DOC/23/710911

Ruimtelijke Onderbouwing splitsing Jagtlusterallee 6-8

Jagtlusterallee 6 en 8 7711 GE Nieuwleusen

December 2022

[redacted]

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Beschrijving van de ontwikkeling

Initiatiefnemers zijn eigenaren van de woning Jagtlusterallee 6 en 8 te Nieuwleusen in het buitengebied van Dalfsen. Dit is een woning met een vergunde inwoonsituatie. Initiatiefnemers zijn echter voornemens om de woning te splitsen in twee volwaardige woningen en dit planologisch in te laten passen, een ander conform het feitelijke gebruik. Dit is mogelijk door toepassing te geven aan de Beleidsregels “Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021”, die op 29 maart 2021 door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Deze beleidsregels maken het namelijk mogelijk om woningen met een bestaande en legale inwoonsituatie te splitsen in twee afzonderlijke wooneenheden.

Onderstaande afbeelding geeft de ligging van de locatie aan.

Kaart 1. Ligging van het perceel Jagtlusterallee 6 en 8 Nieuwleusen.

1.2 Geldende bestemming

Op het perceel is het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied gemeente Dalfsen’, inclusief de daarbij behorende herzieningen van toepassing. Het perceel is volgens de bij het bestemmingsplan behorende plankaart bestemd voor ‘Wonen’ met dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 7’ en maatvoering ‘maximaal aantal wooneenheden: 2’. Dit is hieronder weergegeven.

Kaart 2. **Huidige bestemming Jagtlusterallee 6-8** Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Het gewenste gebruik van de bestaande woning voor twee afzonderlijke wooneenheden is strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij behorende planregels, omdat volgens het bestemmingsplan ter plaatse van de locatie maar twee woningen zijn toegestaan. Het splitsen van de woning zou echter twee afzonderlijke woningen doen ontstaan. Samen met de Woning Jagtlusterallee 4 zijn er dan 3 woningen op de locatie.

Toekomstige situatie

De woonbestemming van het perceel Jagtlusterallee 6 en 8 blijft bestaan. Het aantal woningen binnen de bestemming “Wonen” wordt in een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied of in het omgevingsplan gewijzigd van maximaal twee naar maximaal drie woningen. Op de verbeelding wordt ter plaatse van de woning Jagtlusterallee 6 en 8 de aanduiding ‘aaneengebouwd’ opgenomen en wordt de inhoud gemaximeerd op 750 m³. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken wordt gemaximeerd op 193m2.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1. Rijksbeleid

1.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving voor Nederland in 2050. De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.
Het Rijk wil sturen en richting geven op vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

De voorgenomen ontwikkeling heeft met name een relatie met de prioriteit 4. Bij prioriteit 4 wordt ingegaan op het belang van natuurlijke systemen en het landschap. In sommige regio's staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is daar sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Als we het waterpeil omhoog brengen, kan dat gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het dan misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd wil de overheid de kwaliteiten van het landschap graag behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege ons cultureel erfgoed. De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Het onderhavige plan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen zoals bedoeld in de NOVI.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat bij functiewijzigingen moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijzing, dat toch gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden. Uit afdelingsjurisprudentie blijkt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien.

Door dit plan wordt er formeel één woning toegevoegd op de projectlocatie. Er wijzigt echter niets aan de bebouwing op het perceel. De beleidsregels "Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen" laten niet toe dat na de splitsing de woningen kunnen worden vergroot of dat er extra bijgebouwen bij kunnen worden gebouwd. Er is hiermee geen sprake van extra ruimtebeslag.

Op basis van het bovenstaande is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Een nadere toetsing is niet noodzakelijk.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of het initiatief bijdraagt aan de Provinciale ambities, wordt het initiatief getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit model staan de stappen ‘of’, ‘waar’ en ‘hoe’ centraal. Als de ontwikkeling wordt getoetst aan de Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat het volgende beeld.

2.2.2 Toetsing generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes geven antwoord op de vraag ‘of’ er aan een bepaalde ontwikkeling kan worden meegewerkt. Een deel van deze beleidskeuzes geldt voor heel Overijssel, een deel voor specifieke gebieden in Overijssel. Voor heel Overijssel geldt de ‘Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking’. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de ‘Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking’.

2.2.2.1 Generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening Overijssel 2017.

Het perceel Adres is niet gelegen binnen één van de zones waarbinnen normstellende regels gelden. Wel gelden de algemene generieke beleidsregels met betrekking tot ‘zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’. Deze eis is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde groene omgeving scherp houden. In dit plan wordt alleen een bestaande woning gesplitst. Er wordt niet gebouwd of gesloopt. Hiermee is het plan niet in strijd met het principe van ‘zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’.

2.2.2.2 Gebiedsspecifieke beleidskeuzes

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende belangen. Het gaat dan bijvoorbeeld om:

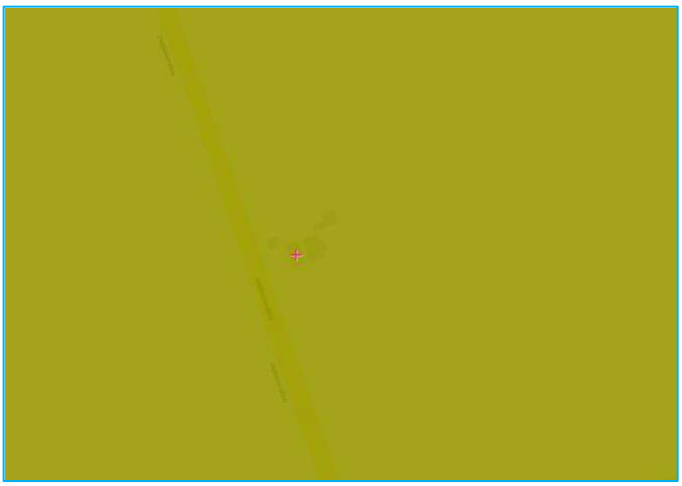
- Het beschermen tegen overstromingen en wateroverlast
- Het veilig stellen van ons drinkwater
- Het behoud van plant- en diersoorten (biodiversiteit)
- De bescherming van zeldzame of unieke landschapskwaliteiten
- Het beperken van risico’s van het vervoer van gevaarlijke stoffen

Voor het perceel Jagtlusterallee 6 en 8 geldt dat geen gebiedsspecifieke beleidskeuzes van toepassing zijn.

2.2.3 Toetsing ontwikkelingsperspectief

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

Het perceel Jagtlusterallee 6-8 ligt in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief ‘Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap’ geldt. Zie voor een weergave hiervan onderstaand figuur.



Kaart 3. **Uitsnede ontwikkelingsperspectief** Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2021

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

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

Conclusie
De ontwikkeling op het perceel Jagtlusterallee 6 en 8 past binnen het ontwikkelingsperspectief. Er is sprake van woningsplitsing van een bestaand gebouw waarbij geen extra ruimte wordt geboden voor uitbreiding van de woningen. Daarnaast is, hoewel formeel sprake is van het toevoegen van een woning, geen sprake van een plan waardoor omliggende agrarische bedrijven worden belemmerd in de bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden. Hier wordt verderop in deze onderbouwing nader op ingegaan.

2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

Op de planlocatie zijn drie lagen van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurgebied en de laag van de beleving. De ‘stedelijke laag’ is in dit geval gezien de ligging in het buitengebied niet van toepassing. Na vermelding van de drie relevante gebiedskenmerken vindt een gezamenlijke toetsing plaats.

2.2.4.1 Natuurlijke laag

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

De planlocatie, voor zover het de woning betreft, is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype ‘Hoogveengebieden (in cultuur gebracht)’.

Kaart 2. **Uitsnede gebiedskenmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag'** Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2021

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

Als ontwikkelingen plaats vinden in de nabijheid van hoogveenrestanten, dan dragen deze bij aan verbetering van de hydrologie om verdroging van het veenpakket tegen te gaan en, waar mogelijk, aan toename van natuurkwaliteit en het areaal levend hoogveen. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting.

Toetsing van het initiatief aan de "Natuurlijke laag"

In dit geval is sprake van de splitsing van een bestaande woning in twee afzonderlijke wooneenheden binnen de bestaande bebouwing. Hiermee is er geen sprake van relevante activiteiten in relatie tot het gebiedskenmerk.

2.2.4.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

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

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Veenkoloniaal landschap'.

Kaart 5. **Uitsnede gebiedskenmerkenkaart van de laag van het agrarisch cultuurlandschap** Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2021

Grootschalig open landschappen met een lineaire bebouwings-, verkavelings- en ontwateringsstructuur. Ontstaan door grootschalige ontginning van de hoogveengebieden ten behoeve van de turfwinning. Een ontwateringsstelsel van kanalen en wijken is typerend voor dit landschap. Vanuit nieuwe linten en kanaaldorpen werd het hoogveen ontgonnen. Het vergraven landschap werd vervolgens als akkerbouwgebied in gebruik genomen. Inmiddels heeft de melkveehouderij ook in grote delen zijn intrede gedaan. Kanaaldorp als karakteristiek dorpstype met het kanaal als centrale open(bare) ruimte en drager van de bebouwing. Het Overijssels veenkoloniaal landschap is deel van een groter geheel dat zich uitstrekt over Groningen en Drenthe. Het is mede gevormd door de vestiging van ontginners en boeren uit andere regio's. In de boerderijbouw is dit herkenbaar: typisch Groningse boerderijen staan naast Overijsselse.

De ambitie is de aantrekkelijkheid, de leefbaarheid en kwaliteit van de veenkoloniale landschappen te versterken. Als ontwikkelingen plaats vinden in het veenkoloniaal landschap, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van bijzondere architectuur (watererfgoed (sluizen, bruggen e.d.), de bijzondere villa's, buitens, herenboerderijen), de linten door het landschap en de open ruimtes.

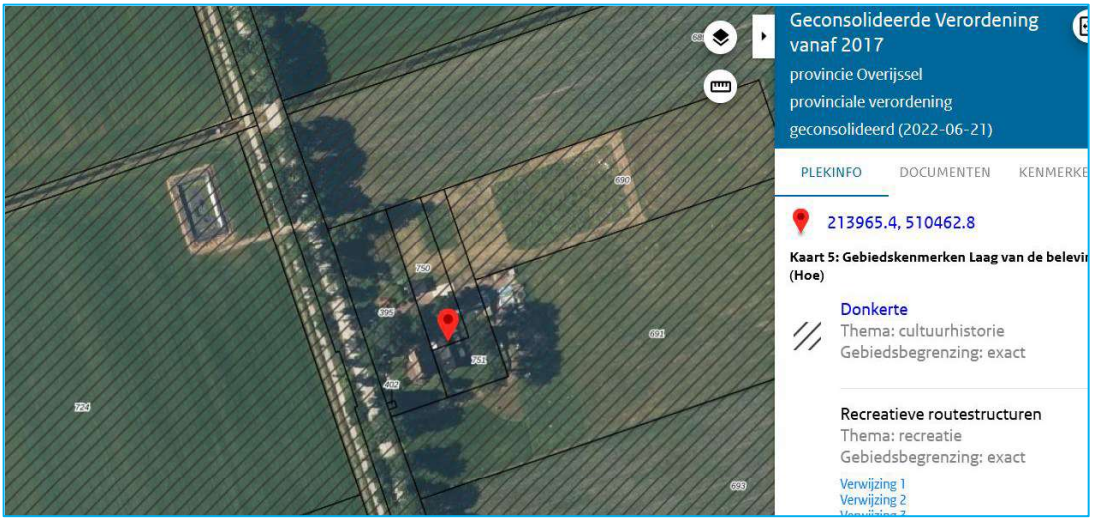
Toetsing van het initiatief aan de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

In dit geval is sprake van de splitsing van een bestaande woning in twee afzonderlijke wooneenheden binnen de bestaande bebouwing. Hiermee is er geen sprake van relevante activiteiten in relatie tot het gebiedskenmerk.

2.2.4.3 Laag van de beleving

In de ‘Laag van de beleving’ komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijke economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarische sector

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



Kaart 6. **Uitsnede gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van de beleving'** Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2021

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, op zijn minst zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

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

2.2.4.4 Conclusie gezamenlijke toetsing aan de geldende gebiedskenmerken

In dit geval is sprake van de splitsing van een bestaande woning in twee afzonderlijke wooneenheden binnen de bestaande bebouwing. Hiermee is er geen sprake van relevante activiteiten in relatie de gebiedskenmerken van de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'. De ontwikkeling heeft hier dan ook geen negatieve effecten op. Met betrekking tot 'Donkerte' wordt opgemerkt dat de woning in de huidige situatie al wordt bewoond door twee huishoudens. De splitsing van deze woning in twee afzonderlijke wooneenheden binnen de bestaande woning heeft dan ook geen toename van lichtuitstraling tot gevolg in vergelijking met de reeds bestaande situatie ter plaatse.

2.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

De ruimtelijke ontwikkeling waarop deze ruimtelijke onderbouwing van toepassing is, is in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel.

2.3 Gemeentelijk beleid

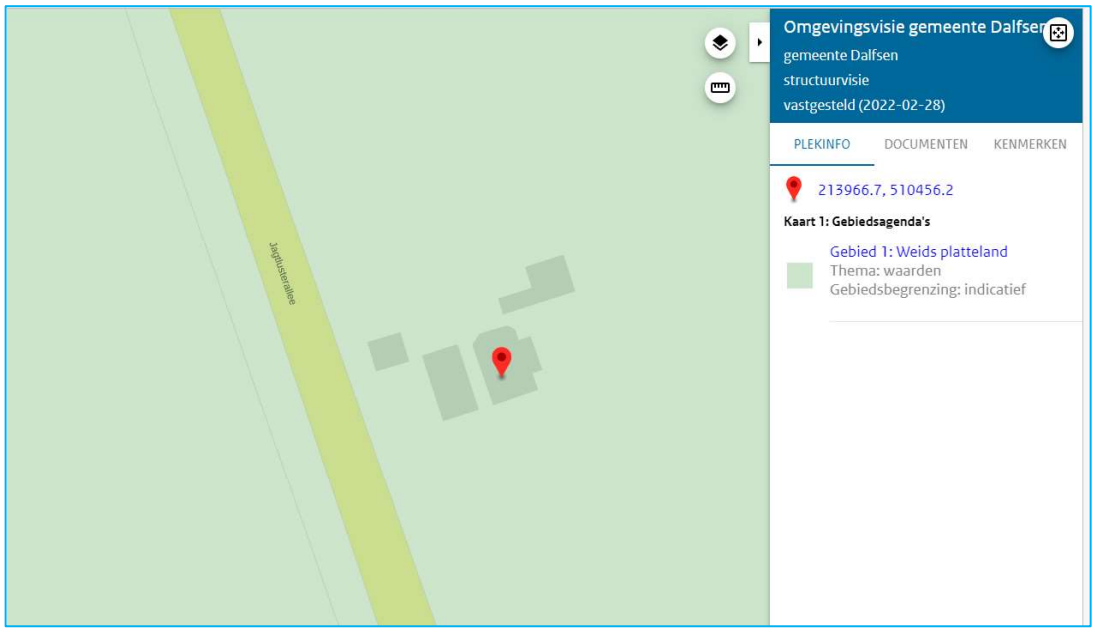
2.3.1 Omgevingsvisie Dalfsen

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

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

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

De planlocatie ligt op de structuurvisiekaart in het gebied 'Weids platteland. Op onderstaande kaart is dat weergegeven.



Kaart 7. **Uitsnede structuurvisiekaart** Bron: Omgevingsvisie Dalfsen

2.3.1.1 Karakteristiek Weids platteland

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

2.3.1.2 Waarden

Agrarisch gebied

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

2.3.1.3 Koers voor dit gebied

Ambitie 1 - Een toekomstbestendige, sociale en gezonde woon- en leefomgeving

1. We behouden de sportvelden in het midden van Nieuwleusen. Deze vormen een belangrijke samenbindende factor;

2. We verbeteren de verkeersveiligheid op de doorgaande wegen in Oudleusen en Nieuwleusen.

Ambitie 2 - Aantrekkelijke, leefbare kernen voor iedereen

1. Woningbouw in Oudleusen is gericht op het voorzien in de lokale behoefte. In Oudleusen wordt de locatie Muldersweg gefaseerd uitgegeven. Op die locatie kan de komende jaren worden voorzien in de behoefte. In deze Omgevingsvisie worden voor Oudleusen geen aanvullende woningbouwlocaties aangewezen.

2. Voor Nieuwleusen voorzien we een woningbouwopgave gericht op groei. Woningbouw is één van de manieren om de leefbaarheid en aantrekkende werking op peil te houden. In de kern, meer specifiek aan de burgmeester Backxlaan, liggen veel kansen voor inbreiding. Een goede (stedenbouwkundige) visie hierop ontbreekt nog en is nodig. Wat betreft de uitbreidingslocaties kozen we al eerder voor de lijn dat we de overstap naar de oostzijde van Nieuwleusen maken op het moment dat Westerbouwlanden Noord is volgebouwd. Die keuze wordt door middel van deze Omgevingsvisie herbevestigd.

3. We zijn blij met het Agnietencollege in Nieuwleusen en willen samen met de school zoeken naar verbreding van het onderwijsaanbod.

4. In samenspraak met inwoners van Oudleusen willen we komen tot een kwaliteitsimpuls voor de zuidkant van het dorp Oudleusen (de rand langs de N340).

Ambitie 3 - Een eigentijds, aantrekkelijk en onderscheidend landelijk gebied

1. We versterken de overgang van de kernen naar het landelijk gebied;

2. We versterken de biodiversiteit.

3. Waar mogelijke herstellen en versterken we de verkavelingsstructuur, bijvoorbeeld met laanbeplanting.

Ambitie 4 - Een lokaal geworteld, vitaal en innovatief ondernemerschap dat goed aangehaakt is op de regio

1. We verbeteren waar mogelijk en nodig de bereikbaarheid van de bedrijventerreinen.

2. We faciliteren (agrarische) ondernemers in hun ontwikkelingswensen die zij hebben op het gebied van modernisering, verduurzaming en innovatie. We kijken naar de mogelijkheid om – in lijn met de op te stellen plattelandsvisie – flexibel om te gaan met de sloop-voor-kansen regeling zodat voorzetting van agrarische activiteiten goed gecombineerd kan worden met verschillende woonvormen en/of andere alternatieve functies. In de sloop-voor-kansen regeling geven we aan hoe hier verder invulling aan gegeven gaat worden. Na vaststelling van de Omgevingsvisie wordt de sloop voor kansen-regeling geëvalueerd en vervolgens (indien nodig) herzien.

3. We bieden ruimte aan nieuwe (agrarische) bedrijven, op vrijkomende agrarische erven.

4. De wens bestaat dat Nieuwleusen een nieuw bedrijventerrein krijgen. Het huidige bedrijventerrein is volledig ontwikkeld. Een concrete locatie is in deze Omgevingsvisie niet opgenomen. Onderzoek moet namelijk uitwijzen wat geschikte locaties kunnen zijn voor dit terrein, kijkend naar de algemene strategische ambities, zoals beschreven in hoofdstuk 1. Daarnaast is het belangrijk om de ontsluiting en bereikbaarheid (ook voor OV en fietsers) te onderzoeken. Wat betreft de autobereikbaarheid wordt hierbij gedacht aan een ligging aan de N377.

5. Wat betreft het bestaande bedrijventerrein Oudleusen willen we als vervolg op deze Omgevingsvisie samen met de inwoners en ondernemers tot een concrete koers komen.

Conclusie

Hoewel met de woningsplitsing van de bestaande woning formeel sprake is van het toevoegen van een woning op de projectlocatie, is wel sprake van een ontwikkeling die past binnen de ontwikkelingsrichting in het Weids platteland. Er is geen sprake van bouwactiviteiten waarmee de woning wordt vergroot. Hiermee heeft de ontwikkeling in relatie tot de reeds bestaande situatie geen negatieve effecten op de bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving. Het plan doet geen afbreuk aan de landbouw als zijnde belangrijkste functie in dit gebied.

De ontwikkeling is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

2.3.2 Beleidsregels "Woningsplitsing Inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021"

Op 29 maart 2021 heeft de gemeenteraad beleidsregels voor woningsplitsing vastgesteld. Deze beleidsregels zijn op 13 april 2021 in werking getreden. Om in aanmerking te komen voor woningsplitsing op grond van deze beleidsregels moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

Algemene voorwaarden voor woningsplitsing

a. Er moet sprake zijn van een bestaande situatie waarin er twee huishoudens in één woning zijn gehuisvest.

b. De inwoonsituatie moet zijn vergund of op een andere manier legaal zijn ontstaan voor de vaststelling van het Bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen (vastgesteld op 24 juni 2013), het bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen (vastgesteld op 26 juni 2017) of het Bestemmingsplan Recreatieterreinen en Recreatiewoningen (vastgesteld 1 september 2014). en sindsdien onafgebroken hebben bestaan. Deze regeling geldt dus niet voor nieuwe inwoonsituaties na deze data.

c. Beide woningen moeten voldoen aan de regels Verbouw van het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke Bouwverordening c.q. het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl, na de inwerkingtreding van de Omgevingswet) voor zelfstandige woningen. Aanvrager wordt in overweging gegeven zich voor het beoordelen hiervan te laten bijstaan door een deskundige adviseur.

d. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bestemmingen.

e. De milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid wordt aangetoond.

Conclusie:
De gewenste splitsing van de woning aan het adres Jagtlusterallee 6 en 8 voldoet aan de algemene voorwaarden. De situatie is legaal en ontstaan voor 24 juni 2013. Er is sprake van een bestaande situatie die onafgebroken heeft bestaan.
De aanvrager heeft een rapport overgelegd waaruit blijkt dat de woningen gaan voldoen aan de regels Verbouw van het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke Bouwverordening.
Er wijzigt na splitsing van de woning niets aan de bestaande situatie.

Aanvullende voorwaarden voor het buitengebied

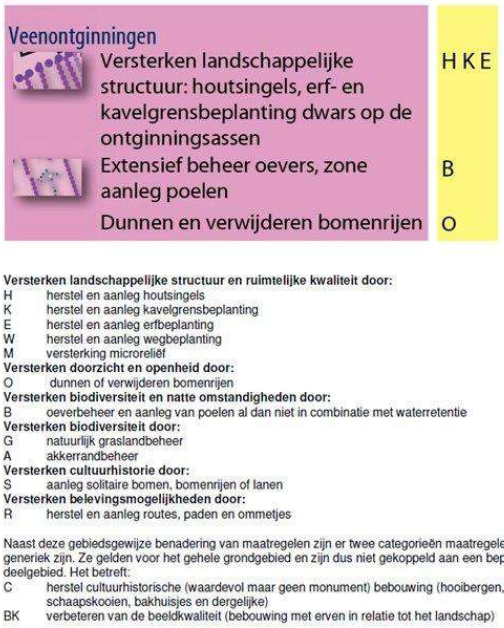
a. Er mag geen uitbreiding plaatsvinden van de op grond van de geldende bouwregels toegestane bebouwde oppervlakte en het bouwvolume van hoofd- en bijgebouwen.

b. Inpassing op het erf en in het landschap moet – als de inrichting van het erf daartoe aanleiding geeft - plaatsvinden aan de hand van een ruimtelijk kwaliteitsplan.

Conclusie:
De gewenste splitsing van de woning voldoet aan de aanvullende voorwaarden. Er vindt geen uitbreiding plaats van de woning of de bijbehorende bouwwerken.
De huidige inrichting van het erf geeft geen reden tot aanpassing.

2.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een gemeentedekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. De planlocatie ligt in het deelgebied 'Landschap van de veenontginningen'.



Kaart 8. **Uitsnede LOP** Bron: iNzicht kaartviewer Dalfsen

Hoofdstuk 3 Onderzoeken

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

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

3.1 Archeologie

De archeologisch verwachtingswaarden zijn doorvertaald in de geldende bestemmingsplannen middels archeologische dubbelbestemmingen. In dit geval is dubbelbestemming ‘Waarde Archeologie – 7’ van toepassing (zie ook paragraaf 1.2). Ter plaatse van deze gronden geldt een onderzoeksplicht bij ruimtelijke (en daarmee gepaard gaande bodemverstorende ingrepen) van meer dan 2.500 m^2 én dieper dan 0,30 meter. Voor woningsplitsing geldt deze onderzoeksplicht niet.

3.2 Bodemkwaliteit

Voor het splitsen van de woning is geen bodemonderzoek nodig. De functie is en blijft wonen. De oppervlakte voor wonen wordt niet uitgebreid.

3.3 Duurzaamheid

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

In dit geval is sprake van woningsplitsing van een bestaande woning waarbij geen sprake is van enige uitbreiding van de bebouwing op het perceel. In het kader van dit plan zijn er geen duurzaamheidsvereisten.

3.4 Ecologie

3.4.1 Natura 2000 gebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied is het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht op een afstand van ca. 8,3 kilometer. Gezien de relatief grote afstand van het perceel tot het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied en de aard en beperkte omvang van de ontwikkeling, kan een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied op voorhand redelijkerwijs worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een AERIUS-berekening, verslechteringstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

3.4.2 Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de wijdere omgeving van het plangebied liggen enkele NNN-gebieden, waaronder de Vecht en enkele grotere bosgebieden langs de noordzijde van de Vecht onder Dalfsen. Aangezien het plangebied buiten het NNN ligt en van een fysieke aantasting van het NNN dus geen sprake is, kunnen negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN worden uitgesloten.

3.4.3 De Wet natuurbescherming

Omdat er geen wijziging van de bestaande situatie/bebouwing plaatsvindt, hoeft geen Quick scan Flora en Fauna te worden gedaan.

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

3.5 Externe veiligheid

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

Kaart 10. Jagtlusterallee 6 & 8

Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2017 gem Dalfsen

3.5.1 Toetsing Risicobronnen

Toets aan risicokaart

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

Conclusie

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

3.6 Milieuzonering

In dit geval is met de splitsing formeel weliswaar sprake van de toevoeging van een woning, maar de ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande woning. Er is geen sprake van uitbreiding van de woning en/of bouwmogelijkheden. De functie ‘wonen’ is niet milieubelastend voor de omgeving. Omgekeerd is vanwege bovenstaande ook geen sprake ven de belemmering in de bedrijfsvoering en/of ontwikkelmogelijkheden van omliggende milieubelastende functies. Tevens is geen sprake van een wijziging in relatie tot en woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning.

3.7 Geluid

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

In dit geval is sprake van de planologische splitsing van een woning waar reeds sprake is van een bestaande inwoningssituatie. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk. De ontwikkeling is niet in strijd met de Wgh.

3.8 Luchtkwaliteit

Het initiatief betreft het splitsen van een bestaande woning. Op basis van de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet "in betekenende mate" bijdraagt aan luchtverontreiniging. Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt hiermee geen belemmering voor het plan.

3.9 Verkeerssituatie

Hierbij wordt gekeken naar de ontsluiting van het perceel en het parkeren van bewoners en bezoekers. Met deze ontwikkeling zal de verkeerssituatie niet wijzigen aangezien reeds sprake is van een inwoningssituatie. Hoewel er formeel een woning wordt toegevoegd is er geen sprake van een toename van het aantal personen ter plaatse. De feitelijke situatie wordt enkel planologisch ingepast..

3.10 Water

3.10.1 Watertoets

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

3.10.2 Relevant beleid

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. Zowel de provincie, het waterschap als de gemeente stellen waterbeleid vast. De belangrijkste kaders zijn de Omgevingsverordening en –visie van de provincie Overijssel, het Waterbeheerplan 2016 – 2021 van het Waterschap Drents Overijsselse Delta, het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen.

3.10.3 Watertoetsproces

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan met het invullen van de digitale watertoets. Deze toets heeft geleidt tot het resultaat 'geen waterschapsbelang'. Het plan betreft alleen een functiewijziging van bestaande bebouwing en heeft geen noemenswaardige invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

Bovenstaande conclusie is getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

3.10.6 Overstromingsrisicoparagraaf

Volgens artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel moet bij ontwikkelingen in overstroombaar gebied een overstromingsrisicoparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing worden opgenomen.

Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal gesproken niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan) als gevolg van een extreme gebeurtenis. Het gaat zowel om buitendijkse gebieden die bij hoogwater overstromen (bijvoorbeeld uiterwaarden) als om de beschermde gebieden achter de dijk (binnendijkse gebieden) die alleen bij een calamiteit onder water komen te staan.

Volgens de viewer van de provincie Overijssel ligt het plangebied **niet** in overstroombaar gebied.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

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

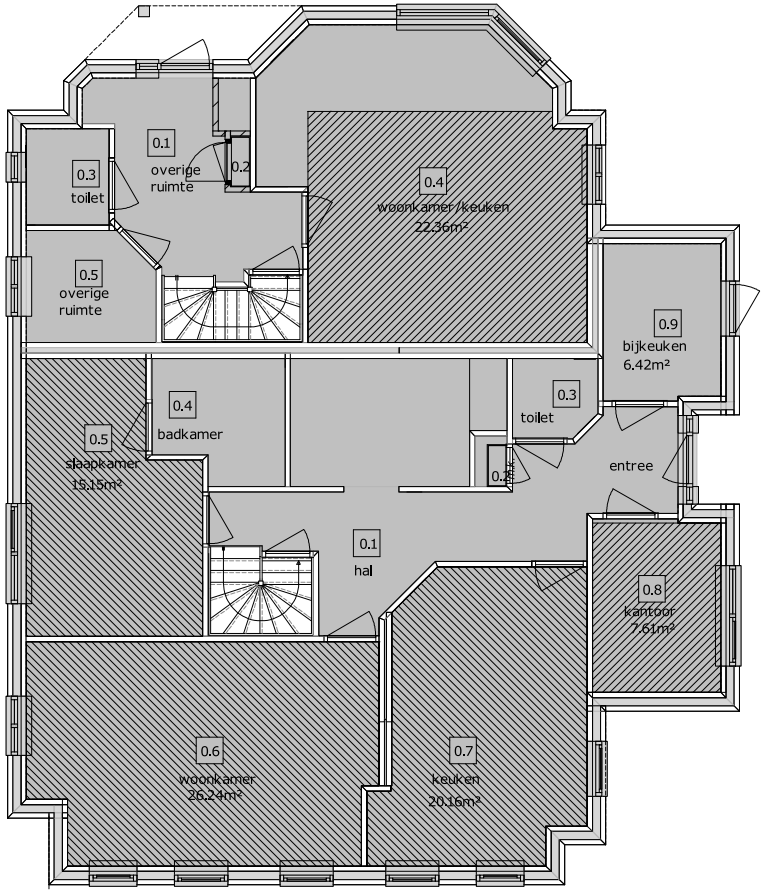
4.2 Beschrijving gewenste situatie

De woonbestemming van het perceel Jagtlusterallee 6 en 8 blijft bestaan. Het aantal woningen binnen de bestemming “Wonen” wordt in een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied of in het omgevingsplan gewijzigd van maximaal één naar maximaal twee woningen. Op de verbeelding wordt ter plaatse van de woning Jagtlusterallee 6 en 8 de aanduiding ‘aaneengebouwd’ opgenomen en wordt de inhoud gemaximeerd op 750m^3. De oppervlakte van bijbehorende bouwwerken wordt gemaximeerd op 193m^2.

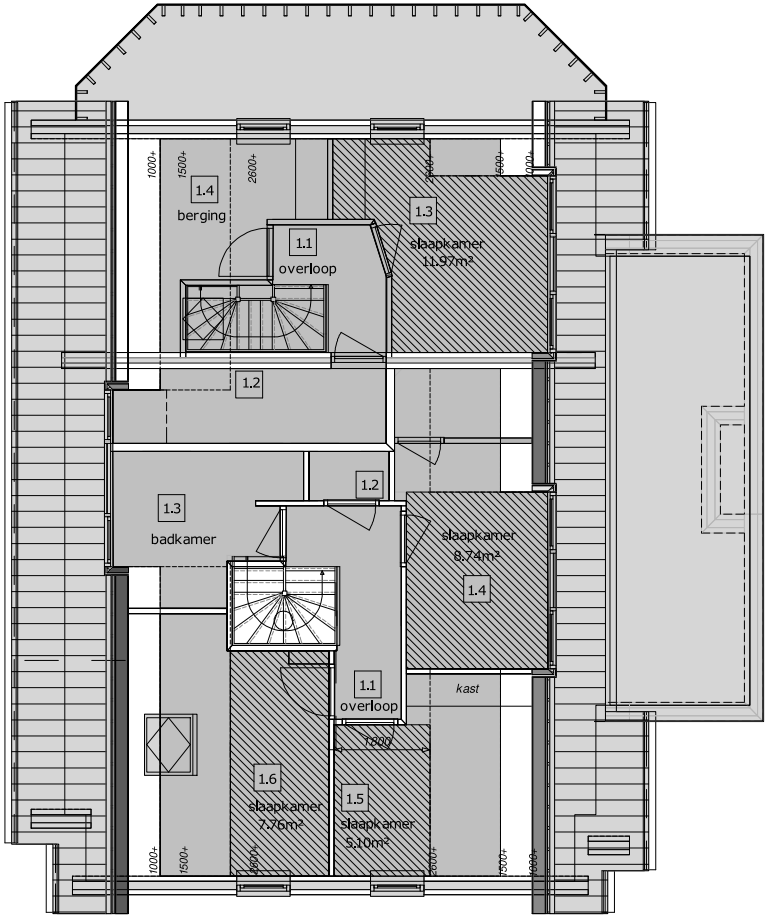
Hoofdstuk 5 Economische Uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat ruimtelijke plannen economisch uitvoerbaar moeten zijn. De gemeente Dalfsen heeft een planschadeovereenkomst met de aanvrager gesloten, waarin is vastgelegd dat eventuele kosten voor planschade volledig voor zijn rekening komen.

Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal met een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.



Begane grond



1e Verdieping

Renvooi:

= Gebruikers oppervlakte

= Gebruikers oppervlakte

Plan voor het splitsen van woonboerderij Jagtlusterallee 6 & 8 7711 GE Nieuwleusen		
Onderwerp: Go Vo	Status: Definitief	Schaal: 1:100
Datum: 2-2-2023	Werknummer: 22-51-BA-02-01	Getekend: W.v.D.
Datum gewijzigd: x		
Datum gewijzigd: x		
Datum gewijzigd: x		

aan digitale tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

Ruimtelijke Onderbouwing splitsing Jagtlusterallee 6-8

Jagtlusterallee 6 en 8 7711 GE Nieuwleusen

December 2022

[redacted]

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Beschrijving van de ontwikkeling

Initiatiefnemers zijn eigenaren van de woning Jagtlusterallee 6 en 8 te Nieuwleusen in het buitengebied van Dalfsen. Dit is een woning met een vergunde inwoonsituatie. Initiatiefnemers zijn echter voornemens om de woning te splitsen in twee volwaardige woningen en dit planologisch in te laten passen, een ander conform het feitelijke gebruik. Dit is mogelijk door toepassing te geven aan de Beleidsregels “Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021”, die op 29 maart 2021 door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Deze beleidsregels maken het namelijk mogelijk om woningen met een bestaande en legale inwoonsituatie te splitsen in twee afzonderlijke wooneenheden.

Onderstaande afbeelding geeft de ligging van de locatie aan.

Kaart 1. Ligging van het perceel Jagtlusterallee 6 en 8 Nieuwleusen.

1.2 Geldende bestemming

Op het perceel is het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied gemeente Dalfsen’, inclusief de daarbij behorende herzieningen van toepassing. Het perceel is volgens de bij het bestemmingsplan behorende plankaart bestemd voor ‘Wonen’ met dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 7’ en maatvoering ‘maximaal aantal wooneenheden: 2’. Dit is hieronder weergegeven.

Kaart 2. **Huidige bestemming Jagtlusterallee 6-8** Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Het gewenste gebruik van de bestaande woning voor twee afzonderlijke wooneenheden is strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij behorende planregels, omdat volgens het bestemmingsplan ter plaatse van de locatie maar twee woningen zijn toegestaan. Het splitsen van de woning zou echter twee afzonderlijke woningen doen ontstaan. Samen met de Woning Jagtlusterallee 4 zijn er dan 3 woningen op de locatie.

Toekomstige situatie

De woonbestemming van het perceel Jagtlusterallee 6 en 8 blijft bestaan. Het aantal woningen binnen de bestemming “Wonen” wordt in een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied of in het omgevingsplan gewijzigd van maximaal twee naar maximaal drie woningen. Op de verbeelding wordt ter plaatse van de woning Jagtlusterallee 6 en 8 de aanduiding ‘aaneengebouwd’ opgenomen en wordt de inhoud gemaximeerd op 750 m³. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken wordt gemaximeerd op 193m2.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1. Rijksbeleid

1.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving voor Nederland in 2050. De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.
Het Rijk wil sturen en richting geven op vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

De voorgenomen ontwikkeling heeft met name een relatie met de prioriteit 4. Bij prioriteit 4 wordt ingegaan op het belang van natuurlijke systemen en het landschap. In sommige regio's staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is daar sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Als we het waterpeil omhoog brengen, kan dat gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het dan misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd wil de overheid de kwaliteiten van het landschap graag behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege ons cultureel erfgoed. De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Het onderhavige plan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen zoals bedoeld in de NOVI.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat bij functiewijzigingen moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijzing, dat toch gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden. Uit afdelingsjurisprudentie blijkt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien.

Door dit plan wordt er formeel één woning toegevoegd op de projectlocatie. Er wijzigt echter niets aan de bebouwing op het perceel. De beleidsregels "Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen" laten niet toe dat na de splitsing de woningen kunnen worden vergroot of dat er extra bijgebouwen bij kunnen worden gebouwd. Er is hiermee geen sprake van extra ruimtebeslag.

Op basis van het bovenstaande is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Een nadere toetsing is niet noodzakelijk.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of het initiatief bijdraagt aan de Provinciale ambities, wordt het initiatief getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit model staan de stappen ‘of’, ‘waar’ en ‘hoe’ centraal. Als de ontwikkeling wordt getoetst aan de Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat het volgende beeld.

2.2.2 Toetsing generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes geven antwoord op de vraag ‘of’ er aan een bepaalde ontwikkeling kan worden meegewerkt. Een deel van deze beleidskeuzes geldt voor heel Overijssel, een deel voor specifieke gebieden in Overijssel. Voor heel Overijssel geldt de ‘Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking’. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de ‘Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking’.

2.2.2.1 Generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening Overijssel 2017.

Het perceel Adres is niet gelegen binnen één van de zones waarbinnen normstellende regels gelden. Wel gelden de algemene generieke beleidsregels met betrekking tot ‘zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’. Deze eis is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde groene omgeving scherp houden. In dit plan wordt alleen een bestaande woning gesplitst. Er wordt niet gebouwd of gesloopt. Hiermee is het plan niet in strijd met het principe van ‘zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’.

2.2.2.2 Gebiedsspecifieke beleidskeuzes

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende belangen. Het gaat dan bijvoorbeeld om:

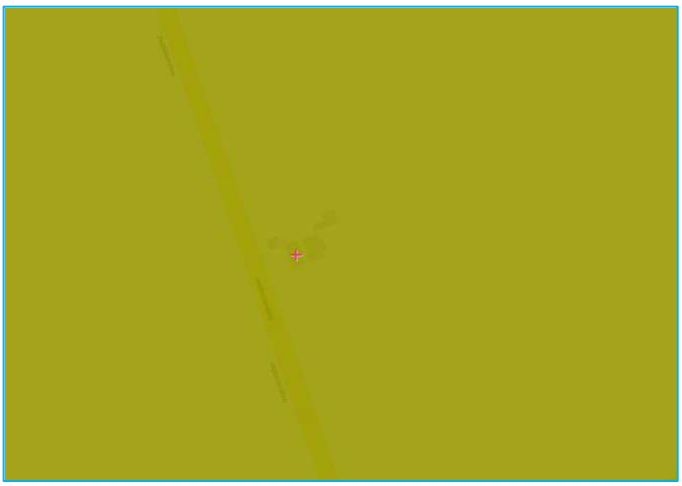
- Het beschermen tegen overstromingen en wateroverlast
- Het veilig stellen van ons drinkwater
- Het behoud van plant- en diersoorten (biodiversiteit)
- De bescherming van zeldzame of unieke landschapskwaliteiten
- Het beperken van risico’s van het vervoer van gevaarlijke stoffen

Voor het perceel Jagtlusterallee 6 en 8 geldt dat geen gebiedsspecifieke beleidskeuzes van toepassing zijn.

2.2.3 Toetsing ontwikkelingsperspectief

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

Het perceel Jagtlusterallee 6-8 ligt in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief ‘Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap’ geldt. Zie voor een weergave hiervan onderstaand figuur.



Kaart 3. **Uitsnede ontwikkelingsperspectief** Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2021

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

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

Conclusie
De ontwikkeling op het perceel Jagtlusterallee 6 en 8 past binnen het ontwikkelingsperspectief. Er is sprake van woningsplitsing van een bestaand gebouw waarbij geen extra ruimte wordt geboden voor uitbreiding van de woningen. Daarnaast is, hoewel formeel sprake is van het toevoegen van een woning, geen sprake van een plan waardoor omliggende agrarische bedrijven worden belemmerd in de bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden. Hier wordt verderop in deze onderbouwing nader op ingegaan.

2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

Op de planlocatie zijn drie lagen van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurgebied en de laag van de beleving. De ‘stedelijke laag’ is in dit geval gezien de ligging in het buitengebied niet van toepassing. Na vermelding van de drie relevante gebiedskenmerken vindt een gezamenlijke toetsing plaats.

2.2.4.1 Natuurlijke laag

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

De planlocatie, voor zover het de woning betreft, is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype ‘Hoogveengebieden (in cultuur gebracht)’.

Kaart 2. **Uitsnede gebiedskenmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag'** Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2021

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

Als ontwikkelingen plaats vinden in de nabijheid van hoogveenrestanten, dan dragen deze bij aan verbetering van de hydrologie om verdroging van het veenpakket tegen te gaan en, waar mogelijk, aan toename van natuurkwaliteit en het areaal levend hoogveen. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting.

Toetsing van het initiatief aan de "Natuurlijke laag"

In dit geval is sprake van de splitsing van een bestaande woning in twee afzonderlijke wooneenheden binnen de bestaande bebouwing. Hiermee is er geen sprake van relevante activiteiten in relatie tot het gebiedskenmerk.

2.2.4.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

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

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Veenkoloniaal landschap'.

Kaart 5. **Uitsnede gebiedskenmerkenkaart van de laag van het agrarisch cultuurlandschap** Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2021

Grootschalig open landschappen met een lineaire bebouwings-, verkavelings- en ontwateringsstructuur. Ontstaan door grootschalige ontginning van de hoogveengebieden ten behoeve van de turfwinning. Een ontwateringsstelsel van kanalen en wijken is typerend voor dit landschap. Vanuit nieuwe linten en kanaaldorpen werd het hoogveen ontgonnen. Het vergraven landschap werd vervolgens als akkerbouwgebied in gebruik genomen. Inmiddels heeft de melkveehouderij ook in grote delen zijn intrede gedaan. Kanaaldorp als karakteristiek dorpstype met het kanaal als centrale open(bare) ruimte en drager van de bebouwing. Het Overijssels veenkoloniaal landschap is deel van een groter geheel dat zich uitstrekt over Groningen en Drenthe. Het is mede gevormd door de vestiging van ontginners en boeren uit andere regio's. In de boerderijbouw is dit herkenbaar: typisch Groningse boerderijen staan naast Overijsselse.

De ambitie is de aantrekkelijkheid, de leefbaarheid en kwaliteit van de veenkoloniale landschappen te versterken. Als ontwikkelingen plaats vinden in het veenkoloniaal landschap, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van bijzondere architectuur (watererfgoed (sluizen, bruggen e.d.), de bijzondere villa's, buitens, herenboerderijen), de linten door het landschap en de open ruimtes.

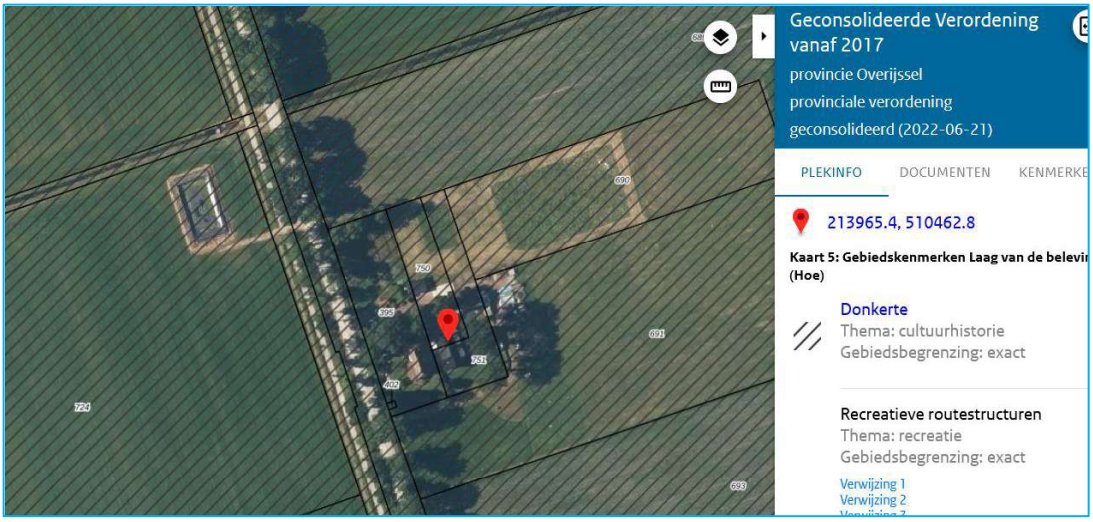
Toetsing van het initiatief aan de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

In dit geval is sprake van de splitsing van een bestaande woning in twee afzonderlijke wooneenheden binnen de bestaande bebouwing. Hiermee is er geen sprake van relevante activiteiten in relatie tot het gebiedskenmerk.

2.2.4.3 Laag van de beleving

In de ‘Laag van de beleving’ komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijke economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarische sector

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



Kaart 6. **Uitsnede gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van de beleving'** Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2021

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, op zijn minst zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

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

2.2.4.4 Conclusie gezamenlijke toetsing aan de geldende gebiedskenmerken

In dit geval is sprake van de splitsing van een bestaande woning in twee afzonderlijke wooneenheden binnen de bestaande bebouwing. Hiermee is er geen sprake van relevante activiteiten in relatie de gebiedskenmerken van de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'. De ontwikkeling heeft hier dan ook geen negatieve effecten op. Met betrekking tot 'Donkerte' wordt opgemerkt dat de woning in de huidige situatie al wordt bewoond door twee huishoudens. De splitsing van deze woning in twee afzonderlijke wooneenheden binnen de bestaande woning heeft dan ook geen toename van lichtuitstraling tot gevolg in vergelijking met de reeds bestaande situatie ter plaatse.

2.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

De ruimtelijke ontwikkeling waarop deze ruimtelijke onderbouwing van toepassing is, is in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel.

2.3 Gemeentelijk beleid

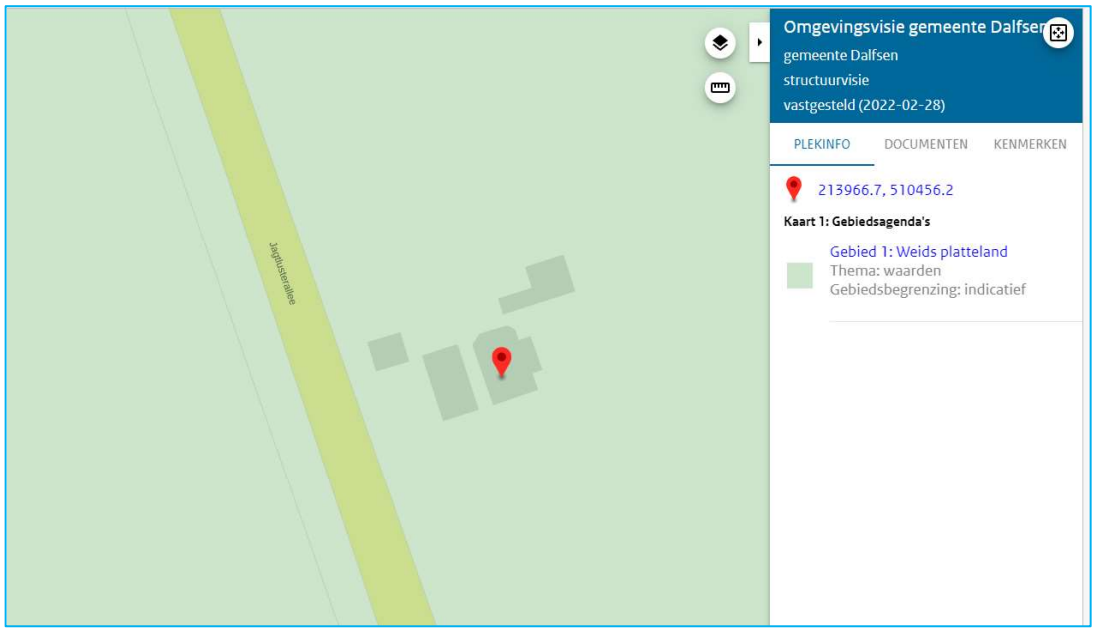
2.3.1 Omgevingsvisie Dalfsen

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

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

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

De planlocatie ligt op de structuurvisiekaart in het gebied 'Weids platteland. Op onderstaande kaart is dat weergegeven.



Kaart 7. **Uitsnede structuurvisiekaart** Bron: Omgevingsvisie Dalfsen

2.3.1.1 Karakteristiek Weids platteland

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

2.3.1.2 Waarden

Agrarisch gebied

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

2.3.1.3 Koers voor dit gebied

Ambitie 1 - Een toekomstbestendige, sociale en gezonde woon- en leefomgeving

1. We behouden de sportvelden in het midden van Nieuwleusen. Deze vormen een belangrijke samenbindende factor;

2. We verbeteren de verkeersveiligheid op de doorgaande wegen in Oudleusen en Nieuwleusen.

Ambitie 2 - Aantrekkelijke, leefbare kernen voor iedereen

1. Woningbouw in Oudleusen is gericht op het voorzien in de lokale behoefte. In Oudleusen wordt de locatie Muldersweg gefaseerd uitgegeven. Op die locatie kan de komende jaren worden voorzien in de behoefte. In deze Omgevingsvisie worden voor Oudleusen geen aanvullende woningbouwlocaties aangewezen.

2. Voor Nieuwleusen voorzien we een woningbouwopgave gericht op groei. Woningbouw is één van de manieren om de leefbaarheid en aantrekkende werking op peil te houden. In de kern, meer specifiek aan de burgmeester Backxlaan, liggen veel kansen voor inbreiding. Een goede (stedenbouwkundige) visie hierop ontbreekt nog en is nodig. Wat betreft de uitbreidingslocaties kozen we al eerder voor de lijn dat we de overstap naar de oostzijde van Nieuwleusen maken op het moment dat Westerbouwlanden Noord is volgebouwd. Die keuze wordt door middel van deze Omgevingsvisie herbevestigd.

3. We zijn blij met het Agnietencollege in Nieuwleusen en willen samen met de school zoeken naar verbreding van het onderwijsaanbod.

4. In samenspraak met inwoners van Oudleusen willen we komen tot een kwaliteitsimpuls voor de zuidkant van het dorp Oudleusen (de rand langs de N340).

Ambitie 3 - Een eigentijds, aantrekkelijk en onderscheidend landelijk gebied

1. We versterken de overgang van de kernen naar het landelijk gebied;

2. We versterken de biodiversiteit.

3. Waar mogelijke herstellen en versterken we de verkavelingsstructuur, bijvoorbeeld met laanbeplanting.

Ambitie 4 - Een lokaal geworteld, vitaal en innovatief ondernemerschap dat goed aangehaakt is op de regio

1. We verbeteren waar mogelijk en nodig de bereikbaarheid van de bedrijventerreinen.

2. We faciliteren (agrarische) ondernemers in hun ontwikkelingswensen die zij hebben op het gebied van modernisering, verduurzaming en innovatie. We kijken naar de mogelijkheid om – in lijn met de op te stellen plattelandsvisie – flexibel om te gaan met de sloop-voor-kansen regeling zodat voorzetting van agrarische activiteiten goed gecombineerd kan worden met verschillende woonvormen en/of andere alternatieve functies. In de sloop-voor-kansen regeling geven we aan hoe hier verder invulling aan gegeven gaat worden. Na vaststelling van de Omgevingsvisie wordt de sloop voor kansen-regeling geëvalueerd en vervolgens (indien nodig) herzien.

3. We bieden ruimte aan nieuwe (agrarische) bedrijven, op vrijkomende agrarische erven.

4. De wens bestaat dat Nieuwleusen een nieuw bedrijventerrein krijgen. Het huidige bedrijventerrein is volledig ontwikkeld. Een concrete locatie is in deze Omgevingsvisie niet opgenomen. Onderzoek moet namelijk uitwijzen wat geschikte locaties kunnen zijn voor dit terrein, kijkend naar de algemene strategische ambities, zoals beschreven in hoofdstuk 1. Daarnaast is het belangrijk om de ontsluiting en bereikbaarheid (ook voor OV en fietsers) te onderzoeken. Wat betreft de autobereikbaarheid wordt hierbij gedacht aan een ligging aan de N377.

5. Wat betreft het bestaande bedrijventerrein Oudleusen willen we als vervolg op deze Omgevingsvisie samen met de inwoners en ondernemers tot een concrete koers komen.

Conclusie

Hoewel met de woningsplitsing van de bestaande woning formeel sprake is van het toevoegen van een woning op de projectlocatie, is wel sprake van een ontwikkeling die past binnen de ontwikkelingsrichting in het Weids platteland. Er is geen sprake van bouwactiviteiten waarmee de woning wordt vergroot. Hiermee heeft de ontwikkeling in relatie tot de reeds bestaande situatie geen negatieve effecten op de bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving. Het plan doet geen afbreuk aan de landbouw als zijnde belangrijkste functie in dit gebied.

De ontwikkeling is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

2.3.2 Beleidsregels "Woningsplitsing Inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021"

Op 29 maart 2021 heeft de gemeenteraad beleidsregels voor woningsplitsing vastgesteld. Deze beleidsregels zijn op 13 april 2021 in werking getreden. Om in aanmerking te komen voor woningsplitsing op grond van deze beleidsregels moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

Algemene voorwaarden voor woningsplitsing

a. Er moet sprake zijn van een bestaande situatie waarin er twee huishoudens in één woning zijn gehuisvest.

b. De inwoonsituatie moet zijn vergund of op een andere manier legaal zijn ontstaan voor de vaststelling van het Bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen (vastgesteld op 24 juni 2013), het bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen (vastgesteld op 26 juni 2017) of het Bestemmingsplan Recreatieterreinen en Recreatiewoningen (vastgesteld 1 september 2014). en sindsdien onafgebroken hebben bestaan. Deze regeling geldt dus niet voor nieuwe inwoonsituaties na deze data.

c. Beide woningen moeten voldoen aan de regels Verbouw van het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke Bouwverordening c.q. het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl, na de inwerkingtreding van de Omgevingswet) voor zelfstandige woningen. Aanvrager wordt in overweging gegeven zich voor het beoordelen hiervan te laten bijstaan door een deskundige adviseur.

d. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bestemmingen.

e. De milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid wordt aangetoond.

Conclusie:
De gewenste splitsing van de woning aan het adres Jagtlusterallee 6 en 8 voldoet aan de algemene voorwaarden. De situatie is legaal en ontstaan voor 24 juni 2013. Er is sprake van een bestaande situatie die onafgebroken heeft bestaan.
De aanvrager heeft een rapport overgelegd waaruit blijkt dat de woningen gaan voldoen aan de regels Verbouw van het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke Bouwverordening.
Er wijzigt na splitsing van de woning niets aan de bestaande situatie.

Aanvullende voorwaarden voor het buitengebied

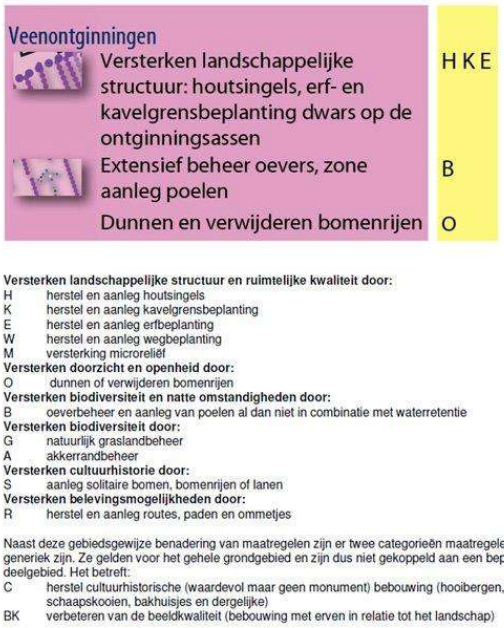
a. Er mag geen uitbreiding plaatsvinden van de op grond van de geldende bouwregels toegestane bebouwde oppervlakte en het bouwvolume van hoofd- en bijgebouwen.

b. Inpassing op het erf en in het landschap moet – als de inrichting van het erf daartoe aanleiding geeft - plaatsvinden aan de hand van een ruimtelijk kwaliteitsplan.

Conclusie:
De gewenste splitsing van de woning voldoet aan de aanvullende voorwaarden. Er vindt geen uitbreiding plaats van de woning of de bijbehorende bouwwerken.
De huidige inrichting van het erf geeft geen reden tot aanpassing.

2.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een gemeentedekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. De planlocatie ligt in het deelgebied 'Landschap van de veenontginningen'.



Kaart 8. **Uitsnede LOP** Bron: iNzicht kaartviewer Dalfsen

Hoofdstuk 3 Onderzoeken

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

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

3.1 Archeologie

De archeologisch verwachtingswaarden zijn doorvertaald in de geldende bestemmingsplannen middels archeologische dubbelbestemmingen. In dit geval is dubbelbestemming ‘Waarde Archeologie – 7’ van toepassing (zie ook paragraaf 1.2). Ter plaatse van deze gronden geldt een onderzoeksplicht bij ruimtelijke (en daarmee gepaard gaande bodemverstorende ingrepen) van meer dan 2.500 m^2 én dieper dan 0,30 meter. Voor woningsplitsing geldt deze onderzoeksplicht niet.

3.2 Bodemkwaliteit

Voor het splitsen van de woning is geen bodemonderzoek nodig. De functie is en blijft wonen. De oppervlakte voor wonen wordt niet uitgebreid.

3.3 Duurzaamheid

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

In dit geval is sprake van woningsplitsing van een bestaande woning waarbij geen sprake is van enige uitbreiding van de bebouwing op het perceel. In het kader van dit plan zijn er geen duurzaamheidsvereisten.

3.4 Ecologie

3.4.1 Natura 2000 gebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied is het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht op een afstand van ca. 8,3 kilometer. Gezien de relatief grote afstand van het perceel tot het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied en de aard en beperkte omvang van de ontwikkeling, kan een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied op voorhand redelijkerwijs worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een AERIUS-berekening, verslechteringstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

3.4.2 Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de wijdere omgeving van het plangebied liggen enkele NNN-gebieden, waaronder de Vecht en enkele grotere bosgebieden langs de noordzijde van de Vecht onder Dalfsen. Aangezien het plangebied buiten het NNN ligt en van een fysieke aantasting van het NNN dus geen sprake is, kunnen negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN worden uitgesloten.

3.4.3 De Wet natuurbescherming

Omdat er geen wijziging van de bestaande situatie/bebouwing plaatsvindt, hoeft geen Quick scan Flora en Fauna te worden gedaan.

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

3.5 Externe veiligheid

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

Kaart 10. Jagtlusterallee 6 & 8

Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2017 gem Dalfsen

3.5.1 Toetsing Risicobronnen

Toets aan risicokaart

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

Conclusie

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

3.6 Milieuzonering

In dit geval is met de splitsing formeel weliswaar sprake van de toevoeging van een woning, maar de ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande woning. Er is geen sprake van uitbreiding van de woning en/of bouwmogelijkheden. De functie ‘wonen’ is niet milieubelastend voor de omgeving. Omgekeerd is vanwege bovenstaande ook geen sprake ven de belemmering in de bedrijfsvoering en/of ontwikkelmogelijkheden van omliggende milieubelastende functies. Tevens is geen sprake van een wijziging in relatie tot en woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning.

3.7 Geluid

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

In dit geval is sprake van de planologische splitsing van een woning waar reeds sprake is van een bestaande inwoningssituatie. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk. De ontwikkeling is niet in strijd met de Wgh.

3.8 Luchtkwaliteit

Het initiatief betreft het splitsen van een bestaande woning. Op basis van de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet "in betekenende mate" bijdraagt aan luchtverontreiniging. Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt hiermee geen belemmering voor het plan.

3.9 Verkeerssituatie

Hierbij wordt gekeken naar de ontsluiting van het perceel en het parkeren van bewoners en bezoekers. Met deze ontwikkeling zal de verkeerssituatie niet wijzigen aangezien reeds sprake is van een inwoningssituatie. Hoewel er formeel een woning wordt toegevoegd is er geen sprake van een toename van het aantal personen ter plaatse. De feitelijke situatie wordt enkel planologisch ingepast..

3.10 Water

3.10.1 Watertoets

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

3.10.2 Relevant beleid

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. Zowel de provincie, het waterschap als de gemeente stellen waterbeleid vast. De belangrijkste kaders zijn de Omgevingsverordening en –visie van de provincie Overijssel, het Waterbeheerplan 2016 – 2021 van het Waterschap Drents Overijsselse Delta, het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen.

3.10.3 Watertoetsproces

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan met het invullen van de digitale watertoets. Deze toets heeft geleidt tot het resultaat 'geen waterschapsbelang'. Het plan betreft alleen een functiewijziging van bestaande bebouwing en heeft geen noemenswaardige invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

Bovenstaande conclusie is getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

3.10.6 Overstromingsrisicoparagraaf

Volgens artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel moet bij ontwikkelingen in overstroombaar gebied een overstromingsrisicoparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing worden opgenomen.

Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal gesproken niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan) als gevolg van een extreme gebeurtenis. Het gaat zowel om buitendijkse gebieden die bij hoogwater overstromen (bijvoorbeeld uiterwaarden) als om de beschermde gebieden achter de dijk (binnendijkse gebieden) die alleen bij een calamiteit onder water komen te staan.

Volgens de viewer van de provincie Overijssel ligt het plangebied **niet** in overstroombaar gebied.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

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

4.2 Beschrijving gewenste situatie

De woonbestemming van het perceel Jagtlusterallee 6 en 8 blijft bestaan. Het aantal woningen binnen de bestemming “Wonen” wordt in een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied of in het omgevingsplan gewijzigd van maximaal één naar maximaal twee woningen. Op de verbeelding wordt ter plaatse van de woning Jagtlusterallee 6 en 8 de aanduiding ‘aaneengebouwd’ opgenomen en wordt de inhoud gemaximeerd op 750m^3. De oppervlakte van bijbehorende bouwwerken wordt gemaximeerd op 193m^2.

Hoofdstuk 5 Economische Uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat ruimtelijke plannen economisch uitvoerbaar moeten zijn. De gemeente Dalfsen heeft een planschadeovereenkomst met de aanvrager gesloten, waarin is vastgelegd dat eventuele kosten voor planschade volledig voor zijn rekening komen.

Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal met een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.

Formulierversie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	7563439
Aanvraagnaam	Jagtlusterallee 6 en 8
Uw referentiecode	22-51
Ingediend op	02-02-2023
Soort procedure	Onbekend
Projectomschrijving	Splitsen van een woning.
Opmerking	
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Ja
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	Geen.
Bijlagen n.v.t. of al bekend	Constructieve veiligheid.

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Dalfsen
Bezoekadres:	Raadhuisstraat 1
Postadres:	Postbus 35 7720 AA DALFSEN
Telefoonnummer:	0529 488 388
Faxnummer:	0529 488 222
E-mailadres:	gemeente@dalfsen.nl
Website:	www.dalfsen.nl
Contactpersoon:	Publieksdienstverlening

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
  - Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
- Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken
  - Bouwen

Bijlagen

Locatie

1 Adres

Postcode	7711GE
Huisnummer	8
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Jagtlusterallee
Plaatsnaam	Nieuwleusen
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☑ Ja ☐ Nee
Specificatie locatie	Jagtlusterallee 6

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?	☑ Bestemmingsplan ☐ Beheersverordening ☐ Exploitatieplan ☐ Regels op grond van de provinciale verordening ☐ Regels op grond van een AMvB ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit
Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.	Nu is het een inwoning situatie. Nieuwe situatie 2 wooneenheden.
Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.	Wonen.
Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.	Wonen.
Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.	Geen gevolgen.
Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?	☐ Ja ☑ Nee
Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?	☐ Ja ☑ Nee
Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?	☐ Ja ☑ Nee

Bouwen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

1 Woonboten en drijvende objecten

Betreft het bouwwerk een drijvend object?	☐ Ja ☑ Nee

2 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen?	☐ Ja ☑ Nee

3 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?	☐ Het wordt geheel vervangen ☑ Het wordt gedeeltelijk vervangen ☐ Het wordt nieuw geplaatst
Eventuele toelichting	wijzigen van brandcompartiment
Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?	☐ Ja ☑ Nee

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?	Hoofdgebouw

5 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee
Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee

6 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/ of terrein momenteel voor?	☑ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties
Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?	☑ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties
Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	262
Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	125

7 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	-	-
- Plint gebouw	-	-
- Gevelbekleding	-	-
- Borstweringen	-	-
- Voegwerk	-	-
Kozijnen	-	-
- Ramen	-	-
- Deuren	-	-
- Luiken	-	-
Balkonhekken	-	-
Dakgoten en boeidelen	-	-
Dakbedekking	-	-

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in. -

8 Mondeling toelichten

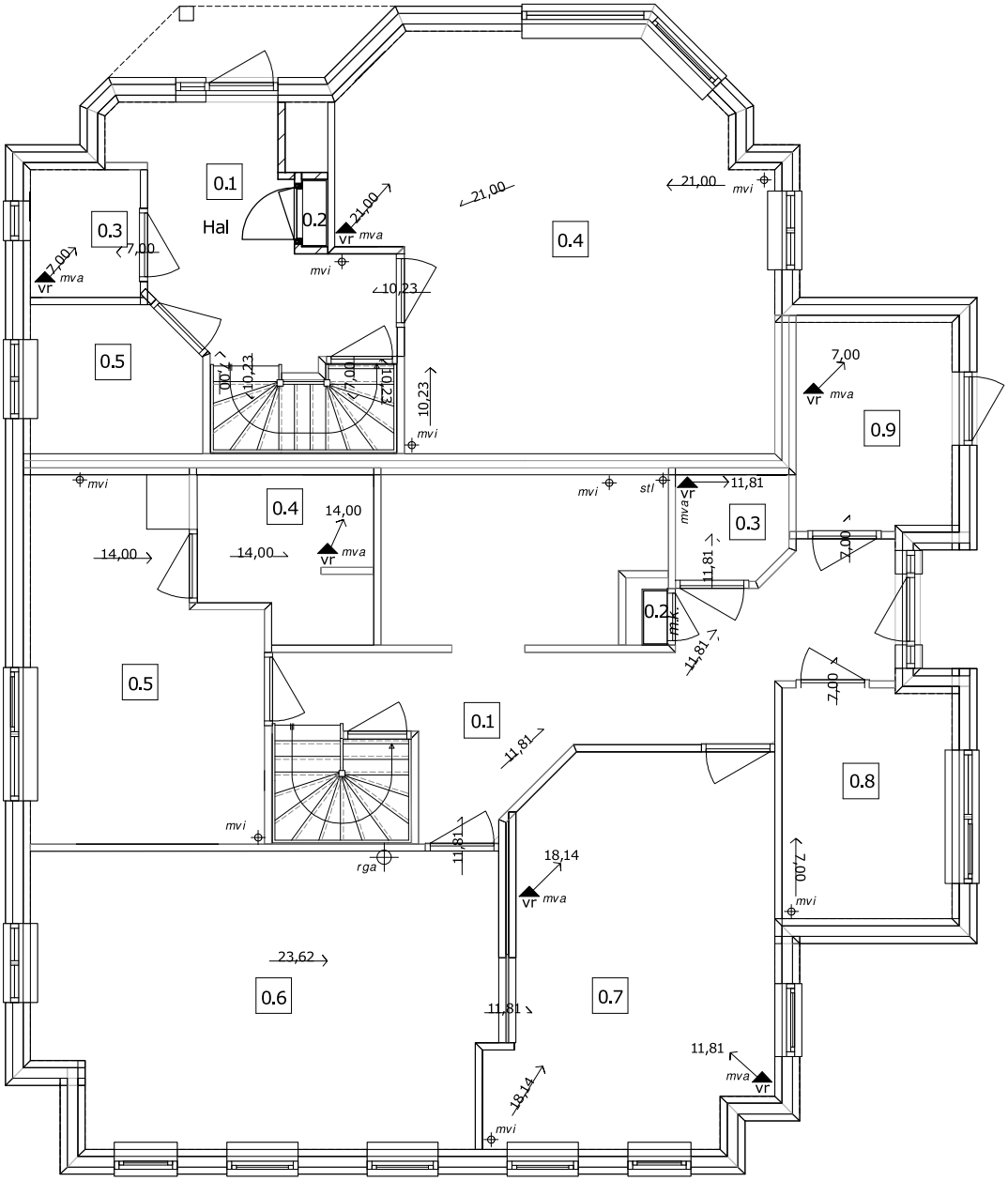
Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/ stadsbouwmeester.

☐ Ja
☑ Nee

Bijlagen

Formele bijlagen

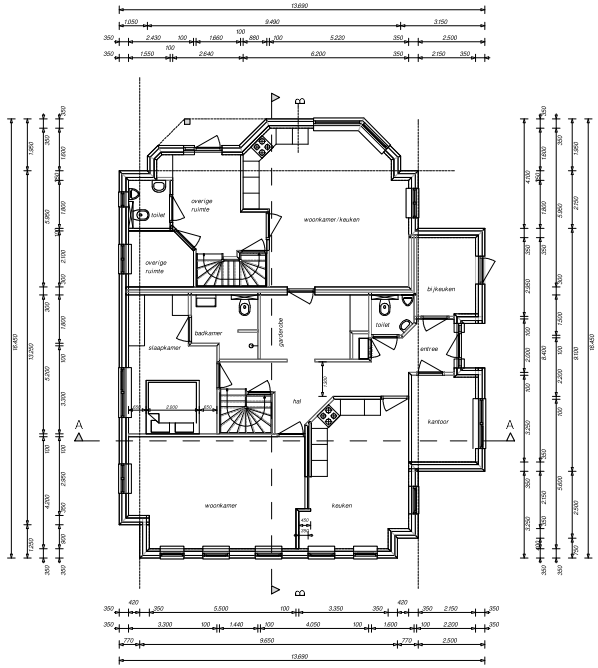
Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
ba-01-01_pdf	ba-01-01.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening Anders	02-02-2023	In behandeling
ba-02-01_pdf	ba-02-01.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening Anders	02-02-2023	In behandeling
ba-03-01_pdf	ba-03-01.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening Anders	02-02-2023	In behandeling
Bouwfysische_bereke-ning_pdf	Bouwfysische berekening.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening Anders	02-02-2023	In behandeling
concept_planschade_-formulier_pdf	concept planschade formulier.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening Anders	02-02-2023	In behandeling



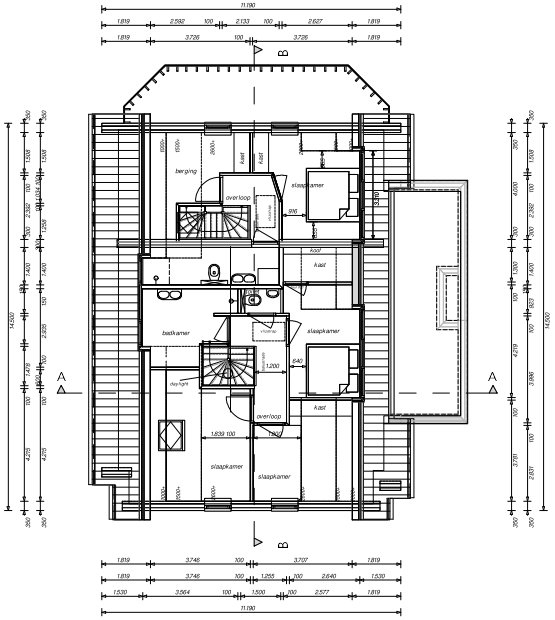
Begane grond

Renvooi:

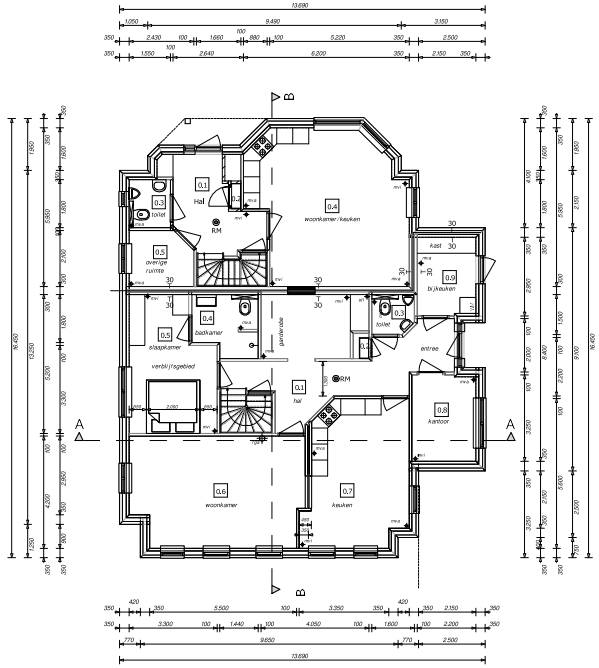
Mvi = toevoer
Mva = afvoer



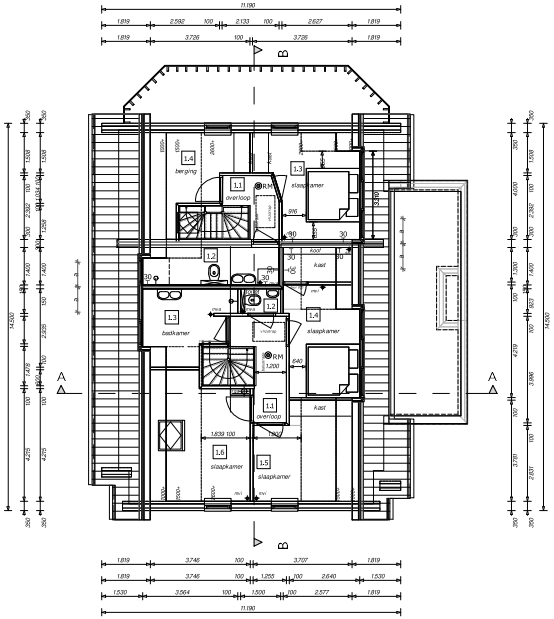
Begane grond bestaand



1e Verdieping bestaand

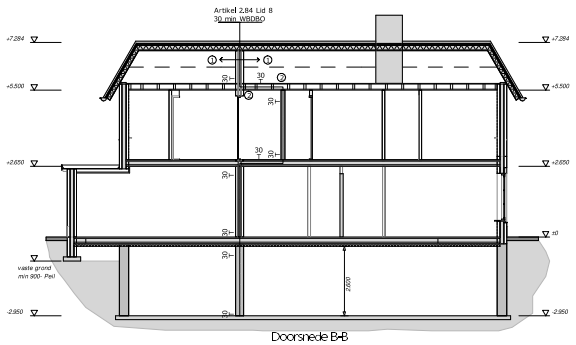


Begane grond gewijzigd



1e Verdieping gewijzigd

Renvooi:
T = Brandscheiding (30 min. WBDBO artikel 2.84 lid 8).
a = 1 mtr onderzijde dakplaat brandwerende plaat (30 min. WBDBO).
RM = Rookmelder conform NEN 2555.



Doorsnede B-B

Renvooi:

1 = onderzijde dakplaat bekleden met brandwerende plaat (30 min. WBDBO).

T = Brandscheiding

2 = Vlieringvloer beven en onder brandwerende plaat (30 min. WBDBO).

Plan voor het splitsen van woonboerderij Jagtlustallee 6 & 8 7711 GE Nieuwleusen

Onderwerp: Overzicht tekening	Status: Definitief	Schaal: 1:100
Datum: 2-2-2023	Werknummer: 22-51-BA-01-01	Getekend: W.v.D.
Datum gewijzigd: .		
Datum gewijzigd: .		
Datum gewijzigd: .		

aan digitale tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

BOUWFYSISCHE BEREKENINGEN

BEHORENDE BIJ DE BOUWAANVRAAG

project nr. 22-51

Werk	Vervangen van woning Jagtlusterallee 6 & 8 7711 GE Nieuwleusen
Berekeningen	Gebruikers/Verblijfsoppervlakte Daglichttoetreding Ventilatieberekening Spuiberekening
Samensteller	
	d.d.: 2-2-2023

VAN DIJK
ONTWERP EN ENGINEERING

GEBRUIKSOPPERVLAKTE / VERBLIJFSOPPERVLAKTE BEREKENING

AANTAL VIERKANTE METERS GEBRUIKSOPPERVLAKTE EN VERBLIJFSOPPERVLAKTE

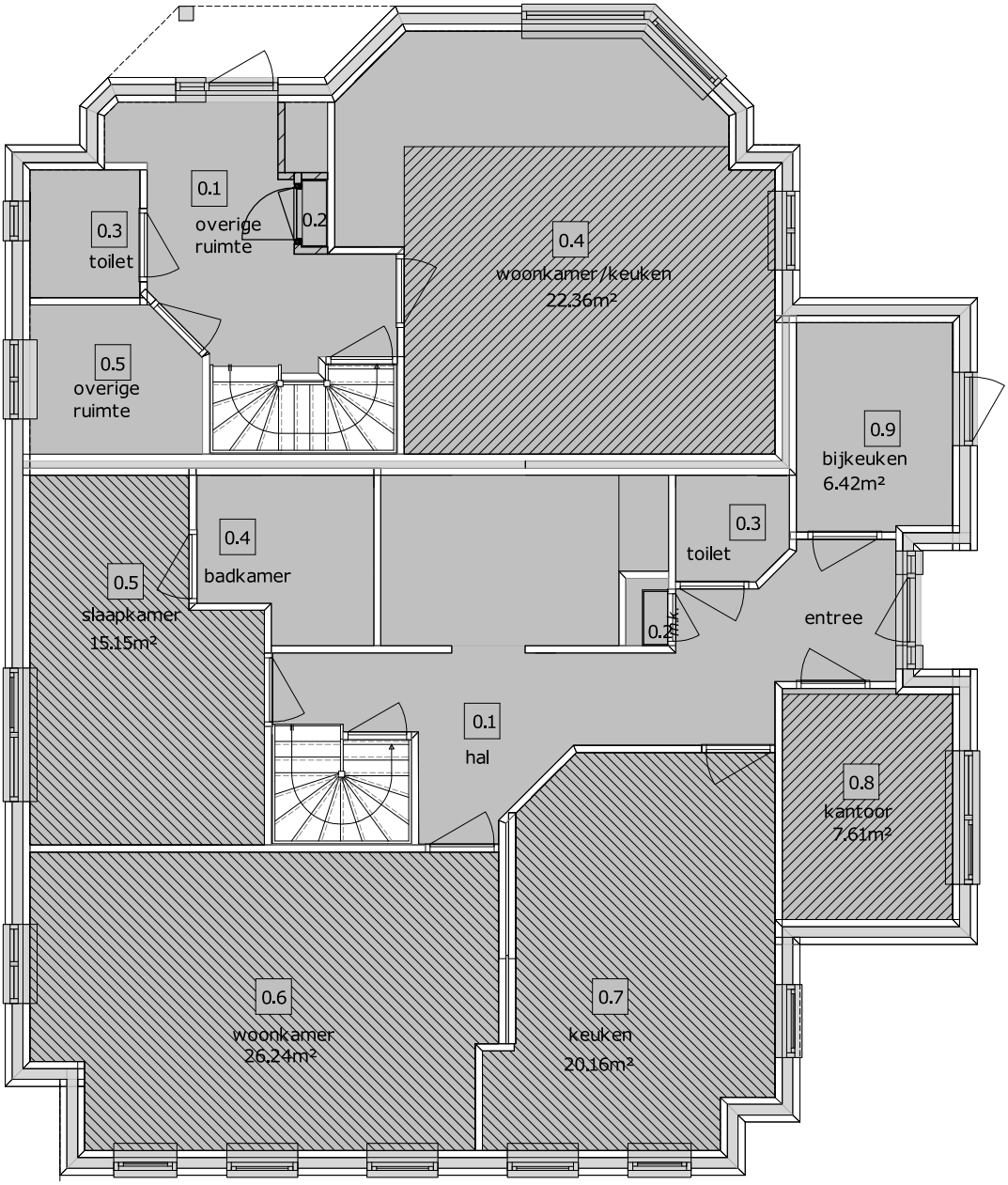
Woning 1

0.1	verkeersruimte	24,50 m²	
0.2	technisch ruimte	0,30 m²	
0.3	toiletruimte	2,29 m²	
0.4	badruimte	5,34 m²	
0.5	verblijfsruimte	15,15 m²	15,15 m²
0.6	verblijfsruimte	26,24 m²	26,24 m²
0.7	verblijfsruimte	20,16 m²	20,16 m²
0.8	verblijfsruimte	7,74 m²	7,61 m²
0.9	overige ruimte	6,42 m²	
1.1	verkeersruimte	5,93 m²	
1.2	toiletruimte	1,39 m²	
1.3	badruimte	7,97 m²	
1.4	verblijfsruimte	13,39 m²	8,74 m²
1.5	verblijfsruimte	10,48 m²	5,10 m²
1.6	verblijfsruimte	14,15 m²	7,76 m²

Woning 2

0.1	verkeersruimte	9,31	
0.2	technisch ruimte	0,30	
0.3	toiletruimte	2,79	
0.4	verblijfsruimte	31,55	22,36 m²
0.5	overige ruimte	4,83	
1.1	verkeersruimte	3,69	
1.2	badruimte	6,81	
1.3	verblijfsruimte	12,91	11,97 m²
1.4	overige ruimte	7,50	

	Woning 1	**Woning 2**
GO begane grond	116,58 m²	51,26 m²
GO 1e verdieping	58,58 m²	35,48 m²
Totaal GO	175,16 m²	86,74 m²



Begane grond

Renvooi:

= Gebruikers oppervlakte

= Gebruikers oppervlakte

VENTILATIE BEREKENING

UITGANGSPUNTEN VENTILATIEBEREKENING

Berekening conform NEN 1087 en NPR 1088.

Gebalanceerd ventilaite systeem

Luchtsnelheid binnen: **8,30 dm³/s**

Overstroom: <= 15 dm³/s. **spleet is 2 cm**
Overstroom: >= 15 dm³/s. **deurrooster met vereiste capaciteit**

maximaal af te voeren per mechanisch afzuigpunt 42,00 dm³/s

Woning 1

0.5 verblijfsruimte 15,15 m²

Benodigde ventilatiecapaciteit:
0,9 x 15,15 = **13,64 dm³/s**
Aanvoer 14,00 dm³/s

Afvoer naar ruimte 0.4

Benodigd	Aanvoer	Afvoer
13,64 dm³/s	14,00 dm³/s	14,00 dm³/s

0.6 verblijfsruimte 26,24 m²

Benodigde ventilatiecapaciteit:
0,9 x 26,24 = **23,62 dm³/s**
Aanvoer 23,62 dm³/s
Afvoer naar ruimte 0.3 / 0.7
11,81 dm³/s naar ruimte 0.7
11,81 dm³/s naar ruimte 0.3

Benodigd	Aanvoer	Afvoer
23,62 dm³/s	23,62 dm³/s	23,62 dm³/s

0.7 verblijfsruimte 20,16 m²

Benodigde ventilatiecapaciteit:
0,9 x 20,16 = **18,14 dm³/s**
Aanvoer vanuit ruimte 0.6
11,81 dm³/s
Afvoer via mechanishe ventilatie

Benodigd	Aanvoer	Afvoer
21,00 dm³/s	18,14 dm³/s	11,81 dm³/s 18,14 dm³/s

0.8 verblijfsruimte 7,61 m²

Benodigde ventilatiecapaciteit:
0,9 x 7,61 = **6,85 dm³/s**
Aanvoer 6,85 dm³/s

Afvoer naar ruimte 0.9

Benodigd	Aanvoer	Afvoer
7,00 dm³/s	7,00 dm³/s	7,00 dm³/s

1.4 verblijfsruimte 8,74 m²

Benodigde ventilatiecapaciteit:
0,9 x 8,74 = **7,87 dm³/s**
Aanvoer 7,87 dm³/s

Afvoer naar ruimte 1.2

Benodigd	Aanvoer	Afvoer
7,87 dm³/s	7,87 dm³/s	7,87 dm³/s

1.5 verblijfsruimte 5,10 m²

Benodigde ventilatiecapaciteit:
0,9 x 5,10 = **4,59 dm³/s**
Aanvoer 7,00 dm³/s

Afvoer naar ruimte 1.3

Benodigd	Aanvoer	Afvoer
7,00 dm³/s	7,00 dm³/s	7,00 dm³/s

1.6 verblijfsruimte **7,76 m^2**

Benodigde ventilatiecapaciteit:
0,9 x 7,76 = **6,98 dm^3/s**
Aanvoer 7,00 dm^3/s

Afvoer naar ruimte 1.3

Benodigd	*Aanvoer*	*Afvoer*
7,00 dm^3/s	7,00 dm^3/s	7,00 dm^3/s

0.9 overige ruimte **6,42 m^2**

Benodigde ventilatiecapaciteit:
0,9 x 6,42 = **5,78 dm^3/s**
Aanvoer vanuit ruimte 0.8 7,00 dm^3/s

Afvoer via mechanische ventilaite

Benodigd	*Aanvoer*	*Afvoer*
7,00 dm^3/s	7,00 dm^3/s	7,00 dm^3/s

0.2 technisch ruimte **0,30 m^2**

Benodigde ventilatiecapaciteit: (eis)

Aanvoer via spleet onder deur verkeersruimte

Afvoer via rooster boven deur naar verkeersruimte

Benodigd	*Aanvoer*	*Afvoer*
2,00 dm^3/s	2,00 dm^3/s	2,00 dm^3/s

0.3 toiletruimte **2,29 m^2**

Benodigde ventilatiecapaciteit: (eis)
eis = **7,00 dm^3/s**
Aanvoer vanaf ruimte 0.6
11,81
Afvoer via mechanische ventilatie

Benodigd	*Aanvoer*	*Afvoer*
7,00 dm^3/s	11,81 dm^3/s	11,81 dm^3/s

0.4 badruimte **5,34 m^2**

Benodigde ventilatiecapaciteit: (eis)
eis = **14,00 dm^3/s**
Aanvoer vanaf ruimte 0.5
14,00
Afvoer via mechanische ventilatie

Benodigd	*Aanvoer*	*Afvoer*
14,00 dm^3/s	14,00 dm^3/s	14,00 dm^3/s

1.2 toiletruimte **1,39 m^2**

Benodigde ventilatiecapaciteit: (eis)
eis = **7,00 dm^3/s**
Aanvoer vanaf ruimte 1.4
7,87
Afvoer via mechanische ventilatie

Benodigd	*Aanvoer*	*Afvoer*
7,00 dm^3/s	7,87 dm^3/s	7,87 dm^3/s

1.3 badruimte **7,97 m^2**

Benodigde ventilatiecapaciteit: (eis)
eis = **14,00 dm^3/s**
Aanvoer vanaf ruimte 1.5 / 1.6
7,00 + 7,00 = 14,00
Afvoer via mechanische ventilatie

Benodigd	*Aanvoer*	*Afvoer*
14,00 dm^3/s	14,00 dm^3/s	14,00 dm^3/s

Totale hoeveelheden/ balans

Aanvoer	**Afvoer**
86,63 dm^3/s	86,63 dm^3/s

UITGANGSPUNTEN VENTILATIEBEREKENING

Berekening conform NEN 1087 en NPR 1088.

Gebalanceerd ventilaite systeem

Luchtsnelheid binnen: **8,30 dm³/s**

Overstroom: <= 15 dm³/s. **spleet is 2 cm**
Overstroom: >= 15 dm³/s. **deurrooster met vereiste capaciteit**

maximaal af te voeren per mechanisch afzuigpunt 42,00 dm³/s

Woning 2

0.2 technisch ruimte **0,30 m²**

Benodigde ventilatiecapaciteit: (eis)

Aanvoer via spleet onder deur verkeersruimte

Afvoer via rooster boven deur naar verkeersruimte

Benodigd	*Aanvoer*	*Afvoer*
2,00 dm³/s		
	2,00 dm³/s	
		2,00 dm³/s

0.4 verblijfsruimte **22,36 m²**

Benodigde ventilatiecapaciteit:
0,9 x 22,36 = **20,12 dm³/s**
Aanvoer 21,00 dm³/s
10,23 dm³/s extra aanvoeren
Afvoer via mechanische ventilatie
10,23 afvoeren naar ruimte 1.2

Benodigd	*Aanvoer*	*Afvoer*
21,00 dm³/s		
	21,00 dm³/s	
	10,23 dm³/s	
		21,00 dm³/s

1.3 verblijfsruimte **11,97 m²**

Benodigde ventilatiecapaciteit:
0,9 x 11,97 = **10,77 dm³/s**
Aanvoer
10,77 dm³/s
Afvoer naar ruimte 0.3
7,00 dm3/s naar ruimte 0.3
3,77 dm3/s naar ruimte 1.2

Benodigd	*Aanvoer*	*Afvoer*
10,77 dm³/s		
	10,77 dm³/s	
		10,77 dm³/s

0.3 toiletruimte **2,79 m²**

Benodigde ventilatiecapaciteit: (eis)
eis = **7,00 dm³/s**
Aanvoer via spleet onder deir vanuit 1.3

Afvoer via mechanische ventilatie

Benodigd	*Aanvoer*	*Afvoer*
7,00 dm³/s		
	7,00 dm³/s	
		7,00 dm³/s

1.2 badruimte **6,81 m²**

Benodigde ventilatiecapaciteit: (eis)
eis = **14,00 dm³/s**
Aanvoer
14,00
Afvoer via mechanische ventilatie

Benodigd	*Aanvoer*	*Afvoer*
14,00 dm³/s		
	14,00 dm³/s	
		14,00 dm³/s

Totale hoeveelheden/ balans

Aanvoer	**Afvoer**
44,00 dm³/s	44,00 dm³/s

Bijlage 14 Projectafwijkingsbesluit Meeleweg 35

gemeente Dalfsen

Schippers Bouwmaterialen Dalfsen B.V.
[redacted]
De Vesting 32
7722 GA Dalfsen

Uw aanvraag ontvangen:	Ons kenmerk:	Inlichtingen bij:	Centrale nummer:
29 december 2023	Z/24/713198	[redacted]	(0529) 48 83 88

Onderwerp:
Omgevingsvergunning verlenen uitgebreid

Datum:
4 november 2024

Geachte [redacted],

U heeft op 29 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen van het bedrijfspand aan Meeleweg 35, 7711 EJ Nieuwleusen. In deze brief leest u onze beslissing.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning
Wij wensen u veel succes met de werkzaamheden. Deze brief met bijlagen is uw omgevingsvergunning. U ontvangt dit besluit alleen per e-mail. Lees alles goed door en bewaar deze omgevingsvergunning.

U mag nog niet beginnen met de werkzaamheden
De omgevingsvergunning is geldig vanaf de dag na afloop van de beroepstermijn. De beroepstermijn duurt 6 weken. Binnen deze termijn kunt u, maar ook anderen beroep indienen. Een beroep indienen doet u of anderen via de (voorzieningen)rechter.

Houd bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening met uw buren
Zij kunnen bezwaar hebben tegen de werkzaamheden. Door vooraf te overleggen, kunt u vervelende situaties voorkomen.

U moet mogelijk veiligheidsmaatregelen nemen
Om onveilige situaties tijdens kap-, bouw- of sloopwerkzaamheden te voorkomen kan het zijn dat u maatregelen moet nemen. U doet dit om schade aan personen, beschadiging of hinder op wegen, werken of roerende zaken die zich in de omgeving bevinden, te voorkomen. Bent u de veroorzaker van schade en/of schade aan personen? Dan bent u verantwoordelijk.

Raadhuisstraat 1
Postbus 35, 7720 AA Dalfsen
T (0529) 48 83 88
F (0529) 48 82 22
E gemeente@dalfsen.nl
I www.dalfsen.nl

Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)
Door uw aanvraag wijzigen de gegevens in de BAG.

Oude gebruiksoppervlakte: 1202m^2
Nieuwe gebruiksoppervlakte: 1221m^2

Brondocument: DOC/24/871049

Wij maken het besluit bekend
Dit doen wij op de website van de gemeente Dalfsen onder KernPUNTEN (www.dalfsen.nl/kernpunten-0), in het Gemeenteblad (www.officielebekendmakingen.nl) en in het weekblad “De Dalfser Marskramer” van 5 november 2024. Wij adviseren u ook om omwonenden te informeren over uw project. Dit voorkomt in veel gevallen dat er bezwaar wordt gemaakt, waardoor u sneller kunt starten met de werkzaamheden.

Bent u het niet eens met dit besluit?
Tegen dit besluit is beroep mogelijk bij de Rechtbank Overijssel, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Het beroepschrift moet gemotiveerd zijn en binnen zes weken na het bekend maken van dit besluit bij de Rechtbank zijn ingediend.

Ook kunt u de Voorzieningenrechter van de Rechtbank om het treffen van een voorlopige voorziening vragen. Stuur uw verzoek naar Rechtbank Overijssel, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Of doe uw verzoek digitaal (met DigiD) via www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-contact/Rechtsgebieden/Bestuursrecht

Voor zowel de behandeling van uw beroep als een verzoek om voorlopige voorziening brengt de Rechtbank u kosten in rekening.

Heeft u vragen?
Neem dan telefonisch of schriftelijk contact op met de hee[redacted] telefoonnummer 0529 [redacted]. Wilt u hierbij het zaaknummer Z/24/713198 noemen?

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,

[redacted]
Casemanager Ruimtelijke kwaliteit

Ook verstuurd aan: Bouwtektuur, [redacted]

BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer horen de onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u om dit goed door te lezen. Hierin staan aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

1. Algemene voorschriften

Nr.	*Deel*	*Uitvoering*
1.	Uitvoering volgens de voorschriften	Het (bouw)plan moet u uitvoeren volgens de voorschriften.
2.	Schade openbare ruimte	Mogelijke schade door (bouw)werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen) wordt door de gemeente hersteld. De vergunninghouder betaalt de kosten.
3.	Omgevingsveiligheid	Als er kans bestaat op gevaar of overlast, moet het bouwterrein tijdens de bouw afgesloten zijn van de (openbare) weg en van de erven die tegen het bouwterrein aan liggen.
4.	Burgerlijk Wetboek	Volgens het Burgerlijk Wetboek mag u niet bouwen op het erf van de buren. Dit mag u wel doen als u hierover met uw buren afspraken hebt gemaakt.
5.	Wet natuurbescherming	Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking gegaan. Deze wet heeft het doel om de planten en dieren te beschermen. Iedereen in Nederland is verplicht rekening te houden met de dieren en planten. Dit betekent dat u geen dingen mag doen die dieren en planten in gevaar kunnen brengen. Als u uw oude gebouw gaat slopen, mag u nesten en verblijfplaatsen van beschermde dieren en planten niet vernielen. U mag deze dieren en planten ook niet wegjagen of weghalen. In dat geval kunt u contact opnemen met de Provincie Overijssel. Zij kunnen u uitleggen wat u dan het beste kunt doen. Meer informatie vindt u op de website van de provincie Overijssel https://www.overijssel.nl.
6.	Kabels en leidingen	Als bij de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden buizen en/of kabels van gemeentewegen moeten worden omgelegd, betaalt de vergunninghouder hiervoor de kosten.
7.	In gebruik nemen bouwwerk	U mag het bouwwerk pas in gebruik nemen als u de gemeente heeft laten weten dat u klaar bent met de (bouw)werkzaamheden.
8.	Bouwafval	U moet uw bouwafval op het (bouw)terrein zoveel mogelijk scheiden. U moet asbest, bitumineuze stoffen, hout en board, metsel- en betonpuin, ijzer, zink, lood, koper, glas en met PAKS verontreinigde materialen gescheiden bewaren voordat u het afvoert. Geeft u het afval af aan een sorteerbedrijf? Dan hoeft u het afval niet gescheiden te bewaren. U moet het sloopafval binnen twee maanden afvoeren naar een erkende inzamelaar.

9.	Stof door sloop- en/of bouwwerkzaamheden	Om stofwolken te voorkomen of te beperken, moet u water sproeien op de onderdelen die u sloopt.
10.	Vrijgekomen grond op eigen terrein	Als er bij graafwerkzaamheden grond over blijft, dan kunt u deze grond weer gebruiken op dezelfde locatie. U hoeft dit niet te melden.

2. Toezicht

Nr.	*Deel*	*Uitvoering*
1.	Contactgegevens	- [redacted] - E-mail: omgevingsloket@dalfsen.nl - Telefoon: 14 0529 - Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het toezichtkenmerk Z/24/734141.
2.	Aanwezige documenten (digitaal)	Aanwezige documenten op het bouwterrein. De documenten mogen ook digitaal aanwezig zijn. - Omgevingsvergunning: inclusief de bijlagen die u heeft ontvangen bij de omgevingsvergunning. - Bouwveiligheidsplan: onder andere inrichting bouwplaats en afscheiding. - Documenten: Overige vergunningen en documenten met voorwaarden en ontheffingen die belangrijk zijn voor het bouwen.
3.	Aanwijzingen	De toezichthouder kan aanwijzingen geven voor de bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Dit doet de toezichthouder om gevaarlijke situaties, schade of overlast voor andere bouwwerken en personen te voorkomen of te stoppen. Ook kan de toezichthouder aanwijzingen geven als er onveilig wordt gewerkt op de bouwlocatie of als iemands gezondheid in gevaar is.
4.	Meldingen	Meldingen tijdens de bouwwerkzaamheden (zie contactgegevens voor het melden): - Start bouw: 2 werkdagen voordat u begint moet u de graafwerkzaamheden melden (artikel 1.25 Bouwbesluit) - Einde bouw: op de eerste werkdag na beëindiging (artikel 1.25 Bouwbesluit) - Storten van (gewapend)beton: 3 werkdagen voor aanvang - Detailberekeningen en tekeningen: 21 dagen voor aanvang, o.a. wapeningstekeningen of installatietekeningen inclusief bijbehorende berekeningen

3. Bouwbesluit

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Bouwen volgens het Bouwbesluit	U moet bouwen volgens de regels van het Bouwbesluit.
2.	Kwaliteitsverklaringen	Tenminste 21 dagen voor de start van de werkzaamheden moet u de kwaliteitsverklaringen indienen. Hieruit moet blijken dat de bouwmaterialen en/of bouwconstructies en installaties voor het gebruik van het pand voldoen aan de brandveiligheidsartikelen van het Besluit bouwwerk leefomgeving. - Kwaliteitsverklaringen: 21 dagen voor aanvang, o.a. KOMO/ CE-certificaten en attesten met certificaat afgegeven door een door de Minister van Infrastructuur en Milieu erkende instelling U mag niet met de bouwwerkzaamheden starten voordat de toezichthouder de kwaliteitsverklaringen heeft goedgekeurd.

4. Constructie

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Draagkracht ondergrond	De draagkracht van de ondergrond controleren met een (hand)sondeerapparaat voordat de bouw begint. De conusweerstand moet minimaal ≥ 4 MN/m² (40 kgf/cm²) zijn. Als dat niet zo is, dan moet u grondverbetering toepassen. Dit kan volgens opgave constructeur. In dat geval graag overleggen met de toezichthouder.
2.	Afwijkingen	Als er verschillen zijn tussen de bouwkundige tekeningen en de constructieve tekeningen (schetsen), moet, met betrekking tot de constructieve aspecten, uit worden gegaan van de bijbehorende constructieberekeningen en/of constructietekeningen. Als tijdens de uitvoering blijkt dat een constructiedeel hersteld moet worden, dat moet dit gebeuren in overleg met de toezichthouder.

5. Waterhuishouding

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Regenwater	- Volgens de Waterwet bent u verplicht om te zorgen dat het hemelwater op eigen terrein opgenomen wordt in de grond. Hiermee helpt u wateroverlast binnen uw wijk te voorkomen. - Regenwater vanaf daken en verhardingen moet onder vrij verval via open goten of over de verharding afgevoerd worden naar de openbare ruimte. Of het moet op het perceel zelf in de bodem opgenomen worden. - U moet zelf zorgen voor het aanleggen van de goten. Ook moet u zorgen voor het onderhouden en vervangen van de goten wanneer dat nodig is. De kosten zijn voor uw rekening. - U moet proberen te voorkomen dat grond wordt meegespoeld bij de afvoer van regenwater naar de openbare ruimte.

- Tuinverhardingen en daken van bijvoorbeeld tuinhuisjes moeten zo worden aangelegd dat afstromend regenwater via open goten of over de verharding naar de openbare ruimte wordt afgevoerd. Of u moet ervoor zorgen dat het regenwater door een infiltratievoorziening in de bodem wordt opgenomen.
- Regenwaterleidingen vanaf daken moeten bij de gevel een vrije uitstroom hebben op minimaal 10 cm. boven het maaiveld.
- In goten die bedoeld zijn voor de afvoer van regenwater mogen geen stoffen aangebracht worden waarvan men weet of kan vermoeden dat ze de bodem, het grondwater of het oppervlaktewater kunnen vervuilen. Dit geldt ook voor infiltratievoorzieningen.
- Het is niet toegestaan om regenwater via het afvalwaterriool te lozen.

BIJLAGE 2: MOTIVERING EN OVERWEGINGEN

Hier leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en welke regelgeving we hebben gebruikt.

Uw aanvraag is compleet

Op 11 januari 2024 hebben wij u tot en met 21 maart 2024 de tijd gegeven om uw aanvraag aan te vullen. De missende gegevens hebben wij op 4 september 2024 ontvangen en beoordeeld. De aanvraag bevat voldoende informatie zodat wij de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen.

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van 26 weken.

Tegen het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 11 september 2024 tot en met 23 oktober 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben wij geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit ontvangen.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

Het besluit om u de omgevingsvergunning te geven nemen wij op basis van de voorschriften (bijlage 1), de overwegingen per activiteit (bijlage 3) en de ontvangen documenten (bijlage 4). Deze gegevens maken onderdeel uit van dit besluit.

Uw omgevingsvergunning bestaat uit de volgende activiteit(en)

- het bouwen van een bouwwerk
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan e.d.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op wetten.overheid.nl.

- Artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
- De Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor)
- Hoofdstuk 2, § 2.1 tot en met 2.3, van de Wabo
- Hoofdstuk 3, §3.3 van de Wabo, uitgebreide voorbereidingsprocedure
- Artikel 3:11, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, ter inzage leggen van het ontwerpbesluit
- Artikel 4:15, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn uit te stellen omdat wij u hebben gevraagd om de aanvraag aan te vullen

BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN PER ACTIVITEIT

Het bouwen van een bouwwerk

Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen inclusief de daarbijbehorende herzieningen
Het voldoet niet aan onderstaande artikelen:

- Artikel 3, lid 3.1: De voor ' Agrarisch ' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische doelen. De naast gelegen gronden met de bestemmings ‘agrarisch’ worden gebruikt voor bedrijfsmatige doeleinden
- Artikel 6, lid 6.2.1 sub a: De oppervlakte van bedrijfsgebouwen per bouwperceel mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte, met dien verstande dat een eenmalige vergroting van 10% is toegestaan met een maximum van 500 m² waarbij het gebouw landschappelijk dient te worden ingepast.
  Met de bouw van het nieuwe bedrijfspand vind een vergroting van meer dan 10% plaats ten opzichte van het bestaande oppervlakte.
- Artikel 6.2, Lid 6.2.1 sub d: De dakhelling bedraagt ten minste 18 graden.
  Het voorgenomen bouwplan heeft een dakhelling van 15 graden.

Uw project voldoet niet aan de regels uit het bestemmingsplan. Bij de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ leggen we uit waarom we uw project toch mogelijk willen maken

Uw project voldoet aan de welstandseisen
Dit is vastgesteld door de Stadsbouwmeester van het Oversticht op 3 september 2024.

Uw project voldoet aan het Bouwbesluit
Het project is getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Wet natuurbescherming (Aerius-berekening)
Bij de aanvraag heeft u een Aerius-berekening gevoegd. Hieruit blijkt dat de depositie van stikstofverbindingen afkomstig van uw project in de aanleg- en gebruiksfase 0,00 mol per hectare per jaar is op het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied. Op grond van de Wet natuurbescherming is daarom geen vergunning nodig. Er is dus ook geen ’verklaring van geen bedenkingen Wet natuurbescherming’ van de provincie Overijssel noodzakelijk.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving
Meer informatie hierover kunt u vinden op wetten.overheid.nl.

- artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen, bestemming Bedrijf, dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 5, gebiedsaanduiding overige zone - bomenteelt, gebiedsaanduiding Landschapselement, gebiedsaanduiding specifieke vorm van bedrijf – houthandel
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer.
- artikel 2.10, van de Wabo, waarin staat dat aan het Bouwbesluit, bouwverordening, ruimtelijke regels en redelijke eisen welstand moet worden voldaan

Conclusie
Uw project voldoet aan de regels en eisen. Daarom ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit ‘het bouwen van een bouwwerk’.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

Zoals bij de activiteit 'Het (ver)bouwen van een bouwwerk' al is aangegeven, is uw plan strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij horende planregel

Afwijken binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan

Bedrijfshal

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheden om op grond van artikel 6, lid 6.4.1 onder b een afwijkende dakhelling toestaan.

Afwijken buiten de mogelijkheden van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan en de algemene afwijkingsregels bieden echter geen mogelijkheid om af te wijken van de bestemmingsregels, voor het gebruiken van gebruiken van agrarische gronden ter behoeve van bedrijfsmatige doeleinden en het toe te staan van een uitbreiding van meer dan 10% ten opzichte van het bestaande oppervlakte. Wij zijn bereid mee te werken aan het plan middels een project afwijkingsbesluit op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo. Voor de motivatie verwijzen wij naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing 'Ruimtelijke onderbouwing', van datum 5 september 2024 (document nr: *DOC/24/851261*), zoals bij dit besluit is bijgevoegd. Uit de ruimtelijke onderbouwing is in voldoende mate aangetoond dat het plan ruimtelijk gezien aanvaardbaar is.

Vooroverleg met Provincie/Rijk

Op grond van artikel 6.18 Bor is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 Wabo het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing.

Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisten opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke plannen. Geoordeeld wordt dat de voorgenomen ontwikkeling geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

Provincie Overijssel

Gelet op de locatie, aard en omvang van de ontwikkeling wordt het voeren van een vooroverleg met de provincie niet noodzakelijk geacht.

Waterschap Drents Overijsselse Delta

Vooroverleg met het Waterschap heeft plaatsgevonden via het invullen van de digitale watertoets. De uitkomsten van deze watertoets heeft ertoe geleid dat de 'paragraaf waterschapsbelang' van het waterschap van toepassing is

Verklaring van geen bedenkingen

De Wabo bepaalt in artikel 2.27 in samenhang met artikel 6.5 Bor dat, indien het voornemen bestaat om een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het geldende bestemmingsplan, de gemeenteraad vooraf hiervoor een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen moet verlenen.

Er wordt gebruik gemaakt van de Beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen. Daardoor valt deze aanvraag binnen de vastgestelde lijst van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is.

Wanneer een project niet voldoet aan het bestemmingsplan, toetsen wij het project aan (landelijke) regels om af te wijken van het bestemmingsplan

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving
Meer informatie hierover kunt u vinden op wetten.overheid.nl.
artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
Bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen, bestemming Bedrijf, dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 5, gebiedsaanduiding overige zone - bomenteelt, gebiedsaanduiding Landschapselement, gebiedsaanduiding specifieke vorm van bedrijf – houthandel
Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer.

Conclusie
Voor de activiteit ‘het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

BIJLAGE 4: DOCUMENTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z/24/713198 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

Nr.	Ontvangstdatum	Omschrijving	Document nr.
1.	29 december 2023	8319151_1700230579819_21-195-04_Bouwcenter_Schippers_verbouw_bedrijfspand_-_Nieuwleusen_17-11-2023.pdf	DOC/24/765875
2.	29 december 2023	8319151_1700230579856_21-195-05_Bouwcenter_Schippers_verbouw_bedrijfspand_-_Nieuwleusen_17-11-2023.pdf	DOC/24/765876
3.	29 december 2023	8319151_1700234711323_21-195-02_Bouwcenter_Schippers_nieuwbouw_bedrijfspand_-_Nieuwleusen_17-11-2023.pdf	DOC/24/765882
4.	29 december 2023	8319151_1700235111207_AERIUS_projectberekening_Bouwfase.pdf	DOC/24/765883
5.	29 december 2023	8319151_1700235111207_AERIUS_projectberekening_Bouwfase.pdf	DOC/24/765885
6.	29 december 2023	8319151_1700235111313_AERIUS_projectberekening_Gebruiksfase.pdf	DOC/24/765886
7.	29 december 2023	8319151_1700235111422_Toelichting_Aerius_berekening_21-195.pdf	DOC/24/765887
8.	29 december 2023	8319151_1703835907918_5703_QS_Meeleweg_35_Nieuwleusen.pdf	DOC/24/765888
9.	29 december 2023	8319151_1703836082688_20231124scan133033.pdf	DOC/24/765889
10.	29 december 2023	8319151_1703836135126_publiceerbareaanvraag.pdf	DOC/24/765890
11.	30 april 2024	Advies ervenconsulent voor Meeleweg 35, Bijlage bij Advies ervenconsulent voor Meeleweg 35	DOC/24/770073
12.	30 april 2024	Uittreksel Kamer van Koophandel, Bijlage bij FW_ kvk	DOC/24/808225

13.	31 mei 2024	24-165 Rapport	DOC/24/818901
14.	31 mei 2024	24-165a Rapport	DOC/24/818902
15.	15 juli 2024	Rapp. Schipper 15-07-2024	DOC/24/836990
16.	15 oktober 2025	231012_Ruimtelijke_Onderbouwing_Meeleweg_35_RV_2272024_, Bijlage bij Opmerkingen na controle_ Gewijzigde Ruimtelijke Onderbouwing - Bouwcenter Schippers Meeleweg 35_ Nieuwleusen	DOC/24/864964
17.	15 juli 2024	Bijlage_2_ Bodemonderzoek	DOC/24/840503
18.	3 september 2024	Welstand Meeleweg 35	DOC/24/851206
19.	30 april 2024	21-195-03 Bouwcenter Schippers verbouw bedrijfspand - Nieuwleusen 30-04-2024	DOC/24/807916
20.	30 april 2024	21-195-01 Bouwcenter Schippers nieuwbouw bedrijfspand - Nieuwleusen 30-04-2024	DOC/24/807917
21.	15 oktober 2024	20240903_inrichtingsplan_Meeleweg_Nieuwleusen_WEB	DOC/24/864965

Ruimtelijke onderbouwing Meeleweg 35, Nieuwleusen

September 2024

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en omschrijving plan

Aan de Meeleweg 35 in Nieuwleusen is Bouwcenter Schippers gevestigd. Het Bouwcenter heeft recent aan de westzijde van het perceel agrarische grond van ruim 2.400 m^2 aangekocht om zo een kwaliteitsimpuls aan het Bouwcenter te creëren. Het plan is om het aangekochte agrarische perceel grotendeels te bestraten. Hierdoor kan het vrachtverkeer op het terrein in plaats van op de Meeleweg manoeuvreren. Daarnaast wordt een gedeelte van de bestaande gebouwen gesloopt en elders op het perceel teruggebouwd en veranderd de functieaanduiding. Voor het initiatief is een omgevingsvergunning met de uitgebreide procedure noodzakelijk.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Meeleweg 35 in Nieuwleusen en omvat het bouwcenter met het aangekochte perceel. Ten westen van het plangebied liggen voornamelijk agrarische percelen en enkele woningen, zoals te zien is in figuur 1.1. Het plangebied ligt op de kadastrale percelen: Nieuwleusen sectie O met nummers 1069 en 293.

Figuur 1.1: *Ligging plangebied, plangebied gemarkeerd met rode ster (Bron: Pdok-Viewer)*

Figuur 1.2: *afbakening plangebied, plangebied rood omlijnd (Bron: Pdok-Viewer)*

1.3 Geldende planologische situatie

Het plangebied aan de Meeleweg valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen' deels onherroepelijk in werking getreden op 24 juni 2013. Hierop kent het plangebied de enkelbestemming 'Agrarisch', de enkelbestemming 'Bedrijf' de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-houthandel', de gebiedsaanduiding 'bomenteelt' en de gebiedsaanduiding 'landschapselement', zoals te zien is in figuur 1.3.

Figuur 1.3 *Kaartuitsnede plankaart bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen' (2013) (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)*

Daarnaast heeft het plangebied in het 'Chw bestemmingsplan 5e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen' de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 5' en 'Waarde – Archeologie 7'. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), ook bestemd voor doeleinden ter bescherming en vaststelling van archeologische waarden.

Figuur 1.3 *Kaartuitsnede Chw bestemmingsplan 5e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen (2019) (bron: ruimtelijkeplannen.nl)*

Via een omgevingsvergunning is het mogelijk om van het bestemmingsplan af te wijken als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. In deze ruimtelijke onderbouwing komen alle relevante aspecten vanuit de ruimtelijke ordening aan de orde. Deze ruimtelijke onderbouwing toont aan dat het project in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

De ontwikkeling aan de Meeleweg 35 in Nieuwleusen valt onder de ‘lijst met categorieën van gevallen waarvoor geen VVGB nodig is’, die door de gemeenteraad is vastgesteld.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 vormt een overzicht van het relevante beleidskader op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. De ruimtelijke- en milieukundige onderzoeken die ten grondslag liggen aan het plan zijn in Hoofdstuk 3 toegelicht. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van het plan en de toekomstige situatie. Hierbij is ingegaan op de huidige ruimtelijke en functionele kenmerken van het plangebied. In hoofdstuk 5 wordt de maatschappelijke- en economische haalbaarheid van het plan toegelicht.

Hoofstuk 2 Beleidskaders

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid dat betrekking heeft op het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling beschreven. Het wordt benaderd vanuit het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Het voorgenomen plan wordt getoetst aan dit beschreven beleid.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld en vervangt de vervallen Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is één van de instrumenten van het nieuwe stelsel voor omgevingsrecht. NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de 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.

De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

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

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

Toets aan initiatief

In dit geval is sprake van een kleinschalige ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit plan opgenomen ontwikkelingen.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die al in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds in het Barro aangevuld met onderwerpen uit de structuurvisie infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op d.d. 30 december ’11 in werking getreden.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen

voor deze gebieden zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

Bij besluit van d.d. 28 augustus ‘12 (inwerking getreden op d.d. 1 oktober ‘12) is het Barro aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond Rijksvaarwegen), de elektriciteitsvoorziening, het regime van de herijkte ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied).

Het Barro doet geen specifieke uitspraken over zaken die in het plan worden geregeld en vormt daarmee geen belemmering.

2.2.3 Ladder voor duurzame ontwikkeling

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.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

- De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, als het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
- Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

In artikel 1.1.1 van het Bro is omschreven wat verstaan wordt onder een stedelijke ontwikkeling. Volgens dit artikel betreft een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Onder deze andere stedelijke voorzieningen vallen volgens het ministerie van Infrastructuur & Milieu (IenM) onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, bestuur, cultuur, indoorsport en Leisure.

Toets aan initiatief
Bouwcenter Schippers kent al jaren een niet optimaal terrein. Op het terrein kan vrachtverkeer niet draaien waardoor dit vaak gebeurt op de openbare weg (Meeleweg). Door het bestraten van het perceel kan het vrachtverkeer op het eigen terrein manoeuvreren. Dit bevordert de verkeersdoorstroom van de Meeleweg. Daarnaast wordt er rekening gehouden met de wateropslag en de landschappelijke inpassing, zoals te zien is op het inrichtingsplan (zie bijlage 1).

Conclusie
Deze stedelijke ontwikkeling (vergroten van het bedrijventerrein, herbouw gedeelte van de bedrijfsgebouwen en veranderen van de functieaanduiding) is met de bovenstaande motivatie passend binnen het Rijksbeleid. Vanwege de langwerpige vorm van het bestaande bedrijventerrein zijn de bovengenoemde ontwikkelingen niet mogelijk binnen het bestaande perceel.

2.3 Water

2.3.1 Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW), is een Europese richtlijn. Deze richtlijn is bedoeld om de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in Europa op goed niveau te houden en te krijgen. Het doel is om in 2015 een goede ecologische en chemische toestand voor alle oppervlaktewateren te hebben en een goede chemische en kwantitatieve toestand voor alle grondwateren. Voor grondwater betekent dit onder meer dat er geen directe lozingen mogen plaatsvinden en de toename van chemische verontreiniging moet worden voorkomen. Het grondgebied van de gemeente Dalfsen behoort tot het stroomgebied van de Rijn, deelgebied Rijn-Oost. Voor dit deelgebied is in 2009 het stroomgebiedsbeheerplan vastgesteld.

2.3.2 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.

2.3.3 Waterbeleid 21^{e} eeuw

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

- Vasthouden, bergen en afvoeren;
- Schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits vasthouden, bergen en afvoeren houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt, wanneer nodig, het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden. Wanneer vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd. Bij de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoongehouden wordt. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk van elkaar gescheiden. Wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, wordt het verontreinigde water gezuiverd.

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

2.4 Natuur

2.4.1 Vogel- en Habitatrichtlijn

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

2.4.2 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.

<u>Gebiedsbescherming</u>

Met het onderdeel gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming (Wnb) worden waardevolle, kwetsbare Natura 2000-gebieden beschermd. Hiermee voldoet de provincie aan internationale verdragen en de Europese regelgeving voor de beschermde natuurgebieden en beschermde soorten planten en dieren in die gebieden. De provincie Overijssel kent 25 Natura 2000-gebieden. Voor ontwikkelingen in de gemeente Dalfsen wordt rekening gehouden met het Vecht- en Beneden-Reggegebied, Uiterwaarde Zwarte Water en Vecht en de Olde Maten & Veerslootslanden', zie paragraaf 3.5 voor verdere uitwerking.

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

vergunning nodig voor de uitstoot van stikstof of kan worden volstaan met een melding. Dit op basis van de Programmatische Aanpak Stikstof.

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

- Geluidsbelasting;
- Wijziging van grondwaterstanden of -stromen;
- Opzetten peil of peilverlagingen;
- Aanzuigende werking verkeer;
- Uitstoot van schadelijke stoffen;
- Lichthinder of versnippering van gebied.

Soortenbescherming

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

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

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

2.4.3 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

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

- Bestaande natuurgebieden,
- Waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur wordt aangelegd;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000 -gebieden.

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

Paragraaf 3.5 Ecologie gaat in op de voor het plangebied relevante natuuraspecten.

2.5 Provinciaal beleid

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

2.5.1 Omgevingsvisie Overijssel

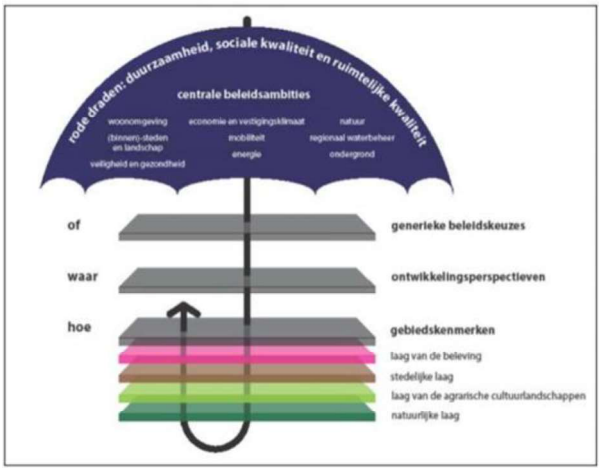
De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomst vaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:
- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:
- Door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu 's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- Investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken;
- Ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

2.5.2 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, et cetera kan aan de hand van deze drie stappen bepaald worden of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd moet worden.



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

Dit uitvoeringsmodel is gebaseerd op de volgende drie niveaus:

- Generieke beleidskeuzes
- Ontwikkelingsperspectieven
- Gebiedskenmerken

De drie hierboven genoemde begrippen worden hieronder toegelicht.

1. Generieke beleidskeuzes
Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zogenaamde 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingszones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

2. Ontwikkelingsperspectieven
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent door vertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

3. Gebiedskenmerken
Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en Leisure laag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt. Aan de hand van de genoemde niveaus wordt bekeken of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

Toets aan initiatief
1. Generieke beleidskeuzes
De provinciale beleidskeuzes bepalen onder andere of een initiatief mogelijk is. In de provincie Overijssel is een aantal beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Dit zijn de volgende:

1. Integraliteit
2. Toekomstbestendigheid
3. Concentratiebeleid
4. (Boven)Regionale afstemming
5. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Samen geven deze beleidskeuzes invulling aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

1. Integraliteit
De eis van integraliteit houdt in dat alle belangen die bij een ontwikkeling betrokken zijn, zorgvuldig tegen elkaar worden afgewogen. Met deze wettelijke eis uit het Besluit ruimtelijke ordening wordt verzekerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Toets aan initiatief

Voor dit initiatief is een integrale afweging gemaakt waarbij beleid, ruimtelijke kwaliteit, omgeving en behoefte meewegen. Dit vertaalt zich in deze ruimtelijke onderbouwing. Het realiseren van bestrating op het agrarische perceel, het gedeeltelijk nieuwbouwen van de bestaande bebouwing en het veranderen van de functieaanduiding voorziet in de toekomstbestendigheid van het Bouwcenter. Het Bouwcenter kan het perceel logischer indelen waarbij het vrachtverkeer beter kan manoeuvreren op het terrein. Hierdoor hoeft het vrachtverkeer niet meer op de openbare weg te draaien. Daarnaast wordt de functieaanduiding 'houthandel' veranderd naar 'handel in bouwmaterialen'. Hierdoor sluit de functieaanduiding aan op de feitelijke situatie en de SBI-code. Ook wordt het erf landschappelijk ingepast door het gebruik van een hakhoutsingel en -haag. Ook is het plangebied zo ingericht dat 9 eiken worden behouden waarbij de biotoop voor de eik wordt versterkt. Daarnaast biedt het plan voldoende ruimte voor het opslaan van water, zoals te zien is op het inrichtingsplan (bijlage 1) en besproken wordt in paragraaf 3.11. De kwaliteit waarmee de ontwikkeling wordt vormgegeven is afgestemd op de omgeving. In het geval van dit initiatief zijn omwonenden geïnformeerd over het plan.

2. Toekomstbestendigheid

De eis dat gekozen oplossingen voor maatschappelijke opgaven toekomstbestendig moeten zijn, houdt in dat een initiatief de mogelijkheden van

toekomstige generaties om in hun behoeften te kunnen voorzien niet in gevaar mag brengen. Initiatieven moeten bijdragen aan een duurzame benadering van ontwikkelingen die voorzien in de behoefte van de huidige generatie, maar die opties openhoudt om ook te voorzien in behoeften van toekomstige generaties. Het gaat dan om een evenwichtige benadering van het welzijn van mensen, economische welvaart en van het beheer van natuurlijke voorraden. Bij toekomstbestendigheid gaat het ook om de effecten van ingrepen op verschillende schaalniveaus (van directe buren tot ver over de grens) en over de vraag of het project over 20 of 30 jaar nog steeds toegevoegde waarde heeft.

Toets aan initiatief

Bouwcenter Schippers is sinds 1972 gevestigd aan de Meeleweg 35 te Nieuwleusen. Het terrein is momenteel nog ingedeeld op het vrachtverkeer uit 1972. Aangezien er tegenwoordig gebruikt wordt gemaakt van grotere vrachtwagens kent het terrein geen optimale terreinindeling. Door het aangekochte perceel is een andere terreinindeling mogelijk. Hierdoor kan Bouwcenter Schippers het terrein herindelen waardoor het vrachtverkeer beter kan manoeuvreren. Dit zorgt ervoor dat het bedrijf toekomstbestendig wordt. Daarnaast wordt de functieaanduiding gewijzigd in het plangebied. Hierdoor sluit de functieaanduiding aan op het feitelijke gebruik. Het plangebied is zo ingericht dat 9 eiken aan de oostkant van het plangebied kunnen worden behouden. Daarnaast wordt de biotoop voor de eik versterkt door ruimte te creëren en door inheemse struiken toe te voegen. Ook wordt het erf landschappelijk ingepast door het gebruik van een hakhoutsingel. Daarnaast biedt het plan voldoende ruimte voor het opslaan van water, zoals te zien is op het inrichtingsplan (zie bijlage 1) en wordt besproken in paragraaf 3.11. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van toekomstbestendigheid.

3. Concentratiebeleid
Het concentratiebeleid van de provincie Overijssel houdt in dat stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) zoveel mogelijk geconcentreerd worden in de stedelijke netwerken Twente (Enschede, Hengelo, Almelo, Oldenzaal en Borne), Zwolle-Kampen en Cleantech regio Deventer. Daar mag gebouwd worden voor de (boven)regionale behoefte. De kernen Hardenberg en Steenwijk kunnen bouwen voor de regionale behoefte mits dit past binnen de regionale programmering.

Toets aan initiatief

Dit initiatief betreft geen stedelijke ontwikkeling, het concentratiebeleid is hierop niet van toepassing.

4. Bovenregionale afstemming
De verplichting tot (boven)regionale afstemming is erop gericht gemeenten gezamenlijk verantwoordelijkheid te laten nemen voor de regionale programmering van woningbouw, werklocaties en stedelijke voorzieningen. Ook wanneer een gemeente alleen voorziet in haar eigen (lokale) behoefte is onderlinge afstemming gewenst, omdat het aanbod in een gemeente aan woningen, werklocaties en voorzieningen onderdeel uitmaakt van een regionale markt.

Toets aan initiatief
Dit initiatief betreft geen stedelijke ontwikkeling, waardoor bovenregionale afstemming niet nodig is.

5. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik
De eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag – zowel ondergronds als bovengronds – te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde groene omgeving scherp houden.

Toets aan initiatief
Het huidige terrein van Bouwcenter Schippers is niet geschikt voor het manoeuvreren van vrachtwagens. Door het aangekochte agrarische perceel te bestraten kan het Bouwcenter het bestaande terrein anders inrichten. Dit maakt het terrein geschikter voor grote vrachtwagens. Hierdoor hoeven vrachtwagens niet meer op de openbare weg (Meeleweg) te manoeuvreren. Ook wordt de functieaanduiding veranderd naar het feitelijke gebruik en de SBI-code. Het plan wordt zo ingericht dat 9 eiken aan de oostkant van het plangebied kunnen worden behouden. Ook wordt de biotoop van deze eiken versterkt doordat er ruimte wordt gecreëerd en doordat er inheemse struiken worden toegevoegd. Daarnaast wordt het perceel landschappelijk ingericht door gebruik te maken van gebiedseigen begroeiing, in dit geval een hakhoutsingel en haag. Ook komt er aan de noord-, en westkant een wadi. Daarnaast wordt er aan de zuidkant van de loods infiltratiekratten geplaatst. De kratten en wadi bieden genoeg ruimte voor het opvangen van water. Dit maakt dat er voldoende is nagedacht is over het zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

<u>2. Ontwikkelperspectieven</u>

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Bij dit initiatief zijn de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van toepassing. In figuur 2.2. Is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Het plangebied is op de Ontwikkelingsperspectievenkaart aangemerkt als de ontwikkelingsperspectieven ‘Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap’ en Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken – Ontwikkelingsperspectieven (Waar).

Figuur 2.2 *Ontwikkelperspectievenkaart t.h.v. plangebied Meeleweg 35 te Dalfsen ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap' en 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' (bron: Provincie Overijssel)*

Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap
Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en moeten aansluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de landbouw, rekening houdend met specifieke omstandigheden en de grenzen aan de mogelijkheden van het waterbeheer (onder andere door de klimaatverandering).

Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken
De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Toets aan initiatief

Bij de ontwikkeling wordt het agrarische perceel grotendeels bestraat. Daarnaast wordt het gehele terrein landschappelijk ingepast door gebruik te maken van een hakhoutsingel en haag Het plan wordt zo ingericht dat 9 eiken aan de oostkant van het plangebied kunnen worden behouden. Ook wordt de biotoop van deze eiken versterkt doordat er ruimte wordt gecreëerd en doordat er inheemse

struiken worden toegevoegd. Ook komt er aan de noord- en westkant een wadi om het water op te vangen en worden er aan de zuidkant- en bij de parkeerplaatsen aan de noordkant infiltratiekratten geplaatst, zoals besproken in paragraaf 3.11. Daarnaast wordt er gedeeltelijk nieuwgebouwd. Het plan beperkt agrarische bedrijven in de omgeving niet in de bedrijfsvoering. Ook zijn omwonenden geïnformeerd over het plan. Hieruit zijn geen bezwaren gekomen. Uit deze aspecten kan geconcludeerd worden dat het voornemen in overeenstemming is met de ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectieven.

3. Gebiedskenmerken

De provincie wil nieuwe ruimtelijke opgaven verbinden met bestaande gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken spelen zo een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. Onder gebiedskenmerken verstaat de provincie de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. De provincie onderscheidt de gebiedskenmerken in vier lagen:
1. de natuurlijke laag
2. de stedelijke laag
3. de laag van de beleving
4. de laag van het agrarisch cultuurlandschap

Bij toetsing van het voornemen aan de gebiedskenmerken in vier lagen is van belang dat de locatie een al bestaande locatie betreft. Het plangebied ligt in het buitengebied. Hierom is de ‘natuurlijke laag’, de ‘laag van de beleving’ en de ‘laag van het agrarisch cultuurlandschap’ van toepassing. Daarnaast is de ‘stedelijke laag’ van toepassing aangezien er wordt nieuwgebouwd en de verkeersdoorstroom op de Meeleweg veranderd.

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.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'de natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Hoogveengebieden (in cultuur gebracht)'. In figuur 2.3 is dat aangegeven.

Figuur 2.3 *Meeleweg 35 te Nieuwleusen natuurlijke laag – Hoogveengebieden (in cultuur gebracht) (Bron: Provincie Overijssel)*

Hoogveengebieden (in cultuur gebracht)
Vanuit linten werd het omliggende hoogveengebied met opstrekkende verkavelingen, vrij kleinschalig, grotendeels ontgonnen. Dit was het gevolg van de wens tot vergroting van het landbouwareaal (boekweit brand cultuur). Diepe afwateringskanalen werden niet gegraven zodat veel veen onder het grondwater bleef zitten. Een groot deel van dit landschapstype is dan ook later alsnog afgegraven, verder ontwaterd en weer als landbouwgrond in cultuur gebracht en daarmee onderdeel geworden van het veenkoloniaal landschap. De ambitie voor de resterende oude hoogveenontginningslandschappen is deze als ruimtelijk zelfstandige eenheden, herkenbaar en beleefbaar te maken. Als er ruimtelijke ontwikkelingen plaats vinden dan bieden de kleinschalige linten met kavelbeplantingen kans voor een afwisselend woon- en werkmilieu, waar op kleinschalige en behoedzame wijze aan voortgebouwd kan worden. Met dubbele lintstructuren voor bijvoorbeeld langzaam verkeer kunnen deze linten nog aan woon en recreatieve kwaliteiten winnen.

Als ontwikkelingen plaatsvinden in de nabijheid van hoogveenrestanten dan dragen deze bij aan verbetering van de hydrologie om verdroging van het veenpakket te voorkomen en, waar mogelijk, aan toename van de natuurkwaliteit en het areaal levend hoogveen. Dit zijn uitgangspunten bij (her) inrichting.

Toets aan initiatief

Het plan wordt landschappelijk ingepast door gebruik te maken van gebiedseigen begroeiing, in dit geval een hakhoutsingel en haag. Daarnaast blijven 9 eiken, die gezamenlijk een kenmerkende singel vormen, behouden en wordt de biotoop versterkt. Hierdoor worden de huidige structuren versterkt en worden oorspronkelijke kenmerken toegevoegd. Daarnaast biedt het plan voldoende ruimte voor het opslaan van water door gebruik te maken van een wadi en infiltratiekratten, zoals besproken in paragraaf 3.11. Op het plan wordt er gedeeltelijk nieuwgebouwd. Hierdoor wordt Bouwcenter Schippers toekomstbestendiger waardoor het woon- en werkmilieu in de omgeving wordt versterkt. Geconcludeerd wordt dat het initiatief voldoet aan de ‘Natuurlijke Laag’.

Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio is ook steeds belangrijker. De stedelijke leefwijze en cultuur waaiert meer en meer uit over het agrarisch cultuurlandschap. Burgers op getransformeerde boerenerven houden er een stedelijke leefwijze op na; weinig (economische) binding met grond en landschap, genietend van de onafhankelijkheid op eigen erf. De ruimtelijke kwaliteitsambitie is om een brede waaier aan woon-, werk-, en mixmilieus te creëren: elk buurtschap, dorp en stad heeft zijn eigen kleur. Daarnaast ligt er de ambitie om het contrast tussen dynamische en luwe gebieden te versterken door het infrastructuurnetwerk.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Stedelijke laag’ aangeduid met het gebiedstype ‘Informele trage netwerk’ en ‘Woonwijken 1955 – nu’. In figuur 2.4 is dat aangegeven.

Figuur 2.4 *Meeleweg 35 te Nieuwleusen Stedelijke laag – Informele trage netwerk en Woonwijken 1955 – nu (Bron: Provincie Overijssel)*

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

onderbrekingen. De ambitie is om het verplaatsingsgedrag te verschuiven van auto naar fiets. Daarnaast ligt er de ambitie om de onderbrekingen op te heffen. Het fiets- en wandelpaden netwerk wordt op nieuw van de regio samengevoegd tot een compleet systeem. Verbinden van kernen met het buitengebied, ommetjes, gericht op het beleefbaar maken van de directe leefomgeving en het landschap en het verknopen van dit netwerk aan overstapplaatsen aan de hoofd- en regionale infrastructuur. De norm is om informele routes en netwerken in beeld te brengen en een beschermende bestemmingsregeling te geven. Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij zandwegen, wandel- en fietsroutes worden onderbrekingen in het netwerk voorkomen. In de richtinggevende uitspraken staat dat wanneer ontwikkelingen plaatsvinden in gebieden dicht bij de stad of dorp, dan dragen deze bij aan het behoud van het padennetwerk. Nieuwe mogelijkheden worden benut.

Woonwijken 1955 – nu
De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Er is aandacht voor de aansluiting op de binnenstad en het hoofdwegennetwerk, maar vaak minder op fietsaansluitingen naar het buitengebied. Lokaal zijn kleine eenheden die afwijken van het systeem, zoals ‘goudkustjes’ aan de rand van de wijk. Steeds is sprake van een afgeronde eenheid met duidelijke in- en uitgangen.

Toets aan initiatief

In het plan wordt het terrein inclusief het agrarische perceel anders ingericht. Hierdoor kan het vrachtverkeer op het terrein draaien in plaats van op de Meeleweg. Dit verbetert de verkeersdoorstroom op de Meeleweg. Hierdoor voldoet het plan aan het informele trage netwerk. Daarnaast ligt het plangebied in een lint met bebouwing ten zuidoosten van het industrieterrein van Nieuwleusen. Dit lint zorgt voor een verbinding met het industrieterrein en de kern van Nieuwleusen. De onderstaande ontwikkeling belemmerd deze overgang en de eenheid niet. Hierdoor voldoet het plangebied aan de gebiedstype Woonwijken 1955. Geconcludeerd wordt dat het initiatief voldoet aan de ‘Stedelijke laag’.

Laag van agrarisch cultuurlandschap

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

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart ‘de laag van het agrarisch-cultuurlandschap’ aangeduid met de gebiedstype ‘Veenkoloniaal landschap’, zoals te zien is in figuur 2.5.

Figuur 2.5 *Plangebied laag van agrarisch cultuurlandschap – Veenkoloniaal landschap (Bron: Provincie Overijssel)*

Veenkoloniaal landschap

Het projectgebied ligt in het “Veenkoloniaal landschap”. Kenmerkend voor het veenkoloniaal landschap zijn de grootschalige open landschappen met een lineaire bebouwings-, verkavelings- en ontwateringsstructuur die zijn ontstaan door grootschalige ontginning van de hoogveengebieden. Het Overijssels veenkoloniaal landschap is deel van een groter geheel dat zich uitstrekt over Groningen en Drenthe. Het is gevormd door ontginners en boeren uit met name het noorden. Typische Groningse boerderijen staan hier doorgaans naast de Overijsselse boerderijen. De ambitie is gericht op de versterking van de aantrekkelijkheid, de leefbaarheid en de kwaliteit van dit landschap. Het gaat dan met name om de grote maat en de vergezichten. De norm is een beschermende bestemmingsregeling gericht op instandhouding van de grote open ruimtes, de vergezichten en het contrast tussen deze ruimtes en bestaande verdichte zones. Als ontwikkelingen plaatsvinden in het veenkoloniaal landschap dan dragen deze bij aan het behoud en de versterking van bijzondere architectuur, de linten in het landschap en de open ruimtes.

Toets aan initiatief

Het plangebied ligt in een lint met bebouwing ten zuidoosten van het industrieterrein van Nieuwleusen. Hierdoor is ter plaatse van het plangebied nauwelijks sprake van grote open ruimtes en vergezichten. Het plangebied wordt landschappelijk ingericht door een hakhoutsingel en haag. Hierdoor neemt het zicht op Bouwcenter Schippers af. Daarnaast wordt het plan wordt zo ingericht dat 9 eiken aan de oostkant van het plangebied kunnen worden behouden. Ook wordt de biotoop van deze eiken versterkt doordat er ruimte wordt gecreëerd en doordat er inheemse struiken worden toegevoegd. Dit verstrekt de aantrekkelijkheid van het plangebied. Ook wordt er een wadi en infiltratiekratten aangelegd om het water in het plangebied op te slaan. Deze aspecten gezamenlijk maakt dat de ontwikkeling voorziet in een kwaliteitsimpuls van de omgeving.

Laag van de beleving

Met de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap' is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit voor dit initiatief nog niet compleet. De 'Laag van de beleving' is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt beleefbaar en veroorzaakt een belevenis. Dit belevenisaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid met 'donkerte'. In figuur 2.6 is dat aangegeven.

***Figuur 2.6** Plangebied laag van de beleving – Donkerte (Bron: Provincie Overijssel)*

Donkerte

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

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

Toets aan initiatief

Het plan is om het plangebied te ontwikkelen. Hierbij wordt het aangekochte agrarische perceel bestraat en wordt het gehele plangebied landschappelijk ingepast. Daarbij wordt aan de westkant gebruik gemaakt van een hakhoutsingel. Deze hakhoutsingel houdt licht van het Bouwcenter tegen. Daarnaast blijven er 9 eiken behouden. Om de biotoop van deze eiken te versterken worden er inheemse struiken toegevoegd. Aan de noordkant van het aangekochte perceel wordt een hakhoutsingel toegevoegd. Hierdoor neemt ook het zicht vanaf de oost- en noordkant op het bouwcenter af. Ook wordt er in het plangebied gebruik gemaakt van kunstlicht. Buiten wordt kunstlicht selectief ingezet. Ook wordt dit kunstlicht in de avond- en nachturen uitgezet. Resultaat hiervan is dat de omgeving van het plangebied donkerder wordt. Het plan voldoet hiermee aan de ‘Laag van de beleving’.

2.5.3 Omgevingsverordening

In de omgevingsverordening is opgenomen dat in de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit volgens, in overeenstemming met de geldende gebiedskenmerken. Deze gebiedskenmerken zijn opgenomen in de Catalogus Gebiedskenmerken. Voor dit initiatief gelden de gebiedskenmerken zoals die in de vorige paragraaf zijn behandeld.

2.5.4 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat dit initiatief in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

2.6 Gemeentelijk beleid

2.6.1 Omgevingsvisie Dalfsen

In februari 2022 is de Omgevingsvisie Dalfsen vastgesteld. De Omgevingsvisie is een visie op hoofdlijnen voor de hele gemeente. Het doel van deze Omgevingsvisie is om een integraal beleidskader te krijgen voor wat de gemeente belangrijk vindt om te behouden, te versterken en te ontwikkelen. De Omgevingswet gaat uit van vertrouwen en ruimte voor eigen initiatief. In de visie is aangegeven wat de gemeente doet, maar ook wat inwoners, ondernemers, organisaties en andere partijen in de samenleving kunnen doen.

De Omgevingsvisie is één integraal, samenhangend strategisch plan over de fysieke leefomgeving. Het Programma kan worden gezien als een concrete uitwerking van de Omgevingsvisie. Programma's kunnen speciaal voor een (deel)gebied of een bepaald (milieu)thema worden gemaakt. Er zijn 4 gebiedstypen onderscheiden binnen de gemeente Dalfsen. In de Omgevingsvisie wordt 20 jaar vooruitgekeken, de focus ligt op 2040. Als relevante trends en ontwikkelingen zijn aangegeven:

- Druk op de woningvoorraad;
- Vergrijzing en ontgroening;

- Buitengebied bevindt zich in grote transitie;
- Klimaatverandering
- Energietransitie;
- Gezondheid.

De Omgevingsvisie gaat uit van een dynamisch systeem van plannen maken. Geen vastomlijnde plannen meer voor een vaste tijd. De cyclus start met de kaders en ambities in een Omgevingsvisie. Deze werken door in programma's en in het Omgevingsplan en uiteindelijk in de vergunningverlening. Door te evalueren, wordt besloten of doelen en ambities zijn gehaald. Waar nodig of gewenst, herziet de gemeente Dalfsen de visie om te kunnen bijsturen of aan te passen aan dan actuele vragen.

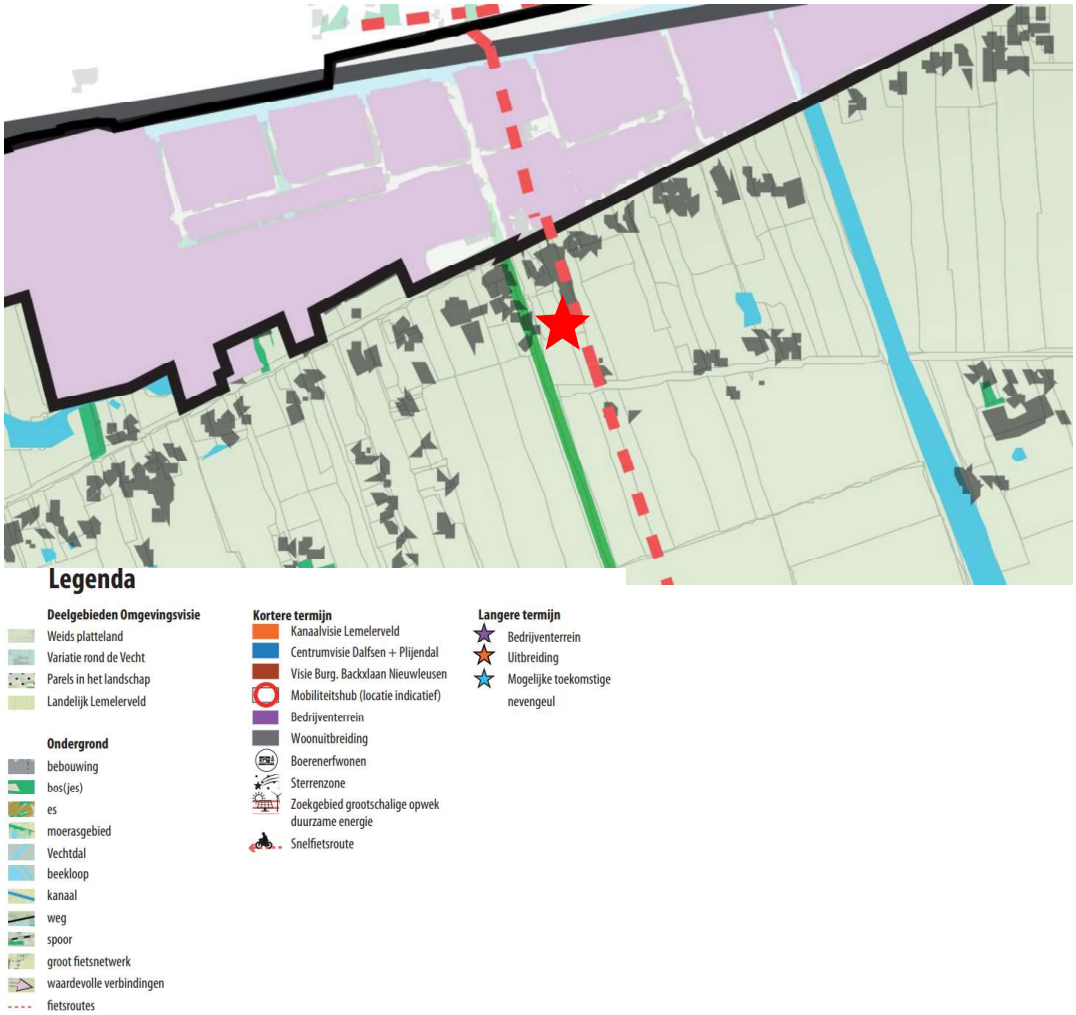
Binnen de Omgevingsvisie ligt het plangebied binnen het gebiedstype ‘weids platteland’. Het gebied kenmerkt zich door een grotendeels open agrarisch landschap. De landbouw is de belangrijkste gebruiker van het gebied en blijft ook in de toekomst beeldbepalend. Functies die kunnen leiden tot milieubelemmeringen voor de agrarische bedrijfsvoering beschouwen we als ondergeschikt aan de agrarische gebruiksmogelijkheden.

Er zijn 4 ambities voor dit gebied gesteld:
- 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.

In dit geval is sprake van de transformatie van een agrarische bestemming naar een ‘Bedrijf bestemming’. Daarnaast krijgt het gehele terrein de functieaanduiding ‘handel in bouwmaterialen’. Deze herbestemming heeft geen nadelige effecten op de landbouw. Het plan is zodoende niet in strijd met de ambities voor het gebied zoals benoemd in de Omgevingsvisie.

Ontwikkelkaart

Het plangebied maakt onderdeel uit van het deelgebied Weids platteland, zoals in de ontwikkelkaart opgenomen. In figuur 2.7 is dat zichtbaar, het plangebied ligt op de plek van de rode ster.



***Figuur 2.7** Uitsnede ontwikkelkaart Omgevingsvisie ter hoogte van planlocatie (rode ster) (Bron: gemeente Dalfsen)*

Het 'Weids platteland' kenmerkt zich door een grotendeels open agrarisch landschap. De bebouwingslinten Meele, Oosterveen en Ruitenveen kennen een kenmerkende slagverkaveling. Slechts plaatselijk – met name in het zuidoostelijke deel van dit gebied – komen verdichtingen voor in de vorm van houtsingels en bosstroken. Het gebied is voor een groot deel rationeel verkaveld. De landbouw is de belangrijkste gebruiker van het gebied en blijft ook in de toekomst beeldbepalend. Functies die kunnen leiden tot milieubelemmeringen voor de agrarische bedrijfsvoering beschouwen we als ondergeschikt aan de agrarische gebruiksmogelijkheden

Toets aan initiatief

Het plan ligt in de bebouwingslint Meele. In dit bebouwingslint is sprake van een kenmerkende slagverkaveling. Het plangebied wordt landschappelijk ingericht. Aan de westkant wordt gebruik gemaakt van een hakhoutsingel. Aan de oostkant blijven 9 eiken behouden, en wordt de biotoop voor deze eiken versterkt door

ruimte te creëren en inheemse struiken toe te voegen. Hierdoor blijven de huidige kenmerken zoveel mogelijk behouden en worden oorspronkelijke kenmerken toegevoegd. Hierdoor gaat het plangebied op in de omgeving. Daarnaast leidt dit plan niet tot milieubelemmeringen voor agrarische bedrijven in de omgeving. Deze aspecten samen maakt dat het plan voldoet aan de Omgevingsvisie Dalfsen.

2.6.2 Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan 2016-2026

In oktober 2016 is het gemeentelijk verkeers- en vervoerplan geactualiseerd. De hoofddoelstelling van het verkeers- en vervoersbeleid van de gemeente Dalfsen is: Het bevorderen van een vlotte en veilige afwikkeling van het verkeer dat noodzakelijk is voor de ontwikkeling van welvaart en welzijn in de gemeente Dalfsen, waarbij hinder in de vorm van geluids- en trilling overlast zoveel mogelijk wordt beperkt.

Toets aan initiatief

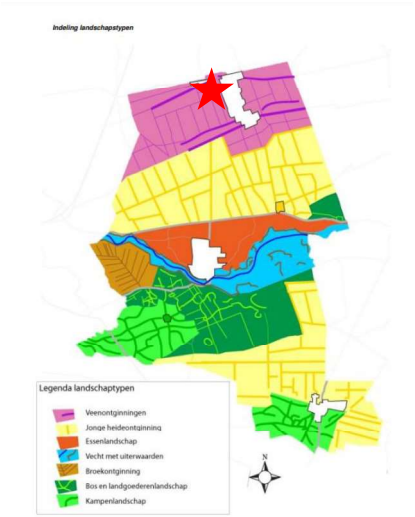
Doordat het plangebied grotendeels bestraat wordt is het voor vrachtverkeer van Bouwcenter Schippers mogelijk om in plaats van op de Meeleweg-, op het terrein van het Bouwcenter te manoeuvreren. Dit draagt bij aan het bevorderen van een vlotte en veilige afwikkeling van het verkeer aan de Meeleweg. Hiermee draagt het initiatief bij aan het gemeentelijk verkeer- en vervoersplan 2016-2026.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat dit initiatief in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

2.6.3 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een gemeente dekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. Het plangebied ligt in het landschap van de veenontginning, zoals te zien is in figuur 2.8.



Figuur 2.8: *Uitsnede landschapsontwikkelingsplan (LOP) (plangebied gemarkeerd met rode ster) (Bron: gemeente Dalfsen)*

Landschap van de veenontginning

Het erf ligt in het landschap van de veenontginning. In dit beleid wordt uitgegaan van de versterking van de karakteristieken van het slagenlandschap. De versterking van de lijnstructuren (noord-zuid) vormen daarbij het uitgangspunt. Ook de verdichting van de beplanting op het erf draagt bij aan de versterking van de landschappelijke karakteristiek. Het behoud van vergezichten naar het open landschap is een voorwaarde. In de oude linten ligt de focus daarbij op het herstel en de aanleg van nieuwe perceelsrandbeplantingen om zo het kleinschalige karakter van het lint te versterken. De gemeente staat een verdichting van de grootschalige, open structuur van het landschap buiten de linten niet toe.

Toets aan initiatief

In dit plan wordt een stuk agrarisch perceel aan het bestaande Bouwcenter toegevoegd. Het plangebied ligt in een kleinschalig lint. Zoals te zien is in het inrichtingsplan (zie bijlage 1) wordt er aan de westkant gebruik gemaakt van een hakhoutsingel. Aan de oostkant blijven 9 eiken behouden, en wordt de biotoop voor deze eiken versterkt door ruimte te creëren en inheemse struiken toe te voegen. Aan de noordkant van het aangekochte perceel wordt hakhoutsingel toegevoegd. Door het toevoegen van de perceelsrandbeplantingen wordt het kleinschalige karakter van het lint versterkt. Geconcludeerd wordt dat het initiatief voldoet aan het landschapsontwikkelingsplan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

2.6.4 Gemeentelijk Rioleringsplan Dalfsen 2022-2026

Dit Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) beschrijft het beleid van de gemeente voor riolering en waterbeheer, met als doel een efficiënt en duurzaam rioleringssysteem te onderhouden dat de volksgezondheid beschermt, overlast en stank voorkomt, en bijdraagt aan klimaatbestendigheid.

Naast de algemene doelstellingen van het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP), zijn er specifieke taken die bijdragen aan het bereiken van een efficiënt en duurzaam rioleringssysteem. Allereerst omvat dit de zorg voor de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater. Daarnaast richt het plan zich op de inzameling en verwerking van hemelwater, waarbij particulieren niet onnodig worden belast met deze verantwoordelijkheid. Tot slot wordt er aandacht besteed aan het beheer van grondwater, zodat dit geen structurele belemmering vormt voor de beoogde bestemmingen van een gebied. Deze maatregelen samen dragen bij aan de klimaatbestendigheid en effectiviteit van het rioleringssysteem.

In het plan maakt de gemeente Dalfsen onderscheidt in de doelen voor verschillende soorten water. Dit doet de gemeente voor afvalwater, grondwater en hemelwater.

Toets aan initiatief

In het plan wordt een deel van het naastgelegen perceel bestraat, wat de afvoer van hemelwater kan belemmeren. Om dit te compenseren, wordt de infiltratie van hemelwater geregeld via wadi's en infiltratiekratten. De wadi aan de noordkant vangt 28 m³ op, terwijl de wadi bij de hakhoutsingel aan de westkant 107 m³ opvangt. Daarnaast worden er infiltratiekratten geplaatst bij de parkeerplaats aan de noordkant en aan de zuidkant van de loods, die elk 20 m³ kunnen opvangen. In totaal wordt er dus ongeveer 176 m³ aan water opgevangen, wat ruim boven de vereiste norm van 124 m³ ligt, zoals in de onderstaande figuur wordt getoond. Bovendien heeft het plan geen negatieve impact op het grondwater. Het afvalwater wordt via het riool afgevoerd.

Hoeveelheid op te vangen water

Kenmerk	toelichting	oppervlakte in m2
huidige situatie	In de huidige situatie is het gehele perceel verhard	4.237
Aangekocht perceel	Grootte van het aangekochte perceel	2.584
Groen westzijde	5,4 meter breed 85 meter lang (85 × 5,4)	459
Groen oostzijde	5 meter breed, 72 meter lang (72 × 5)	360
Groen noordzijde	4,35 meter breed, 25 meter lang (25 × 4,35)	109
Groen woning	De woning krijgt in plaats van verharding een gazon met heg	106
Totaal extra verharding	Grootte aangekocht perceel min groen	1.550
	toegevoegde verharding vermenigvuldigd met norm 0,8	124,02

Figuur 2.9 berekening benodigde opslag

Conclusie

Het plan voldoet aan het gemeentelijke Rioleringsplan Dalfsen 2022-2026

2.6.5 Klimaatadaptieplan Klimaatrobuust Dalfsen 2021-2025

Het klimaat verandert, met gevolgen zoals tropische temperaturen, langdurige droogte en extreme piekbuien. Het doel van dit klimaatadaptatieplan is om Dalfsen aan te passen aan deze veranderingen door klimaatadaptieve maatregelen te integreren in nieuwe projecten en onderhoudswerkzaamheden.

Toets aan initiatief

In het plan worden maatregelen genomen om water vast te houden door middel van wadi's. De hoeveelheid opslag van water is berekend op een extreme neerslagsituatie. Verder vindt er verstening plaats op het perceel. Dit wordt gecompenseerd door extra groen toe te voegen in de vorm van hakhoutsingels. Ook wordt de bestaande eikenrij zoveel mogelijk behouden, waarbij het biotoop van de eiken wordt versterkt. Deze aspecten zorgen ervoor dat hittestress zoveel mogelijk wordt beperkt.

Conclusie

Het plan draagt bij aan de doelstellingen om klimaatadaptie te betrekken bij ruimtelijke plannen.

2.7 Conclusie

Het initiatief is passend binnen de in dit hoofdstuk behandelde beleidskaders op landelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau.

Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten

3.1 Onderzoeken

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat moet worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. In dat kader moet aangetoond worden dat de omgevingsvergunning niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt onder meer het toekomstige gebruik afgezet tegen ruimtelijke en milieukundige omstandigheden ter plaatse en in de omgeving. In het volgende hoofdstuk vindt deze toets plaats voor aspecten die voor dit initiatief van belang zijn.

3.2 Archeologie & cultuurhistorie

3.2.1 Archeologie

Beleidskader

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 relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek.

Als blijkt dat in het plangebied behoudens waardige 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.

<u>Gemeentelijk beleid</u>

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 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 de in onderstaande figuur opgenomen uitsnede van de verbeelding uit het ‘Chw bestemmingsplan 5e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen.

Figuur 3.1: *Uitsnede verbeelding 5e verzamelplan Meeleweg 35 (Bron: Gemeente Dalfsen)*

Analyse

De planlocatie valt in een Archeologisch Waardevol verwachtingsgebied (AWV) categorie 3, 5 en 7. De gronden van het agrarische perceel en een deel van de bedrijfsbestemming aan de zuidkant worden geroerd en kennen de bestemming Waarde – Archeologie 5 en 7. Bij waarde 5 geldt dat bij graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en groter dan 2.500 m^2 een onderzoek noodzakelijk is. Bij waarde 7 geldt geen onderzoekplicht. Het agrarische perceel bedraag 2.400 m^2. Hierdoor is er geen onderzoek nodig.

Conclusie
Het plan is op de waarde Archeologie uitvoerbaar.

3.2.2 Cultuurhistorie en monumenten

Beleidskader

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.

Op grond van de wet Modernisering Monumentenzorg (de MoMo), die per 1 januari 2012 van kracht is geworden, moet een goede ruimtelijke onderbouwing een beschrijving bevatten van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Situatie plangebied
Er bevinden zich, op basis van de monumentenlijst van Dalfsen, in het plangebied geen rijks- of gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden die door deze ontwikkeling mogelijk negatief kunnen worden beïnvloed. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

Conclusie
Dit initiatief is op basis van de aspecten archeologie en cultuurhistorie uitvoerbaar.

3.3 Bodem

Beleidskader

De bodem wordt op vele manieren gebruikt, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit nu en in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Doordat mensen al vele eeuwen gebruik maakt van de bodem heeft zij overal sporen achtergelaten. Deze sporen zijn terug te zien in het landschap en te vinden op en in de bodem. Door bodemsanering worden de ernstige chemische verontreiniging van de bodem aangepakt. Bescherming van de bodem betekent bovendien het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en het rekening houden met de eigenschappen van de bodem.

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. In artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in het plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het plan.

De bodem moet ter plaatse van het nieuwe bestemmingsvlak geen verontreinigingen bevatten die bewoning negatief beïnvloeden.

Situatie plangebied

Voor het plan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 2). In totaal zijn er 12 boringen verricht waarvan er 3 zijn doorgezet in de diepere ondergrond. Er is 1 diepe boring afgewerkt met een peilbuis. Uit deze boringen blijkt dat er in de boven- en ondergrond geen verontreinigingen zijn waargenomen. In het grondwater is een licht verhoogd barium- en zinkgehalte aangetoond. De bodem wordt geschikt geacht voor het toekomstige gebruik.

Conclusie
Hiermee is het plan uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

3.4 Duurzaamheid

3.4.1 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 behoeftes 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 behoefte te voorzien.

3.4.2 Beleidsplan duurzaamheid 2017-2025

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 ruimtelijke relevant is voor deze omgevingsvergunning.

Toets aan initiatief

In dit geval wordt een agrarisch perceel grotendeels bestraat. Dit perceel wordt daarnaast landschappelijk ingericht door aan de westkant een hakhoutsingel toe te voegen. Aan de noordkant wordt een haag geplaats. Aan de oostkant wordt de biotoop van de te behouden eiken versterkt. Ook is er genoeg ruimte voor de opslag van water doordat er gebruik wordt gemaakt van een wadi en infiltratiekratten. Door dit initiatief krijgt het verkeer op de Meeleweg een snellere afwikkeling doordat vrachtverkeer van Bouwcenter Schippers op het eigen terrein kan manoeuvreren. Hierdoor draaien de motoren van het vrachtverkeer minder, wat een reductie in het energieverbruik betekent (punt 1). De hakhoutsingel in het plangebied moet om de paar jaar gesnoeid worden. Dit hout kan worden gebruikt in biovergisters. Deze biovergisters wekken duurzame energie op en het gebruik van hout hiervoor is circulair (punt 2 en 4). Daarnaast wordt door dit plan het Bouwcenter toekomstbestendiger. De klanten van het Bouwcenter zijn voornamelijk lokale ondernemers. Het toekomstbestendig maken, verzekerd de lokale kracht van het Bouwcenter voor een langere periode (punt 3). Hiermee voldoet het initiatief aan het beleidsplan duurzaamheid.

3.5 Ecologie

Beleidskader

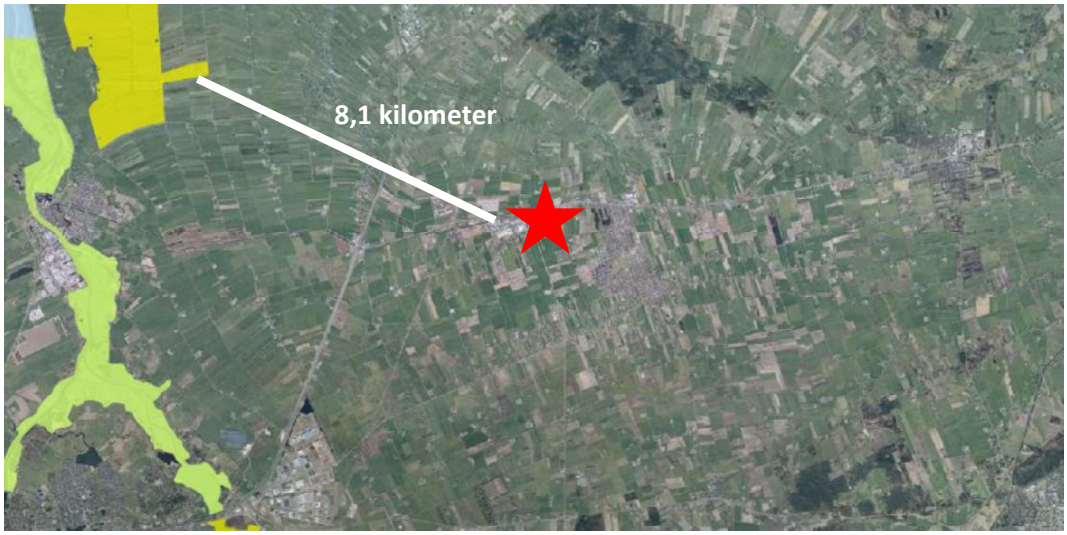
In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is de

bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden geregeld in de Wet natuurbescherming. Op het gebied van gebiedsbescherming regelt de wet de bescherming van zes verschillende soorten natuurgebieden: het natuurnetwerk Nederland, bijzondere provinciale natuurgebieden, bijzondere provinciale landschappen, nationale parken, bijzondere nationale natuurgebieden en Natura 2000-gebieden. Bij activiteiten of ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor een van deze gebieden moet een vergunning worden aangevraagd.

Situatie plangebied

Het plangebied ligt op 8,1 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied genaamd de 'Olde Maten & Veerslootslanden', zoals te zien is in figuur 3.2. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op 3,3 kilometer afstand genaamd bestaande natuur 'land', zoals te zien is in figuur 3.3.

Natura 2000



Figuur 3.2 *Uitsnede plankaart (bron: atlas van de leefomgeving)*

EHS/NNN

Figuur 3.3 Uitsnede *plankaart (bron: atlas van de leefomgeving)*

Volgens de wet natuurbescherming moet nader onderzocht worden of flora of fauna worden geschaad bij deze ontwikkeling aan de Meeleweg 35. Hiervoor is een QuickScan flora en fauna uitgevoerd (bijlage 3). In bijlage 7 is onderbouwd dat de leefomgeving van de eik verbeterd. Daarnaast is er ook een stikstofberekening uitgevoerd. Uit de stikstofberekening wordt berekend of er sprake is van een toename van de depositie op Natura 2000-gebied (zie bijlage 4)

Soortenbescherming

QuickScan flora en fauna

In oktober 2023 is een QuickScan flora en fauna uitgevoerd, (zie bijlage 3). 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 uitgevoerd. Voor beschermde soorten die niet op deze vrijstellingslijst staan, is een ontheffing vereist of er dient gewerkt te worden volgens een goedgekeurde en toepasbare gedragscode 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 volgens 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, hoeft dit initiatief niet getoetst te worden aan provinciale beleidsregels ten aanzien van de bescherming van het NNN (geen externe werking). Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten, de duur van de ontwikkelfase en de afstand tot Natura 2000-gebied kan een negatief effect op Natura-2000 gebied, als gevolg van de emissie van stikstofoxiden, op voorhand uitgesloten worden. Het uitvoeren van een stikstofberekening is voor zowel de gebruiks- als ontwikkelfase niet noodzakelijk. Overige negatieve effecten op Natura 2000-gebied kunnen ook worden uitgesloten.

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

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

beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de beplanting verwijderd, de meest zuidelijke loods gesloopt en de meest noordelijke loods verbouwd wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

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

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

Resultaten van toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden samengevat:

- Werkzaamheden afstemmen op de voortplantingsperiode van vogels;
- Geen beschermde amfibieën of zoogdieren doden (zorgvuldig werken, wegvangen of werkterrein ongeschikt maken).

Gebiedsbescherming

In oktober 2023 is een stikstofonderzoek uitgevoerd (bijlage 4). Als gevolg van de ontwikkelfase vindt er geen toename van depositie plaats in Natura 2000-gebied. Er zijn geen rekenresultaten die leiden tot een significant negatief effect op deze natuurgebieden. De voorgenomen activiteiten in de ontwikkelfase leiden niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen Wet natuurbescherming-vergunning aangevraagd te worden.

Conclusie

Op het aspect flora & fauna moet rekening gehouden worden met de voortplantingsperiode van vogels. Ook mogen er geen beschermde amfibieën of zoogdieren worden gedood. Verder is dit initiatief op basis van de aspecten flora & fauna en stikstof uitvoerbaar.

3.6 Externe veiligheid

Beleidskader

Externe veiligheid 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 als de veiligheidscontour binnen de eigen inrichtingsgrens blijft.

Aanvaardbaarheid groepsrisico ter beoordeling bestuur

Over 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 verantwoorden 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.

Risicobronnen gemeente Dalfsen

Binnen de gemeente zijn diverse risicobronnen aanwezig. Hieronder staan ze in het kort genoemd.

<u>LPG-tankstation</u>

In de gemeente Dalfsen zijn vier bedrijven aanwezig waar gevaarlijke stoffen zijn opgeslagen en die in meer of minder mate een belemmering opleveren voor hun omgeving. Het betreft inrichtingen die onder het Bevi vallen. Het onderstaande overzicht geeft de Bevi-inrichtingen weer.

- Autobedrijf Lindeboom, Vossersteeg 99 in Dalfsen
- Tankstation Rondweg in Dalfsen
- Tankstation Fieten, Weerdhuisweg 11 in Lemelerveld
- Tankstation Oosterveen, Burgemeester Backxlaan 204 in Nieuwleusen

Het plaatsgebonden risico is afhankelijk van de doorzet van het desbetreffende tankstation. Verder ligt er een contour om de LPG- vulpunt en LPG-reservoir. Deze variëren voor deze tankstations tussen de 15 en 45 meter

<u>Route gevaarlijke stoffen</u>

Gevaarlijke stoffen worden in de gemeente vervoerd over de weg, spoor of via buisleidingen. Over de weg, zijn er 3 routes liggend in de gemeente:

- N340 vanaf de gemeentegrens met Zwolle tot aan de gemeentegrens met Ommen;
- N35 vanaf de gemeentegrens met Zwolle tot aan de gemeentegrens met Raalte;
- N348 vanaf de gemeentegrens met Ommen tot aan de gemeentegrens met Raalte.

- Net buiten de gemeente ligt de A28 waarop ook gevaarlijke stoffen vervoerd wordt.

De volgende spoorlijnen worden ook gebruikt voor vervoer van gevaarlijke stoffen:

- Baanvak Zwolle-Meppel (brandbare gassen en zeer brandbare vloeistoffen);
- Baanvak Zwolle-Ommen (zeer brandbare vloeistoffen).

Verder liggen er ongeveer 20 grotere aardgastransportleidingen in de gemeente.

Situatie plangebied

Het plangebied ligt op ongeveer 560 en 600 meter afstand van buisleidingen van de Gasunie. De buisleiding op 560 meter afstand is een buis buisleiding van de Gasunie met een maximale werkdruk van 4.000 kPa en een uitwendige diameter van 168 mm. Op 600 meter afstand ligt een buisleiding van de Gasunie met een maximale werkdruk van 4.000 kPa en een uitwendige diameter van 114 mm, zoals te zien is in figuur 3.4. Voor zulke buisleidingen geldt een richtafstand van 70 en 45 meter. Het initiatief ligt op voldoende afstand van de buisleidingen.

***Figuur 3.4** Uitsnede risicokaart (bron: atlas van de leefomgeving)*

Conclusie

Het initiatief is op het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

3.7 Geluid

Beleidskader

Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawaai, wegverkeerslawaai en luchtverkeerslawaai. De Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet kennen grenswaarden voor geluid. Bepaalde geluidgevoelige objecten mogen alleen worden toegelaten als zij geen ontoelaatbare geluidsbelasting ondervinden. Daarvoor moeten op grond van artikel 3.3.1 Besluit ruimtelijke ordening zones in het bestemmingsplan worden opgenomen rond geluidbronnen. Het bestemmingsplan moet de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen die binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als

bedoeld in de Wet geluidhinder liggen aangeven. Als een bepaalde bestemming en/of een bepaalde geluidsbron niet in de Wet geluidhinder of Luchtvaartwet is geregeld, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening toch een akoestische afweging gemaakt worden. De Wet geluidhinder geeft mogelijkheden om een hogere waarde vast te stellen voor wegverkeer, railverkeer en industrielawaai.

Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in de Wet geluidhinder de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van (nieuw geprojecteerde) woningen en andere geluidgevoelige objecten. Langs een (toekomstige) verkeersweg ligt een planologisch aandachtsgebied (de zone). Binnen deze zone biedt de Wet geluidhinder in een aantal situaties bescherming aan geluidsgevoelige bestemmingen. Het basisbeschermingsniveau of de voorkeursgrenswaarde is 48 dB.

Situatie plangebied

In het plan wordt een nieuwe parkeerplaats aangelegd en de zagerij verplaatst. Om te bepalen of dit plan negatieve effecten heeft op de omliggende woningen, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 6). De conclusie van dit onderzoek is hieronder weergegeven:

Het Bouwcenter Schippers aan de Meeleweg 35 te Nieuwleusen is op de bestaande (bedrijfs)woningen aan de Meeleweg getoetst aan de geluidsnormering zoals vermeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Ter plaatse van de referentiepunten 020 t/m 023 is de geluidbelasting van het gehele bedrijf getoetst aan stap 2 van de VNG-publicatie 2009. Hieruit kan het volgende worden geconcludeerd.

<u>Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau</u>

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van het gehele bedrijf is ter plaatse van de (bedrijfs)woningen aan de Meeleweg lager dan de standaardwaarde toelaatbaar geluid op geluidgevoelige gebouwen en op geluidgevoelige gebouwen op een bedrijventerrein.

<u>Uitbreiding buitenruimte/parkeerplaats</u>

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van het gehele bedrijf is ter plaatse van de richtafstand van 30 meter aan de oost-, west- en zuidzijde (referentiepunten) lager dan de toetsingsnorm, zoals weergegeven in stap 2 van de VNG-publicatie 2009.

<u>Maximaal optredende geluidniveaus (LAmax)</u>

Het berekende maximale geluidsniveau ten gevolge van het aandrijfgeluid van de voertuigen is maatgevend. Overeenkomstig het Besluit kwaliteit leefomgeving wordt het aandrijfgeluid in de dagperiode niet getoetst. In de avondperiode wordt voldaan aan de geldende normering. In de nachtperiode treedt maximaal geluidsniveau op ten gevolge van de warmtepomp, maar is ruimschoots lager dan de toetsingsnorm. Het berekende maximaal geluidsniveau van het gehele bedrijf is ter plaatse van de richtafstand van 30 meter aan de oost-, west- en zuidzijde (referentiepunten) in alle drie etmaalperioden lager dan de toetsingsnorm, zoals weergegeven in stap 2 van de VNG-publicatie 2009.

De berekende geluidbelasting t.g.v. de indirecte hinder is lager dan de voorkeurswaarde. De rekenresultaten zijn opgenomen in bijlage V van bijlage 6. Op basis van de representatieve bedrijfsgegevens en berekende geluidbelasting voldoet het bedrijf inclusief de uitbreiding aan de standaardwaarde toelaatbaar geluid op geluidgevoelige gebouwen. In kader van milieuzonering voldoet het bedrijf inclusief de uitbreiding aan stap 2 van de VNG-publicatie 2009.

Conclusie
Het initiatief is op het aspect geluid uitvoerbaar.

3.8 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:
- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO2) en fijn stof (PM10). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:
- Woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- Woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- Kantoren: 100.000 m^2 bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO2 en PM10 moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij

rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- Er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- Een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- Een project ‘niet in betekenende mate’ bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Situatie plangebied

Gezien de aard en omvang van dit project, in verhouding tot de hierboven beschreven ontwikkelingen uit de lijst NIBM, kan worden gesteld dat dit plan ‘niet in betekende mate bijdraagt’ aan de luchtverontreiniging.

Conclusie

Het plan draagt in niet betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Het initiatief is op basis van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

3.9 Milieuzonering en geur

Beleidskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast. Wanneer het plangebied en omgeving getypeerd kunnen worden als 'gemengd gebied' bedragen de hindercontouren minder. De VNG-publicatie omschrijft een gemengd gebied als: ‘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.’ Het plangebied is aan te merken als ‘gemengd gebied’, in de omgeving zijn woningen, bedrijven, agrarische bedrijven, horeca en de school.

Situatie plangebied

Aan de hand van de hiervoor genoemde regeling is onderzoek gedaan naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals hiervoor genoemd wordt moet bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:
1. Past de nieuwe functie in de omgeving? (Externe werking);
2. Laat de omgeving de nieuwe functie toe? (Interne werking).

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

Het veranderen van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Bedrijf' leidt niet tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat. Dit komt doordat er op het plangebied niet mag worden gebouwd. Hierdoor wordt er geen milieubelastend object toegevoegd. Doordat het agrarische perceel wordt bestraat, kan er op het land niet meer worden geïnjecteerd. Ook worden er geen dieren meer gehouden. In de gewenste situatie keren, laden en lossen vrachtwagens en auto's op het agrarische perceel. Momenteel gebeurt dit bij de Meeleweg. Zoals te zien is in figuur 3.5, liggen de activiteiten in de gewenste situatie gemiddeld verder weg van de direct naastliggende wooneenheden dan in de huidige situatie. Daarnaast wordt de minimale afstand van keren, laden en lossen van vrachtwagens tot de dichtstbijzijnde gevel van een wooneenheid meer, van 8- naar 50 meter. Hierdoor wordt aangenomen dat het geluidsniveau als gevolg van het draaien, laden en lossen in het gebied verbeterd. Hierdoor wordt geconcludeerd dat de gewenste situatie in vergelijking met de huidige situatie niet tot negatieve gevolgen leidt. Ook zijn de omwonenden geïnformeerd over de voorgenomen plannen.

Interne werking
De ontwikkeling van het plangebied betreft geen geurgevoelige objecten.

Er wordt in gemengd gebied voldaan aan de richtafstanden van de milieubelastende functies in de omgeving. Ter plaatse van het plangebied is dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden omliggende functies niet belemmerd als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie
Het plan is op het aspect milieuzonering en geur uitvoerbaar.

3.10 Verkeer & parkeren

Beleidskader

Een zorgvuldige balans tussen het aanbod aan parkeerplaatsen en de daadwerkelijke vraag is heel belangrijk voor een prettig verblijfsklimaat en een goede uitstraling van woon-, winkel- en werkgebieden. Een tekort aan parkeerplaatsen leidt al snel tot overlast door parkeren op ongewenste locaties. Te veel aanbod, waarbij parkeervakken nooit gebruikt worden, heeft eveneens een negatief effect op de uitstraling en gaat ten koste van de ruimte voor andere functies (zoals groen, speelplaats en loopruimte voor de voetganger).

In 2016 heeft de gemeenteraad van de gemeente Dalfsen het Gemeentelijk Verkeer- en vervoerplan vastgesteld, waar al de ambitie voor een Kadernota

Parkeernormen werd uitgesproken. Dit wordt ook ingegeven door veranderende wetgeving. Bovendien zijn de landelijke parkeernormen geactualiseerd en meer gespecificeerd.

Situatie plangebied

Dit initiatief verbetert de verkeersafwikkeling van het Bouwcenter en de Meeleweg. Ook is er meer ruimte voor het parkeren van voertuigen op het terrein voor het naastgelegen Bouwcenter.

Conclusie
Het voorziene plan is op basis van de aspecten verkeer en parkeren uitvoerbaar.

3.11 Water

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

3.11.1 Algemeen

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

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan met het invullen van de digitale watertoets. Het watertoetsresultaat betreft de “Korte procedure”. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie.

3.11.2 Relevant beleid

Daarnaast is het GRP-beleid van belang. Dit Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) beschrijft het beleid van de gemeente voor riolering en waterbeheer, gericht op het onderhouden van een efficiënt en duurzaam systeem ter bescherming van de volksgezondheid, het voorkomen van overlast en stank, en het bevorderen van klimaatbestendigheid. Het plan omvat specifieke taken, zoals de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater en de verwerking van hemelwater, waarbij particulieren niet onnodig worden belast. Daarnaast is er aandacht voor grondwaterbeheer om structurele belemmeringen voor gebiedsbestemmingen te voorkomen. De gemeente Dalfsen maakt onderscheid in doelen voor afvalwater, grondwater en hemelwater om deze doelen te bereiken.

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

3.11.3 Invloed op de waterhuishouding

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

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

3.11.4 Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Binnen de ontwikkeling is de gemeente leidend. Bij dit initiatief wordt dat gedaan door infiltratie via wadi's en infiltratiekratten. De wadi aan de noordkant vangt 28 m³ op, terwijl de wadi bij de hakhoutsingel aan de westkant 107 m³ opvangt. Daarnaast worden er infiltratiekratten geplaatst bij de parkeerplaats aan de noordkant en aan de zuidkant van de loods, die elk 20 m³ kunnen opvangen. In totaal wordt er dus ongeveer 176 m³ aan water opgevangen, wat ruim boven de vereiste norm van 124 m³ ligt, zoals te zien is in figuur 2.9. Het afvalwater en hemelwater kent een aparte rioolstelsel. Hemelwater wordt direct afgevoerd in de wadi's en kratten. Het afvalwater is aangesloten op het riool. Hierdoor wordt het afval- en hemelwater gescheiden afgevoerd.

3.11.5 Overstromingsparagraaf

Volgens artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel moet bij ontwikkelingen in overstroombaar gebied een overstromingsrisicoparagraaf in de toelichting bij een bestemmingsplan worden opgenomen.

Het plangebied bevindt zich niet in een overstroombaar gebied.

Conclusie

In het plangebied is voldoende ruimte voor het bergen van water opgenomen. In totaal kan er ongeveer 176 m^3 aan water worden opgeslagen. Hierdoor is het plan op het aspect water uitvoerbaar.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

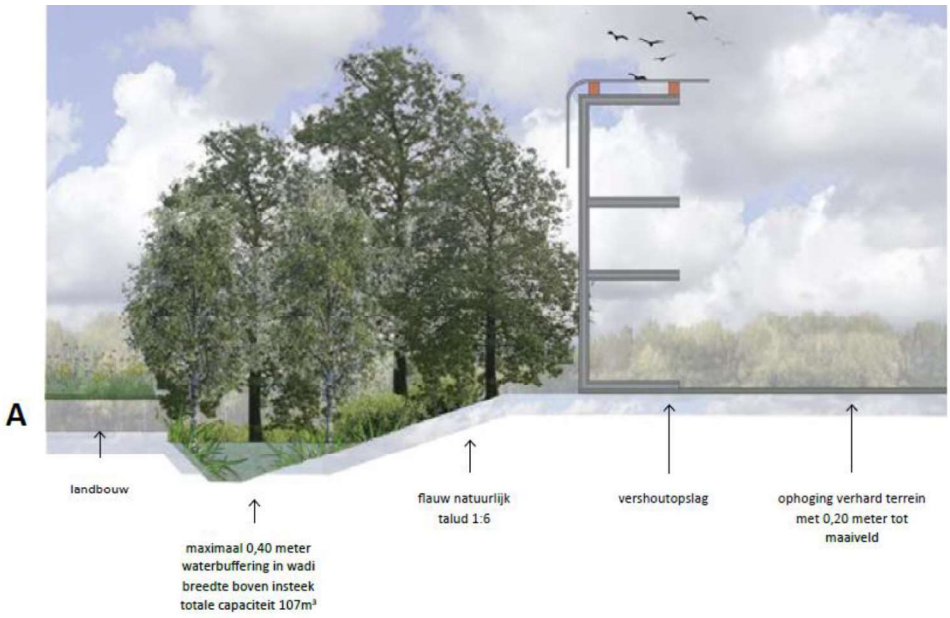
4.1 Algemeen

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

4.2 Beschrijving gewenste situatie

In figuur 4.1 is het inrichtingsplan opgenomen van de gehele ontwikkeling van het Bouwcenter. Zoals te zien is in het inrichtingsplan is het perceel ten westen van de bebouwing grotendeels bestraat. Daarnaast zijn er 16 parkeerplekken voor auto's gerealiseerd en 5 parkeerplekken voor vrachtwagens. De achterste loods is nieuwgebouwd. De noordzijde van het plangebied wordt bij de woning aangeplant met een hakhoutsingel. Aan de noordkant van het aangekochte perceel komt een hakhoutsingel, ook komt er aan deze zijde en wadi zoals te zien is in figuur 4.2. Daarnaast wordt er aan de westzijde een wadi toegevoegd. Aan de oostzijde worden 9 eiken behouden. Ook wordt de biotoop van deze eiken versterkt door het creëren van ruimte en door het aanplanten van inheemse struiken. Het hele terrein behalve de groenstrook aan de oostkant wordt opgehoogd. Ook worden er meerdere vershoutopslagen geplaatst, in het inrichtingsplan gemarkeerd met een bruine stippellijn. Onder de parkeervakken aan de noordzijde worden infiltratiekratten geplaatst. Aan de zuidzijde van de nieuw te bouwen loods ook.

Figuur 4.1 *Inrichtingsplan toekomstige situatie plangebied (Bron: BiedtRuimte)*



Hoeveelheid op te vangen water

Kenmerk	toelichting	oppervlakte in m2
huidige situatie	In de huidige situatie is het gehele perceel verhard	4.237
Aangekocht perceel	Grootte van het aangekochte perceel	2.584
Groen westzijde	5,4 meter breed 85 meter lang (85 × 5,4)	459
Groen oostzijde	5 meter breed, 72 meter lang (72 × 5)	360
Groen noordzijde	4,35 meter breed, 25 meter lang (25 × 4,35)	109
Groen woning	De woning krijgt in plaats van verharding een gazon met heg	106
Totaal extra verharding	Grootte aangekocht perceel min groen	1.550
	toegevoegde verharding vermenigvuldigd met norm 0,8	124,02

Te realiseren opslag

Nr.	plaats	oppervlakte	kuub opvang per meter (lengte)	opslag totaal, m3
1	Wadi aan de noordkant	25 meter x 4,35 meter	1,14	28,5
2	Wadi bij de Hakhoutsingel	85 meter x 5,4 meter	1,27	107,95
3	Infiltratiekratten onder de parkeerplaats noordzijde			20,0
4	Infiltratiekratten langs de loods			20,0
			Totaal:	176,5

Figuur 4.2 *Norm opvang water, en inrichting wadi Inrichting (BiedtRuimte)*

Hoofdstuk 5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat ruimtelijke plannen economisch uitvoerbaar moeten zijn. De gemeente Dalfsen heeft een ontwikkelovereenkomst met de aanvrager gesloten, waarin is vastgelegd dat de kosten voor de procedure, de landschappelijke inpassing en eventuele kosten voor planschade volledig voor zijn rekening komen. Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal met een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omwonenden

In de voorbereiding van het plan is door de initiatiefnemers gesproken met de omwonenden. In totaal zijn er elf gesprekken gevoerd met omwonenden (zie bijlage 5).

De aangevraagde omgevingsvergunning zal zes weken in ontwerp ter inzage worden gelegd. Publicatie hiervan vindt plaats via de officiële richtlijn. Tijdens deze termijn wordt de mogelijkheid geboden voor het indienen van zienswijzen. Vervolgens zal het definitieve besluit nogmaals zes weken ter inzage liggen. Gedurende deze periode is er een mogelijkheid tot het instellen van beroep bij de rechtbank.

5.3 Vooroverleg overheidsinstanties

In het kader van artikel 3.1.1.1 Besluit ruimtelijke ordening moet vooroverleg worden gevoerd met overheidsinstanties o.a. de provincie. Doel van het overleg is om de overheidsinstantie in staat te stellen de belangen van hen in een vroeg stadium te betrekken bij het tot stand komen van de ruimtelijke plannen van de gemeente. Provincie Overijssel heeft een ‘uitzonderingslijst vooroverleg ruimtelijke initiatieven 2023’ opgesteld, waarop ruimtelijke initiatieven zijn aangegeven waarvoor geen vooroverleg nodig is. De gewenste ontwikkeling voor de Meeleweg 35 valt niet binnen deze uitzonderingslijst van de provincie Overijssel en daarom moet er vooroverleg plaatsvinden.

Provincie Overijssel heeft op 15 mei 2024 op het vooroverleg de volgende reactie gegeven: Het initiatief past in ons ruimtelijk beleid. Er zijn dan ook geen belemmeringen wanneer u dit plan in deze vorm in procedure brengt. Ook is hiermee het omgevingsoverleg met de provincie afgerond.

Publiceerbare aanvraag/melding omgevingsvergunning

Formulierversie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	8319151
Aanvraagnaam	Nieuw-verbouw bedrijfspand te Nieuwleusen
Uw referentiecode	21-195
Ingediend op	29-12-2023
Soort procedure	Onbekend
Projectomschrijving	Nieuw-verbouw bedrijfspand a.d. Meeleweg 35 te Nieuwleusen
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Ja
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	de Melding activiteiten besluit in een later stadium, uiterlijk 3 weken voor aanvang bouw, worden aangeleverd.
Bijlagen n.v.t. of al bekend	x

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Dalfsen
Bezoekadres:	Raadhuisstraat 1
Postadres:	Postbus 35 7720 AA DALFSEN
Telefoonnummer:	0529 488 388
Faxnummer:	0529 488 222
E-mailadres:	gemeente@dalfsen.nl
Website:	www.dalfsen.nl
Contactpersoon:	Publieksdienstverlening

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

- Bijbehorend bouwwerk bouwen
  - Bouwen
- Overig bouwwerk bouwen
  - Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
  - Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

Locatie

1 Adres

Postcode	7711EJ
Huisnummer	35
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Meeleweg
Plaatsnaam	Nieuwleusen
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☐ Ja ☑ Nee

3 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie	n.v.t.

Bouwen

Bijbehorend bouwwerk bouwen

1 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen?	☐ Ja ☑ Nee

2 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?	☐ Het wordt geheel vervangen ☐ Het wordt gedeeltelijk vervangen ☑ Het wordt nieuw geplaatst
Eventuele toelichting	Verbouw bedrijfspand
Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?	☐ Ja ☑ Nee

3 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?	Hoofdgebouw

4 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?	☑ Ja ☐ Nee
Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	918
Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	1088

5 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?	☑ Ja ☐ Nee
Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	5498
Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	6102

6 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	☑ Ja ☐ Nee
Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	1830
Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	2000

7 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee
Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee

8 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/ of terrein momenteel voor?	☐ Wonen ☑ Overige gebruiksfuncties
Geef aan waar u het bouwwerk en/ of terrein momenteel voor gebruikt.	Magazijn
Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?	☐ Wonen ☑ Overige gebruiksfuncties
Geef aan waar u het bouwwerk voor gaat gebruiken.	Magazijn

9 Gebruiksfuncties

In onderstaande tabel staan in de eerste kolom mogelijke gebruiksfuncties die in een bouwwerk kunnen voorkomen. Vul voor alle gebruiksfuncties die voor u van toepassing zijn het aantal personen, de totale gebruiksoppervlakte en de totale vloeroppervlakte van het verblijfsgebied in m2 in hele getallen in.

Gebruiksfunctie	Aantal personen	Gebruiksoppervlakte (m2)	Verblijfsoppervlakte (m2)
Bijeenkomst	-	-	-
Cel	-	-	-
Gezondheidszorg	-	-	-
Industrie	-	-	-
Kantoor	-	-	-
Logies	-	-	-
Onderwijs	-	-	-
Sport	-	-	-
Winkel	-	-	-
Overige gebruiksfuncties	0	263	263

10 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	sandwich	antraciet
- Plint gebouw	prefab beton paneel	donkergrijs
- Gevelbekleding	-	-
- Borstweringen	-	-
- Voegwerk	-	-
Kozijnen	kunststof	donkergrijs
- Ramen	kunststof	donkergrijs
- Deuren	-	-
- Luiken	-	-
Dakgoten en boeidelen	staal	grijs
Dakbedekking	sandwich	donkergrijs

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in. -

11 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/ stadsbouwmeester.

☐ Ja
☑ Nee

Bouwen

Overig bouwwerk bouwen

1 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?	☑ Het wordt geheel vervangen ☐ Het wordt gedeeltelijk vervangen ☐ Het wordt nieuw geplaatst
Eventuele toelichting	Nieuwbouw bedrijfspand
Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?	☐ Ja ☑ Nee

2 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?	Terrein

3 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?	☑ Ja ☐ Nee
Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	0
Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	913

4 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?	☑ Ja ☐ Nee
Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	0
Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	5763

5 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	☑ Ja ☐ Nee

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	1088
Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	2000

6 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee
Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee

7 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/ of terrein momenteel voor?	☐ Wonen ☑ Overige gebruiksfuncties
Geef aan waar u het bouwwerk en/ of terrein momenteel voor gebruikt.	N.v.t.
Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?	☐ Wonen ☑ Overige gebruiksfuncties
Geef aan waar u het bouwwerk voor gaat gebruiken.	Lichte industrie - Opslag van houten plaatmateriaal

8 Gebruiksfuncties

In onderstaande tabel staan in de eerste kolom mogelijke gebruiksfuncties die in een bouwwerk kunnen voorkomen. Vul voor alle gebruiksfuncties die voor u van toepassing zijn het aantal personen, de totale gebruiksoppervlakte en de totale vloeroppervlakte van het verblijfsgebied in m2 in hele getallen in.

Gebruiksfunctie	Aantal personen	Gebruiksoppervlakte (m2)	Verblijfsoppervlakte (m2)
Bijeenkomst	-	-	-
Cel	-	-	-
Gezondheidszorg	-	-	-
Industrie	-	-	-
Kantoor	-	-	-
Logies	-	-	-
Onderwijs	-	-	-
Sport	-	-	-
Winkel	-	-	-
Overige gebruiksfuncties	0	759	759

9 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	sandwich	antraciet
- Plint gebouw	prefab beton paneel	donkergrijs
- Gevelbekleding	-	-
- Borstweringen	-	-
- Voegwerk	-	-
Kozijnen	kunststof	donkergrijs
- Ramen	kunststof	donkergrijs
- Deuren	kunststof	donkergrijs
- Luiken	-	-
Dakgoten en boeidelen	staal	grijs
Dakbedekking	sandwich	donkergrijs

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in. -

10 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/ stadsbouwmeester.

☐ Ja
☑ Nee

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?	☑ Bestemmingsplan ☐ Beheersverordening ☐ Exploitatieplan ☐ Regels op grond van de provinciale verordening ☐ Regels op grond van een AMvB ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit
Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.	Aanduiding houthandel omzetten naar Aanduiding bouwmaterialenhandel. En aanduiding weide omzetten naar parkeren/ vervoersbewegingen.
Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.	Houthandel.
Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.	Bouwmaterialenhandel.
Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.	Zie ruimtelijke onderbouwing.
Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?	☐ Ja ☑ Nee
Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?	☐ Ja ☑ Nee
Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?	☑ Ja ☐ Nee
Geef aan waarom en de mate waarin wordt afgeweken van het exploitatieplan.	Verplaatsen van de zagerij. Houthandel omzetten naar bouwmaterialenhandel.

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
rijfspand_-_Nieuwle-usen_17-11--2023_pdf_2	21-195-03 Bouwcenter Schippers verbouw bedrijfspand - Nieuwleusen 17-11-2023.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	29-12-2023	In behandeling
rijfspand_-_Nieuwle-usen_17-11--2023_pdf_3	21-195-04 Bouwcenter Schippers verbouw bedrijfspand - Nieuwleusen 17-11-2023.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	29-12-2023	In behandeling
rijfspand_-_Nieuwle-usen_17-11--2023_pdf_4	21-195-05 Bouwcenter Schippers verbouw bedrijfspand - Nieuwleusen 17-11-2023.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	29-12-2023	In behandeling
rijfspand_-_Nieuwle-usen_17-11--2023_pdf_6	21-195-01 Bouwcenter Schippers nieuwbouw bedrijfspand - Nieuwleusen 17-11-2023.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	29-12-2023	In behandeling
rijfspand_-_Nieuwle-usen_17-11--2023_pdf_7	21-195-02 Bouwcenter Schippers nieuwbouw bedrijfspand - Nieuwleusen 17-11-2023.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	29-12-2023	In behandeling
AERIUS_projectberek-ening_Bouwfase_pdf	AERIUS_project-berekening_Bouw-fase.pdf	Gezondheid	29-12-2023	In behandeling
ERIUS_projectbereke-ning_Gebruiksfase_pdf	AERIUS_project-berekening_Gebr-uiksfase.pdf	Gezondheid	29-12-2023	In behandeling
Toelichting_Aerius_berek-ening_21-195_pdf	Toelichting Aerius berekening 21-195.pdf	Gezondheid	29-12-2023	In behandeling
5703_QS_Meeleweg_35-_Nieuwleusen_pdf	5703_QS_Meeleweg 35 Nieuwleusen.pdf	Anders	29-12-2023	In behandeling
20231124scan13-3033_pdf	20231124scan13-3033.pdf	Anders	29-12-2023	In behandeling
ie_verslagen_Meelew-eg_35_Nieuwleusen_pdf	buurtparticipatie verslagen Meeleweg 35 Nieuwleusen.pdf	Anders	29-12-2023	In behandeling

Ervenconsulentadvies 3026 DS Meeleweg 35, Nieuwleusen

Zwolle, 14 december 2023

Betreft: advies inpassing nieuwe loods en functie bedrijfsbestemming ipv agrarisch

Geachte [redacted],

U vraagt ons advies over de inpassing van een nieuwe bedrijfsloods en de inpassing van een bedrijfsbestemming (aanleg verharding op weideperceel). Deze erftransitie vindt plaats aan de Meeleweg 35 in Nieuwleusen.
Wij zijn positief over de hoofdstructuur die landschappelijk in het plan wordt beschreven en verbeeld. In dit veenontginningslandschap kwamen zowel bomenrijen als gesloten singels voor. Bij wijzigingen op erven en in het landschap moeten deze kenmerken worden versterkt. Het plan maakt gebruik van deze kenmerken.
Op een aantal aspecten vinden wij het plan niet voldoende in balans met de uitbreiding van de bedrijfsbestemming. Hoewel de bebouwing in volume enigszins afneemt, neemt de verstening van het landschap toe. Dit moet in een goede balans zijn.

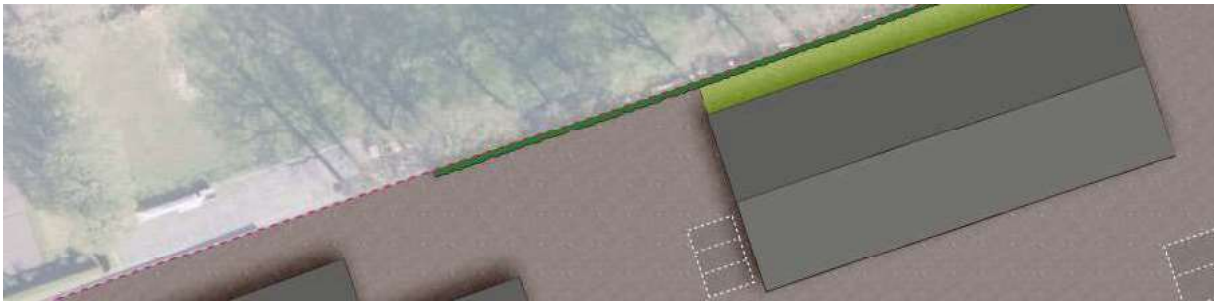
Uitsnede google, westzijde: een singel/bomenrij met eiken langs de bebouwing. Langs het huidige weideperceel een struweel.

Aanvullend adviseren wij randvoorwaarden op te nemen voor een nadere ruimtelijke uitwerking om het inpassingsplan sterker in balans met de ontwikkeling maken:

- Aan de westzijde, waar nu een agrarisch weideperceel ligt, wordt een dichte kamerstructuur van inheemse soorten ingeplant. Deze zone is meteen ook een waterberging/afvoer voor de nieuwe forse toevoeging van de verharding. De soorten zijn vullend voor een boom en struiklaag en zullen op termijn ook een inpassing geven aan de nieuwe loods op het terrein. Wij adviseren een gefaseerd hakhoutbeheer toe te passen zodat er altijd een deel van deze aanplant dekking geeft aan het terrein en de loods. De gekozen soorten zijn inheems en passend. Omdat de soorten bladverliezend zijn adviseren wij een dichte takstructuur van inheemse soorten. Soorten als hazelaar kunnen daarbij ook passend zijn. Of een semi-groenblijver als de inheemse liguster. De aanplant van de kamerstructuur kan worden gezien als vervanging van de bestaande singel aan de westzijde. Wij adviseren daarin ook enkele eiken op te nemen als permanente boomvormers. Dat kan in de zone zonder wadi, maar ook mogelijk aan de randen van de wadi verspreid. Daarbij plaatsen wij de opmerking dat het lijkt dat er aan de westzijde markante eiken worden gekapt. Vanuit functionaliteit wenselijk omdat de loods vrijwel op de huidige lijn van aanplant wordt gepositioneerd, maar de vraag is of dit ook niet anders kan. In het advies lezen wij hiervoor geen onderbouwing.
- De wadi zorgt voor een natuurlijke, vertraagde, afwatering van het versteende gedeelte. Wij stellen als voorwaarde het terrein zo te verharden dat er op het terrein zelf zones met een meer open verharding worden aangelegd. Er zijn stevige klinkers en betonstructuren met openingen die ter plaatse het water doorlaten en ook de functionele stevigheid voor het draaien van materieel bieden.
- De eikenrij aan de oostzijde verkeert blijkbaar in slechte staat. Dit staat expliciet beschreven. Mogelijk ligt dit aan de buitenopslag die er direct onder plaatsvindt. De eikenrij is wel kenmerkend voor het landschap en waard te behouden. Wij stellen dan ook als randvoorwaarde een goed biotoop te creëren voor het behoud van deze eikenrij. Dit betekent dat een vrije zone om de stammen moet worden gemaakt. Zonder obstakels in de ondergrond vanwege de wortels van de bomen. De vraag is in hoeverre de voorgestelde haag en de kratten dit belemmeren. Een andere optie zou kunnen zijn om te verkennen wat aan de oostzijde aan vergroening kan met bijvoorbeeld inheemse struiken aan de rand van het perceel, in het verlengde van de parkeerstrook. Deze struiken vormen dan op termijn een versteviging van de eikenrij. Wij adviseren dit nader te verkennen. Daarbij is het ook wenselijk voor de parkeerstrook in de weide een meer open verharding aan te leggen. Voor een parkeerbelasting is dat mogelijk.
- Op het terrein adviseren wij voor de KGO aanvullend op de bovenstaande basisinspanning van inpassing en herplant* natuurinclusieve en duurzame maatregelen te nemen op het erf en in/aan de gebouwen. Hiervoor zijn verschillende mogelijkheden.

*De nieuwe aanplant is een vereiste vanwege herplant na kap en de basisinspanning voor inpassing loods en verhard terrein.

Beelden van de locatie (bron: Biedt Ruimte).



Uitsnede plan oostzijde met parkeerplekken, eikenrij, haag en kratten (bron: Biedt Ruimte).

Bijlage 15 Projectafwijkingsbesluit Meeleweg 96 en 98

gemeente Dalfsen

[redacted]

Uw aanvraag ontvangen:	Ons kenmerk:	Inlichtingen bij:	Centrale nummer:
11 oktober 2022	Z/23/704748	[redacted]	[redacted]

Onderwerp:
Omgevingsvergunning verlenen uitgebreid

Datum:
7 december 2023

Geachte heer [redacted],

U heeft op 11 oktober 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het splitsen van de woonboerderij en het bouwen van een schuur aan Meeleweg 96, 7711 EP Nieuwleusen. In deze brief leest u onze beslissing.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning
Deze brief met bijlagen is uw omgevingsvergunning. U ontvangt dit besluit alleen per e-mail. Lees alles goed door en bewaar deze omgevingsvergunning.

U mag nog niet beginnen met de werkzaamheden
De omgevingsvergunning is geldig vanaf de dag na afloop van de beroepstermijn. De beroepstermijn duurt 6 weken. Binnen deze termijn kunt u, maar ook anderen beroep indienen. Een beroep indienen doet u of anderen via de (voorzieningen)rechter.

Houd bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening met uw buren
Zij kunnen bezwaar hebben tegen de werkzaamheden. Door vooraf te overleggen, kunt u vervelende situaties voorkomen.

U moet mogelijk veiligheidsmaatregelen nemen
Om onveilige situaties tijdens kap-, bouw- of sloopwerkzaamheden te voorkomen kan het zijn dat u maatregelen moet nemen. U doet dit om schade aan personen, beschadiging of hinder op wegen, werken of roerende zaken die zich in de omgeving bevinden, te voorkomen. Bent u de veroorzaker van schade en/of schade aan personen? Dan bent u verantwoordelijk.

Raadhuisstraat 1
Postbus 35, 7720 AA Dalfsen
T (0529) 48 83 88
F (0529) 48 82 22
E gemeente@dalfsen.nl
I www.dalfsen.nl

Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)
Door uw aanvraag wijzigen de gegevens in de BAG.

Adres:	Gebruiksoppervlak:
Meeleweg 96 7711 EP Nieuwleusen	142 m2.
Meeleweg 98 7711 EP Nieuwleusen	110 m2.

Brondocument: DOC/23/703623

Wij maken het besluit bekend
Dit doen wij op de website van de gemeente Dalfsen onder KernPUNTEN (www.dalfsen.nl/kernpunten-0), in het Gemeenteblad (www.officielebekendmakingen.nl) en in het weekblad “De Dalfser Marskramer” van 12 december 2023. Wij adviseren u ook om omwonenden te informeren over uw project. Dit voorkomt in veel gevallen dat er bezwaar wordt gemaakt, waardoor u sneller kunt starten met de werkzaamheden.

Bent u het niet eens met dit besluit?
Tegen dit besluit is beroep mogelijk bij de Rechtbank Overijssel, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Het beroepschrift moet gemotiveerd zijn en binnen zes weken na het bekend maken van dit besluit bij de Rechtbank zijn ingediend.

Ook kunt u de Voorzieningenrechter van de Rechtbank om het treffen van een voorlopige voorziening vragen. Stuur uw verzoek naar Rechtbank Overijssel, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Of doe uw verzoek digitaal (met DigiD) via www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-contact/Rechtsgebieden/Bestuursrecht

Voor zowel de behandeling van uw beroep als een verzoek om voorlopige voorziening brengt de Rechtbank u kosten in rekening.

Heeft u vragen?
Neem dan telefonisch of schriftelijk contact op met mevrouw M. Beulenkamp, telefoonnummer 0529 488314, emailadres m.beulenkamp@dalfsen.nl. Wilt u hierbij het zaaknummer Z/23/704748 noemen?

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,

[redacted]
Wabo casemanager | vergunningen

Ook verstuurd aan: [redacted]

BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z/23/704748 horen de onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u om dit goed door te lezen. Hierin staan aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

1. Algemene voorschriften

Nr.	*Deel*	*Uitvoering*
1.	Uitvoering volgens de voorschriften	Het (bouw)plan moet u uitvoeren volgens de voorschriften.
2.	Omgevingsveiligheid	Als er kans bestaat op gevaar of overlast, moet het bouwterrein tijdens de bouw afgesloten zijn van de (openbare) weg en van de erven die tegen het bouwterrein aan liggen.
3.	Wet natuurbescherming	Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking gegaan. Deze wet heeft het doel om de planten en dieren te beschermen. Iedereen in Nederland is verplicht rekening te houden met de dieren en planten. Dit betekent dat u geen dingen mag doen die dieren en planten in gevaar kunnen brengen. Als u uw oude gebouw gaat slopen, mag u nesten en verblijfplaatsen van beschermde dieren en planten niet vernielen. U mag deze dieren en planten ook niet wegjagen of weghalen. In dat geval kunt u contact opnemen met de Provincie Overijssel. Zij kunnen u uitleggen wat u dan het beste kunt doen. Meer informatie vindt u op de website van de provincie Overijssel https://www.overijssel.nl.
4.	Kabels en leidingen	Als bij de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden buizen en/of kabels van gemeentewegen moeten worden omgelegd, betaalt de vergunninghouder hiervoor de kosten.
5.	In gebruik nemen bouwwerk	U mag het bouwwerk pas in gebruik nemen als u de gemeente heeft laten weten dat u klaar bent met de (bouw)werkzaamheden.
6.	Bouwafval	U moet uw bouwafval op het (bouw)terrein zoveel mogelijk scheiden. U moet asbest, bitumineuze stoffen, hout en board, metsel- en betonpuin, ijzer, zink, lood, koper, glas en met PAKS verontreinigde materialen gescheiden bewaren voordat u het afvoert. Geeft u het afval af aan een sorteerbedrijf? Dan hoeft u het afval niet gescheiden te bewaren. U moet het sloopafval binnen twee maanden afvoeren naar een erkende inzamelaar.
7.	Stof door sloop- en/of bouwwerkzaamheden	Om stofwolken te voorkomen of te beperken, moet u water sproeien op de onderdelen die u sloopt.
8.	Asbesthoudende materialen	U mag pas asbest verwijderen als u hiervoor toestemming hebt gekregen nadat u de sloopmelding hebt gedaan.

2. Toezicht

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	[redacted] Toezichthouder: [redacted] - Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het toezichtkenmerk Z/23/704748.
2.	Aanwezige documenten (digitaal)	Aanwezige documenten op het bouwterrein. De documenten mogen ook digitaal aanwezig zijn. - Omgevingsvergunning: inclusief de bijlagen die u heeft ontvangen bij de omgevingsvergunning. - Bouwveiligheidsplan: onder andere inrichting bouwplaats en afscheiding. - Documenten: Overige vergunningen en documenten met voorwaarden en ontheffingen die belangrijk zijn voor het bouwen.
3.	Meldingen	Meldingen tijdens de bouwwerkzaamheden (zie contactgegevens voor het melden): - Start bouw: 2 werkdagen voordat u begint moet u de graafwerkzaamheden melden (artikel 1.25 Bouwbesluit) - Einde bouw: op de eerste werkdag na beëindiging (artikel 1.25 Bouwbesluit)
4.	Bij oplevering	- Certificaten/attesten van de toegepaste brandwerende deur/raam/kozijncombinaties en materialen in wanden met een brandwerende functie waarmee aantoonbaar wordt voldaan aan de vereiste brandklasse en wbdbo (weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag) bepaald volgens NEN-EN 13501-1 respectievelijk NEN 6068; - Certificaten/attesten van de toegepaste rookwerende deur/kozijncombinaties en materialen in wanden met een rookwerende functie waarmee aantoonbaar wordt voldaan aan de vereiste rookwerendheid en NEN 6075. - Certificaten/attesten van de toegepaste doorvoeringen/ manchetten in wanden met een brandwerende en rookwerende functie

3. Bouwbesluit

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Bouwen volgens het Bouwbesluit	U moet bouwen volgens de regels van het Bouwbesluit.

4. Constructie

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Draagkracht ondergrond	De draagkracht van de ondergrond controleren met een (hand)sondeerapparaat voordat de bouw begint. De conusweerstand moet minimaal ≥ 4 MN/m² (40 kgf/cm²) zijn. Als dat niet zo is, dan moet u grondverbetering toepassen. Dit kan volgens opgave constructeur. In dat geval graag overleggen met de toezichthouder.

2.	Detaillering van de bouwconstructie	21 dagen voor de start van dat onderdeel moeten de tekeningen (werktekeningen) en berekeningen over de detaillering van de bouwconstructie zijn ingediend. Hieruit moet blijken dat het bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot belastingen en belasting-combinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk. Daarnaast ook van het bouwwerk zelf en aan de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie (fundatiegegevens en bouwconstructies, bijv. beton-, hout-, glas-, metselwerk-, staal-, aluminiumconstructies, etc., incl. bijbehorende verbindingen).
3.	Constructiegegevens	Minimaal 21 dagen voor de start van de bouwwerkzaamheden moet u de definitieve constructiegegevens, detailberekeningen en tekeningen ter goedkeuring bij de toezichthouder aanleveren. U mag niet met die constructies starten zolang de toezichthouder geen goedkeuring heeft gegeven. Blijkt het ontwerp niet te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit? Dan moet u een wijziging van het bouwplan ter goedkeuring indienen.

BIJLAGE 2: MOTIVERING EN OVERWEGINGEN

Hier leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en welke regelgeving we hebben gebruikt.

Uw aanvraag is compleet

Op 29 december 2022 hebben wij u tot en met 25 september 2023 de tijd gegeven om uw aanvraag aan te vullen. De missende gegevens hebben wij op 23 januari 2023 ontvangen en beoordeeld. De aanvraag bevat voldoende informatie zodat wij de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen.

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van 26 weken.

Tegen het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 3 oktober 2023 tot en met 14 november 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben wij geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit ontvangen.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

Het besluit om u de omgevingsvergunning te geven nemen wij op basis van de voorschriften (bijlage 1), de overwegingen per activiteit (bijlage 3) en de ontvangen documenten (bijlage 4). Deze gegevens maken onderdeel uit van dit besluit.

Uw omgevingsvergunning bestaat uit de volgende activiteiten

- het bouwen van een bouwwerk
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl.

- Artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
- De Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor)
- Hoofdstuk 2, § 2.1 tot en met 2.3, van de Wabo
- Hoofdstuk 3, §3.3 van de Wabo, uitgebreide voorbereidingsprocedure
- Artikel 3:11, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, ter inzage leggen van het ontwerpbesluit
- Artikel 4:15, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn uit te stellen omdat wij u hebben gevraagd om de aanvraag aan te vullen

BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN PER ACTIVITEIT

Het bouwen van een bouwwerk

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen' inclusief de daarbij behorende herzieningen

Uw project voldoet niet aan de regels uit het bestemmingsplan. Bij de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' leggen we uit waarom we uw project toch mogelijk willen maken.

Uw project voldoet aan de welstandseisen

Dit is vastgesteld door de Stadsbouwmeester van het Oversticht op 6 september 2023.

Uw project voldoet onder voorwaarden aan het Bouwbesluit

Het project is getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Afdeling 2.1 Algemene sterkte van de bouwconstructie

Artikel 2.1 t/m 2.5b

Een te bouwen bouwwerk is voldoende bestand tegen de daarop werkende krachten.

- Toelichting: Zie de onder voorschriften en aandachtspunten de nog in te dienen gegevens en bescheiden, uiterlijk 3 weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden, aan te leveren constructieberekening(en) en -tekening(en).

Uw project voldoet aan de gemeentelijke regels over bodem

Het project is getoetst aan de regels over bodem in de gemeentelijke verordening.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl.

- artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen' inclusief de daarbij behorende herzieningen met de bestemming 'Wonen'
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer.
- artikel 2.10, van de Wabo, waarin staat dat aan het Bouwbesluit, bouwverordening, ruimtelijke regels en redelijke eisen welstand moet worden voldaan

Conclusie

Uw project voldoet aan de regels en eisen. Daarom ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'het bouwen van een bouwwerk'.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen' inclusief de daarbij behorende herzieningen

Het voldoet niet aan onderstaande artikel:

- Artikel 27, lid 27.2.1 sub a waarin staat dat per bestemmingsvlak is ten hoogste één woning toegestaan, dan wel het ter plaatste van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal, en met dien verstande dat: aaneen gebouwde woningen niet mogen worden gesplitst in vrijstaande woningen. Hiermee is uw plan in strijd met het bestemmingsplan.

Wanneer een project niet voldoet aan het bestemmingsplan, toetsen wij het project aan (landelijke) regels om af te wijken van het bestemmingsplan.

Wij hebben de bij ons bekende belangen afgewogen

Zo hebben wij het algemeen belang, uw belangen en ook de belangen van omwonenden en mogelijk andere belanghebbenden gewogen. Wij vinden dat deze belangen niet onevenredig worden aangetast. Voor de motivatie verwijzen wij naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing 'Ruimtelijke onderbouwing Meeleweg 96-98, van datum 9 mei 2023 (document nr: DOC/23/712777), zoals bij dit besluit is bijgevoegd. Uit de ruimtelijke onderbouwing is in voldoende mate aangetoond dat het plan ruimtelijk gezien aanvaardbaar is.

Verklaring van geen bedenkingen

De Wabo bepaalt in artikel 2.27 in samenhang met artikel 6.5 Bor dat, indien het voornemen bestaat om een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het geldende bestemmingsplan, de gemeenteraad vooraf hiervoor een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen moet verlenen.

De gemeenteraad heeft in de vergadering van 29 maart 2021 de Beleidsregels 'Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021' vastgesteld. Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is derhalve niet vereist.

Afwijken bestemmingsplan

Het bestemmingsplan en de algemene afwijkingsregels bieden geen mogelijkheid om hiervan af te wijken. Wij zijn bereid om mee te werken aan het (bouw)plan middels een project afwijkingsbesluit op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo. Voor de motivatie verwijzen wij u naar de bij dit besluit behorende bijlage 1 'A 7316467_1683635376510_RO_onderbouwing_woningspl Meeleweg_96-98.pdf'.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl.

- artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen inclusief de daarbij behorende herzieningen, bestemming(en) Wonen
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer.
- Artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht, om een bestemmingsplan wijziging mogelijk te maken

Conclusie
Voor de activiteit ‘het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

BIJLAGE 4: DOCUMENTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z/23/704748 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

Nr.	*Ontvangstdatum*	*Omschrijving*	*Document nr.*
1.	11 oktober 2022	A 7316467_1665499916115_publiceerbareaanvraag.pdf	DOC/23/712776
2.	11 oktober 2022	A 7316467_1665499779518_BA-02a_Boerderij_splitsing_11-10-22.pdf	DOC/23/712759
3.	11 oktober 2022	A 7316467_1665499738487_BA-01_Situatie_splitsing_30-6-22.pdf	DOC/23/712786
4.	11 oktober 2022	A 7316467_1665499612311_22_-_234_-_02_principe_details.pdf	DOC/23/712783
5.	13 september 2023	A 7316467_1694532247304_BA-01b_schuur_dd_12-09-2023	DOC/23/712778
6.	11 september 2023	Welstandsadvies R31323-2023	DOC/23/706856
7.	11 oktober 2022	A 7316467_1665499642015_22-234_achterhuis_nr_98.pdf	DOC/23/712784
8.	12 oktober 2022	A 7316467_1665499668392_22-234_voorhuis_nr_96	DOC/23/712785
9.	11 oktober 2022	A 7316467_1665499576684_22_-_234_-_01_bouwbesluit.pdf	DOC/23/712782
10.	9 mei 2023	A 7316467_1683635376510_RO_onderbouwing_woningspl_Meeleweg_96-98.pdf	DOC/23/712777

Ruimtelijke Onderbouwing splitsing woning aan de Meeleweg 96 – 98 te Nieuwleusen.

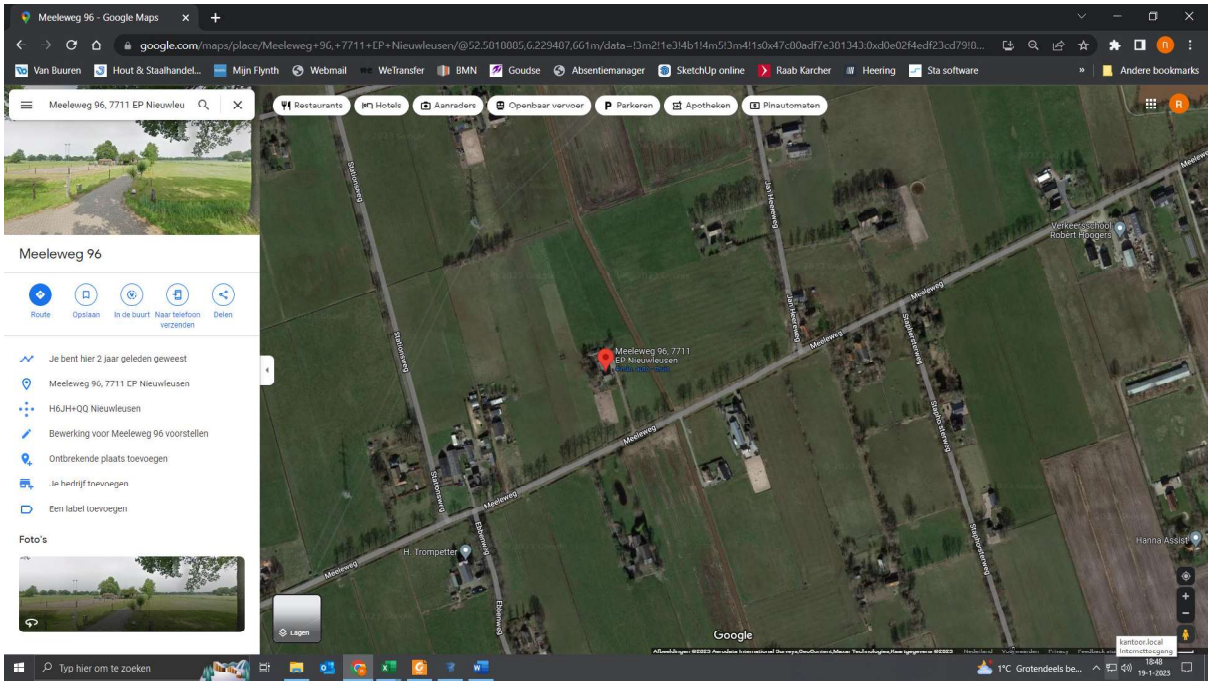
Januari 2023

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Beschrijving van de ontwikkeling

Initiatiefnemers zijn eigenaren van de woning aan de Meeleweg 96-98 in het buitengebied van Nieuwleusen (Dalfsen). Dit is een woning met een vergunde inwoonsituatie. Initiatiefnemers zijn echter voornemens om de woning te splitsen in twee volwaardige woningen en dit planologisch in te laten passen, een ander conform het feitelijke gebruik. Dit is mogelijk door toepassing te geven aan de Beleidsregels “Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021”, die op 29 maart 2021 door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Deze beleidsregels maken het namelijk mogelijk om woningen met een bestaande en legale inwoonsituatie te splitsen in twee afzonderlijke wooneenheden.

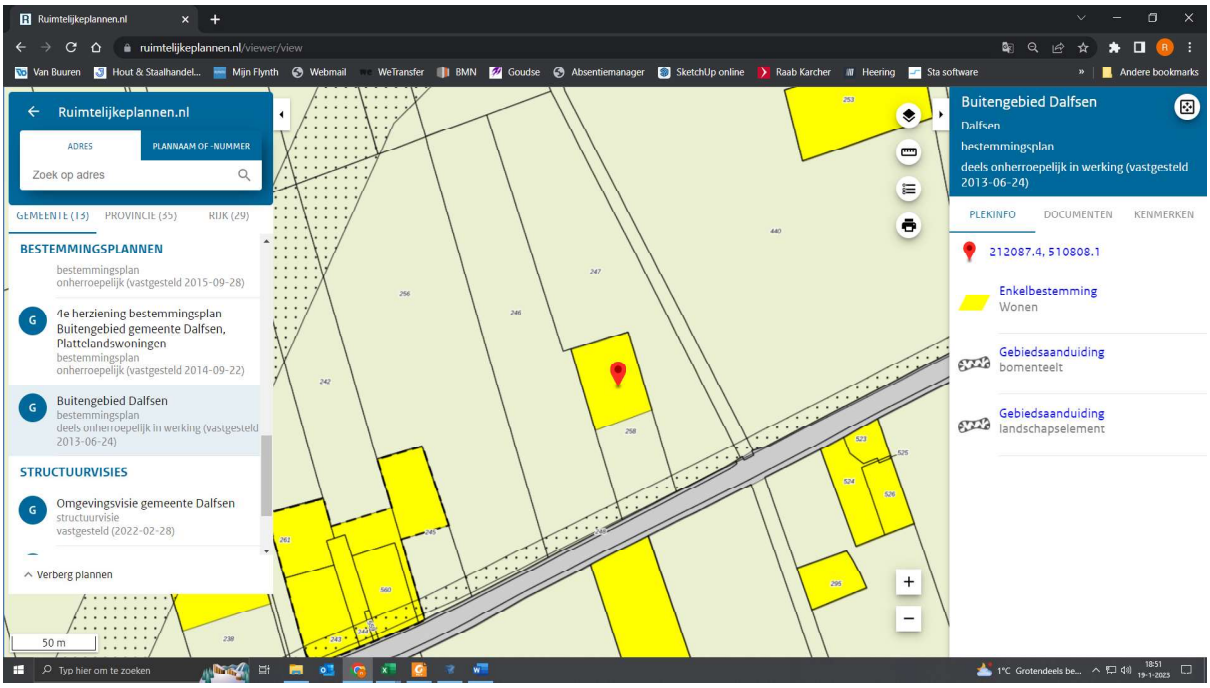
Onderstaande afbeelding geeft de ligging van de locatie aan.



Kaart 1. Ligging van het perceel Meeleweg 96-98

1.2 Geldende bestemming

Op het perceel is het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied gemeente Dalfsen’, inclusief de daarbij behorende herzieningen van toepassing. Het perceel is volgens de bij het bestemmingsplan behorende plankaart bestemd enkel wonen, dit is hieronder deels weergegeven.



Kaart 2. **Huidige bestemming** Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Het gewenste gebruik van de bestaande woning voor twee afzonderlijke wooneenheden is strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij behorende planregels, omdat volgens het bestemmingsplan ter plaatse van de locatie maar één woning is toegestaan. Het splitsen van de woning zou echter twee afzonderlijke woningen doen ontstaan.

Toekomstige situatie

De woonbestemming van het perceel Meeleweg 96-98 blijft bestaan. Het aantal woningen binnen de bestemming “Wonen” wordt in een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied of in het omgevingsplan gewijzigd van maximaal één naar maximaal twee woningen. Op de verbeelding wordt ter plaatse van de woning Meeleweg 96-98 de aanduiding ‘aaneengebouwd’ opgenomen en wordt de inhoud gemaximeerd op 750 m³. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken wordt gemaximeerd op 298,5 m2 (= oppervlakte bestaande bijbehorende bouwwerken).

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1. Rijksbeleid

1.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving voor Nederland in 2050. De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.
Het Rijk wil sturen en richting geven op vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

De voorgenomen ontwikkeling heeft met name een relatie met de prioriteit 4. Bij prioriteit 4 wordt ingegaan op het belang van natuurlijke systemen en het landschap. In sommige regio's staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is daar sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Als we het waterpeil omhoog brengen, kan dat gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het dan misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd wil de overheid de kwaliteiten van het landschap graag behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege ons cultureel erfgoed. De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Het onderhavige plan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen zoals bedoeld in de NOVI.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat bij functiewijzigingen moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijzing, dat toch gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden. Uit afdelingsjurisprudentie blijkt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien.

Door dit plan wordt er formeel één woning toegevoegd op de projectlocatie. Er wijzigt echter niets aan de bebouwing op het perceel. De beleidsregels "Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen" laten niet toe dat na de splitsing de woningen kunnen worden vergroot of dat er extra bijgebouwen bij kunnen worden gebouwd. Er is hiermee geen sprake van extra ruimtebeslag.

Op basis van het bovenstaande is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Een nadere toetsing is niet noodzakelijk.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of het initiatief bijdraagt aan de Provinciale ambities, wordt het initiatief getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit model staan de stappen ‘of’, ‘waar’ en ‘hoe’ centraal. Als de ontwikkeling wordt getoetst aan de Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat het volgende beeld.

2.2.2 Toetsing generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes geven antwoord op de vraag ‘of’ er aan een bepaalde ontwikkeling kan worden meegewerkt. Een deel van deze beleidskeuzes geldt voor heel Overijssel, een deel voor specifieke gebieden in Overijssel. Voor heel Overijssel geldt de ‘Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking’. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de ‘Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking’.

2.2.2.1 Generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening Overijssel 2017.

Het perceel Adres is niet gelegen binnen één van de zones waarbinnen normstellende regels gelden. Wel gelden de algemene generieke beleidsregels met betrekking tot ‘zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’. Deze eis is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde groene omgeving scherp houden. In dit plan wordt alleen een bestaande woning gesplitst. Er wordt niet gebouwd of gesloopt. Hiermee is het plan niet in strijd met het principe van ‘zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’.

2.2.2.2 Gebiedsspecifieke beleidskeuzes

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende belangen. Het gaat dan bijvoorbeeld om:

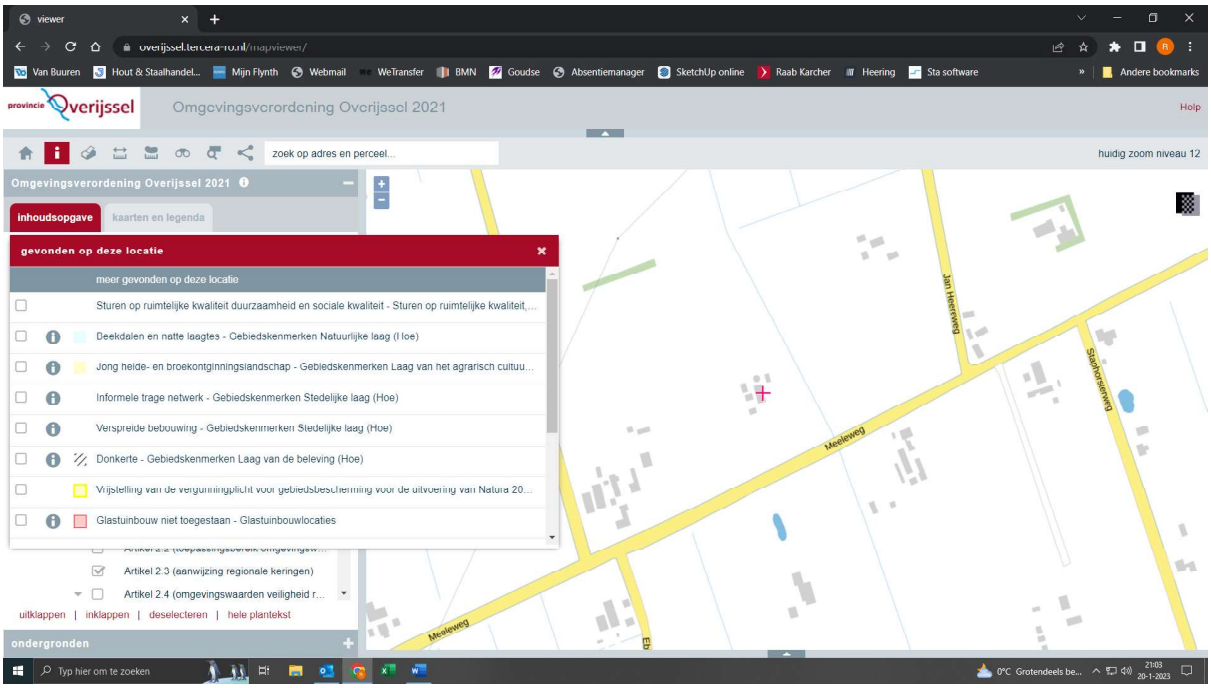
- Het beschermen tegen overstromingen en wateroverlast
- Het veilig stellen van ons drinkwater
- Het behoud van plant- en diersoorten (biodiversiteit)
- De bescherming van zeldzame of unieke landschapskwaliteiten
- Het beperken van risico’s van het vervoer van gevaarlijke stoffen

Voor het perceel Meeleweg 96-98 geldt dat geen gebiedsspecifieke beleidskeuzes van toepassing zijn.

2.2.3 Toetsing ontwikkelingsperspectief

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

De planlocatie ligt in het gebied waarvoor sturen op ruimtelijke kwaliteit duurzaamheid en sociale kwaliteit geldt. Zie voor een weergave hiervan onderstaand figuur.



Kaart 3. **Uitsnede ontwikkelingsperspectief** Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2021

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

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

Conclusie
De ontwikkeling op het perceel Meeleweg 96-98 past binnen het ontwikkelingsperspectief. Er is sprake van woningsplitsing van een bestaand gebouw waarbij geen extra ruimte wordt geboden voor uitbreiding van de woningen. Daarnaast is, hoewel formeel sprake is van het toevoegen van een woning, geen sprake van een plan waardoor omliggende agrarische bedrijven worden belemmerd in de bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden. Hier wordt verderop in deze onderbouwing nader op ingegaan.

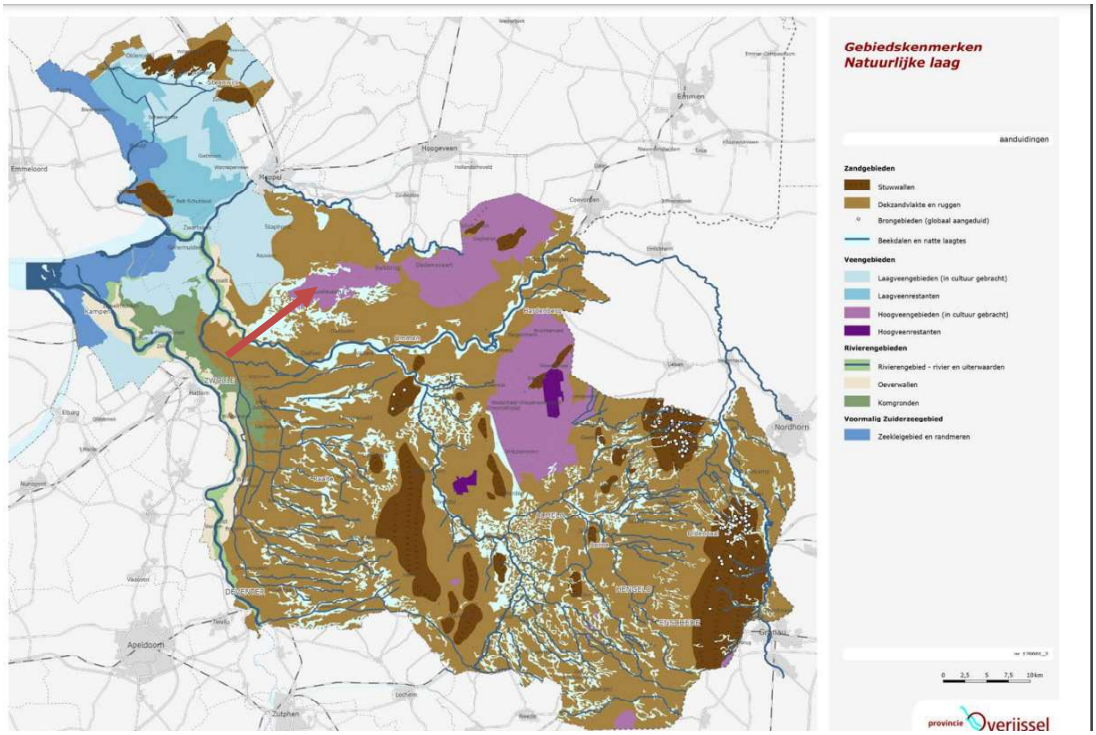
2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

Op de planlocatie zijn drie lagen van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurgebied en de laag van de beleving. De ‘stedelijke laag’ is in dit geval gezien de ligging in het buitengebied niet van toepassing. Na vermelding van de drie relevante gebiedskenmerken vindt een gezamenlijke toetsing plaats.

2.2.4.1 Natuurlijke laag

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

De planlocatie, voor zover het de woning betreft, is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het hoogveen gebieden (in cultuur gebracht).



Kaart 4. **Uitsnede gebiedskenmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag'** Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2021

De Hoogveen gebieden kenmerken zich door waterhuishoudkundig geïsoleerde plekken (waar het regenwater wordt vastgehouden) ontwikkelde zich in het zandgebied op kleine en grote schaal hoogveen; onder invloed van regenwater ontstonden veenmoerassen. Deze groeiden als een dikke spons van veenmossen steeds verder omhoog, los van het grondwater. De extreme zure en voedselarme omstandigheden leidden tot natte, slecht toegankelijke moerasgebieden, waar vrijwel geen boom kon groeien.

De hoogveenrestanten worden gekenmerkt door een hoge waterkwaliteit, een hoge waterstand en een hoge natuurkwaliteit. Lokaal is sprake van "levend hoogveen" (veenaangroei).

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

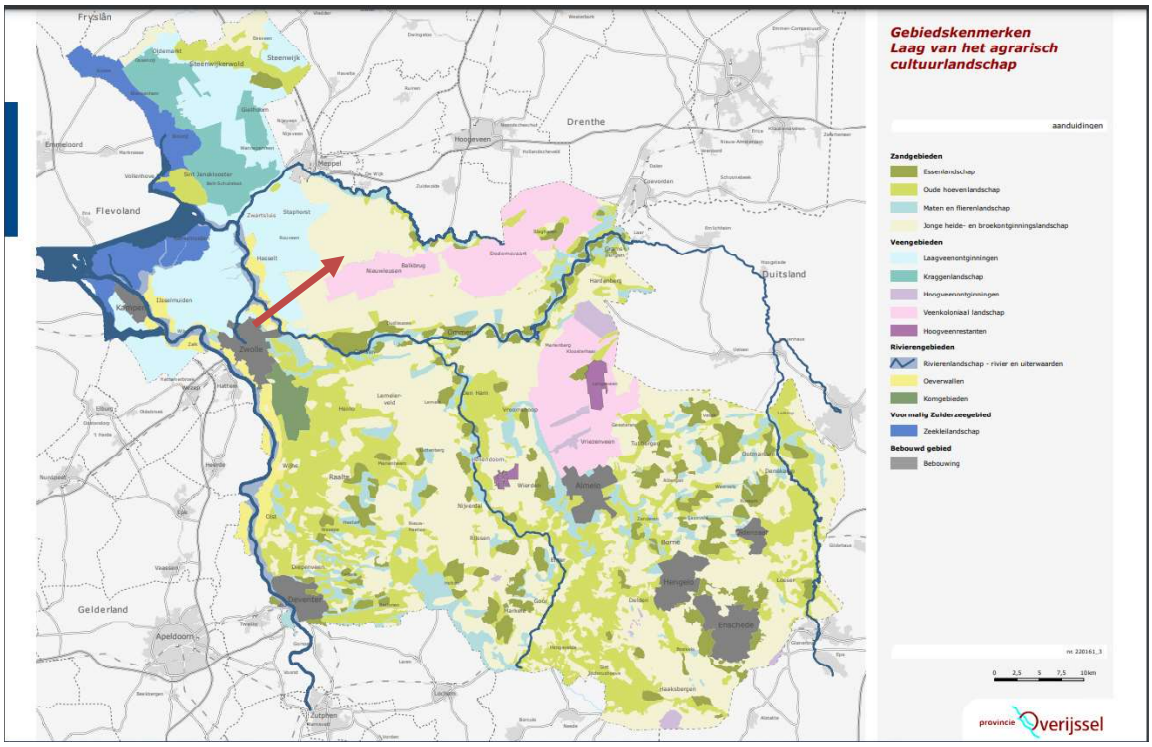
De hoogveenrestanten krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van levend hoogveen, de waterkwaliteit, waterkwantiteit en de natuurkwaliteit. De overige delen van de hoogveengebieden krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op behoud van het nog resterende veenpakket; het waterpeil is hier op afgestemd.

2.2.4.2 Laag van Veenkoloniaal Landschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die benut. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het

voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

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



Kaart 5. **Uitsnede gebiedskenmerkenkaart van de 'Jonge heide ne broekontginningslangschap** Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2021

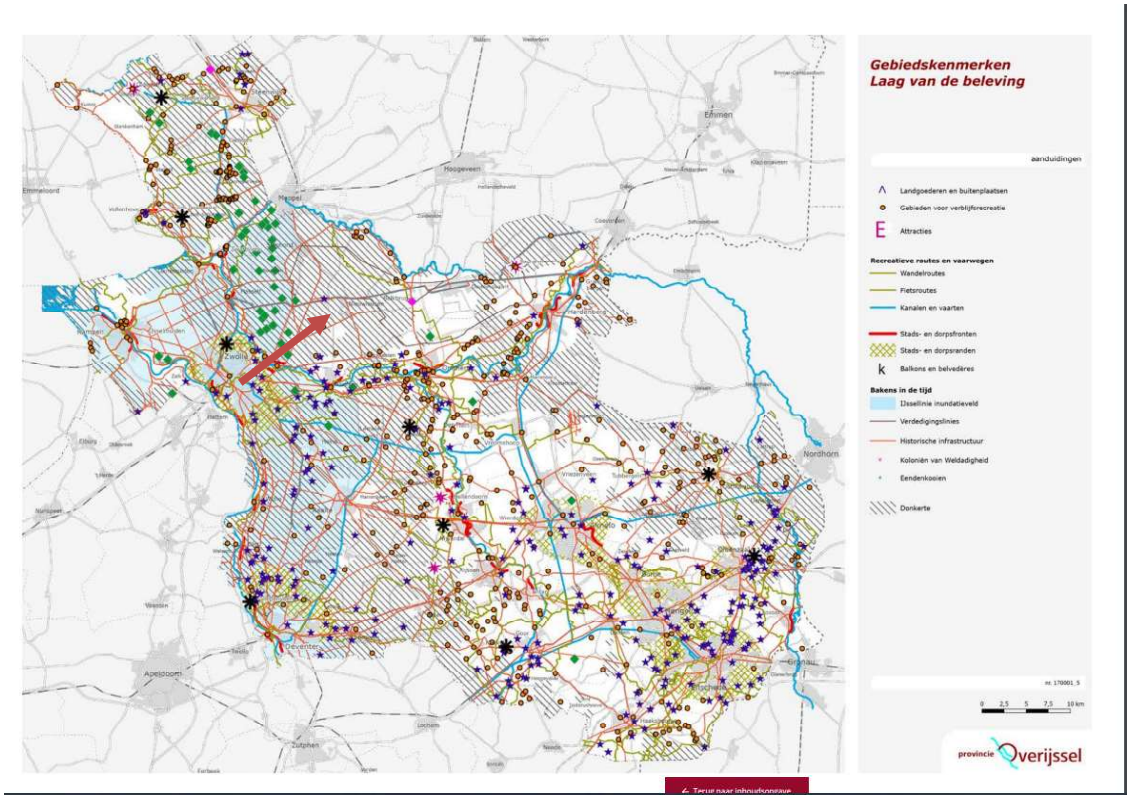
De grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden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

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

2.2.4.3 Laag van de beleving

In de ‘Laag van de beleving’ komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijke economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarische sector

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



Kaart 6. Uitsnede gebiedskenmerkenkaart van de ‘Laag van de beleving’ Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2021

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, op zijn minst zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

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

2.2.4.4 Conclusie gezamenlijke toetsing aan de geldende gebiedskenmerken

In dit geval is sprake van de splitsing van een bestaande woning in twee afzonderlijke wooneenheden binnen de bestaande bebouwing. Hiermee is er geen sprake van relevante activiteiten in relatie de gebiedskenmerken van de ‘Natuurlijke laag’ en de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’. De ontwikkeling heeft hier dan ook geen negatieve effecten op. Met betrekking tot ‘Donkerte’ wordt opgemerkt dat de woning in de huidige situatie al wordt bewoond door twee huishoudens. De splitsing van deze woning in twee afzonderlijke wooneenheden binnen de bestaande woning heeft dan ook geen toename van lichtuitstraling tot gevolg in vergelijking met de reeds bestaande situatie ter plaatse.

2.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

De ruimtelijke ontwikkeling waarop deze ruimtelijke onderbouwing van toepassing is, is in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel.

2.3 Gemeentelijk beleid

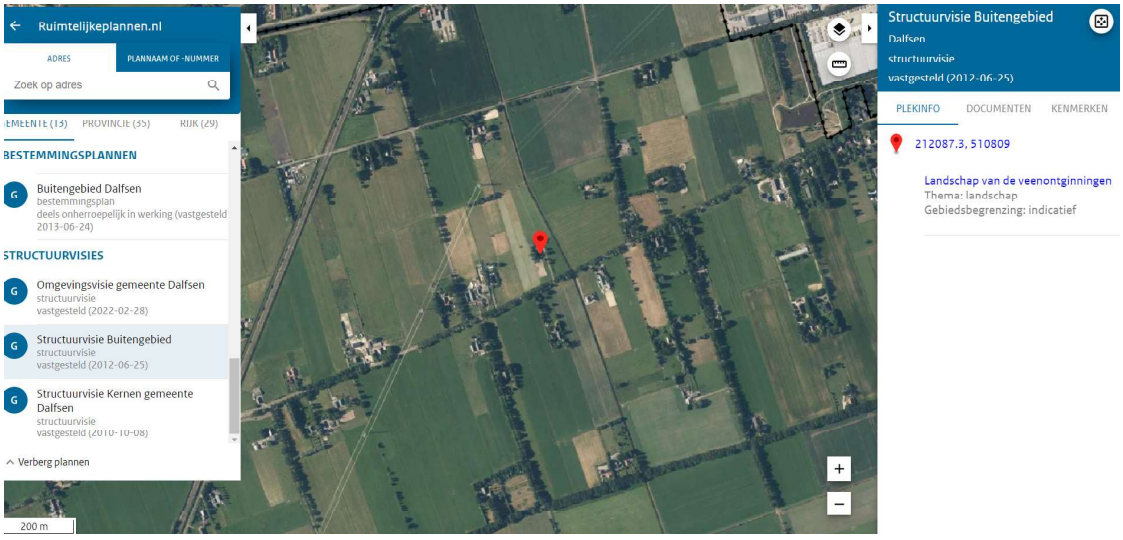
2.3.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

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

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

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

De planlocatie ligt op de structuurvisiekaart in het gebeid ‘Landschap van de veenontginningen”. Zie kaart 7 voor een uitsnede uit de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.



Kaart 7. **Uitsnede structuurvisiekaart** Bron: Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

2.3.1.1 Karakteristiek Landschap van de veenontginningen

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

In 2030 is het veenontginningenlandschap van de gemeente Dalfsen een gebied met een grote openheid tussen de ontginningslinten. De linten zelf zijn groen met vele beplantingen langs de erfgrenzen en de erven zijn netjes en verzorgd. Karakteristieke boerenerven zijn nog steeds aanwezig.

2.3.1.2 Kernkwaliteit

De landbouw is de belangrijkste gebruiker van het gebied en daarmee beeldbepalend, maar voegt zich ook in de structuren van het gebied. Het gebied heeft betekenis als overwinteringsgebied voor ganzen en andere wintergasten.

In de loop van de jaren is door ruilverkavelingen het gebied geoptimaliseerd voor de landbouw. Het gebied is dan ook een belangrijk landbouwproductiegebied. In dit deelgebied ligt het accent dan ook bij een economisch vitale en draagkrachtige landbouw. Ontwikkeling van de landbouw en aan landbouw gerelateerde bedrijvigheid wordt nagestreefd. Het veenontginningsgebied is een gebied dat zich daarvoor goed leent: milieubelemmeringen doen zich niet of nauwelijks voor en waardevolle natuurgebieden bevinden zich op ruime afstand. Economische groei dient echter te worden afgestemd op en ingepast binnen de landschappelijke kaders. De afwisseling tussen open en besloten delen is een belangrijke randvoorwaarde bij ruimtelijke ontwikkelingen. *De gemeente wil de afwisseling van de bebouwing en openheid in de bebouwingslinten aan de rand van de dorpskern behouden. Aan initiatieven die de linten verdichten, zal slechts kunnen worden meegewerkt indien deze afwisseling niet wordt verstoord.*

2.3.1.3 Ontwikkelingsrichting projectlocatie

Wonen:

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

Conclusie

Hoewel met de woningsplitsing van de bestaande woning formeel sprake is van het toevoegen van een woning op de projectlocatie, is wel sprake van een ontwikkeling die past binnen de ontwikkelingsrichting in landschap van de veenontginningen. Er is geen sprake van bouwactiviteiten waarmee de woning wordt vergroot. Hiermee heeft de ontwikkeling in relatie tot de reeds bestaande situatie geen negatieve effecten op de bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving. Het plan doet geen afbreuk aan de landbouw als zijnde belangrijkste functie in dit gebied.

De ontwikkeling is in overeenstemming met de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

2.3.2 Beleidsregels “Woningsplitsing Inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021”

Op 29 maart 2021 heeft de gemeenteraad beleidsregels voor woningsplitsing vastgesteld. Deze beleidsregels zijn op 13 april 2021 in werking getreden. Om in aanmerking te komen voor woningsplitsing op grond van deze beleidsregels moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

Algemene voorwaarden voor woningsplitsing

a. Er moet sprake zijn van een bestaande situatie waarin er twee huishoudens in één woning zijn gehuisvest.

b. De inwoonsituatie moet zijn vergund of op een andere manier legaal zijn ontstaan voor de vaststelling van het Bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen (vastgesteld op 24 juni 2013), het bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen (vastgesteld op 26 juni 2017) of het Bestemmingsplan Recreatieterreinen en Recreatiewoningen (vastgesteld 1 september 2014). en sindsdien onafgebroken hebben bestaan. Deze regeling geldt dus niet voor nieuwe inwoonsituaties na deze data.

c. Beide woningen moeten voldoen aan de regels Verbouw van het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke Bouwverordening c.q. het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl, na de inwerkingtreding van de Omgevingswet) voor zelfstandige woningen. Aanvrager wordt in overweging gegeven zich voor het beoordelen hiervan te laten bijstaan door een deskundige adviseur.

d. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bestemmingen.

e. De milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid wordt aangetoond.

Conclusie:
De gewenste splitsing van de woning aan Meeleweg 96-98 voldoet aan de algemene voorwaarden. De situatie is legaal en ontstaan voor 24 juni 2013. Er is sprake van een bestaande situatie die onafgebroken heeft bestaan.
De aanvrager heeft een rapport overgelegd waaruit blijkt dat de woningen gaan voldoen aan de regels Verbouw van het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke Bouwverordening.
Er wijzigt na splitsing van de woning niets aan de bestaande situatie.

Aanvullende voorwaarden voor het buitengebied

a. Er mag geen uitbreiding plaatsvinden van de op grond van de geldende bouwregels toegestane bebouwde oppervlakte en het bouwvolume van hoofd- en bijgebouwen.

b. Inpassing op het erf en in het landschap moet – als de inrichting van het erf daartoe aanleiding geeft - plaatsvinden aan de hand van een ruimtelijk kwaliteitsplan.

Conclusie:
De gewenste splitsing van de woning voldoet aan de aanvullende voorwaarden. Er vindt geen uitbreiding plaats van de woning of de bijbehorende bouwwerken.
De huidige inrichting van het erf geeft geen reden tot aanpassing.

2.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een gemeentedekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. De planlocatie ligt in het deelgebied ‘Landschap van de veenontginningen

Kaart 8. **Uitsnede LOP** Bron: iNzicht kaartviewer Dalfsen

Hoofdstuk 3 Onderzoeken

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

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

3.1 Archeologie

De archeologisch verwachtingswaarden zijn doorvertaald in de geldende bestemmingsplannen middels archeologische dubbelbestemmingen. In dit geval is dubbelbestemming ‘Waarde Archeologie – 7’ van toepassing (zie ook paragraaf 1.2). Ter plaatse van deze gronden geldt geen onderzoeksplicht.

3.2 Bodemkwaliteit

Voor het splitsen van de woning is geen bodemonderzoek nodig. De functie is en blijft wonen. De oppervlakte voor wonen wordt niet uitgebreid.

3.3 Duurzaamheid

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

In dit geval is sprake van woningsplitsing van een bestaande woning waarbij geen sprake is van enige uitbreiding van de bebouwing op het perceel. In het kader van dit plan zijn er geen duurzaamheidsvereisten.

3.4 Ecologie

3.4.1 Natura 2000 gebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied is het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht op een afstand van ca. 8,6 km. Gezien de relatief grote afstand van het perceel tot het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied en de aard en beperkte omvang van de ontwikkeling, kan een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied op voorhand redelijkerwijs worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een AERIUS-berekening, verslechteringstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

3.4.2 Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de wijdere omgeving van het plangebied liggen enkele NNN-gebieden, waaronder de Vecht en enkele grotere bosgebieden langs de noordzijde van de Vecht onder Dalfsen. Aangezien het plangebied buiten het NNN ligt en van een fysieke aantasting van het NNN dus geen sprake is, kunnen negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN worden uitgesloten.

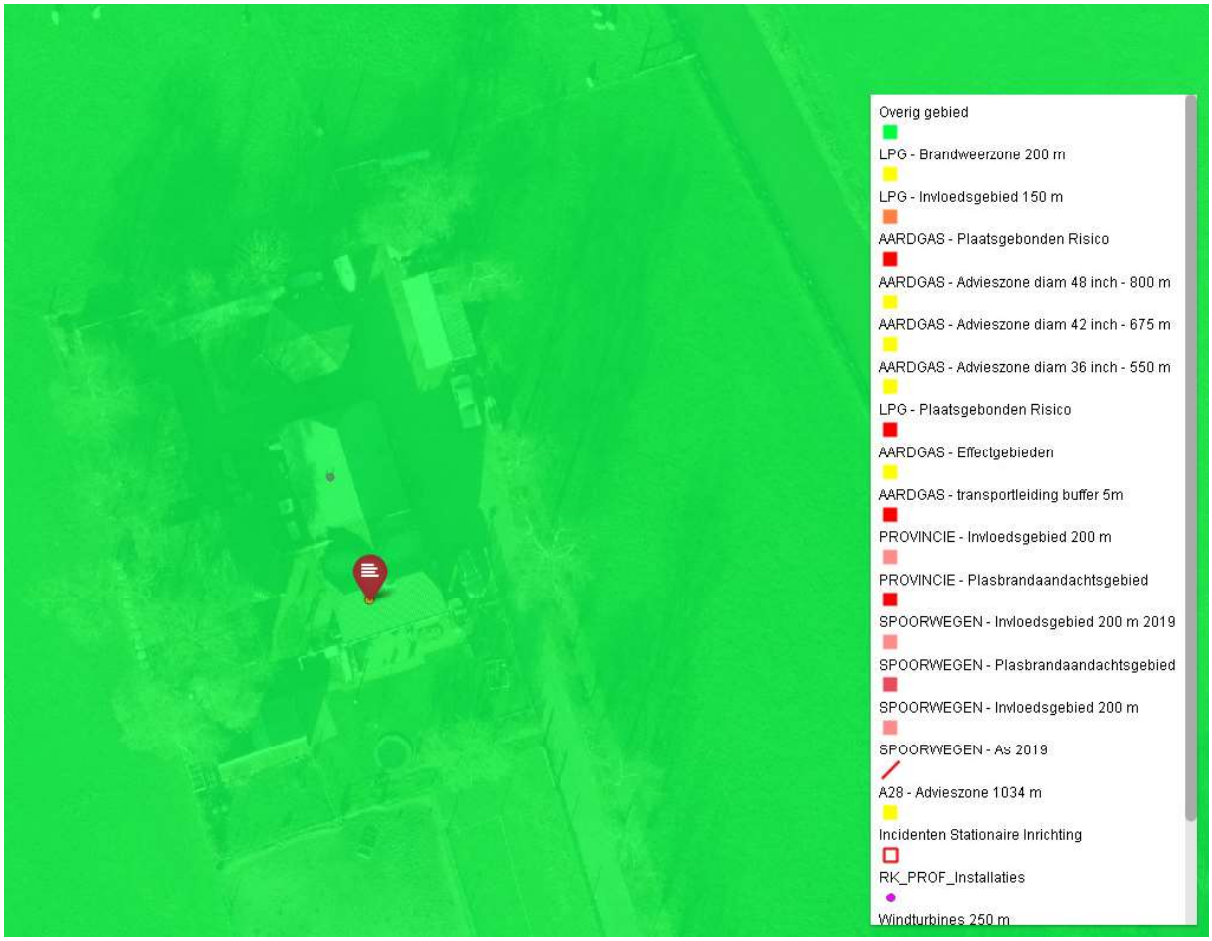
3.4.3 De Wet natuurbescherming

Omdat er geen wijziging van de bestaande situatie/bebouwing plaatsvindt, hoeft geen Quick scan Flora en Fauna te worden gedaan.

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

3.5 Externe veiligheid

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



Kaart 10.Meeleweg 96-98 Nieuwleusen *Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2017 gem Dalfsen*

3.5.1 Toetsing Risicobronnen

<u>Toets aan risicokaart</u>

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

<u>Conclusie</u>

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

3.6 Milieuzonering

In dit geval is met de splitsing formeel weliswaar sprake van de toevoeging van een woning, maar de ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande woning. Er is geen sprake van uitbreiding van de woning en/of bouwmogelijkheden. De functie ‘wonen’ is niet milieubelastend voor de omgeving. Omgekeerd is vanwege bovenstaande ook geen sprake ven de belemmering in de bedrijfsvoering en/of ontwikkelmogelijkheden van omliggende milieubelastende functies. Tevens is geen sprake van een wijziging in relatie tot en woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning.

3.7 Geluid

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

In dit geval is sprake van de planologische splitsing van een woning waar reeds sprake is van een bestaande inwoningssituatie. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk. De ontwikkeling is niet in strijd met de Wgh.

3.8 Luchtkwaliteit

Het initiatief betreft het splitsen van een bestaande woning. Op basis van de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet "in betekenende mate" bijdraagt aan luchtverontreiniging. Het aspect ‘luchtkwaliteit’ vormt hiermee geen belemmering voor het plan.

3.9 Verkeerssituatie

Hierbij wordt gekeken naar de ontsluiting van het perceel en het parkeren van bewoners en bezoekers. Met deze ontwikkeling zal de verkeerssituatie niet wijzigen aangezien reeds sprake is van een inwoningssituatie. Hoewel er formeel een woning wordt toegevoegd is er geen sprake van een toename van het aantal personen ter plaatse. De feitelijke situatie wordt enkel planologisch ingepast..

3.10 Water

3.10.1 Watertoets

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

3.10.2 Relevant beleid

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. Zowel de provincie, het waterschap als de gemeente stellen waterbeleid vast. De belangrijkste kaders zijn de Omgevingsverordening en –visie van de provincie Overijssel, het Waterbeheerplan 2016 – 2021 van het Waterschap Drents Overijsselse Delta, het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen.

3.10.3 Watertoetsproces

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan met het invullen van de digitale watertoets. Deze toets heeft geleidt tot het resultaat ‘geen waterschapsbelang’. Het plan betreft alleen een functiewijziging van bestaande bebouwing en heeft geen noemenswaardige invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

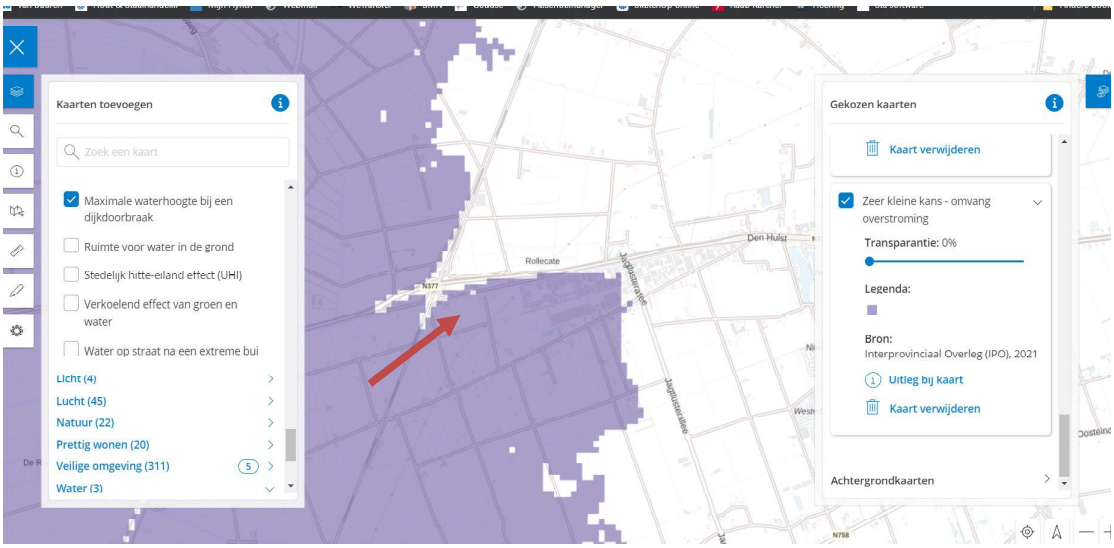
Bovenstaande conclusie is getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

3.10.6 *Overstromingsrisicoparagraaf*

Volgens artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel moet bij ontwikkelingen in overstroombaar gebied een overstromingsrisicoparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing worden opgenomen.

Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal gesproken niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan) als gevolg van een extreme gebeurtenis. Het gaat zowel om buitendijkse gebieden die bij hoogwater overstromen (bijvoorbeeld uiterwaarden) als om de beschermde gebieden achter de dijk (binnendijkse gebieden) die alleen bij een calamiteit onder water komen te staan.

Volgens de viewer van de provincie Overijssel ligt het plangebied in overstroombaar gebied. Dit is hieronder zichtbaar.



Kaart 12. **Uitsnede IPO risicokaart** Bron: Omgevingsverordening Overijssel 2021

Risico-inventarisatie

Op de risicokaart komt het volgende kaartbeeld naar voren bij overstromingen met een kleine kans (1/1000 tot 1/10.000 jaar). Dit zijn de overstromingen vanuit het primaire systeem (bijvoorbeeld de Vecht) waar de dijken een strenge norm hebben. Voor de betreffende locatie wordt een maximale waterdiepte van 0,8 tot 2 meter gevonden (zie kaart 12). Op de kaart van middelgrote kans (1/100 jaar) blijft de betreffende locatie waarschijnlijk droog. De risicokaart geeft geen tijd tot overstroming aan.

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

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

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

4.2 Beschrijving gewenste situatie

De woonbestemming van het perceel Meeleweg 96-98 blijft bestaan. Het aantal woningen binnen de bestemming “Wonen” wordt in een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied of in het omgevingsplan gewijzigd van maximaal één naar maximaal twee woningen. Op de verbeelding wordt ter plaatse van de woning Meeleweg 96-98 de aanduiding ‘aaneengebouwd’ opgenomen en wordt de inhoud gemaximeerd op 750m^3. De oppervlakte van bijbehorende bouwwerken wordt gemaximeerd op bestaande oppervlakte m2.

Hoofdstuk 5 Economische Uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat ruimtelijke plannen economisch uitvoerbaar moeten zijn. De gemeente Dalfsen heeft een ontwikkelingsovereenkomst met de aanvrager gesloten, waarin is vastgelegd dat eventuele kosten voor planschade volledig voor zijn rekening komen.

Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal met een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.

Publiceerbare aanvraag/melding omgevingsvergunning

Formulierversie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	7316467
Aanvraagnaam	Splitsen woonboerderij
Uw referentiecode	Meeleweg 96-98
Ingediend op	11-10-2022
Soort procedure	Reguliere procedure
Projectomschrijving	Vervolg op vooroverleg bij u bekend onder kenmerk Z/21/630973 en zoals besproken met dhr. W. van Roosmalen.
Opmerking	Het betreft het formeel splitsen van de woonboerderij 96-98 te Nieuwleusen. [redacted]
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	-
Bijlagen n.v.t. of al bekend	-

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Dalfsen
Bezoekadres:	Raadhuisstraat 1
Postadres:	Postbus 35 7720 AA DALFSEN
Telefoonnummer:	[redacted]
Faxnummer:	
E-mailadres:	[redacted]
Website:	www.dalfsen.nl
Contactpersoon:	Publieksdienstverlening

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

- Bouwen

Bijlagen

Locatie

1 Adres

Postcode	7711EP
Huisnummer	96
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Meeleweg
Plaatsnaam	Nieuwleusen
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☐ Ja ☑ Nee

Bouwen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

1 Woonboten en drijvende objecten

Betreft het bouwwerk een drijvend object?	☐ Ja ☑ Nee

2 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen?	☐ Ja ☑ Nee

3 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?	☐ Het wordt geheel vervangen ☑ Het wordt gedeeltelijk vervangen ☐ Het wordt nieuw geplaatst
Eventuele toelichting	Splitsen woonboerderij in voor- en achterhuis.
Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?	☐ Ja ☑ Nee

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?	Hoofdgebouw

5 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee
Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee

6 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/ of terrein momenteel voor?	☑ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties
Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?	☑ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties
Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	252
Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	126

7 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	Gevelsteen	rood genuanceerd
- Plint gebouw	-	-
- Gevelbekleding	-	-
- Borstweringen	-	-
- Voegwerk	-	-
Kozijnen	hout/kunststof	wit
- Ramen	hout/kunststof	wit
- Deuren	hout/kunststof	wit
- Luiken	-	-
Balkonhekken	-	-
Dakgoten en boeidelen	hout	wit
Dakbedekking	dakpannen	grijs-antraciet

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in. -

8 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/ stadsbouwmeester.

- ☐ Ja
- ☑ Nee

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
22_-_234_-_01_bouwbesluit_pdf	22 - 234 - 01 bouwbesluit.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Constructieve veiligheid Overige gegevens veiligheid Gezondheid Kwaliteitsverklaringen Installaties Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen Welstand Anders	11-10-2022	In behandeling
22_-_234_-_02_principe_details_pdf	22 - 234 - 02 principe details.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Constructieve veiligheid Overige gegevens veiligheid Gezondheid Kwaliteitsverklaringen Installaties Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen Welstand Anders	11-10-2022	In behandeling
22-234_achterhuis_nr_98_pdf	22-234 achterhuis nr 98.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Constructieve veiligheid Overige gegevens veiligheid Gezondheid Kwaliteitsverklaringen Installaties Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen Welstand Anders	11-10-2022	In behandeling
22-234_voorhuis_nr_-96_pdf	22-234 voorhuis nr 96.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Constructieve veiligheid Overige gegevens veiligheid Gezondheid Kwaliteitsverklaringen Installaties Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	11-10-2022	In behandeling

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
		Welstand Anders		
BA-01_Situatie_splitsing-_30-6--22_pdf	BA-01 Situatie splitsing 30-6-22.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen Welstand Anders	11-10-2022	In behandeling
BA-02a_Boerderij_splitsing_11--10-22_pdf	BA-02a Boerderij splitsing 11-10-22.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen Welstand Anders	11-10-2022	In behandeling

Bijlage 16 Projectafwijkingsbesluit Nieuwstraat 23

Uw aanvraag ontvangen:	Ons kenmerk:	Inlichtingen bij:	Centrale nummer:
28 december 2023	Z/24/713192	[redacted]	(0529) 48 83 88

Onderwerp:
Omgevingsvergunning verlenen uitgebreid

Datum:
16 september 2024

Geachte [redacted]

U heeft op 28 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het nieuw bouwen van een woning en het verbouwen van het bijgebouw aan Nieuwstraat 23, 8151 BB Lemelerveld. In deze brief leest u onze beslissing.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning
Wij wensen u veel succes met de werkzaamheden. Deze brief met bijlagen is uw omgevingsvergunning. U ontvangt dit besluit alleen per e-mail. Lees alles goed door en bewaar deze omgevingsvergunning.

U mag nog niet beginnen met de werkzaamheden
De omgevingsvergunning is geldig vanaf de dag na afloop van de beroepstermijn. De beroepstermijn duurt 6 weken. Binnen deze termijn kunt u, maar ook anderen beroep indienen. Een beroep indienen doet u of anderen via de (voorzieningen)rechter.

Meld sloopwerkzaamheden
Omdat er meer dan 10 m³ sloopafval vrijkomt en/of asbest verwijderd wordt, moet u een sloopmelding doen. Doe dit minimaal 4 weken voor het begin van de sloopwerkzaamheden via www.omgevingsloketonline.nl. In ieder bouwwerk dat voor 1994 is gebouwd of verbouwd kan asbest aanwezig zijn. Bij verbouw en/of sloopwerkzaamheden aan zo'n bouwwerk moet altijd een asbestinventarisatierapport aanwezig zijn.

Raadhuisstraat 1
Postbus 35, 7720 AA Dalfsen
T (0529) 48 83 88
F (0529) 48 82 22
E gemeente@dalfsen.nl
I www.dalfsen.nl

U moet mogelijk veiligheidsmaatregelen nemen
Om onveilige situaties tijdens kap-, bouw- of sloopwerkzaamheden te voorkomen kan het zijn dat u maatregelen moet nemen. U doet dit om schade aan personen, beschadiging of hinder op wegen, werken of roerende zaken die zich in de omgeving bevinden, te voorkomen. Bent u de veroorzaker van schade en/of schade aan personen? Dan bent u verantwoordelijk.

Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)
Door uw aanvraag wijzigen de gegevens in de BAG.

Adres : Nieuwstraat 23, 8152 BB Lemelerveld.
Gebruiksfunctie : Woonfunctie
Gebruiksoppervlak: 223m^2

Brondocument: DOC/24/851091

Wij maken het besluit bekend
Dit doen wij op de website van de gemeente Dalfsen onder KernPUNTEN (www.dalfsen.nl/kernpunten-0), in het Gemeenteblad (www.officielebekendmakingen.nl) en in het weekblad “De Dalfser Marskramer” van 17 september 2024. Wij adviseren u ook om omwonenden te informeren over uw project. Dit voorkomt in veel gevallen dat er bezwaar wordt gemaakt, waardoor u sneller kunt starten met de werkzaamheden.

Bent u het niet eens met dit besluit?
Tegen dit besluit is beroep mogelijk bij de Rechtbank Overijssel, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Het beroepschrift moet gemotiveerd zijn en binnen zes weken na het bekend maken van dit besluit bij de Rechtbank zijn ingediend.

Ook kunt u de Voorzieningenrechter van de Rechtbank om het treffen van een voorlopige voorziening vragen. Stuur uw verzoek naar Rechtbank Overijssel, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Of doe uw verzoek digitaal (met DigiD) via www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-contact/Rechtsgebieden/Bestuursrecht

Voor zowel de behandeling van uw beroep als een verzoek om voorlopige voorziening brengt de Rechtbank u kosten in rekening.

Heeft u vragen?
Neem dan telefonisch of schriftelijk contact op met de [redacted], telefoonnummer 0529 [redacted]. Wilt u hierbij het zaaknummer Z/24/713192 noemen?

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,

Casemanager Ruimtelijke kwalitiet

Ook verstuurd aan: Bouwtektuur,

BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z/24/713192 horen de onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u om dit goed door te lezen. Hierin staan aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

1. Algemene voorschriften

Nr.	*Deel*	*Uitvoering*
1.	Uitvoering volgens de voorschriften	Het (bouw)plan moet u uitvoeren volgens de voorschriften.
2.	Schade openbare ruimte	Mogelijke schade door (bouw)werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen) wordt door de gemeente hersteld. De vergunninghouder betaalt de kosten.
3.	Omgevingsveiligheid	Als er kans bestaat op gevaar of overlast, moet het bouwterrein tijdens de bouw afgesloten zijn van de (openbare) weg en van de erven die tegen het bouwterrein aan liggen.
4.	Burgerlijk Wetboek	Volgens het Burgerlijk Wetboek mag u niet bouwen op het erf van de buren. Dit mag u wel doen als u hierover met uw buren afspraken hebt gemaakt.
5.	Wet natuurbescherming	Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking gegaan. Deze wet heeft het doel om de planten en dieren te beschermen. Iedereen in Nederland is verplicht rekening te houden met de dieren en planten. Dit betekent dat u geen dingen mag doen die dieren en planten in gevaar kunnen brengen. Als u uw oude gebouw gaat slopen, mag u nesten en verblijfplaatsen van beschermde dieren en planten niet vernielen. U mag deze dieren en planten ook niet wegjagen of weghalen. In dat geval kunt u contact opnemen met de Provincie Overijssel. Zij kunnen u uitleggen wat u dan het beste kunt doen. Meer informatie vindt u op de website van de provincie Overijssel https://www.overijssel.nl.
6.	Kabels en leidingen	Als bij de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden buizen en/of kabels van gemeentewegen moeten worden omgelegd, betaalt de vergunninghouder hiervoor de kosten.
7.	In gebruik nemen bouwwerk	U mag het bouwwerk pas in gebruik nemen als u de gemeente heeft laten weten dat u klaar bent met de (bouw)werkzaamheden.
8.	Bouwafval	U moet uw bouwafval op het (bouw)terrein zoveel mogelijk scheiden. U moet asbest, bitumineuze stoffen, hout en board, metsel- en betonpuin, ijzer, zink, lood, koper, glas en met PAKS verontreinigde materialen gescheiden bewaren voordat u het afvoert. Geeft u het afval af aan een sorteerbedrijf? Dan hoeft u het afval niet gescheiden te bewaren. U moet het sloopafval binnen twee maanden afvoeren naar een erkende inzamelaar.

9.	Stof door sloop- en/of bouwwerkzaamheden	Om stofwolken te voorkomen of te beperken, moet u water sproeien op de onderdelen die u sloopt.
10.	Asbesthoudende materialen	U mag pas asbest verwijderen als u hiervoor toestemming hebt gekregen nadat u de sloopmelding hebt gedaan.
11.	Oude woning	Rechthebbende is verplicht de huidige woning op het perceel Nieuwstraat 23 binnen twee maanden nadat de vervangende woning in gebrui is genomen deels te slopen en te transformeren in een bijbehorend bouwwerk of direct nadat met een ecologisch onderzoek is aangetoond dat dit mogelijk is.

2. Toezicht

Nr.	*Deel*	*Uitvoering*
1.	Contactgegevens	- Afdeling: Ruimtelijke kwaliteit - E-mail: omgevingsloket@dalfsen.nl - Telefoon: 14 0529 - Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het toezichtkenmerk: Z/24/734118
2.	Aanwezige documenten (digitaal)	Aanwezige documenten op het bouwterrein. De documenten mogen ook digitaal aanwezig zijn. - Omgevingsvergunning: inclusief de bijlagen die u heeft ontvangen bij de omgevingsvergunning. - Bouwveiligheidsplan: onder andere inrichting bouwplaats en afscheiding. - Documenten: Overige vergunningen en documenten met voorwaarden en ontheffingen die belangrijk zijn voor het bouwen.
3.	Aanwijzingen	De toezichthouder kan aanwijzingen geven voor de bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Dit doet de toezichthouder om gevaarlijke situaties, schade of overlast voor andere bouwwerken en personen te voorkomen of te stoppen. Ook kan de toezichthouder aanwijzingen geven als er onveilig wordt gewerkt op de bouwlocatie of als iemands gezondheid in gevaar is.
4.	Uitzetten	Als dat nodig is, zorgt de toezichthouder voor de start van de werkzaamheden voor het uitzetten/ controleren van: - de rooilijnen en bebouwingsgrenzen op het bouwterrein - het straatpeil - het bouwpeil. Tenminste 7 dagen voor de start van uitzetten neemt u contact op met de toezichthouder. Zie hiervoor de contactgegevens.
5.	Meldingen	Meldingen tijdens de bouwwerkzaamheden (zie contactgegevens voor het melden): - Start bouw: 2 werkdagen voordat u begint moet u de graafwerkzaamheden melden (artikel 1.25 Bouwbesluit) - Einde bouw: op de eerste werkdag na beëindiging (artikel 1.25 Bouwbesluit) - Storten van (gewapend)beton: 3 werkdagen voor aanvang

- Detailberekeningen en tekeningen: 21 dagen voor aanvang, o.a. wapeningstekeningen of installatietekeningen inclusief bijbehorende berekeningen

3. Bouwbesluit

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Bouwen volgens het Bouwbesluit	U moet bouwen volgens de regels van het Bouwbesluit.

4. Constructie

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Draagkracht ondergrond	De draagkracht van de ondergrond controleren met een (hand)sondeerapparaat voordat de bouw begint. De conusweerstand moet minimaal ≥ 4 MN/m² (40 kgf/cm²) zijn. Als dat niet zo is, dan moet u grondverbetering toepassen. Dit kan volgens opgave constructeur. In dat geval graag overleggen met de toezichthouder.
2.	Detaillering van de bouwconstructie	21 dagen voor de start van dat onderdeel moeten de tekeningen (werktekeningen) en berekeningen over de detaillering van de bouwconstructie zijn ingediend. Hieruit moet blijken dat het bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot belastingen en belasting-combinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk. Daarnaast ook van het bouwwerk zelf en aan de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie (fundatiegegevens en bouwconstructies, bijv. beton-, hout-, glas-, metselwerk-, staal-, aluminiumconstructies, etc., incl. bijbehorende verbindingen).

5. Waterhuishouding

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Regenwater	- Volgens de Waterwet bent u verplicht om te zorgen dat het hemelwater op eigen terrein opgenomen wordt in de grond. Het is niet toegestaan om regenwater via het afvalwaterriool te lozen.

BIJLAGE 2: MOTIVERING EN OVERWEGINGEN

Hier leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en welke regelgeving we hebben gebruikt.

Uw aanvraag is compleet

Op 19 januari 2024 hebben wij u tot en met 14 maart 2024 de tijd gegeven om uw aanvraag aan te vullen. De missende gegevens hebben wij op 27 juni 2024 ontvangen en beoordeeld. De aanvraag bevat voldoende informatie zodat wij de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen.

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van 26 weken.

Tegen het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 24 juli 2024 tot en met 4 september 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben wij geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit ontvangen.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

Het besluit om u de omgevingsvergunning te geven nemen wij op basis van de voorschriften (bijlage 1), de overwegingen per activiteit (bijlage 3) en de ontvangen documenten (bijlage 4). Deze gegevens maken onderdeel uit van dit besluit.

Uw omgevingsvergunning bestaat uit de volgende activiteit(en)

- het bouwen van een bouwwerk
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan e.d.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op wetten.overheid.nl.

- Artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
- De Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor)
- Hoofdstuk 2, § 2.1 tot en met 2.3, van de Wabo
- Hoofdstuk 3, §3.3 van de Wabo, uitgebreide voorbereidingsprocedure
- Artikel 3:11, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, ter inzage leggen van het ontwerpbesluit
- Artikel 4:15, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn uit te stellen omdat wij u hebben gevraagd om de aanvraag aan te vullen

BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN PER ACTIVITEIT

Het bouwen van een bouwwerk

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen inclusief de daarbij behorende herzieningen. '

Het voldoet niet aan onderstaande artikel(en):

- Artikel 27.2, Lid 27.2.1 sub b onder 3: als er binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak is aangeduid, de woning uitsluitend binnen dit bouwvlak mag worden gebouwd.
  De nieuw te bouwen woning wordt gedeeltelijk buiten het bestemmingsvlak wonen gebouwd.
- Artikel 27.2, Lid 27.2.1 sub d: de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 meter.
  De woning is voorzien van een risaliet met een hoogte 5.55 meter, hiermee wordt de maximale goothoogte met 1.55 meter overschreden.
- Artikel 27.2, Lid 27.2.1 sub f: de dakhelling mag niet minder dan 40° en niet meer dan 60º bedragen.
  De woning wordt voorzien van een risaliet welke plat is afgedekt, hiermee wordt niet voldaan aan de vereiste dakhelling.
- Artikel 27.2, Lid 27.2.2 sub e: vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden op een afstand van ten minste 4 meter achter de naar de weg(-en) gekeerde gevel(-s) van de woning en het verlengde daarvan gebouwd en op geen grotere afstand dan 15 meter ten opzichte van de woning, tenzij in een erfinrichtingsplan die is opgenomen als bijlage bij de regels anders is bepaald.
  De voormalige woning wordt geransformeerd als bijgebouw met de bouw van de nieuw te bouwen woning wordt er niet voldaan aan de vereiste afstanden.
- Artikel 3.2 : Op de voor ' Agrarisch ' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.
  De nieuw te bouwen woning wordt gedeeltelijk in de bestemmings Agrarisch gebouwd.
- Artikel 3.2.4 sub e : voor het realiseren van een zonneveld voor het opwekken van energie voor eigen gebruik, gelden de volgende richtlijnen en voorwaarden:
  1. een zonneveld is alleen mogelijk als er geen passend dakoppervlak beschikbaar is.
  2. het realiseren van een zonneveld op de voor Agrarisch aangewezen gronden grenzend aanhet bestaande erf (woonbestemming) is alleen toegestaan als binnen de woonbestemming sprake is van te veel schaduwwerking.
  3. de oppervlakte niet groter is dan 50 m^2.
  4. het geheel wordt landschappelijk ingepast, inclusief een groenafscheiding en een maximale hoogte zoals aangegeven is in de welstandsnota.

  Het zonneveld (PV opstelling) wordt niet aansluitend aan de woonbestemmings gerealiseerd.

Uw project voldoet aan de welstandseisen

Dit is vastgesteld door de Welstandscommissie van Het Oversticht op 5 juli 2024.

Uw project voldoet aan het Bouwbesluit

Het project is getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Wet natuurbescherming (Aerius-berekening)
Naar aanleiding van de door Natuurbank Overijssel verrichte Quickscan Natuurwaarden Onderzoek welke onderdeel uitmaakt van diet besluit *(DOC/24/822322)* is aangegeven in de motivatiebrief van 27 juni 2024 *(DOC/24/829098)* aangegeven dat de voormalige woning pas getransformeerd c.q. verbouwd wordt tot bijbehorend bouwwerk als de vervolg onderzoeken t.a.v. Flora Fauna zijn afgerond.

Indien uit de vervolg onderzoeken blijkt dat er een vergunning noodzakelijk is op grond van de Wet Natuurbescherming om de transformatie uit te kunnen voeren, zal deze procedure eerst doorlopen worden. De voormalige woning zal geduderende deze periode niet bewoond worden

Bij de aanvraag heeft u een Aerius-berekening gevoegd. Hieruit blijkt dat de depositie van stikstofverbindingen afkomstig van uw project in de aanleg- en gebruiksfase 0,00 mol per hectare per jaar is op het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied. Op grond van de Wet natuurbescherming is daarom geen vergunning nodig. Er is dus ook geen 'verklaring van geen bedenkingen Wet natuurbescherming' van de provincie Overijssel noodzakelijk.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving
Meer informatie hierover kunt u vinden op wetten.overheid.nl.
- artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Bestemmingsplan Chw bestemmingsplan 3e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen, bestemming Wonen, bestemming Agrarisch, dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 6, gebiedsaanduiding overige zone - bomenteelt, gebiedsaanduiding overige zone - landschapselement, gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - verwevingsgebied
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer.
- artikel 2.10, van de Wabo, waarin staat dat aan het Bouwbesluit, bouwverordening, ruimtelijke regels en redelijke eisen welstand moet worden voldaan

Conclusie
Uw project voldoet aan de regels en eisen. Daarom ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'het bouwen van een bouwwerk'.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

Zoals bij de activiteit 'Het (ver)bouwen van een bouwwerk' al is aangegeven, is uw plan strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij horende planregel

Afwijken binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan

Woning

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheden om op grond van artikel 27.4, lid 27.4. onder c: toestaan dat de goothoogte van een hoofdgebouw wordt vergroot tot niet meer dan 2 meter. Tevens biedt het bestemmingsplan onder artikel 27.4, Lid 27.4.1 onder c: verhoging of verlaging van de dakhelling, dan wel de toepassing van een platte dakafdekking.

Bijbehorend bouwwerk

Voor de afwijkende afstand van het bijbehorende bouwwerk tot de woning biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid op grond van artikel 27.2, Lid 27.2.2 toe te staan dat bijbehorende bouwwerken op een afstand van minder dan 4 m achter of voor de naar de weg(-en) gekeerde gevel(-s) van de woning.

PV panelen (in veld opstelling)

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om op grond van artikel 27.4, Lid 27.4.1 sub j: als aannemelijk is gemaakt dat niet binnen de woonbestemming of aansluitend een zonneveld opgericht kan worden. Voor de motivatie verwijzen wij naar de bij dit besluit horende onderbouwing, van 17 juli 2024 (*DOC/24/836993*)

Afwijken buiten de mogelijkheden van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan en de algemene afwijkingsregels bieden echter geen mogelijkheid om af te wijken van de bestemmingsregels voor het verleggen van het bestemmingsvlak 'Wonen'. Wij zijn bereid mee te werken aan het plan middels een project afwijkingsbesluit op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo. Het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt daarbij niet vergroot, enkel alleen verlegd binnen de aangrenzende gronden van de enkelbestemming 'Agrarisch'. Voor de motivatie verwijzen wij naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing 'Ruimtelijke onderbouwing', van datum 11 juli 2024 (document nr: *DOC/24/835382*), zoals bij dit besluit is bijgevoegd. Uit de ruimtelijke onderbouwing is in voldoende mate aangetoond dat het plan ruimtelijk gezien aanvaardbaar is.

Vooroverleg met Provincie/Rijk

Op grond van artikel 6.18 Bor is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 Wabo het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing.

Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisten opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke plannen. Geoordeeld wordt dat de voorgenomen ontwikkeling geen nationale belangen

schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

Provincie Overijssel
Gelet op de locatie, aard en omvang van de ontwikkeling wordt het voeren van een vooroverleg met de provincie niet noodzakelijk geacht.

Waterschap Drents Overijsselse Delta
Vooroverleg met het Waterschap heeft plaatsgevonden via het invullen van de digitale watertoets. De uitkomsten van deze watertoets heeft ertoe geleid dat de 'paragraaf waterschapsbelang' van het waterschap van toepassing is

Verklaring van geen bedenkingen
De Wabo bepaalt in artikel 2.27 in samenhang met artikel 6.5 Bor dat, indien het voornemen bestaat om een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het geldende bestemmingsplan, de gemeenteraad vooraf hiervoor een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen moet verlenen. Er wordt gebruik gemaakt van de Beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen. Daardoor valt deze aanvraag binnen de vastgestelde lijst van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is.

Wanneer een project niet voldoet aan het bestemmingsplan, toetsen wij het project aan (landelijke) regels om af te wijken van het bestemmingsplan

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving
Meer informatie hierover kunt u vinden op wetten.overheid.nl.

- artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, bestemming Agrarisch, bestemming Wonen, dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 6, gebiedsaanduiding overige zone - bomenteelt, gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - verwevingsgebied, gebiedsaanduiding overige zone - landschapselement
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer.

Conclusie
Voor de activiteit 'het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

BIJLAGE 4: DOCUMENTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z/24/713192 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

Nr.	Ontvangstdatum	Omschrijving	Document nr.
1.	28 december 2023	8317445_1703773817490_23-141-03_[redacted]_18-12-2023.pdf	DOC/24/765850
2.	28 december 2023	8317445_1703774633279_publiceerbareaanvraag.pdf	DOC/24/765851
3.	28 december 2023	8317445_1703773817064_23-141-02_[redacted]_18-12-2023.pdf	DOC/24/765852
4.	28 december 2023	8317445_1703773816839_23-141_Details_compleet.pdf	DOC/24/765853
5.	28 december 2023	8317445_1703773816945_23-141-01_[redacted]_18-12-2023.pdf	DOC/24/765855
6.	28 december 2023	8317445_1703774195251_23-141-01_[redacted]_Zonneveld.pdf	DOC/24/765856
7.	28 december 2023	8317445_1703773876441_Rapportage_Bouwbesluit_toetsing_-_Woonhuis_B..pdf	DOC/24/765857
8.	13 maart 2024	8317445_1705418424348_24-002a_Rapport	DOC/24/789927
9.	13 maart 2024	8317445_1705418424069_24-002_Rapport	DOC/24/789928
10.	13 maart 2024	Bijlage 2 - QuickScan flora en fauna	DOC/24/822322
11.	13 maart 2024	Bijlage 3a - AERIUS bouwfase	DOC/24/822323
12.	13 maart 2024	Bijlage 4 - Watertoets	DOC/24/822327
13.	13 maart 2024	Bijlage 3 - Stikstofberekening	DOC/24/822328
14.	27 juni 2024	23-141-01[redacted] 21-06-2024, Bijlage bij FW_ Ontvangstbevestiging	DOC/24/829097
15.	27 juni 2024	Onderbouwing voormalige woning, Bijlage bij FW_ Ontvangstbevestiging aanvullinge	DOC/24/829098
16.	5 juli 2024	R35972-2024, Bijlage bij FW_ advies Nieuwstraat 23 - Z_24_713192	DOC/24/834578
17.	11 juli 2024	240523_AE_onderbouwing Nieuwstraat 23, Lemelerveld	DOC/24/835382

18.	24 juli 2024	20240723_IKK_Nieuwstraat_23_Lemelerveld_WEB, Bijlage bij Aangepast inrichtingsplan Nieuwstraat 23 te Lemelerveld	DOC/24/840506

Ruimtelijke onderbouwing Nieuwstraat 23, Dalfsen

Juli 2024

Toelichting

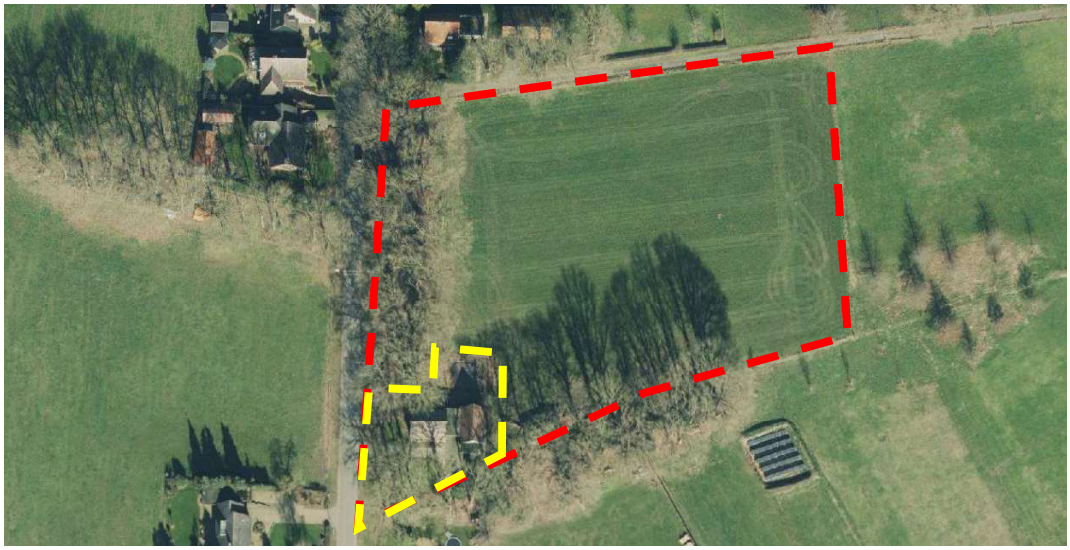
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en omschrijving plan

Aan de Nieuwstraat 23 in Lemelerveld ligt een woning met twee bijgebouwen. Het plan is om de woning deels te slopen en ten noordoosten van de bestaande woning nieuw te bouwen. De huidige woning wordt na de gedeeltelijke sloop gebruikt als bijbehorend bouwwerk en mag niet meer bewoond worden. De nieuw te bouwen woning is planologisch gezien dan de enige toegestane woning op dit perceel. Daarnaast worden 28 zonnepanelen gerealiseerd, ten oosten van de woning buiten het bestemmingsvlak wegens schaduwvorming. Het perceel van het plangebied is ruim 1 hectare groot en ligt op het kadastrale perceel Dalfsen – M – 1164. Gezien de huidige staat en ligging van de woning nabij de weg is de wens om de nieuwe woning te realiseren ten noordoosten van de huidige woning. Hiervoor moet het bestemmingsvlak 'Wonen' aangepast worden. Dit kan via een omgevingsvergunning. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van de aanvraag.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Nieuwstraat 23 in Lemelerveld. Op het plangebied staat momenteel een woning met 2 bijgebouwen. Het plangebied ligt op het kadastrale perceel Dalfsen – M – 1164, het weiland behoort ook tot het eigendom van de initiatiefnemers (zie figuur 1.1). In totaal heeft het plangebied een oppervlakte van 10.510 m². Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Lemelerveld en ten oosten het industrieterrein, dit is te zien in figuur 1.2.



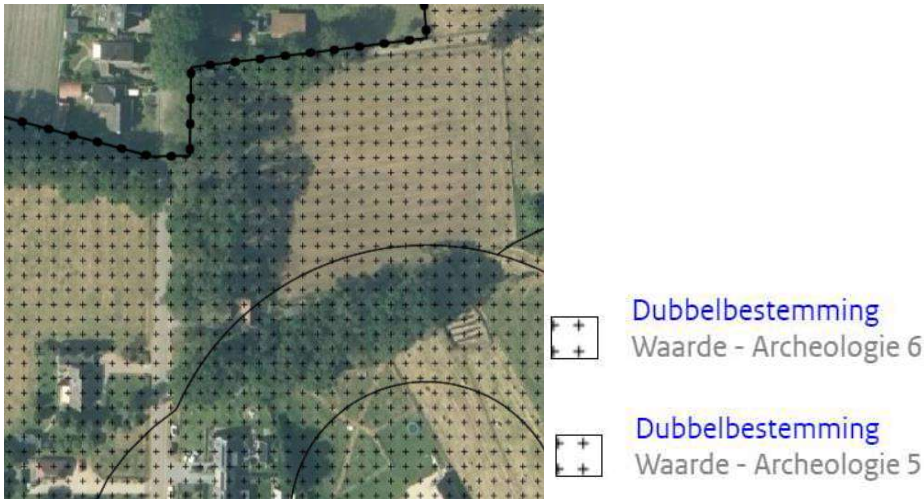
Figuur 1.1: *Afbakening plangebied, plangebied rood omlijnd, huidig bestemmingsplan geel omlijnd (bron: Pdok-Viewer)*

Figuur 1.2: *Ligging plangebied, plangebied gemarkeerd met rode ster (bron: Pdok-Viewer)*

1.3 Geldende planologische situatie

Het plangebied aan de Nieuwstraat 23 valt binnen het bestemmingsplan ‘Chw bestemmingsplan 8e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen’, welke is vastgesteld op 25 april 2022. Hierin kent het plangebied de enkelbestemmingen ‘Wonen’ en ‘Agrarisch’. Daarnaast kent het plan de gebiedsaanduidingen ‘overige zone – bomenteelt’, ‘overige zone – landschapselement’ en ‘reconstructiewetzone-verwevingsgebied’. Ook valt het plangebied binnen het bestemmingsplan ‘Chw bestemmingsplan 5e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen’ welke is vastgesteld op 17 juni 2019. Hierop heeft het plangebied de dubbelbestemmingen ‘Waarde-archeologie 5 en 6’

Figuur 1.3: *Kaartuitsnede plankaart bestemmingsplan ‘Chw bestemmingsplan 3e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen’ (bron: De Omgevingswet)*



Figuur 1.4: *Kaartuitsnede plankaart bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan 5e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen' (bron: De Omgevingswet)*

Via een omgevingsvergunning uitgebreide procedure is het mogelijk om van het bestemmingsplan af te wijken als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. In deze ruimtelijke onderbouwing komen alle relevante aspecten vanuit de ruimtelijke ordening aan de orde. Deze ruimtelijke onderbouwing toont aan dat dit initiatief in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 vormt een overzicht van het relevante beleidskader op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. De ruimtelijke- en milieukundige onderzoeken die ten grondslag liggen aan het plan zijn in Hoofdstuk 3 toegelicht. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van het plan en de toekomstige situatie. Hierbij is ingegaan op de huidige ruimtelijke en functionele kenmerken van het plangebied. In hoofdstuk 5 wordt de maatschappelijke- en economische haalbaarheid van het plan toegelicht.

Hoofstuk 2 Beleidskaders

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid dat betrekking heeft op het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling beschreven. Het wordt benaderd vanuit het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Het voorgenomen plan wordt getoetst aan dit beschreven beleid.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld en vervangt de vervallen Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is één van de instrumenten van het nieuwe stelsel voor omgevingsrecht. NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen en geeft het richting op de 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.

De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

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

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

Toets aan initiatief

In dit geval is sprake van een kleinschalige ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit plan opgenomen ontwikkelingen.

2.2.2 Ladder voor duurzame ontwikkeling

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.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

- De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, als het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
- Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

In artikel 1.1.1 van het Bro is omschreven wat verstaan wordt onder een stedelijke ontwikkeling. Volgens dit artikel betreft een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Onder deze andere stedelijke voorzieningen vallen volgens het ministerie van Infrastructuur & Milieu (IenM) onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, bestuur, cultuur, indoorsport en Leisure.

Toets van het initiatief aan de uitgangspunten van het Rijksbeleid
De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de NOVI. Wat de “Ladder voor duurzame verstedelijking” betreft, is een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van belang. Hierin is uitgesproken dat met de realisatie van 11 woningen niet wordt voorzien in een woningbouwlocatie of andere stedelijk ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (ABRS 16 september 2015, 201501297/1/R4). Per saldo voorziet dit bestemmingsplan niet in het toevoegen van extra woningen. Gelet op de hiervoor genoemde uitspraak van de Afdeling, is in dit geval dan ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Geconcludeerd wordt dat geen verdere toetsing plaats hoeft te vinden aan de “Ladder voor duurzame verstedelijking” en dat het initiatief voldoet aan het rijksbeleid.

Conclusie
De ontwikkeling is met de bovenstaande motivatie passend binnen het Rijksbeleid.

2.3 Water

2.3.1 Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW), is een Europese richtlijn. Deze richtlijn is bedoeld om de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in Europa op goed niveau te houden en te krijgen. Het doel is om in 2015 een goede ecologische en chemische toestand voor alle oppervlaktewateren te hebben en een goede chemische en kwantitatieve toestand voor alle grondwateren. Voor grondwater betekent dit onder meer dat er geen directe lozingen mogen plaatsvinden en de toename van chemische verontreiniging moet worden voorkomen. Het grondgebied van de gemeente Dalfsen behoort tot het stroomgebied van de Rijn, deelgebied Rijn-Oost. Voor dit deelgebied is in 2009 het stroomgebiedsbeheerplan vastgesteld.

2.3.2 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.

2.3.3 Waterbeleid 21^{e} eeuw

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

- Vasthouden, bergen en afvoeren;
- Schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits vasthouden, bergen en afvoeren houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt, wanneer nodig, het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden. Wanneer vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd. Bij de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoongehouden wordt. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk van elkaar gescheiden. Wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, wordt het verontreinigde water gezuiverd.

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

2.4 Natuur

2.4.1 Vogel- en Habitatrichtlijn

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

2.4.2 Wet natuurbescherming

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

Gebiedsbescherming

Met het onderdeel gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming (Wnb) worden waardevolle, kwetsbare Natura 2000-gebieden beschermd. Hiermee voldoet de provincie aan internationale verdragen en de Europese regelgeving voor de beschermde natuurgebieden en beschermde soorten planten en dieren in die gebieden. De provincie Overijssel kent 25 Natura 2000-gebieden. Voor ontwikkelingen in de gemeente Dalfsen wordt rekening gehouden met het Vecht- en Beneden-Reggegebied, Uiterwaarde Zwarte Water en Vecht en de Olde Maten & Veerslootslanden', zie paragraaf 3.5 voor verdere uitwerking.

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

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

- Geluidsbelasting;
- Wijziging van grondwaterstanden of -stromen;
- Opzetten peil of peilverlagingen;
- Aanzuigende werking verkeer;
- Uitstoot van schadelijke stoffen;
- Lichthinder of versnippering van gebied.

Soortenbescherming

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

Met het onderdeel soortenbescherming in de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermt de provincie plant- en diersoorten die in het wild voorkomen. Alle vogels en ruim 230 plant- en diersoorten vallen onder de bescherming van deze wet, met als doel de biodiversiteit te bevorderen. In de wet is een aantal verboden opgenomen. Het is bijvoorbeeld verboden om beschermde dieren opzettelijk te doden, te verstoren of te verjagen of om voortplantingsplaatsen en rustplaatsen te beschadigen en vernielen. In bepaalde situaties is het mogelijk deze verboden te overtreden, maar daarvoor is dan wel een vrijstelling of een ontheffing nodig. Zie paragraaf 3.5 voor verdere uitwerking.

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

2.4.3 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

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

- Bestaande natuurgebieden;
- Waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur wordt aangelegd;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000 -gebieden.

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

Paragraaf 3.5 Ecologie gaat in op de voor het plangebied relevante natuuraspecten.

2.5 Provinciaal beleid

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

2.5.1 Omgevingsvisie Overijssel

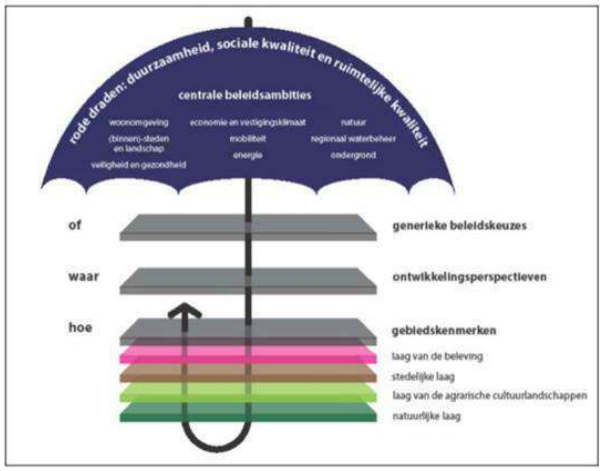
De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomst vaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:
- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:
- Door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu 's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- Investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken;
- Ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

2.5.2 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, et cetera kan aan de hand van deze drie stappen bepaald worden of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd moet worden.



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

Dit uitvoeringsmodel is gebaseerd op de volgende drie niveaus:

- Generieke beleidskeuzes
- Ontwikkelingsperspectieven
- Gebiedskenmerken

De drie hierboven genoemde begrippen worden hieronder toegelicht.

1. Generieke beleidskeuzes
Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zogenaamde 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingszones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

2. Ontwikkelingsperspectieven
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent door vertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

3. Gebiedskenmerken
Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en Leisure laag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt. Aan de hand van de genoemde niveaus wordt bekeken of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

Toets aan initiatief
<u>1. Generieke beleidskeuzes</u>
De provinciale beleidskeuzes bepalen onder andere of een initiatief mogelijk is. In de provincie Overijssel is een aantal beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Dit zijn de volgende:

1. Integraliteit
2. Toekomstbestendigheid
3. Concentratiebeleid
4. (Boven)Regionale afstemming

5. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Samen geven deze beleidskeuzes invulling aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

1. Integraliteit
De eis van integraliteit houdt in dat alle belangen die bij een ontwikkeling betrokken zijn, zorgvuldig tegen elkaar worden afgewogen. Met deze wettelijke eis uit het Besluit ruimtelijke ordening wordt verzekerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Toets aan initiatief

Voor dit initiatief is een integrale afweging gemaakt waarbij beleid, ruimtelijke kwaliteit, omgeving en behoefte meewegen. Dit vertaalt zich in deze ruimtelijke onderbouwing. De huidige woning ligt dicht op de weg en verkeerd in slechte staat. Daarom zijn er plannen om de woning nieuw te bouwen ten noordoosten van de huidige locatie. Hierdoor ligt de woning verder van de weg. Daarnaast is het plan om een zonneveld te realiseren van 28 panelen buiten de schaduw. In het geval van het initiatief zijn alle omwonenden geïnformeerd over het plan, tot nu toe heeft dat niet tot zwaarwegende bezwaren tegen het plan geleid. Deze factoren maken dat er sprake is van integraliteit.

2. Toekomstbestendigheid

De eis dat gekozen oplossingen voor maatschappelijke opgaven toekomstbestendig moeten zijn, houdt in dat een initiatief de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te kunnen voorzien niet in gevaar mag brengen. Initiatieven moeten bijdragen aan een duurzame benadering van ontwikkelingen die voorzien in de behoefte van de huidige generatie, maar die opties openhoudt om ook te voorzien in behoeften van toekomstige generaties. Het gaat dan om een evenwichtige benadering van het welzijn van mensen, economische welvaart en van het beheer van natuurlijke voorraden. Bij toekomstbestendigheid gaat het ook om de effecten van ingrepen op verschillende schaalniveaus (van directe buren tot ver over de grens) en over de vraag of het project over 20 of 30 jaar nog steeds toegevoegde waarde heeft.

Toets aan initiatief

Het herbouwen van de woning zorgt voor een toekomstbestendig huis, de huidige staat van de woning is slecht en dit is daarom ook niet duurzaam. Daarnaast wordt de woning verder van de weg af gerealiseerd, wat zorgt voor een goed woon- en leefklimaat. De woning kan enkel op deze manier toch behouden wordt, waardoor in behoeften van de volgende generaties wordt voorzien. Voor het verplaatsen van de woning wordt het bestemmingsvlak aangepast.

Daarnaast wordt een zonneveld met 28 panelen gerealiseerd, waardoor bij de nieuwe woning gebruikt wordt gemaakt van duurzame energie. De zonnepanelen worden buiten het bestemmingsvlak gerealiseerd, zodat ze niet in de schaduw liggen van de bomen.

3. Concentratiebeleid
Het concentratiebeleid van de provincie Overijssel houdt in dat stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) zoveel mogelijk

geconcentreerd worden in de stedelijke netwerken Twente (Enschede, Hengelo, Almelo, Oldenzaal en Borne), Zwolle-Kampen en Cleantech regio Deventer. Daar mag gebouwd worden voor de (boven)regionale behoefte. De kernen Hardenberg en Steenwijk kunnen bouwen voor de regionale behoefte mits dit past binnen de regionale programmering.

Toets aan initiatief

Dit initiatief betreft geen stedelijke ontwikkeling, het concentratiebeleid is hierdoor niet van toepassing.

4. Bovenregionale afstemming
De verplichting tot (boven)regionale afstemming is erop gericht gemeenten gezamenlijk verantwoordelijkheid te laten nemen voor de regionale programmering van woningbouw, werklocaties en stedelijke voorzieningen. Ook wanneer een gemeente alleen voorziet in haar eigen (lokale) behoefte is onderlinge afstemming gewenst, omdat het aanbod in een gemeente aan woningen, werklocaties en voorzieningen onderdeel uitmaakt van een regionale markt.

Toets aan initiatief
Dit initiatief betreft geen stedelijke ontwikkeling, waardoor bovenregionale afstemming niet nodig is.

5. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik
De eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag – zowel ondergronds als bovengronds – te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde groene omgeving scherp houden.

Toets aan initiatief
Met het initiatief wordt de vorm van het bestemmingsvlak gewijzigd, de oppervlakte neemt niet toe. Daarnaast komt de woning verder af te liggen van de weg. Hierdoor neemt het geluidsniveau van de woning af waardoor het woon- en leefklimaat verbeterd. Daarnaast worden 28 panelen gerealiseerd voor het opwekken van duurzame energie. Deze worden niet gerealiseerd op de te realiseren woning of bijgebouwen, omdat op deze locatie sprake is van schaduwwerking door omliggende bomen. Hierdoor wordt het zonneveld op 70 meter afstand buiten de schaduwwerking gerealiseerd. Daardoor heeft het te realiseren zonneveld een optimalere opbrengst. Omliggende bedrijven worden niet belemmerd door het plan. Deze factoren maken dat er sprake is van zuinig- en zorgvuldig ruimtegebruik.

<u>2. Ontwikkelperspectieven</u>

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Bij dit initiatief zijn de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van toepassing. In figuur 2.2. Is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Het plangebied is op de Ontwikkelingsperspectievenkaart aangemerkt als het ontwikkelingsperspectief ‘Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap’.

Figuur 2.2: *Ontwikkelperspectievenkaart t.h.v. plangebied Nieuwstraat te Lemelerveld ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap' (bron: Ruimtelijke Plannen)*

Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap
In dit ontwikkelperspectief is sprake van gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Onder verduurzaming verstaan we hier: realisatie van de waterkwaliteitsdoelen, gezondheid en welzijn van mens en dier, bijdrage aan de energietransitie, natuuropgaven, klimaatbestendigheid en ketenoptimalisatie, en ontwikkelen met aandacht voor –en waar mogelijk in dialoog met –omwonenden. Agrarische ondernemers staan voor de uitdaging om hun – vaak grote – gebouwen en erven zo vorm te geven dat ze passen bij maat en schaal van het landschap en de ruimtelijke en milieukwaliteit versterken.

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

Toets aan initiatief

Het karakter van het gebied, met een mix van meerdere functies, maakt dat een nuancering ten aanzien van het ontwikkelperspectief nodig is. Het gebied is niet alleen geschikt voor agrarische functies, maar ook voor wonen. Dit sluit aan bij het veranderende platteland. Met het plan wordt het bestemmingsvlak anders vormgegeven, wordt de woning nieuwgebouwd en wordt een zonneveld met 28 panelen gerealiseerd. Met het initiatief worden omliggende bedrijven niet belemmerd in de bedrijfsvoering. Ook zijn in het geval van het initiatief alle omwonenden geïnformeerd over het plan, tot nu toe heeft dat niet tot zwaarwegende bezwaren tegen het plan geleid. Uit deze aspecten kan geconcludeerd worden dat het voornemen in overeenstemming is met de ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectieven.

3. Gebiedskenmerken
De provincie wil nieuwe ruimtelijke opgaven verbinden met bestaande gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken spelen zo een belangrijke rol bij de

vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. Onder gebiedskenmerken verstaat de provincie de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. De provincie onderscheidt de gebiedskenmerken in vier lagen:

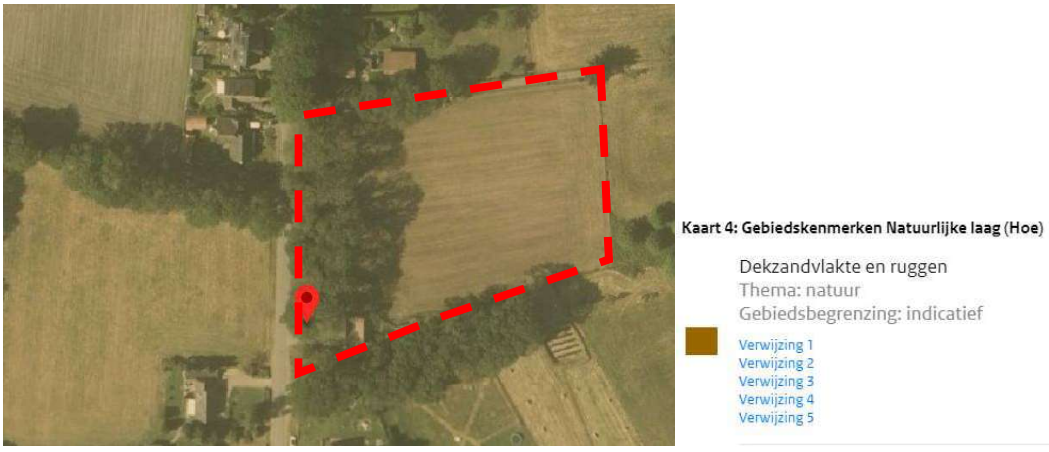
1. de natuurlijke laag
2. de stedelijke laag
3. de laag van de beleving
4. de laag van het agrarisch cultuurlandschap

Bij toetsing van het voornemen aan de gebiedskenmerken in vier lagen is van belang dat de locatie een al bestaande locatie betreft. Het plangebied ligt in het buitengebied. Hierom is de 'natuurlijke laag', de 'laag van de beleving' en de 'laag van het agrarisch cultuurlandschap' van toepassing. De stedelijke laag is niet van toepassing, omdat het geen stedelijke ontwikkeling is.

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.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'de natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Dekzandvlakte en Ruggen'. In figuur 2.3 is dat aangegeven.



Figuur 2.3: *Nieuwstraat 23 Lemelerveld natuurlijke laag- Dekzandvlakte en ruggen (bron: Ruimtelijke Plannen)*

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

(strekkings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen.

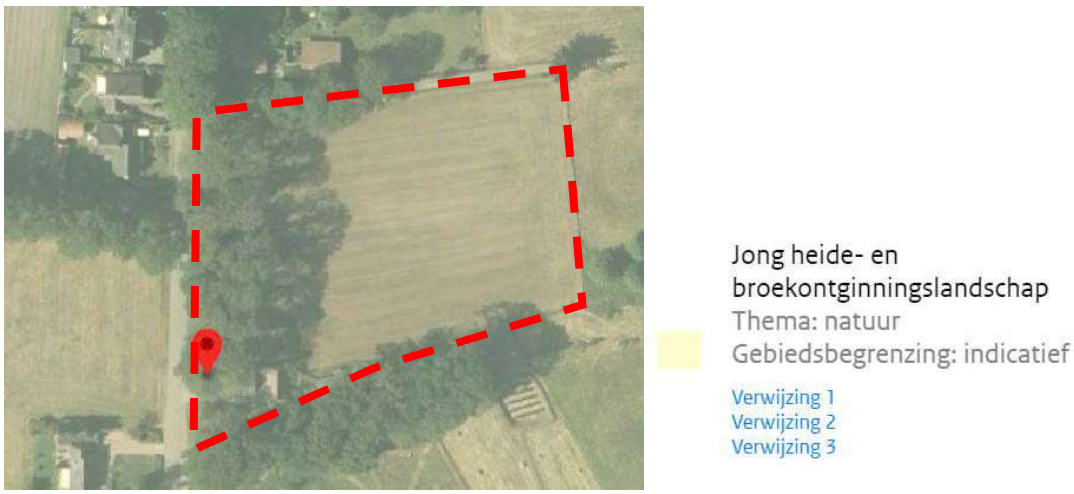
Toets aan initiatief

Met het plan wordt het bestemmingsvlak anders vormgegeven en dus niet vergroot. Hierbij wordt de woning nieuwgebouwd op verdere afstand van de weg. Ook wordt een zonneveld met 28 panelen gerealiseerd. Met het plan neemt de hoeveelheid bebouwing af, zoals besproken in het waterparagraaf 3.11. Van hoogteverschil is in het plangebied nauwelijks sprake. Deze factoren samen maakt dat het plangebied geen belemmering vormt voor de Natuurlijke laag.

Laag van agrarisch cultuurlandschap

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

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart ‘de laag van het agrarisch-cultuurlandschap’ aangeduid met de gebiedstype ‘Jong heide- en broekontginngsplandschap’, zoals te zien in figuur 2.5.



Figuur 2.5: *Plangebied laag van agrarisch cultuurlandschap – Jong heide- en broekontginningslandschap (bron: Ruimtelijke Plannen)*

Jong heide- en broekontginningslandschap

De grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel door keuterboertjes, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt (tot in de jaren 60 van de 20e eeuw). De grote natte broekgebieden ondergingen een vergelijkbare

ontwikkeling, waardoor de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidinglandschappen' met een rommelige driehoekstructuren als resultaat.

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

Toets aan initiatief

In het erfinrichtingsplan (zie bijlage 1 bij deze toelichting) is weergegeven dat het erf op een zorgvuldige manier in het landschap wordt ingepast. Hierbij is rekening gehouden met bestaande kwaliteiten van omliggende gronden. De ambitie is gericht op een stevige impuls in de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden. Het erf als bok langs de weg blijft behouden, verder wordt niks gewijzigd met het plan.

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

Laag van de beleving

Met de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap' is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit voor dit initiatief nog niet compleet. De 'Laag van de beleving' is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes, maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt beleefbaar en veroorzaakt een belevenis. Dit belevenisaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid met 'Donkerte'. In figuur 2.6 is dat weergegeven.

Figuur 2.6: *Plangebied laag van de beleving – Donkerte (bron: Provincie Overijssel)*

Donkerte

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

Toets aan initiatief

Met het plan wordt het bestemmingsvlak anders vormgegeven, wordt de woning nieuwgebouwd verder van de weg en worden 28 zonnepanelen aangelegd buiten de schaduwwerking. Met het initiatief wordt het gebruik van kunstlicht zoveel mogelijk vermeden, waar nodig wordt kunstlicht selectief ingezet. Daarmee vormt het initiatief geen belemmering voor de ‘Laag van de beleving’.

2.5.3 Omgevingsverordening

In de omgevingsverordening is opgenomen dat in de toelichting wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die mogelijk gemaakt wordt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit volgens, in overeenstemming met de geldende gebiedskenmerken. Deze gebiedskenmerken zijn opgenomen in de Catalogus Gebiedskenmerken. Voor dit initiatief gelden de gebiedskenmerken zoals die in de vorige paragraaf zijn behandeld.

2.5.4 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat dit initiatief in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

2.6 Gemeentelijk beleid

2.6.1 Omgevingsvisie Dalfsen

In februari 2022 is de Omgevingsvisie Dalfsen vastgesteld. De Omgevingsvisie is een visie op hoofdlijnen voor de hele gemeente. Het doel van deze Omgevingsvisie is om een integraal beleidskader te krijgen voor wat de gemeente belangrijk vindt om te behouden, te versterken en te ontwikkelen. De Omgevingswet gaat uit van vertrouwen en ruimte voor eigen initiatief. In de visie is aangegeven wat de gemeente doet, maar ook wat inwoners, ondernemers, organisaties en andere partijen in de samenleving kunnen doen.

De Omgevingsvisie is één integraal, samenhangend strategisch plan over de fysieke leefomgeving. Het Programma kan worden gezien als een concrete uitwerking van de Omgevingsvisie. Programma's kunnen speciaal voor een (deel)gebied of een bepaald (milieu)thema worden gemaakt. Er zijn 4 gebiedstypen onderscheiden binnen de gemeente Dalfsen. In de Omgevingsvisie wordt 20 jaar vooruitgekeken, de focus ligt op 2040. Als relevante trends en ontwikkelingen zijn aangegeven:

- Druk op de woningvoorraad;
- Vergrijzing en ontgroening;
- Buitengebied bevindt zich in grote transitie;
- Klimaatverandering
- Energietransitie;
- Gezondheid.

De Omgevingsvisie gaat uit van een dynamisch systeem van plannen maken. Geen vastomlijnde plannen meer voor een vaste tijd. De cyclus start met de kaders en ambities in een Omgevingsvisie. Deze werken door in programma's en in het Omgevingsplan en uiteindelijk in de vergunningverlening. Door te evalueren, wordt besloten of doelen en ambities zijn gehaald. Waar nodig of gewenst, herziet de gemeente Dalfsen de visie om te kunnen bijsturen of aan te passen aan dan actuele vragen.

Binnen de Omgevingsvisie ligt het plangebied binnen het gebiedstype ‘Landelijk Lemelerveld’. Hiervoor zijn gebied specifieke keuzes gemaakt voor de vier gemeentelijke ambities:

Ambitie 1 – Een toekomstbestendige, sociale en gezonde woon- en leefomgeving

1. We creëren ontmoetingsplekken in Lemelerveld, zowel voor jongeren als ouderen.
2. In overleg met het dorp Lemelerveld verbeteren we wandelroutes.
3. We ondersteunen initiatieven gericht op het behouden en versterken van de onderlinge saamhorigheid.
4. We hebben aandacht voor de gezondheid en uitstraling van de N348 door de dorpskern.

Ambitie 2 – Aantrekkelijke, leefbare kernen voor iedereen

1. We gebruiken het Kanaal om de openbare ruimte in Lemelerveld te verbeteren.
2. Woningbouw in dit deelgebied is gericht op groei met als doel daardoor bij te dragen aan het behoud en zo mogelijk versterking van de leefbaarheid.
3. We bouwen met name woningen voor jongeren en ouderen.
4. We maken ons samen met Lemelerveld sterk voor het verbeteren van de OV-verbinding en de bereikbaarheid met omliggende grotere kernen.
5. We beschermen de cultuurhistorisch waardevolle Kerkenhoek.
6. We streven naar het versterken van de centrumfunctie.

Ambitie 3 – Een eigentijds, aantrekkelijk en onderscheiding landelijk gebied

1. We laten de ontwikkelingen in de landbouw samengaan met het ontwikkelen van een stevig landschappelijk raamwerk.
2. We beschermen in dit deelgebied de afwisseling tussen landbouw en natuur.
3. We kijken naar de mogelijkheid om flexibel om te gaan met de sloop-voorkansen-regeling om zo verschillende woonvormen in het landelijk gebied mogelijk te maken.

Ambitie 4 – Een lokaal geworteld, vitaal en innovatie ondernemerschap dat goed aangehaakt is op de regio

1. We faciliteren onze ondernemers in hun uitbreidingswensen.
2. We faciliteren de recreatieve sector.
3. We bieden ruimte voor de groei van agrarische bedrijven.
4. De uitbreiding van bedrijventerrein 't Febriek in Lemelerveld ('t Febriek Zuid II) is in voorbereiding. Voor de lange termijn ontwikkeling van dit terrein kijken we naar het gebied ten westen daarvan.

Ontwikkelkaart

Het plangebied maakt onderdeel uit van het deelgebied Landelijk Lemelerveld zoals in de ontwikkelkaart opgenomen. In figuur 2.7 is dat zichtbaar, het plangebied ligt op de plek van de rode ster.

Figuur 2.7: *Uitsnede ontwikkelkaart Omgevingsvisie ter hoogte van planlocatie (rode ster) (bron: gemeente Dalfsen)*

Toets aan initiatief

Met name de eerste drie ambities zijn relevant voor het plan. Met het plan wordt de woning nieuwgebouwd verder van de weg en wordt er een zonneveld gerealiseerd met 28 panelen. Hierbij wordt de woning duurzamer en toekomstbestendiger. Ook verbeterd het woon- en leefklimaat op het aspect akoestiek, omdat de woning verder van de weg wordt teruggebouwd. Daarnaast wordt het plangebied landschappelijk ingericht. Deze aspecten maakt dat het plan voldoet aan de Omgevingsvisie Dalfsen.

2.6.2 Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan 2016-2026

In oktober 2016 is het gemeentelijk verkeers- en vervoerplan geactualiseerd. De hoofddoelstelling van het verkeers- en vervoersbeleid van de gemeente Dalfsen is: Het bevorderen van een vlotte en veilige afwikkeling van het verkeer dat noodzakelijk is voor de ontwikkeling van welvaart en welzijn in de gemeente Dalfsen, waarbij hinder in de vorm van geluids- en trilling overlast zoveel mogelijk wordt beperkt.

Toets aan initiatief

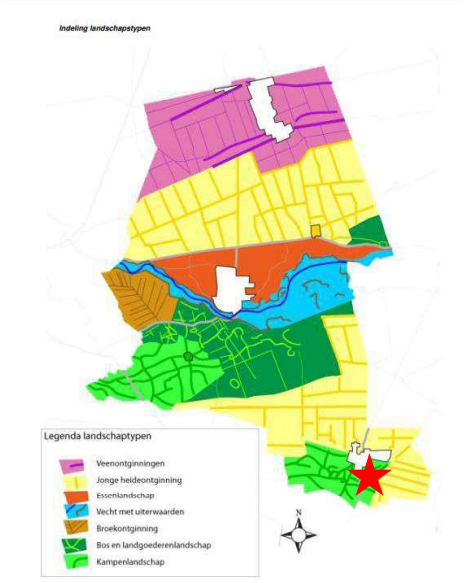
In het plangebied wordt uitsluitend de bestaande woning nieuwgebouwd. Hierdoor neemt de gebruiksfase van het plangebied niet toe. Hierdoor heeft het initiatief geen negatieve gevolgen voor het verkeers- en vervoersbeleid van de gemeente Dalfsen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat dit initiatief in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

2.6.3 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een gemeente dekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. Het plangebied ligt in het kampenlandschap, zoals te zien is in figuur 2.8.



Figuur 2.8: *Uitsnede landschapsontwikkelingsplan (LOP) (plangebied gemarkeerd met Rode ster) (Bron: gemeente Dalfsen)*

Kampenlandschap

Het perceel ligt in het kampenlandschap. Het gebied kenmerkt zich als een kleinschaliger, halfopen landschap met onregelmatige blokvormige kavels. Hier komen afwisselend bos, bosjes solitaire bomen en bomenrijen voor. Ook bevat het landschap lichte glooiingen.

Bij ontwikkelingen gelden de volgende uitgangspunten:

- Het versterken van landbouw, wonen, werken, recreëren en natuur;
- Ruimte bieden voor nieuwe woningen op vrijkomende (agrarische) erven;
- Nieuwe woningen zijn uitsluitende toegestaan in het kader van landschapsontwikkeling;

Toets aan initiatief

In dit plan wordt de bestaande woning nieuw gebouwd, daarnaast wordt het landschap versterkt doormiddel van het opgestelde inrichtingsplan. Ook wordt het wonen versterkt met dit plan, de oude woning is vervallen en niet meer in staat om een generatie mee te gaan. De nieuwe woning is toekomstbestendig.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

2.7 Conclusie

Het initiatief is passend binnen de in dit hoofdstuk behandelde beleidskaders op landelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau.

Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten

3.1 Onderzoeken

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat moet worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. In dat kader moet aangetoond worden dat de omgevingsvergunning niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt onder meer het toekomstige gebruik afgezet tegen ruimtelijke en milieukundige omstandigheden ter plaatse en in de omgeving. In het volgende hoofdstuk vindt deze toets plaats voor aspecten die voor dit initiatief van belang zijn.

3.2 Archeologie & cultuurhistorie

3.2.1 Archeologie

Beleidskader
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 relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek.

Als blijkt dat in het plangebied behoudens waardige 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.

In het bestemmingsplan ‘Chw bestemmingsplan 9e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen’ heeft het plangebied de archeologische waarde 6.

Analyse

Het plangebied valt in een Archeologisch Waardevol verwachtingsgebied (AWV) categorie 4. De regel hierbij is dat er een onderzoek uitgevoerd moet worden op een plangebied vanaf een oppervlakte van 5.000 m² en een diepte van 30 cm.

Het plangebied heeft een oppervlakte van maximaal 950 m² (grootte bestemmingsvlak), waardoor een onderzoek niet noodzakelijk is.

Conclusie
Het plan is uitvoerbaar op het aspect Archeologie

3.2.2 Cultuurhistorie en monumenten

Beleidskader

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.

Op grond van de wet Modernisering Monumentenzorg (de MoMo), die per 1 januari 2012 van kracht is geworden, moet een goede ruimtelijke onderbouwing een beschrijving bevatten van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Situatie plangebied
Er bevinden zich, op basis van de monumentenlijst van Dalfsen, in het plangebied geen rijks- of gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden die door deze ontwikkeling mogelijk negatief kunnen worden beïnvloed. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

Conclusie
Dit initiatief is op basis van de aspecten archeologie en cultuurhistorie uitvoerbaar.

3.3 Bodem

Beleidskader

De bodem wordt op vele manieren gebruikt, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit nu en in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Doordat mensen al vele eeuwen gebruik maakt van de bodem heeft zij overal sporen achtergelaten. Deze sporen zijn terug te zien in het landschap en te vinden op en in de bodem. Door bodemsanering worden de ernstige

chemische verontreiniging van de bodem aangepakt. Bescherming van de bodem betekent bovendien het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en het rekening houden met de eigenschappen van de bodem.

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. In artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in het plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het plan.

De bodem moet ter plaatse van de nieuwe woning geen verontreinigingen bevatten die bewoning negatief beïnvloeden.

Situatie plangebied

Het bestemmingsvlak wordt niet groter. Hierdoor is een nader onderzoek naar de bodem niet nodig. Voor het realiseren van het zonnepark is ook geen bodemonderzoek nodig, hier bevinden zich geen mensen voor een lange tijd, ook veranderd hier de functie niet.

Conclusie
Hiermee is het plan uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

3.4 Duurzaamheid

3.4.1 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 behoeftes 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 behoefte te voorzien.

3.4.2 Beleidsplan duurzaamheid 2017-2025

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 ruimtelijke relevant is voor deze omgevingsvergunning.

Toets aan initiatief

In dit geval wordt een nieuwe woning gebouwd in plaats van de bestaande woning. De woning wordt conform de nieuwe wetgeving ten opzichte van het energieverbruik en isolatie gebouwd. Hierdoor wordt er minder energie gebruikt door de nieuwe woning. Met het zonnepark wordt duurzame energie opgewekt. Daarnaast is het bouwen van een nieuwe woning duurzaam en kunnen de volgende generaties ook nog genieten van de nieuw gebouwde woning.

3.5 Ecologie

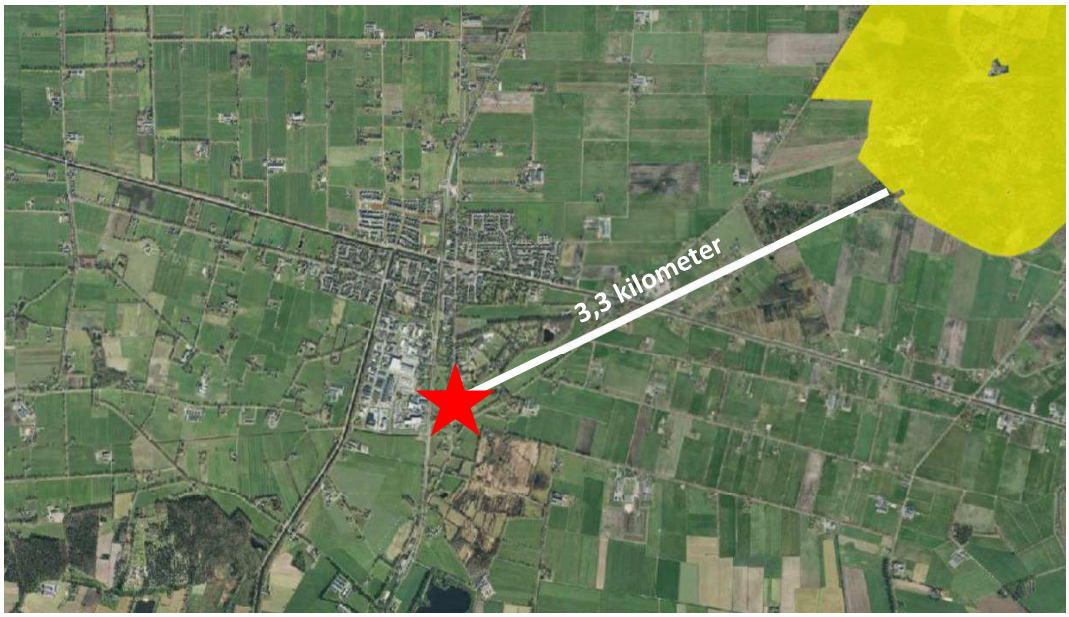
Beleidskader

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden geregeld in de Wet natuurbescherming. Op het gebied van gebiedsbescherming regelt de wet de bescherming van zes verschillende soorten natuurgebieden: het natuurnetwerk Nederland, bijzondere provinciale natuurgebieden, bijzondere provinciale landschappen, nationale parken, bijzondere nationale natuurgebieden en Natura 2000-gebieden. Bij activiteiten of ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor een van deze gebieden moet een vergunning worden aangevraagd.

Situatie plangebied

Het plangebied ligt op 3,3 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied genaamd de ‘Vecht en Beneden-Reggegebied’, zoals te zien is in figuur 3.2. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op 240 afstand genaamd bestaande natuur ‘land’, zoals te zien is in figuur 3.3.

Natura 2000



Figuur 3.2: *Uitsnede plankaart (bron: atlas van de leefomgeving)*

EHS/NNN

Figuur 3.3: *Uitsnede plankaart (bron: atlas van de leefomgeving)*

Volgens de wet natuurbescherming moet nader onderzocht worden of flora of fauna worden geschaad bij deze ontwikkeling aan de Nieuwstraat 23 in Lemelerveld. Hiervoor is een QuickScan flora en fauna uitgevoerd (bijlage 2). Daarnaast is er ook een stikstofberekening uitgevoerd. In de stikstofberekening wordt berekend of er sprake is van een toename van de depositie op Natura 2000-gebied (zie bijlage 3 en 3a).

Soortenbescherming

QuickScan flora en fauna

Het plangebied is in maart 2024 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 beschermde (natuur)gebieden, zoals Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland.

Resultaten toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde gebieden:

Het plangebied behoort niet tot Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan provinciale beleidsregels ten aanzien van de bescherming van het NNN (geen externe werking). Een negatief effect op Natura 2000-gebied, als gevolg van de emissie van stikstofoxiden, kan niet op voorhand uitgesloten worden. Om te onderzoeken of uitvoering van de voorgenomen activiteit leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen dient een stikstofberekening uitgevoerd te worden voor de ontwikkelfase. De gebruiksfase blijft hetzelfde, omdat er geen woning wordt toegevoegd. Overige negatieve effecten op Natura 2000-gebied kunnen wél worden uitgesloten.

Resultaten toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten:

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

Als gevolg van het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt geen vogel gedood en geen bezet vogelnest beschadigd of vernield. Door het aanleggen van zonnepanelen en het bebouwen en verharden van het plangebied gaat oppervlakte agrarisch cultuurland verloren. De betekenis van het plangebied als foerageergebied neemt hierdoor voor verschillende vogelsoorten af.

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt geen grondgebonden zoogdier gedood en wordt geen vaste rust- en/of voortplantingsplaats beschadigd en vernield. Door het aanleggen van zonnepanelen en het bebouwen en verharden van het plangebied gaat oppervlakte agrarisch cultuurland verloren. De betekenis van het plangebied als foerageergebied neemt hierdoor voor verschillende grondgebonden zoogdiersoorten af.

Resultaten van toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden samengevat:

- Stikstofberekening uitvoeren voor de ontwikkelfase.

Stikstofberekening ontwikkelfase

Op mei 2024 is een stikstofonderzoek uitgevoerd (bijlage 3 en 3a). Als gevolg van de ontwikkelfase vindt er geen toename van depositie plaats op Natura 2000-gebied. Er zijn geen rekenresultaten die leiden tot een significant negatief effect op deze natuurgebieden. De voorgenomen activiteiten in de ontwikkelfase leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen Wet natuurbescherming-vergunning aangevraagd te worden.

Conclusie

Het transformeren van de voormalige woning tot bijgebouw kan pas worden uitgevoerd als de vervolg onderzoek(en) op de Quickscan flora en Fauna zijn afgerond.

Mocht uit de vervolgonderzoeken blijken dat er een vergunning op de Wet Natuurbescherming noodzakelijk is, zal deze procedure eerst doorlopen worden alvorens er van start wordt gegaan met de transformatie van de voormalige woning.

Ook moet er een vervolgonderzoek worden uitgevoerd m.b.t. vleermuizen.

3.6 Externe veiligheid

Beleidskader

Externe veiligheid 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 als de veiligheidscontour binnen de eigen inrichtingsgrens blijft.

Aanvaardbaarheid groepsrisico ter beoordeling bestuur

Over 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 verantwoorden 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.

Risicobronnen gemeente Dalfsen

Binnen de gemeente zijn diverse risicobronnen aanwezig. Hieronder staan ze in het kort genoemd.

<u>LPG-tankstation</u>

In de gemeente Dalfsen zijn vier bedrijven aanwezig waar gevaarlijke stoffen zijn opgeslagen en die in meer of minder mate een belemmering opleveren voor hun omgeving. Het betreft inrichtingen die onder het Bevi vallen. Het onderstaande overzicht geeft de Bevi-inrichtingen weer.

- Autobedrijf Lindeboom, Vossersteeg 99 in Dalfsen
- Tankstation Rondweg in Dalfsen
- Tankstation Fieten, Weerdhuisweg 11 in Lemelerveld
- Tankstation Oosterveen, Burgemeester Backxlaan 204 in Nieuwleusen

Het plaatsgebonden risico is afhankelijk van de doorzet van het desbetreffende tankstation. Verder ligt er een contour om de LPG- vulpunt en LPG-reservoir. Deze variëren voor deze tankstations tussen de 15 en 45 meter

Route gevaarlijke stoffen

Gevaarlijke stoffen worden in de gemeente vervoerd over de weg, spoor of via buisleidingen. Over de weg, zijn er 3 routes liggend in de gemeente:

- N340 vanaf de gemeentegrens met Zwolle tot aan de gemeentegrens met Ommen;
- N35 vanaf de gemeentegrens met Zwolle tot aan de gemeentegrens met Raalte;
- N348 vanaf de gemeentegrens met Ommen tot aan de gemeentegrens met Raalte.
- Net buiten de gemeente ligt de A28 waarop ook gevaarlijke stoffen vervoerd wordt.

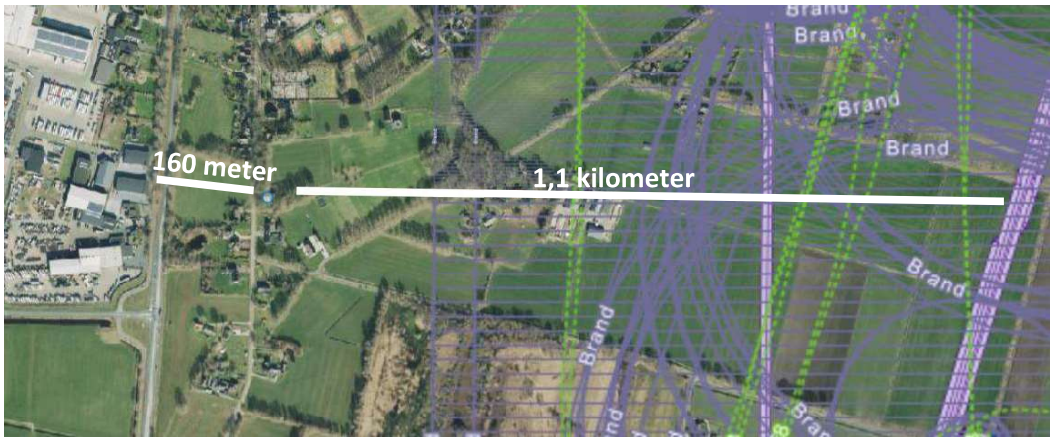
De volgende spoorlijnen worden ook gebruikt voor vervoer van gevaarlijke stoffen:

- Baanvak Zwolle-Meppel (brandbare gassen en zeer brandbare vloeistoffen);
- Baanvak Zwolle-Ommen (zeer brandbare vloeistoffen).

Verder liggen er ongeveer 20 grotere aardgastransportleidingen in de gemeente.

Situatie plangebied

Het plangebied ligt op ongeveer 820 meter van het dichtstbijzijnde buisleiding. Dit ligt buiten de richtafstand, waardoor geen onderzoek noodzakelijk is. Verder ligt het plangebied op 160 meter vanaf het industrieterrein met milieucategorie 3.2. Hiervoor is de maximale richtafstand 100 meter. Hier voldoet het plangebied aan. Verder liggen er in de nabijheid van het plangebied geen andere risicobronnen die een risico vormen voor het plangebied. Op het plangebied worden geen extra woningen toegevoegd, wat het groepsrisico niet verhoogd. Het aantal mensen aanwezig op het plangebied blijft gelijk.



Figuur 3.4: *Uitsnede risicokaart (bron: Atlas van de Leefomgeving)*

Conclusie

Het initiatief is op het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

3.7 Geluid

Beleidskader
Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawaai, wegverkeerslawaai en luchtverkeerslawaai. De Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet kennen grenswaarden voor geluid. Bepaalde geluidgevoelige objecten mogen alleen worden toegelaten als zij geen ontoelaatbare geluidsbelasting ondervinden. Daarvoor moeten op grond van artikel 3.3.1 Besluit ruimtelijke ordening zones in het bestemmingsplan worden opgenomen rond geluidbronnen. Het bestemmingsplan moet de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen die binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder liggen aangeven. Als een bepaalde bestemming en/of een bepaalde geluidsbron niet in de Wet geluidhinder of Luchtvaartwet is geregeld, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening toch een akoestische afweging gemaakt worden. De Wet geluidhinder geeft mogelijkheden om een hogere waarde vast te stellen voor wegverkeer, railverkeer en industrielawaai.

Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in de Wet geluidhinder de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van (nieuw geprojecteerde) woningen en andere geluidgevoelige objecten. Langs een (toekomstige) verkeersweg ligt een planologisch aandachtsgebied (de zone). Binnen deze zone biedt de Wet geluidhinder in een aantal situaties bescherming aan geluidsgevoelige bestemmingen. Het basisbeschermingsniveau of de voorkeursgrenswaarde is 53 dB.

Situatie plangebied

Het gaat om een bestaande situatie waar de woning nieuw wordt gebouwd. De woning wordt verder van de Deventerweg gebouwd, waardoor de geluidswaarden op het plangebied lager uitvallen. De geluidswaarde op de locatie van de nieuwe woning is 51 en op de locatie van de bestaande woning 53 dB. Hiermee wordt aangetoond dat het woon- en leefklimaat op het plangebied verbeterd.

Figuur 3.5: Geluid in de omgeving van het plangebied (bron: Atlasleefomgeving)

Conclusie
Dit plan is op basis van het aspect geluid uitvoerbaar.

3.8 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

<u>Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen</u>

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO2) en fijn stof (PM10). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- Woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- Woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- Kantoren: 100.000 m^2 bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO2 en PM10 moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- Er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- Een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- Een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Situatie plangebied

Gezien de aard en omvang van dit project, in verhouding tot de hierboven beschreven ontwikkelingen uit de lijst NIBM, kan worden gesteld dat dit plan 'niet in betekende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Conclusie

Het plan draagt in niet betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Het initiatief is op basis van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

3.9 Milieuzonering en geur

Beleidskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het

uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast. Wanneer het plangebied en omgeving getypeerd kunnen worden als 'gemengd gebied' bedragen de hindercontouren minder. De VNG-publicatie omschrijft een gemengd gebied als: ‘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.’ Het plangebied is aan te merken als ‘gemengd gebied’, in de omgeving zijn woningen, bedrijven, agrarische bedrijven, horeca en de school.

Situatie plangebied

Aan de hand van de hiervoor genoemde regeling is onderzoek gedaan naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

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

1. Past de nieuwe functie in de omgeving? (Externe werking);
2. Laat de omgeving de nieuwe functie toe? (Interne werking).

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

Het bouwen van de nieuwe woning in plaats van de bestaande woning, heeft geen gevolgen voor het woon- en leefklimaat.

Interne werking
Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ligt op 440 meter. Dit betreft een melkveebedrijf. De richtafstand voor melkvee is 100 meter. Hier voldoet het plangebied dus aan. Daarnaast ligt naast het plangebied een industrieterrein op 160 meter afstand, hier bevinden zich bedrijven tot en met milieucategorie 3.2. Voor deze milieucategorie geldt de grootste richtafstand van 100 meter, hierdoor wordt het plan niet beïnvloed door deze bedrijven. De nieuwe woning wordt ook verder van het bedrijventerrein af gebouwd.

Conclusie
Het plan is op het aspect milieuzonering en geur uitvoerbaar.

3.10 Verkeer & parkeren

Beleidskader

Een zorgvuldige balans tussen het aanbod aan parkeerplaatsen en de daadwerkelijke vraag is heel belangrijk voor een prettig verblijfsklimaat en een goede uitstraling van woon-, winkel- en werkgebieden. Een tekort aan parkeerplaatsen leidt al snel tot overlast door parkeren op ongewenste locaties. Te veel aanbod, waarbij parkeervakken nooit gebruikt worden, heeft eveneens een negatief effect op de uitstraling en gaat ten koste van de ruimte voor andere functies (zoals groen, speelplaats en loopruimte voor de voetganger).

In 2016 heeft de gemeenteraad van de gemeente Dalfsen het Gemeentelijk Verkeer- en vervoerplan vastgesteld, waar al de ambitie voor een Kadernota

Parkeernormen werd uitgesproken. Dit wordt ook ingegeven door veranderende wetgeving. Bovendien zijn de landelijke parkeernormen geactualiseerd en meer gespecificeerd.

Situatie plangebied

Het aantal bewoners op het plangebied veranderd niet, in het plangebied zijn parkeerplaatsen opgenomen wat ruim voldoende is voor de bewoners en bezoekers van het plangebied.

De ontsluiting van de chalets gebeurt via de bestaande oprit. Het verkeer rijdt de Nieuwstraat op. De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de verkeersdruk op de Nieuwstraat.

Conclusie
Het voorziene plan is op basis van de aspecten verkeer en parkeren uitvoerbaar.

3.11 Water

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

3.11.1 Algemeen

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

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan met het invullen van de digitale watertoets. Het watertoetsresultaat betreft de “Korte procedure”. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie.

3.11.2 Relevant beleid

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

3.11.3 Invloed op de waterhuishouding

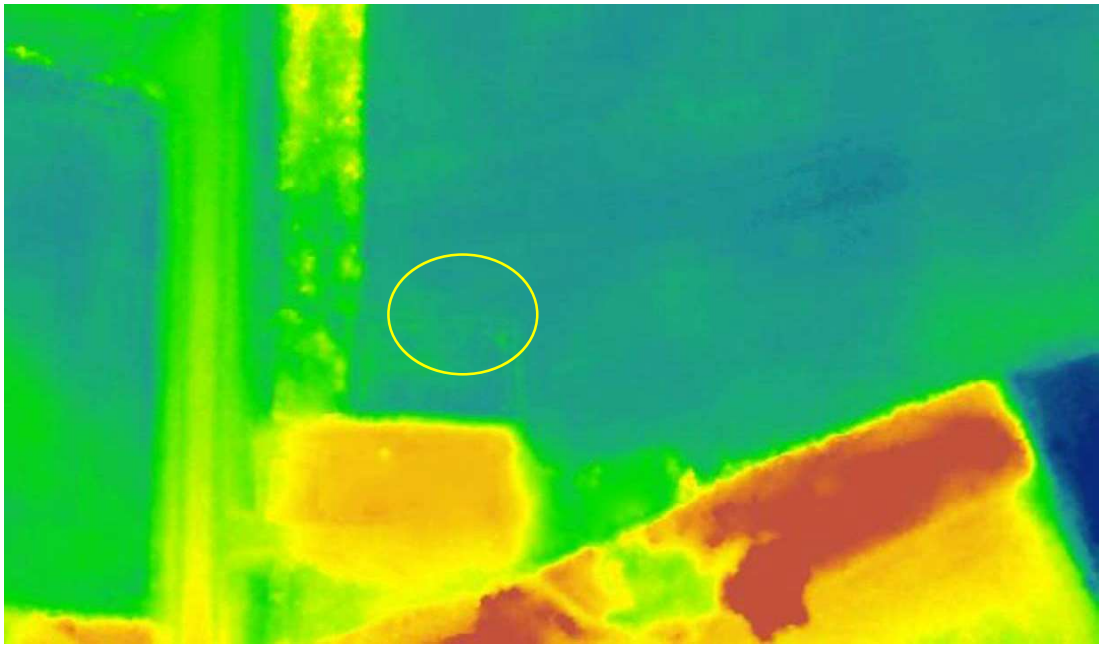
Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het plan worden geen extra wooneenheid gerealiseerd. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte van gebouwen (onderkant vloer begane grond) adviseren wij een aanleghoogte van de vloer 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 kunt u volstaan met een geringere ontwateringsdiepte (verschil grondwaterstand en maaiveld). Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen, adviseren wij om een drempelhoogte van 30 cm boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager (beneden het maaiveld gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) is het noodzakelijk om aandacht te besteden aan het voorkomen van wateroverlast.

3.11.4 Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Voor grote(re) plannen en uitbreidingslocaties geldt als regel, dat voor het totale aanwezige verhard oppervlak binnen het plan een berging, ter compensatie voor de versnelde afvoer, van het afstromende hemelwater benodigd is. Compensatie volgt de volgende trap: vasthouden-bergen-afvoeren. In het plan neemt het verharde oppervlakte nauwelijks toe. De te realiseren woning, waar het verharde oppervlak toeneemt, ligt te midden van een weiland. Aangezien er naast het weiland geen sloot aanwezig is, is er voldoende infiltratiecapaciteit in het weiland om het water afkomstig van het extra verharde oppervlak op te vangen voordat het water überhaupt kan worden afgevoerd naar een sloot. Hierdoor is het verder realiseren van een wadi niet nodig en wordt er voldaan aan de trits vasthouden, bergen en afvoeren. In de onderstaande figuur is de hoogte van het plangebied weergegeven, met geel gemarkeerd de gewenste locatie van de woning.



Figuur 3.5 hoogtekaart plangebied, te realiseren woning, geel omlijnd (bron: AHN-Viewer)

3.11.5 Overstromingsparagraaf

Volgens artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel moet bij ontwikkelingen in overstroombaar gebied een overstromingsrisicoparagraaf in de toelichting bij een bestemmingsplan worden opgenomen. Op het plangebied bestaat geen kans op overstroming. Hierdoor is een verdere onderbouwing niet nodig.

Conclusie

Het plan voldoet aan het aspect water.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

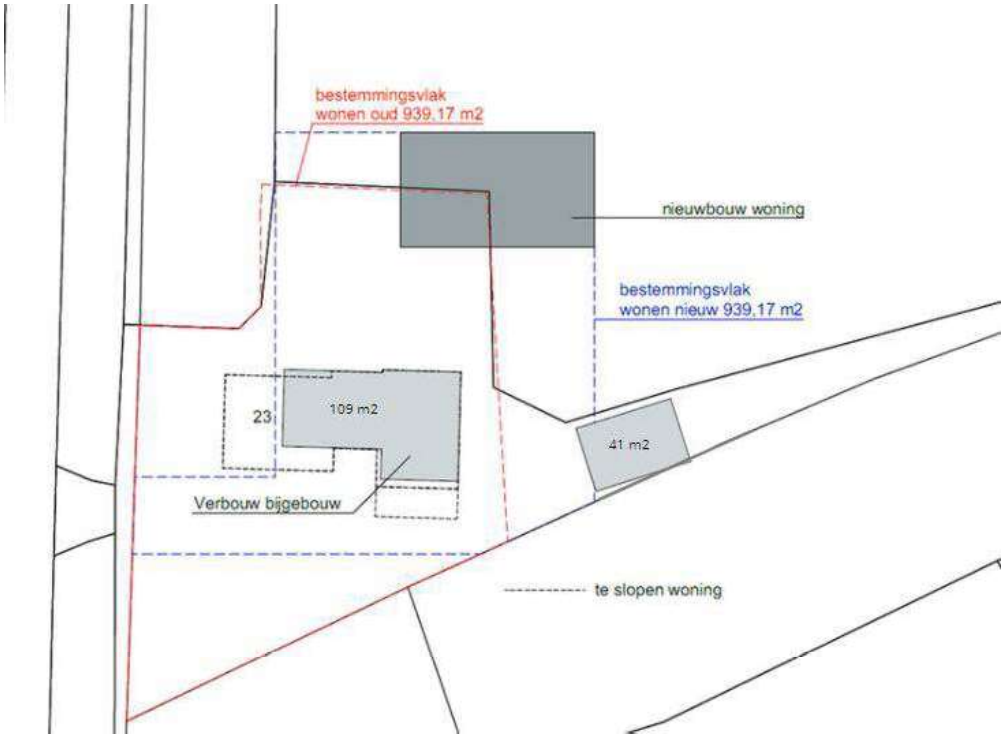
In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke manier de binnen het plangebieden voorkomende functies, zoals die in het voorgaande aan de orde zijn geweest, in de omgevingsvergunning worden geregeld. Het betreft de uitgangspunten met betrekking tot de gewenste ruimtelijke structuur, de functionele structuur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

4.2 Beschrijving gewenste situatie

In figuur 4.1 is het inrichtingsplan opgenomen van de ontwikkeling aan de Nieuwstraat 23 in Lemelerveld, zie ook bijlage 1. In dit inrichtingsplan is te zien dat de woning wordt verplaatst en een deel van de oude woning gehouden en verbouwd wordt tot een bijgebouw. Daarnaast wordt ten westen van de woning een zonnepark toegevoegd, deze locatie is gekozen door de schaduwwerking van omliggende bomen.

Figuur 4.1: *Inrichtingsplan toekomstige situatie plangebied (bron: BiedtRuimte)*

Om dit mogelijk te maken wordt het bestemmingsvlak verplaats. In onderstaande afbeelding is het oude en nieuwe bestemmingsvlak opgenomen. Het oppervlakte van het bestemmingsvlak blijft hetzelfde, namelijk 939,17 m².



Figuur 4.2 Tekening met bestaande en nieuwe bestemmingsvlak (bron: Bouwtektuur)

Hoofdstuk 5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat ruimtelijke plannen economisch uitvoerbaar moeten zijn. De gemeente Dalfsen heeft een ontwikkelovereenkomst met de aanvrager gesloten, waarin is vastgelegd dat de kosten voor de procedure, de landschappelijke inpassing en eventuele kosten voor planschade volledig voor zijn rekening komen. Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal met een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omwonenden

In de voorbereiding van het plan is door de initiatiefnemers gesproken met de omwonenden. Uit deze gesprekken zijn geen bezwaren voortgekomen. In bijlage 4 is het participatieverslag te zien. Uit de gesprekken met omwonende zijn geen bezwaren gekomen. Er is afgesproken met een van de omliggende bewoners om het zonneveld af te schermen met een grondwal in plaats van met een heg.

De aangevraagde omgevingsvergunning zal zes weken als ontwerp ter inzage worden gelegd. Publicatie hiervan vindt plaats via de officiële richtlijn. Tijdens deze termijn wordt de mogelijkheid geboden voor het indienen van zienswijzen. Vervolgens zal het definitieve besluit nogmaals zes weken ter inzage liggen. Gedurende deze periode is er een mogelijkheid tot het instellen van beroep bij de rechtbank.

5.3 Vooroverleg overheidsinstanties

In het kader van artikel 3.1.1.1 Besluit ruimtelijke ordening moet vooroverleg worden gevoerd met overheidsinstanties o.a. de provincie. Doel van het overleg is om de overheidsinstantie in staat te stellen de belangen van hen in een vroeg stadium te betrekken bij het tot stand komen van de ruimtelijke plannen van de gemeente. Provincie Overijssel heeft een ‘uitzonderingslijst vooroverleg ruimtelijke initiatieven 2023’ opgesteld, waarop ruimtelijke initiatieven zijn aangegeven waarvoor geen vooroverleg nodig is. De gewenste ontwikkeling voor de Nieuwstraat 23 valt binnen deze uitzonderingslijst van de provincie Overijssel.

Publiceerbare aanvraag/melding omgevingsvergunning

Formulierversie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	8317445
Aanvraagnaam	Nieuwbouw woning en verbouw bijgebouw.
Uw referentiecode	23-141
Ingediend op	28-12-2023
Soort procedure	Onbekend
Projectomschrijving	Nieuwbouw woning en verbouw bijgebouw aan de Nieuwstraat 23 te Lemelerveld.
Opmerking	Kosten leges gaarne naar opdrachtgever c.q. aanvrager.
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Ja
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	-Statische berekening, uiterlijk 3 weken voor aanvang bouw.
Bijlagen n.v.t. of al bekend	-

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Dalfsen
Bezoekadres:	Raadhuisstraat 1
Postadres:	Postbus 35 7720 AA DALFSEN
Telefoonnummer:	0529 488 388
Faxnummer:	0529 488 222
E-mailadres:	gemeente@dalfsen.nl
Website:	www.dalfsen.nl
Contactpersoon:	Publieksdienstverlening

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

- Woning bouwen
  - Bouwen
- Zonnepaneel of -collector plaatsen
  - Bouwen
- Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken
  - Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
  - Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

Locatie

1 Adres

Postcode	8151BB
Huisnummer	23
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Nieuwstraat
Plaatsnaam	Lemelerveld
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☐ Ja ☑ Nee

Bouwen

Woning bouwen

1 Woonboten en drijvende objecten

Betreft de woning een woonboot of ander drijvend object met een woonfunctie?	☐ Ja ☑ Nee

2 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen?	☑ Ja ☐ Nee
Voor welke functie wordt de woning gebouwd?	☑ Eigen bewoning ☐ Zorgwoning ☐ Anders
Is er sprake van particulier opdrachtgeverschap?	☑ Ja ☐ Nee

3 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?	☐ Het wordt geheel vervangen ☐ Het wordt gedeeltelijk vervangen ☑ Het wordt nieuw geplaatst
Eventuele toelichting	-
Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?	☐ Ja ☑ Nee

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?	Terrein

5 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?	☑ Ja ☐ Nee
Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	0
Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	289

6 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?	☑ Ja ☐ Nee
Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	0
Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	750

7 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	☑ Ja ☐ Nee
Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	0
Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	118

8 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee
Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee

9 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/ of terrein momenteel voor?	☐ Wonen ☑ Overige gebruiksfuncties
Geef aan waar u het bouwwerk en/ of terrein momenteel voor gebruikt.	Terrein/tuin
Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?	☑ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties
Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	200
Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	116

10 Huurwoningen

Wat is het aantal huurwoningen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd?	0
Wat is het aantal huurwooneenheden waarvoor een vergunning wordt aangevraagd?	0

11 Koopwoningen

Wat is het aantal koopwoningen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd?	1

Wat is het aantal koopwooneenheden waarvoor een vergunning wordt aangevraagd?	1

12 Algemeen

Bent u na voltooiing van de werkzaamheden bewoner van het bouwwerk?	☑ Ja ☐ Nee

13 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	Baksteen	Bruin genuanc.
- Plint gebouw	Baksteen	Antraciet
- Gevelbekleding	Hout	Antraciet
- Borstweringen	Kantplank	Donkergrijs
- Voegwerk	Cement	Donkergrijs
Kozijnen	Kunststof	Antraciet
- Ramen	Kunststof	Antraciet
- Deuren	Kunststof	Antraciet
- Luiken	-	-
Dakgoten en boeidelen	Hout	Antraciet
Dakbedekking	Gebakken pannen	Antraciet

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.	-

14 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/ stadsbouwmeester.	☐ Ja ☑ Nee

Bouwen

Zonnepaneel of -collector plaatsen

1 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?	☐ Het wordt geheel vervangen ☐ Het wordt gedeeltelijk vervangen ☑ Het wordt nieuw geplaatst
Eventuele toelichting	Zie zonneveld op kadastrale situatie op tekening.
Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?	☐ Ja ☑ Nee

2 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?	Terrein

3 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee
Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee

4 Uiterlijk bouwwerk/welstand

5 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/ stadsbouwmeester.	☐ Ja ☑ Nee

Bouwen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

1 Woonboten en drijvende objecten

Betreft het bouwwerk een drijvend object?	☐ Ja ☑ Nee

2 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen?	☐ Ja ☑ Nee

3 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?	☐ Het wordt geheel vervangen ☑ Het wordt gedeeltelijk vervangen ☐ Het wordt nieuw geplaatst
Eventuele toelichting	-
Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?	☐ Ja ☑ Nee

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?	Bijgebouw
Naam van het bijgebouw of bouwwerk	Bijgebouw

5 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee
Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee

6 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor?	☑ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties
Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?	☐ Wonen ☑ Overige gebruiksfuncties
Geef aan waar u het bouwwerk voor gaat gebruiken.	Overige ruimte

7 Gebruiksfuncties

In onderstaande tabel staan in de eerste kolom mogelijke gebruiksfuncties die in een bouwwerk kunnen voorkomen. Vul voor alle gebruiksfuncties die voor u van toepassing zijn het aantal personen, de totale gebruiksoppervlakte en de totale vloeroppervlakte van het verblijfsgebied in m2 in hele getallen in.

Gebruiksfunctie	Aantal personen	Gebruiksoppervlakte (m2)	Verblijfsoppervlakte (m2)
Bijeenkomst	-	-	-
Cel	-	-	-
Gezondheidszorg	-	-	-
Industrie	-	-	-
Kantoor	-	-	-
Logies	-	-	-
Onderwijs	-	-	-
Sport	-	-	-
Winkel	-	-	-
Overige gebruiksfuncties	0	0	0

8 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	Hout	Antraciet
- Plint gebouw	Baksteen/cementraam	Donkergrijs
- Gevelbekleding	Hout	Antraciet
- Borstweringen	-	-
- Voegwerk	-	-
Kozijnen	Hout	Antraciet
- Ramen	Hout	Antraciet
- Deuren	Hout	Antraciet
- Luiken	-	-
Balkonhekken	-	-
Dakgoten en boeidelen	Hout	Wit
Dakbedekking	Gebakken pannen	Antraciet

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in. -

9 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/ stadsbouwmeester.

- ☐ Ja
- ☑ Nee

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?	☑ Bestemmingsplan ☐ Beheersverordening ☐ Exploitatieplan ☐ Regels op grond van de provinciale verordening ☐ Regels op grond van een AMvB ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit
Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.	Woning bouwen buiten bestemmingsvlak wonen.
Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.	Agrarische gronden.
Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.	Wonen
Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.	Wonen
Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?	☐ Ja ☑ Nee
Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?	☐ Ja ☑ Nee
Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?	☑ Ja ☐ Nee
Geef aan waarom en de mate waarin wordt afgeweken van het exploitatieplan.	Wonen in strijd met bestemmingsplan.

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
23-141_Details_compleet_pdf	23-141 Details compleet.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening eenvoudige bouwwerken Plattegronden en doorsneden bouwen eenvoudige bouwwerken Welstand Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	28-12-2023	In behandeling
141-01_Dhr__M_W__ _18-12-2023_pdf	23-141-01 Dhr. 18-12-2023.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening eenvoudige bouwwerken Plattegronden en doorsneden bouwen eenvoudige bouwwerken Welstand Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	28-12-2023	In behandeling
141-02_Dhr__M_W__Ba-_18-12-2023_pdf	23-141-02 Dhr. 18-12-2023.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening eenvoudige bouwwerken Plattegronden en doorsneden bouwen eenvoudige bouwwerken Welstand	28-12-2023	In behandeling

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
		Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen		
141-03_Dhr__M_W__Ba-_18-12-2023_pdf	23-141-03 Dhr. 18-12-2023.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening eenvoudige bouwwerken Plattegronden en doorsneden bouwen eenvoudige bouwwerken Welstand Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	28-12-2023	In behandeling
e_Bouwbesluit_toets-ing_-_Woonhuis_B__pdf	Rapportage Bouwbesluit toetsing - Woonhuis B..pdf	Energiezuinigheid en milieu Installaties Gezondheid	28-12-2023	In behandeling
-141-01_Dhr__M_W__B-_Zonneveld_pdf	23-141-01 Dhr. Zonneveld.pdf	Plattegronden en doorsneden bouwen eenvoudige bouwwerken	28-12-2023	In behandeling

Bijlage 17 Projectafwijkingsbesluit Poppenallee 15 en 15B

gemeente Dalfsen

[redacted]

Uw aanvraag ontvangen:	Ons kenmerk:	Inlichtingen bij:	Centrale nummer:
3 januari 2022	Z/23/704653	[redacted]	[redacted]

Onderwerp:
Omgevingsvergunning verlenen uitgebreid

Datum:
6 december 2023

Geachte [redacted],

U heeft op 3 januari 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het splitsen van een inwoonsituatie naar twee wooneenheden aan Poppenallee 15, 7722 KW Dalfsen. In deze brief leest u onze beslissing.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning
Wij wensen u veel succes met de werkzaamheden. Deze brief met bijlagen is uw omgevingsvergunning. U ontvangt dit besluit alleen per e-mail. Lees alles goed door en bewaar deze omgevingsvergunning.

U mag nog niet beginnen met de werkzaamheden
De omgevingsvergunning is geldig vanaf de dag na afloop van de beroepstermijn. De beroepstermijn duurt 6 weken. Binnen deze termijn kunt u, maar ook anderen beroep indienen. Een beroep indienen doet u of anderen via de (voorzieningen)rechter.

Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)
Door uw aanvraag wijzigen de gegevens in de BAG.

Poppenallee 15: gewijzigd gebruiksoppervlakte in vergunning opnemen: 113 m2.
Poppenallee 15B: gewijzigd gebruiksoppervlakte in vergunning opnemen: 113 m2.

Brondocument: DOC/23/697309

Raadhuisstraat 1
Postbus 35, 7720 AA Dalfsen
T (0529) 48 83 88
F (0529) 48 82 22
E gemeente@dalfsen.nl
I www.dalfsen.nl

Wij maken het besluit bekend
Dit doen wij op de website van de gemeente Dalfsen onder KernPUNTEN (www.dalfsen.nl/kernpunten-0), in het Gemeenteblad (www.officielebekendmakingen.nl) en in het weekblad “De Dalfser Marskramer” van 12 december 2023. Wij adviseren u ook om omwonenden te informeren over uw project. Dit voorkomt in veel gevallen dat er bezwaar wordt gemaakt, waardoor u sneller kunt starten met de werkzaamheden.

Bent u het niet eens met dit besluit?
Tegen dit besluit is beroep mogelijk bij de Rechtbank Overijssel, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Het beroepschrift moet gemotiveerd zijn en binnen zes weken na het bekend maken van dit besluit bij de Rechtbank zijn ingediend.

Ook kunt u de Voorzieningenrechter van de Rechtbank om het treffen van een voorlopige voorziening vragen. Stuur uw verzoek naar Rechtbank Overijssel, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Of doe uw verzoek digitaal (met DigiD) via www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-contact/Rechtsgebieden/Bestuursrecht

Voor zowel de behandeling van uw beroep als een verzoek om voorlopige voorziening brengt de Rechtbank u kosten in rekening.

Heeft u vragen?
Neem dan telefonisch of schriftelijk contact op met [redacted]. Wilt u hierbij het zaaknummer Z/23/704653 noemen?

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,

Wabo casemanager | vergunningen

Ook verstuurd aan: Bouwtektuur,

BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z/23/704653 horen de onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u om dit goed door te lezen. Hierin staan aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

1. Bouwbesluit

Nr.	*Deel*	*Uitvoering*
1.	Contactgegevens	- Toezichthouder: eenheid Ruimte - E-mail: wabo@dalfsen.nl - Telefoon: 14 0529 - Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het toezichtkenmerk Z/23/704653
2.	Bouwen volgens het Bouwbesluit	U moet bouwen volgens de regels van het Bouwbesluit.

BIJLAGE 2: MOTIVERING EN OVERWEGINGEN

Hier leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en welke regelgeving we hebben gebruikt.

Uw aanvraag is compleet

Op 6 juli 2022 hebben wij u tot en met 1 december 2022 de tijd gegeven om uw aanvraag aan te vullen. De missende gegevens hebben wij op 17 november 2022 ontvangen en beoordeeld. De aanvraag bevat voldoende informatie zodat wij de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen.

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van 26 weken.

Tegen het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 9 augustus 2023 tot en met 20 september 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben wij geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit ontvangen.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

Het besluit om u de omgevingsvergunning te geven nemen wij op basis van de voorschriften (bijlage 1), de overwegingen per activiteit (bijlage 3) en de ontvangen documenten (bijlage 4). Deze gegevens maken onderdeel uit van dit besluit.

Uw omgevingsvergunning bestaat uit de volgende activiteit(en)

- het bouwen van een bouwwerk
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan e.d.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl.

- Artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
- De Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor)
- Hoofdstuk 2, § 2.1 tot en met 2.3, van de Wabo
- Hoofdstuk 3, §3.3 van de Wabo, uitgebreide voorbereidingsprocedure
- Artikel 3:11, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, ter inzage leggen van het ontwerpbesluit
- Artikel 4:15, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn uit te stellen omdat wij u hebben gevraagd om de aanvraag aan te vullen

BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN PER ACTIVITEIT

Het bouwen van een bouwwerk

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen inclusief de daarbij behorende herzieningen'

Uw project voldoet niet aan de regels uit het bestemmingsplan. Bij de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' leggen we uit waarom we uw project toch mogelijk willen maken.

Uw project voldoet aan het Bouwbesluit

Het project is getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Uw project voldoet aan de gemeentelijke regels over bodem

Het project is getoetst aan de regels over bodem in de gemeentelijke verordening.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl.

- artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen inclusief de daarbij behorende herzieningen, bestemming(en) Bedrijf
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer.
- artikel 2.10, van de Wabo, waarin staat dat aan het Bouwbesluit, bouwverordening, ruimtelijke regels en redelijke eisen welstand moet worden voldaan

Conclusie

Uw project voldoet aan de regels en eisen. Daarom ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'het bouwen van een bouwwerk'.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen inclusief de daarbij behorende herzieningen'

Het voldoet niet aan onderstaande artikel(en):

- artikel 6.2.2. bedrijfswoningen sub a per bestemmingsvlak is ten hoogste één (bedrijfs)woning toegestaan, dan wel het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding 'aantal', en met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - inpandig' alleen een inpandige bedrijfswoning is toegestaan.Hiermee is uw plan in strijd met het bestemmingsplan.

Wanneer een project niet voldoet aan het bestemmingsplan, toetsen wij het project aan (landelijke) regels om af te wijken van het bestemmingsplan.
Wij zijn bereid om mee te werken aan uw project met een project afwijkingsbesluit op grond van artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 3° van de Wabo.

Wij hebben de bij ons bekende belangen afgewogen

Zo hebben wij het algemeen belang, uw belangen en ook de belangen van omwonenden en mogelijk andere belanghebbenden gewogen. U leest dit in de alinea hierna. Wij vinden dat deze belangen niet onevenredig worden aangetast. Voor de motivatie verwijzen wij naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing 'Ruimtelijke onderbouwing splitsing Poppenallee 15 en 15B en wijziging bestemming Poppenallee 15, 15A en 15B, van mei 2023 (document nr: D2023-00085120), zoals bij dit besluit is bijgevoegd. Uit de ruimtelijke onderbouwing is in voldoende mate aangetoond dat het plan ruimtelijk gezien aanvaardbaar is.

Afwijken en wijzigen van het bestemmingsplan

Wij willen voor uw project het bestemmingsplan wijzigen van de bestemming Bedrijf naar de bestemming Wonen. In artikel 6.7 van het bestemmingsplan is hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen: 'Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening de bestemming - indien het bedrijf is beëindigd - in casu de bestaande bebouwing met bijbehorend erf te wijzigen in de bestemming ' Wonen' en in de bestemming 'Wonen' voor het verkrijgen van twee woningen door het verbouwen van de voormalige bedrijfswoning.

<u>Vooroverleg met Provincie/Rijk</u>

Op grond van artikel 6.18 Bor is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 Wabo het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing.

<u>Verklaring van geen bedenkingen</u>

De Wabo bepaalt in artikel 2.27 in samenhang met artikel 6.5 Bor dat, indien het voornemen bestaat om een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het geldende bestemmingsplan, de gemeenteraad vooraf hiervoor een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen moet verlenen. De gemeenteraad heeft een lijst met categorieën van gevallen opgesteld waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Volgens de "Lijst met categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen vereist is" wordt voldaan aan de algemene toepassings voorwaarden onder A en onder C (Buitengebied; Overig – plannen die passen binnen een wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan). Het wijzigen van het bestemmingsvlak naar de

bestemming ‘Wonen’ is opgenomen als wijzigingsbevoegdheid onder artikel 6.7 van het bestemmingsplan. Tevens heeft de gemeenteraad heeft in de vergadering van 29 maart 2021 de Beleidsregels “Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021” vastgesteld.

Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is derhalve niet vereist.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving
Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl.

- artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen en de daarbij behorende herzieningen, bestemming(en) Bedrijf
- Artikel 47 van het bestemmingsplan, om af te wijken binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan.
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer.
- Artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht, om een bestemmingsplan wijziging mogelijk te maken.

Conclusie
Voor de activiteit ‘het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

BIJLAGE 4: DOCUMENTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z/23/704653 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

Nr.	*Ontvangstdatum*	*Omschrijving*	*Document nr.*
1.	17-11-2022	geanonimiseerd 6563097_1668682312525_publiceerbareaanvraag.pdf	D2023-00119803
2.	17-11-2022	6563097_1638479634570_21-136_geanonimiseerd	D2023-00119591
3.	17-11-2022	6563097_1638479666851_BBSL_15 geanonimiseerd	D2023-00119785
4.	17-11-2022	geanonimiseerd6563097_1668152037393_22055016_verkennend_asbest-bodemonderzoek_Poppenallee_15_-15a_en_15b_in_Dalfsen.pdf	D2023-00119809
5.	6 juni 2023	6563097_1686053786761_Ruimtelijke_onderbouwing_woningsplitsing_Poppenallee_15_en_15B.pdf	D2023-00085120
6.	17-11-2022	6563097_1643022347087_BBSL_15b geanonimiseerdf	D2023-00119791
7.	03-08-2023	geanonimiseerd 6563097_1675248032991_Rapp.Poppenallee_15.pdf	DOC/23/700474

Ruimtelijke Onderbouwing splitsing Poppenallee 15 en 15B en wijziging bestemming Poppenallee 15, 15A en 15B

Mei 2023

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Beschrijving van de ontwikkeling

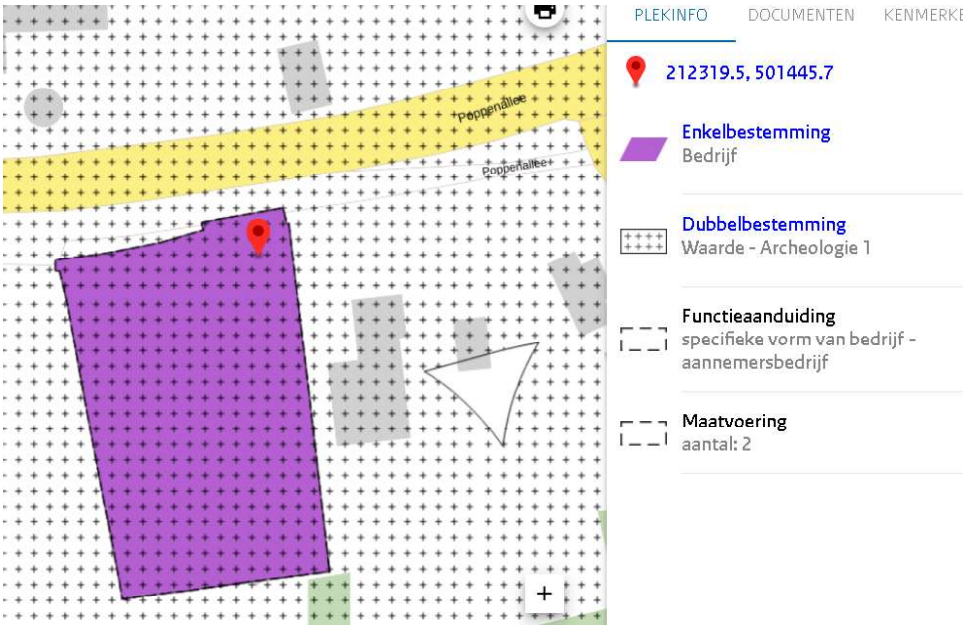
Initiatiefnemers zijn eigenaren van de woning Poppenallee 15 en 15B en de woning Poppenallee 15A in het buitengebied van Dalfsen. De woning Poppenallee 15/15B betreft een vergunde inwoonsituatie. Initiatiefnemers zijn echter voornemens om de woning te splitsen in twee volwaardige woningen en dit planologisch in te laten passen, een ander conform het feitelijke gebruik. Dit is mogelijk door toepassing te geven aan de Beleidsregels “Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021”, die op 29 maart 2021 door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Deze beleidsregels maken het namelijk mogelijk om woningen met een bestaande en legale inwoonsituatie te splitsen in twee afzonderlijke wooneenheden. Naast de genoemd woningsplitsing wil de eigenaar van Poppenallee 15A de bestemming van het betreffende perceel omzetten van ‘Bedrijf’ naar ‘Wonen’.

Onderstaande afbeelding geeft de ligging van de locatie aan.

Kaart 1. Ligging van het perceel Poppenallee 15/15B en 15A

1.2 Geldende bestemming

Op de percelen is het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied gemeente Dalfsen’, inclusief de daarbij behorende herzieningen van toepassing. De percelen zijn volgens de bij het bestemmingsplan behorende plankaart bestemd voor ‘Bedrijf’ met dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 1’, Functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf’ en Maatvoering ‘aantal: 2’. Dit is hieronder deels weergegeven.



Kaart 2. **Huidige bestemming** Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Het gewenste gebruik van de bestaande woning als twee afzonderlijke wooneenheden is strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij behorende planregels, omdat volgens het bestemmingsplan ter plaatse van de locatie maar 2 woningen zijn toegestaan. Ook woning Poppenallee 15A ligt in dit bestemmingsvlak. Het splitsen van de woning zou echter twee afzonderlijke woningen doen ontstaan, waardoor het totaal op 3 woningen komt.

Toekomstige situatie

De bestemming ‘Bedrijf’ van de percelen Poppenallee 15/15B en 15A wordt gewijzigd naar ‘Wonen’ . Het aantal woningen binnen de bestemming “Wonen” wordt in een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied of in het omgevingsplan gewijzigd van maximaal twee naar maximaal drie woningen. Op de verbeelding wordt ter plaatse van de woning Poppenallee 15 en 15B de aanduiding ‘aaneengebouwd’ opgenomen en wordt de inhoud gemaximeerd op 750 m³. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken voor Poppenallee 15 en 15B wordt gemaximeerd op 293m2 (= oppervlakte bestaande bijbehorende bouwwerken).

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1. Rijksbeleid

1.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving voor Nederland in 2050. De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.
Het Rijk wil sturen en richting geven op vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

De voorgenomen ontwikkeling heeft met name een relatie met de prioriteit 4. Bij prioriteit 4 wordt ingegaan op het belang van natuurlijke systemen en het landschap. In sommige regio's staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is daar sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Als we het waterpeil omhoog brengen, kan dat gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het dan misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd wil de overheid de kwaliteiten van het landschap graag behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege ons cultureel erfgoed. De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Het onderhavige plan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen zoals bedoeld in de NOVI.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat bij functiewijzigingen moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijzing, dat toch gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden. Uit afdelingsjurisprudentie blijkt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien.

Door dit plan wordt er formeel één woning toegevoegd op de projectlocatie. Er wijzigt echter niets aan de bebouwing op het perceel. De beleidsregels "Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen" laten niet toe dat na de splitsing de woningen kunnen worden vergroot of dat er extra bijgebouwen bij kunnen worden gebouwd. Er is hiermee geen sprake van extra ruimtebeslag.

Op basis van het bovenstaande is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Een nadere toetsing is niet noodzakelijk.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of het initiatief bijdraagt aan de Provinciale ambities, wordt het initiatief getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit model staan de stappen ‘of’, ‘waar’ en ‘hoe’ centraal. Als de ontwikkeling wordt getoetst aan de Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat het volgende beeld.

2.2.2 Toetsing generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes geven antwoord op de vraag ‘of’ er aan een bepaalde ontwikkeling kan worden meegewerkt. Een deel van deze beleidskeuzes geldt voor heel Overijssel, een deel voor specifieke gebieden in Overijssel. Voor heel Overijssel geldt de ‘Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking’. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de ‘Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking’.

2.2.2.1 Generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening Overijssel 2017.

Het perceel Poppenallee 15 en 15B is niet gelegen binnen één van de zones waarbinnen normstellende regels gelden. Wel gelden de algemene generieke beleidsregels met betrekking tot ‘zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’. Deze eis is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde groene omgeving scherp houden. In dit plan wordt alleen een bestaande woning gesplitst. Er wordt niet gebouwd of gesloopt. Hiermee is het plan niet in strijd met het principe van ‘zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’.

2.2.2.2 Gebiedsspecifieke beleidskeuzes

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende belangen. Het gaat dan bijvoorbeeld om:

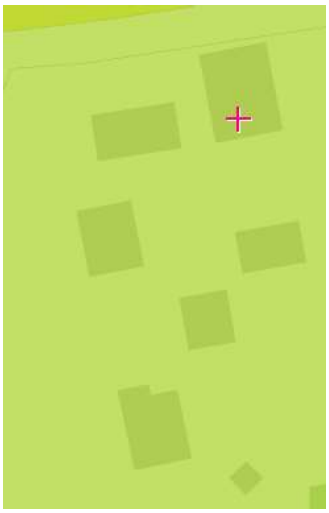
- Het beschermen tegen overstromingen en wateroverlast
- Het veilig stellen van ons drinkwater
- Het behoud van plant- en diersoorten (biodiversiteit)
- De bescherming van zeldzame of unieke landschapskwaliteiten
- Het beperken van risico’s van het vervoer van gevaarlijke stoffen

Voor het perceel Poppenallee 15 en 15B geldt dat geen gebiedsspecifieke beleidskeuzes van toepassing zijn.

2.2.3 Toetsing ontwikkelingsperspectief

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

Het perceel Poppenallee 15 en 15B ligt in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief ‘wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’ geldt. Zie voor een weergave hiervan onderstaand figuur.



Kaart 3. **Uitsnede ontwikkelingsperspectief** Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2021

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

Conclusie
De ontwikkeling op het perceel Poppenallee 15/15B en 15A past binnen het ontwikkelingsperspectief. Er is sprake van woningsplitsing van een bestaand gebouw waarbij geen extra ruimte wordt geboden voor uitbreiding van de woningen. Daarnaast is, hoewel formeel sprake is van het toevoegen van een woning, geen sprake van een plan waardoor omliggende agrarische bedrijven worden belemmerd in de bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden. Hier wordt verderop in deze onderbouwing nader op ingegaan.

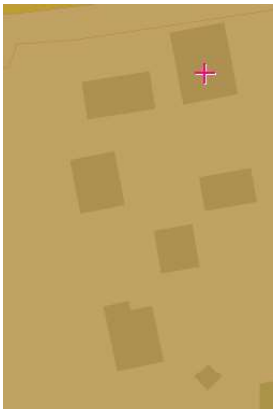
2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

Op de Poppenallee 15/15B en 15A zijn vier lagen van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, de stedelijke laag en de laag van de beleving.

2.2.4.1 Natuurlijke laag

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

De planlocatie, voor zover het de woning betreft, is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype ‘Dekzandvlakte en ruggen’.



Kaart 4. **Uitsnede gebiedskenmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag'** Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2021

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

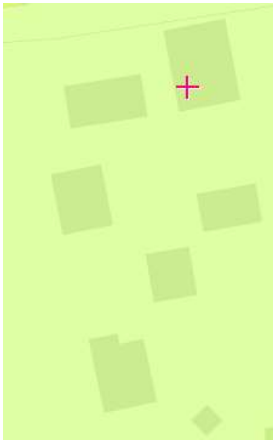
In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandgebieden voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, b.v. door egalisaties ten behoeve van de landbouw.

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 (strekkings)- richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt

2.2.4.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

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

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Oude Hoevenlandschap'.



Kaart 5. **Uitsnede gebiedskenmerkenkaart van de laag van het agrarisch cultuurlandschap** Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2021

Landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen ‘bezet’ waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond.

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

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

2.2.4.3 Stedelijke Laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio is ook steeds belangrijker. De stedelijke leefwijze en cultuur waaiert meer en meer uit over het agrarisch cultuurlandschap. Burgers op getransformeerde boerenerven houden er een stedelijke leefwijze op na; weinig (economische) binding met grond en landschap, genietend van de onafhankelijkheid op eigen erf. De ruimtelijke kwaliteitsambitie is om een brede waaier aan woon-, werk-, en mixmilieus te creëren: elk buurtschap, dorp en stad heeft zijn eigen kleur. Daarnaast ligt er de ambitie om het contrast tussen dynamische en luwe gebieden te versterken door het infrastructuurnetwerk.

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

<u>Verspreide bebouwing</u>

De agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binden met het landschap. Door eenheid in handelen van boeren ontstonden er samenhangende landschappen, die nu nog steeds herkenbaar zijn. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft: de opbouw van erf, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype. Naast erven kent het buitengebied losliggende ‘gewone’ burgerwoningen met veelal een eigen, individueel karakter en eigen verhaal van ontstaan. Door transformatie van erven kan de samenhang tussen erf en landschap vervallen. De erven gaan binnen de landsschappelijke eenheid steeds meer verschillen.

De ambitie is om erven opnieuw te verbinden met het landschap en te verkennen als alternatief woon/werkmilieu. De erven die vrijkomen worden steeds groter. Soms is sloop een goede optie, maar hierdoor worden erven zo klein dat ze kunnen verdwijnen. Deze erven kunnen ook een anders gebruikt worden. Door voort te bouwen op de karakteristieken en kwaliteiten van de vaak eeuwenoude erven, ligt hier een kans om unieke, echt Overijsselse woon/werk-, recreatie- en zorgmilieus te ontwikkelen: sterk verbonden met de historie, het omliggende landschap en met veel ruimte voor individuele invulling.

De norm is dat ontwikkeling van nieuwe erven bijdraagt aan het behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit overeenkomstig de KGO. In de richtinggevende uitspraken staat dat ontwikkelingen die op erven plaatsvinden, bijdragen aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen. Daarnaast blijft er een duidelijk onderscheid tussen voorkant en achterkant en vindt koppeling van het erf aan het landschap plaats. Bij transformatie van erven kan de ervenconsulent van het Oversticht adviseren over de ruimtelijke kwaliteit.

Informele en trage netwerk

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

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

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

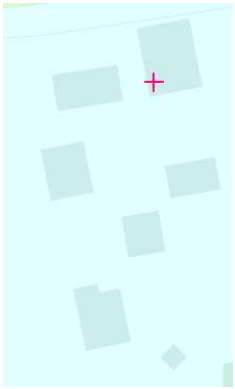
Conclusie

De ontwikkeling op het perceel Poppenallee 15 en 15B past binnen deze gebiedskenmerken.

2.2.4.4 Laag van de beleving

In de 'Laag van de beleving' komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijke economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarische sector

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



Kaart 6. **Uitsnede gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van de beleving'** Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2021

2.2.4.5 Conclusie gezamenlijke toetsing aan de geldende gebiedskenmerken

In dit geval is sprake van de splitsing van een bestaande woning in twee afzonderlijke wooneenheden binnen de bestaande bebouwing. Hiermee is er geen sprake van relevante activiteiten in relatie de gebiedskenmerken van de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'. De ontwikkeling heeft hier dan ook geen negatieve effecten op.

2.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

De ruimtelijke ontwikkeling waarop deze ruimtelijke onderbouwing van toepassing is, is in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel.

2.3 Gemeentelijk beleid

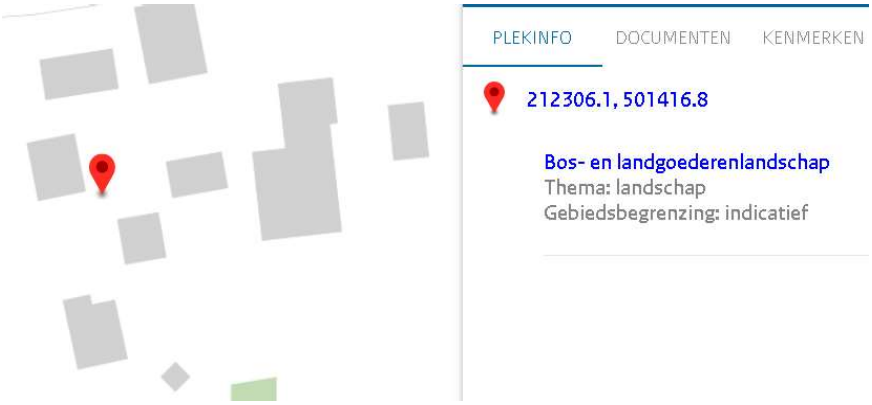
2.3.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

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

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

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

De planlocatie ligt op de structuurvisiekaart in het gebeid ‘Bos- en landgoederenlandschap’. Zie kaart 7 voor een uitsnede uit de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.



Kaart 7. **Uitsnede structuurvisiekaart** Bron: Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

2.3.1.1 Karakteristiek Bos- en landgoederenlandschap

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

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

2.3.1.2 Kernkwaliteit

Het Bos- en landgoederenlandschap is een monumentaal landschap bestaande uit vele havezaten en landgoederen, met een herkenbare en beleefbare structuur.

2.3.1.3 Ontwikkelingsrichting projectlocatie

Wonen:

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

Conclusie

Hoewel met de woningsplitsing van de bestaande woning formeel sprake is van het toevoegen van een woning op de projectlocatie, is wel sprake van een ontwikkeling die past binnen de ontwikkelingsrichting in het Bos- en landgoederenlandschap. Er is geen sprake van bouwactiviteiten waarmee de woning wordt vergroot. Hiermee heeft de ontwikkeling in relatie tot de reeds bestaande situatie geen negatieve effecten op de bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving. Het plan doet geen afbreuk aan de landbouw als zijnde belangrijkste functie in dit gebied.

De ontwikkeling is in overeenstemming met de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

2.3.2 Beleidsregels “Woningsplitsing Inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021”

Op 29 maart 2021 heeft de gemeenteraad beleidsregels voor woningsplitsing vastgesteld. Deze beleidsregels zijn op 13 april 2021 in werking getreden. Om in aanmerking te komen voor woningsplitsing op grond van deze beleidsregels moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

Algemene voorwaarden voor woningsplitsing

a. Er moet sprake zijn van een bestaande situatie waarin er twee huishoudens in één woning zijn gehuisvest.

b. De inwoonsituatie moet zijn vergund of op een andere manier legaal zijn ontstaan voor de vaststelling van het Bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen (vastgesteld op 24 juni 2013), het bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen (vastgesteld op 26 juni 2017) of het Bestemmingsplan Recreatieterreinen en Recreatiewoningen (vastgesteld 1 september 2014). en sindsdien onafgebroken hebben bestaan. Deze regeling geldt dus niet voor nieuwe inwoonsituaties na deze data.

c. Beide woningen moeten voldoen aan de regels Verbouw van het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke Bouwverordening c.q. het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl, na de inwerkingtreding van de Omgevingswet) voor zelfstandige woningen. Aanvrager wordt in overweging gegeven zich voor het beoordelen hiervan te laten bijstaan door een deskundige adviseur.

d. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bestemmingen.

e. De milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid wordt aangetoond.

Conclusie:
De gewenste splitsing van de woning aan Poppenallee 15 en 15B voldoet aan de algemene voorwaarden. De situatie is legaal en ontstaan voor 24 juni 2013. Er is sprake van een bestaande situatie die onafgebroken heeft bestaan.
De aanvrager heeft een rapport overgelegd waaruit blijkt dat de woningen gaan voldoen aan de regels Verbouw van het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke Bouwverordening.
Er wijzigt na splitsing van de woning niets aan de bestaande situatie.

Aanvullende voorwaarden voor het buitengebied

a. Er mag geen uitbreiding plaatsvinden van de op grond van de geldende bouwregels toegestane bebouwde oppervlakte en het bouwvolume van hoofd- en bijgebouwen.

b. Inpassing op het erf en in het landschap moet – als de inrichting van het erf daartoe aanleiding geeft - plaatsvinden aan de hand van een ruimtelijk kwaliteitsplan.

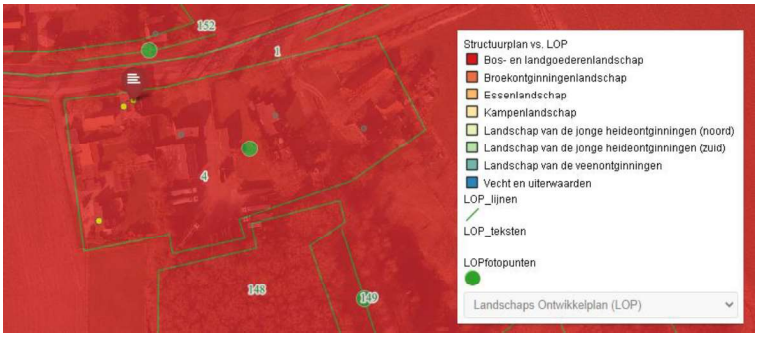
Conclusie:
De gewenste splitsing van de woning voldoet aan de aanvullende voorwaarden. Er vindt geen uitbreiding plaats van de woning of de bijbehorende bouwwerken.
De huidige inrichting van het erf geeft geen reden tot aanpassing.

2.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

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

Versterken landschappelijke structuur en ruimtelijke kwaliteit door:
H herstel en aanleg houtsingels
K herstel en aanleg kavelgrensbeplanting
E herstel en aanleg erfbeplanting
W herstel en aanleg wegbeplanting
M versterking microreliëf
Versterken doorzicht en openheid door:
O dunnen of verwijderen bomenrijen
Versterken biodiversiteit en natte omstandigheden door:
B oeverbeheer en aanleg van poelen al dan niet in combinatie met waterretentie
Versterken biodiversiteit door:
G natuurlijk graslandbeheer
A akkerrandbeheer
Versterken cultuurhistorie door:
S aanleg solitaire bomen, bomenrijen of lanen
Versterken belevingsmogelijkheden door:
R herstel en aanleg routes, paden en ommetjes

Naast deze gebiedsgewijze benadering van maatregelen zijn er twee categorieën maatregelen die generiek zijn. Ze gelden voor het gehele grondgebied en zijn dus niet gekoppeld aan een bepaald deelgebied. Het betreft:
C herstel cultuurhistorische (waardevol maar geen monument) bebouwing (hooibergen, schaapskooien, bakhuisjes en dergelijke)
BK verbeteren van de beeldkwaliteit (bebouwing met erven in relatie tot het landschap)



Kaart 8. **Uitsnede LOP** Bron: iNzicht kaartviewer Dalfsen

Hoofdstuk 3 Onderzoeken

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

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

3.1 Archeologie

De archeologisch verwachtingswaarden zijn doorvertaald in de geldende bestemmingsplannen middels archeologische dubbelbestemmingen. In dit geval is dubbelbestemming 'Waarde Archeologie – 1' van toepassing (zie ook paragraaf 1.2). Ter plaatse van deze gronden geldt normaal een onderzoeksplicht, maar de huidige situatie niet veranderd, is deze onderzoeksplicht voor de woningsplitsing niet nodig.

3.2 Bodemkwaliteit

Uit gegevens van de provincie Overijssel (Atlas van Overijssel) blijkt dat de dakbedekking van twee schuren op het perceel Poppenallee 15 en 15A asbestverdacht is De locatie is verdacht voor de aanwezigheid van een verontreiniging. Gezien het voorstaande is een verkennend bodem- en asbestonderzoek volgens de NEN5740/NEN5707 (met vooronderzoek volgens de NEN5725) uitgevoerd. De Omgevingsdienst IJsselland heeft het verkennend bodem- en asbestonderzoek beoordeeld.

Conclusie Omgevingsdienst IJsselland:
Het onderzoek is inhoudelijk akkoord. De resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

3.3 Duurzaamheid

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

In dit geval is sprake van woningsplitsing van een bestaande woning waarbij geen sprake is van enige uitbreiding van de bebouwing op het perceel. In het kader van dit plan zijn er geen duurzaamheidsvereisten.

3.4 Ecologie

3.4.1 Natura 2000 gebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied is het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht op een afstand van ca. 4,3 km. Gezien de relatief grote afstand van het perceel tot het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied en de aard en beperkte omvang van de ontwikkeling, kan een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied op voorhand redelijkerwijs worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een AERIUS-berekening, verslechteringstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

3.4.2 Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de wijdere omgeving van het plangebied liggen enkele NNN-gebieden, waaronder de Vecht en enkele grotere bosgebieden langs de noordzijde van de Vecht onder Dalfsen. Aangezien het plangebied buiten het NNN ligt en van een fysieke aantasting van het NNN dus geen sprake is, kunnen negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN worden uitgesloten.

3.4.3 De Wet natuurbescherming

Omdat er geen wijziging van de bestaande situatie/bebouwing plaatsvindt, hoeft geen Quick scan Flora en Fauna te worden gedaan.

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

3.5 Externe veiligheid

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

Kaart 10. Poppenallee 15 en 15B *Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2017 gem Dalfsen*

3.5.1 Toetsing Risicobronnen

Toets aan risicokaart

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

Conclusie

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

3.6 Milieuzonering

In dit geval is met de splitsing formeel weliswaar sprake van de toevoeging van een woning, maar de ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande woning. Er is geen sprake van uitbreiding van de woning en/of bouwmogelijkheden. De functie ‘wonen’ is niet milieubelastend voor de omgeving. Omgekeerd is vanwege bovenstaande ook geen sprake ven de belemmering in de bedrijfsvoering en/of ontwikkelmogelijkheden van omliggende milieubelastende functies. Tevens is geen sprake van een wijziging in relatie tot en woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning.

3.7 Geluid

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

Conclusie Omgevingsdienst IJsselland:
Voor de onderbouwing van een goed woon en leefklimaat is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het rapport is getoetst op juiste invoer van de representatieve bedrijfssituatie, positie, geluidbronvermogens en bedrijfsduur van stationaire geluidbronnen (bedrijfsloods, werkplaats, was- en tankplaats, opstelplaats containers) en mobiele geluidbronnen (rij-lijnen vrachtwagens , bakwagen en personen auto’s) , gevolgde reken- en meetvoorschrift 2012, bodemgebied en gebouwen, locatie van beoordelingspunten beoordeelde woningen en gehanteerd toetsingskader. Het rapport is akkoord.
Uit het rapport blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor het wijzigen van de bestemming en het splitsen van de woning. Er word voldaan aan het Langtijd gemiddeld beoordelingsniveau (LAr,LT) en aan indirecte hinder. De maximale geluidniveaus LAmax worden op de gesplitste woning op het adres Poppenalle 15/15B (woningen aan wegzijde) in avond- en nachtperiode wel de niveaus van het Activiteitenbesluit en VNG gebied richtwaarden overschreden met respectievelijk 4 en 9 dB. Deze overschrijding wordt veroorzaakt enkel door vertrek en terugkomst van vrachtwagens in deze perioden Dit betreft in de avond 4 rijbewegingen en in de nacht 7 rijbewegingen over de oprit
Deze activiteit is inherent aan een transportbedrijf . Deze oprit is al op verst mogelijke afstand van betreffende woning. Gezien het feit dat de beoordeelde woningen 15 en 15B op korte afstand van de Poppenallee zijn geluidpieken van op die weg passerende vrachtwagens al bepalend
Het betreft al bestaande activiteit . En het betreft ook bestaande woningen die ook in de huidige bedrijfsbestemming als (bedrijfs-)woning al als geluidgevoelig te beoordelen.
Maatregelen

- Geluidvermogen van een rijdende vrachtwagen is nauwelijks te minderen.
- Rijsnelheid is al beperkt
- Een geluidscherm van voldoende hoogte langs de oprit is landschappelijk niet wenselijk en inpasbaar

Conclusie
Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging en splitsing van de woningen.

3.8 Luchtkwaliteit

Het initiatief betreft het splitsen van een bestaande woning. Op basis van de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet "in betekenende mate" bijdraagt aan luchtverontreiniging. Het aspect ‘luchtkwaliteit’ vormt hiermee geen belemmering voor het plan.

3.9 Verkeerssituatie

Hierbij wordt gekeken naar de ontsluiting van het perceel en het parkeren van bewoners en bezoekers. Met deze ontwikkeling zal de verkeerssituatie niet wijzigen aangezien reeds sprake is van een inwoningssituatie. Hoewel er formeel een woning wordt toegevoegd is er geen sprake van een toename van het aantal personen ter plaatse. De feitelijke situatie wordt enkel planologisch ingepast..

3.10 Water

3.10.1 Watertoets

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

3.10.2 Relevant beleid

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. Zowel de provincie, het waterschap als de gemeente stellen waterbeleid vast. De belangrijkste kaders zijn de Omgevingsverordening en –visie van de provincie Overijssel, het Waterbeheerplan 2016 – 2021 van het Waterschap Drents Overijsselse Delta, het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen.

3.10.3 Watertoetsproces

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan met het invullen van de digitale watertoets. Deze toets heeft geleidt tot het resultaat ‘geen waterschapsbelang’. Het plan betreft alleen een functiewijziging van bestaande bebouwing en heeft geen noemenswaardige invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

Bovenstaande conclusie is getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

3.10.6 Overstromingsrisicoparagraaf

Volgens artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel moet bij ontwikkelingen in overstroombaar gebied een overstromingsrisicoparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing worden opgenomen.

Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal gesproken niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan) als gevolg van een extreme gebeurtenis. Het gaat zowel om buitendijkse gebieden die bij hoogwater overstromen (bijvoorbeeld uiterwaarden) als om de beschermde gebieden achter de dijk (binnendijkse gebieden) die alleen bij een calamiteit onder water komen te staan.

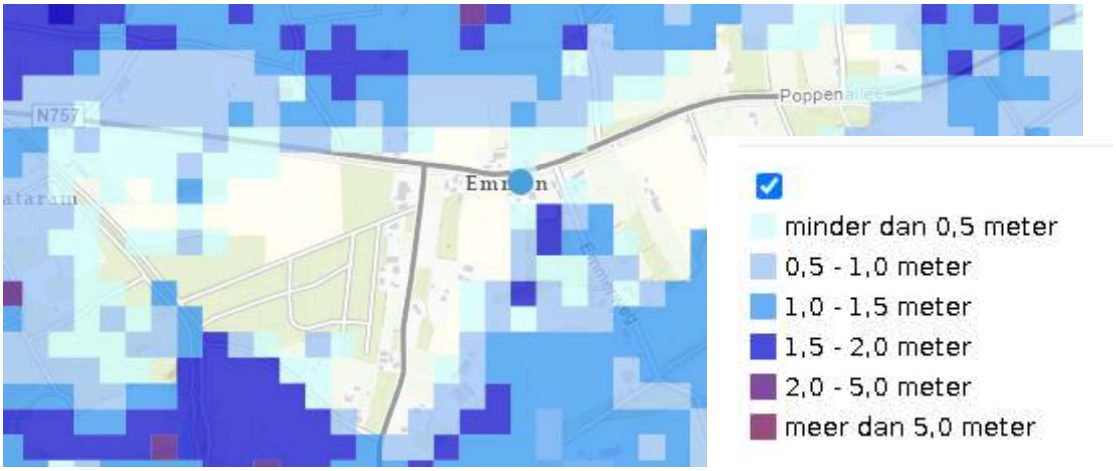
Volgens de viewer van de provincie Overijssel ligt het plangebied in overstroombaar gebied. Dit is hieronder zichtbaar.

Kaart 12. **Uitsnede kaart 'Overstroombaar gebied'** Bron: Omgevingsverordening Overijssel 2021

Risico-inventarisatie

Op de risicokaart komt het volgende kaartbeeld naar voren bij overstromingen met een kleine kans (1/1000 tot 1/10.000 jaar). Dit zijn de overstromingen vanuit het primaire systeem (bijvoorbeeld de Vecht) waar de dijken een strenge norm hebben. Voor de betreffende locatie wordt een maximale waterdiepte van minder dan 0,5 meter gevonden (zie kaart 13). Op de kaart van middelgrote kans (1/100 jaar) blijft de betreffende locatie waarschijnlijk droog. De risicokaart geeft geen tijd tot overstroming aan.

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



Kaart 13. **Uitsnede IPO risicokaart** Bron: IPO risicokaart

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

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

4.2 Beschrijving gewenste situatie

De bestemming ‘Bedrijf’op de percelen Poppenallee 15, 15B en 15A wordt omgezet naar de bestemming ‘Wonen’. Het aantal woningen binnen de bestemming “Wonen” wordt in een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied of in het omgevingsplan gewijzigd van maximaal één naar maximaal twee woningen. Op de verbeelding wordt ter plaatse van de woning Poppenallee 15 en 15B de aanduiding ‘aaneengebouwd’ opgenomen en wordt de inhoud gemaximeerd op 750m^3. De oppervlakte van bijbehorende bouwwerken wordt gemaximeerd op 293 m2.

Hoofdstuk 5 Economische Uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat ruimtelijke plannen economisch uitvoerbaar moeten zijn. De gemeente Dalfsen heeft een planschadeovereenkomst met de aanvrager gesloten, waarin is vastgelegd dat eventuele kosten voor planschade volledig voor zijn rekening komen.

Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal met een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.

Publiceerbare aanvraag/melding omgevingsvergunning

Formulierversie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	6563097
Aanvraagnaam	Het splitsen van een inwoonsituatie.
Uw referentiecode	21-136
Ingediend op	02-12-2021
Soort procedure	Onbekend
Projectomschrijving	Het splitsen van een inwoonsituatie naar twee wooneenheden aan de Poppenallee 15 te Dalfsen.
Opmerking	N.v.t.
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Ja
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	n.v.t.
Bijlagen n.v.t. of al bekend	n.v.t.

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Dalfsen
Bezoekadres:	Raadhuisstraat 1
Postadres:	Postbus 35 7720 AA DALFSEN
Telefoonnummer:	0529 488 388
Faxnummer:	0529 488 222
E-mailadres:	gemeente@dalfsen.nl
Website:	www.dalfsen.nl
Contactpersoon:	Publieksdienstverlening

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

- Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken
  - Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
  - Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

Locatie

1 Adres

Postcode	7722KW
Huisnummer	15
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Poppenallee
Plaatsnaam	Dalfsen
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☐ Ja ☑ Nee

3 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie	n.v.t.

Bouwen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

1 Woonboten en drijvende objecten

Betreft het bouwwerk een drijvend object?	☐ Ja ☑ Nee

2 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen?	☐ Ja ☑ Nee

3 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?	☐ Het wordt geheel vervangen ☐ Het wordt gedeeltelijk vervangen ☑ Het wordt nieuw geplaatst
Eventuele toelichting	Het dichtzetten van een opening in de brandmuur.
Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?	☐ Ja ☑ Nee

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?	Hoofdgebouw

5 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee
Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee

6 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/ of terrein momenteel voor?	☑ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties
Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?	☑ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties
Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	111
Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	62

7 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	baksteen	rood-bruin genuanc.
- Plint gebouw	-	-
- Gevelbekleding	-	-
- Borstweringen	-	-
- Voegwerk	-	-
Kozijnen	hout	wit
- Ramen	hout	d.groen
- Deuren	hout	d.groen
- Luiken	-	-
Balkonhekken	-	-
Dakgoten en boeidelen	hout	wit
Dakbedekking	gebakken pannen	bruin

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.

n.v.t.

8 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/ stadsbouwmeester.

- ☐ Ja
- ☑ Nee

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?	☑ Bestemmingsplan ☐ Beheersverordening ☐ Exploitatieplan ☐ Regels op grond van de provinciale verordening ☐ Regels op grond van een AMvB ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit
Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.	Bestaande inwoonsituatie splitsen naar twee wooneenheden
Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.	Bewoning
Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.	Bewoning
Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.	Geen
Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?	☐ Ja ☑ Nee
Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?	☐ Ja ☑ Nee
Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?	☐ Ja ☑ Nee

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
[redacted]	[redacted]	Overige gegevens veiligheid Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen Installaties Welstand Gezondheid Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	02-12-2021	In behandeling
		Gezondheid	02-12-2021	In behandeling

Bijlage 18 Projectafwijkingsbesluit Ruitenborghweg 11A

gemeente Dalfsen

Elementgroep B.V.
De
A T L Hasselbachweg 24
7448 AP Haarle

Uw aanvraag ontvangen:	Ons kenmerk:	Inlichtingen bij:	Centrale nummer:
23 november 2023	Z/24/714932		(0529) 48 83 88

Onderwerp:
Omgevingsvergunning verlenen uitgebreid

Datum:
9 september 2024

Geachte

U heeft op 23 november 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een woning met bijgebouw aan Ruitenborghweg 9, Dalfsen. In deze brief leest u onze beslissing.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning
Wij wensen u veel succes met de werkzaamheden. Deze brief met bijlagen is uw omgevingsvergunning. U ontvangt dit besluit alleen per e-mail. Lees alles goed door en bewaar deze omgevingsvergunning.

U mag nog niet beginnen met de werkzaamheden
De omgevingsvergunning is geldig vanaf de dag na afloop van de beroepstermijn. De beroepstermijn duurt 6 weken. Binnen deze termijn kunt u, maar ook anderen beroep indienen. Een beroep indienen doet u of anderen via de (voorzieningen)rechter.

U moet mogelijk veiligheidsmaatregelen nemen
Om onveilige situaties tijdens kap-, bouw- of sloopwerkzaamheden te voorkomen kan het zijn dat u maatregelen moet nemen. U doet dit om schade aan personen, beschadiging of hinder op wegen, werken of roerende zaken die zich in de omgeving bevinden, te voorkomen. Bent u de veroorzaker van schade en/of schade aan personen? Dan bent u verantwoordelijk.

Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)
Door uw aanvraag wijzigen de gegevens in de BAG.

Raadhuisstraat 1
Postbus 35, 7720 AA Dalfsen
T (0529) 48 83 88
F (0529) 48 82 22
E gemeente@dalfsen.nl
I www.dalfsen.nl

Adres: Ruitenborghweg 11A 7722 PA Dalfsen
Gebruiksoppervlak: 86 m²
Gebruiksfunctie: Woonfunctie

Brondocument: DOC/24/841859

Wij maken het besluit bekend
Dit doen wij op de website van de gemeente Dalfsen onder KernPUNTEN (www.dalfsen.nl/kernpunten-0), in het Gemeenteblad (www.officielebekendmakingen.nl) en in het weekblad “De Dalfser Marskramer” van 10 september 2024. Wij adviseren u ook om omwonenden te informeren over uw project. Dit voorkomt in veel gevallen dat er bezwaar wordt gemaakt, waardoor u sneller kunt starten met de werkzaamheden.

Bent u het niet eens met dit besluit?
Tegen dit besluit is beroep mogelijk bij de Rechtbank Overijssel, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Het beroepschrift moet gemotiveerd zijn en binnen zes weken na het bekend maken van dit besluit bij de Rechtbank zijn ingediend.

Ook kunt u de Voorzieningenrechter van de Rechtbank om het treffen van een voorlopige voorziening vragen. Stuur uw verzoek naar Rechtbank Overijssel, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Of doe uw verzoek digitaal (met DigiD) via www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-contact/Rechtsgebieden/Bestuursrecht

Voor zowel de behandeling van uw beroep als een verzoek om voorlopige voorziening brengt de Rechtbank u kosten in rekening.

Heeft u vragen?
Neem dan telefonisch of schriftelijk contact op met de heer , telefoonnummer 0529 Wilt u hierbij het zaaknummer Z/24/714932 noemen?

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,

Casemanager Ruimtelijke kwaliteit

BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z/24/714932 horen de onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u om dit goed door te lezen. Hierin staan aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

1. Algemene voorschriften

Nr.	*Deel*	*Uitvoering*
1.	Uitvoering volgens de voorschriften	Het (bouw)plan moet u uitvoeren volgens de voorschriften.
2.	Schade openbare ruimte	Mogelijke schade door (bouw)werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen) wordt door de gemeente hersteld. De vergunninghouder betaalt de kosten.
3.	Omgevingsveiligheid	Als er kans bestaat op gevaar of overlast, moet het bouwterrein tijdens de bouw afgesloten zijn van de (openbare) weg en van de erven die tegen het bouwterrein aan liggen.
4.	Burgerlijk Wetboek	Volgens het Burgerlijk Wetboek mag u niet bouwen op het erf van de buren. Dit mag u wel doen als u hierover met uw buren afspraken hebt gemaakt.
5.	Wet natuurbescherming	Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking gegaan. Deze wet heeft het doel om de planten en dieren te beschermen. Iedereen in Nederland is verplicht rekening te houden met de dieren en planten. Dit betekent dat u geen dingen mag doen die dieren en planten in gevaar kunnen brengen. Als u uw oude gebouw gaat slopen, mag u nesten en verblijfplaatsen van beschermde dieren en planten niet vernielen. U mag deze dieren en planten ook niet wegjagen of weghalen. In dat geval kunt u contact opnemen met de Provincie Overijssel. Zij kunnen u uitleggen wat u dan het beste kunt doen. Meer informatie vindt u op de website van de provincie Overijssel https://www.overijssel.nl.
6.	Kabels en leidingen	Als bij de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden buizen en/of kabels van gemeentewegen moeten worden omgelegd, betaalt de vergunninghouder hiervoor de kosten.
7.	In gebruik nemen bouwwerk	U mag het bouwwerk pas in gebruik nemen als u de gemeente heeft laten weten dat u klaar bent met de (bouw)werkzaamheden.
8.	Bouwafval	U moet uw bouwafval op het (bouw)terrein zoveel mogelijk scheiden. U moet asbest, bitumineuze stoffen, hout en board, metsel- en betonpuin, ijzer, zink, lood, koper, glas en met PAKS verontreinigde materialen gescheiden bewaren voordat u het afvoert. Geeft u het afval af aan een sorteerbedrijf? Dan hoeft u het afval niet gescheiden te bewaren. U moet het sloopafval binnen twee maanden afvoeren naar een erkende inzamelaar.

9.	Vrijgekomen grond op eigen terrein	Als er bij graafwerkzaamheden grond over blijft, dan kunt u deze grond weer gebruiken op dezelfde locatie. U hoeft dit niet te melden.

2. Toezicht

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	- Toezichthouder - E-mail: omgevingsloket@dalfsen.nl - Telefoon: 14 0529 - Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het toezichtkenmerk Z/24/727545.
2.	Aanwezige documenten (digitaal)	Aanwezige documenten op het bouwterrein. De documenten mogen ook digitaal aanwezig zijn. - Omgevingsvergunning: inclusief de bijlagen die u heeft ontvangen bij de omgevingsvergunning. - Bouwveiligheidsplan: onder andere inrichting bouwplaats en afscheiding. - Documenten: Overige vergunningen en documenten met voorwaarden en ontheffingen die belangrijk zijn voor het bouwen.
3.	Aanwijzingen	De toezichthouder kan aanwijzingen geven voor de bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Dit doet de toezichthouder om gevaarlijke situaties, schade of overlast voor andere bouwwerken en personen te voorkomen of te stoppen. Ook kan de toezichthouder aanwijzingen geven als er onveilig wordt gewerkt op de bouwlocatie of als iemands gezondheid in gevaar is.
4.	Uitzetten	Als dat nodig is, zorgt de toezichthouder voor de start van de werkzaamheden voor het uitzetten/ controleren van: - de rooilijnen en bebouwingsgrenzen op het bouwterrein - het straatpeil - het bouwpeil. Tenminste 7 dagen voor de start van uitzetten neemt u contact op met de toezichthouder. Zie hiervoor de contactgegevens.
5.	Meldingen	Meldingen tijdens de bouwwerkzaamheden (zie contactgegevens voor het melden): - Start bouw: 2 werkdagen voordat u begint moet u de graafwerkzaamheden melden (artikel 1.25 Bouwbesluit) - Einde bouw: op de eerste werkdag na beëindiging (artikel 1.25 Bouwbesluit) - Storten van (gewapend)beton: 3 werkdagen voor aanvang - Detailberekeningen en tekeningen: 21 dagen voor aanvang, o.a. wapeningstekeningen of installatietekeningen inclusief bijbehorende berekeningen

3. Bouwbesluit

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Bouwen volgens het Bouwbesluit	U moet bouwen volgens de regels van het Bouwbesluit.
2.	Kwaliteitsverklaringen	Tenminste 21 dagen voor de start van de werkzaamheden moet u de kwaliteitsverklaringen indienen. Hieruit moet blijken dat de bouwmaterialen en/of bouwconstructies en installaties voor het gebruik van het pand voldoen aan de brandveiligheidsartikelen van het Besluit bouwwerk leefomgeving. - Kwaliteitsverklaringen: 21 dagen voor aanvang, o.a. KOMO/ CE-certificaten en attesten met certificaat afgegeven door een door de Minister van Infrastructuur en Milieu erkende instelling - Detailberekeningen en tekeningen: 21 dagen voor aanvang, o.a. wapeningstekeningen of installatietekeningen inclusief bijbehorende berekeningen U mag niet met de bouwwerkzaamheden starten voordat de toezichthouder de kwaliteitsverklaringen heeft goedgekeurd.

4. Constructie

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Draagkracht ondergrond	De draagkracht van de ondergrond controleren met een (hand)sondeerapparaat voordat de bouw begint. De conusweerstand moet minimaal ≥ 4 MN/m² (40 kgf/cm²) zijn. Als dat niet zo is, dan moet u grondverbetering toepassen. Dit kan volgens opgave constructeur. In dat geval graag overleggen met de toezichthouder.
2.	Detaillering van de bouwconstructie	21 dagen voor de start van dat onderdeel moeten de tekeningen (werktekeningen) en berekeningen over de detaillering van de bouwconstructie zijn ingediend. Hieruit moet blijken dat het bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot belastingen en belasting-combinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk. Daarnaast ook van het bouwwerk zelf en aan de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie (fundatiegegevens en bouwconstructies, bijv. beton-, hout-, glas-, metselwerk-, staal-, aluminiumconstructies, etc., incl. bijbehorende verbindingen).
3.	Constructiegegevens	Minimaal 21 dagen voor de start van de bouwwerkzaamheden moet u de definitieve constructiegegevens, detailberekeningen en tekeningen ter goedkeuring bij de toezichthouder aanleveren. U mag niet met die constructies starten zolang de toezichthouder geen goedkeuring heeft gegeven. Blijkt het ontwerp niet te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit? Dan moet u een wijziging van het bouwplan ter goedkeuring indienen.

5. Waterhuishouding

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Rioolaansluiting	Voordat de sleuf voor de aansluitingen van het riool/ IBA met zand worden gedicht, moet u contact opnemen met de gemeente. De erfafscheidingsputten moeten eerst worden ingetekend.
2.	Kosten (extra) rioolaansluiting	Een nieuwe of extra woning moet apart worden aangesloten op het rioleringssysteem van de gemeente of een IBA (Individuele Behandeling van Afvalwater). . De kosten hiervan zijn voor rekening initatiefnemer.
3.	Regenwater	- Volgens de Waterwet bent u verplicht om te zorgen dat het hemelwater op eigen terrein opgenomen wordt in de grond. Hiermee helpt u wateroverlast binnen uw wijk te voorkomen. - Het is niet toegestaan om regenwater via het afvalwaterriool te lozen.

BIJLAGE 2: MOTIVERING EN OVERWEGINGEN

Hier leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en welke regelgeving we hebben gebruikt.

Uw aanvraag is compleet

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voldoet aan de landelijke regelgeving voor het aanleveren van voldoende gegevens.

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van 26 weken.

Tegen het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 19 juni 2024 tot en met 31 juli 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben wij geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit ontvangen.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

Het besluit om u de omgevingsvergunning te geven nemen wij op basis van de voorschriften (bijlage 1), de overwegingen per activiteit (bijlage 3) en de ontvangen documenten (bijlage 4). Deze gegevens maken onderdeel uit van dit besluit.

Uw omgevingsvergunning bestaat uit de volgende activiteiten

- het bouwen van een bouwwerk
- handelen in strijd met ruimtelijke ordening

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op wetten.overheid.nl.

- Artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
- De Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor)
- Hoofdstuk 2, § 2.1 tot en met 2.3, van de Wabo
- Hoofdstuk 3, §3.3 van de Wabo, uitgebreide voorbereidingsprocedure
- Artikel 3:11, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, ter inzage leggen van het ontwerpbesluit

BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN PER ACTIVITEIT

Het bouwen van een bouwwerk

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen' inclusief de daarbij horende herzieningen

Op het perceel Ruitenborghweg 9 is het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen', inclusief de daarbij behorende herzieningen van toepassing. Op het perceel is volgens de bij de bestemmingsplan horende plankaart bestemd voor 'Wonen, met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3 en Waarde – Archeologie 5 en Waterstaat – Waterkering en Waterstaat - en de gebiedsaanduiding ' milieuzone- intrekgebied waarop bestemmingsplanregels van toepassing zijn.

Het bouwplan is strijdig met het bestemmingsplan en daarbij horende onderstaande planregel:

- Artikel 27, lid 27.2.1 sub b: per bestemmingsvlak is ten hoogste één woning toegestaan, dan wel het ter plaatste van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal.
  Op de plankaart is geen aanduiding voor een extra woning opgenomen, bij realisatie van dit bouwplan komt het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak wonen op twee.

Uw project voldoet niet aan de regels uit het bestemmingsplan. Bij de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' leggen we uit waarom we uw project toch mogelijk willen maken.

Uw project voldoet aan de welstandseisen

Dit is vastgesteld door de Stadsbouwmeester van het Oversticht op 10 juni 2024.

Uw project voldoet aan het Bouwbesluit

Het project is getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Wet natuurbescherming (Aerius-berekening)

Bij de aanvraag heeft u een Aerius-berekening gevoegd. Hieruit blijkt dat de depositie van stikstofverbindingen afkomstig van uw project in de aanleg- en gebruiksfase 0,00 mol per hectare per jaar is op het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied. Op grond van de Wet natuurbescherming is daarom geen vergunning nodig. Er is dus ook geen 'verklaring van geen bedenkingen Wet natuurbescherming' van de provincie Overijssel noodzakelijk.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op wetten.overheid.nl.

- artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen, bestemming Wonen, dubbelbestemming Waterstaat - Waterstaatkundige functies, dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 2, gebiedsaanduiding Milieuzone - intrekgebied
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer.
- artikel 2.10, van de Wabo, waarin staat dat aan het Bouwbesluit, bouwverordening, ruimtelijke regels en redelijke eisen welstand moet worden voldaan

Conclusie
Uw project voldoet aan de regels en eisen. Daarom ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit ‘het bouwen van een bouwwerk’.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Zoals bij de activiteit 'Het (ver)bouwen van een bouwwerk' al is aangegeven, is uw plan strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij horende planregel

Afwijken buiten de mogelijkheden van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan en de algemene afwijkingsregels bieden geen mogelijkheid om hiervan af te wijken. Wij zijn echter bereid mee te werken aan het bouwplan middels een project-afwijkingsbesluit op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo. Voor de motivatie verwijzen wij naar de bij dit besluit horende ruimtelijke onderbouwing 'Ruimtelijke onderbouwing', van datum 1 mei 2024 *(DOC/24/808546),* zoals bij dit besluit is gevoegd. Uit de ruimtelijke onderbouwing is in voldoende mate aangetoond dat het plan ruimtelijk gezien aanvaardbaar is.

<u>Vooroverleg met Provincie/Rijk</u>

Op grond van artikel 6.18 Bor is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 Wabo het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing.

Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisten opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke plannen. Geoordeeld wordt dat de voorgenomen ontwikkeling geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

Provincie Overijssel

Gelet op de locatie, aard en omvang van de ontwikkeling wordt het voeren van een vooroverleg met de provincie niet noodzakelijk geacht.

Waterschap Drents Overijsselse Delta

Vooroverleg met het Waterschap heeft plaatsgevonden via het invullen van de digitale watertoets. De uitkomsten van deze watertoets heeft ertoe geleid dat de 'paragraaf waterschapsbelang' van het waterschap van toepassing is

<u>Verklaring van geen bedenkingen</u>

De Wabo bepaalt in artikel 2.27 in samenhang met artikel 6.5 Bor dat, indien het voornemen bestaat om een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het geldende bestemmingsplan, de gemeenteraad vooraf hiervoor een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen moet verlenen. Er wordt gebruik gemaakt van de Beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen. Daardoor valt deze aanvraag binnen de vastgestelde lijst van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is.

Wanneer een project niet voldoet aan het bestemmingsplan, toetsen wij het project aan (landelijke) regels om af te wijken van het bestemmingsplan.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving
Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl.

- Artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
- De Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor)
- Hoofdstuk 2, § 2.1 tot en met 2.3, van de Wabo
- Hoofdstuk 3, §3.3 van de Wabo, uitgebreide voorbereidingsprocedure

- Chw bestemmingsplan 8e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen Buitengebied Dalfsen', met de enkel bestemmingen Agrarisch met Waarden', met de dubbelbestemming en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4 en Waterstaat – Waterkering, Waterstaat-Waterstaatkundige functie ' met de gebriedsaanduiding 'Overige zone- agrarisch bedrijf b'.
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer.

Conclusie
Voor de activiteit 'het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

BIJLAGE 4: DOCUMENTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z/24/714932 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

Nr.	Ontvangstdatum	Omschrijving	Document nr.
1.	23 november 2023	8211675_1700754383397_publiceerbarea anvraag.pdf	DOC/24/772202
2.	12 maart 2024	240423_DO-00-301_A3_Middel Dalfsen, Bijlage bij FW_ Gegevens Ruitenborghweg 9 Dalfsen	DOC/24/805049
3.	1 mei 2024	ROB Ruitenborghweg 9 (01-05-24), Bijlage bij Onderbouwing aspect geur _ Ruitenborghweg 9	DOC/24/808546
4.	5 juni 2024	240508_DO-00-011_Waterkering_	DOC/24/820513
5.	23 november 2023	8211675_1700754153757_231121_bouwk undig_type_Middel_OV.pdf	DOC/24/772208
6.	23 november 2023	8211675_1700754224184_231114_type_ Middel_aanvullend.pdf	DOC/24/772212
7.	18 december 2023	8211675_1702898290582_231128_bijgeb ouw_Dalfsen.pdf	DOC/24/772215
8.	13 maart 2024	240312_DO-00-000_A3_Middel-Dalfsen (1)	DOC/24/805056
9.	13 maart 2024	240313_Kleur- en materiaalstaat	DOC/24/805058
10.	13 maart 2024	240312_DET-00-400_A3_principe details	DOC/24/805059
11.	13 december 2023	8211675_1702481800852_T23192-BENG_rapportage-13-12-2023.pdf	DOC/24/772211
12.	13 december 2023	8211675_1702481800703_Energielabel-13-12-2023.pdf	DOC/24/772213
13.	20 december 2023	8211675_1703084474703_20205177_Con structierapport.pdf	DOC/24/772217
14.	29 april 2024	R35372-2024, Bijlage bij Welstand advies Ruitenborghweg 9 - Z_24_714932	DOC/24/807362

Ruimtelijke Onderbouwing

Ruitenborghweg 9, Dalfsen

Uw specialist in

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

01-05-2024

Definitief

Ruimtelijke onderbouwing
Ruitenborghweg 9, Dalfsen

Project: Ruitenborghweg 9, Dalfsen
Plantype: Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning
Datum: Mei 2024

BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies
Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle
0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 3

1.1 AANLEIDING 3
1.2 LIGGING PROJECTGEBIED 3
1.3 GELDENDE PLANOLOGISCHE STIUATIE 3
1.4 LEESWIJZER 5

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE 6

2.1 HUIDIGE SITUATIE PROJECTGEBIED EN OMGEVING 6
2.2 DE GEWENSTE SITUATIE 6
2.3 VERKEER EN PARKEREN 7

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 9

3.1 RIJKSBELEID 9
3.2 PROVINCIAAL BELEID 13
3.3 GEMEENTELIJK BELEID 20

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN 25

4.1 GELUID 25
4.2 BODEM 27
4.3 LUCHTKWALITEIT 27
4.4 EXTERNE VEILIGHEID 28
4.5 MILIEUZONERING 30
4.6 GEUR 32
4.7 ECOLOGIE 33
4.8 ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE 34
4.9 WATER 35
4.10 DUURZAAMHEID 40

HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 42

HOOFDSTUK 6 CONCLUSIE 43

BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE MOTIVERING 44

BIJLAGE 1 ERFINRICHTINGSPLAN 44
BIJLAGE 2 VERKENNEND BODEMONDERZOEK 45
BIJLAGE 3 AERIUS-BEREKENING 46
BIJLAGE 4 ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK 47
BIJLAGE 5 WATERTOETS 48

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de realisatie van één nieuwe woning met bijgebouw aan de Ruitenborghweg 9 in Dalfsen. Concreet gaat het voornemen uit van de realisatie van een woning met een maximale inhoud van 375 m^3. Deze komt te staan op de locatie van een reeds gesloopte melkstal van 500 m^2. Met toepassing van de “Sloop voor kansen” regeling van de gemeente Dalfsen kunnen de verkregen sloopmeters van de reeds gesloopte melkstal ingezet worden voor de realisatie van een kleine woning.

Deze ontwikkeling is echter niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Dalfsen”, aangezien ter plaatse slechts één woning is toegestaan. De toevoeging van een extra woning is daarmee niet toegestaan.

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijke te maken, wordt van het bestemmingsplan afgeweken via een omgevingsvergunning conform artikel 2.12 eerste lid onder a, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (uitgebreide voorbereidingsprocedure). Deze afwijking van het bestemmingsplan moet gemotiveerd worden met een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met ‘een goede ruimtelijke ordening’. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt ten westen van de kern Dalfsen in het buitengebied van gemeente Dalfsen. In afbeelding 1.1 is de ligging van het projectgebied ten opzichte van de kern Dalfsen (links) en directe omgeving (rechts) weergegeven.

Afbeelding 1.1 Ligging van het projectgebied ten opzichte van Lemelerveld (Bron: www.plattekaart.nl)

1.3 Geldende planologische stiuatie

1.3.1 Algemeen

Op het perceel is het ter plaatse geldende bestemmingsplan `Buitengebied gemeente Dalfsen', inclusief de daarbij behorende herzieningen van toepassing. Afbeelding 1.2 toont een uitsnede van de verbeelding van het projectgebied (rode contour) binnen het geldende bestemmingsplan.

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

1.3.2 Beschrijving bestemmingen

Het perceel is volgens de bij het bestemmingsplan behorende plankaart bestemd voor 'Wonen' en de gebiedsaanduiding milieuzone – intrekgebied'. Tevens is een klein gedeelte het projectgebied voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waterstaat – waterkering'. Daarnaast heeft het plangebied in het 'Chw bestemmingsplan 5e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen' de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3'

Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), ook bestemd voor doeleinden ter bescherming en vaststelling van archeologische waarden.

Enkelbestemming 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn onder anderen bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aanhuisverbonden beroep met daarbij behorende bebouwing, tuinen en erven. Per bestemmingsvlak is ten hoogste één woning toegestaan.

Dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en de instandhouding van de (primaire) waterkering.

Gebiedsaanduiding 'Milieuzone – intrekgebied'

Ter plaatse van de aanduiding Milieuzone - intrekgebied geldt dat die gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd zijn voor de bescherming en veiligstelling van de kwaliteit van het grondwater.

Op basis van “Chw bestemmingsplan 5e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen heeft het projectgebied ten slotte de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en vaststelling van archeologische waarden. Voor het oprichten van bebouwing met een oppervlakte groter dan 50 m² geldt een archeologische onderzoeksplicht.

1.3.3 Strijdigheid

Op basis van het geldend bestemmingsplan "Buitengebied Dalfsen" is één woning toegestaan binnen het projectgebied. De beoogde ontwikkeling is daarmee in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken wordt via een omgevingsvergunning afgeweken van het geldende bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 30 van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (uitgebreide voorbereidingsprocedure).

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het voorgenomen initiatief in overeenstemming is met een ‘goede ruimtelijke ordening’.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige en gewenste situatie van het projectgebied gegeven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het relevante beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en gemeente Dalfsen beknopt beschreven. In hoofdstuk 4 passeren de relevante milieuaspecten en water kort de revue. In hoofdstuk 5 is de conclusie opgenomen.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Huidige situatie projectgebied en omgeving

Het projectgebied ligt in het buitengebied van de kern Dalfsen. In deze paragraaf wordt ingegaan op de ruimtelijke structuur van het projectgebied.

Het projectgebied bevindt zich aan de Ruitenborghweg 9 en 11 in het buitengebied van Dalfsen. In de omgeving zijn voornamelijk agrarische gronden en erven aanwezig. In de huidige situatie bevindt zich één kleinschalig erf met woning, hooiberg, en bijgebouwen. Het erf heeft een in- en uitrit ten noorden van het perceel en ontsluit zich aan de Ruitenborghweg. Verder is het erf voorzien van enige groenvoorzieningen.

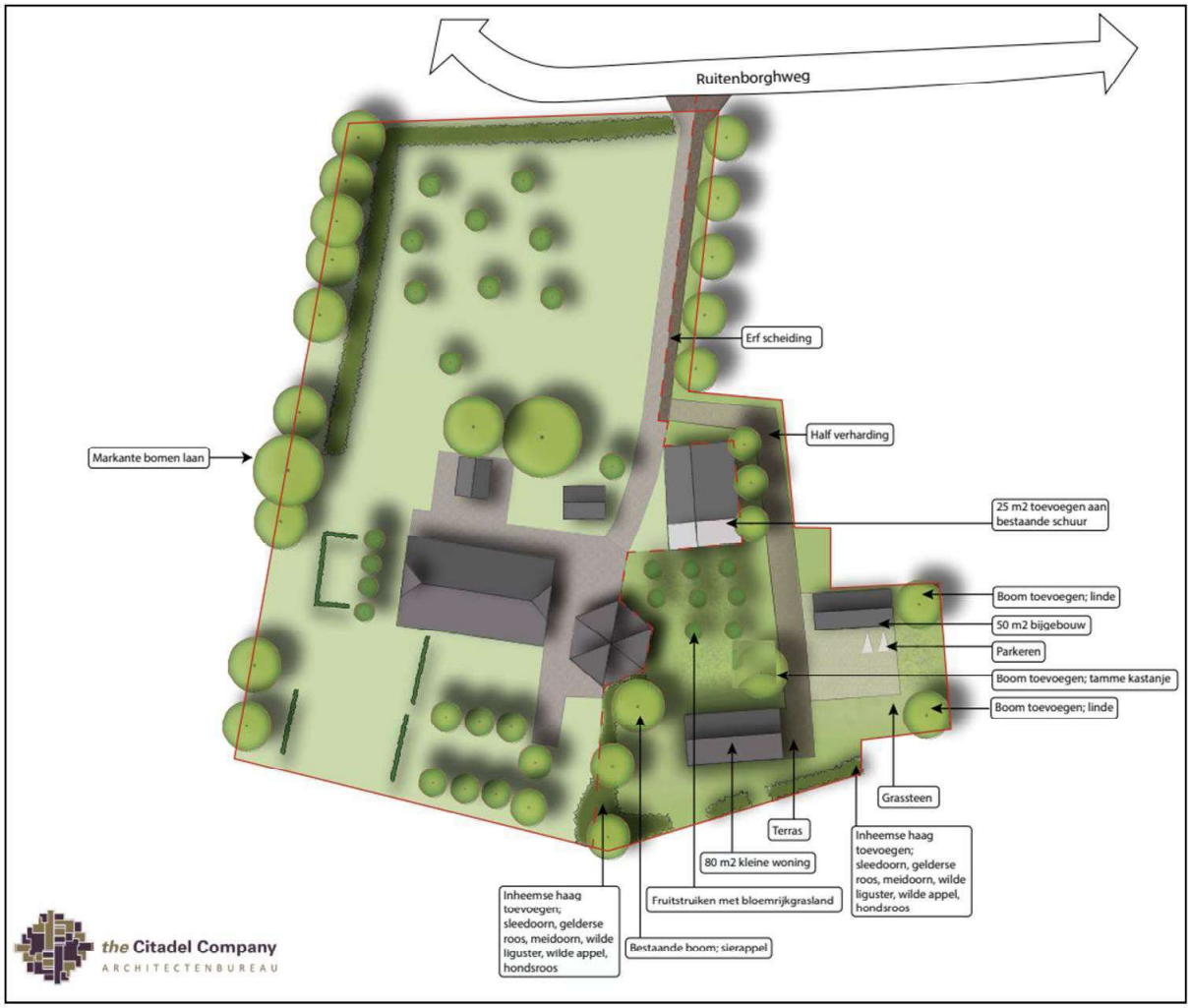
Afbeelding 2.1 toont een luchtfoto van het projectgebied. Het projectgebied is indicatief aangegeven met de rode omlijning. De reeds gesloopte melkstal waar de nieuwe woning zal worden gerealiseerd is met een blauwe omlijning aangeduid.

Afbeelding 2.1 Luchtfoto projectgebied en omgeving (Bron: PDOK)

2.2 De gewenste situatie

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van één kleine woning (maximaal 80 m²) met bijgebouw in het projectgebied. Deze woning zal met een maximale inhoud van 375 m^2 worden gerealiseerd. Initiatiefnemer is voornemens om gebruik te maken van de beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen, onderdeel Sloop voor kansen om het voornemen mogelijk te maken. De bestaande in- en uitrit blijft behouden, op deze manier kan het in gebruik worden genomen door beide percelen. Verder worden er groenvoorzieningen gerealiseerd op het perceel om de ruimtelijke kwaliteit van het erf te verbeteren.

Een erfinrichtingsplan voor de gewenste situatie is opgenomen in Bijlage 1. In afbeelding 2.2 is een weergave van de beoogde erfinrichting opgenomen.



Afbeelding 2.2 Uitsnede erfinrichtingsplan (the Citadel Company)

2.3 Verkeer en parkeren

2.3.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Voor het berekenen van de parkeerbehoefte wordt aangesloten bij de uitgangspunten uit de nota ‘Parkeernormen Raalte 2015’. Deze parkeernormen zijn geënt op de landelijke parkeerkencijfers van het CROW.

Voor de verkeersgeneratie wordt aangesloten bij de publicatie ‘Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)’ van het CROW. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. Ook de stedelijkheidsgraad is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en dus op de hoogte van het parkeerkencijfer. Onder stedelijkheidsgraad wordt verstaan het aantal adressen per vierkante kilometer. In de vermelde publicatie van het CROW worden parkeerkencijfers weergegeven onderverdeeld naar functies, de stedelijke zone en de stedelijkheidsgraad.

2.3.2 Uitwerking

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte zijn de gegevens op basis CROW 'Toekomstbestendig parkeren', publicatie 381 (december 2018) gebruikt, aangezien in de gemeentelijke parkeernormennota geen cijfers voor de verkeersgeneratie zijn opgenomen. Onderstaande uitgangspunten zijn aangehouden:

In voorliggend geval wordt één woning gerealiseerd op de locatie van een reeds gesloopte melkstal. Hierna wordt daar nader op ingegaan.

2.3.2.1 Uitgangspunten

Stedelijkheidsgraad: Weinig stedelijk (gemeente Dalfsen)
Stedelijke zone: Buitengebied
Functie: Koop, huis, vrijstaand
Parkeernorm: 2,0 – 2,8 parkeerplaatsen per woning

2.3.2.2 Parkeerbehoefte

De toekomstige parkeerbehoefte van de beoogde woning is minimaal 2 en maximaal 2,8 parkeerplaatsen. Aangezien de ontwikkeling de realisatie van een kleine woning betreft is het verantwoord om hier van de minimale parkeernorm uit te gaan. De parkeerbehoefte bedraagt daarom 2 parkeerplaatsen. Zoals in afbeelding 2.2 is te zien worden deze bij het te realiseren bijgebouw gerealiseerd. De parkeerbehoefte wordt dan ook op eigen terrein opgevangen.

2.3.2.3 Verkeersgeneratie en verkeersveiligheid

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie zijn de verkeersgegevens op basis CROW 'Toekomstbestendig parkeren', publicatie 381 (december 2018) gebruikt, aangezien in de gemeentelijke parkeernormennota geen cijfers voor de verkeersgeneratie zijn opgenomen. Onderstaande uitgangspunten zijn aangehouden:

Verstedelijkingsgraad: Weinig stedelijk (gemeente Dalfsen)
Stedelijke zone: Buitengebied
Functie: Koop, huis, vrijstaand
Verkeergeneratie (gemiddeld): 8,2 verkeersbewegingen per weekdagetmaal

Gelet op de uitgangspunten bedraagt de verkeersgeneratie van de woning in totaal 8,2 verkeersbewegingen per weekdagetmaal. De omliggende infrastructuur is van voldoende capaciteit om de toekomstige verkeerbewegingen eenvoudig en veilig af te kunnen wikkelen.

2.3.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'verkeer en parkeren' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit projectgebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

3.1.1.1 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 onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

3.1.1.2 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.

- *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.
- *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.
- *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.
- *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.

3.1.1.3 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:

- 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;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt 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;
- 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 toekomstige generaties.

3.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

In dit geval betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Bij het uitwerken van het voornemen zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in deze ruimtelijke motivering opgenomen herontwikkeling.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.2.1 Algemeen

In de toenmalige Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

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

In het 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.´

3.1.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Ladder

In dit geval gaat het om het toevoegen van één woning. Dit is geen stedelijke ontwikkeling in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.3 Water

3.1.3.1 Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW), is een Europese richtlijn. Deze richtlijn is bedoeld om de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in Europa op goed niveau te houden en te krijgen. Het doel is om in 2015 een goede ecologische en chemische toestand voor alle oppervlaktewateren te hebben en een goede chemische

en kwantitatieve toestand voor alle grondwateren. Voor grondwater betekent dit onder meer dat er geen directe lozingen mogen plaatsvinden en de toename van chemische verontreiniging moet worden voorkomen.

Het grondgebied van de gemeente Dalfsen behoort tot het stroomgebied van de Rijn, deelgebied Rijn-Oost. Voor dit deelgebied is in 2009 het stroomgebiedsbeheerplan vastgesteld.

3.1.3.2 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.

3.1.3.3 Waterbeleid 21e eeuw

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

De trits vasthouden, bergen en afvoeren houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt, wanneer nodig, het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden. Wanneer vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd. Bij de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoongehouden wordt. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk van elkaar gescheiden. Wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, wordt het verontreinigde water gezuiverd.

In de waterparagraaf (zie paragraaf 4.8 Water) wordt ingegaan op de wateraspecten.

3.1.4 Natuur

3.1.4.1 Vogel- en Habitatrichtlijn

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

3.1.4.2 Wet natuurbescherming

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

Gebiedsbescherming

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

De provincie Overijssel kent 25 Natura 2000-gebieden. Voor ontwikkelingen in de gemeente Dalfsen wordt rekening gehouden met het Vecht- en Beneden-Reggegebied en Uiterwaarde Zwarte Water en Vecht, zie paragraaf 4.6 voor verdere uitwerking.

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

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

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

Soortenbescherming

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

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

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

3.4.1.3 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

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

- bestaande natuurgebieden , waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur wordt aangelegd;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000 -gebieden.

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

Paragraaf 4.6 Ecologie gaat in op de voor het plangebied relevante natuur aspecten.

3.1.5 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

Het initiatief is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, welke is verankerd in de Omgevingsverordening. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes 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 herbestemming en het concentreren van ontwikkelingen rond bestaande infrastructuurknooppunten;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie Overijssel. 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.

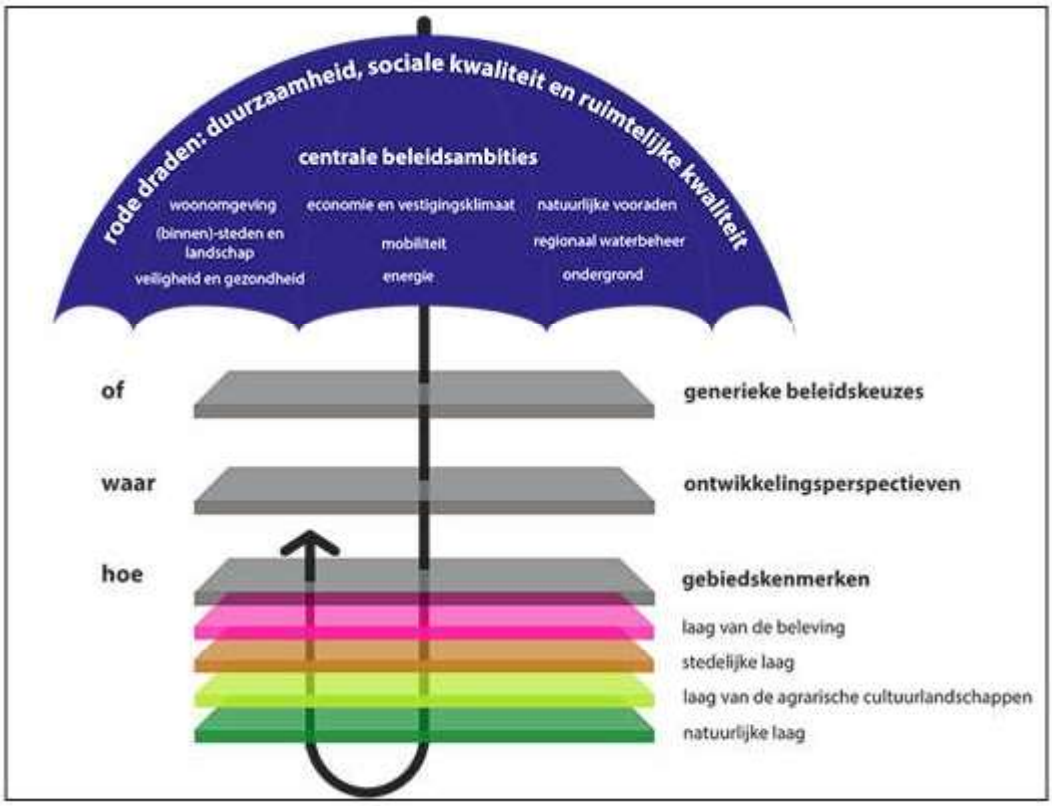
Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid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

3.2.3 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, et cetera kan aan de hand van deze drie stappen bepaald worden of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

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

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



Afbeelding 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Hieronder worden de generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken nader toegelicht.

3.2.3.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen van de provincie. 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.

3.2.3.2 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 onderscheid 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 – voor dat 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.

3.2.3.3 Hoe - Gebiedskenmerken

Ten slotte 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 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 onze omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Toetsing van voorliggend initiatief aan het uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel geeft globaal het volgende beeld.

3.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase ‘generieke beleidskeuzes’ zijn een aantal artikelen uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Op deze artikelen zal hierna nader worden ingegaan.

<u>Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen (Lid 1)</u>

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

<u>Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel</u>

Voorgenomen ontwikkeling ziet toe op het toevoegen van 1 kleine woning in de in het buitengebied van gemeente Dalfsen. Zoals blijkt uit paragraaf 3.2.2 past het voornemen binnen het gemeentelijk woonbeleid en woonafspraken met de provincie Overijssel.

Gelet op het vorenstaande wordt voldaan aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

3.2.4.2 Waar – Ontwikkelingsperspectieven

Het projectgebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap’, zoals is te zien in afbeelding 3.2. Het projectgebied is aangegeven met een rode ster.

Afbeelding 3.2 Uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’

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

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

Schaalvergroting in de landbouw en opwekking van hernieuwbare energie krijgen ruimte in het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap, onder de voorwaarde van zorgvuldige inpassing in het kleinschalige landschap. Met name de verschuiving van eenzijdige volumeproductie en kostprijsreductie naar specialisatie en omgevingsgericht ondernemen in de landbouw is hier kansrijk voor het behouden van een sterke concurrentiepositie. Waardevermeerdering ontstaat door het benutten van de specifieke gebiedskwaliteiten, en van het maatschappelijk draagvlak voor kwaliteitsproductie en -producten. Ook verbreding van economische activiteiten op het erf, bijvoorbeeld met zorg, recreatie of landwinkels, krijgt de ruimte. Door directe verkoop bij de boer ontstaan korte ketens en meer waardering voor het agrarisch product.

In dit ontwikkelingsperspectief zijn ook plekken waar, door de ruimtelijke structuur van het landschap, de beschikbare milieuruimte of reeds aanwezige bebouwing, de ontwikkelruimte van agrarische bedrijven beperkt is. Hier liggen ontwikkelkansen voor andere vormen van bedrijvigheid (denk aan dienstverlenende zelfstandigen zonder personeel) die de ruimtelijke structuur versterken. Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt.

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

Voor de ontwikkeling is er reeds een voormalige landschapsontsierende melkstal gesloopt. Deze reeds gesloopte melkstal had geen cultuurhistorische waarden. De gronden die hierdoor zijn vrijgekomen bieden een mogelijkheid om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren van het projectgebied. Het ontwikkelen van een kleine woning biedt een mogelijkheid om te wonen in het buitengebied, en brengt met een landschappelijke inpassing met zich mee dat zorgt voor meer natuur in het projectgebied. De ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten uit het geldende ontwikkelingsperspectief, aangezien natuurlijke- en landschapselementen worden versterkt. Daarnaast past de toekomstbestendige functie wonen in de omgeving van het projectgebied.

3.2.4.3 Hoe - Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De "Laag van beleving" kan in dit geval buiten beschouwing blijven aangezien er geen kenmerken of elementen vanuit deze laag op het projectgebied van toepassing zijn.

De "Stedelijke laag"

In de "Stedelijke laag" ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het plangebied is op gebiedskenmerkenkaart in de "Stedelijke laag" aangemerkt als 'Verspreide bebouwing' en 'informele trage netwerken'.

"Verspreide bebouwing"

De agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Elke boer deed dit naar eigen inzicht en afgestemd op de plaatselijke omstandigheden, maar wel volgens de wetmatigheden van het toenmalig landbouwsysteem. Door deze 'eenheid in handelen' ontstonden er samenhangende landschappen, die nu nog steeds herkenbaar zijn: essenlandschap, oude hoevenlandschappen, broek- en heideontginningen, veenlandschappen etc.

Als ontwikkelingen plaats vinden op erven, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen, blijft er een duidelijk onderscheid voorkant- achterkant en vindt koppeling van het erf aan landschap plaats. Toegankelijkheid wordt erdoor verbeterd.

"Informele trage netwerk"

Het informele trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterpaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en ervaarbaar maakt. De oude zandwegen en paden vormen het basisstramien.

Als ontwikkelingen plaats vinden in de gebieden die in de directe invloedssfeer van stad en dorp liggen (bv. bedrijventerreinen, woonwijken), dan dragen deze ontwikkelingen bij aan behoud en verkleining van de maaswijdte van het padennetwerk. Nieuwe mogelijkheden voor lange afstands-, wandel- en fietsroutes worden benut.

Toetsing van het initiatief aan de stedelijke laag

Het gehele erf krijgt een kwaliteitsimpuls door de toevoeging van inheemse beplanting. De te realiseren woning wordt op het achterste gedeelte van het erf gerealiseerd en middels beplanting gescheiden van het bestaande erf, waarmee er een duidelijke voor- en achterzijde van het erf ontstaat. Tevens wordt rekening gehouden met de bestaande erftoegang en het bestaande padennetwerk. Het voornemen sluit goed aan bij de stedelijke laag.

De "Natuurlijke Laag"

Binnen de "Natuurlijke Laag" is het projectgebied gelegen in de 'dekzandvlakte en ruggen'. In afbeelding 3.3 is een uitsnede van de "natuurlijke laag" opgenomen, waarin het projectgebied is aangeduid met een rode ster.

Afbeelding 3.3 Uitsnede van de Natuurlijke laag (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

"Dekzandvlakte en ruggen"

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk door de wind gevormd zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandgebieden voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, b.v. door egalisaties ten behoeve van de landbouw.

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 (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Toetsing van het initiatief aan de "Natuurlijke Laag"

Vanwege het gebruik van het woonperceel ten behoeve van wonen en het voormalige agrarische gebruik zijn de gronden in cultuur gebracht. De natuurlijke kenmerken vanuit de natuurlijke laag zijn daardoor niet meer

waarneembaar. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de geldend uitgangspunten zoals geformuleerd in de 'Natuurlijke laag'.

"Laag van het agrarisch cultuurlandschap"

Binnen de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" is het projectgebied gelegen in de 'essenlandschap'. In afbeelding 3.4 is een uitsnede van de "laag van het agrarisch cultuurlandschap" opgenomen, waarin het projectgebied is aangeduid met een rode ster.

Afbeelding 3.4 Uitsnede van "laag van agrarisch cultuurlandschap" (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, voormalige heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es.

Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dek- zandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting met heideplaggen en stalmest heeft geleidt tot een karakteristiek reliëf met soms hoge stijlranden. Onder en in de es heeft zich op deze wij- ze een waardevol archeologisch archief opgebouwd. De dorpen en erven lagen op de flanken van de es, op overgang naar het lager gelegen maten en flierenlanden. Zo lagen ze droog en werden tegelijkertijd de werklijnen zo kort mogelijk gehouden.

De zandpaden volgen steeds de lange 'luie' lijnen van het landschap, Zo ontstond vanuit de dorpen een organische spinragstructuur naar de omliggende

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, het mozaïek van de flank van de es, 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 ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt.

Toetsing van initiatief aan de “Laag van agrarische cultuurlandschap”

Het voornemen ziet toe op de toevoeging van een kleine woning ter plaatse van de voormalige melkstal. De woning met bijgebouw wordt landschappelijk ingepast door de toevoeging van inheemse en streekeigen beplanting. Hiermee zal het woonerf zich als landschappelijke eenheid in het landschap presenteren, wat aansluit bij de uitgangspunten zoals geformuleerd in de “laag van agrarische cultuurlandschap”.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de geldend uitgangspunten zoals geformuleerd in de “laag van agrarisch cultuurlandschap”.

3.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciale beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in een tal van plannen. Met betrekking tot deze ruimtelijke motivering zijn de hieronder genoemde beleidsstukken van toepassing.

3.3.1 Omgevingsvisie Dalfsen

3.3.1.1 Algemeen

In februari 2022 is de Omgevingsvisie Dalfsen vastgesteld. De Omgevingsvisie is een visie op hoofdlijnen voor de hele gemeente. Het doel van deze Omgevingsvisie is om een integraal beleidskader te krijgen voor wat de gemeente belangrijk vindt om te behouden, te versterken en te ontwikkelen. De Omgevingswet gaat uit van vertrouwen en ruimte voor eigen initiatief. In de visie is aangegeven wat de gemeente doet, maar ook wat inwoners, ondernemers, organisaties en andere partijen in de samenleving kunnen doen.

De Omgevingsvisie is één integraal, samenhangend strategisch plan over de fysieke leefomgeving. Het Programma kan worden gezien als een concrete uitwerking van de Omgevingsvisie. Programma's kunnen speciaal voor een (deel)gebied of een bepaald (milieu)thema worden gemaakt. Er zijn 4 gebiedstypen onderscheiden binnen de gemeente Dalfsen.

In de structuurvisie wordt 20 jaar vooruitgekeken, de focus ligt op 2040. Als relevante trends en ontwikkelingen zijn aangegeven:

- Druk op de woningvoorraad;
- Vergrijzing en ontgroening;
- Buitengebied bevindt zich in grote transitie;
- Klimaatverandering
- Energietransitie;
- Gezondheid.

De Omgevingswet gaat uit van een dynamisch systeem van plannen maken. Geen vastomlijnde plannen meer voor een vaste tijd. De cyclus start met de kaders en ambities in een Omgevingsvisie. Deze werken door in programma's en in het Omgevingsplan en uiteindelijk in de vergunningverlening. Door te evalueren, wordt besloten of doelen en ambities zijn gehaald. Waar nodig of gewenst, herziet de gemeente Dalfsen de visie om te kunnen bijsturen of aan te passen aan dan actuele vragen.

Het projectgebied ligt in het buitengebied ten westen van de kern Dalfsen, tussen de N340 en de Vecht en valt. In de eerste plaats is er het essenlandschap dat de overgang vormt tussen het Vechtdal naar het open agrarische landschap ten noorden van de N340. In de tweede plaats vallen Vecht en uiterwaarden in dit deelgebied. Een gebied dat zich kenmerkt door natuur, water, cultuurhistorie en recreatie. Binnen de landschappen van de beide sub gebieden bevinding zich daarnaast ook agrarisch ondernemers.

Voor het buitengebied rondom Dalfsen heeft de gemeente de ambitie om een aantrekkelijk en onderscheidend landelijk gebied te ontwikkelen. Hierdoor zijn alleen kleinschalige vormen van recreatie toegestaan, en koestert de gemeente landschappelijke, ecologische, en cultuurhistorische waarden.

3.3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie

Het realiseren van een kleinschalige woning past binnen de omgeving, en wordt gerealiseerd naast een bestaande woning, op een perceel waar reeds een woonfunctie is toegestaan. Hiermee wordt er bijgedragen aan het woningaanbod van de gemeente Dalfsen. Tevens wordt in het kader van het voornemen een verbetering in de landschappelijke inpassing van het projectgebied gerealiseerd. Met de landschapsmaatregelen presenteert het bestaande woonperceel zich als ruimtelijke eenheid in het landschap, wat bijdraagt aan de ambitie van de gemeente Dalfsen voor het buitengebied. Het voornemen is passend binnen de Omgevingsvisie van de gemeente.

3.3.2 Woonvisie Dalfsen 2020 - 2024

3.3.2.1 Algemeen

In deze woonvisie geeft het gemeentebestuur van Dalfsen aan wat de ambitie omtrent wonen is en welke maatregelen hierbij worden ingezet om deze te realiseren. Hier wordt de basis gelegd voor strategische afwegingen op korte en middellange termijn.

In mei 2016 is de eerste woonvisie door de gemeenteraad vastgesteld. De Woonvisie 2020 – 2024 is actualisatie van de woonvisie 2016 omdat de woningmarkt is veranderd. De doelstellingen zijn in woonvisie 2020 – 2024 als volgt beschreven:

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

Deze doelstellingen zijn onderverdeeld in vijf thema's: Wonen zorg welzijn, Betaalbaarheid, bestaande woningvoorraad, nieuwbouw en overige Doelgroepen. De algemene principes die moeten terugkeren zijn:

- Leefbaarheid
- Duurzaamheid
- Flexibiliteit
- Burgerinitiatief

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

3.3.2.2 Toekomstbeeld wonen in Dalfsen in 2030

Het doel is om Dalfsen als woongemeente nog aantrekkelijker te maken dan de gemeente in 2019 al was. Hierbij lag de focus vooral op het behouden en versterken van het goede en beheerste groei van zo'n 120 woningen per jaar. We doen niet meer alles tegelijkertijd, maar kiezen voor het realiseren van gerichte beleidsdoelen.

Dalfsen is in 2030 nog aantrekkelijker om in te wonen want:

- De focus ligt op kwaliteit. De nieuwbouw is gevarieerd en sluit goed aan bij de behoefte van onze inwoners. En flexibeler omdat er ook aandacht is voor tijdelijke en flexibele woonvormen, zoals tiny houses.
- De bewoners vinden duurzaamheid gewoon. Aardgasvrije woningen, energiebesparende maatregelen en duurzame energieopwekking zijn een vanzelfsprekende zaak geworden.
- Dalfsen heeft een bevolking die een zorgzame gemeenschap vormt: bewoners geven elkaar de ruimte, maar ze zijn ook geïnteresseerd in elkaar en zien naar elkaar en hun woonomgeving om.

- De kernen zijn groen en leefbaar, hun bewoners vitaal en weerbaar. Ook nieuwe huishoudens in de gemeente voelen zich welkom. Voor huishoudens met een lager inkomen zijn er voldoende betaalbare huurwoningen.
- Bijzondere doelgroepen, zoals ouderen met een beperking, kunnen nog steeds een plek vinden in Dalfsen. Meer dan voorheen wonen zij zelfstandig of in kleinschalige woonvormen in de kernen en ook in het buitengebied. Niet alleen de woning zelf is geschikt om lang zelfstandig te wonen, maar ook de woonomgeving is 'senior-proof'. De zorgaanbieders zijn ingericht op zorg in de buurt.

De gemeente is nog steeds heel gewild onder ouderen vanwege de geschikte woningen, de goede voorzieningen en al het groen, maar biedt ook veel meer kansen aan jongeren.

3.3.2.3 Bestaande woningvoorraad

Als er jaarlijks 120 woningen in Dalfsen worden gebouwd, voegen we per jaar slechts 1% toe aan de bestaande woningvoorraad. De bestaande voorraad is onder andere belangrijk om het aantal woningen te vergroten dat geschikt is voor ouderen. Ook vanuit duurzaamheid is het belangrijk om de ogen te richten op de mogelijkheden van de bestaande woningvoorraad. Denk aan het verbeteren van de energieprestatie van bestaande woningen, het hergebruiken van vrijkomende gebouwen en het beperken van sloopafval. Ten slotte is de bestaande woningvoorraad ook heel belangrijk vanuit leefbaarheid en veiligheid in de dorpen.

3.3.2.4 Toetsing aan de Woonvisie Dalfsen

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in der realisatie van een kleinschalige, duurzame woning op de plek van een reeds gesloopte melkstal. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de ambitie om de energieprestatie en duurzaamheid van de woningvoorraad te verbeteren zoals geformuleerd in de Regionale Woonvisie. Geconcludeerd wordt dat het initiatief voldoet aan de woonvisie van gemeente Dalfsen 2020 – 2024.

3.3.3 Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen 2022

3.3.3.1 Algemeen

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

Voor 'rood voor rood'-ontwikkelingen in de gemeente Dalfsen gold van 2014 tot 2017 het beleid 'Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen'. Vervolgens zijn hiervoor de nieuwe 'Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen, versie november 2017' vastgesteld. Inmiddels zijn op 16 maart 2022 de 'Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen 2022' vastgesteld. In deze versie zijn enkele aanpassingen opgenomen welke de sloop van landschapsontsierende bebouwing moet stimuleren. Voorliggend plan wordt getoetst aan de beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het buitengebied van de Gemeente Dalfsen 2022.

3.3.3.2 Sloop voor kansen

De regeling ‘Sloop voor kansen’ is een verdere verbreding en invulling van de rood voor rood regeling en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving waarbij wordt ingezet op de sloop van landschapsontsierende schuren. De rood voor rood regeling is in 2004 ingesteld vanuit de Provincie Overijssel. In 2007 heeft de gemeente Dalfsen hiervoor zelf beleid vastgesteld. Voor de sloop van minimaal 850 m² landschapsontsierende schuren kon er een extra woning gebouwd worden. Ook moest de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit van het erf en omgeving verbeterd worden. Om de sloop van vrijgekomen landschapsontsierende bebouwing verder te stimuleren is de regeling uitgebreid om ook op andere manieren dan extra woningen sloop te bevorderen.

De sloop oppervlakte kan niet meer alleen voor een vrijstaande woning ingewisseld worden maar ook voor uitbreiding van een bestaande woning, een bijgebouw bij een woning, een kleine woning, tiny house, bebouwing bij een niet-agrarische bedrijf of verdergaande schaalvergroting van een agrarisch bedrijf. Door

leegstaande landschapsontsierende gebouwen te slopen wordt op dat moment geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit.

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

Algemene voorwaarden Sloop voor Kansen

Aan de hieronder gegeven uitgangspunten moet worden voldaan:

a. Het gaat om het slopen van landschapsontsierende gebouwen in het buitengebied van de gemeente Dalfsen.
b. Sloop van leegstaande gebouwen/herinrichting van het erf waar de nieuwbouw plaatsvindt gaat altijd voor sloop op een ander erf of locatie.
c. Voordat van dit beleid gebruik kan worden gemaakt, moet alle illegale bebouwing op percelen waarop gesloopt en/of gebouwd wordt, gesloopt zijn.
d. Er wordt altijd gebouwd op een bestaand erf en het totaal past bij de landschappelijke karakteristiek van het gebied en wordt goed ingepast. Het erfinrichtingsplan moet voldoen aan de Structuurvisie Buitengebied of de daarop volgende Omgevingsvisie, het Landschapsontwikkelingsplan, de gebiedskenmerken catalogus van de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel en de welstandsnota; (nieuwbouw gaat vergezeld van een landschapsplan).
e. De compensatiewoning(en) (of andere mogelijkheden waarvoor het beleid wordt ingezet) wordt/worden pas vergund, als de ingebrachte landschapsontsierende gebouwen daadwerkelijk zijn gesloopt.
f. Als sloopoppervlakte van andere erven komt dan het erf waar nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd dan moet ook voor deze (sloop)erven een erfinrichtingsplan worden opgesteld dat voldoet aan de Structuurvisie Buitengebied of de daarop volgende Omgevingsvisie, het Landschapsontwikkelingsplan, de gebiedskenmerken catalogus van de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel en de welstandsnota; (nieuwbouw gaat vergezeld van een landschapsplan).
g. Elke aanvraag wordt in principe voorgelegd aan de ervenconsulent van het Oversticht (zie bijlage 2: de ervenconsulent van Het Oversticht).
h. Op erven (sloop en nieuwbouw) die deelnemen worden in ieder geval alle asbestdaken gesaneerd.
i. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande in- en uitritten. De aanleg van nieuwe in- en uitritten is niet toegestaan.
j. De gesloopte gebouwen mogen niet meer herbouwd worden (rechten vervallen definitief).
k. Per bestaande woning blijft er 150 m2 bijbehorende bouwwerken buiten de regeling. In veel gevallen blijft er namelijk recht om 150 m2 bijbehorende bouwwerken opnieuw op te richten bij de bestaande woning en wordt dus niet permanent gesaneerd. Het is in het buitengebied ook niet wenselijk om veel minder dan 150 m2 bijbehorende bouwwerken toe te staan. Daarnaast is het bij woningen in het buitengebied onder de vergunning vrije wettelijke voorwaarden vaak mogelijk bijbehorende bouwwerken op te richten tot 150 m2. Het inperken van herbouwmogelijkheden tot minder dan 150 m2 is dus lastig. Op percelen waar minder dan 150 m2 bijbehorende bouwwerken aanwezig is compenserende sloop dus niet aan de orde.
l. Op een bestaand erf mag één kleine woning of één tiny house worden gebouwd. Een combinatie van deze twee woonvormen op één erf is niet toegestaan.
m. Bij uitbreiding voor bedrijfsmatige functies in het buitengebied is altijd sprake van noodzaak voor uitbreiding op de gevraagde plek. Het nut en de noodzaak voor de uitbreiding in het buitengebied in relatie tot verplaatsing naar stedelijk gebied (bedrijfsterrein) moet hierbij afgewogen worden.
n. Nieuwe en uitbreiding van functies moet wat betreft milieu/goed woon- en leefklimaat kunnen voldoen aan de eisen en andere wet- en regelgeving en mogen geen extra beperkingen geven aan omliggende bestaande (agrarische bedrijfs-)functies.
o. Een combinatie van sloop voor kansen met hergebruik van bestaande gebouwen is mogelijk als hierbij ook aan de voorwaarden voor hergebruik uit hoofdstuk 5 wordt voldaan.
p. Als een ontwikkeling plaatsvindt in de door de provincie aangegeven Zone ondernemen met water en natuur blijft er altijd een extra bijdrage aan de waarden en kenmerken van deze zone gelden.

3.3.3.3 Tiny houses/kleine woningen

Een tiny house of een kleine woning is niet zomaar toegestaan. Net als bij het toevoegen van nieuwe ‘reguliere woningen’ aan het buitengebied, moeten hiervoor sloopm2 worden ingebracht. Door het opkopen van landschapsontsierende bebouwing die vervolgens gesloopt wordt, is het mogelijk om woningen toe te voegen aan het buitengebied. Voor ‘reguliere woningen’ in het buitengebied gaat het om een oppervlakte van 850 m2 met en 1000 m2 zonder asbestdak.

Voor een tiny house moet 300 m2 met of 350 m2 zonder asbestdak worden gesloopt en voor een kleine woning 425 m2 met of 500 m2 zonder asbestdak. Met nog eens de inbreng van dezelfde hoeveelheid sloop m² kan een kleine woning worden uitgebreid naar een ‘reguliere woning’.

3.3.3.4 Toetsing van het initiatief aan de Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen 2022

De ontwikkeling is in lijn met de eisen van de 'Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied (versie 16 maart 2022)' en het daarvan onderdeel uitmakende 'Sloop voor kansen' beleid, aangezien:

- De sloopmeters afkomstig zijn van het bestaande erf aan de Ruitenborghweg 9 te Dalfsen;
- Er geen sprake is van illegale bebouwing;
- Het erf wordt ingepast aan de hand van een erfinrichtingsplan;
- Er gebruik gemaakt van de bestaande in- en uitritten;
- Er één kleine woning wordt gebouwd.
- Uit het volgende hoofdstuk blijkt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en er geen belemmering aan omliggende bestaande (agrarische bedrijfs-)functies plaatsvinden;

3.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het voornemen zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie.

4.1 Geluid

4.1.1 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 indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien 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.

4.1.2 Situatie projectgebied

4.1.2.1 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

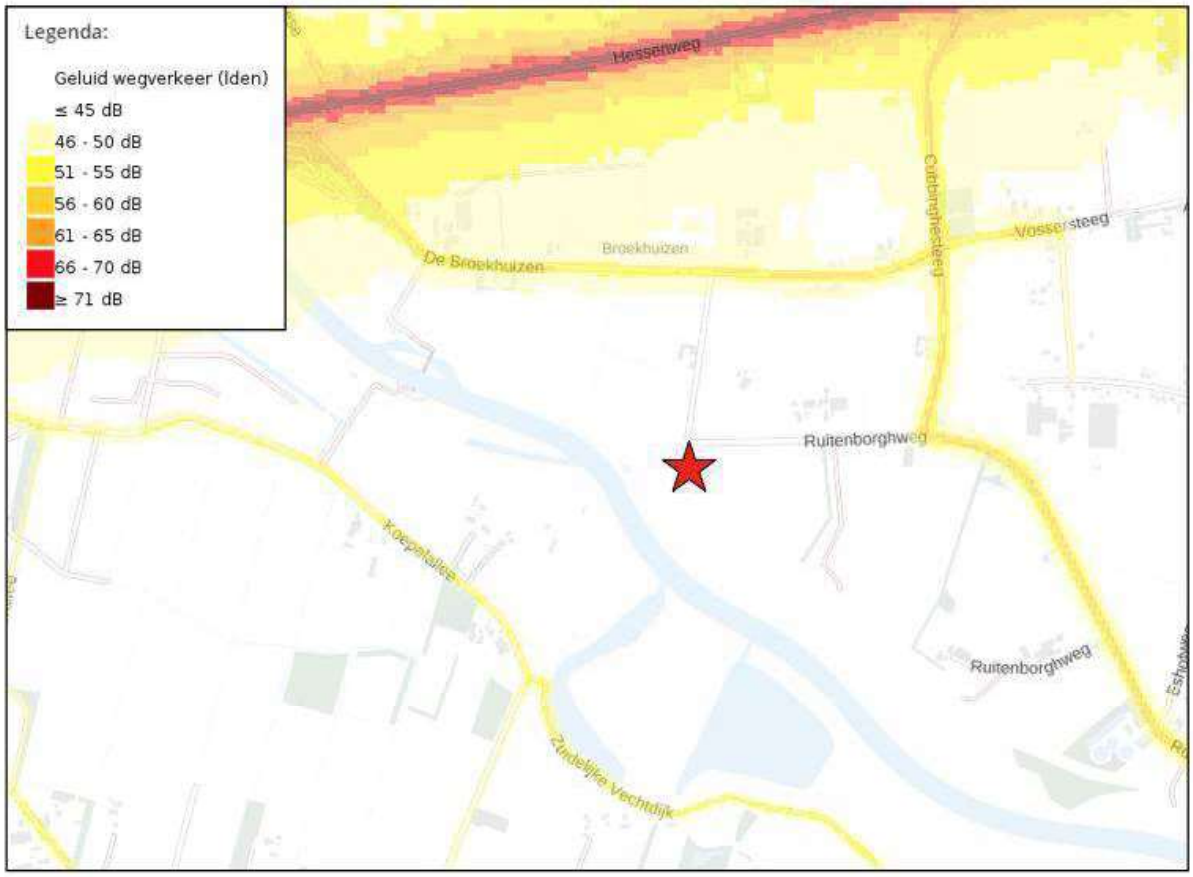
Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

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

In een straal van 200 meter rondom het projectgebied bevinden zich uitsluitend wegen die zijn aangeduid als woonerf of wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Op basis van de Wgh hebben deze wegen geen wettelijke geluidszone. Uit jurisprudentie blijkt dat dergelijke wegen in de beoordeling moeten worden meegenomen, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze wegen een geluidbelasting veroorzaken die hoger ligt dan de voorkeurswaarde 48 dB.

De direct omliggende wegen betreffen smalle en relatief rustige wegen primair bedoeld voor bestemmingsverkeer. Gelet op het vorenstaande kan redelijkerwijs aangenomen worden dat de geluidsbelasting op de gevels ter plaatse van de te realiseren woning niet meer zal bedragen dan 48 dB. Vorenstaande wordt tevens bevestigd door de geluidskaarten van de Atlas Leefomgeving, waarvan een uitsnede is opgenomen in afbeelding 4.1.



Afbeelding 4.1 Geluidsbelasting ter plaatse van het projectgebied (Bron: Atlas Leefomgeving)

Ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaai wordt dan ook een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verwacht ter plaatse van het projectgebied.

4.1.2.2 Railverkeerslawaai

Nabijgelegen het projectgebied zijn geen spoorwegen aanwezig. Gelet op het vorenstaande vormt het aspect railverkeerslawaai geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.2.3 Industrielawaai

Het projectgebied ligt niet binnen het invloed gebied van een geluidsgezoneerd industrieterreinen. Daarom kan industrielawaai (in het kader van de Wet geluidhinder) ook buiten beschouwing worden gelaten. In de paragraaf 4.5 (milieuzonering) wordt nader ingegaan op de individuele milieubelastende functies in de omgeving van het projectgebied.

4.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering in het kader van voorliggende ontwikkeling.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

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.

4.2.2 Situatie projectgebied

Om inzicht te krijgen in de bodemkwaliteit van het projectgebied is een verkennend bodem- en asbestonderzoek door Dumea uitgevoerd, waarvan de volledige rapportage is opgenomen in bijlage 2 van deze ruimtelijke onderbouwing. Op basis van dit onderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht.

4.2.3 Conclusie

Het plangebied wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder andere de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

1. Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
2. Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

4.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtverontreiniging van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m^2 bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO_2 en PM_{10} moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

4.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Het Besluit gevoelige bestemmingen is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze ‘gevoelige bestemmingen’ zijn scholen, kinderdagverblijven en

verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van Rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij Rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij de realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

4.3.2 Situatie projectgebied

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.2.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Daarnaast wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 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 ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat 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 (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 of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

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

Regelgeving ten aanzien van transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding is vastgelegd 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.

4.4.2 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

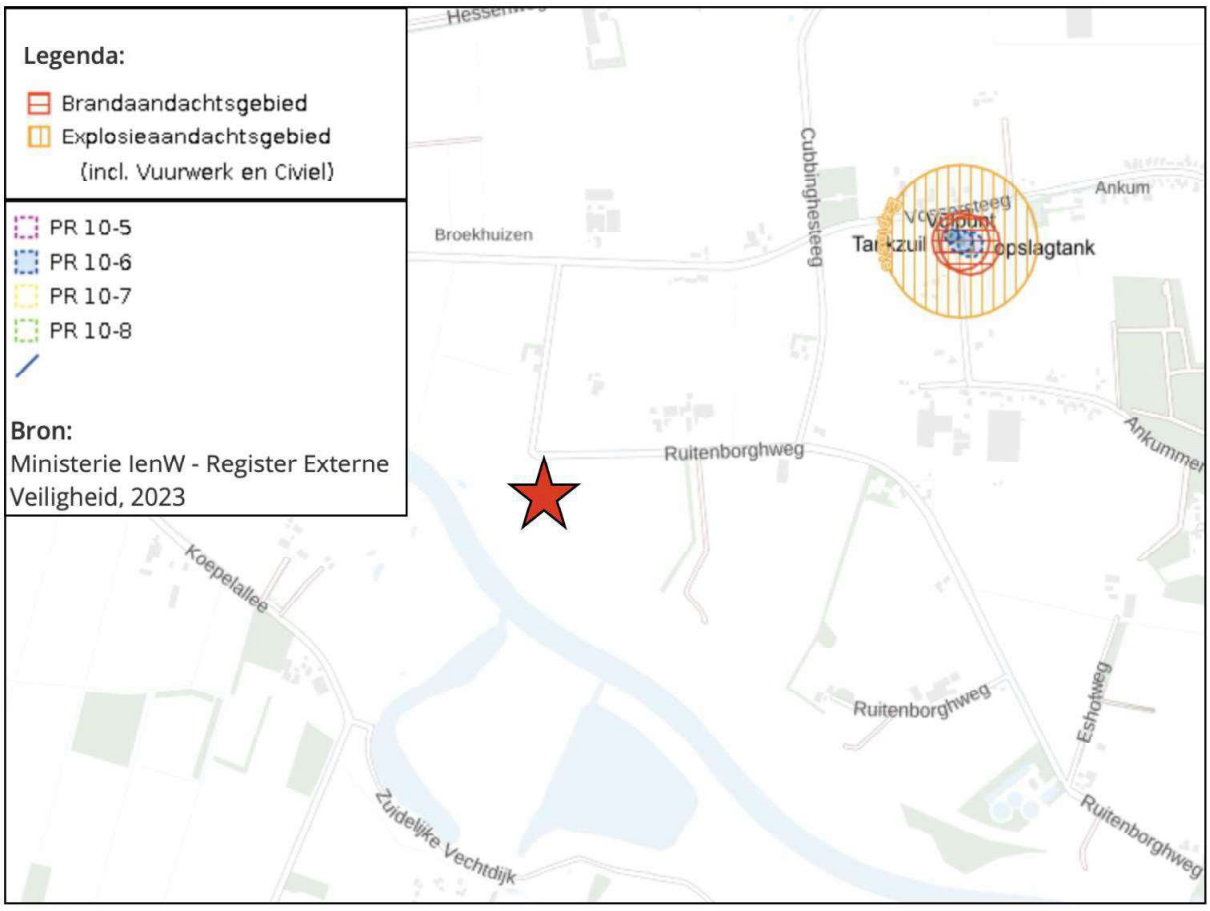
gemaakt in woongebieden, bedrijventerreinen, recreatiegebieden en het overige gebied van de gemeente. Daarnaast is onderscheid gemaakt in bestaande en nieuwe situaties. In het kort komt het erop neer dat in woongebieden geen nieuwe risicobronnen worden geïntroduceerd en dat op bedrijventerreinen een 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.

Aanvaardbaarheid groepsrisico ter beoordeling bestuur

Voor het groepsrisico is in deze onderbouwing aangegeven dat het bestuur van de gemeente hierin een belangrijke rol vervult. Het bestuur van de gemeente Dalfsen moet namelijk verantwoorden 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.

4.4.3 Situatie in het projectgebied

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de Risicokaart met daarop de locatie van het projectgebied weergegeven middels de rode ster.



Afbeelding 4.2 Uitsnede Risicokaart (Bron: Atlas van de leefomgeving)

Uit de inventarisatie blijkt dat het projectgebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);

- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

In de omgeving van het projectgebied is, zoals te zien in afbeelding 4.2 een risicovolle functie/inrichting aanwezig. Hierna wordt nader ingegaan of deze functie.

LPG-Tankstation

Ten noordoosten van het projectgebied is een tankstation aanwezig. Zoals te zien in afbeelding 4.2 ligt het projectgebied buiten de risicocontouren van het tankstation.

Op basis van de Revi wordt een cirkelvormig gebied met een straal van 150 meter voorgeschreven (rond het vulpunt en de tank) als invloedsgebied voor het groepsrisico. Het projectgebied ligt op circa 275 meter en ligt daarmee buiten het invloedsgebied voor het groepsrisico. Het betreffende tankstation vormt daarom geen belemmering en een nadere verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk.

4.4.4 Conclusie

Gelet op bovenstaande blijkt dat het initiatief in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

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. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

4.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” moet worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘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. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

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.

Het plangebied ligt in het buitengebied, waar geen sprake is van een matige of sterke functiemenging. Daarom wordt voor dit plan uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

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

4.5.3 Situatie projectgebied

4.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Er wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functie gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

4.5.3.2 Externe werking

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

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

4.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functies binnen het projectgebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Omgekeerd gaat het om de vraag of bestaande functies in de omgeving belemmerd worden in de bedrijfsvoering door de nieuwe milieugevoelige functies.

In voorliggend geval bevinden zich in een straal van 500 meter geen milieubelastende functies. Daarnaast wordt opgemerkt dat de gronden reeds een woonbestemming hebben, waarmee er planologisch geen sprake is van een belemmering van de bedrijfsvoering van omliggende milieubelastende functies.

4.5.4 Conclusie

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Geur

4.6.1 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) dient 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 is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

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

4.6.2 Situatie plangebied

In de nabijheid bevinden zich een aantal relevante agrarische bedrijven. In het kader van het bepalen van een goed woon- en leefklimaat dient minimaal de aanwezige geurimmissie (voor- en achtergrondbelasting) op het projectgebied te worden beschouwd. In de beschouwing dienen alle veehouderijen met dieren met een wettelijk vastgestelde geuremissiefactor binnen een straal van 1 km rond het plan te worden meegenomen en voorts de IPPC bedrijven en veehouderijen met een aanmerkelijke geuremissie binnen 2 km. Onderstaande tabel geven deze weer:

Adres	**Afstand tot de woning (in meters)**
Vossersteeg 74 en 78	500
Vossersteeg 72	540
Marshoekersteeg 25 (IPPC)	1.850

Het agrarisch bedrijf aan de Vossersteeg 74 en 78 is in bezit van een milieuvergunning voor 2.200 vleesvarkens en 980 biggenopfok. Aan de Vossersteeg 72 kunnen op basis van de milieuvergunning 10 vleesvarkens worden gehouden. Het bedrijf aan de Vossersteeg 74 en 78 betrof in het verleden een intensieve veehouder. Momenteel is er echter sprake van de uitoefening van een zorgboerderij en er ligt tevens een plan om de stallen om te bouwen tot woonruimten. Ondanks het ruime aantal vergunde dieren met een wettelijke geuremissie, is het daarom zeer onaannemelijk dat de vergunde rechten weer worden uitgeoefend. Gelet hierop en gelet op het feit dat:

- het aantal te houden vleesvarkens aan de Vossersteeg 72 slechts 10 bedraagt;
- het IPPC bedrijf aan de Marshoekersteeg 25 om ruim 1,8 kilometer afstand ligt en;
- het projectgebied reeds is voorzien van een woonbestemming;

wordt geconcludeerd wordt dat het zeer aannemelijk is dat ter plaatse van het projectgebied aan de geurnormen van de Wgv wordt voldaan en dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden verwacht in het kader van het aspect 'geur'. Omgekeerd worden omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd, temeer ook omdat er reeds woonbestemmingen op een kortere afstand liggen dan het projectgebied.

4.6.3 Conclusie

Het aspect 'geur' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het voornemen.

4.7 Ecologie

4.7.1 Inleiding

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

4.7.2 Gebiedsbescherming

4.7.2.1 Natura 2000-gebieden

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 (Wnb) beschermd.

Het projectgebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft 'Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht' en ligt op circa 2,8 kilometer afstand van het projectgebied. Vanwege de onderlinge afstand wordt directe hinder van Natura 2000-gebieden in de vorm van geluid, verstrooiing van licht etc. uitgesloten. Naast directe hinder kan er tevens sprake zijn van indirecte hinder in de vorm van stikstofdepositie. Om dit te beoordelen, is een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd, waarvan de volledige rapportage is opgenomen in bijlage 3 van deze ruimtelijke motivering. Hieronder wordt nader ingegaan op de belangrijkste conclusies van dit onderzoek.

<u>Resultaten stikstofonderzoek</u>

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het plan is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

4.7.2.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN, is gelegen op circa 0,15 kilometer afstand van het projectgebied. Gelet op de ligging buiten het NNN, in relatie met de aard en omvang van de voorgenomen activiteit, wordt uitgesloten dat sprake is van een aantasting van de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het NNN.

4.7.3 Soortenbescherming

4.7.3.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

4.7.3.2 Situatie projectgebied

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige soorten (flora en fauna). Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd. Voor een juiste beoordeling van de genoemde aspecten is doorgaans een quickscan ecologie vereist, temeer wanneer sprake is van de sloop van bebouwing of de noodzaak tot het kappen/verwijderen van relevante groenstructuren.

In verband met de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling wordt een quickscan ecologie in dit geval niet noodzakelijk geacht. Dit met de rede omdat er met de beoogde ontwikkeling geen sloop/kappen van bomen plaatsvindt.

4.7.5 Conclusie

Het aspect ecologie geen belemmering voor de in deze ruimtelijke motivering besloten ontwikkeling.

4.8 Archeologie & cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

4.8.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, 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.

4.8.1.2 Situatie projectgebied

Ter plaatse van het projectgebied wordt een kleinschalige woning met bijgebouw gerealiseerd. Op de locatie van de beoogde ontwikkeling geldt op basis van het bestemmingsplan “Chw bestemmingsplan 5e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen” een archeologische dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 3’. Op basis van deze dubbelbestemming geldt ter plaatse van het plangebied een archeologische onderzoeksplicht voor de toevoeging van bebouwing met een oppervlakte van meer dan 50 m². Deze oppervlakte wordt in voorliggend geval overschreden, waardoor de uitvoering van een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. In voorliggend geval is daarom door Laagland Archeologie een archeologisch onderzoek uitgevoerd, waarvan de volledige rapportage is opgenomen in bijlage 4 van deze ruimtelijke onderbouwing. Hieronder worden de resultaten en conclusies van dit onderzoek nader beschreven.

Archeologisch onderzoek

Op basis van het uitgevoerde booronderzoek is de kans klein dat het plangebied archeologische sporen bevat. Om deze reden wordt geadviseerd om geen vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven. De implementatie van dit advies is in handen van de gemeente Dalfsen.

4.8.2 Cultuurhistorie

4.8.2.1 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.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan/ruimtelijke motivering *"een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden*" dient te bevatten.

4.8.2.2 Situatie projectgebied

Er bevinden zich zowel in het projectgebied geen rijks- en/of gemeentelijke monumenten die negatief worden beïnvloed als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Verder zijn omliggende cultuurhistorische waarden niet belemmerd door de voorgenomen ontwikkeling. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van provincie Overijssel. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

4.8.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch vervolgonderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

4.9 Water

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

4.9.1 Algemeen

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

4.9.2 Relevant beleid

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

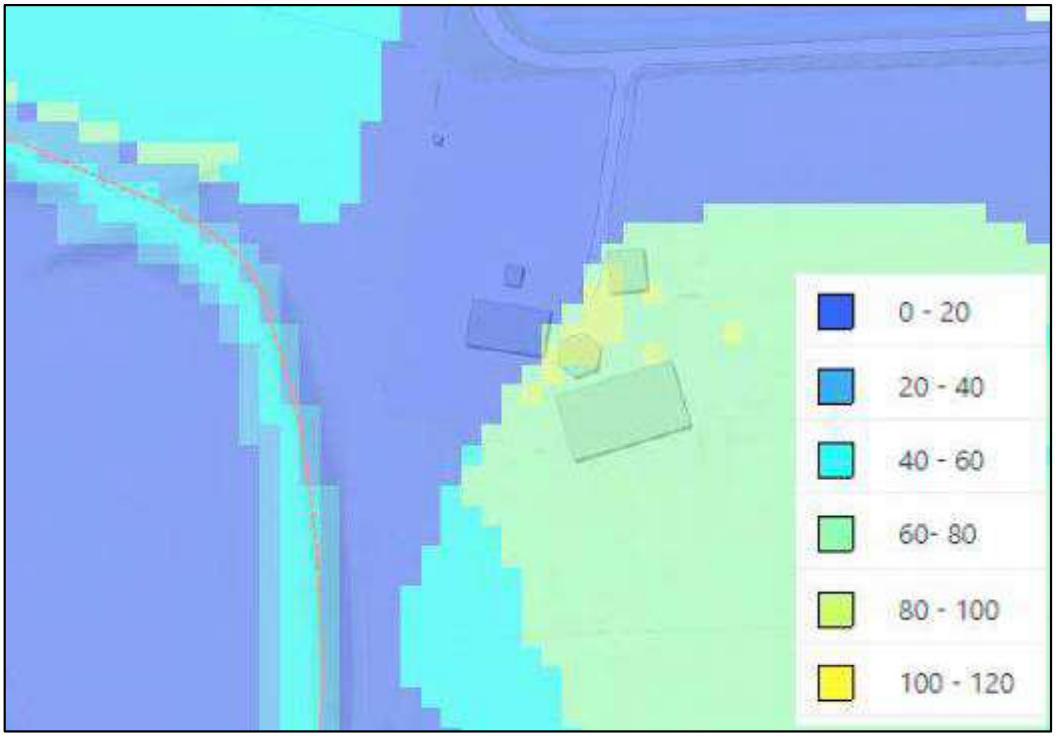
4.9.3 Invloed op de waterhuishouding

Het plan ligt in het deelstroomgebied Dalfserveldwetering. Rond het plangebied liggen waterkeringen die in het beheer van het waterschap zijn. Het peilgebied heeft een maximumpeil van NAP 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.

Afbeelding 4.3 Kaartbeeld bestaande waterhuishouding rond het plangebied

- De hoogte van het maaiveld ligt gemiddeld op ongeveer NAP 1.9 m.
- De bodem (deklaag) bestaat voornamelijk uit Kalkloze zandgronden. Er kunnen, door de aanwezigheid van slecht doorlatende lagen, schijngrondwaterstanden tot dicht onder het maaiveld voorkomen.
- De maximale grondwaterstand ligt op 0 tot 60 cm onder het maaiveld.
- Bij extreme neerslag wordt geen wateroverlast in of nabij het plangebied verwacht



Afbeelding 4.4 GHG in cm onder maaiveld

4.9.4 Watertoetsproces

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan met het invullen van de digitale watertoets. Uit deze watertoets is de normale procedure naar voren gekomen. Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft hierop een uitgangspuntennotitie opgesteld die in deze waterparagraaf is verwerkt. De volledige watertoets en de daarbij behorende uitgangspuntennotitie zijn opgenomen in Bijlage 5.

4.9.5 Waterveiligheid

Inwoners moeten worden beschermd tegen overstromingen van binnendijkse gebieden. Om deze reden zijn waarborgen van het veiligheidsniveau van dijken noodzakelijk en moeten gevolgen van overstromingen worden voorkomen door een waterrobuuste inrichting.

In het plan ligt een primaire kering. Met betrekking tot waterkeringen hanteert het waterschap een kernzone en verschillende beschermingszones. De functie en stabiliteit van de waterkering moet te allen tijde worden gegarandeerd. Binnen de Keur worden eisen gesteld met betrekking tot werkzaamheden binnen de beschermingszone van de waterkering. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone van de waterkering is een Watervergunning op grond van de Keur noodzakelijk.

In artikel 4.3.1 van de Beleidsregels bij de Keur zijn enkele vereisten opgenomen:

- Aangetoond moet worden dat bouwwerken het waterkerende vermogen van de waterkering, nu en in de toekomst, niet in gevaar brengen. De aspecten die daarbij worden beoordeeld zijn macrostabiliteit, microstabiliteit, erosiebestendigheid en piping, e.e.a. afhankelijk van de afstand tussen het bouwwerk en de waterkering.
- Bouwwerken belemmeren de mogelijkheid tot inspectie en onderhoud van de waterkering niet.
- Bouwwerken leiden niet tot extra kosten voor het beheer van de waterkering.
- Bouwwerken worden niet gefundeerd op paalkoppen met een verzwaarde voet.
- Bouwwerken zijn niet voorzien van een kruipruimte.

De te bouwen woning zal kleiner zijn dan de reeds bestaande bebouwing. Hierdoor kan gesteld worden dat het voornemen ten aanzien van alle bovengenoemde punten een verbetering vormt ten opzichte van de huidige situatie.

4.9.6 Overstromingsparagraaf

Het plan ligt in een dijkringgebied. Als er gebouwd wordt in dijkringgebieden (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.

Voor het plangebied is het van belang dat nagedacht wordt over voorzieningen die de risico's kunnen beperken. Bij nieuwe ontwikkelingen binnen de dijkringen is het gewenst dat tijdig wordt nagedacht over voorzieningen dan wel maatregelen die kunnen worden getroffen waarbij eventuele risico's en nadelige effecten van een overstroming kunnen worden beperkt.

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. Bij de ontwikkeling van het plangebied dient rekening te worden gehouden met mogelijke overstroming(en). Voor nieuwe ontwikkelingen kan bijvoorbeeld worden gedacht aan navolgende voorzieningen/ maatregelen:

- aanvullend ophogen (voor zover mogelijk) van het plangebied;
- voldoende hoog aanbrengen vloerpeil, eventueel verhoogde drempels;
- aansluiting plangebied op dichtstbijzijnde weg, zodat bereikbaarheid gewaarborgd blijft;
- zodanig inrichten gebouw zodat bij eventuele overstromingen schade zoveel mogelijk wordt beperkt (bijv. materiaalgebruik, minder gevoelige ruimten begane grond);
- opstellen van evacuatie plan;
- belangrijke functies dan wel belangrijke apparatuur (bijv. generator e.d.) verhoogd of op eerste verdieping situeren.

De maximale waterdiepte bij een dijkdoorbraak wordt ingeschat tussen de 0,5 en 1 meter. 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 de bouw van de woning wordt daarom rekening gehouden met de aanleghoogte om overstromingsrisico te mijden.

4.9.7 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.

Hemelwater van verhard oppervlak wordt ter plaatse van het projectgebied in de bodem geïnfiltreerd.

4.9.8 Grondwateroverlast

Zoals reeds benoemd wordt voor de aanleghoogte van gebouwen (onderkant vloer begane grond) 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 woning wordt daarom rekening gehouden met de aanleghoogte om grondwateroverlast te mijden.

4.9.9 Waterkwaliteit

De afvoer van overtollig hemelwater uit het projectgebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen. In voorliggend geval neemt het verharde oppervlak toe met circa 80 m². Overtollig hemelwater wordt in de bodem geïnfiltreerd. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de grondwaterkwaliteit.

4.9.10 Riolering

4.9.10.1 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.

De bestaande woning heeft reeds een aansluiting op het rioleringssysteem/ IBA. De te realiseren woning wordt op hetzelfde systeem aangesloten.

4.9.10.2 Voorkeursbeleid hemelwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromend hemelwater ter plaatse in het milieu moet worden gebracht, dat wil zeggen lozen in de bodem (infiltratie) of in het oppervlaktewater. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te het infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater.

Zoals reeds benoemd wordt in onderhavig plan overtollig hemelwater in de bodem geïnfiltreerd. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de grondwaterkwaliteit.

4.9.11 Drinkwatervoorziening

Het plangebied ligt (deels) in een grondwaterbeschermingsgebied of intrekgebied van een drinkwaterwinning. De provincie is bevoegd gezag om deze gebieden te beschermen. In deze gebieden is het beleid gericht op het verminderen van de risico's op verontreiniging van het grondwater. Drinkwatervriendelijke functies worden gestimuleerd en aan de overige functies worden specifieke voorwaarden gesteld. Het provinciale grondwaterbeschermingsbeleid voor de drinkwaterwinning is terug te vinden in de Omgevingsvisie van de provincie. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de grondwaterkwaliteit.

4.9.12 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. Met het voornemen wordt rekening gehouden met de wijze van onderhoud en de daarbij behorende uitgangspunten. Zo zal de kering toegankelijk zijn.

4.9.13 Conclusie

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft deze waterparagraaf gezien en gaat akkoord met de gewenste ontwikkeling.

4.10 Duurzaamheid

4.10.1 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.

4.10.2 Speerpunten

De gemeenteraad van Dalfsen heeft op 18 april 2017 het Beleidsplan Duurzaamheid 2017-2025 vastgesteld. In beleidsplan worden de verbeterdoelen en de concrete doelen uit de eerder vastgestelde kadernota verder uitgewerkt. De ambitie om van Dalfsen een duurzaam leefbare gemeente te maken is in de kadernota vertaald naar twee hoofdstromen: een energiegerichte en een meer algemene lijn. Ten opzichte van het oude duurzaamheidsbeleid – 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.

4.10.3 Conclusie

De te realiseren woning wordt gasloos gebouwd. Tevens wordt het perceel landschappelijk ingepast aan de hand van een erfinrichtingsplan. Geconcludeerd wordt dat het plan in voldoende mate rekening houdt met het aspect duurzaamheid.

HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat ruimtelijke plannen economisch uitvoerbaar moeten zijn. De gemeente Dalfsen heeft een planschadeovereenkomst met de aanvrager gesloten, waarin is vastgelegd dat eventuele kosten voor planschade volledig voor zijn rekening komen.

Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal met een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.

HOOFDSTUK 6 CONCLUSIE

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de relevante beleidskaders. Verder gaat de ontwikkeling niet gepaard met significante milieugevolgen, gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omliggende woonfuncties of de gebruiksmogelijkheden van omliggende functies.

Gelet op het vorenstaande kan via een aanvraag omgevingsvergunning conform artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 30 van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (uitgebreide voorbereidingsprocedure) medewerking worden verleend aan de voorgenomen ontwikkeling.

Publiceerbare aanvraag/melding omgevingsvergunning

Formulierversie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	8211675
Aanvraagnaam	Bouw woning+bijgebouw Ruitenborghweg Dalfsen
Uw referentiecode	r - Dalfsen, type Middel
Ingediend op	23-11-2023
Soort procedure	Reguliere procedure
Projectomschrijving	Nieuwbouw vrijstaande 'kleine' woning en bijgebouw
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Ja
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	-constructie berekening -Beng berekening
Bijlagen n.v.t. of al bekend	overige, tenzij de gemeente hierom vraagt

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Dalfsen
Bezoekadres:	Raadhuisstraat 1
Postadres:	Postbus 35 7720 AA DALFSEN
Telefoonnummer:	0529 488 388
Faxnummer:	0529 488 222
E-mailadres:	gemeente@dalfsen.nl
Website:	www.dalfsen.nl
Contactpersoon:	Publieksdienstverlening

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Woning bouwen

- Bouwen

Bijbehorend bouwwerk bouwen

- Bouwen

Bijlagen

Locatie

1 Adres

Postcode	7722PA
Huisnummer	9
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Ruitenborghweg
Plaatsnaam	Dalfsen
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☑ Ja ☐ Nee
Specificatie locatie	Het projectgebied bevindt zich aan de Ruitenborghweg 9 en 11 in het buitengebied van Dalfsen.

Bouwen

Woning bouwen

1 Woonboten en drijvende objecten

Betreft de woning een woonboot of ander drijvend object met een woonfunctie?	☐ Ja ☑ Nee

2 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen?	☑ Ja ☐ Nee
Voor welke functie wordt de woning gebouwd?	☑ Eigen bewoning ☐ Zorgwoning ☐ Anders
Is er sprake van particulier opdrachtgeverschap?	☐ Ja ☑ Nee

3 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?	☐ Het wordt geheel vervangen ☐ Het wordt gedeeltelijk vervangen ☑ Het wordt nieuw geplaatst
Eventuele toelichting	-
Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?	☐ Ja ☑ Nee

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?	Terrein

5 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?	☑ Ja ☐ Nee
Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	0
Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	134

6 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?	☑ Ja ☐ Nee
Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	0
Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	373

7 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	☑ Ja ☐ Nee
Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	0
Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	79

8 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee
Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee

9 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/ of terrein momenteel voor?	☑ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties
Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?	☑ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties
Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	64
Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	45

10 Huurwoningen

Wat is het aantal huurwoningen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd?	0
Wat is het aantal huurwooneenheden waarvoor een vergunning wordt aangevraagd?	0

11 Koopwoningen

Wat is het aantal koopwoningen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd?	1

Wat is het aantal koopwooneenheden waarvoor een vergunning wordt aangevraagd?	0

12 Algemeen

Bent u na voltooiing van de werkzaamheden bewoner van het bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee

13 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	-	-
- Plint gebouw	-	-
- Gevelbekleding	-	-
- Borstweringen	-	-
- Voegwerk	-	-
Kozijnen	-	-
- Ramen	-	-
- Deuren	-	-
- Luiken	-	-
Dakgoten en boeidelen	-	-
Dakbedekking	-	-

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.	zie bijlagen

14 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/ stadsbouwmeester.	☐ Ja ☑ Nee

Bouwen

Bijbehorend bouwwerk bouwen

1 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen?	☐ Ja ☑ Nee

2 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?	☐ Het wordt geheel vervangen ☐ Het wordt gedeeltelijk vervangen ☑ Het wordt nieuw geplaatst
Eventuele toelichting	-
Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?	☐ Ja ☑ Nee

3 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?	Terrein

4 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?	☑ Ja ☐ Nee
Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	0
Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	96

5 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?	☑ Ja ☐ Nee
Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	0
Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	348

6 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	☑ Ja ☐ Nee
Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	0
Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	96

7 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee
Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee

8 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/ of terrein momenteel voor?	☐ Wonen ☑ Overige gebruiksfuncties
Geef aan waar u het bouwwerk en/ of terrein momenteel voor gebruikt.	Bergruimte
Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?	☐ Wonen ☑ Overige gebruiksfuncties
Geef aan waar u het bouwwerk voor gaat gebruiken.	Bergruimte

9 Gebruiksfuncties

In onderstaande tabel staan in de eerste kolom mogelijke gebruiksfuncties die in een bouwwerk kunnen voorkomen. Vul voor alle gebruiksfuncties die voor u van toepassing zijn het aantal personen, de totale gebruiksoppervlakte en de totale vloeroppervlakte van het verblijfsgebied in m2 in hele getallen in.

Gebruiksfunctie	Aantal personen	Gebruiksoppervlakte (m2)	Verblijfsoppervlakte (m2)
Bijeenkomst	-	-	-
Cel	-	-	-
Gezondheidszorg	-	-	-
Industrie	-	-	-
Kantoor	-	-	-
Logies	-	-	-
Onderwijs	-	-	-
Sport	-	-	-
Winkel	-	-	-
Overige gebruiksfuncties	0	88	0

10 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	-	-
- Plint gebouw	-	-
- Gevelbekleding	-	-
- Borstweringen	-	-
- Voegwerk	-	-
Kozijnen	-	-
- Ramen	-	-
- Deuren	-	-
- Luiken	-	-
Dakgoten en boeidelen	-	-
Dakbedekking	-	-

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.

zie tekening

11 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/ stadsbouwmeester.

- ☐ Ja
- ☑ Nee

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
231121_bouwkundig_type_Middel_OV_pdf	231121_bouwkundig_type Middel_OV.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Gelijkwaardigheid Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Constructieve veiligheid complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu Overige gegevens veiligheid Welstand Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen Installaties Constructieve veiligheid Gezondheid	23-11-2023	In behandeling
231114_type_Middel_aanvullend_pdf	231114_type Middel_aanvullend.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Gelijkwaardigheid Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Constructieve veiligheid complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu Overige gegevens veiligheid Welstand Installaties Constructieve veiligheid Gezondheid	23-11-2023	In behandeling

Bijlage 19 Projectafwijkingsbesluit Strenkhaarsweg 12A

gemeente Dalfsen

De heer [redacted]
Strenkhaarsweg 12
8152 DL Lemelerveld

Uw aanvraag ontvangen:	Ons kenmerk:	Inlichtingen bij:	Centrale nummer:
4 december 2023	Z/23/711580	[redacted]	(0529) 48 83 88

Onderwerp:
Omgevingsvergunning verlenen uitgebreid

Datum:
9 september 2024

Geachte heer [redacted]

U heeft op 4 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een kleine woning en schuur aan Strenkhaarsweg 12, 8152 DL Lemelerveld. In deze brief leest u onze beslissing.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning
Wij wensen u veel succes met de werkzaamheden. Deze brief met bijlagen is uw omgevingsvergunning. U ontvangt dit besluit alleen per e-mail. Lees alles goed door en bewaar deze omgevingsvergunning.

U mag nog niet beginnen met de werkzaamheden
De omgevingsvergunning is geldig vanaf de dag na afloop van de beroepstermijn. De beroepstermijn duurt 6 weken. Binnen deze termijn kunt u, maar ook anderen beroep indienen. Een beroep indienen doet u of anderen via de (voorzieningen)rechter.

U moet mogelijk veiligheidsmaatregelen nemen
Om onveilige situaties tijdens kap-, bouw- of sloopwerkzaamheden te voorkomen kan het zijn dat u maatregelen moet nemen. U doet dit om schade aan personen, beschadiging of hinder op wegen, werken of roerende zaken die zich in de omgeving bevinden, te voorkomen. Bent u de veroorzaker van schade en/of schade aan personen? Dan bent u verantwoordelijk.

Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)
Door uw aanvraag wijzigen de gegevens in de BAG.

Raadhuisstraat 1
Postbus 35, 7720 AA Dalfsen
T (0529) 48 83 88
F (0529) 48 82 22
E gemeente@dalfsen.nl
I www.dalfsen.nl

Adres: Strenkhaarsweg 12A, 8152 DL Lemelerveld
Gebruiksoppervlakte: 127m^2
Gebruiksfunctie: Woonfunctie

Brondocument: DOC/24/841898

Wij maken het besluit bekend
Dit doen wij op de website van de gemeente Dalfsen onder KernPUNTEN (www.dalfsen.nl/kernpunten-0), in het Gemeenteblad (www.officielebekendmakingen.nl) en in het weekblad “De Dalfser Marskramer” van 10 september 2024. Wij adviseren u ook om omwonenden te informeren over uw project. Dit voorkomt in veel gevallen dat er bezwaar wordt gemaakt, waardoor u sneller kunt starten met de werkzaamheden.

Bent u het niet eens met dit besluit?
Tegen dit besluit is beroep mogelijk bij de Rechtbank Overijssel, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Het beroepschrift moet gemotiveerd zijn en binnen zes weken na het bekend maken van dit besluit bij de Rechtbank zijn ingediend.

Ook kunt u de Voorzieningenrechter van de Rechtbank om het treffen van een voorlopige voorziening vragen. Stuur uw verzoek naar Rechtbank Overijssel, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Of doe uw verzoek digitaal (met DigiD) via www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-contact/Rechtsgebieden/Bestuursrecht

Voor zowel de behandeling van uw beroep als een verzoek om voorlopige voorziening brengt de Rechtbank u kosten in rekening.

Heeft u vragen?
Neem dan telefonisch of schriftelijk contact op met de heer [redacted] telefoonnummer 0529 [redacted]. Wilt u hierbij het zaaknummer Z/23/711580 noemen?

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,

[redacted]
Casemanager Ruimtelijke kwaliteit

Ook verstuurd aan: Bouwbedrijf Raalte B.V. [redacted]
(info@bouwbedrijfraalte.nl)

BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z/23/711580 horen de onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u om dit goed door te lezen. Hierin staan aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

1. Algemene voorschriften

Nr.	*Deel*	*Uitvoering*
1.	Uitvoering volgens de voorschriften	Het (bouw)plan moet u uitvoeren volgens de voorschriften.
2.	Schade openbare ruimte	Mogelijke schade door (bouw)werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen) wordt door de gemeente hersteld. De vergunninghouder betaalt de kosten.
3.	Omgevingsveiligheid	Als er kans bestaat op gevaar of overlast, moet het bouwterrein tijdens de bouw afgesloten zijn van de (openbare) weg en van de erven die tegen het bouwterrein aan liggen.
4.	Burgerlijk Wetboek	Volgens het Burgerlijk Wetboek mag u niet bouwen op het erf van de buren. Dit mag u wel doen als u hierover met uw buren afspraken hebt gemaakt.
5.	Wet natuurbescherming	Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking gegaan. Deze wet heeft het doel om de planten en dieren te beschermen. Iedereen in Nederland is verplicht rekening te houden met de dieren en planten. Dit betekent dat u geen dingen mag doen die dieren en planten in gevaar kunnen brengen. Als u uw oude gebouw gaat slopen, mag u nesten en verblijfplaatsen van beschermde dieren en planten niet vernielen. U mag deze dieren en planten ook niet wegjagen of weghalen. In dat geval kunt u contact opnemen met de Provincie Overijssel. Zij kunnen u uitleggen wat u dan het beste kunt doen. Meer informatie vindt u op de website van de provincie Overijssel https://www.overijssel.nl.
6.	In gebruik nemen bouwwerk	U mag het bouwwerk pas in gebruik nemen als u de gemeente heeft laten weten dat u klaar bent met de (bouw)werkzaamheden.
7.	Bouwafval	U moet uw bouwafval op het (bouw)terrein zoveel mogelijk scheiden. U moet asbest, bitumineuze stoffen, hout en board, metsel- en betonpuin, ijzer, zink, lood, koper, glas en met PAKS verontreinigde materialen gescheiden bewaren voordat u het afvoert. Geeft u het afval af aan een sorteerbedrijf? Dan hoeft u het afval niet gescheiden te bewaren. U moet het sloopafval binnen twee maanden afvoeren naar een erkende inzamelaar.
8.	Stof door sloop- en/of bouwwerkzaamheden	Om stofwolken te voorkomen of te beperken, moet u water sproeien op de onderdelen die u sloopt.

2. Toezicht

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	- Toezichthouder: [redacted] - E-mail: omgevingsloket@dalfsen.nl - Telefoon: 14 0529 - Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het toezichtkenmerk Z/24/727592.
2.	Aanwezige documenten (digitaal)	Aanwezige documenten op het bouwterrein. De documenten mogen ook digitaal aanwezig zijn. - Omgevingsvergunning: inclusief de bijlagen die u heeft ontvangen bij de omgevingsvergunning. - Bouwveiligheidsplan: onder andere inrichting bouwplaats en afscheiding. - Documenten: Overige vergunningen en documenten met voorwaarden en ontheffingen die belangrijk zijn voor het bouwen.
3.	Aanwijzingen	De toezichthouder kan aanwijzingen geven voor de bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Dit doet de toezichthouder om gevaarlijke situaties, schade of overlast voor andere bouwwerken en personen te voorkomen of te stoppen. Ook kan de toezichthouder aanwijzingen geven als er onveilig wordt gewerkt op de bouwlocatie of als iemands gezondheid in gevaar is.
4.	Uitzetten	Als dat nodig is, zorgt de toezichthouder voor de start van de werkzaamheden voor het uitzetten/ controleren van: - de rooilijnen en bebouwingsgrenzen op het bouwterrein - het straatpeil - het bouwpeil. Tenminste 7 dagen voor de start van uitzetten neemt u contact op met de toezichthouder. Zie hiervoor de contactgegevens.
5.	Meldingen	Meldingen tijdens de bouwwerkzaamheden (zie contactgegevens voor het melden): - Start bouw: 2 werkdagen voordat u begint moet u de graafwerkzaamheden melden (artikel 1.25 Bouwbesluit) - Einde bouw: op de eerste werkdag na beëindiging (artikel 1.25 Bouwbesluit) - Storten van (gewapend)beton: 3 werkdagen voor aanvang - Detailberekeningen en tekeningen: 21 dagen voor aanvang, o.a. wapeningstekeningen of installatietekeningen inclusief bijbehorende berekeningen

3. Bouwbesluit

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Bouwen volgens het Bouwbesluit	U moet bouwen volgens de regels van het Bouwbesluit.

4. Constructie

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Draagkracht ondergrond	De draagkracht van de ondergrond controleren met een (hand)sondeerapparaat voordat de bouw begint. De conusweerstand moet minimaal ≥ 4 MN/m² (40 kgf/cm²) zijn. Als dat niet zo is, dan moet u grondverbetering toepassen. Dit kan volgens opgave constructeur. In dat geval graag overleggen met de toezichthouder.
2.	Detaillering van de bouwconstructie	21 dagen voor de start van dat onderdeel moeten de tekeningen (werktekeningen) en berekeningen over de detaillering van de bouwconstructie zijn ingediend. Hieruit moet blijken dat het bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot belastingen en belasting-combinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk. Daarnaast ook van het bouwwerk zelf en aan de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie (fundatiegegevens en bouwconstructies, bijv. beton-, hout-, glas-, metselwerk-, staal-, aluminiumconstructies, etc., incl. bijbehorende verbindingen).
3.	Constructiegegevens	Minimaal 21 dagen voor de start van de bouwwerkzaamheden moet u de definitieve constructiegegevens, detailberekeningen en tekeningen ter goedkeuring bij de toezichthouder aanleveren. U mag niet met die constructies starten zolang de toezichthouder geen goedkeuring heeft gegeven. Blijkt het ontwerp niet te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit? Dan moet u een wijziging van het bouwplan ter goedkeuring indienen.

5. Waterhuishouding

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Rioolaansluiting	Voordat de sleuf voor de aansluitingen met de IBA met zand worden gedicht, moet u contact opnemen met de gemeente. De erfafscheidingsputten moeten eerst worden ingetekend.
2.	Kosten (extra) rioolaansluiting /IBA	Een nieuwe of extra woning moet apart worden aangesloten op een IBA. De initatiefnemer is hier zelf voor verantwoordelijk en draagt de kosten hiervoor.
3.	Regenwater	- Volgens de Waterwet bent u verplicht om te zorgen dat het hemelwater op eigen terrein opgenomen wordt in de grond. Hiermee helpt u wateroverlast binnen uw wijk te voorkomen. - Het is niet toegestaan om regenwater via het afvalwaterriool te lozen.

BIJLAGE 2: MOTIVERING EN OVERWEGINGEN

Hier leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en welke regelgeving we hebben gebruikt.

Uw aanvraag is compleet

Op 15 december 2023 hebben wij u tot en met 16 februari 2024 de tijd gegeven om uw aanvraag aan te vullen. De missende gegevens hebben wij op 14 februari 2024 ontvangen en beoordeeld. De aanvraag bevat voldoende informatie zodat wij de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen.

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van 26 weken.

Tegen het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 19 juni 2024 tot en met 31 juli 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben wij geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit ontvangen.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

Het besluit om u de omgevingsvergunning te geven nemen wij op basis van de voorschriften (bijlage 1), de overwegingen per activiteit (bijlage 3) en de ontvangen documenten (bijlage 4). Deze gegevens maken onderdeel uit van dit besluit.

Uw omgevingsvergunning bestaat uit de volgende activiteiten

- het bouwen van een bouwwerk
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan e.d.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op wetten.overheid.nl.

- Artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
- De Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor)
- Hoofdstuk 2, § 2.1 tot en met 2.3, van de Wabo
- Hoofdstuk 3, §3.3 van de Wabo, uitgebreide voorbereidingsprocedure
- Artikel 3:11, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, ter inzage leggen van het ontwerpbesluit
- Artikel 4:15, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn uit te stellen omdat wij u hebben gevraagd om de aanvraag aan te vullen

BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN PER ACTIVITEIT

Het bouwen van een bouwwerk

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan 'Buitengebied gemeente Dalfsen inclusief de daarbij horende herzieningen'

Op het perceel Strenkhaarsweg 12 is het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen', inclusief de daarbij horende herzieningen van toepassing. Op het perceel is volgens de bij de bestemmingsplan horende plankaart bestemd voor 'Wonen', met de gebiedsaanduiding 'bomenteelt' waarop de bestemmingsplanregels van toepassing zijn.

Het bouwplan is strijdig met het bestemmingsplan en daarbij horende onderstaande planregel:

- Artikel 27, lid 27.2.1 sub b: per bestemmingsvlak is ten hoogste één woning toegestaan, dan wel het ter plaatste van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal.
  Op de plankaart is geen aanduiding voor een extra woning opgenomen. Bij realisatie van dit bouwplan komt het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak wonen op twee.

Uw project voldoet niet aan de regels uit het bestemmingsplan. Bij de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' leggen we uit waarom we uw project toch mogelijk willen maken.

Uw project voldoet aan de welstandseisen

Dit is vastgesteld door de Welstandscommissie van Het Oversticht op 8 maart 2024.

Uw project voldoet aan het Bouwbesluit

Het project is getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Wet natuurbescherming (Aerius-berekening)

Bij de aanvraag heeft u een Aerius-berekening gevoegd. Hieruit blijkt dat de depositie van stikstofverbindingen afkomstig van uw project in de aanleg- en gebruiksfase 0,00 mol per hectare per jaar is op het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied. Op grond van de Wet natuurbescherming is daarom geen vergunning nodig. Er is dus ook geen 'verklaring van geen bedenkingen Wet natuurbescherming' van de provincie Overijssel noodzakelijk.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op wetten.overheid.nl.

- artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- artikel 2.10, van de Wabo, waarin staat dat aan het Bouwbesluit, bouwverordening, ruimtelijke regels en redelijke eisen welstand moet worden voldaan

Conclusie

Uw project voldoet aan de regels en eisen. Daarom ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'het bouwen van een bouwwerk'.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

Zoals bij de activiteit 'Het (ver)bouwen van een bouwwerk' al is aangegeven, is uw plan strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij behorende planregel

Afwijken buiten de mogelijkheden van het bestemmingsplan
Het bestemmingsplan en de algemene afwijkingsregels bieden geen mogelijkheid om hiervan af te wijken. Wij zijn echter bereid mee te werken aan het bouwplan middels een project-afwijkingsbesluit op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo. Voor de motivatie verwijzen wij naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing 'Ruimtelijke onderbouwing', van datum 14 februari 2024 *(DOC/24/780523),* zoals bij dit besluit is bijgevoegd. Uit de ruimtelijke onderbouwing is in voldoende mate aangetoond dat het plan ruimtelijk gezien aanvaardbaar is.

<u>Vooroverleg met Provincie/Rijk</u>
Op grond van artikel 6.18 Bor is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 Wabo het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing.

Het Rijk
In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisten opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke plannen. Geoordeeld wordt dat de voorgenomen ontwikkeling geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

Provincie Overijssel
Gelet op de locatie, aard en omvang van de ontwikkeling wordt het voeren van een vooroverleg met de provincie niet noodzakelijk geacht.

Waterschap Drents Overijsselse Delta
Vooroverleg met het Waterschap heeft plaatsgevonden via het invullen van de digitale watertoets. De uitkomsten van deze watertoets heeft ertoe geleid dat de 'paragraaf waterschapsbelang' van het waterschap van toepassing is

<u>Verklaring van geen bedenkingen</u>
De Wabo bepaalt in artikel 2.27 in samenhang met artikel 6.5 Bor dat, indien het voornemen bestaat om een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het geldende bestemmingsplan, de gemeenteraad vooraf hiervoor een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen moet verlenen. Er wordt gebruik gemaakt van de Beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen. Daardoor valt deze aanvraag binnen de vastgestelde lijst van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is.

Wanneer een project niet voldoet aan het bestemmingsplan, toetsen wij het project aan (landelijke) regels om af te wijken van het bestemmingsplan.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving
Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl.

- Artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
- De Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor)
- Hoofdstuk 2, § 2.1 tot en met 2.3, van de Wabo
- Hoofdstuk 3, §3.3 van de Wabo, uitgebreide voorbereidingsprocedure

- Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente inclusief de daarbij behorende herzieningen, met de bestemming 'Wonen', gebiedsaanduiding 'bomenteelt'
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer.

Conclusie
Voor de activiteit 'het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

BIJLAGE 4: DOCUMENTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z/23/711580 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

Nr.	Ontvangstdatum	Omschrijving	Document nr.
1.	4 december 2023	7640633_1701683388501_publiceerbareaanvraag.pdf	DOC/23/758217
2.	4 december 2023	7640633_1701682957658_6.jpg	DOC/23/758220
3.	4 december 2023	7640633_1701682979822_7.jpg	DOC/23/758221
4.	4 december 2023	7640633_1701682900879_4.jpg	DOC/23/758222
5.	4 december 2023	7640633_1701682873621_3.jpg	DOC/23/758223
6.	4 december 2023	7640633_1701682854738_2.jpg	DOC/23/758224
7.	4 december 2023	7640633_1701682824927_1.jpg	DOC/23/758225
8.	4 december 2023	7640633_1701682771743_F01_foto_overzicht_bestaand.pdf	DOC/23/758226
9.	4 december 2023	7640633_1701682592469_23-042-02-Bouwbedrijf_Raalte-[redacted]_woning.pdf	DOC/23/758229
10.	4 december 2023	7640633_1701682518909_23-042-01-Bouwbedrijf_Raalte-[redacted]_woning.pdf	DOC/23/758230
11.	4 december 2023	7640633_1678188261542_2921_DS_Strenkhaarsweg_12.pdf	DOC/23/758231
12.	14 februari 2024	7640633_1707896913518_Situatie_Strenkhaarsweg_12_Lemelerveld	DOC/24/780519
13.	14 februari 2024	7640633_1707897012776_S01_nieuwbouw_schuur	DOC/24/780520
14.	14 februari 2024	7640633_1707896867575_Participatie_verslag	DOC/24/780521
15.	14 februari 2024	7640633_1707896725358_Archeologisch_bodemonderzoek	DOC/24/780522
16.	14 februari 2024	7640633_1705307338261_ROBLemelerveldStrenkhaarsweg12_inclusief_bijlagen_8_1_2024	DOC/24/780523
17.	11 december 2023	7640633_1702274324598_T23180-rapportage-08-12-2023.pdf	DOC/23/758216

18.	4 december 2023	7640633_1701682692912_23-185_Rapport.pdf	DOC/23/758227
19.	4 december 2023	7640633_1701682620081_BBSL-woning-Herms-6-11-2023.pdf	DOC/23/758228
20.	8 maart 2024	R34358-2024.pdf welstand Strenkhaarsweg 12	DOC/24/790833

Ruimtelijke Onderbouwing

Lemelerveld, Strenkhaarsweg 12

Uw specialist in

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

November 2023

DEFINITIEF

Ruimtelijke onderbouwing
Lemelerveld, Strenkhaarsweg 12

Plannaam: Lemelerveld, Strenkhaarsweg 12

Plantype: Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning

Datum: November 2023

BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies

Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle
0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 3

1.1 AANLEIDING 3
1.2 LIGGING PROJECTGEBIED 3
1.3 HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME 3
1.4 LEESWIJZER 5

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE 6

2.1 HUIDIGE SITUATIE PROJECTGEBIED EN OMGEVING 6
1.2 DE GEWENSTE SITUATIE 6
2.3 VERKEER EN PARKEREN 8

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 10

3.1 RIJKSBELEID 10
3.2 PROVINCIAAL BELEID 12
3.3 GEMEENTELIJK BELEID 21

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN 25

4.1 GELUID 25
4.2 BODEM 27
4.3 LUCHTKWALITEIT 27
4.4 EXTERNE VEILIGHEID 28
4.5 MILIEUZONERING 30
4.6 GEUR 32
4.7 ECOLOGIE 33
4.8 ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE 35
4.9 WATER 36

HOOFDSTUK 6 CONCLUSIE 39

BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE MOTIVERING 40

BIJLAGE 1 ADVIES HET OVERSTICHT 40
BIJLAGE 2 VERKENNEND BODEMONDERZOEK 41
BIJLAGE 3 AERIUS-BEREKENING 42
BIJLAGE 4 QUICKSCAN FLORA & FAUNA 43
BIJLAGE 5 WATERTOETSRESULTAAT 44

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de realisatie van één woning aan de Strenkhaarsweg 12 te Lemelerveld. Concreet gaat het voornemen uit van de realisatie van een kleine woning (375m^3) met schuur (50 m^2). Op basis van de gemeentelijke beleidsregel 'Sloop voor kansen' kan de mogelijkheid worden gegeven voor de realisatie van een kleine woning. Hiervoor zal de huidige schuur binnen het projectgebied gesloopt moeten worden en zijn er nog sloopmeters elders (Ommerweg 4a en Poppenallee 20) uit de gemeente Dalfsen aangekocht. In totaal wordt er 534 m^2 aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Binnen het projectgebied staat één woning, met de beoogde ontwikkeling zal hier één wooneenheid bijkomen.

Deze ontwikkeling is echter niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan ''Buitengebied Dalfsen", waarin de gronden zijn voorzien van bestemming 'Wonen' waar maximaal één woning is toegestaan. Gelet op het vorenstaande ontbreken de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de beoogde ontwikkeling.

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, is de gemeente bereid af te wijken van het bestemmingsplan via een omgevingsvergunning conform artikel 2.12 eerste lid onder a, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (uitgebreide voorbereidingsprocedure). Deze afwijking van het bestemmingsplan moet gemotiveerd worden met een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt in het zuidwesten van de kern Lemelerveld van de gemeente Dalfsen. In afbeelding 1.1 is de ligging van het projectgebied in Lemelerveld (rode ster) en ten opzichte van de directe omgeving (rood kader) weergegeven.

Afbeelding 1.1 Ligging van het projectgebied ten opzichte van Lemelerveld (Bron: www.plattekaart.nl)

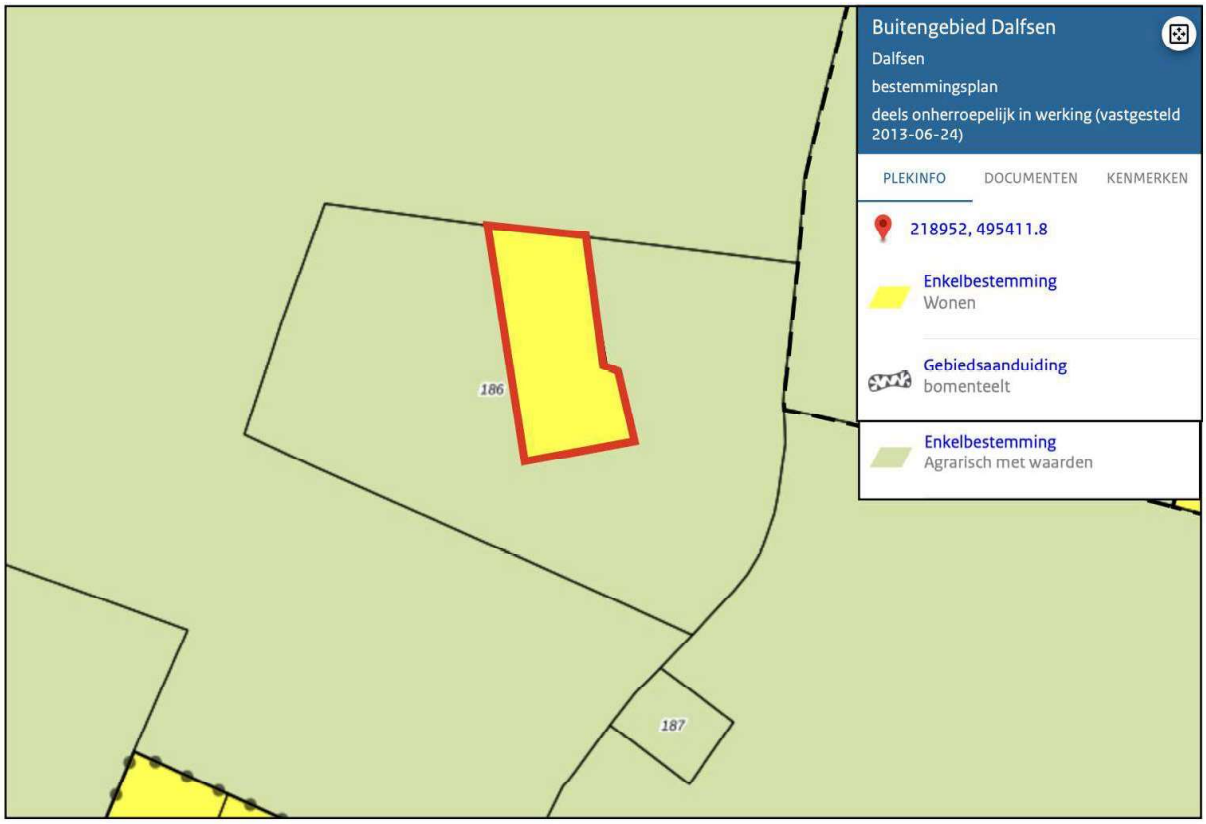
1.3 Huidig planologisch regime

1.3.1 Algemeen

Het projectgebied ligt binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen "Buitengebied Dalfsen", "4e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Plattelandswoningen" en "Chw

bestemmingsplan 8e verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen". Vorenstaande plannen zijn vastgesteld door de raad van de gemeente Dalfsen op respectievelijk 24 juni 2013, 22 september 2014 en 25 april 2022.

Afbeelding 1.2 geeft een verbeelding van het projectgebied binnen het geldende bestemmingsplan.



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

1.3.2 Beschrijving bestemmingen

Het projectgebied heeft op basis van de bestemmingsplannen "Buitengebied Dalfsen" de enkelbestemming 'Wonen' en de gebiedsaanduiding bomenteelt. Tevens is het projectgebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' op basis van "Chw bestemmingsplan 5e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen", welke op 17 juni 2019 is vastgesteld door de gemeente Dalfsen. Verder gelden er meerdere herzieningen en veegplannen, welke niet van belang zijn voor dit projectgebied.

Enkelbestemming 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn onder anderen bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep met daarbij behorende bebouwing, tuinen en erven. Per bestemmingsvlak is ten hoogste één woning toegestaan, dan wel het ter plaatste van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal. Woningen mogen maximaal een goothoogte hebben van 4,5 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.

Gebiedsaanduiding 'Bomenteelt'

Ter plaatse van de aanduiding 'bomenteelt' is het gebruik van de gronden voor opgaande vormen van hout-, boom- en fruitteelt toegestaan.

Dubbelbestemming ' Waarde – Archeologie 3'

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.

1.3.3 Strijdigheid

Op basis van het geldend bestemmingsplan "Buitengebied Dalfsen" is maar één woning toegestaan binnen het projectgebied. De beoogde ontwikkeling is daarmee in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken wordt via een omgevingsvergunning afgeweken van het geldende bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 30 van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (uitgebreide voorbereidingsprocedure).

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het voorgenomen initiatief in overeenstemming is met een ‘goede ruimtelijke ordening’.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige en gewenste situatie van het projectgebied gegeven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het relevante beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en gemeente Dalfsen beknopt beschreven. In hoofdstuk 4 passeren de relevante milieuaspecten en water kort de revue. In hoofdstuk 5 is de conclusie opgenomen.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Huidige situatie projectgebied en omgeving

Het projectgebied ligt in het buitengebied van de kern Lemelerveld op het woonperceel aan de Strenkhaarsweg 12.

De bestaande woning met bijgebouwen is gesitueerd aan de zuidzijde van het perceel. Ten zuiden van de bestaande woning is een siertuin gesitueerd. Ten noorden van de woning met bijgebouw staan verouderde landschapsontsierende bijgebouwen. Deze landschapsontsierende bijgebouwen zullen ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling worden gesloopt. In afbeelding 2.1 zijn de verschillende te slopen bijgebouwen weergegeven. Het projectgebied is omringd door agrarische gronden en heeft één toegangsweg; de Strenkhaarsweg.

Afbeelding 2.2 is luchtfoto weergegeven, waarin het projectgebied is aangegeven met een rood kader.

Afbeelding 2.1 Luchtfoto projectgebied en omgeving (Bron: www.topotijdreis.nl)

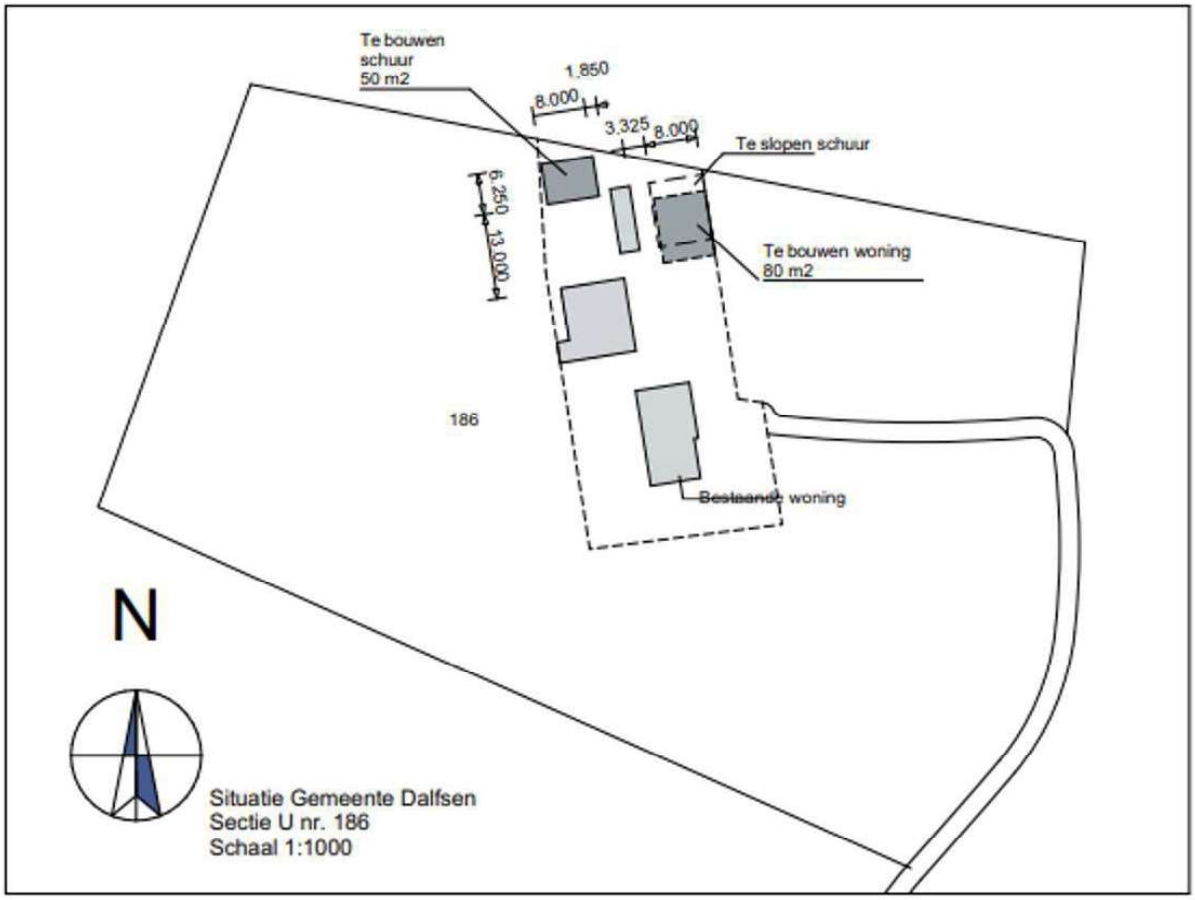
2.1.1 De gewenste situatie

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van een kleine woning met een schuur. De woning zal een uitstraling hebben van een schuurwoning met een inhoud van 375m^3. Bij de nieuw te realiseren woning wordt een bijgebouw van 50 m^2 gebouwd. Het voornemen kan mogelijk gemaakt worden op basis van de gemeentelijke beleidsregel ‘Sloop voor kansen’. Voor het realiseren van een kleine woning van 375 m^3 met bijgebouw van 50 m^2 moet 425 m² ontsierende bebouwing met asbestdak of 500 m² ontsierende bebouwing zonder asbestdak worden gesloopt.

In voorliggend geval wordt op het eigen perceel 76 m^2 gesloopt. Dit dak bestaat voor een deel uit asbest. Verder wordt er aan de Ommerweg 4a 337 m^2 gesloopt. Dit dak heeft geen asbest. Tot slot wordt er 120 m^2 aan de Poppenallee 20 zonder asbestdak gesloopt. Totaal wordt er 534 m^2 aan landschapsontsierende bebouwing in de gemeente Dalfsen gesloopt wat het recht geeft op de realisatie van een kleine woning aan de Strenkhaarsweg 12.

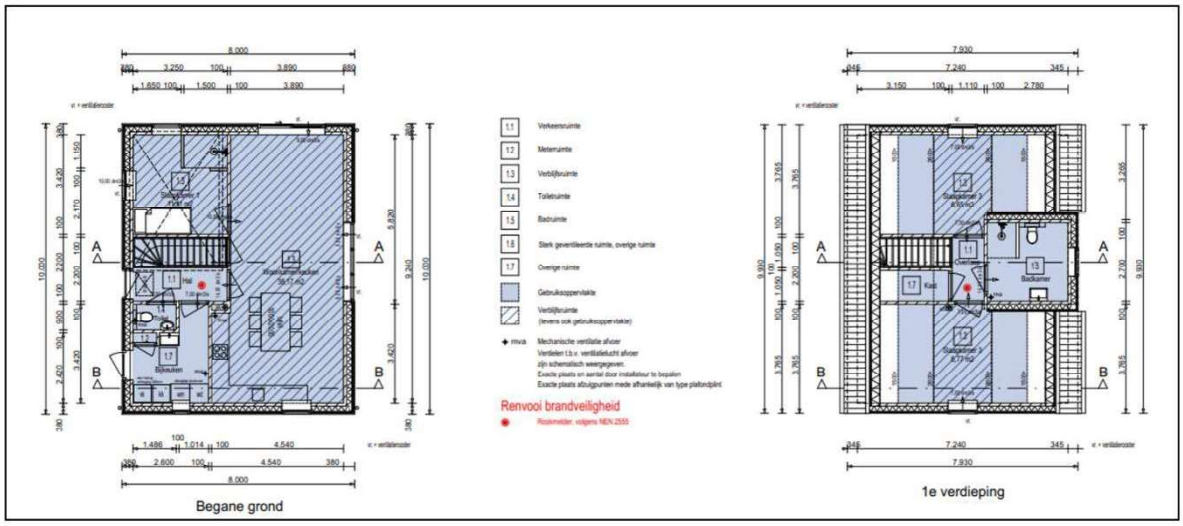
De woning zal worden gebouwd aan de noordkant van het perceel, de bebouwing aan de noordzijde van het perceel zal worden gesloopt. Het bijgebouw van de te realiseren woning zal worden gebouwd in het verlengde van de stenen schuur. Voor de voorgenomen ontwikkeling heeft Het Oversticht positief geadviseerd. Het Oversticht heeft enkele randvoorwaarden geadviseerd. Voor het volledige advies wordt verwezen naar bijlage 1 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Afbeelding 2.3 geeft de beoogde locaties van de woning (rode stip) en het bijgebouw (oranje stip) weer.



Afbeelding 2.3 Locaties Woning (rood) en bijgebouw (oranje) (Bron: Het Oversticht)

Afbeelding 2.4 Gevelaanzichten woning (Bron: Het Oversticht)



Afbeelding 2.5 Plattegrond woning (Bron: Het Oversticht)

2.3 Verkeer en parkeren

2.3.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. De gemeente Dalfsen heeft de kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020 vastgesteld. Hierin is aansluiting gezocht bij de landelijke parkeerkencijfers op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren (december 2018)' van het CROW. Wat betreft de functies wordt aansluiting gezocht bij de functies zoals genoemd in deze CROW-publicatie. De parkeernormen in CROW-publicatie 381 Toekomstbestendig parkeren bestaan uit een minimum- en maximumwaarde. De gemeente Dalfsen hanteert het gemiddelde.

Voor de verkeersgeneratie wordt aangesloten bij de publicatie ‘Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)’ van het CROW. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. Ook de stedelijkheidsgraad is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en dus op de hoogte van het parkeerkencijfer. Onder stedelijkheidsgraad wordt verstaan het aantal adressen per vierkante kilometer. In de vermelde publicatie van het CROW worden parkeerkencijfers weergegeven onderverdeeld naar functies, de stedelijke zone en de stedelijkheidsgraad.

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

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

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

2.3.2 Uitwerking

In voorliggend geval wordt enkel het toevoegen van een nieuwe woning getoetst. De bestaande woonactiviteiten blijven behouden.

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

Woningtype	Aantal	Parkeerbehoefte per woning	Totale parkeerbehoefte
Koop, huis, vrijstaand	1 woning	2,4	2,4

Afgerond is er sprake van een parkeerbehoefte van 3 parkeerplaatsen. Het projectgebied is van voldoende omvang om op eigen erf te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte.

Indien de verkeersgeneratie wordt bepaald komt het volgende naar voren.

Woningtype	Aantal	Verkeersgeneratie per woning	Totale Verkeersgeneratie
Koop, huis, vrijstaand	1 woning	8,2	8,2

Afgerond is er sprake van een verkeersgeneratie van 9 verkeersbewegingen per etmaal. De omliggende wegen rondom het projectgebied zijn van voldoende omvang om deze verkeergeneratie op te vangen.

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

2.3.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect ‘verkeer en parkeren’ geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit projectgebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

3.1.1.1 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 onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

3.1.1.2 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.

- *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.

- *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.

- *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.

- *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.

3.1.1.3 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:

- 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;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt 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;
- 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 toekomstige generaties.

3.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

In voorliggend geval betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconstateerd is dat de woonfunctie de meest logische vervolgfunctie voor het projectgebied. Bij het uitwerken van het voornemen zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in deze ruimtelijke motivering opgenomen herontwikkeling.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.2.1 Algemeen

In de toenmalige Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

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

In het 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.´

3.1.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Ladder

Wat betreft de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij ‘nieuwe stedelijke ontwikkelingen’ (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Op het realiseren van woningen is ondermeer de uitspraak ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921 van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van respectievelijk 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien er sprake is van een toevoeging van één woning. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

In dit geval gaat het om het toevoegen van een woning. Dit is geen stedelijke ontwikkeling in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.3 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

Het initiatief is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, welke is verankerd in de Omgevingsverordening. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes 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 herbestemming en het concentreren van ontwikkelingen rond bestaande infrastructuurknooppunten;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie Overijssel. 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.

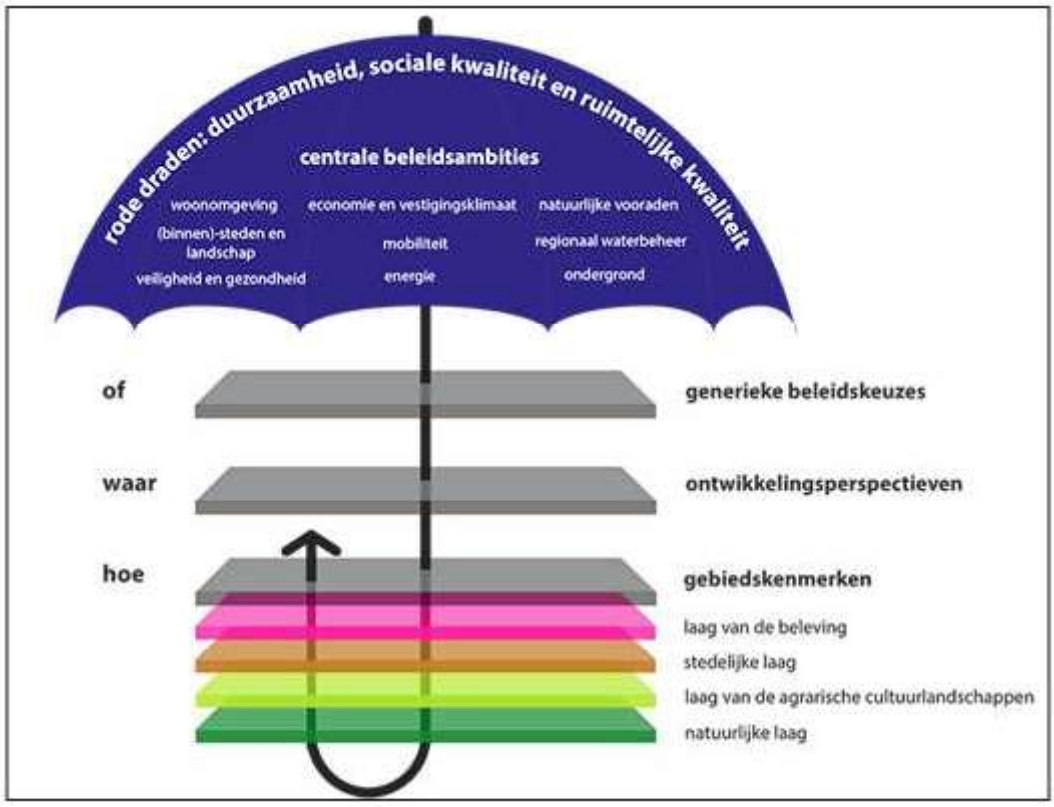
Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid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

3.2.3 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, et cetera kan aan de hand van deze drie stappen bepaald worden of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

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

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



Afbeelding 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Hieronder worden de generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken nader toegelicht.

3.2.3.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen van de provincie. 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.

3.2.3.2 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 onderscheid 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 – voor dat 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.

3.2.3.3 Hoe - Gebiedskenmerken

Ten slotte 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 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 onze omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Toetsing van voorliggend initiatief aan het uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel geeft globaal het volgende beeld.

3.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase ‘generieke beleidskeuzes’ zijn een aantal artikelen uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Op deze artikelen zal hierna nader worden ingegaan.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1: Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden 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

In voorliggend geval gaat het om een sloop-voor-kansen ontwikkeling waarbij een fors oppervlakte aan landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt. De totale omvang van het te slopen oppervlak bedraagt 534 m^2. Hiervoor in de plaats wordt een kleine woning van 375 m^3 gerealiseerd. Per saldo is sprake van een afname van het bebouwde oppervlak in de groene omgeving. Een compensatiewoning in het kader van een sloop-voor-kansen regeling worden logischerwijs in het buitengebied (buiten bestaand stedelijk gebied) gerealiseerd.

Samenvattend wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met de provinciale principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

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 de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.
3. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.
5. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

De ontwikkeling voorziet in een toename van de ruimtelijke kwaliteit, door sloop van ontsierende bebouwing en de realisatie van een schuurwoning op het bestaande erf aan de Strenkhaarsweg. Bij het ontwerp van de woning is rekening gehouden met de adviezen van Het Oversticht. Tevens wordt gesteld dat de ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief, voldoet aan het uitvoeringsmodel en aan de provinciale vier-lagen benadering. In komende subparagrafen wordt daar nader op ingegaan. Geconcludeerd wordt dat in voldoende mate rekening is gehouden met het gestelde in artikel 2.1.5.

Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen (Lid 1)

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

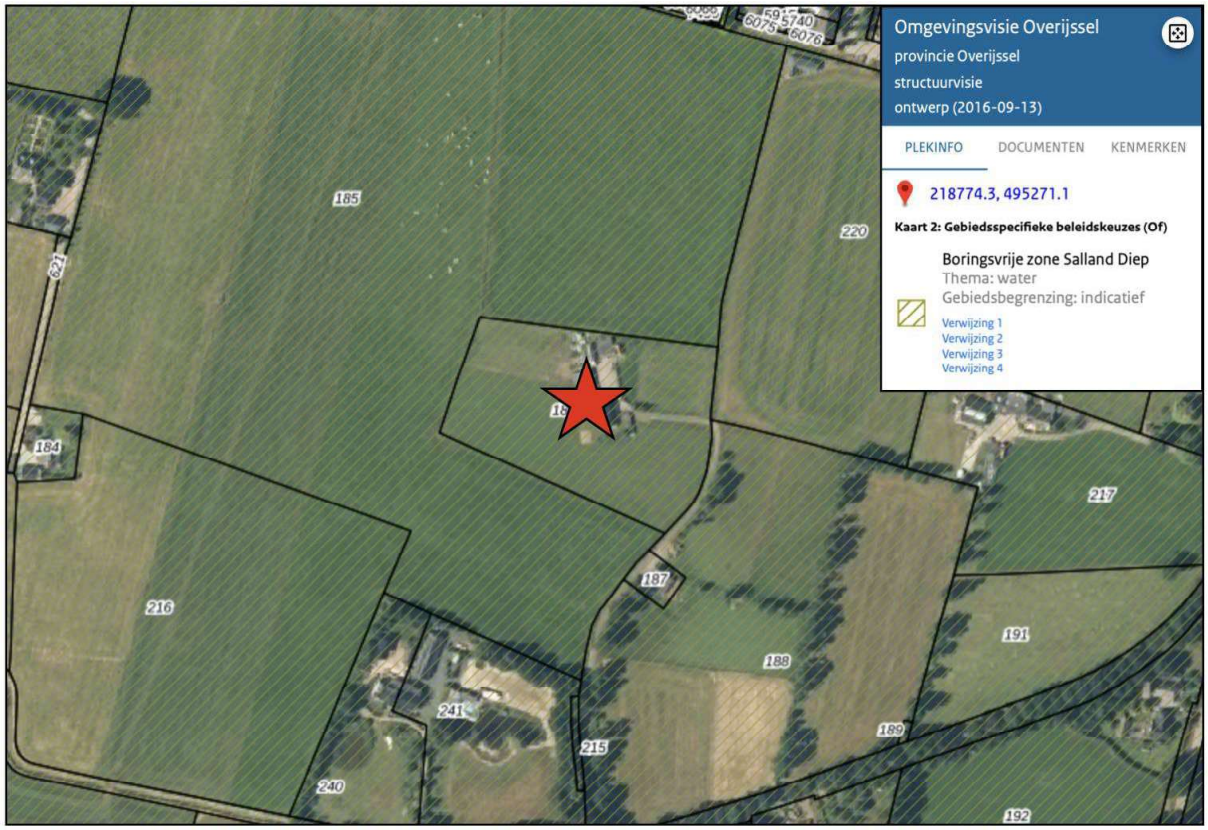
Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Voorgenomen ontwikkeling ziet toe op het toevoegen van een kleine woning van 375 m^3 met bijbehorend bijgebouw van 50 m^2 in het buitengebied van gemeente Dalfsen. Zoals blijkt uit paragraaf 3.1.2 en 3.2.2 past het voornemen binnen het gemeentelijk woonbeleid en woonafspraken met de provincie Overijssel.

Gelet op het vorenstaande wordt voldaan aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 4.6.4 Vergunningplicht reservering Salland Diep

1. Alle onttrekkingen van grondwater op een diepte van meer dan 50 meter beneden het maaiveld en zijn gelegen in het gebied, aangegeven als boringsvrije zone Salland Diep op kaart Drinkwatervoorziening en grondwaterbescherming, zijn vergunningsplichtig.
2. Het algemeen bestuur van het Waterschap Drents Overijsselse Delta regelt bij verordening dat voor onttrekkingen van grondwater op een diepte van meer dan 50 meter beneden het maaiveld en zijn gelegen in het gebied, aangegeven als boringsvrije zone Salland Diep op kaart Drinkwatervoorziening en grondwaterbescherming, een vergunningplicht geldt.
3. Het dagelijkse bestuur van het Waterschap Drents Overijsselse Delta kan voor het gebied bedoeld in lid 2 slechts vergunning verlenen voor het onttrekken van grondwater als dit grondwater bedoeld is voor hoogwaardige industrieel gebruik waarop de Warenwet van toepassing is en waarvoor geen alternatief voorhanden is.
4. Het algemeen bestuur van het Waterschap Drents Overijsselse Delta kan de vrijstellingsmogelijkheid, bedoeld in artikel 6.11, vijfde lid van het Waterbesluit niet toepassen op de onttrekkingen waarvoor het dagelijkse bestuur op grond van het vorige lid vergunning verleent.



Afbeelding 3.2 Uitsnede van de Generieke beleidskeuzes kaart (Bron: Ruimtelijkeplanen.nl)

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.6.4 van de Omgevingsverordening Overijssel

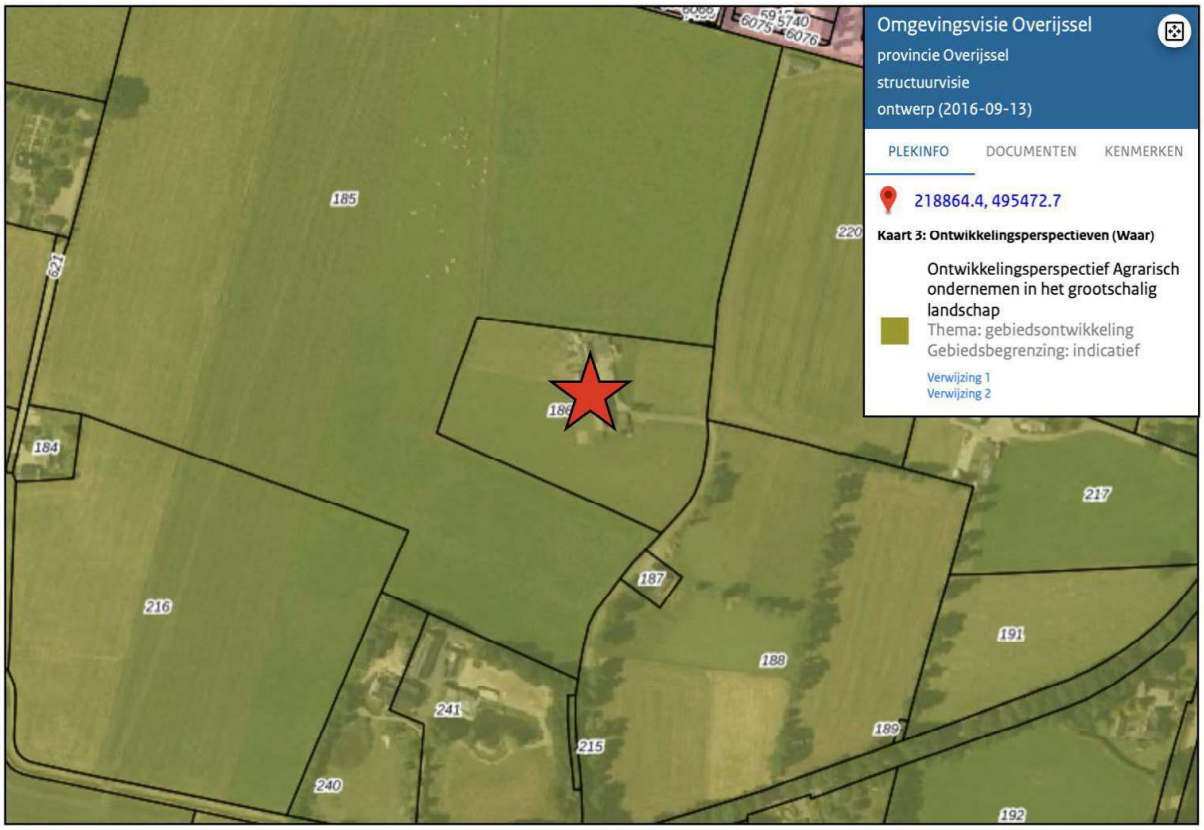
In voorliggend geval is geen sprake van onttrekkingen van grondwater op een diepte van meer dan 50 meter beneden het maaiveld. Er is op basis hiervan ten behoeve van het voornemen dan ook geen vergunning noodzakelijk. Gesteld wordt dat het voornemen niet strijdig is met de beleidsuitgangspunten ten aanzien van de boringsvrije zone (artikel 4.6.4 van de Omgevingsverordening).

Bij de overige afwegingen in de eerste fase 'Of - generieke beleidskeuzes' zijn er verder geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen.

Het projectgebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap’, zoals is te zien in afbeelding 3.2. Het projectgebied is aangegeven met een rode ster.

3.2.4.2 Waar – Ontwikkelingsperspectieven

Het projectgebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap’, zoals is te zien in afbeelding 3.2. Het projectgebied is aangegeven met een rode ster.



Afbeelding 3.3 Uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart (Bron: Ruimtelijkeplanen.nl)

<u>‘Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap’</u>

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

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

<u>Toetsing van het initiatief aan het ‘Waar - Ontwikkelingsperspectief’</u>

Het karakter van het gebied rondom het projectgebied met een menging van meerdere functies, waarbij de functie 'agrarisch' niet de hoofdfunctie is, maakt dat een nuancering ter zake van de begrenzing van het ontwikkelingsperspectief noodzakelijk is. De ontwikkelingsperspectieven zijn dan ook niet normstellend maar richtinggevend. Afwijkingen van de ontwikkelingsperspectieven zijn mogelijk, mits de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken wordt versterkt.

In voorliggend geval is sprake van een ontwikkeling die aansluit bij de ruimtelijk-functionele structuur van de omgeving in combinatie met een versterking van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat de nieuwe functies geen belemmeringen met zich meebrengen ten aanzien van nabijgelegen functies en relevante omgevingsaspecten.

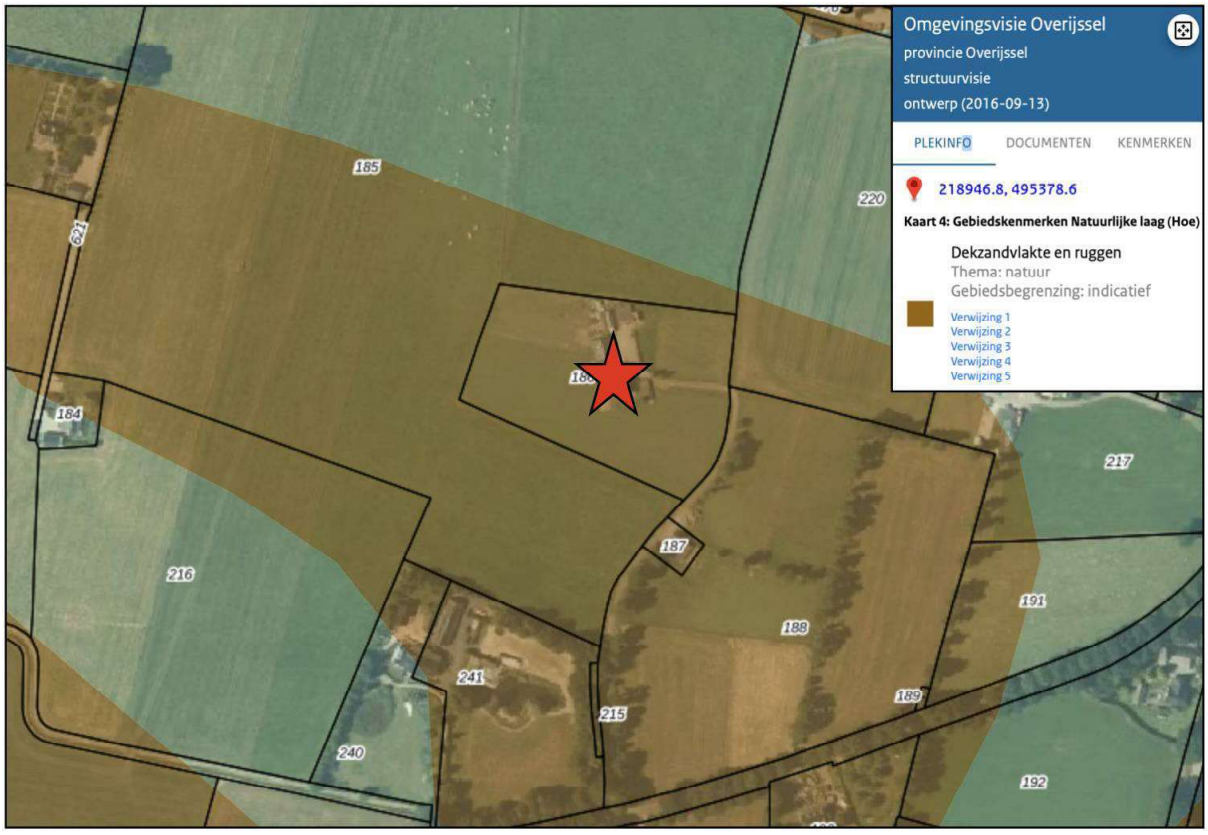
3.2.4.3 Hoe – Gebiedskenmerken

Op basis van de gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. In voorliggende situatie is vanwege de ligging in het buitengebied de 'Stedelijke laag' niet van toepassing en wordt daarom buiten beschouwing gelaten.

1. De 'Natuurlijke laag'

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes en bepaalden de stroomsnelheden van IJssel, Vecht, Regge of Dinkel waar het fijne (komgronden) en waar het grovere sediment (oeverwallen) werd afgezet. En ontwikkelde veen zich daar, waar het water maar moeilijk weg kon. 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 projectgebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen'. In afbeelding 3.4 is een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart opgenomen waarbij het projectgebied met rode ster indicatief zijn weergegeven.



Afbeelding 3.4 Uitsnede Gebiedskenmerken kaart – natuurlijke laag (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

'Dekzandvlakte en ruggen'

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie Overijssel. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

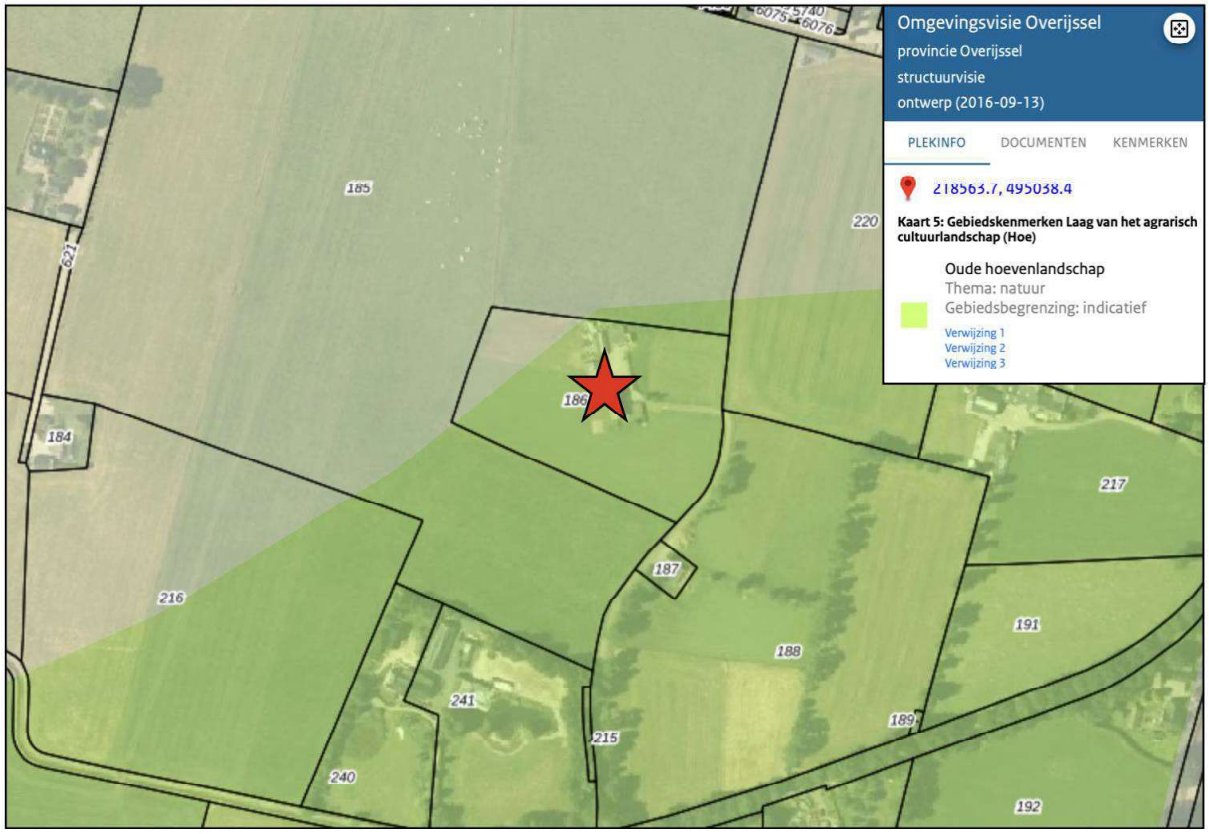
Toetsing van het initiatief aan gebiedskenmerk 'Natuurlijke laag'

De van oorsprong voorkomende 'Natuurlijke laag' is in het projectgebied niet of nauwelijks meer aanwezig. Deze gronden waren in gebruikt als een woonperceel. De nieuw te realiseren woning wordt gebouwd waar in de huidige situatie een schuur is gesitueerd.

De gebiedskenmerken uit de natuurlijke laag worden daarbij – voor zover nog aanwezig – mee beschermd. De ontwikkeling is in overstemming met het gestelde in de 'Natuurlijke laag'.

2. De 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

In de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan. Het projectgebied is op basis van de gebiedskenmerkenkaart in de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangemerkt als landschapstype 'Oude Hoevenlandschap', zoals te zien is in afbeelding 3.5.



Afbeelding 3.5 Uitsnede Laag van het agrarisch cultuurlandschap (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

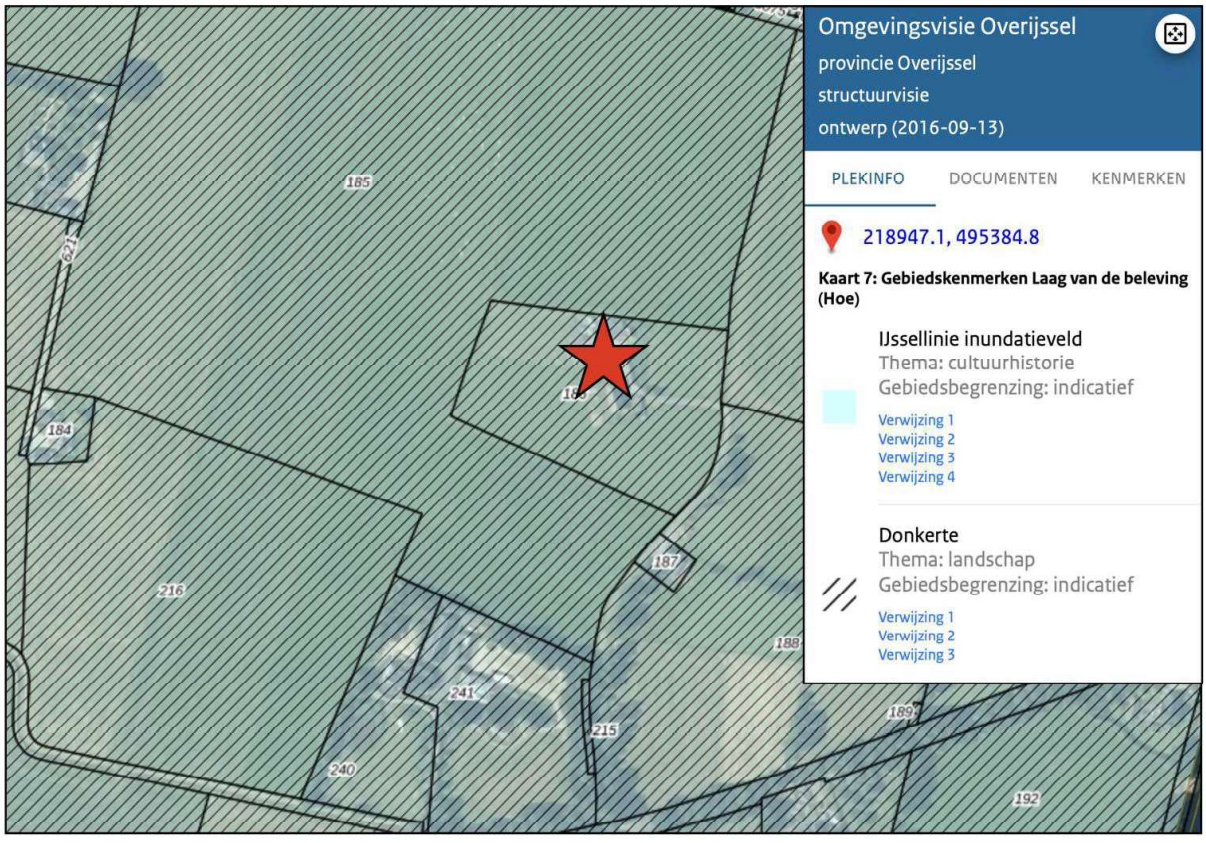
'Oude hoeven landschap'

Het Oude Hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrastrijk met veel variatie op de korte afstand. Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

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

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van een kleine woning op het bestaande woonerf aan de Strenkhaarsweg. Voor de voorgenomen ontwikkeling wordt een veelvoud aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. De nieuwe woning wordt ter plaatse van een te slopen schuur gebouwd. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling wordt er geen beslag gelegd op de groene ruimte rondom het projectgebied. Geconcludeerd wordt dat de landschaps- en gebiedskenmerken als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling niet worden aangetast.

'Laag van beleving'



Afbeelding 3.6 Uitsnede Laag van beleving (Bron: Ruimetelijkeplannen.nl)

'Donkerte'

Lichte gebieden geven een beeld van de economische dynamiek van de provincie: de steden en dorpen, de autosnelwegen, de kassengebieden, de attractieparken, de grote bedrijventerreinen en de gebieden met veel bebouwing. De donkere gebieden geven een indicatie van de 'buitengebieden' van Overijssel. De natuurcomplexen en de grote landbouwgebieden. De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. Het zijn de relatief 'luwe' dun bewoonde gebieden met een lage gebruiksdruk.

'IJssellinie inundatieveld'

Dit gebied is één van de bakens in de tijd en brengt een cultuurhistorische ambitie met zich mee. Zoals het creëren van verbindingen en verbanden tussen bestaande bakens, welke onderdeel van een groter geheel zijn maar nu verloren of geïsoleerd in het landschap liggen. Tevens kunnen bakens van deze tijd worden toegevoegd. Cultuurhistorische waarden dienen behouden te worden door ze bewust in te zetten in gebiedsopgaves.

Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van beleving'

Ten eerste wordt gesteld dat lichtuitstraling inherent is aan de woonfunctie. Er is echter geen sprake van een onevenredige toename van (kunst)licht in het buitengebied. Onnodige verlichting wordt zoveel mogelijk voorkomen. De functie van het gebied als inundatieveld is niet meer waarneembaar. Het projectgebied heeft daarnaast geen cultuurhistorische waarde.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de "Laag van de beleving".

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciale beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in een tal van plannen. Met betrekking tot deze ruimtelijke motivering zijn de hieronder genoemde beleidsstukken van toepassing.

3.3.1 Omgevingsvisie Dalfsen

3.3.1.1 Algemeen

In februari 2022 is de Omgevingsvisie Dalfsen vastgesteld. De Omgevingsvisie is een visie op hoofdlijnen voor de hele gemeente. Het doel van deze Omgevingsvisie is om een integraal beleidskader te krijgen voor wat de gemeente belangrijk vindt om te behouden, te versterken en te ontwikkelen. De Omgevingswet gaat uit van vertrouwen en ruimte voor eigen initiatief. In de visie is aangegeven wat de gemeente doet, maar ook wat inwoners, ondernemers, organisaties en andere partijen in de samenleving kunnen doen.

De Omgevingsvisie is één integraal, samenhangend strategisch plan over de fysieke leefomgeving. Het Programma kan worden gezien als een concrete uitwerking van de Omgevingsvisie. Programma's kunnen speciaal voor een (deel)gebied of een bepaald (milieu)thema worden gemaakt. Er zijn 4 gebiedstypen onderscheiden binnen de gemeente Dalfsen.

In de structuurvisie wordt 20 jaar vooruitgekeken, de focus ligt op 2040. Als relevante trends en ontwikkelingen zijn aangegeven:

- Druk op de woningvoorraad;
- Vergrijzing en ontgroening;
- Buitengebied bevindt zich in grote transitie;
- Klimaatverandering
- Energietransitie;
- Gezondheid.

De Omgevingswet gaat uit van een dynamisch systeem van plannen maken. Geen vastomlijnde plannen meer voor een vaste tijd. De cyclus start met de kaders en ambities in een Omgevingsvisie. Deze werken door in programma's en in het Omgevingsplan en uiteindelijk in de vergunningverlening. Door te evalueren, wordt besloten of doelen en ambities zijn gehaald. Waar nodig of gewenst, herziet de gemeente Dalfsen de visie om te kunnen bijsturen of aan te passen aan dan actuele vragen.

Het projectgebied ligt in het buitengebied ten westen van de kern Dalfsen, tussen de N340 en de Vecht. In de eerste plaats is er het essenlandschap dat de overgang vormt tussen het Vechtdal naar het open agrarische landschap ten noorden van de N340. In de tweede plaats vallen Vecht en uiterwaarden in dit deelgebied. Een gebied dat zich kenmerkt door natuur, water, cultuurhistorie en recreatie. Binnen de landschappen van de beide sub gebieden bevinding zich daarnaast ook agrarisch ondernemers.

Voor het buitengebied rondom Dalfsen heeft de gemeente de ambitie om een aantrekkelijk en onderscheidend landelijk gebied te ontwikkelen. Hierdoor zijn alleen kleinschalige vormen van recreatie toegestaan, en koestert de gemeente landschappelijke, ecologische, en cultuurhistorische waarden.

3.3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie

Het realiseren van een kleinschalige woning past binnen de omgeving, en wordt gerealiseerd op een bestaand woonerf. Ter plaatse worden landschapsontsierende bebouwing met asbest gesloopt. Ter vervanging wordt een toekomstbestendige woning gerealiseerd. Hierbij wordt er bijgedragen aan de woningaanbod van gemeente Dalfsen, en wordt er een verbetering in de landschappelijke inpassing van het projectgebied voorzien conform de adviezen van Het Oversticht (bijlage 1). Gelet op het vorenstaande is het voornemen niet in strijd met de omgevingsvisie van gemeente Dalfsen.

3.3.2 Woonvisie Dalfsen 2020 - 2024

3.3.2.1 Algemeen

In deze woonvisie geeft het gemeentebestuur van Dalfsen aan wat de ambitie omtrent wonen is en welke maatregelen hierbij worden ingezet om deze te realiseren. Hier wordt de basis gelegd voor strategische afwegingen op korte en middellange termijn.

In mei 2016 is de eerste woonvisie door de gemeenteraad vastgesteld. De Woonvisie 2020 – 2024 is actualisatie van de woonvisie 2016 omdat de woningmarkt is veranderd. De doelstellingen zijn in woonvisie 2020 – 2024 als volgt beschreven:

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

Deze doelstellingen zijn onderverdeeld in vijf thema's: Wonen zorg welzijn, Betaalbaarheid, bestaande woningvoorraad, nieuwbouw en overige Doelgroepen. De algemene principes die moeten terugkeren zijn:

- Leefbaarheid
- Duurzaamheid
- Flexibiliteit
- Burgerinitiatief

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

3.3.2.2 Toekomstbeeld wonen in Dalfsen in 2030

Het doel is om Dalfsen als woongemeente nog aantrekkelijker te maken dan de gemeente in 2019 al was. Hierbij lag de focus vooral op het behouden en versterken van het goede en beheerste groei van zo'n 120 woningen per jaar. We doen niet meer alles tegelijkertijd, maar kiezen voor het realiseren van gerichte beleidsdoelen.

Dalfsen is in 2030 nog aantrekkelijker om in te wonen want:

- De focus ligt op kwaliteit. De nieuwbouw is gevarieerd en sluit goed aan bij de behoefte van onze inwoners. En flexibeler omdat er ook aandacht is voor tijdelijke en flexibele woonvormen, zoals tiny houses.

- De bewoners vinden duurzaamheid gewoon. Aardgasvrije woningen, energiebesparende maatregelen en duurzame energieopwekking zijn een vanzelfsprekende zaak geworden.
- Dalfsen heeft een bevolking die een zorgzame gemeenschap vormt: bewoners geven elkaar de ruimte, maar ze zijn ook geïnteresseerd in elkaar en zien naar elkaar en hun woonomgeving om.
- De kernen zijn groen en leefbaar, hun bewoners vitaal en weerbaar. Ook nieuwe huishoudens in de gemeente voelen zich welkom. Voor huishoudens met een lager inkomen zijn er voldoende betaalbare huurwoningen.
- Bijzondere doelgroepen, zoals ouderen met een beperking, kunnen nog steeds een plek vinden in Dalfsen. Meer dan voorheen wonen zij zelfstandig of in kleinschalige woonvormen in de kernen en ook in het buitengebied. Niet alleen de woning zelf is geschikt om lang zelfstandig te wonen, maar ook de woonomgeving is 'senior-proof'. De zorgaanbieders zijn ingericht op zorg in de buurt.

De gemeente is nog steeds heel gewild onder ouderen vanwege de geschikte woningen, de goede voorzieningen en al het groen, maar biedt ook veel meer kansen aan jongeren.

3.3.2.3 Bestaande woningvoorraad

Als er jaarlijks 120 woningen in Dalfsen worden gebouwd, voegen we per jaar slechts 1% toe aan de bestaande woningvoorraad. De bestaande voorraad is onder andere belangrijk om het aantal woningen te vergroten dat geschikt is voor ouderen. Ook vanuit duurzaamheid is het belangrijk om de ogen te richten op de mogelijkheden van de bestaande woningvoorraad. Denk aan het verbeteren van de energieprestatie van bestaande woningen, het hergebruiken van vrijkomende gebouwen en het beperken van sloopafval. Ten slotte is de bestaande woningvoorraad ook heel belangrijk vanuit leefbaarheid en veiligheid in de dorpen.

3.3.2.4 Toetsing aan de Woonvisie Dalfsen

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in der realisatie van een kleinschalige, duurzame woning op de plek van een landschapsontsierend bijgebouw. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de ambitie om de energieprestatie en duurzaamheid van de woningvoorraad te verbeteren zoals geformuleerd in de Regionale Woonvisie. Geconcludeerd wordt dat het initiatief voldoet aan de woonvisie van gemeente Dalfsen 2020 – 2024.

4.3.3 Sloop voor kansen

3.3.3.1 Algemeen

Deze regeling 'Sloop voor kansen' is een verdere verbreding en invulling van de rood voor rood regeling en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving waarbij wordt ingezet op de sloop van landschapsontsierende schuren. De sloop oppervlakte kan niet meer alleen voor een vrijstaande woning ingewisseld worden maar bijvoorbeeld ook voor uitbreiding van een bestaande woning, bijgebouw bij een woning, bebouwing bij een niet-agrarisch bedrijf, verdergaande schaalvergroting van een agrarisch bedrijf of kleinschalige woonvormen. Door leegstaande landschapsontsierende gebouwen te slopen wordt op dat moment geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Er zijn hiervoor een aantal voorwaarden:

- Sloop van leegstaande gebouwen/herinrichting van het erf waar de nieuwbouw plaatsvindt gaat altijd voor sloop op een ander erf of locatie.
- Op erven die deelnemen worden in ieder geval alle asbestdaken gesaneerd.
- Nieuwe en uitbreiding van functies moet wat betreft milieu/goed woon- en leefklimaat kunnen voldoen aan de eisen en andere wet- en regelgeving en mogen geen extra beperkingen geven aan omliggende bestaande (agrarische bedrijfs-) functies.

3.3.3.2 Toetsing aan het Sloop voor kansen

Het initiatief past binnen de opgestelde beleidsregel 'Sloop voor kansen', de voorgenomen ontwikkeling omvat de sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen aan de Strenkhaarsweg met een totale oppervlakte 67 m^2 Ommerweg 4a met een totale oppervlakte van 337 m^2 zonder asbestdak en Poppenallee 20 met een totale sloopoppervlakte van 120 m^2 zonder asbestdak. Met gebruikmaking van de 'Sloop voor kansen' mag één compensatie kavel op de planlocatie gerealiseerd worden. De sloopoppervlakte van 534 m^2 geeft recht op de realisatie van een kleine woning van 375 m^3 met bijgebouw van 50 m^2. De bestaande woning blijft behouden.

Voor het projectgebied is een advies opgesteld door het Oversticht (zie Bijlage 1). Er wordt een nieuwe woning toegevoegd op een bestaand erf, voorwaarde daarbij is dat het bestemmingsvlak 'Wonen' niet in oppervlakte toeneemt. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijke beleid ‘Sloop voor kansen’.

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het voornemen zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie.

4.1 Geluid

4.1.1 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 indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien 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.

4.1.2 Situatie projectgebied

4.1.2.1 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

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

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

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

In een straal van 200 meter rondom het projectgebied bevinden zich uitsluitend wegen die zijn aangeduid als woonerf of wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Op basis van de Wgh hebben deze wegen geen wettelijke geluidszone. Uit jurisprudentie blijkt dat dergelijke wegen in de beoordeling moeten worden meegenomen, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze wegen een geluidbelasting veroorzaken die hoger ligt dan de voorkeurswaarde (48 dBA).

De direct omliggende wegen betreffen smalle en relatief rustige wegen primair bedoeld voor bestemmingsverkeer. Gelet op het vorenstaande kan redelijkerwijs aangenomen worden dat de geluidsbelasting op de gevels ter plaatse van de beoogde woning niet meer zal bedragen dan 48 dBA. De afbeelding 4.1 laat zien dat de geluidsbelasting de 48 dBA niet zal overschreiden.

Ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaai wordt dan ook een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verwacht ter plaatse van het projectgebied.

4.1 Uitsnede kaart geluidsbelasting wegverkeer (Bron: Atlas van de leefomgeving).

4.1.2.2 Railverkeerslawaai

In de buurt van het projectgebied zijn zijn geen spoorwegen aanwezig. Gelet op het vorenstaande vormt het aspect railverkeerslawaai geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.2.3 Industrielawaai

Het projectgebied ligt niet binnen het invloed gebied van een geluidsgezoneerd industrieterreinen. Daarom kan industrielawaai (in het kader van de Wet geluidhinder) ook buiten beschouwing worden gelaten. In de paragraaf 4.5 (milieuzonering) wordt nader ingegaan op de individuele milieubelastende functies in de omgeving van het projectgebied.

4.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering in het kader van voorliggende ontwikkeling.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

Bij het vaststellen van bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

4.2.2 Situatie projectgebied

In voorliggend geval is door Hunneman Milieu – Advies een verkennend bodem- en asbestonderzoek (NEN 5740 en NEN 5707. Hierna worden de onderzoeksresultaten besproken. De volledige onderzoeksrapportage is opgenomen in bijlage 2 van de onderbouwing.

In de bodem is zintuiglijk geen asbest aangetroffen. Analytisch is maximaal 1,9 mg/kg d.s. aan gewogen asbest aangetoond. Het aangetoonde gewogen gehalte aan asbest overschrijdt de bepalingsgrens, maar blijft ruim beneden de ½ interventiewaarde (50 mg/kg d.s.). In de fractie < 0,5 mm zijn geen vrije vezels aangetroffen.

In de vaste bodem zijn geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden. In het grondwater zijn licht tot matig verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. Omdat geen antropogene bronnen aanwezig zijn verwachten wij dat de verhoogde gehalten aan zware metalen van nature voorkomen. De aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan geen bezwaren voor de voorgenomen nieuwbouw op de locatie.

Wij adviseren om bij de ontwikkeling van de locatie te werken met een gesloten grondbalans. Indien grond vrijkomt en van de locatie wordt afgevoerd is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing (Bbk). Af te voeren grond dient eventueel AP-04 te worden ingekeurd, voor de bepaling van de definitieve afzetmogelijkheden.

4.2.3 Conclusie

Het aspect ‘bodem’ vormt geen belemmering in het kader van de uitvoerbaarheid de van ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder andere de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

1. Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
2. Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

4.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtverontreiniging van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m^2 bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO_2 en PM_{10} moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

4.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Het Besluit gevoelige bestemmingen is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van Rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij Rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij de realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

4.3.2 Situatie projectgebied

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.2.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Daarnaast wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 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 ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat 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 (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 of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- de Regeling basisnet;

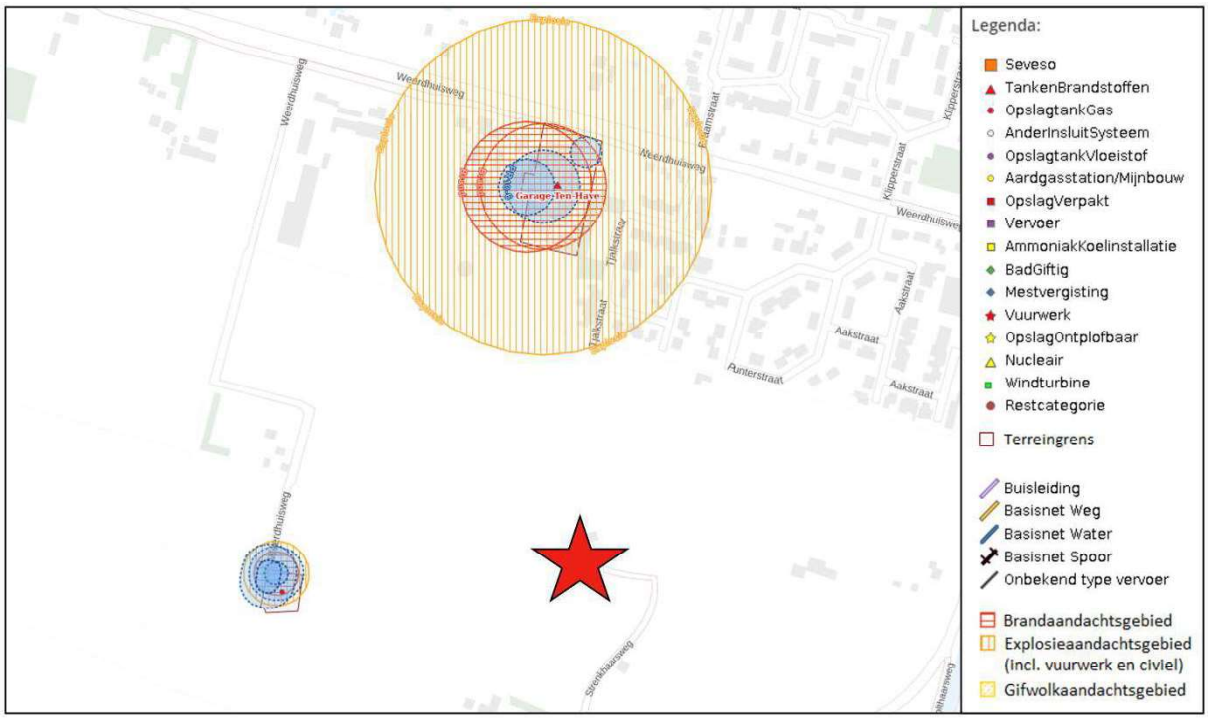
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Regelgeving ten aanzien van transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding is vastgelegd 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.

4.4.2 Situatie in het projectgebied

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de Risicokaart met daarop de locatie van het projectgebied weergegeven middels de rode ster.



Afbeelding 4.2 Uitsnede Risicokaart (Bron: Atlas van de leefomgeving)

Uit de inventarisatie blijkt dat het projectgebied:

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

In de omgeving van het projectgebied zijn, zoals te zien in afbeelding 4.1 een aantal risicovolle functies/inrichtingen aanwezig. Hierna wordt nader ingegaan op de meest relevantie risicovolle functies/inrichtingen.

4.4.3 Conclusie

Gelet op bovenstaande blijkt dat het initiatief in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

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.

Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

4.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering is een tweetal gebiedstypen te 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. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype ‘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 (met uitzondering van het aspect gevaar) 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 projectgebied ligt in het buitengebied, waar geen sprake is van sterke menging van functies. Daarom wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype "rustige woonwijk".

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

4.5.3 Situatie projectgebied

4.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Er wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functie gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

4.5.3.2 Externe werking

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

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

4.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functies binnen het projectgebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Omgekeerd gaat het om de vraag of bestaande functies in de omgeving belemmerd worden in de bedrijfsvoering door de nieuwe milieugevoelige functies.

In de nabijheid van het projectgebied bevinden zich enkele op basis van het huidige planologische regime percelen waar (agrarische) bedrijvigheid is toegestaan (zie tabel 1).

Opgemerkt wordt dat de grootste richtafstand bij veehouderijen veelal geldt voor het aspect geur. Bij veehouderijen zijn echter niet de adviesafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in de paragraaf geur (5.6) nader op ingegaan.

In onderstaande tabel zijn de adressen van bedrijven en de bijbehorende maximale milieucategorie weergegeven. Verder is de afstand tussen de grens van het bestemmingsvlak dat bedrijvigheid toe laat tot de dichtstbijzijnde woning die op basis van dit bestemmingsplan kan worden gerealiseerd weergeven.

Locatie	Functie	Max. categorie	Grootste richtafstand	Afstand tot woning
Weerdhuisweg 15, Lemelerveld	Grondgebonden veehouderij	3.2	30 m (stof geluid)	Ca. 230 m
Weerdhuisweg 11, Lemelerveld	Autobedrijf	3.2	30 m (stof en geluid)	Ca. 220 m
Bedrijventerrein Lemelerveld	Bedrijventerrein	3.2	100 m	Ca. 360 m
Punterstraat 28A, Lemelerveld	Stadions en openlucht ijsbaan	4.2	300 m (geluid)	Ca. 51 m

Tabel 1: Milieubelastende activiteiten nabij projectgebied

In voorliggend geval wordt aan de richtafstanden voldaan, met uitzondering van de openluchtijsbaan. Hierbij wordt opgemerkt dat het geen permanente ijsbaan betreft, maar een ijsbaan die uitsluitend in koude winters met voldoende natuurijs wordt gebruikt. Gelet op het beperkte gebruik van de ijsbaan wordt ervan uitgegaan dat ter plaatse van het projectgebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat ter plaatse van de beoogde woning sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast worden omliggende milieubelastende functies niet (verder) in de bedrijfsvoering belemmerd.

4.5.4 Conclusie

Het aspect ‘milieuzonering’ vormt geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Geur

4.6.1 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 gebruik.

4.6.2 Situatie projectgebied

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

In voorliggend geval geldt voor alle omliggende agrarische bedrijven (Zoals in paragraaf 4.5 is aangegeven) dat deze gelegen zijn buiten de richtafstand van 25 meter. Ter plaatse van de nieuwe woning is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Gezien de ruime afstand van het projectgebied tot aan de agrarische bedrijven is het te verwachten dat in het projectgebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De agrarische bedrijven worden ook niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

4.6.3 Conclusie geur

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

4.7 Ecologie

4.7.1 Inleiding

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

4.7.2 Gebiedsbescherming

4.7.2.1 Natura 2000-gebieden

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 (Wnb) beschermd.

Het projectgebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft ‘Vecht- en Beneden-Reggegebied’ en ligt op circa 3,7 kilometer afstand van het projectgebied. Vanwege de onderlinge afstand wordt directe hinder van Natura 2000-gebieden in de vorm van geluid, verstrooiing van licht etc. uitgesloten. Naast directe hinder kan er tevens sprake zijn van indirecte hinder in de vorm van stikstofdepositie. Om dit te beoordelen, is een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd, waarvan de volledige rapportage is opgenomen in bijlage 3 van deze ruimtelijke motivering. Hieronder wordt nader ingegaan op de belangrijkste conclusies van dit onderzoek.

Resultaten stikstofonderzoek

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het plan is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

4.7.2.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN, is gelegen op circa 1,2 kilometer afstand van het projectgebied. Gelet op de ligging buiten het NNN, in relatie met de aard en omvang van de voorgenomen activiteit, wordt uitgesloten dat sprake is van een aantasting van de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het NNN.

4.7.3 Soortenbescherming

4.7.3.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

4.7.3.2 Situatie projectgebied

In dit geval is voor het projectgebied Quickscan flora & fauna in het kader van de Wet natuurbescherming uitgevoerd. In bijlage 4 van deze toelichting zijn de onderzoeksrapportage opgenomen. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten en conclusies van de uitgevoerde quickscan ingegaan.

Quickscan natuurwaardenonderzoek

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

In de groene schuur aan de noordoostkant van het erf nestelen spreeuwen. Van deze soorten is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet de oude nesten of nestplaats. Voor het verstoren, beschadigen of vernielen van een bezet vogelnest kan geen ontheffing verleend worden. Deze groene schuur dient daarom buiten de voortplantingsperiode gesloopt te worden.

Door het onvoorbereid uitvoeren van de voorgenomen activiteiten kan niet uitgesloten worden dat beschermde grondgebonden zoogdieren gedood worden en dat vaste rust- en/of voortplantingsplaatsen beschadigd of vernield worden. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren, waarvan mogelijk de vaste rust- en/of voortplantingsplaats negatief beïnvloed worden geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling `beschadigen/vernielen van vaste rust- en voorplantingsplaats'. Voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren geldt echter geen vrijstelling. Om te voorkomen dat beschermde grondgebonden opzettelijk gedood worden, dienen ze verjaagd of weggevangen te worden, of dient het werkterrein natuurvrij gemaakt te worden, zodat de dieren op eigen beweging vertrekken. Dat kan door het werkterrein te ontdoen van spullen/materialen buiten de voortplantingsperiode. Voor het natuurvrij maken van het werkterrein is

geen ontheffing van de Wet natuurbescherming vereist. De betekenis van het projectgebied als foerageergebied is niet beschermd. Aantasting leidt niet tot wettelijke consequenties.

Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde grondgebonden zoogdieren gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten 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.

4.7.5 Conclusie

Met inachtneming van de voorgenoemde gedragscode vormt het aspect ecologie geen belemmering voor de in deze ruimtelijke motivering besloten ontwikkeling.

4.8 Archeologie & cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

4.8.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, 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.

4.8.1.2 Situatie projectgebied

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van de sloop van bestaande gefundeerde bebouwing op het perceel aan de Strenkhaarsweg 12 in Lemelerveld. Ter plaatse van de te slopen bebouwing wordt een nieuwe (kleine) woning gerealiseerd. Aangezien ter plaatse van de te bouwen woning de gronden reeds geroerd zijn door voorgaande bouwprojecten en erfactiviteiten is de kans op archeologische waarden klein.

Mochten bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt conform de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht. Bij het aantreffen van een vondst moet formeel een melding gedaan worden bij de minister, maar de daadwerkelijke melding zal bij de gemeente Dalfsen gedaan moet worden. Een eventuele vondst dient, indien noodzakelijk geacht, tot 6 maanden ter beschikkingen gehouden te worden of gesteld te worden voor wetenschappelijk onderzoek.

4.8.2 Cultuurhistorie

4.8.2.1 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.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan/ruimtelijke motivering *“een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden*” dient te bevatten.

4.8.2.2 Situatie projectgebied

Er bevinden zich zowel in het projectgebied als de directe omgeving geen rijks- en/of gemeentelijke monumenten die negatief worden beïnvloed als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

4.8.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

4.9 Water

4.9.1 Inleiding

Er is een groot aantal beleidsstukken dat betrekking heeft op de waterhuishouding. Hieronder wordt een en ander uiteengezet.

4.9.2 Vigerend beleid

4.9.2.1 Europees beleid

Sinds 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Deze richtlijn moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater verbeterd zodat het water chemisch en ecologisch (weer) gezond wordt. Alle waterbeheerders moeten ervoor zorgen dat de waterkwaliteit in 2015 op orde is. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op stroomgebied niveau plannen opgesteld

In deze stroomgebiedplannen staan de concrete doelstellingen en maatregelen beschreven voor de verschillende stroomgebieden.

4.9.2.2 Rijks beleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Water Programma 2022-2027. Het NWP geeft het integrale kader voor het waterbeleid en -beheer van het Rijk voor de periode 2022-2027 (inclusief het Noordzeebeleid). De Stroomgebiedbeheerplannen en Overstromingsrisicobeheerplannen voor de stroomgebieden van de Rijn, Maas, Schelde en Eems en het Programma Noordzee (inclusief het programma Kaderrichtlijn Mariene Strategie) zijn een bijlage bij het NWP. In het NWP worden de nationale componenten van de herijking van het Deltaprogramma vastgelegd. In het NWP worden de voor het waterbeleid relevante nationale belangen uit de NOVI en de toepassing van de afwegingsprincipes hierbij, verder uitgewerkt. Verder geeft het NWP uitvoering aan de Europese richtlijnen voor waterkwaliteit, de mariene strategie en overstromingsrisico's.

4.9.2.3 Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Overijssel bevat het provinciale waterbeleid en is daarmee ook het Regionaal Waterplan. De provincie omschrijft haar ambitie met het waterbeleid voor de komende jaren in één zin als volgt: 'We willen onze watersystemen zo inrichten dat ze voldoende en goed water bevatten en dat ze voor lange tijd veilig zijn en bestand tegen klimaatverandering'.

Om daar te komen heeft de Omgevingsvisie vijf centrale thema's:

- Veiligheid: een veilige omgeving om te wonen en te werken door voldoende bescherming tegen het water te bieden

- Schoon en gezond water: een goede drinkwatervoorziening onmisbaar. Goed functionerende ecosystemen hebben voldoende en schoon water nodig.
- Gebruik van water: een goed waterpeil voor de landbouw of beregening
- Water als waardevol element. Water heeft behalve praktisch nut ook een belevingswaarde. Water is een waardevol element in de woon- en werkomgeving en in het buitengebied.
- Sturing waterbeleid: In de Omgevingsvisie geeft de provincie aan welke rol ze in het waterbeleid wil spelen.

4.9.2.4 Waterschaps beleid

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Drents Overijsselse Delta (voorheen Reest en Wieden & Groot Salland), Vechtstromen en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft de taken vastgelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021. Hieronder volgt een toelichting op de doelen in het waterbeheerplan.

- Overstromingen, wateroverlast of droogte te voorkomen of beperken. Inwoners kunnen hierdoor op een goede manier wonen en werken. Boeren en natuurbeheerders kunnen goed gebruik maken van de grond.
- Beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het water in de volle breedte. Een goede ecologische en chemische kwaliteit van het (oppervlakte)water is belangrijk. Het water is schoon en gezond en inwoners kunnen hiervan genieten. Ook de doelen voor waterkwaliteit die voortvloeien uit Europese wetgeving; de Kaderrichtlijn Water (KRW) maken onderdeel uit van het plan.
- Afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties effectief en efficiënt behandelen. We proberen niet alleen schadelijke stoffen uit het water te halen. Ook willen we van deze stoffen nieuwe producten maken en nieuwe toepassingen zoeken.

4.9.3 Waterparagraaf

4.9.3.1 Algemeen

In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt er gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Een belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

4.9.3.2 Situatie projectgebied

Het Waterschap Vallei en Veluwe is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid tot de 'korte procedure' van toepassing is. Hieronder wordt één en ander nader toegelicht en de uitgangspuntennotitie voor de korte procedure van de watertoets is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting.

4.9.3.3 Waterhuishoudkundige aspecten

Binnen het projectgebied worden niet meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd. In voorliggend geval wordt slechts één wooneenheid toegevoegd. De verandering van het verharde oppervlak bedraagt (niet) meer dan 1.500 m2, door de sloop zal er sprake zijn van een afname van het aantal m^2 verharding. Het projectgebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijk watercorridor.

Het waterschap adviseert een afstand van minimaal 80 cm tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand en het maaiveld en een geringere ontwateringsdiepte wanneer zonder kruipruimte wordt gebouwd. Tevens wordt een drempelhoogte van circa 20 of 30 centimeter boven het straatpeil en de toepassing van waterdichte materialen voor kelders aanbevolen.

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

Waterhuishoudkundig aspect	Relevantie	Toelichting
Riolering en afvalwaterketen	ja	De nieuwe woning moet een aansluiting hebben op het rioleringssysteem/IBA.
Wateroverlast (oppervlaktewater)	N.v.t.	Hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem.
Grondwateroverlast	Nee	Geen sprake van
Grondwaterkwaliteit	N.v.t.	Geen sprake van
Verdroging	N.v.t.	Geen sprake van
Inrichting/beheer en onderhoud	N.v.t.	Geen sprake van

Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

In de toekomstige situatie zal het hemelwater vertraagd worden afgevoerd volgens de trits 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Om wateroverlast te voorkomen moet een voorziening komen (infiltratie en/of berging) met als uitgangspunt een ontwerpeis van minimaal 20 mm per vierkante meter verhard oppervlak.

Dakwater wordt als relatief schoon gezien. Om dit water ook daadwerkelijk schoon te houden, wordt bij de bouw rekening gehouden met het gebruik van niet-uitloogbare materialen, zoals opgenomen in de bouwwetgeving.

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

HOOFDSTUK 6 CONCLUSIE

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de relevante beleidskaders. Verder gaat de ontwikkeling niet gepaard met significante milieugevolgen, gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omliggende woonfuncties of de gebruiksmogelijkheden van omliggende bedrijven.

Gelet op het vorenstaande kan via een aanvraag omgevingsvergunning conform artikel 2.12, lid 1 onder a sub 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht medewerking worden verleend aan de voorgenomen ontwikkeling.

BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE MOTIVERING

Bijlage 1 Advies Het Oversticht

Ervenconsulentadvies 2921 DS: Strenkhaarsweg 12, gemeente Dalfsen

Datum : 8 februari 2023
Onderwerp: kleine schuurwoning en bijgebouw
Status: Initiatief

Huidige situatie locatie te bouwen kleine schuurwoning en bijgebouw.

1. Situatie

Het kleinschalige erf ligt aan de Strenkhaarsweg 12 ten zuiden van Lemelerveld. De familie wil een kleine woning bouwen van 375 m3, typologie schuurwoning. Bij de woning mag 50 m2 aan bijgebouw geplaatst worden. Ruim 140 m2 aan schuren op het achtererf wordt gesloopt. De grote stenen schuur blijft staan (zie bijlage).

Het erf ligt aan de zuidzijde van Lemelerveld in het agrarische landschap. Opvallend aanwezig is nog het kleinschalige karakter met houtopstanden van rijen elzen. De zone tussen het erf en Lemelerveld is altijd meer open van karakter geweest. Ook het erf zelf lag vrij open in het landschap.

De locatie van de te bouwen woning, zie rode stip. Het bijgebouw in het verlengde van de stenen schuur, zie oranje stip.

De positie van de kleine woning en het bijgebouw in overzicht de huidige te slopen houten schuur heeft een maat van 8.3 bij 9.3 meter (ruim 76 m2). Een kleine woning van 375 m3 mag maximaal een plattegrondmaat hebben van 80m2. De woning is in plattegrond vrijwel vergelijkbaar met de te slopen schuur aan de noordoostzijde van het erf. De nok mag maximaal 7 meter zijn. Om de woning voldoende ruimte houden om bij de gevels te kunnen.

Nabij de nieuwe volumes twee erfbomen van de eerste orde: linde, kers, walnoot bijvoorbeeld. Rond de woning enkele fruitbomen of enkele inheemse losse struiken als vlier, kornoelje, kardinaalshoed, etc. Langs de toegangsweg zijn enkele kleinere bomen passend zoals een fruitboom of lijsterbes. De bomen goed afrasteren in verband met vraat van de paarden.

De plattegrondmaten van de kleine woning en het bijgebouw zijn niet exact ingetekend, maar bij benadering in verhouding.

(Bron: luchtfoto gemeente Dalfsen).

2. Advies

2.1 Landschap en erfkavel

De eigenaar wil alle kleinere opstallen slopen om ruimte te creëren voor een kleine woning en bijgebouw. Voor de te behouden stenen schuur, zijnde garage, moet voldoende ruimte behouden blijven voor het draaien van auto en aanhanger.

Voor de woning en het bijgebouw adviseren wij onderstaande randvoorwaarden verder uit te werken:

- Kenmerkend voor het erf is de kleinschaligheid van de woning en de bijgebouwen. De functionele en sobere inrichting. De volumes hebben een eenvoudige hoofdvorm en plattegrond. Bij nieuwbouw moet dit karakter behouden blijven. De nieuwe volumes zijn passend in een materialisering van hout of een vergelijkend materiaal met pannen of golfplaat. Dit kan bijvoorbeeld met een stenen lage plint voor de schuurwoning. Een donkere steen hiervoor toepassen, roodbruin. De kapvorm van het bijgebouw kan afwijken van de kapvorm van de woning. Aanvullende uitgangspunten voor beeldkwaliteit en inpassing van nieuwe woonvolumes op erven zijn te vinden in het beeldkwaliteitsplan '*Tiny Houses en Schuurwoningen*' die voor Dalfsen door Het Oversticht zijn opgesteld.
- De openheid van het erf aan de noordzijde is al langere tijd kenmerkend. Dit kan behouden blijven. De zuidzijde van het erf grenst aan een meer besloten landschap:
    - Enkele erfbomen als linde of walnoot zouden passend zijn als toevoeging aan de bestaande laagstam fruitbomen (voor schaduwwerking en verbinding van de volumes). De openheid van het erf blijft daarmee wel behouden.
    - Behoud en waar mogelijk op eigen terrein versterking van de elzenrijen ten zuiden. Eventueel aanplant langs de toegangsweg van enkele vrucht- of besdragende bomen als fruitboom of lijsterbes.
- Benut de kansen voor natuurontwikkeling op en rond het erf, natuurinclusief bouwen voor de woning en het bijgebouw:
    - Kleine toevoegingen op een erf geven vaak een grote meerwaarde voor de natuur. Denk aan het behoud van 'overhoekjes' waar spontaan een wat ruigere vegetatie kan ontstaan met bloemrijke soorten (nectar). Denk aan de aanleg van takkenhopen, bladerhopen, steenhopen, etc. Dit zijn kleine, maar waardevolle biotopen voor insecten, vlinders, kleine zoogdieren en amfibieën (voedsel, rustplek, etc.).
    - Aanvulling met verspreid bloeiende inheemse struiken, fruitdragende, besdragende en nootdragende soorten op en aan de rand van het erf. In aanvulling op de bestaande soorten. Deze aanplant zorgt voor de inpassing van de nieuwe volumes. De lijn van fruitbomen kan voor de nieuwe woning langs worden doorgetrokken.
    - Plaatsen van nestkasten tegen de gevels, op en aansluitend aan het erf en in de bomen. Kijk naar een variatie van kasten, passend voor verschillende vogels.
    - Kruidenrijke, meer extensief beheerde graszones.
    - Minimale functionele verharding op het erf, daar waar het erf niet veel bereden wordt kan een halfverharding of (kruidenrijk)gras passend zijn.
    - Minimale verlichting van het erf.

Landschap Overijssel kan advies geven over bovengenoemde aspecten. Ook op de site is veel informatie te vinden.

3. Colofon

Titel
Ervenconsulentadvies 2921 DS Strenkhaarsweg 12

Datum
08-02-2023

Opdrachtgever
Gemeente Dalfsen

Opdrachtnemer
Het Oversticht
Postbus 531
8000 AM Zwolle

Heeft u nog vragen over dit advies?
Neemt u dan contact op met:

Ingrid Nij Bijvank-van Herel
ingrid.vanherel@hetoversticht.nl
06-46 71 80 01

Bijlage te slopen m2

(Bron: gemeente Dalfsen)

Publiceerbare aanvraag/melding omgevingsvergunning

Formulierversie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	7640633
Aanvraagnaam	Bouw kleine woning en schuur a/d Strenkhaarsweg 12
Uw referentiecode	
Ingediend op	04-12-2023
Soort procedure	Reguliere procedure
Projectomschrijving	Het bouwen van een kleine woning (375 m3) en een schuur (50 m2) in het kader van Rood voor Rood.
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Gerelateerde aanvraag/melding:	8239315
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	- Asbestinventarisatierapport - BENG berekeningen
Bijlagen n.v.t. of al bekend	-

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Dalfsen
Bezoekadres:	Raadhuisstraat 1
Postadres:	Postbus 35 7720 AA DALFSEN
Telefoonnummer:	0529 488 388
Faxnummer:	0529 488 222
E-mailadres:	gemeente@dalfsen.nl
Website:	www.dalfsen.nl
Contactpersoon:	Publieksdienstverlening

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

- Woning bouwen
  - Bouwen

Bijlagen

Locatie

1 Adres

Postcode	8152DL
Huisnummer	12
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Strenkhaarsweg
Plaatsnaam	Lemelerveld
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☐ Ja ☑ Nee

Bouwen

Woning bouwen

1 Woonboten en drijvende objecten

Betreft de woning een woonboot of ander drijvend object met een woonfunctie?	☐ Ja ☑ Nee

2 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen?	☑ Ja ☐ Nee
Voor welke functie wordt de woning gebouwd?	☑ Eigen bewoning ☐ Zorgwoning ☐ Anders
Is er sprake van particulier opdrachtgeverschap?	☑ Ja ☐ Nee

3 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?	☐ Het wordt geheel vervangen ☐ Het wordt gedeeltelijk vervangen ☑ Het wordt nieuw geplaatst
Eventuele toelichting	-
Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?	☐ Ja ☑ Nee

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?	Terrein

5 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?	☑ Ja ☐ Nee
Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	83
Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	80

6 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?	☑ Ja ☐ Nee
Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	190
Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	375

7 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	☑ Ja ☐ Nee
Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	351
Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	348

8 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee
Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee

9 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/ of terrein momenteel voor?	☐ Wonen ☑ Overige gebruiksfuncties
Geef aan waar u het bouwwerk en/ of terrein momenteel voor gebruikt.	Schuur / opslag
Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?	☑ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties
Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	109
Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	62

10 Huurwoningen

Wat is het aantal huurwoningen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd?	0
Wat is het aantal huurwooneenheden waarvoor een vergunning wordt aangevraagd?	0

11 Koopwoningen

Wat is het aantal koopwoningen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd?	1

Wat is het aantal koopwooneenheden waarvoor een vergunning wordt aangevraagd?	1

12 Algemeen

Bent u na voltooiing van de werkzaamheden bewoner van het bouwwerk?	☑ Ja ☐ Nee

13 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	-	-
- Plint gebouw	Metselwerk	Antraciet
- Gevelbekleding	Kunststof	Taupé eiken
- Borstweringen	-	-
- Voegwerk	Cementmortel	Grijs
Kozijnen	Kunststof	Antraciet
- Ramen	Kunststof	Antraciet
- Deuren	Kunststof	Antraciet
- Luiken	-	-
Dakgoten en boeidelen	Zink / -	Grijs / -
Dakbedekking	Gebakken pannen	Zwart

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.	-

14 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/ stadsbouwmeester.	☐ Ja ☑ Nee

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
Kans van Slagen Strenkhaarsweg 12	Verslag Kans van Slagen gesprek Strenkhaarsweg 12.pdf	Anders	04-12-2023	In behandeling
2921 DS, Strenkhaarsweg 12	2921 DS Strenkhaarsweg 12.pdf	Anders	04-12-2023	In behandeling
B-01, nieuwbouw woning Strenkhaarsweg 12	23-042-01-Bouw-bedrijf Raalte-bouw woning.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	04-12-2023	In behandeling
B-02, nieuwbouw woning Strenkhaarsweg 12	23-042-02-Bouw-bedrijf Raalte-bouw woning.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	04-12-2023	In behandeling
BBSL woning Strenkhaarsweg 12	BBSL-woning-6--11-2023.pdf	Energiezuinigheid en milieu Gezondheid	04-12-2023	In behandeling
23-185 Statische berekening	23-185 Rapport.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	04-12-2023	In behandeling
F-01, foto-overzicht bestaand	F01_foto_overzicht_-bestaand.pdf	Anders	04-12-2023	In behandeling
Foto 1	1.jpg	Anders	04-12-2023	In behandeling
Foto 2	2.jpg	Anders	04-12-2023	In behandeling
Foto 3	3.jpg	Anders	04-12-2023	In behandeling
Foto 4	4.jpg	Anders	04-12-2023	In behandeling
Foto 5	5.jpg	Anders	04-12-2023	In behandeling
Foto 6	6.jpg	Anders	04-12-2023	In behandeling
Foto 7	7.jpg	Anders	04-12-2023	In behandeling
ROB Strenkhaarsweg 12 Lemelerveld	ROB_Lemelerveld_Strenkhaarsweg_12_compleet.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	04-12-2023	In behandeling

Bijlage 20 ProjectafwijkingsbesluitTolhuisweg 11A

gemeente Dalfsen

[redacted]
op de hoek van de Vlierhoekweg/Tolhuisweg in
Dalfsen

Uw aanvraag ontvangen:	Ons kenmerk:	Inlichtingen bij:	Centrale nummer:
3 november 2023	Z/23/710871	[redacted]	(0529) 48 83 88

Onderwerp:
Omgevingsvergunning verlenen uitgebreid

Datum:
24 juni 2024

Geachte heer [redacted]

U heeft op 3 november 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen van de schuur tot woning aan op de hoek van de Tolhuisweg 11 in , 7722HS Dalfsen. In deze brief leest u onze beslissing.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning
Wij wensen u veel succes met de werkzaamheden. Deze brief met bijlagen is uw omgevingsvergunning. U ontvangt dit besluit alleen per e-mail. Lees alles goed door en bewaar deze omgevingsvergunning.

U mag nog niet beginnen met de werkzaamheden
De omgevingsvergunning is geldig vanaf de dag na afloop van de beroepstermijn. De beroepstermijn duurt 6 weken. Binnen deze termijn kunt u, maar ook anderen beroep indienen. Een beroep indienen doet u of anderen via de (voorzieningen)rechter.

Meld sloopwerkzaamheden
Omdat er meer dan 10 m³ sloopafval vrijkomt en/of asbest verwijderd wordt, moet u een sloopmelding doen. Doe dit minimaal 4 weken voor het begin van de sloopwerkzaamheden via www.omgevingsloketonline.nl. In ieder bouwwerk dat voor 1994 is gebouwd of verbouwd kan asbest aanwezig zijn. Bij verbouw en/of sloopwerkzaamheden aan zo'n bouwwerk moet altijd een asbestinventarisatierapport aanwezig zijn.

Raadhuisstraat 1
Postbus 35, 7720 AA Dalfsen
T (0529) 48 83 88
F (0529) 48 82 22
E gemeente@dalfsen.nl
I www.dalfsen.nl

Houd bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening met uw buren
Zij kunnen bezwaar hebben tegen de werkzaamheden. Door vooraf te overleggen, kunt u vervelende situaties voorkomen.

U moet mogelijk veiligheidsmaatregelen nemen
Om onveilige situaties tijdens kap-, bouw- of sloopwerkzaamheden te voorkomen kan het zijn dat u maatregelen moet nemen. U doet dit om schade aan personen, beschadiging of hinder op wegen, werken of roerende zaken die zich in de omgeving bevinden, te voorkomen. Bent u de veroorzaker van schade en/of schade aan personen? Dan bent u verantwoordelijk.

Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)
Door uw aanvraag wijzigen de gegevens in de BAG.

Adres : Tolhuisweg 11A, 7722HS Dalfsen
Gebruiksfunctie: Woonfunctie
Gebruiksoppervlak: 318m^2

Brondocument: DOC/24/812675

Wij maken het besluit bekend
Dit doen wij op de website van de gemeente Dalfsen onder KernPUNTEN (www.dalfsen.nl/kernpunten-0), in het Gemeenteblad (www.officielebekendmakingen.nl) en in het weekblad “De Dalfser Marskramer” van 25 juni 2024. Wij adviseren u ook om omwonenden te informeren over uw project. Dit voorkomt in veel gevallen dat er bezwaar wordt gemaakt, waardoor u sneller kunt starten met de werkzaamheden.

Bent u het niet eens met dit besluit?
Tegen dit besluit is beroep mogelijk bij de Rechtbank Overijssel, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Het beroepschrift moet gemotiveerd zijn en binnen zes weken na het bekend maken van dit besluit bij de Rechtbank zijn ingediend.

Ook kunt u de Voorzieningenrechter van de Rechtbank om het treffen van een voorlopige voorziening vragen. Stuur uw verzoek naar Rechtbank Overijssel, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Of doe uw verzoek digitaal (met DigiD) via www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-contact/Rechtsgebieden/Bestuursrecht

Voor zowel de behandeling van uw beroep als een verzoek om voorlopige voorziening brengt de Rechtbank u kosten in rekening.

Heeft u vragen?
Neem dan telefonisch of schriftelijk contact op met de heer [redacted], telefoonnummer 0529 [redacted] Wilt u hierbij het zaaknummer Z/23/710871 noemen?

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,

[redacted]
Casemanager Ruimtelijke kwaliteit

Ook verstuurd aan: Anno 1998, [redacted]

BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z/23/710871 horen de onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u om dit goed door te lezen. Hierin staan aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

1. Algemene voorschriften

Nr.	*Deel*	*Uitvoering*
1.	Uitvoering volgens de voorschriften	Het (bouw)plan moet u uitvoeren volgens de voorschriften.
2.	Omgevingsveiligheid	Als er kans bestaat op gevaar of overlast, moet het bouwterrein tijdens de bouw afgesloten zijn van de (openbare) weg en van de erven die tegen het bouwterrein aan liggen.
3.	Burgerlijk Wetboek	Volgens het Burgerlijk Wetboek mag u niet bouwen op het erf van de buren. Dit mag u wel doen als u hierover met uw buren afspraken hebt gemaakt.
4.	Wet natuurbescherming	Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking gegaan. Deze wet heeft het doel om de planten en dieren te beschermen. Iedereen in Nederland is verplicht rekening te houden met de dieren en planten. Dit betekent dat u geen dingen mag doen die dieren en planten in gevaar kunnen brengen. Als u uw oude gebouw gaat slopen, mag u nesten en verblijfplaatsen van beschermde dieren en planten niet vernielen. U mag deze dieren en planten ook niet wegjagen of weghalen. In dat geval kunt u contact opnemen met de Provincie Overijssel. Zij kunnen u uitleggen wat u dan het beste kunt doen. Meer informatie vindt u op de website van de provincie Overijssel https://www.overijssel.nl.
5.	Kabels en leidingen	Als bij de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden buizen en/of kabels van gemeentewegen moeten worden omgelegd, betaalt de vergunninghouder hiervoor de kosten.
6.	In gebruik nemen bouwwerk	U mag het bouwwerk pas in gebruik nemen als u de gemeente heeft laten weten dat u klaar bent met de (bouw)werkzaamheden.
7.	Bouwafval	U moet uw bouwafval op het (bouw)terrein zoveel mogelijk scheiden. U moet asbest, bitumineuze stoffen, hout en board, metsel- en betonpuin, ijzer, zink, lood, koper, glas en met PAKS verontreinigde materialen gescheiden bewaren voordat u het afvoert. Geeft u het afval af aan een sorteerbedrijf? Dan hoeft u het afval niet gescheiden te bewaren. U moet het sloopafval binnen twee maanden afvoeren naar een erkende inzamelaar.
8.	Stof door sloop- en/of bouwwerkzaamheden	Om stofwolken te voorkomen of te beperken, moet u water sproeien op de onderdelen die u sloopt.

2. Toezicht

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	- Toezichthouder: [redacted] - E-mail: omgevingsloket@dalfsen.nl - Telefoon: 14 0529 - Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het toezichtkenmerk Z/24/720281.
2.	Aanwezige documenten (digitaal)	Aanwezige documenten op het bouwterrein. De documenten mogen ook digitaal aanwezig zijn. - Omgevingsvergunning: inclusief de bijlagen die u heeft ontvangen bij de omgevingsvergunning. - Bouwveiligheidsplan: onder andere inrichting bouwplaats en afscheiding. - Documenten: Overige vergunningen en documenten met voorwaarden en ontheffingen die belangrijk zijn voor het bouwen.
3.	Aanwijzingen	De toezichthouder kan aanwijzingen geven voor de bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Dit doet de toezichthouder om gevaarlijke situaties, schade of overlast voor andere bouwwerken en personen te voorkomen of te stoppen. Ook kan de toezichthouder aanwijzingen geven als er onveilig wordt gewerkt op de bouwlocatie of als iemands gezondheid in gevaar is.
4.	Uitzetten	Als dat nodig is, zorgt de toezichthouder voor de start van de werkzaamheden voor het uitzetten/ controleren van: - de rooilijnen en bebouwingsgrenzen op het bouwterrein - het straatpeil - het bouwpeil. Tenminste 7 dagen voor de start van uitzetten neemt u contact op met de toezichthouder. Zie hiervoor de contactgegevens.
5.	Meldingen	Meldingen tijdens de bouwwerkzaamheden (zie contactgegevens voor het melden): - Start bouw: 2 werkdagen voordat u begint moet u de graafwerkzaamheden melden (artikel 1.25 Bouwbesluit) - Einde bouw: op de eerste werkdag na beëindiging (artikel 1.25 Bouwbesluit) - Storten van (gewapend)beton: 3 werkdagen voor aanvang - Detailberekeningen en tekeningen: 21 dagen voor aanvang, o.a. wapeningstekeningen of installatietekeningen inclusief bijbehorende berekeningen

3. Bouwbesluit

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Bouwen volgens het Bouwbesluit	U moet bouwen volgens de regels van het Bouwbesluit.

2.	Kwaliteitsverklaringen	Tenminste 21 dagen voor de start van de werkzaamheden moet u de kwaliteitsverklaringen indienen. Hieruit moet blijken dat de bouwmaterialen en/of bouwconstructies en installaties voor het gebruik van het pand voldoen aan de brandveiligheidsartikelen van het Besluit bouwwerk leefomgeving. - Kwaliteitsverklaringen: 21 dagen voor aanvang, o.a. KOMO/ CE-certificaten en attesten met certificaat afgegeven door een door de Minister van Infrastructuur en Milieu erkende instelling U mag niet met de bouwwerkzaamheden starten voordat de toezichthouder de kwaliteitsverklaringen heeft goedgekeurd.
3.	Veiligheidsplan voor het bouwen	Tenminste 21 dagen voor de start van de werkzaamheden moet een uitgewerkt en gedetailleerd veiligheidsplan voor het bouwen worden ingeleverd. In het veiligheidsplan moeten onderstaande eisen zijn beschreven: - gedetaillerde omschrijving van de bouwwerkzaamheden - fasen van de bouwwerkzaamheden - start van de bouwwerkzaamheden - eventueel overlast voor omwonenden - welke veiligheidsvoorzieningen u neemt - hoe is de communicatie geregeld met gebouwgebruikers en omwonenden U mag niet met de bouwwerkzaamheden starten voordat de toezichthouder het veiligheidsplan heeft goedgekeurd.

4. Constructie

Nr.	*Deel*	*Uitvoering*
1.	Detaillering van de bouwconstructie	21 dagen voor de start van dat onderdeel moeten de tekeningen (werktekeningen) en berekeningen over de detaillering van de bouwconstructie zijn ingediend. Hieruit moet blijken dat het bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot belastingen en belasting-combinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk. Daarnaast ook van het bouwwerk zelf en aan de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie (fundatiegegevens en bouwconstructies, bijv. beton-, hout-, glas-, metselwerk-, staal-, aluminiumconstructies, etc., incl. bijbehorende verbindingen).

5. Monumenten

Nr.	*Deel*	*Uitvoering*
1.	Startbijeenkomst	Voor de start van de werkzaamheden moet de vergunninghouder een startbijeenkomst organiseren. De toezichthouder en een medewerker van monumentenzorg moeten voor deze bijeenkomst worden uitgenodigd. Tijdens deze startbijeenkomst maken de

		vergunninghouder en de toezichthouder afspraken over de bouwcontroles door de toezichthouder en over de begeleiding van de werkzaamheden door de medewerker monumenten. De vergunninghouder moet de aannemer op de hoogte brengen van deze vergunning en de bijbehorende voorschriften. De aannemer bewaart deze vergunning op het uit te voeren werk.
2.	Bestek	Minimaal één week voor de geplande startbijeenkomst moet aan de toezichthouder een bestek en/of werkomschrijving van de (ver)bouw en/of restauratie worden gestuurd.
3.	Installaties	Minimaal drie weken voordat u start met het aanleggen van de technische installatie, moet u installatietekeningen (klimaat, elektriciteit, gas en water) indienen. Uit deze tekeningen blijkt dat de installatie de monumentale waarden zoveel mogelijk ontziet. Uitgangspunt bij de uitwerking is dat u zoveel mogelijk bestaande doorlaten en doorvoeren gebruikt. De schoorstenen die u behoudt, hergebruikt u bij voorkeur voor nieuwe noodzakelijke dak-doorvoeren.
4.	Uitvoering wijzigen	Het is niet toegestaan tijdens de uitvoering wijzigingen door te voeren zonder de toestemming van de toezichthouder.
5.	Details	De vergunninghouder zorgt ervoor dat de details worden uitgewerkt op de werktekeningen. Via de toezichthouder legt hij zijn werktekeningen voor aan de medewerker monumentenzorg.
6.	Uitvoeringsvoorschriften	De aannemer werkt volgens bepaalde uitvoeringsvoorschriften. Dit zijn voorschriften gebaseerd op de ERM-richtlijnen. Alle gecertifieerde aannemers volgen deze richtlijnen. Deze uitvoeringsvoorschriften zijn terug te vinden op de website van de Stichting ERM: Richtlijnen - ERM.
7.	Uitvoeringsvoorschriften nagaan	De vergunninghouder moet nagaan of de aannemer op de hoogte is van deze voorschriften.
8.	Terughoudende restauratie	De vergunninghouder streeft naar een terughoudende restauratie, waarbij zoveel mogelijk van het oorspronkelijke materiaal behouden blijft. Indien bouwkundige onderdelen niet meer voldoen, is vervanging mogelijk in overeenstemming met de bestaande (mits oorspronkelijke) detaillering, materialen en constructie.
9.	Vernieuwen onderdelen	De medewerker monumentenzorg bepaalt via de toezichthouder welke onderdelen van het monument de vergunninghouder kan vernieuwen. Het kan gaan om onderdelen van de kapconstructie, vloerbalken, vloerdelen, trappen, ramen en deuren.

6. Waterhuishouding

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Rioolaansluiting	Voor realisatie van het bouwplan wordt een IBA aangebracht, de kosten die hiermee gepaard gaan zijn voor rekening initatiefnemer. Voordat de sleuf met daarin de aansluiting (IBA) met zand worden gedicht, moet u contact opnemen met de gemeente.
2.	Huishoudelijk afvalwater	- Het is niet toegestaan om huishoudelijk afvalwater of in het algemeen verontreinigd water te lozen via goten die bedoeld zijn voor regenwater.
3.	Regenwater	- Volgens de Waterwet bent u verplicht om te zorgen dat het hemelwater op eigen terrein opgenomen wordt in de grond. Hiermee helpt u wateroverlast binnen uw wijk te voorkomen. - Het is niet toegestaan om regenwater via het afvalwaterriool te lozen.

BIJLAGE 2: MOTIVERING EN OVERWEGINGEN

Hier leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en welke regelgeving we hebben gebruikt.

Uw aanvraag is compleet

Op 10 november 2023 hebben wij u tot en met 10 januari 2024 de tijd gegeven om uw aanvraag aan te vullen. De missende gegevens hebben wij op 4 december 2023 ontvangen en beoordeeld. De aanvraag bevat voldoende informatie zodat wij de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen.

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van 26 weken.

Tegen het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 27 maart 2024 tot en met 8 mei 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben wij geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit ontvangen.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

Het besluit om u de omgevingsvergunning te geven nemen wij op basis van de voorschriften (bijlage 1), de overwegingen per activiteit (bijlage 3) en de ontvangen documenten (bijlage 4). Deze gegevens maken onderdeel uit van dit besluit.

Uw omgevingsvergunning bestaat uit de volgende activiteit(en)

- het bouwen van een bouwwerk
- handelen in strijd met ruimtelijke ordening.
- het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een gemeentelijk monument.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op wetten.overheid.nl.

- Artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
- De Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor)
- Hoofdstuk 2, § 2.1 tot en met 2.3, van de Wabo
- Hoofdstuk 3, §3.3 van de Wabo, uitgebreide voorbereidingsprocedure
- Artikel 3:11, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, ter inzage leggen van het ontwerpbesluit
- Artikel 4:15, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn uit te stellen omdat wij u hebben gevraagd om de aanvraag aan te vullen

BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN PER ACTIVITEIT

Het bouwen van een bouwwerk

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan 8e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen'
Uw project voldoet niet aan de regels uit het bestemmingsplan. Bij de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' leggen we uit waarom we uw project toch mogelijk willen maken.

Uw project voldoet aan de welstandseisen
Dit is vastgesteld door de Stadsbouwmeester van het Oversticht op 19 januari 2024.

Uw project voldoet aan het Bouwbesluit
Het project is getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Uw project voldoet aan de eisen voor monumentenzorg
Dit is vastgesteld door de Welstandscommissie van Het Oversticht op 14 februari 2024
Voor de inhoudelijke beoordeling verwijzen wij naar de bij dit besluit behorende monumentenadvies *(DOC/24/779768)*. De gemeentelijke adviescommissie concludeert hierin dat het plan niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden.

Wet natuurbescherming (Aerius-berekening)
Bij de aanvraag heeft u een Aerius-berekening gevoegd. Hieruit blijkt dat de depositie van stikstofverbindingen afkomstig van uw project in de aanleg- en gebruiksfase 0,00 mol per hectare per jaar is op het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied. Op grond van de Wet natuurbescherming is daarom geen vergunning nodig. Er is dus ook geen 'verklaring van geen bedenkingen Wet natuurbescherming' van de provincie Overijssel noodzakelijk.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving
Meer informatie hierover kunt u vinden op wetten.overheid.nl.
- artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Bestemmingsplan Chw bestemmingsplan 8e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen, bestemming Agrarisch met waarden, dubbelbestemming Waterstaat - Waterstaatkundige functies, dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering, dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 4
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer.
- artikel 2.10, van de Wabo, waarin staat dat aan het Bouwbesluit, bouwverordening, ruimtelijke regels en redelijke eisen welstand moet worden voldaan

Conclusie
Uw project voldoet aan de regels en eisen. Daarom ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'het bouwen van een bouwwerk'.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan 8e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen'

Op het perceel Tolhuisweg 11 is het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan 8e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen', inclusief de daarbij behorende herzieningen van toepassing. Op het perceel is volgens de bij de bestemmingsplan behorende plankaart bestemd voor 'Agrarisch met Waarden', met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4 en Waterstaat – Waterkering en Waterstaat- Waterstaatkundigefunctie' en de gebiedsaanduiding 'Overige zone-agrarisch bedrijf b' waarop bestemmingsplanregels van toepassing zijn.

Het bouwplan is strijdig met het bestemmingsplan en daarbij horende onderstaande planregel:

- Artikel 5, lid 5.2; Op de voor ' Agrarisch met waarden ' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Het bouwplan is bestemd voor woondoeleinden en staat daar mee niet ten dienste van de onderliggende bestemming.

Afwijken buiten de mogelijkheden van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan en de algemene afwijkingsregels bieden geen mogelijkheid om hiervan af te wijken. Wij zijn echter bereid mee te werken aan het bouwplan middels een project-afwijkingsbesluit op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo. Voor de motivatie verwijzen wij naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing 'Ruimtelijke onderbouwing', van datum 3 november 2023 *(DOC/23/720984),* zoals bij dit besluit is bijgevoegd. Uit de ruimtelijke onderbouwing is in voldoende mate aangetoond dat het plan ruimtelijk gezien aanvaardbaar is.

<u>Vooroverleg met Provincie/Rijk</u>

Op grond van artikel 6.18 Bor is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 Wabo het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing.

Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisten opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke plannen. Geoordeeld wordt dat de voorgenomen ontwikkeling geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

Provincie Overijssel

Gelet op de locatie, aard en omvang van de ontwikkeling wordt het voeren van een vooroverleg met de provincie niet noodzakelijk geacht.

Waterschap Drents Overijsselse Delta

Vooroverleg met het Waterschap heeft plaatsgevonden via het invullen van de digitale watertoets. De uitkomsten van deze watertoets heeft ertoe geleid dat de 'paragraaf geen waterschapsbelang' van het waterschap van toepassing is

<u>Verklaring van geen bedenkingen</u>

De Wabo bepaalt in artikel 2.27 in samenhang met artikel 6.5 Bor dat, indien het voornemen bestaat

om een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het geldende bestemmingsplan, de gemeenteraad vooraf hiervoor een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen moet verlenen. Er wordt gebruik gemaakt van de Beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen. Daardoor valt deze aanvraag binnen de vastgestelde lijst van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is.

Wanneer een project niet voldoet aan het bestemmingsplan, toetsen wij het project aan (landelijke) regels om af te wijken van het bestemmingsplan.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving
Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl.

- Artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
- De Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor)
- Hoofdstuk 2, § 2.1 tot en met 2.3, van de Wabo
- Hoofdstuk 3, §3.3 van de Wabo, uitgebreide voorbereidingsprocedure
- Chw bestemmingsplan 8e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen Buitengebied Dalfsen', met de enkel bestemmingen Agrarisch met Waarden', met de dubbelbestemming en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4 en Waterstaat – Waterkering, Waterstaat-Waterstaatkundige functie ' met de gebriedsaanduiding 'Overige zone- agrarisch bedrijf b'.
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer.

Conclusie
Voor de activiteit 'het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

BIJLAGE 4: DOCUMENTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z/23/710871 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

Nr.	Ontvangstdatum	Omschrijving	Document nr.
1.	4 december 2023	8172527_1701697241378_Toelichting_checklist_gevraagde_ontbrekende_gegevens_Gemeente_Dalfsen.pdf	DOC/23/755512
2.	4 december 2023	8172527_1701696666417_leidingschema_mechanische_ventilatie.pdf	DOC/23/755517
3.	4 december 2023	8172527_1701696474287_Brochure_FlatFix_Fusion_Portrait_NL_340_.pdf	DOC/23/755520
4.	4 december 2023	8172527_1701696214690_230119_A_v_d_verbouw_Dalfsen_20231128.pdf	DOC/23/755522
5.	3 november 2023	8172527_1699004719816_Inspectierapport_OV3229_303958.23-05-03.pdf_Varkensschuur.pdf	DOC/23/755526
6.	4 december 2023	8172527_1701696298051_Adviesrapport_Zonnepanelen_op_kapschuur_[redacted]s.pdf	DOC/23/755527
7.	3 november 2023	8172527_1699004890096_Foto_oostgevel_bestaand.JPG	DOC/23/755528
8.	3 november 2023	8172527_1699004809832_Foto_noordoostgevel.JPG	DOC/23/755529
9.	3 november 2023	8172527_1699005151778_Foto_zuidgevel.JPG	DOC/23/755530
10.	3 november 2023	8172527_1699005190300_Foto_zuidoostgevel.JPG	DOC/23/755531
11.	3 november 2023	8172527_1699005316815_Landchappelijke_inpassing_totaal.pdf	DOC/23/755532
12.	3 november 2023	8172527_1699005837814_publiceerbareaanvraag.pdf	DOC/23/755534
13.	4 december 2023	8172527_1701696082388_Aangevulde_ontwerptekeningen_Tolhuisweg_11_Dalfsen.pdf	DOC/23/755535
14.	25 maart 2024	Ontwerpbesluit	DOC/24/792594
15.	3 november 2023	8172527_1699004450991_Daglicht_ventilatieberekening_Tolhuisweg_11_Dalfsen.pdf	DOC/23/720982

16.	3 november 2023	8172527_1699004657238_Ruimtelijke_onderbouwing_Tolhuisweg_11_Dalfsen_ontwerp.pdf	DOC/23/720984
17.	4 december 2023	8172527_1701697131395_technisch_productblad_rocksono_base_nl.pdf	DOC/23/755513
18.	4 december 2023	8172527_1701696940147_Productblad_Zonnepanelen.pdf	DOC/23/755514
19.	4 december 2023	8172527_1701696877105_NIBE_water-water_warmtepomp_installatiehandleiding_331305-5.pdf	DOC/23/755515
20.	4 december 2023	8172527_1701696770040_N2323_01_rev_0_vuurbelasting_kapschuur_Dalfsen.pdf	DOC/23/755516
21.	4 december 2023	8172527_1701696616860_Constr_Schets_A_tm_C_dd_25-11-2023.pdf	DOC/23/755518
22.	4 december 2023	8172527_1701696549925_Constr_Advies_dd_25-11-2023.pdf	DOC/23/755521
23.	3 november 2023	8172527_1699004196846_Constr_Advies_dd_19-07-2023.pdf	DOC/23/755523
24.	19 januari 2024	R32807-2023.pdf Welstand Tolhuisweg 11 (akkoord)	DOC/24/773817
25.	14 februari 2024	M1674-2024, Bijlage bij Monumentenadvies Tolhuisweg 1	DOC/24/779768

Ruimtelijke onderbouwing

Verbouwen monumentale schuur in schuurwoning

Tolhuisweg 11, Dalfsen

Datum: 2 november 2023
status: ontwerp

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **3**
1.1. Beschrijving van de ontwikkeling 3
1.2. Vigerend bestemmingsplan 4
1.3. Leeswijzer 5

Hoofdstuk 2 Beleidskaders **6**
2.1. Rijksbeleid 6
2.2. Provinciaal beleid 7
2.3. Gemeentelijk beleid 13

Hoofdstuk 3 Milieu- en omgevingsaspecten **17**
3.1. Inleiding 17
3.2. Cultuurhistorie en archeologie 17
3.3. Bodemkwaliteit 18
3.4. Duurzaamheid 19
3.5. Ecologie 19
3.6. Externe veiligheid 24
3.7. Milieuzonering 26
3.8. Geur 27
3.9. Geluid 28
3.10. Luchtkwaliteit 30
3.11. Verkeerssituatie 30
3.12. Water 31
3.13. Vormvrije M.e.r.-beoordeling 34

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving **36**
4.1. Huidige situatie 36
4.2. Toekomstige situatie 37

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid **39**
5.1. Economische uitvoerbaarheid 39
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 39

Bijlagen **41**

Bijlage 1 Bodemonderzoek **42**

Bijlage 2 Ecologisch onderzoek **130**

Bijlage 3 AERIUSberekening realisatiefase **165**

Bijlage 4 AERIUSberekening gebruiksfase **179**

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek **186**

Bijlage 6 Watertoets **269**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor deze ontwikkeling en de ligging en begrenzing van het gebied aangegeven.

1.1. Beschrijving van de ontwikkeling

Achter het landgoed Hessum aan de Tolhuisweg 11 Dalfsen, aan het Beltenpad, is het agrarisch veehouderijbedrijf van initiatiefnemer gevestigd.

Ten noorden van de bedrijfswoning, op het landgoed, staat een oude monumentale schuur. Initiatiefnemer heeft aan de gemeente gevraagd om in te stemmen met het verbouwen van deze schuur tot woning.

De gemeente heeft ingestemd met het verzoek omdat dit ten goede komt aan de instandhouding van het landgoed. Omdat het duur is om een landgoed 'draaiend' te houden, wil de gemeente graag meewerken. Op deze manier blijft het erfgoed behouden voor de toekomst.

Het verbouwen van de schuur tot woning is in strijd met de bestemming- en bouwregels van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Dalfsen. In overleg met de gemeente is ervoor gekozen om deze ontwikkeling door middel van een omgevingsvergunning voor ‘handelen in strijd met het bestemmingsplan’ op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3 van de Wabo, mogelijk te maken.

Het verbouwen van de monumentale schuur als schuurwoning is in de voorliggende goede ruimtelijke onderbouwing getoetst aan het beleidskader en de milieu- en omgevingsaspecten.

Ligging projectgebied

Het projectgebied van de monumentale schuur ligt op het landgoed Hessum in het buitengebied van de gemeente Dalfsen. In afbeelding 1 is op het linker plaatje de ligging van het projectgebied op circa 4,7 kilometer ten oosten van Dalfsen te zien. De begrenzing van het projectgebied is in het rechter plaatje weergegeven.

Afbeelding 1: Ligging projectgebied ter plaatse van de rode druppel (linker plaatje) en de begrenzing van het projectgebied (rechter plaatje)

1.2. Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Dalfsen’ is vastgesteld op 24 juni 2013 door de gemeenteraad Dalfsen,

Op basis van het bestemmingsplan heeft de locatie van initiatiefnemers de bestemming ‘Agrarische met waarden’ met de gebiedsaanduidingen ‘agrarisch bedrijf b’.

De als 'Agrarisch' aangewezen gronden primair bestemd voor de uitoefening van het agrarisch (grondgebonden) bedrijf. In de bestemming 'Agrarisch met Waarden' is sprake een nevenschikking tussen agrarische bedrijvigheid en de bescherming en ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke waarden.

De als "agrarisch bedrijf" aangewezen gronden zijn verder bestemd voor een aantal recreatieve doeleinden. Het gebruik van de woning voor bed and breakfast is middels de bestemmingsomschrijving bij recht toegestaan. Op dezelfde wijze is het gebruik van de grond ten behoeve van nevenactiviteiten geregeld.

Verder gelden voor het projectgebied de dubbelbestemmingen 'Waterstaat - Waterkering' en Waterstaat - Waterstaatkundige functie'.

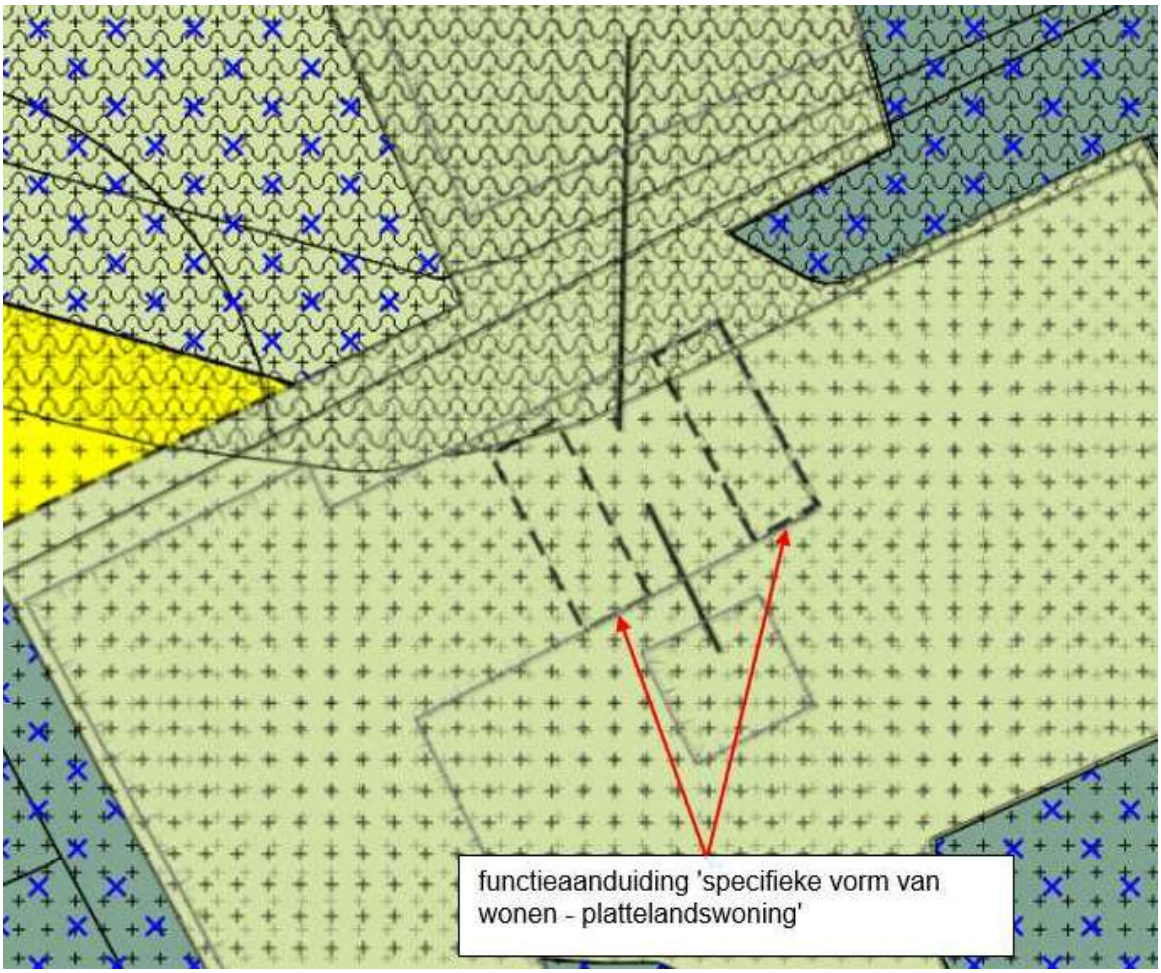
Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De dubbelbestemmingen zijn opgenomen ter bescherming van de waterkering. Op deze gronden is het bouwen van bebouwing, anders dan ten behoeve van de waterkering niet toegestaan. Middels afwijking is bebouwing toegestaan zoals opgenomen in de onderliggende (enkel)bestemmingen.

De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' omvat het gehele rivierbed en zorgt voor een goede afstemming tussen de Wet ruimtelijke ordening en de Waterwet. De gronden ter plaatse van deze bestemming zijn mede bestemd voor de afvoer van hoog

oppervlaktewater, waterberging, de waterhuishouding, voor verkeer te water en voor aanleg, onderhoud en verbetering van de waterkering.

Op een deel van het perceel is tevens het 8e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen van kracht. De functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' is in dit verzamelplan op beide bouwhuizen gelegd. In afbeelding 3 is de ligging van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' aangegeven.



Afbeelding 3 functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning'

Tot slot is het “Chw bestemmingsplan 5e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen" van toepassing op het projectgebied. De gronden ter plaatse van de monumentale schuur hebben in dit bestemmingsplan de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 4" terwijl ter plaatse van de bedrijfswoning en de stallen de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2" van toepassing is.

1.3. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het relevante beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente beschreven met betrekking tot het realiseren van de nieuwe schuurwoning. In hoofdstuk 3 passeren de relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue en in hoofdstuk 4 wordt het plan beschreven. Tenslotte komt in hoofdstuk 5 gaat de uitvoerbaarheid van het projectplan aan de orde.

Hoofdstuk 2 Beleidskaders

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op het voornemen. Achtereenvolgens wordt ingegaan op het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, voor zover dat is gerelateerd aan het plangebied en het voorliggende initiatief.

2.1. Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving voor Nederland in 2050. De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

Het Rijk wil sturen en richting geven op vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

De voorgenomen ontwikkeling heeft met name een relatie met de prioriteit 4. Bij prioriteit 4 wordt ingegaan op het belang van natuurlijke systemen en het landschap. In sommige regio’s staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is daar sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Als we het waterpeil omhoog brengen, kan dat gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het dan misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd wil de overheid de kwaliteiten van het landschap graag behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege ons cultureel erfgoed.

De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Het onderhavige project omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen en waar de NOVI op van invloed is.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat bij functiewijzigingen moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijzing, dat toch gesproken kan worden van een nieuw stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

Per 1 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking herzien. Bij de herziening zijn onder meer de drie afzonderlijke 'treden' van de ladder losgelaten en is het begrip 'actuele regionale behoefte' gewijzigd in 'behoefte'.

Toets

Toepassing van de ladder is in principe verplicht voor alle opgaven waarin een vorm van nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Wanneer van een nieuwe stedelijke ontwikkeling sprake is, is bepaald in artikel 1.1.1. van het Bro. De definitie van het begrip stedelijke ontwikkeling luidt als volgt:

‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het gaat hierbij zowel om fysiek ruimtebeslag als de wijziging of toevoeging van functies.

De beoordeling wanneer een ontwikkeling aangeduid moet worden als ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ kan worden opgemaakt uit de jurisprudentie. De beoordeling wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling beschouwt de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van Staten (verder ‘Afdeling’) tweeledig. De Afdeling beoordeelt namelijk aan de hand van de volgende vragen, in onderlinge samenhang bezien, of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling:

1. In hoeverre voorziet het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, in een functiewijziging?
2. Welk planologische beslag op de ruimte maakt het plan mogelijk in vergelijking met het voorgaande plan?

Voorliggend project maakt de toevoeging van één woning mogelijk binnen de gevels van een bestaande schuur. Ingevolge jurisprudentie is bepaald dat vanaf de ontwikkeling van 12 woningen er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die getoetst dient te worden aan de ladder (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953). Dit leidt tot de conclusie dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1. van het Bro. Een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet aan de orde

2.2. Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel. Op 16 november 2022 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening vanaf 2017 vastgesteld. Op 6 juni 2023 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie vanaf 2017 vastgesteld.

2.2.1 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of het initiatief bijdraagt aan de Provinciale ambities, wordt het initiatief getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit model staan de stappen 'of', 'waar' en 'hoe' centraal. Als de ontwikkeling wordt getoetst aan de Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat het volgende beeld.

2.2.2 Toetsing generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes geven antwoord op de vraag 'of' er aan een bepaalde ontwikkeling kan worden meegewerkt. Een deel van deze beleidskeuzes geldt voor heel Overijssel, een deel voor specifieke gebieden in Overijssel. Voor heel Overijssel geldt de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'.

2.2.2.1 Generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Actualisatie Omgevingsverordening 2019/2020.

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

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

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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;

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

Toets

Zoals in paragraaf 2.1.2 is geconcludeerd betreft het plan geen nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is. Met het voorgenomen project vindt geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving plaats. Daarnaast voorziet het project in een waardevol hergebruik van een bestaande schuur zonder dat hiermee de bebouwde oppervlakte toeneemt.

Het initiatief is dan ook in overeenstemming met de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zoals verwoord artikel 2.1.3. uit de Omgevingsverordening Overijssel.

2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit

Lid 1

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

Lid 2

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

Lid 3

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

Lid 5

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

Toets

In subparagraaf 4.1.2 is beschreven dat het project een bijdraagt bij aan het behoud van de karakteristieke schuur op landgoed Hessum. Zodoende draagt het project ook bij aan het behoud van de ruimtelijke kwaliteit aangezien hiermee het erfgoed behouden blijft voor de

toekomst.

2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

Voor alle nieuwe en grootschalige ontwikkelingen in het buitengebied geldt dat een goede ruimtelijke inpassing verplicht is. Naast deze basisinspanning kan het zijn dat er aanvullende kwaliteitsprestaties nodig zijn.

Op grond van het KGO-beleid wordt de gewenste (grootschalige) ontwikkeling afgewogen tegenover de kwaliteitsimpuls in de groene omgeving. Aan de 'groene' zijde van de weegschaal wordt onder andere de landschappelijke en maatschappelijke meerwaarde van het initiatief gewogen. Aan de 'rode' zijde wordt de ontwikkeling gewogen die betrekking heeft op het realiseren van nieuw 'rood', oftewel ontwikkeling van 'steen', waarbij de weegschaal in feit tegengesteld wordt toegepast.

Toets

Vastgesteld kan worden dat het project geen grootschalige ontwikkelingen in het buitengebied betreft. Het project legt geen beslag op de groene omgeving aangezien het om een interne verbouwing van een schuur gaat.

Daar de schuur en dadelijk de schuurwoning onderdeel zijn van het ensemble aan bebouwing op het landgoed Hessum is het toevoegen van groen niet wenselijk. Hiermee zou afbreuk gedaan kunnen worden aan het ensemble.

Het Oversticht geeft daarbij aan dat de locatie landschappelijk gezien duidelijk het (werk)achtererf is met een functioneel karakter, een sobere inrichting. Deze sfeer moet dan ook behouden blijven.

Bijzonder is hier wel dat deze achtererf locatie in de zichtlijn ligt van het hoofdhuis. Maar de sierlijke aanleg met laan bevindt zich aan de zuidzijde, aan de voorzijde van het hoofdhuis en aan de noordzijde tussen de bouwhuizen. De aanleg is binnen de structuur van de grachten gelegen. Het boerenerf, zo ook de veestal en andere recenter opstallen liggen aan de buitenzijde hiervan.

De kamp was open en omzoomd met bossages. Er was geen aanplant in deze open ruimte. Deze openheid (met weide of akkergewas) is van waarde.

De spontane natuurlijke (kruiden/bloemrijke) opslag versterkt het karakter van het achtererf en geeft ook natuurwaarden (insecten, vogels, etc). Het mag 'rommelig' blijven.

Gezien het voorgaande is een KGO investering niet aan de orde.

2.2.2.2 Gebiedsspecifieke beleidskeuzes

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende belangen. Het gaat dan bijvoorbeeld om:

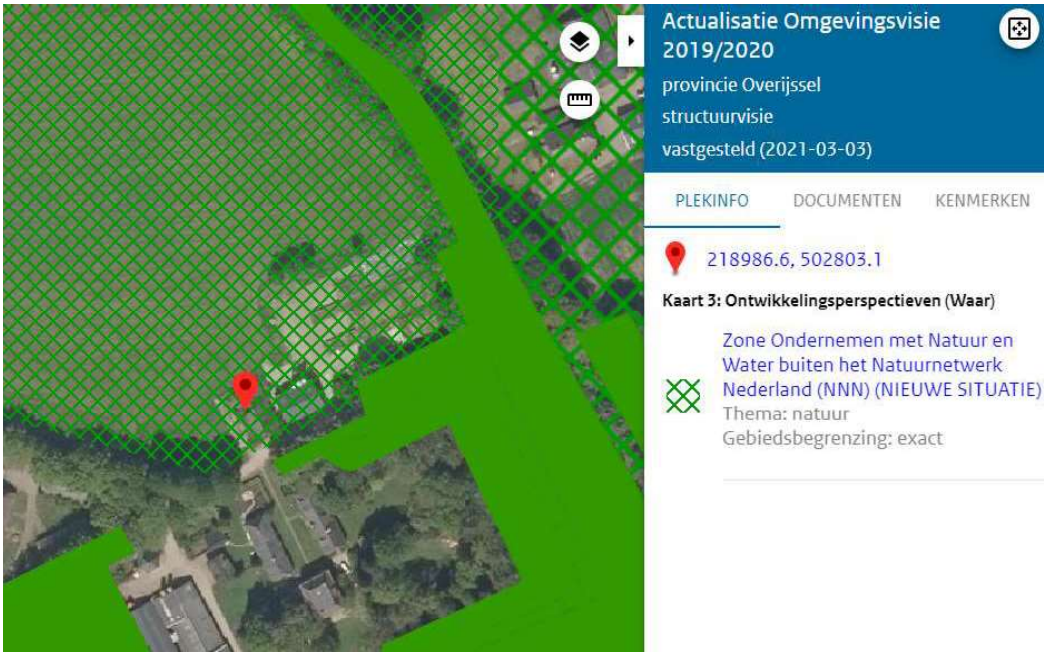
- Het beschermen tegen overstromingen en wateroverlast
- Het veilig stellen van ons drinkwater
- Het behoud van plant- en diersoorten (biodiversiteit)
- De bescherming van zeldzame of unieke landschapskwaliteiten
- Het beperken van risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen

De ontwikkeling vindt plaats in een gebied waar sprake is van een boringsvrije zone. In deze gebieden mogen WKO-systemen worden aangelegd tot een bepaalde diepte in de ondergrond. De betreffende dieptes zijn vermeld in onze verordening.

Het project voorziet niet in de aanleg van een WKO-systeem. De gebiedsspecifieke beleidskeuzes staan de uitvoering van de ontwikkeling niet in de weg.

2.2.3 Toets ontwikkelingsperspectief

Het projectgebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief 'Zone Ondernemen met Natuur en Water buiten het natuurnetwerk Nederland (ONW). Zie ook afbeelding 4.



Afbeelding 4: ontwikkelingsperspectievenkaart (bron: provincie Overijssel)

Er zijn gebieden binnen de Zone ONW die buiten het natuurnetwerk liggen. In deze gebieden is ruimte voor groen ondernemerschap, voor initiatieven en functies die de economische en maatschappelijke dragers zijn van de kwaliteit van natuur, water en landschap én ruimte voor continuïteit van de aanwezige landbouwfunctie. Initiatieven van bewoners en ondernemers zijn hier leidend: zij zijn eigenaar en vormgever van de omgevingskwaliteit. De na te streven kwaliteitsdoelen voor natuur en water zijn daarbij het uitgangspunt.

Initiatiefnemer voelt zich mede verantwoordelijk voor het landschap in de omgeving. Om die reden is meer dan 20 jaar geleden een bedrijfsnatuurplan opgesteld, waarin vier hoofddoelen zijn geformuleerd: het herstellen en onderhouden van houtwallen, singels en solitaire bomen, het verbeteren van de leefomstandigheden voor amfibieën, het creëren van bloemrijke slootkanten en perceelranden en tenslotte het verbeteren van de broedgelegenheid voor vogels.

Door het nastreven van deze doelen weet initiatiefnemer de omgevingskwaliteit van het landgoed te behouden en te verbeteren.

De functieverandering van de monumentale schuur in een woning draagt bij aan het behoud van dit karakteristieke pand. Omdat de schuur hierdoor ook behouden blijft voor de toekomst, draagt het project in die zin ook bij aan het behoud van de omgevingskwaliteit van landgoed Hessum in zijn totaliteit.

2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

2.2.4.1 Natuurlijke laag

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.

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

Het plangebied ligt in de natuurlijke laag 'Dekzandvlakte en ruggen'. De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

De ambitie van de provincie is om 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 (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Omdat het project voorziet in de functiewijziging van een bestaande schuur, zal het project geen (negatieve) invloed hebben op de hoogte verschillen en het watersysteem.

2.2.4.2 Laag van het agrarische cultuurlandschap

Het plangebied ligt in het 'Jonge heide- en broekontginningenlandschap'. Kenmerkend voor dit landschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan voormalige natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plagen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting door de akkergronden op de essen. Vanaf 1750 zijn vanuit de landgoederen en buitens ook veel van de voormalige heidegronden voor de jacht en houtproductie bebost. Dit heeft geresulteerd in grote en kleinere landbouwontginningslandschappen en in landschappen van grote boscomplexen en heidevelden, zoals op de Sallandse Heuvelrug.

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

Als gevolg van het project zullen geen wijziging in de structuur plaatsvinden. Bestaande structuren van lanen en bosstroken blijven gehandhaafd.

2.2.4.3 Stedelijke laag

<u>Verspreide bebouwing</u>

De agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binden met het landschap. Door eenheid in handelen van boeren ontstonden er samenhangende landschappen, die nu nog steeds herkenbaar zijn. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft: de opbouw van erf, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype. Naast erven kent het buitengebied losliggende 'gewone' burgerwoningen met veelal een eigen, individueel karakter en eigen verhaal van ontstaan. Door transformatie van erven kan de samenhang tussen erf en landschap vervallen. De erven gaan binnen de landsschappelijke eenheid steeds meer verschillen.

De ambitie is om erven opnieuw te verbinden met het landschap en te verkennen als alternatief woon/werkmilieu. De erven die vrijkomen worden steeds groter. Soms is sloop een goede optie, maar hierdoor worden erven zo klein dat ze kunnen verdwijnen. Deze erven kunnen ook een anders gebruikt worden. Door voort te bouwen op de karakteristieken en kwaliteiten van de vaak eeuwenoude erven, ligt hier een kans om unieke, echt Overijsselse woon/werk-, recreatie- en zorgmilieus te ontwikkelen: sterk verbonden met de historie, het omliggende landschap en met veel ruimte voor individuele invulling.

De norm is dat ontwikkeling van nieuwe erven bijdraagt aan het behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit overeenkomstig de KGO. In de richtinggevende uitspraken staat dat

ontwikkelingen die op erven plaatsvinden, bijdragen aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen. Daarnaast blijft er een duidelijk onderscheid tussen voorkant en achterkant en vindt koppeling van het erf aan het landschap plaats. Bij transformatie van erven kan de ervenconsulent van het Oversticht adviseren over de ruimtelijke kwaliteit.

De verbouw van de schuur tot woning vindt in overleg plaats met de monumentencommissie en Oversticht. De monumentale waarde van de schuur zal worden gehandhaafd en waar mogelijk versterkt. De ontwikkeling draagt bij aan het behoud van het ensemble van landgoed Hessum.

Informele en trage netwerk

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

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

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

Het project heeft geen gevolgen voor het informele trage netwerk. De bestaande routes blijven in tact.

2.2.4.4 Laag van de beleving

Met de 'Natuurlijke laag', de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap' en de 'Stedelijke laag' is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. In de 'Laag van de beleving' komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijke economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarische sector.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid met "Donkerte". Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige ‘donkere’ gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze ‘s nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de ‘lichte’ gebieden.

Het project bestaat onder andere uit de functiewijziging van een bestaande schuur in een woning. In het ontwerp van de schuurwoning (zie ook paragraaf 4.1.2) is te zien dat de

bestaande gevelindeling met kleine stalraampjes blijft gehandhaafd. De lichtuitstraling vanuit de woning zal daarom beperkt zijn en ten opzichte van het bestaande gebruik nagenoeg niet wijzigen.

2.2.5 Conclusie provinciaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidskeuzes en uitgangspunten van de provincie Overijssel welke zijn vertaald in de omgevingsvisie. Het project voorziet in het hergebruik en de herbestemming van een monumentale schuur op landgoed Hessum. Hiermee is het behoud van deze schuur(woning) voor de toekomst gewaarborgd. Dit komt de ruimtelijke kwaliteit van het gebouwen ensemble van het landgoed ten goede.

2.3. Gemeentelijk beleid

2.3.1 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een gemeentedekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. Het perceel ligt in het deelgebied Bos- en Landgoederenlandschap.

Het bos- en landgoederenlandschap is een besloten landschap met kleine en grotere (agrarische) open ruimten en enkele kleine heideterreinen. Tot halverwege de 19e eeuw was het woeste grond met heide, na de ontginning werd landbouw mogelijk en werden terreinen ingeplant met naaldbos. De bosgebieden vormen de ‘ groene ruggengraat’ voor de regio. Er is in dit gebied sprake van relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Het gebied is in gebruik als bouw- en graslanden in onregelmatige blokvormige verkaveling. Bebouwing komt incidenteel voor, in de landbouwgebieden aan de randen. Er komen erven voor met karakteristieke boerderijen met gekleurde luiken. Het grootste deel van het gebied is in bezit van landgoederen met landhuizen, deze landgoederen hebben een sterke invloed op het gebied.

Het project draagt bij aan het behoud van het erfgoed op het landgoed Hessum. De ruimtelijke kwaliteiten van het bos- en Landgoederenlandschap worden hierdoor versterkt.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de uitgangspunten van het bestemmingsplan Buitengebied 2013.

2.3.2 Beleidsregels Ontwikkeling met kwaliteit in het buitengebied

In 2022 heeft de gemeenteraad van Dalfsen de 'Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen' opnieuw gewijzigd vastgesteld. De beleidsregels zijn daar waar nodig aangepast en aangevuld op basis van overig provinciaal en gemeentelijk beleid. Individuele verzoeken worden getoetst aan deze beleidsregels (volgens titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht).

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

<u>Hergebruik vrijkomende (agrarische) bebouwing</u>

Er zijn in het buitengebied van de gemeente Dalfsen mogelijkheden voor hergebruik van bestaande vrijgekomen (agrarische) bebouwing. De nieuwe functie moet qua aard en omvang passen binnen de bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en het erf. Er is geen

limitatieve positieve of negatieve bedrijvenlijsten. Een aanvraag voor een functieverandering wordt beoordeeld aan de hand van de criteria. De algemene toetsingscriteria zijn:

- De nieuwe functie (inclusief reclame-uitingen) moet leiden tot de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke kwaliteit wordt getoetst aan: De Structuurvisie Buitengebied, het Landschapsontwikkelingsplan, de gebiedskenmerken catalogus van de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel en de Welstandsnota;
- Er moet uit een erfinrichtings- en/of landschapsplan blijken dat een kwalitatief hoogwaardige invulling wordt gegeven aan de inpassing van het gehele erf in het omringende landschap;
- De activiteiten worden voor het over grote deel binnen de bestaande bebouwing uitgeoefend. Alle activiteiten die buiten plaatsvinden moeten goed landschappelijk ingepast worden en mogen geen hinder voor de omgeving opleveren. Opslag moet binnen de begrenzing van het voormalige agrarische erf plaatsvinden en moet zeer ondergeschikt zijn en samenhangen met de nieuwe functie die in de gebouwen plaatsvindt;
- Alle vrijkomende agrarische bebouwing die niet wordt hergebruikt en niet karakteristiek is, wordt gesloopt;
- Bij nieuwe bedrijvigheid gaat het beleid uit van de combinatie wonen en werken. De bestaande(bedrijfs)woning blijft voor wonen bestemd en moet ook als zodanig in gebruik blijven op het perceel waar VAB wordt toegepast;
- De nieuwe functie mag geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking hebben;
- De agrarische bedrijfsvoering in de omgeving mag niet worden gehinderd. Het uitgangspunt is dat agrarisch bedrijven naar de toekomst toe nog wel uitbreidingsruimte hebben;
- De effecten op de milieukwaliteit, bijvoorbeeld stank, geluid, luchtkwaliteit, worden mede in het kader van de milieuvergunning of melding beoordeeld en moet uitvoerbaar zijn en voldoen aan alle relevante wet- en regelgeving.

Toets

Het project sluit aan bij de mogelijkheden voor de hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing. Het verbouwen van de schuur tot woning levert een kwaliteitsimpuls op van het gebouw. Dit komt de ruimtelijke kwaliteit ten goede. Ook het behoud van het erfgoed is hierdoor beter gewaarborgd. In de vorige paragrafen is het project reeds getoetst aan de structuurvisie Buitengebied, het Landschapsontwikkelingsplan en de gebiedskenmerken catalogus van de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel. Het project is hiermee in overeenstemming. De toets aan welstand zal plaatsvinden in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen.

De toekomstige schuurwoning ligt binnen een afstand van 25 meter uit het zoekgebied van het agrarisch bedrijf van initiatiefnemer. Voor het bevorderen van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning en voor de agrarische bedrijfsvoering, zal in overleg met de gemeente en het waterschap bekeken worden hoe het zoekgebied van het agrarisch bedrijf van vorm gewijzigd kan worden. Uitgangspunt daarbij zal zijn dat de afstand tussen de nieuwe woning en het zoekgebied van het agrarisch bedrijf tenminste 25 meter zal bedragen.

2.3.3 Bestemmingsplan Buitengebied

Het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Dalfsen’ is vastgesteld op 24 juni 2013 door de gemeenteraad Dalfsen en onherroepelijk.

Op basis van het bestemmingsplan heeft de locatie van initiatiefnemers de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ met de gebiedsaanduidingen ‘agrarisch bedrijf b’. De als 'Agrarisch' aangewezen gronden primair bestemd voor de uitoefening van het agrarisch (grondgebonden) bedrijf. In de bestemming 'Agrarisch met Waarden' is sprake een nevenschikking tussen agrarische bedrijvigheid en de bescherming en ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke waarden.

De als "agrarisch bedrijf" aangewezen gronden zijn verder bestemd voor een aantal recreatieve doeleinden. Het gebruik van de woning voor bed and breakfast is middels de bestemmingsomschrijving bij recht toegestaan. Op dezelfde wijze is het gebruik van de grond

ten behoeve van nevenactiviteiten geregeld.

In de regels van het bestemmingsplan is wél een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming ter plaatse van 'Agrarisch met waarden' gewijzigd kan worden in Wonen. Voorwaarde is echter dat er dan sprake moet zijn van een beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering. Hier is echter geen sprake van. Om die reden is het wijziging van de bestemming van de monumentale schuur in Wonen niet via een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid niet mogelijk en is er voor gekozen om dit met een omgevingsvergunning voor het afwijken te doen.

Voor het op termijn verschuiven van het agrarisch zoekgebied kent het vigerende bestemmingsplan een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid (artikel 5.4.1).

Hierbij wordt getoetst aan de volgende criteria:

1. de totale oppervlakte van het bouwperceel niet wordt vergroot;
2. is aangetoond dat de verschuiving noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
3. de ordening, maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen evenwichtig is;
4. er overeenstemming is over een goede landschappelijke inpassingen de uitvoering van het plan voor landschappelijke inpassing is geborgd.

Toets

De binnenplanse afwijkingsbevoegdheid kan worden toegepast om het zoekgebied van het agrarisch bedrijf van initiatiefnemer in de toekomst van vorm te wijzigen. Hierbij zal het zoekgebied eenzelfde omvang gehouden.

2.3.4 Omgevingsvisie Dalfsen 1.0

In deze visie staan de ambities, keuzes, gericht op de verschillende gebieden in de gemeente Dalfsen gericht op 2040. Dit om Dalfsen nóg mooier en fijner te maken dan het nu al is. En 2040 is nog ver. Daarom is deze visie niet in beton gegoten.

De locatie ligt in het gebied dat aangewezen is als 'Parels in het landschap'. Wat betreft de landgoederen koerst de gemeente op 'behoud door ontwikkeling'.

Ten zuidwesten van de bos- en landgoederenzone kiest de gemeente voor een mix van functies. Er wordt voornamelijk ingezet op kleinschalige functies, zoals wonen met kleinschalig werken en kleinschalige recreatie als kans voor vrijkomend erfgoed. Grootschalige ontwikkelingen zijn alleen mogelijk bij een aantoonbare meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit.

Ten noordwesten van de bos- en landgoederenzone, in het gebied van de broekontginningen wordt ingezet op economische ontwikkeling binnen de kaders van landschap. Het leent zich goed voor een dergelijke ontwikkeling: milieubelemmeringen doen zich niet of nauwelijks voor en waardevolle natuurgebieden bevinden zich op ruime afstand. Economische groei moet echter worden afgestemd op en ingepast binnen de landschappelijke kaders. De afwisseling tussen open en besloten delen is een belangrijke randvoorwaarde bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Onderstaand is een uitsnede van de waardenkaart opgenomen waarop het unieke landgoed Hessum, liggend ten zuiden van de Overijsselse Vecht tussen landgoed Rechteren en landgoed Vilsteren(gem. Ommen), is aangegeven.

Afbeelding 5: uitsnede waardenkaart

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan het behoud van het landgoed.

2.3.5 Conclusie gemeentelijk beleid

De toets aan de verschillende relevante beleidsstukken en nota's van de gemeente Dalfsen laat zien dat er beleidstechnisch geen bezwaren bestaan tegen het project.

Hoofdstuk 3 Milieu- en omgevingsaspecten

3.1. Inleiding

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

- Cultuurhistorie en archeologie;
- Bodem;
- Duurzaamheid;
- Ecologie;
- Externe veiligheid;
- Milieuzonering;
- Geur;
- Geluid;
- Luchtkwaliteit;
- Verkeerssituatie;
- Water;
- Vormverije m.e.r.-beoordeling.

3.2. Cultuurhistorie en archeologie

De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet vormt samen met de Omgevingswet het wettelijke fundament voor de cultuurhistorie en archeologie in Nederland. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Het beschermingsniveau zoals die in de oude wetten en regelingen golden blijven gehandhaafd. Onderdelen van de huidige Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen worden over enige tijd overgeheveld naar de Omgevingswet. Voorbeelden daarvan zijn de verplichting om rekening te houden met archeologie bij het opstellen van bestemmingsplannen (straks omgevingsplannen)

Toets

Cultuurhistorie

De landhuizen, laanstructuren, landerijen en bosgebieden van de landgoederen zijn karakteristiek voor het gebied ten zuiden van de Vecht. Langs de randen van het gebied liggen boerderijen met eenmansessen. Veel boerderijen behoren tot een landgoed. In de kleurstelling van de luiken is dat nog terug te zien. De erven worden getypeerd door hun losse opzet, met onregelmatig verspreide bebouwing, boomgroepen, boomgaard en bijgebouwen als bakhuisjes en hooibergen.

Wat betreft de landgoederen koerst de gemeente op ‘behoud door ontwikkeling’. Eerder koos de gemeente er al voor om mogelijkheden te bieden om de (economische) basis onder de bestaande landgoederen te verstevigen. Deze beleidskoers wordt in de nieuwe Omgevingsvisie van de gemeente bestendigd.

Met het project wordt bewerkstelligd dat de monumentale schuur als erfgoed voor de toekomst blijft behouden. Hiermee draagt het project bij aan het behoud van de cultuurhistorie van het gebied.

In het ontwerp van de schuurwoning is nadrukkelijk rekening gehouden met het behoud van de bestaande ruimtelijke uitstraling van de schuur.

Archeologie

In het “Chw bestemmingsplan 5e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen" heeft het

projectgebied ter plaatse van de monumentale schuur de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie -4'. Dit betreft een lage verwachtingswaarde. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning, voor bouwwerken groter dan 2.500 m^2 en dieper dan 0,3 m - maaiveld, moet een rapport overlegd worden waarin de aanwezigheid van archeologische waarden van de gronden, die volgens de aanvraag verstoord zullen worden, in voldoende mate zijn vastgesteld.

Ten zuiden van de schuur, waar het gros van de bebouwing van het agrarisch bedrijf aanwezig is, geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Deze gronden hebben een hoge verwachtingswaarde. Hier geldt bij een aanvraag om een omgevingsvergunning, voor bouwwerken groter dan 50 m^2 en dieper dan 0,3 m - maaiveld een rapport overlegd moet worden waarin de aanwezigheid van archeologische waarden van de gronden, die volgens de aanvraag verstoord zullen worden, in voldoende mate zijn vastgesteld.

Omdat de ontwikkeling niet gepaard gaat met ingrepen in de bodem groter dan 2500 m^2, is het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van zowel archeologie als cultuurhistorie kan het projectvoornemen uitvoerbaar worden geacht.

3.3. Bodemkwaliteit

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een project onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Aangetoond dient te worden dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Mocht er een verontreiniging te verwachten zijn dan wel mocht deze feitelijk aanwezig zijn, dan dient voor vaststelling van een plan en/of het nemen van het besluit inzichtelijk gemaakt te worden of de bodemverontreiniging de voorgenomen bestemmings- en/of functiewijziging in het kader van gezondheid en/of financieel gezien in de weg staat.

Toets

Het project voorziet in wijziging van een schuur in een woning.

Door Klinker Milieu Adviesbureau is een verkennend bodemonderzoek NEN 5725 uitgevoerd ter plaatse van de schuur omdat het sprake is van een functieverzwaring.

Het complete rapport (rapportnummer K2220056, d.d. 4 mei 2022) met de bevindingen van het verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de te verbouwen schuur is als bijlage 1 toegevoegd aan deze toelichting. In deze paragraaf is een samenvatting gegeven van de onderzoeksresultaten.

De schuur is voorzien van wolfsdak met oud-Hollandse dakpannen en niet asbestverdacht. Informatie afkomstig van Asbestdakenkaart gemeente Dalfsen bevestigd dit. Ten tijde van het veldonderzoek heeft een visuele beoordeling van asbest op de bodem plaatsgevonden (maaiveld inspectie). Op het maaiveld is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. In de bodem is geen ‘asbestverdacht’ materiaal aangetroffen.

In de onderstaande tabellen zijn de toetsingsresultaten van de grond en grondwater weergegeven en is per analysemonster het eindoordeel met betrekking tot de Wet bodembescherming en een indicatieve toetsing ten aanzien van het Besluit Bodemkwaliteit weergegeven.

Tabel 1: Resultaten toetsing mogelijke olieverontreiniging inclusief grondwater

Deellocatie	Monster	Traject	Toetsing Wbb			Toetsing Bbk
		[m-mv]	> AW / Streefwaarde	> T	> I	Beoordeling
Mogelijke olieverontreiniging - inpandig	MMBG01	0,23-0,80	-			Altijd toepasbaar
	O1-1-1	2,20-3,20	-			n.v.t.

Tabel 2: Resultaten toetsing overige deel locatie

Deellocatie	Monster	Traject	Toetsing Wbb			Toetsing Bbk
		[m-mv]	> AW	> T	> I	Beoordeling
Overige deel locatie	MMBG02	0,0-0,5	-			Altijd toepasbaar
	MMOG03	0,5-2,0	-			Altijd toepasbaar

Mogelijke olieverontreiniging - inpandig

Ter plaatse van de mogelijke olieverontreiniging (inpandig) zijn analytisch geen verhoogde gehalten minerale olie aangetoond boven de achtergrondwaarde in de grond. Ook in het grondwater zijn geen verhoogde gehalten boven de streefwaarde aangetoond.

Overige deel locatie

Ook in het overige deel van de locatie zijn analytisch geen verhoogde gehalten in zowel de boven- als de ondergrond boven de achtergrondwaarde aangetoond.

Klinker Milieu Adviesbureau geeft aan dat op basis van de milieuhygiënische kwaliteit het terrein geschikt voor het voorgenomen gebruik.

Conclusie

Uit het bodemonderzoek volgt dat de bodemkwaliteit voldoende is voor de functiewijziging van de landbouwschuur in Wonen.

3.4. Duurzaamheid

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

In paragraaf 4.1.2 is beschreven dat de schuurwoning geïsoleerd zal worden. Het dak wordt aan de buitenzijde geïsoleerd, terwijl de buitenmuren vanaf de binnenzijde worden geïsoleerd. Daarnaast zal de betonvloer worden vervangen door een nieuwe betonvloer met daaronder isolatie.

De nieuwe schuurwoning wordt voorzien van een goede isolatie waardoor het energieverbruik van de woning laag zal zijn.

3.5. Ecologie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de (mogelijk) aanwezige natuurwaarden. Daartoe wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van Natura 2000- gebieden. Daarnaast is het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), in het kader van de gebiedsbescherming van belang. Op basis van de Wet ammoniak en veehouderij (Wav) zijn zeer kwetsbare gebieden aangewezen. Deze gebieden kunnen nadelige invloed ondervinden als de uitstoot van ammoniak op de gebieden toeneemt. Ter bescherming van deze gebieden is

een zone van 250 meter rondom de gebieden aangewezen als buffer, om ontwikkelingen die schadelijk zijn voor deze gebieden te beperken.

Soortenbescherming

Sinds 1 januari 2017 regelt Wet natuurbescherming de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Bekeken moet worden of er beschermde soorten aanwezig zijn in of nabij het plangebied, in hoeverre het plan negatieve gevolgen kan hebben op die beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen moeten worden genomen.

Toets

Door Natuurbank Overijssel is een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd met als doel om de wettelijke consequenties van de voorgenomen functiewijziging van de schuur in Wonen in het kader van de Wet natuurbescherming in beeld te brengen.

Het complete rapport van het onderzoek (projectnummer 4340, versie 1.0, d.d. 9 mei 2022, aangevuld op 25 januari 2023) is als bijlage 2 aan deze toelichting toegevoegd.

Het plangebied is op 5 mei 2022 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.

In deze paragraaf is een samenvatting gegeven van het onderzoek.

Gebiedsbescherming

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt op minimaal 9 meter 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.

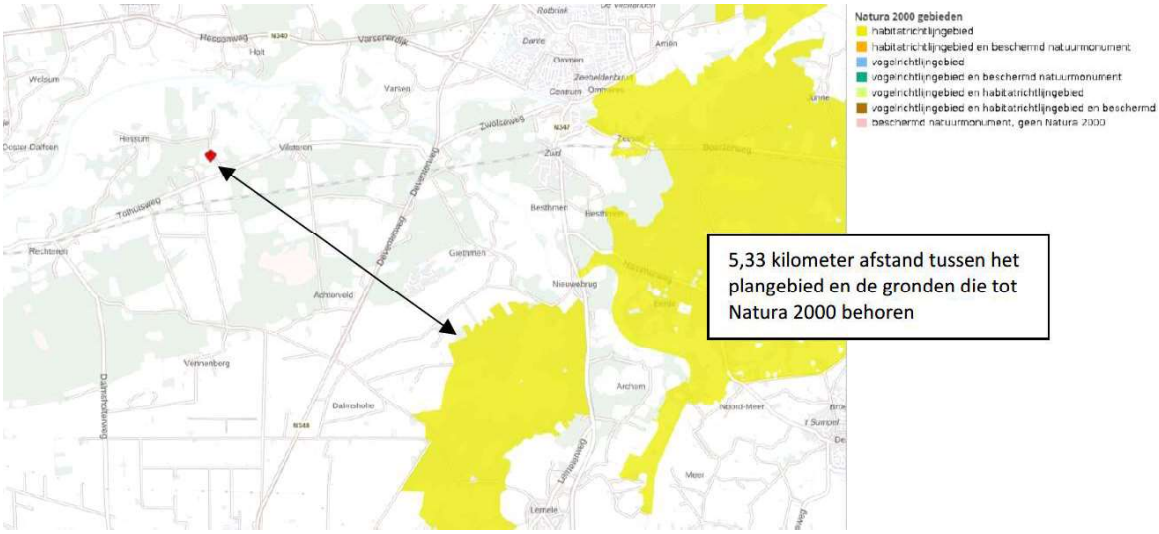
Afbeelding 6: Ligging van Natuurnetwerk Nederland in de omgeving van het projectgebied. De ligging van het projectgebied wordt met de rode begrenzing aangeduid. Gronden die tot Natuurnetwerk Nederland behoren worden met de groene kleur op de kaart aangeduid (bron:

Ruimtelijke Plannen).

De bescherming van het Natuurnetwerk Nederland kent geen externe werking. Omdat het projectgebied buiten het Natuurnetwerk Nederland ligt, hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan provinciaal beleid t.a.v. Natuurnetwerk Nederland.

Natura 2000-gebieden

Het plangebied ligt op minimaal 5,33 kilometer afstand van Natura 2000-gebied. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied, is het Vecht- en Beneden-Reggegebied. Er ligt nog een ander Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied maar deze ligt op grotere afstand (>10km). Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van het Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied weergegeven



Afbeelding 7: Ligging van Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied. De ligging van het plangebied wordt met de rode stip aangeduid. Gronden die tot Natura 2000 behoren worden met de okergele en lichtgroene kleur aangeduid (bron: geo.overijssel.nl).

Het plangebied is niet zichtbaar vanuit Natura 2000-gebied. Negatieve effecten, zoals geluid, licht en optische verstoring zijn daarom niet aan de orde. Ook zijn in het Natura 2000-gebied geen negatieve effecten, zoals trillingen waarneembaar. Met uitzondering van het aspect stikstof, kunnen negatieve effecten op Natura 2000-gebied uitgesloten worden.

<u>Stikstof</u>

Realisatiefase

Bij de bouwwerkzaamheden (realisatiefase) komt tijdelijk stikstof vrij door het transport en de inzet van mobiele werktuigen.

Om op de juiste wijze de stikstofdepositie van de realisatiefase te bepalen is in kaart gebracht welk bouwmaterieel en transportbewegingen noodzakelijk zijn. De uitgangspunten van de realisatiefase, inclusief de AERIUSberekening, zijn opgenomen als bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Uit de AERIUSberekening van de realisatiefase blijkt dat de bouwwerkzaamheden geen stikstofdepositie veroorzaken op enig Natura 2000-gebied hoger dan 0,00 mol per ha / jaar. Geconcludeerd kan daarom worden dat de realisatiefase geen significant negatieve gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden.

Gebruiksfase

Er is sprake van de realisatie van een nieuwe woning. Als gevolg van het bewonen van de woning, neemt het aantal verkeersbewegingen met een licht voertuig, van en naar het projectgebied, in geringe mate toe (max. 10 verkeersbewegingen met etmaal). Gelet op de afstand tussen plangebied en Natura 2000-gebied, wordt een toename van stikstofdepositie in

Natura 2000-gebied, als gevolg van de toename van verkeer, uitgesloten. Door middel van een Aeriusberekening van de gebruiksfase is berekend dat het verkeer geen stikstofdepositie veroorzaakt op enig Natura 2000-gebied hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Het project heeft daarom geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de omliggende Natura 2000-gebieden. De Aeriusberekening is bijgevoegd als Bijlage 4 aan deze onderbouwing.

Soortenbescherming

Het projectgebied bestaat uit bebouwing en beplanting. De inrichting en het gevoerde beheer maken het projectgebied 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 projectgebied 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 projectgebied 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.

<u>Vogels</u>

Het projectgebied behoort tot functioneel leefgebied van verschillende vogelsoorten. Vogels benutten het projectgebied als foerageergebied en vermoedelijk nestelen er jaarlijks vogels in het projectgebied. Vogels kunnen een nestlocatie bezetten in de schuur en in de beplanting die tegen de schuur aangroeit. Vogelsoorten die mogelijk in het projectgebied nestelen zijn merel, boomkruiper, koolmees, winterkoning en tjiftjaf. Er zijn tijdens het veldbezoek geen huismussen in het projectgebied aangetroffen en er zijn geen geschikte potentiële nestlocaties voor deze soort onder de dakpannen aangetroffen. Er zijn geen oude of potentiële nesten van roofvogels of uilen in of rondom het projectgebied waargenomen. Deze nesten zijn doorgaans gemakkelijk te vinden aan de hand van schijtsporen en braakballen. Het projectgebied ligt binnen het verspreidingsgebied van de steenuil maar er zijn geen aanwijzingen aangetroffen dat deze soorten het projectgebied benutten als foerageergebied (NDFF, 2022).

Door het verwijderen van beplanting en het verbouwen van de schuur tijdens de voortplantingsperiode, wordt mogelijk een vogel gedood en een bezet vogelnest verstoord, beschadigd of vernield. De betekenis van het projectgebied als foerageergebied voor vogels neemt door de voorgenomen activiteiten niet af.

Nesten van boomkruipers vallen onder ‘categorie 5 jaarrond beschermde nesten’. Er zijn echter geen ecologisch zwaarwegende redenen om te veronderstellen dat boomkruipers geen alternatieve nestlocatie kan vinden. Deze soort beschikt over voldoende flexibiliteit om zich elders in of rondom het projectgebied te vestigen.

Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten dienen 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.

Vleermuizen

Verblijfplaatsen

Er zijn tijdens het veldbezoek geen vleermuizen waargenomen en er zijn geen aanwijzingen gevonden dat vleermuizen een rust- of voortplantingsplaats in het projectgebied bezetten. Er zijn in het projectgebied geen potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen waargenomen. De schuur verkeert in een redelijke staat van onderhoud, maar is niet volledig winddicht. Tevens beschikt de schuur niet over een (holle) spouwmuur die vleermuizen de kans biedt een verblijfplaats te bezetten. Verder zijn er geen andere potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen, zoals een holle ruimte achter een boeiboord, windveer, loodslab, vensterluik, zonnewering of gevelbetimmering.

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

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 projectgebied als geschikt foerageergebied voor vleermuizen beschouwd. Vermoedelijk foerageren verschillende vleermuissoorten rond de schuur. Gelet op de inrichting en het gevoerde beheer, wordt het projectgebied niet als essentieel foerageergebied voor vleermuizen beschouwd.

Door het verbouwen van de schuur neemt de betekenis van het projectgebied als foerageergebied voor vleermuizen niet af.

Vliegroute

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 vliegroute kunnen bestaan uit houtopstanden en wateren, maar ook een rij gevels van woningen.

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

Grondgebonden zoogdieren

Er zijn in het projectgebied geen beschermde grondgebonden zoogdieren waargenomen, maar het projectgebied behoort vermoedelijk tot functioneel leefgebied van verschillende algemene- en weinig kritische grondgebonden zoogdiersoorten als huisspitsmuis en bosmuis, egel en steenmarter. Voorgenoemde soorten benutten het projectgebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten huisspitsmuizen er ook een vaste rust- en voortplantingsplaats. Deze soort kan een rust- en voortplantingsplaats bezetten in de schuur. De aanwezige struiken zijn te open aan de onderzijde en er ontbreekt een strooisel laag waardoor deze niet geschikt zijn voor egels om een vaste rust- of voortplantingsplaats in te bezetten. Een geschikte plek voor steenmarter en egel om een vaste rust- of voortplantingsplaats te bezetten, ontbreekt in het projectgebied.

Door het verbouwen van de schuur wordt mogelijk een grondgebonden zoogdier gedood en wordt mogelijk een vaste rust- en/of voortplantingsplaats beschadigd en vernield. De betekenis van het projectgebied als foerageergebied voor grondgebonden zoogdieren neemt niet af.

Mits geen grondgebonden zoogdieren (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 toepasbare en goedgekeurde gedragscode. 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.

Amfibieën

Tijdens het veldbezoek zijn geen amfibieën waargenomen, maar gelet op de inrichting, het gevoerde beheer, en de ligging naast intensief beheerd grasland wordt het projectgebied als matig geschikt leefgebied voor sommige beschermde amfibieënsoorten beschouwd. Amfibieën als bruine kikker, kleine watersalamander en gewone pad benutten de buitenruimte rond de schuur mogelijk incidenteel als foerageergebied maar bezetten er geen (winter)rustplaats. De schuur is niet vrij toegankelijk voor amfibieën. Het projectgebied wordt niet als functioneel leefgebied van zeldzame amfibieënsoorten als kamsalamander, rugstreeppad of poelkikker beschouwd. Geschikt voortplantingshabitat ontbreekt in het projectgebied.

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt er geen amfibie gedood en wordt er geen vaste rust- of voortplantingsplaats beschadigd of vernield. De betekenis van het projectgebied als foerageergebied voor amfibieën neemt niet af.

Conclusie

De planning is om werkzaamheden, die mogelijk verstoring/vernieling van vogelnesten tot gevolg kunnen hebben, buiten het broedseizoen uit te voeren. Lukt dat niet, dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een broedvogelscan worden uitgevoerd. Tevens zal bij aanvang van werkzaamheden eventueel aanwezige grondgebonden zoogdieren worden opgepakt of verjaagd naar omringend terrein.

Rekening houdend met het voorgaande is het project uitvoerbaar voor zowel de gebieds- als de soortenbescherming.

3.6. Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft risico's met een externe werking, die ontstaan door het transport van, de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transport (weg, spoor, water en buisleiding) in relatie tot de (bebouwde) omgeving.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans om te overlijden op een bepaalde plaats ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR is op de kaart van het gebied weer te geven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6}/jaar PR-contour (die als wettelijk grenswaarde fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten komen.

- Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR is weer te gegeven in de fN-curve: een grafiek waar de kans (f) is afgezet tegen het aantal slachtoffers (N). Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. De 1% letaliteitgrens vormt doorgaans de grens van het invloedsgebied (tenzij anders bepaald). Dit is de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Hoe moet worden omgegaan met risico’s voor mensen in de omgeving van risicobronnen is in verschillende wet- en regelgeving opgenomen.

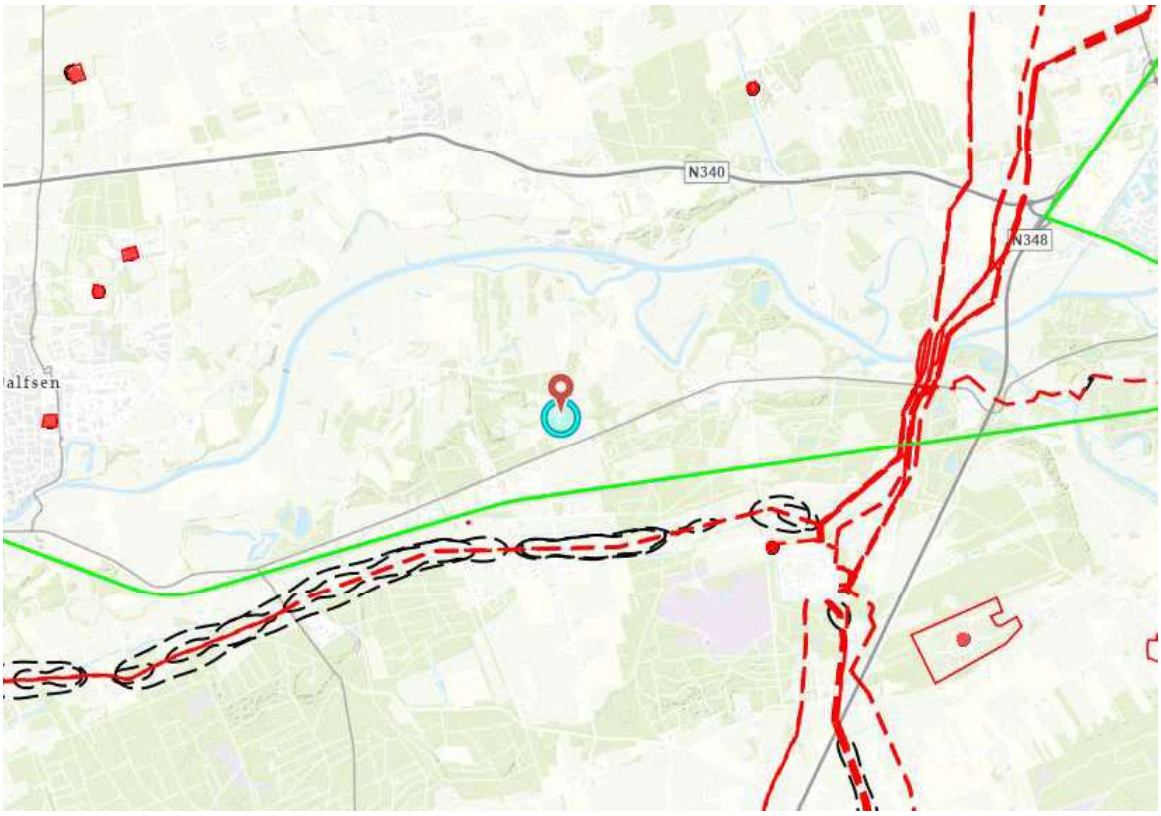
- Besluit en Regeling externe veiligheid inrichtingen
- Besluit en Regeling externe veiligheid buisleidingen
- Besluit en Regeling externe veiligheid Transportroutes
- Besluit risico’s zware ongevallen
- Vuurwerkbesluit

- Circulaire ontplofbare stoffen voor civiel gebruik
- Besluit ruimte
- Activiteitenbesluit

Toets

Risico's

Met behulp van de risicokaart externe veiligheid is gekeken naar de risico's in de omgeving van het projectgebied. De risicokaart is hulpmiddel om risico bronnen in de omgeving te kunnen bepalen. Onderstaand is de afstand van het plangebied tot dichtstbijzijnde risicobron te zien.



Afbeelding 8: Uitsnede risicokaart (Bron: www.risicokaart.nl)

De groene lijn ten zuiden van het projectgebied geeft de ligging van de spoorlijn Zwolle-Ommen. Over de spoorlijn, die op circa 740 meter afstand ligt, worden gevaarlijke stoffen vervoerd.

De rode stippellijnen geeft de ligging van aardgastransportleidingen. Het hart van de dichtstbijzijnde leiding tot het projectgebied is circa 1.250 meter.

Spoorlijn

Over het spoortraject Zwolle – Emmen vindt vervoer van stofklasse C3 (zeer brandbare vloeistoffen) plaats. De wettelijke invloedsgebied is 200 meter. Het projectgebied ligt buiten dit gebied.

Aardgastransportleiding

De aardgasleidingtransportleiding (A-595) heeft een diameter van 457 mm en een maximale werkdruk van 66,2 bar. De 100% letaliteitsgrens ligt op 110 meter uit het hart van de leiding.

Geconstateerd kan worden dat het projectgebied niet binnen het invloedsgebied van de aardgasleiding ligt.

<u>Plaatsgebonden en groepsrisico</u>

De nieuwe woning is niet gelegen binnen de aan te houden afstand voor het plaatsgebonden risico (PR-10) van inrichtingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen onder het Besluit

externe veiligheid inrichtingen (Bevi), aangewezen transportroute voor gevaarlijke stoffen onder het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) of buisleidingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

De woning is niet gelegen binnen een invloedgebied van Bevi inrichtingen, transportroutes gevaarlijke stoffen of buisleidingen waarvoor een verantwoording van het groepsrisico is vereist.

Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' levert geen belemmeringen op voor de uitvoering van het project.

3.7. Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

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 reeks 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 gemiddelde 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.

In bijlage 1 van de VNG handreiking 2009 wordt een basislijst gegeven met verschillende bedrijfsactiviteiten, installaties en opslag van stoffen ingedeeld in een milieucategorie en worden voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar richtafstanden gegeven tot woningen of andere gevoelige bestemmingen. Wanneer deze woningen of gevoelige bestemmingen zijn gelegen in een gemengd gebied met bedrijvigheid of inde nabijheid van hoofdinfrastructuur, kan de richtafstand met één afstandstap worden verlaagd naar de richtafstand behorend bij de eerst onderliggende categorie (VNG § 2.3). In het voorliggende situatie is er sprake van een gemengd gebied omdat er sprake is van een combinatie van wonen en werken. Wanneer er wettelijke grenswaarden en afstanden gelden zijn die leidend boven de richtafstanden.

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Toets

De te verbouwen schuur is in de huidige situatie onderdeel van het agrarisch bedrijf van initiatiefnemer. Echter door de functiewijziging in Wonen moet deze in de nieuwe situatie planologisch worden beschouwd als een woning van derden. Er moet daarom in het kader van 'Bedrijven en milieuzonering' voor de beoordeling van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de schuurwoning in principe ook getoetst worden aan de richtafstanden die gelden voor het 'eigen' agrarisch bedrijf. Verder is aan de Markeweg 17 in Dalfsen een agrarisch bedrijf van derden gelegen.

Op basis van de VNG handreiking wordt de activiteit (SBI-2008- 0141.0142) “fokken en houden van rundvee” ingedeeld als een milieucategorie 3.2 activiteit met richtafstand voor geur 100 meter en richtafstand voor geluid en stof 30 meter. In plaats van richtafstand 100 meter geur geldt de wettelijke afstand 25 meter van de geurverordening.

De nieuwe woning ligt op circa 135 meter afstand van het agrarisch bedrijf aan de Markeweg 17. Ten opzichte van dit bedrijf wordt ruim voldaan aan de wettelijke afstand voor geur van 25 meter en de richtafstanden voor geluid en stof van 30 meter.

Het zoekgebied van het 'eigen' agrarisch bedrijf ligt binnen de genoemde afstanden uit de nieuwe woning. Om die reden zal in overleg met de gemeente en het waterschap worden gekeken naar de vormwijziging van het zoekgebied van het agrarisch bedrijf van initiatiefnemer.

De toetsing aan geluid en luchtkwaliteit vindt plaats in respectievelijk paragraaf 3.9 en 3.10. De toetsing aan het aspect geurhinder vindt plaats in paragraaf 3.12.

In de omgeving van het projectgebied zijn geen overige bedrijven aanwezig, waarvan de hindercontour tot over het projectgebied reikt.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering staat de uitvoering van het project niet in de weg.

3.8. Geur

Geurhinder kan optreden bij het houden van dieren in dierenverblijven (stallen, inclusief een vaste uitloop) en het opslaan en bewerken van agrarische bedrijfsstoffen (mest, kuilvoer, krachtvoer).

Voor dieren waarvoor geen geuremissiefactor is opgenomen, dient tenminste een minimale afstand tussen een veehouderij en een 'geurgevoelig object' te worden aangehouden.

Toetsing vindt het aspect geur vindt plaats aan de volgende wetgeving:

- Wet geurhinder en veehouderij (Wgv)
- Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv)
- Activiteitenbesluit (opslag van agrarische bedrijfsstoffen)
- Gemeentelijke geurverordening (indien van toepassing)

Toets

Dierenverblijven

Binnen de inrichting van initiatiefnemer en de Markeweg 17 worden dieren gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld en dus vaste afstanden gelden. Het dierenverblijf op de locatie aan de Markeweg 17 ligt op circa 160 meter afstand.

Er wordt voldaan aan de minimale wettelijke afstand van 50 meter van dierenverblijven tot geurgevoelige objecten, artikel 3.117 – 3. 118 van het activiteiten besluit.

Opslag van mest en veevoer

Binnen de inrichtingen aan de Markerweg 17 wordt ruwvoer opgeslagen. Op basis van artikel 3.46 van het Activiteitenbesluit geldt hiervoor een vaste afstand van 50 meter. De ruwvoeropslag van het bedrijf aan de Markeweg 17 ligt op circa 180 meter afstand. Aan deze minimale afstand wordt voldaan.

Op grond van artikel 3.46.5 en 3.46.6 volstaat een afstand van 25 meter mits het kuilvoer is afgedekt, behoudens de periode dat veevoeder aan de veevoederopslag wordt toegevoegd of onttrokken. De ruwvoerderopslag van het 'eigen' bedrijf is gewoonlijk afgedekt. Bij de vormverandering van het zoekgebeid van het 'eigen' agrarisch bedrijf wordt dan ook de afstand van 25 meter aangehouden.

Geurverordening

Op basis van artikel 6 van de wet geurhinder en veehouderij kan een gemeente een geurverordening opstellen. De gemeente Dalfsen heeft op 26 september 2014 een geurverordening vastgesteld waarmee de minimale afstand van dierenverblijven tot geurgevoelige objecten in het buitengebied is gehalveerd naar 25 meter.

Omgekeerde werking

Het hiervoor beschreven wettelijke kader is van toepassing voor ontwikkelingen gezien vanuit een veehouderij. Het project betreft een ontwikkeling waarbij een nieuw geurgevoelig object

ontstaat. Op basis van de zogenaamde “omgekeerde werking” van de geldende wetgeving moet vervolgens worden bepaald of de realisatie van een nieuw geurgevoelig object kan worden toegestaan waarbij het agrarische bedrijf niet in zijn toekomstige ontwikkelingen wordt beperkt.

Het bestemmingsvlak 'agrarisch bedrijf b' van het bedrijf aan de Markeweg 17 ligt op circa 137 meter afstand en dus op ruim voldoende afstand.

Het zoekgebied van het 'eigen' agrarisch bedrijf ligt binnen de afstand van 25 meter uit de nieuwe woning. In overleg met de gemeente en het waterschap wordt bekeken hoe het zoekgebied het beste van vorm gewijzigd kan worden zodat ook hier deze afstand wordt gehaald.

Conclusie

Het bedrijf aan de Markeweg 17 in Dalfsen wordt door de nieuwe woonfuntcie van de schuur niet in de bedrijfsvoering beperkt of belemmerd. Het zoekgebied van het 'eigen' agrarisch bedrijf zal in overleg met de gemeente en het waterschap van vorm worden gewijzigd zodat ook hier aan de afstand van 25 meter wordt voldaan.

3.9. Geluid

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidgevoelige functies binnen de geluidszone van (spoor)wegen en/of industrieterreinen worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting.

In verband met de functiewijziging is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarbij is getoetst aan de volgende stappen conform de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering':

Stap 1

In de VNG-uitgave zijn richtafstanden opgenomen die moeten worden aangehouden tussen diverse categorieën van bedrijven en woonbestemmingen. Als voldaan wordt aan de richtafstanden kan verdere toetsing van het aspect geluid in beginsel achterwege blijven.

Stap 2

Als niet aan de richtafstanden voldaan wordt, wordt voor het gebiedstype 'rustige woonwijk/ rustig buitengebied' als normstelling aanbevolen:

- 45 dB(A) etmaalwaarde1 voor het LAr,LT;
- 65 dB(A) etmaalwaarde voor het LAmax (piekgeluiden);
- 50 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking (indirecte hinder).

Opvallend is overigens dat de aanbevolen normstelling voor piekgeluiden strenger is dan dat bij vergunningverlening en op grond van het Activiteitenbesluit gebruikelijk is. In het onderzoek wordt daarom getoetst aan een normstelling van 70 dB(A) etmaalwaarde. Verder blijkt, op basis van onderzoek van Peutz2, dat in de avond- en nachtperiode maximale geluidsniveaus tot 70 dB(A) ten gevolge van transportactiviteiten aanvaardbaar zijn.

Stap 3
Wordt ook niet aan de aanbevolen waarde voldaan, dan is inpassing mogelijk als maximaal aan de volgende normstelling wordt voldaan. Het bevoegd gezag dient echter te motiveren dat deze geluidsbelasting in de concrete situatie acceptabel is:

- 50 dB(A) etmaalwaarde voor het LAr,LT;
- 70 dB(A) etmaalwaarde voor het LAmax (piekgeluiden);
- 65 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking (indirecte hinder).

Stap 4

Bij een nog hogere geluidsbelasting zal inpassing doorgaans niet mogelijk zijn. Indien het bevoegd gezag niettemin tot inpassing wil overgaan, dient het dit grondig te onderzoeken, te onderbouwen en te motiveren.

Toets

Voor de functiewijziging van de schuur in een woning is door Sain milieuadvies een akoestisch geluidsonderzoek uitgevoerd. Het geluidsrapport (projectnummer 2021-3095-0, d.d. 3 november 2021) is als bijlage 5 aan deze onderbouwing toegevoegd.

Bij de beoordeling van de ruimtelijke inpasbaarheid dienen alle relevante geluidsbronnen in het onderzoek te worden betrokken (bijvoorbeeld ook piekgeluiden in de dagperiode die in het Activiteitenbesluit worden uitgezonderd van beoordeling).

In de VNG-uitgave wordt onderscheid gemaakt in twee gebiedstypes: 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' en ‘gemengd gebied’. Het plangebied wordt ingericht voor een combinatie van wonen en werken. Daarom is er sprake van een ‘gemengd gebied’. In de onderhavige situatie wordt niet aan de richtafstand van 30 meter voldaan. Daarom is een toetsing aan stap 2 aan de orde.

Voor het akoestisch onderzoek is de 'representatieve bedrijfssituatie' van belang. Dit is de akoestisch maximale situatie die vaker dan 12 dagen per jaar voorkomt. Naast de representatieve bedrijfssituatie kunnen er één of meer incidentele bedrijfssituaties en regelmatige afwijkingen zijn, waarop meer geluid gemaakt wordt dan in de representatieve bedrijfssituatie.

In het rapport is deze bedrijfssituatie beschreven, waarbij rekening is gehouden met de volgende activiteiten:

- alle vast opgestelde installaties;
- bewegingen van vrachtwagens (bulkvoer, bierborstel, melk, divers) en bijbehorende laad- en losactiviteiten;
- rijbewegingen van tractoren, personenauto's en bestelbusjes;
- stationair draaien van een tractor bij de werktuigenberging;
- afvoer van drijfmest met tractoren.

De incidentele bedrijfssituatie bestaat uit het inkuilen van gras/mais (totaal 9 dagen per jaar).

Met behulp van de opgestelde rekenmodellen zijn de geluidsniveaus berekend op de her te bestemmen woningen. Hieruit blijkt dat in de representatieve bedrijfssituatie wordt voldaan aan de normstelling uit stap 2. Dat geldt zowel voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ als de geluidsbelasting ten gevolge van de indirecte hinder. Piekgeluiden zijn in de nacht hoger dan de normstelling. Dit komt door de rijbeweging van de melkwagen. Piekgeluiden tot 70 dB(A) ten gevolge van transportactiviteiten zijn echter aanvaardbaar. Deze grenswaarde wordt niet overschreden. Daarom kan geconcludeerd worden dat de geluidsbelasting aanvaardbaar is.

In de incidentele bedrijfssituatie wordt de richtwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ overschreden. Tijdens het inkuilen van voer is er langdurig een wiellader of tractor bovenop de kuil in werking. De machine rijdt dan rustig op en neer over de kuil, waardoor het bronvermogen relatief laag is. Doordat de machine bovenop de kuil in werking is, is de bronhoogte groot en zijn afschermende maatregelen niet haalbaar. Het inkuilen van voer vindt incidenteel plaats. Omdat het hier gaat om een incidentele bedrijfssituatie, kan gemotiveerd worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon en leefklimaat.

Conclusie

De inrichting kan ter plaatse van de nieuwe woonbestemmingen voldoen aan de normstelling uit het Activiteitenbesluit. De inrichting wordt zodoende niet beperkt in de bedrijfsvoering.

De geluidsbelasting ten gevolge van de inrichting voldoet in de representatieve bedrijfssituatie aan de normstelling die volgt uit stap 2 van de VNG-uitgave. Daarom kan geconcludeerd worden dat de geluidsbelasting aanvaardbaar is.

Tijdens het inkuilen van voer wordt de richtwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingniveau

LAr,LT overschreden. Omdat het hier gaat om een incidentele bedrijfssituatie, kan gemotiveerd worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het aspect geluid staat de uitvoering van het project dan ook niet in de weg.

3.10. Luchtkwaliteit

De milieukwaliteitseisen omtrent luchtkwaliteit zijn verankerd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Nieuwe ontwikkelingen mogen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarde die voor een aantal verontreinigende stoffen in de wet is gesteld.

Als aannemelijk is dat aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormt luchtkwaliteit geen belemmering om een projectplan vast te stellen. Deze voorwaarden zijn:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- het project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Emissiewaarden van zeer fijn stof ($PM_{2,5}$) zijn voor veehouderijen niet vastgesteld. Stof dat vrijkomt bij veehouderijen bestaat voornamelijk uit grovere deeltjes. Het fijn stof (PM_{10}) zal slechts voor een klein gewichtspercentage bestaan uit zeer fijn stof. Als de concentratie fijnstof lager is dan de grenswaarde voor zeer fijn stof – wat hier het geval is - is een nadere beoordeling van de emissie van zeer fijnstof niet nodig.

Toets

Externe werking van het plan op omgeving

Het project omvat de functiewijziging van een monumentale schuur in één woning. Dergelijke kleine projecten dragen in 'Niet in Betekenende Mate' bij aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

Interne werking kwaliteit lucht op het plan

Op de “grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland”, gepubliceerd door het Rijksinstituut Volksgezondheid en Milieu op https://www.rivm.nl/gcn-gdn-kaarten/concentratiekaarten.nl zijn op schaal van vierkante km vakken de gemiddelde achtergrondconcentraties aangegeven van diverse luchtverontreinigende stoffen. Op de deze kaart is voor km^2 vak, waarin het project is gelegen, aangegeven dat: De achtergrond concentratie Stikstofdioxide (NO_2) voor plangebied is 10,0 $\mu g/m^3$. Dit is ruim onder grenswaarde NO_2 40 $\mu g/m^3$ van de Wet milieubeheer bijlage 2 voorschrift 2.1.De achtergrondconcentratie fijnstof PM_{10} voor plangebied is 15,5 $\mu g/m^3$. Dit is ruim onder grenswaarde PM_{10} 40 $\mu g/m^3$ van de Wet milieubeheer bijlage 2 voorschrift 4.1.

De achtergrondconcentratie fijnstof $PM_{2,5}$ voor plangebied is 8,9 $\mu g/m^3$. Voor fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) bevinden de concentraties zich onder de WHO-advieswaarde

Conclusie

Het project draagt Niet in Betekende Mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit in de omgeving. Bovendien is het woon- en leefklimaat voor aspect luchtkwaliteit goed en vormt deze geen belemmering voor de functieverandering.

3.11. Verkeerssituatie

Verkeer

Het project heeft in beperkte mate invloed op de verkeersgeneratie. Aan de hand van de kengetallen van het CROW model dient voor een vrijstaande woning in het gebiedstype landelijk wonen rekening gehouden worden met 10 motorvoertuigbewegingen per etmaal (gemiddelde

weekdag). De functiewijziging van de schuur in Wonen zal tot gevolg hebben dat het aantal motorvoertuigbewegingen van en naar de locatie met personenauto's toeneemt. Dit aantal is echter dusdanig gering dat dit extra verkeer afgewikkeld kan worden door de bestaande infrastructuur.

Parkeren

Op basis van de Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020 is voor een vrijstaande woning in het buitengebied een parkeernorm vastgesteld van 2,4 parkeerplaatsen per woning. Op het erf rondom de schuur is meer dan voldoende ruimte om te voorzien in de eigen parkeerbehoefte.

3.12. Water

In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets. Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

3.12.1 Watertoets

Voor dit planvoornemen is de watertoets uitgevoerd (zie Watertoets in bijlage 6). Het project betreft een functieverandering van bestaande bebouwing. Deze ontwikkelingen hebben geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

3.12.2 Waterkering

Binnen het plangebied ligt een primaire en/of regionale waterkering die op de Legger van het Waterschap Drents Overijsselse Delta is opgenomen (zie afbeelding 9). De functie / stabiliteit van deze waterkering moet te allen tijde worden gegarandeerd. Binnen de Keur van het Waterschap Drents Overijsselse Delta worden eisen gesteld met betrekking tot werkzaamheden binnen de (buiten)beschermingszone van de waterkering. Voor werkzaamheden binnen de (buiten)beschermingszone van de waterkering is een Watervergunning op grond van de Keur van het Waterschap Drents Overijsselse Delta noodzakelijk. Indien een Watervergunning noodzakelijk is, wordt deze (na eventueel nader overleg) aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

Conform het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) heeft de grond waarop een primaire waterkering ligt de dubbelbestemming “Waterstaat - Waterkering” (tot 4 meter uit de teen van de waterkeringen). De gronden die deel uitmaken van de buitenbeschermingszone van de primaire waterkering krijgen de gebiedsaanduiding “vrijwaringszone – dijk” (tot 100 meter uit de teen van de waterkering).

De gronden waarop een regionale kering ligt heeft de dubbelbestemming “Waterstaat - Waterkering” (tot 4 meter uit de teen van de waterkeringen).

Afbeelding 9: legger Waterschap (projectgebied aangeduid met paarse cirkel)

De functie / stabiliteit van deze waterkering moet te allen tijde worden gegarandeerd. Binnen de Keur van het Waterschap Drents Overijsselse Delta worden eisen gesteld met betrekking tot werkzaamheden binnen de (buiten)beschermingszone van de waterkering. Voor werkzaamheden binnen de (buiten)beschermingszone van de waterkering is een Watervergunning op grond van de Keur van het Waterschap Drents Overijsselse Delta noodzakelijk.

Omdat het project alleen een functieverandering betreft van de schuur, heeft deze ontwikkeling geen invloed op de functie / stabiliteit van de waterkering. In dat geval is geen watervergunning vereist. Als er werkzaamheden onder het vloerpeil of werkzaamheden buiten het pand plaatsvinden is er mogelijk wel een watervergunning nodig.

3.12.3 Waterkwaliteit

Voor de lozing van afvalwater (al het water waarvan de initiatiefnemer zich moet ontdoen) op oppervlaktewater vanuit de nieuwe woning gelden de volgende regels. 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.

3.12.4 Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

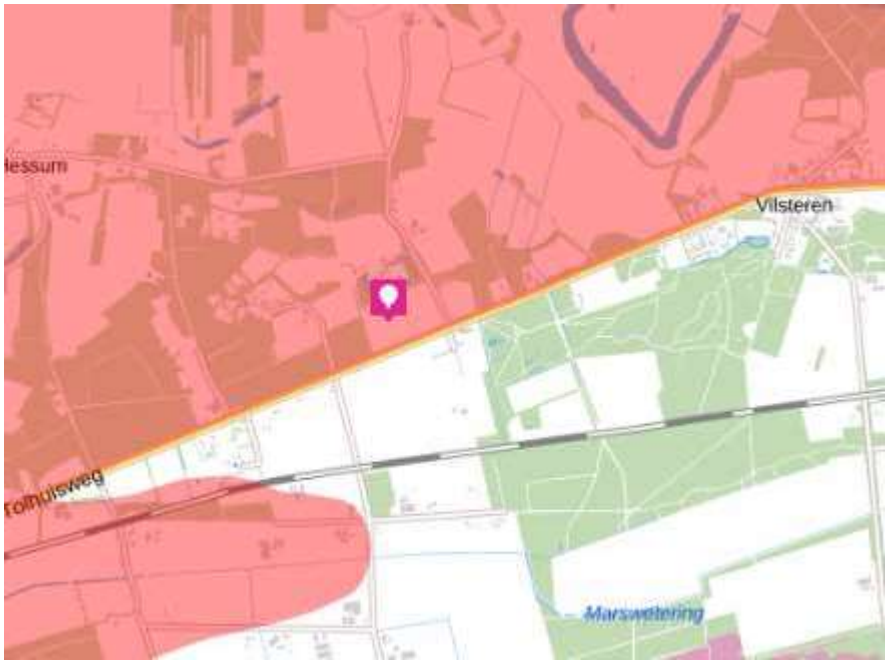
Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's van schoon hemelwater geniet de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Om wateroverlast te voorkomen moet een voorziening komen (infiltratie en/of berging) met als uitgangspunt een ontwerpeis van minimaal 20 mm per vierkante meter verhard oppervlak.

3.12.5 Overstroombaargebied

Volgens artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel moet bij ontwikkelingen in overstroombaar gebied een overstromingsrisicoparagraaf in de toelichting bij een bestemmingsplan worden opgenomen.

Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal gesproken niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan) als gevolg van een extreme gebeurtenis. Het gaat zowel om buitendijkse gebieden die bij hoogwater overstromen (bijvoorbeeld uiterwaarden) als om de beschermde gebieden achter de dijk (binnendijkse gebieden) die alleen bij een calamiteit onder water komen te staan.

Volgens de viewer van de provincie Overijssel ligt het projectgebied net binnen de grenzen van het overstroombaar gebied. Zie ook afbeelding 10.

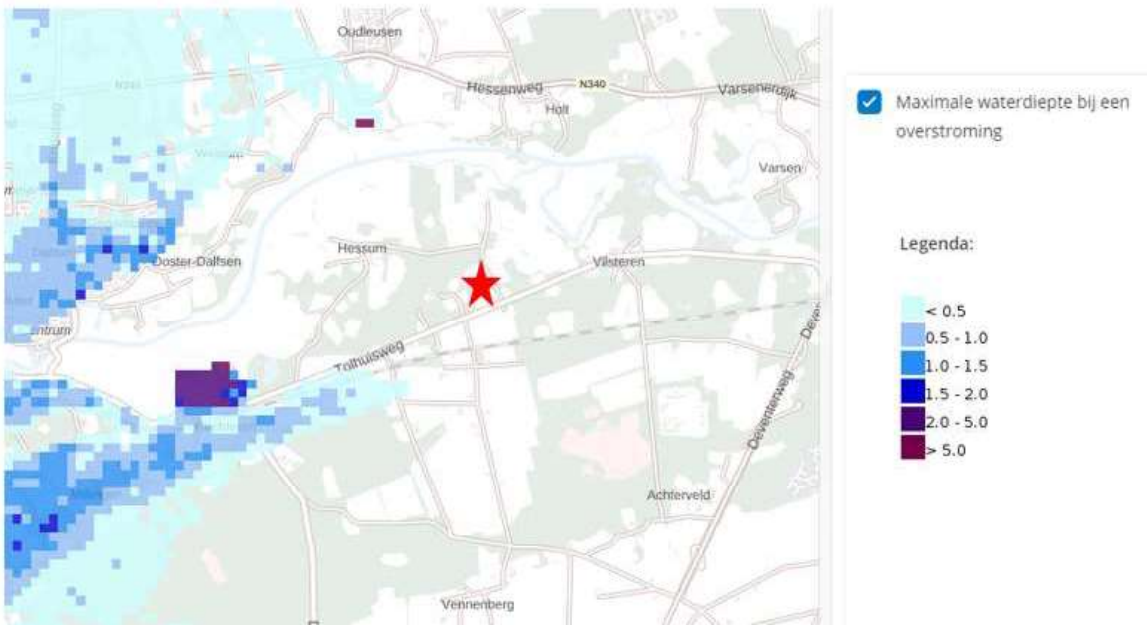


Afbeelding 10: Uitsnede kaart 'Overstroombaar gebied' (bron: provincie Overijssel)

Risico-inventarisatie

Op de risicokaart komt het volgende kaartbeeld naar voren bij overstromingen die niet vaker dan ongeveer eens in de 10.000 jaar voorkomen. Het gaat dan om gebeurtenissen waarvan de kans heel klein (ca. 1% of minder) is om in een mensenleven mee te maken.

Dit zijn de overstromingen vanuit het primaire systeem (bijvoorbeeld de IJssel) waar de dijken een strenge norm hebben. Voor de betreffende locatie wordt geen maximale waterdiepte aangegeven (zie afbeelding 11). Op de kaart van kleine kans blijft de betreffende locatie droog (kans 1/1.000 per jaar). De risicokaart geeft geen tijd tot overstroming aan.



Afbeelding 11: Uitsnede maximale waterdiepte bij overstromingen - ligging projectgebied bij rode ster (bron: Atlas Leefomgeving)

Schriftelijk heeft het waterschap in maart 2022 laten weten dat het bouwen in het winterbed, in relatie tot optredend hoogwater, van de Overijsselse Vecht op eigen risico is. Het waterschap heeft geen opmerkingen op de plannen. Bevestigd wordt dat voor de plannen geen aanvraag voor een watervergunning nodig is. Als er werkzaamheden aan de fundering onder het vloerpeil of werkzaamheden buiten het pand plaats vinden is er mogelijk wel een watervergunning nodig.

Conclusie

Initiatiefnemer is op de hoogte van de ligging van de monumentale schuur in het winterbed en accepteert het (kleine) risico van hoog water. Voor wat betreft het aspect water kan het project uitvoerbaar worden geacht.

3.13. Vormvrije M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

a. Het plan of besluit is direct m.e.r.- plichtig.
b. Het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 ‘gevallen’, van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 ‘plannen’ geldt geen m.e.r-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht.
c. Het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 ‘gevallen’, van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd.

d. De activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit word(t)(en) niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor een plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.- beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.(-beoordeling) plaatsvinden.

Toets

Wet Natuurbescherming

Het plangebied ligt op grote afstand (circa 5,2 kilometer) van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied zal geen sprake zijn. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming is in verband met deze ontwikkeling dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

Bij elke activiteit die een extra stikstofdepositie met zich meebrengt, dient te worden getoetst of er sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000 gebieden. In het voorliggend geval is er een Aeriusberekening uitgevoerd. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.9 waar beschreven is dat er geen sprake is van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Het project betreft de functieverandering een schuur in een woning. De ontwikkeling valt binnen de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage en wordt aangemerkt als: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen (activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 ha of meer of een aangesloten gebied van 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

De voorgenomen activiteiten van het project liggen ruim onder de plandrempel waarvoor conform het Besluit m.e.r. een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is: Gelet hierop, kan worden geconcludeerd dat de drempelwaarden niet worden overschreden, waardoor in onderhavig plan kan worden volstaan met het uitvoeren van een zogenaamde ‘vormvrije m.e.r.-beoordeling’.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in dit hoofdstuk in beeld gebracht. Deze onderzoeken kunnen worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Daarbij kan worden geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten.

Conclusie

Het project heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1. Huidige situatie

De binnen het projectgebied gelegen schuur is onderdeel van de historische buitenplaats Hessum. Het betreft een rechthoekige plattegrond met één bouwlaag. De kap is voorzien van wolfseinden en gedekt met gesmoorde oud-Hollandse pannen. De kopgevel is voorzien van dubbele, naar buiten draaiende inrijdeuren en horizontale gepotdekselde delen, diverse staldeurtjes en stalraampjes in de gevels. In een deel van de schuur is een zolder aanwezig.

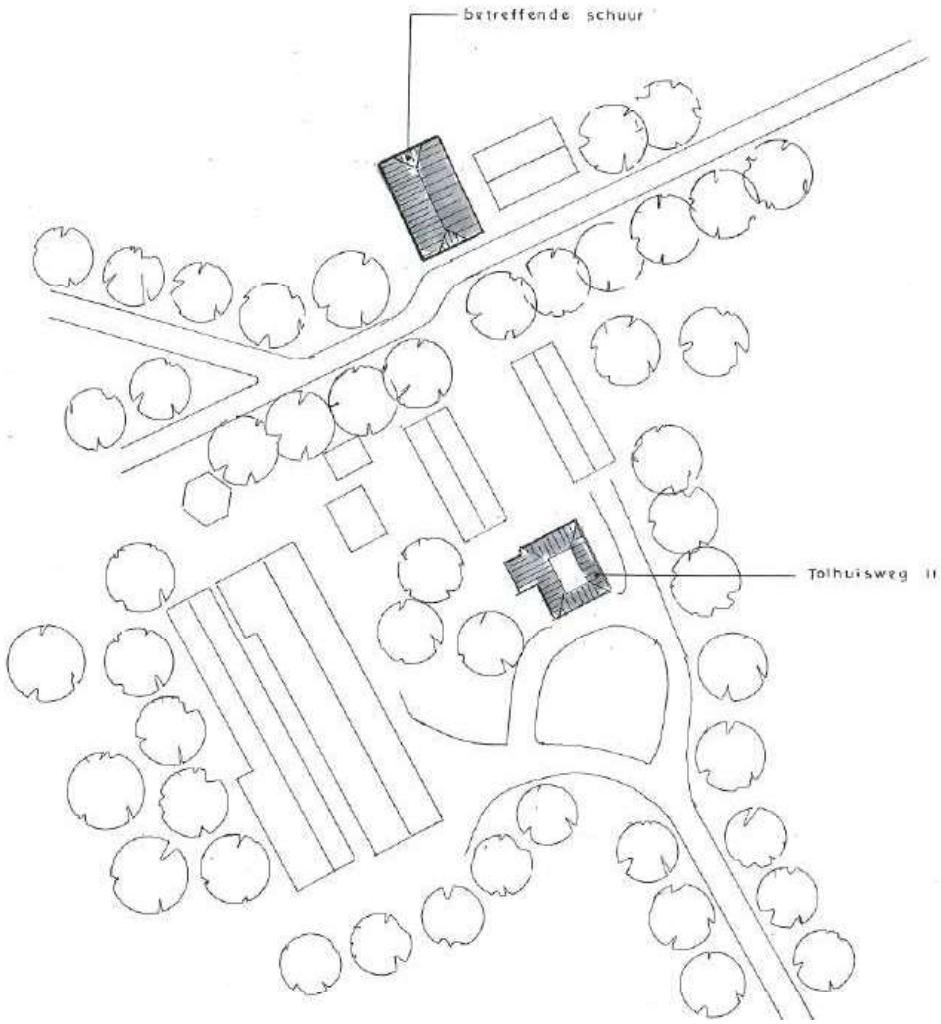
De voorgevel en achtergevel bestaat uit een gemetselde onderzijde met daarboven gepotdekselde schaaldelen die donker behandeld zijn met een carbolineum-achtig middel.

De oost en westgevel zijn lage gemetselde gevels met daarin opgenomen betonnen en stalen raamkozijnen en houten geklampte deuren, afgehangen aan duimen en hengen.

De schuur wordt in de huidige situatie gebruikt voor de huisvesting van nuchtere kalveren. In de schuur staan een aantal opfokboxen. De overige ruimte wordt gebruikt als opslagruimte. Er bevinden zich ook nog oude varkensstallen die niet meer in gebruik zijn. In afbeelding 12 is foto afgebeeld van de betreffende schuur.

Afbeelding 12: monumentale schuur

Zoals in de inleiding is aangegeven staat de schuur ten noorden van de bedrijfswoning aan de Tolhuisweg 11. Zie voor de ligging van de schuur ten opzichte van de bedrijfswoning ook afbeelding 13.



Afbeelding 13: positie schuur t.o.v. de bedrijfswoning (bron: Buro Anno 1998)

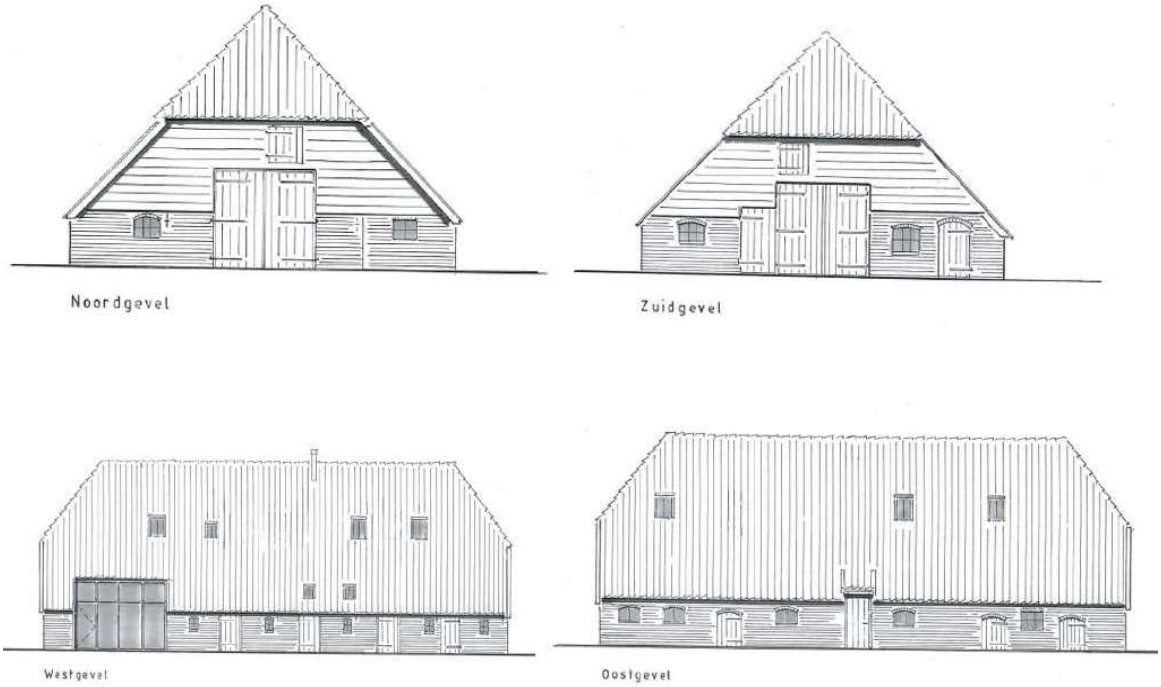
4.2. Toekomstige situatie

De huidige agrarische functie van de schuur zal worden beëindigd. De opfok van de kalveren wordt verplaatst naar de melkveestal.

De binnenzijde van de schuur zal worden gestript zodat alleen de monumentale draagconstructie bewaard zal blijven. De buitenzijde wordt niet ingrijpend veranderd. De bestaande openingen van de deuren en ramen aan de beide zijgevels zullen zorgen voor toetreding van daglicht. Door de deuren te laten zitten wordt de monumentale gevel bewaard. Het gehele dak wordt opgeknapt. Hier zal aan de buitenzijde isolatie worden toegepast. Hierdoor blijven aan de binnenzijde de sporen in het zicht. Verder zullen de buitenmuren vanaf de binnenzijde worden geïsoleerd. Daarnaast zal de betonvloer worden vervangen door een nieuwe betonvloer met daaronder isolatie. Door het aanbrengen van isolatie in de schil van de schuur kan er een woning met een gezond leefklimaat worden gecreëerd.

De basisbehoefte die in de woning aanwezig moet zijn zal in zijn geheel op de begane grond worden gesitueerd. De woonkamer zal georiënteerd worden op de landerijen.

Buro Anno 1998 Restauratie en Ontwerp heeft een ontwerp gemaakt van de schuurwoning in de nieuwe situatie. Zie hiervoor afbeelding 14.



Afbeelding 14: Ontwerp schuurwoning (bron: Buro Anno 1998)

Door de schuur te verbouwen tot woning wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de instandhouding van het landgoed. Omdat het duur is om een landgoed 'draaiend' te houden, is het realiseren van een nieuwe kostendrager in de vorm van een woning een positieve ontwikkeling. Op deze manier blijft het erfgoed behouden voor de toekomst.

De monumentencommissie heeft aangegeven dat de schuur, en dadelijk de schuurwoning, onderdeel is van het ensemble aan bebouwing op het landgoed Hessum. Het toevoegen van groen is niet wenselijk. Hiermee zou afbreuk gedaan kunnen worden aan het ensemble.

Het Oversticht is het met deze stellingname eens. De locatie is landschappelijk gezien duidelijk het (werk)achtererf met een functioneel karakter, een sobere inrichting. Deze sfeer moet dan ook behouden blijven. Het toevoegen van groen in het kader van de landschappelijke inpassing doet afbreuk aan de sobere inrichting.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

Bij de uitvoering van een voornemen kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Bij de eerste gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Bij het tweede gaat het erom hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen.

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Omtrent de wettelijke verplichting inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een plan, wordt in deze paragraaf ingegaan op de economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen.

Het project wordt gefinancierd door de initiatiefnemer, de gemeentelijke kosten aan het plan zijn gedekt middels de te heffen leges. De kosten voor het opstellen van de documenten ten behoeve van de omgevingsvergunning zijn voor de initiatiefnemer. Er wordt vanuit gegaan dat de initiatiefnemer het project kan financieren en dat het daarom economisch uitvoerbaar is.

Met de initiatiefnemer zal een anterieure- en planschade overeenkomst gesloten worden waarin onder andere het verhaal van eventuele planschade is geregeld.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De omgevingsvergunning zal in ontwerp overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4) gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Tijdens deze periode wordt de mogelijkheid geboden voor het indienen van zienswijzen. Vervolgens kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Rechtbank en eventueel in hoger beroep gaan bij de Raad van State.

Bijlagen

Publiceerbare aanvraag/melding omgevingsvergunning

Formulierversie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	8172527
Aanvraagnaam	Verbouw schuur tot woning Tolhuisweg 11
Uw referentiecode	-
Ingediend op	03-11-2023
Soort procedure	Onbekend
Projectomschrijving	Het betreft het verbouwen van een schuur tot woning
Opmerking	Zoals reeds vermeld, heeft er in de afgelopen periode zorgvuldige afstemming plaatsgevonden met RO, Simone Kiewiet. Ook is het plan reeds in een vooroverleg voorgelegd aan de monumentencommissie. Tevens hebben onlangs medewerkers van de Rijksdienst/ Oversticht het object bezocht en de plannen postief bevonden
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	voor alsnog lijken me de ingediende documenten voldoende. E.e.a is zorgvuldig afgestemd met Simone Kiewiet Beleidsadviseur Ruimtelijke Ordening
Bijlagen n.v.t. of al bekend	Indien dit het geval is hoor ik het graag.

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Dalfsen
Bezoekadres:	Raadhuisstraat 1
Postadres:	Postbus 35 7720 AA DALFSEN
Telefoonnummer:	0529 488 388
Faxnummer:	0529 488 222
E-mailadres:	gemeente@dalfsen.nl
Website:	www.dalfsen.nl
Contactpersoon:	Publieksdienstverlening

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

- Monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen
  - Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten
  - Bouwen
- Monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen 2
  - Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten
  - Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
  - Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

Locatie

1 Adres

Postcode	7722HS
Huisnummer	11
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Tolhuisweg
Plaatsnaam	Dalfsen
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☐ Ja ☑ Nee

3 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie	Het betreft de monumentale schuur op het achtererf

Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten

Monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen

1 Monument slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen

Waar gaat het om?	☑ Rijksmonument ☐ Provinciaal monument ☐ Gemeentelijk monument
Om welk soort rijksmonument gaat het?	☑ (Gebouwd) monument ☐ Aangelegd monument ☐ Archeologisch monument
Wat is het monumentnummer?	526381
Wat is de naam van het monument?	schuur
Gaat u het monument geheel of gedeeltelijk slopen?	☐ Geheel slopen ☐ Gedeeltelijk slopen ☑ Niet slopen
Is er sprake van een functiewijziging van het monument?	☑ Ja ☐ Nee
Wat wordt de toekomstige functie van het monument?	woning

2 Ingreep aan het monument

Aan welke onderdelen van het monument gaat u werkzaamheden uitvoeren?	☑ Daken en goten ☑ Kozijnen, ramen en deuren ☐ Gevels ☑ Casco en constructie ☐ Binnenwerk, interieurs ☐ Buitenwerk (bouwwerken) ☐ Orgel ☐ Bijzondere onderdelen (algemeen) ☐ Bijzondere onderdelen aan molens, gemalen en/of sluizen ☐ Dijken, dijklichamen ☐ Tuinen en parken ☐ Archeologisch monument ☐ Anders
Welke werkzaamheden gaat u aan de daken en goten uitvoeren?	☐ Vervanging conform bestaand ☐ Verandering ☑ Onderhoud met wijziging ☐ (Gedeeltelijk) slopen

Welke werkzaamheden gaat u aan de kozijnen, ramen en deuren uitvoeren?

- [ ] Vervanging conform bestaand
- [x] Verandering
- [ ] Onderhoud met wijziging
- [ ] (Gedeeltelijk) slopen

Welke werkzaamheden gaat u aan het casco en de constructie uitvoeren?

- [x] Vervanging conform bestaand
- [ ] Verandering
- [ ] Onderhoud met wijziging
- [ ] (Gedeeltelijk) slopen

Bouwen

Monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen

1 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

- ☐ Het wordt geheel vervangen
- ☑ Het wordt gedeeltelijk vervangen
- ☐ Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

De schuur heeft veel achterstallig onderhoud nodig en wordt gerestaureerd. Daarnaast wordt de schuur aan de binnenzijde voorzien van een isolerende schil (vloerisolatie, isolerende voorzetwanden en dakisolatie)

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- ☐ Ja
- ☑ Nee

2 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Hoofdgebouw

3 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	baksteen	rood als bestaand
- Plint gebouw	baksteen	rood als bestaand
- Gevelbekleding	hout	zwart
- Borstweringen	nvt	nvt
- Voegwerk	kalkvoegmortel	als bestaand
Kozijnen	hout	wit
- Ramen	beton en staal	wit en zwart
- Deuren	hout	zwart
- Luiken	hout	zwart
Balkonhekken	nvt	nvt
Dakgoten en boeidelen	houten windveren	wit
Dakbedekking	oud Hollandse pannen	grijs en rood

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.

Het plan is om het gehele dak weer van blauw gesmoorde Oud-Hollandse dakpannen.
Ontbrekende bestaande dakpannen aanvullen met gebruikte pannen van gelijke maat en uitstraling

4 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/ stadsbouwmeester.

- ☐ Ja
- ☑ Nee

Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten

Monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen 2

1 Monument slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen

Waar gaat het om?	☑ Rijksmonument ☐ Provinciaal monument ☐ Gemeentelijk monument
Om welk soort rijksmonument gaat het?	☑ (Gebouwd) monument ☐ Aangelegd monument ☐ Archeologisch monument
Wat is het monumentnummer?	526381
Wat is de naam van het monument?	schuur
Gaat u het monument geheel of gedeeltelijk slopen?	☐ Geheel slopen ☐ Gedeeltelijk slopen ☑ Niet slopen
Is er sprake van een functiewijziging van het monument?	☑ Ja ☐ Nee
Wat wordt de toekomstige functie van het monument?	wonen

2 Ingreep aan het monument

Aan welke onderdelen van het monument gaat u werkzaamheden uitvoeren?	☐ Daken en goten ☑ Kozijnen, ramen en deuren ☐ Gevels ☑ Casco en constructie ☐ Binnenwerk, interieurs ☐ Buitenwerk (bouwwerken) ☐ Orgel ☐ Bijzondere onderdelen (algemeen) ☐ Bijzondere onderdelen aan molens, gemalen en/of sluizen ☐ Dijken, dijklichamen ☐ Tuinen en parken ☐ Archeologisch monument ☐ Anders
Welke werkzaamheden gaat u aan de kozijnen, ramen en deuren uitvoeren?	☐ Vervanging conform bestaand ☑ Verandering ☐ Onderhoud met wijziging ☐ (Gedeeltelijk) slopen

Welke werkzaamheden gaat u aan het casco en de constructie uitvoeren?

- [x] Vervanging conform bestaand
- [ ] Verandering
- [ ] Onderhoud met wijziging
- [ ] (Gedeeltelijk) slopen

Bouwen

Monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen 2

1 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

- ☐ Het wordt geheel vervangen
- ☑ Het wordt gedeeltelijk vervangen
- ☐ Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

Om de schuur weer in goede bouwtechnische staat te brengen zullen houten delen die ingerot zijn vervangen en uitgevoerd als bestaand. Daarnaast zal de schuur aan de binnenzijde voorzien worden van een isolerende schil. In de westgevel wordt een nieuwe grotere gevelopening aangebracht, hier stond de de monumentencommissie in het vooroverleg positief tegenover.

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- ☐ Ja
- ☑ Nee

2 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Hoofdgebouw

3 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	baksteen	rood als bestaand
- Plint gebouw	baksteen	rood als bestaand
- Gevelbekleding	hout	zwart
- Borstweringen	nvt	nvt
- Voegwerk	kalkvoegmortel	als bestaand
Kozijnen	hout	zwart
- Ramen	beton en staal	wit en zwart
- Deuren	hout	zwart
- Luiken	hout	zwart
Balkonhekken	nvt	nvt
Dakgoten en boeidelen	houten windveren	wit
Dakbedekking	oud Hollandse pannen	grijs

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.

In de nieuwe gevelopening aan de westzijde wordt een zwart houten kozijn met glas geplaatst

4 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/ stadsbouwmeester.

- ☐ Ja
- ☑ Nee

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

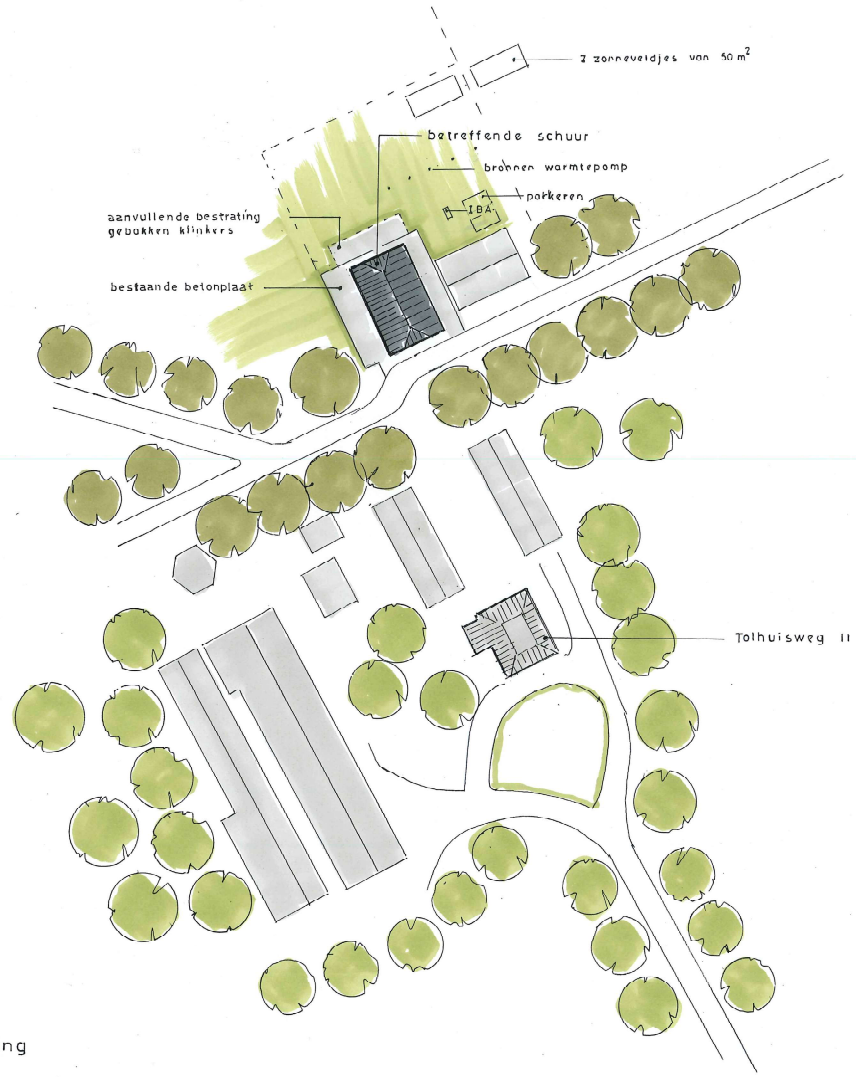
Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?	☑ Bestemmingsplan ☐ Beheersverordening ☐ Exploitatieplan ☐ Regels op grond van de provinciale verordening ☐ Regels op grond van een AMvB ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit
Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.	De bestemming wonen is nog niet aanwezig op de schuur
Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.	opslag
Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.	grasland
Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.	zie ruimtelijke onderbouwing
Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?	☐ Ja ☑ Nee
Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?	☐ Ja ☑ Nee
Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?	☐ Ja ☑ Nee

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
ontwerp_schuur_Tolh-uisweg_11_Dalfsen_pdf	Aangepast ontwerp schuur Tolhuisweg 11 Dalfsen.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	03-11-2023	In behandeling
Constr_Advies_-dd_19--07-2023_pdf	Constr Advies dd 19-07-2023.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	03-11-2023	In behandeling
str__Schetsen_A_t_m-__C_dd_19-07-2023_pdf	Constr. Schetsen A t.m. C dd 19-07-2023.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	03-11-2023	In behandeling
atieberekening_Tolh-uisweg_11_Dalfsen_pdf	Daglicht ventilatiebere-kening Tolhuisweg 11 Dalfsen.pdf	Gezondheid complexere bouwwerken	03-11-2023	In behandeling
ouwing_Tolhuisweg_1-1_Dalfsen_ontwerp_pdf	Ruimtelijke onderbouwing Tolhuisweg 11 Dalfsen ontwerp.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	03-11-2023	In behandeling
29_303958_23-05-03_-pdf_Varkensschuur_pdf	Inspectierapport OV3229_303958.-23-05--03.pdf Varkensschuur.pdf	Anders	03-11-2023	In behandeling
Foto_noordoostgevel-_JPG	Foto noordoostgevel-.JPG	Anders	03-11-2023	In behandeling
Foto_oostgevel_best-aand_JPG	Foto oostgevel bestaand.JPG	Anders	03-11-2023	In behandeling
Foto_westgevel_JPG	Foto westgevel.JPG	Anders	03-11-2023	In behandeling
Foto_zuidgevel_JPG	Foto zuidgevel.JPG	Anders	03-11-2023	In behandeling
Foto_zuidoostgevel_JPG	Foto zuidoostgevel.-JPG	Anders	03-11-2023	In behandeling
Landchappelijke_inp-assing_totaal_pdf	Landchappelijke inpassing totaal.pdf	Anders	03-11-2023	In behandeling

1 : 750



Situatieschets erfinrichting
Tolhuisweg 11 Dalfsen

BURO ANNO 1998
Restauratie & Ontwerp

Bijlage 21 Projectafwijkingsbesluit Welsummerweg 26

Uw aanvraag ontvangen:	Ons kenmerk:	Inlichtingen bij:	Centrale nummer:
6 april 2023	Z/23/704496		(0529) 48 83 88

Onderwerp:
Omgevingsvergunning verlenen uitgebreid

Datum:
26 februari 2024

Geachte,

U heeft op 6 april 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het splitsen van de woning op het perceel Welsummerweg 26, 7722 RS in Dalfsen. In deze brief leest u onze beslissing.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning
Deze brief met bijlagen is uw omgevingsvergunning. U ontvangt dit besluit alleen per e-mail. Lees alles goed door en bewaar deze omgevingsvergunning.

U mag nog niet beginnen met de werkzaamheden
De omgevingsvergunning is geldig vanaf de dag na afloop van de beroepstermijn. De beroepstermijn duurt 6 weken. Binnen deze termijn kunt u, maar ook anderen beroep indienen. Een beroep indienen doet u of anderen via de (voorzieningen)rechter.

Meld sloopwerkzaamheden
Omdat er meer dan 10 m³ sloopafval vrijkomt en/of asbest verwijderd wordt, moet u een sloopmelding doen. Doe dit minimaal 4 weken voor het begin van de sloopwerkzaamheden via www.omgevingsloketonline.nl. In ieder bouwwerk dat voor 1994 is gebouwd of verbouwd kan asbest aanwezig zijn. Bij verbouw en/of sloopwerkzaamheden aan zo'n bouwwerk moet altijd een asbestinventarisatierapport aanwezig zijn.

Houd bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening met uw buren
Zij kunnen bezwaar hebben tegen de werkzaamheden. Door vooraf te overleggen, kunt u vervelende situaties voorkomen.

Raadhuisstraat 1
Postbus 35, 7720 AA Dalfsen
T (0529) 48 83 88
F (0529) 48 82 22
E gemeente@dalfsen.nl
I www.dalfsen.nl

U moet mogelijk veiligheidsmaatregelen nemen
Om onveilige situaties tijdens kap-, bouw- of sloopwerkzaamheden te voorkomen kan het zijn dat u maatregelen moet nemen. U doet dit om schade aan personen, beschadiging of hinder op wegen, werken of roerende zaken die zich in de omgeving bevinden, te voorkomen. Bent u de veroorzaker van schade en/of schade aan personen? Dan bent u verantwoordelijk.

Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)
Door uw aanvraag wijzigen de gegevens in de BAG.

Toe te kennen adres: Welsummerweg 26, 7722 RS Dalfsen
(Nieuwe) gebruiksoppervlakte: 160 m²

Toe te kennen adres: Welsummerweg 26A, 7722 RS Dalfsen
(Nieuwe) gebruiksoppervlakte: 160 m²

Brondocument: DOC/24/779279

Wij maken het besluit bekend
Dit doen wij op de website van de gemeente Dalfsen onder KernPUNTEN (www.dalfsen.nl/kernpunten-0), in het Gemeenteblad (www.officielebekendmakingen.nl) en in het weekblad “De Dalfser Marskramer” van 27 februari 2024. Wij adviseren u ook om omwonenden te informeren over uw project. Dit voorkomt in veel gevallen dat er bezwaar wordt gemaakt, waardoor u sneller kunt starten met de werkzaamheden.

Bent u het niet eens met dit besluit?
Tegen dit besluit is beroep mogelijk bij de Rechtbank Overijssel, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Het beroepschrift moet gemotiveerd zijn en binnen zes weken na het bekend maken van dit besluit bij de Rechtbank zijn ingediend.

Ook kunt u de Voorzieningenrechter van de Rechtbank om het treffen van een voorlopige voorziening vragen. Stuur uw verzoek naar Rechtbank Overijssel, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Of doe uw verzoek digitaal (met DigiD) via www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-contact/Rechtsgebieden/Bestuursrecht

Voor zowel de behandeling van uw beroep als een verzoek om voorlopige voorziening brengt de Rechtbank u kosten in rekening.

BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z/23/704496 horen de onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u om dit goed door te lezen. Hierin staan aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

1. Algemene voorschriften

Nr.	*Deel*	*Uitvoering*
1.	Uitvoering volgens de voorschriften	Het (bouw)plan moet u uitvoeren volgens de voorschriften.
2.	Omgevingsveiligheid	Als er kans bestaat op gevaar of overlast, moet het bouwterrein tijdens de bouw afgesloten zijn van de (openbare) weg en van de erven die tegen het bouwterrein aan liggen.
3.	Burgerlijk Wetboek	Volgens het Burgerlijk Wetboek mag u niet bouwen op het erf van de buren. Dit mag u wel doen als u hierover met uw buren afspraken hebt gemaakt.
4.	Wet natuurbescherming	Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking gegaan. Deze wet heeft het doel om de planten en dieren te beschermen. Iedereen in Nederland is verplicht rekening te houden met de dieren en planten. Dit betekent dat u geen dingen mag doen die dieren en planten in gevaar kunnen brengen. Als u uw oude gebouw gaat slopen, mag u nesten en verblijfplaatsen van beschermde dieren en planten niet vernielen. U mag deze dieren en planten ook niet wegjagen of weghalen. In dat geval kunt u contact opnemen met de Provincie Overijssel. Zij kunnen u uitleggen wat u dan het beste kunt doen. Meer informatie vindt u op de website van de provincie Overijssel https://www.overijssel.nl.
5.	Kabels en leidingen	Als bij de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden buizen en/of kabels van gemeentewegen moeten worden omgelegd, betaalt de vergunninghouder hiervoor de kosten.
6.	In gebruik nemen bouwwerk	U mag het bouwwerk pas in gebruik nemen als u de gemeente heeft laten weten dat u klaar bent met de (bouw)werkzaamheden.
7.	Bouwafval	U moet uw bouwafval op het (bouw)terrein zoveel mogelijk scheiden. U moet asbest, bitumineuze stoffen, hout en board, metsel- en betonpuin, ijzer, zink, lood, koper, glas en met PAKS verontreinigde materialen gescheiden bewaren voordat u het afvoert. Geeft u het afval af aan een sorteerbedrijf? Dan hoeft u het afval niet gescheiden te bewaren. U moet het sloopafval binnen twee maanden afvoeren naar een erkende inzamelaar.
8.	Stof door sloop- en/of bouwwerkzaamheden	Om stofwolken te voorkomen of te beperken, moet u water sproeien op de onderdelen die u sloopt.
9.	Asbesthoudende materialen	U mag pas asbest verwijderen als u hiervoor toestemming hebt gekregen nadat u de sloopmelding hebt gedaan.

2. Toezicht

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	- Toezichthouder: team Ruimtelijke Kwaliteit - E-mail: omgevingsloket@dalfsen.nl - Telefoon: 14 0529 - Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het toezichtkenmerk Z/23/711917.
2.	Aanwezige documenten (digitaal)	Aanwezige documenten op het bouwterrein. De documenten mogen ook digitaal aanwezig zijn. - Omgevingsvergunning: inclusief de bijlagen die u heeft ontvangen bij de omgevingsvergunning. - Bouwveiligheidsplan: onder andere inrichting bouwplaats en afscheiding. - Documenten: Overige vergunningen en documenten met voorwaarden en ontheffingen die belangrijk zijn voor het bouwen.
3.	Aanwijzingen	De toezichthouder kan aanwijzingen geven voor de bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Dit doet de toezichthouder om gevaarlijke situaties, schade of overlast voor andere bouwwerken en personen te voorkomen of te stoppen. Ook kan de toezichthouder aanwijzingen geven als er onveilig wordt gewerkt op de bouwlocatie of als iemands gezondheid in gevaar is.
4.	Meldingen	Meldingen tijdens de bouwwerkzaamheden (zie contactgegevens voor het melden): - Start bouw: 2 werkdagen voordat u begint moet u de graafwerkzaamheden melden (artikel 1.25 Bouwbesluit) - Einde bouw: op de eerste werkdag na beëindiging (artikel 1.25 Bouwbesluit)

3. Bouwbesluit

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Bouwen volgens het Bouwbesluit	U moet bouwen volgens de regels van het Bouwbesluit.

4. Constructie

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Draagkracht ondergrond	De draagkracht van de ondergrond controleren met een (hand)sondeerapparaat voordat de bouw begint. De conusweerstand moet minimaal ≥ 4 MN/m² (40 kgf/cm²) zijn. Als dat niet zo is, dan moet u grondverbetering toepassen. Dit kan volgens opgave constructeur. In dat geval graag overleggen met de toezichthouder.

2.	Detaillering van de bouwconstructie	21 dagen voor de start van dat onderdeel moeten de tekeningen (werktekeningen) en berekeningen over de detaillering van de bouwconstructie zijn ingediend. Hieruit moet blijken dat het bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot belastingen en belasting-combinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk. Daarnaast ook van het bouwwerk zelf en aan de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie (fundatiegegevens en bouwconstructies, bijv. beton-, hout-, glas-, metselwerk-, staal-, aluminiumconstructies, etc., incl. bijbehorende verbindingen).
3.	Constructiegegevens	Minimaal 21 dagen voor de start van de bouwwerkzaamheden moet u de definitieve constructiegegevens, detailberekeningen en tekeningen ter goedkeuring bij de toezichthouder aanleveren. U mag niet met die constructies starten zolang de toezichthouder geen goedkeuring heeft gegeven. Blijkt het ontwerp niet te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit? Dan moet u een wijziging van het bouwplan ter goedkeuring indienen.

5. Waterhuishouding

Nr.	*Deel*	*Uitvoering*
1.	Regenwater	- Volgens de Waterwet bent u verplicht om te zorgen dat het hemelwater op eigen terrein opgenomen wordt in de grond. Hiermee helpt u wateroverlast binnen uw wijk te voorkomen. - Regenwater vanaf daken en verhardingen moet onder vrij verval via open goten of over de verharding afgevoerd worden naar de openbare ruimte. Of het moet op het perceel zelf in de bodem opgenomen worden. - U moet zelf zorgen voor het aanleggen van de goten. Ook moet u zorgen voor het onderhouden en vervangen van de goten wanneer dat nodig is. De kosten zijn voor uw rekening. - U moet proberen te voorkomen dat grond wordt meegespoeld bij de afvoer van regenwater naar de openbare ruimte. - Tuinverhardingen en daken van bijvoorbeeld tuinhuisjes moeten zo worden aangelegd dat afstromend regenwater via open goten of over de verharding naar de openbare ruimte wordt afgevoerd. Of u moet ervoor zorgen dat het regenwater door een infiltratievoorziening in de bodem wordt opgenomen. - Regenwaterleidingen vanaf daken moeten bij de gevel een vrije uitstroom hebben op minimaal 10 cm. boven het maaiveld. - In goten die bedoeld zijn voor de afvoer van regenwater mogen geen stoffen aangebracht worden waarvan men weet of kan vermoeden dat ze de bodem, het grondwater of het oppervlaktewater kunnen vervuilen. Dit geldt ook voor infiltratievoorzieningen. - Het is niet toegestaan om regenwater via het afvalwaterriool te lozen.

BIJLAGE 2: MOTIVERING EN OVERWEGINGEN

Hier leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en welke regelgeving we hebben gebruikt.

Uw aanvraag is compleet

Op 25 april 2023 hebben wij u tot en met 29 september 2023 de tijd gegeven om uw aanvraag aan te vullen. De missende gegevens hebben wij op 19 december 2023 ontvangen en beoordeeld. De aanvraag bevat voldoende informatie zodat wij de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen.

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van 26 weken.

Tegen het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 28 december 2023 tot en met 8 februari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben wij geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit ontvangen.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

Het besluit om u de omgevingsvergunning te geven nemen wij op basis van de voorschriften (bijlage 1), de overwegingen per activiteit (bijlage 3) en de ontvangen documenten (bijlage 4). Deze gegevens maken onderdeel uit van dit besluit.

Uw omgevingsvergunning bestaat uit de volgende activiteiten

- het bouwen van een bouwwerk
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl.

- Artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
- De Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor)
- Hoofdstuk 2, § 2.1 tot en met 2.3, van de Wabo
- Hoofdstuk 3, §3.3 van de Wabo, uitgebreide voorbereidingsprocedure
- Artikel 3:11, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, ter inzage leggen van het ontwerpbesluit
- Artikel 4:15, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn uit te stellen omdat wij u hebben gevraagd om de aanvraag aan te vullen

BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN PER ACTIVITEIT

Het bouwen van een bouwwerk

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan 7e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen' inclusief de daarbij behorende herziening
Uw project voldoet niet aan de regels uit het bestemmingsplan. Bij de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' leggen we uit waarom we uw project toch mogelijk willen maken.

Uw project voldoet aan de welstandseisen
Het ingediende plan is niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Dit is vastgesteld door de Stadsbouwmeester van het Oversticht op 21 juli 2023.

Uw project voldoet aan het Bouwbesluit
Het project met de gebruiksfunctie: 'woonfunctie' is getoetst aan de (verbouw-)eisen uit het Bouwbesluit.

Uw project voldoet aan de gemeentelijke regels over bodem
Het project is getoetst aan de regels over bodem in de gemeentelijke verordening.

Wet natuurbescherming (Aerius-berekening)
Bij de aanvraag heeft u een Aerius-berekening gevoegd. Hieruit blijkt dat de depositie van stikstofverbindingen afkomstig van uw project in de aanleg- en gebruiksfase 0,00 mol per hectare per jaar is op het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied. Op grond van de Wet natuurbescherming is daarom geen vergunning nodig. Er is dus ook geen 'verklaring van geen bedenkingen Wet natuurbescherming' van de provincie Overijssel noodzakelijk.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving
Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl.
- artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan 7e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen' inclusief de daarbij behorende herziening met de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer.
- artikel 2.10, van de Wabo, waarin staat dat aan het Bouwbesluit, bouwverordening, ruimtelijke regels en redelijke eisen welstand moet worden voldaan

Conclusie
Uw project voldoet aan de regels en eisen. Daarom ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'het bouwen van een bouwwerk'.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan 7e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen' inclusief de daarbij behorende herziening

Het voldoet niet aan onderstaande artikel:

- Artikel 27, lid 27.2.1 sub b per bestemmingsvlak is ten hoogste één woning toegestaan, dan wel het ter plaatste van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal. Binnen het bestemmignsvlak 'Wonen' is maximaal 1 woning toegestaan. De aanvraag ziet toe op het splitsen van de bestaande woning Welsummerweg 26 in twee afzonderlijke wooneenheden. Hiermee is uw plan in strijd met het bestemmingsplan.

Wanneer een project niet voldoet aan het bestemmingsplan, toetsen wij het project aan (landelijke) regels om af te wijken van het bestemmingsplan.

Wij hebben de bij ons bekende belangen afgewogen

Zo hebben wij het algemeen belang, uw belangen en ook de belangen van omwonenden en mogelijk andere belanghebbenden gewogen. U leest dit in de alinea hierna. Wij vinden dat deze belangen niet onevenredig worden aangetast. Wij werken daarom mee aan een afwijking van het bestemmingsplan.

Wijzigen van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan en de algemene afwijkingsregels bieden geen mogelijkheid om hiervan af te wijken. Wij zijn bereid mee te werken aan het plan middels een project afwijkingsbesluit op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo. Voor de motivatie verwijzen wij naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing 'Ruimtelijke onderbouwing woningsplitsing Welsummerweg 26', zoals bijgevoegd bij dit besluit. Uit de ruimtelijke onderbouwing is in voldoende mate aangetoond dat het plan ruimtelijk gezien aanvaardbaar is.

Vooroverleg met Provincie/Rijk

Op grond van artikel 6.18 Bor is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 Wabo het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing.

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 plannen. Geoordeeld wordt dat de voorgenomen ontwikkeling geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

Provincie Overijssel

Gelet op de locatie, aard en omvang van de ontwikkeling wordt het voeren van een vooroverleg met de provincie niet noodzakelijk geacht.

Waterschap Drents Overijsselse Delta

Vooroverleg met het Waterschap heeft plaatsgevonden via het invullen van de digitale watertoets. De uitkomsten van deze watertoets heeft ertoe geleid dat de 'paragraaf geen waterschapsbelang' van het waterschap van toepassing is.

Verklaring van geen bedenkingen
De Wabo bepaalt in artikel 2.27 in samenhang met artikel 6.5 Bor dat, indien het voornemen bestaat om een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het geldende bestemmingsplan, de gemeenteraad vooraf hiervoor een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen moet verlenen.

De gemeenteraad heeft in de vergadering van 29 maart 2021 de Beleidsregels “Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021” vastgesteld. Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is derhalve niet vereist.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving
Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl.
- artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Bestemmingsplan ‘Chw bestemmingsplan 7e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen' inclusief de daarbij behorende herziening met de bestemming ‘Wonen’ en ‘Agrarisch met waarden’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer.
- Artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht, om een bestemmingsplan wijziging mogelijk te maken

Conclusie
Voor de activiteit ‘het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

BIJLAGE 4: DOCUMENTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z/23/704496 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

Nr.	*Ontvangstdatum*	*Omschrijving*	*Document nr.*
1.	6 april 2023	7717951_1680795800224_publiceerbareaanvraag	DOC/23/689233
2.	11 mei 2023	Ruimtelijke onderbouwing mei 2023.pdf	DOC/23/760028
3.	21 juli 2023	7717951_1689931308645_R30381-2023	DOC/23/760048
4.	20 september 2023	7717951_1695214503911_BB0587_BB_bouwnr_1_20230918	DOC/23/760047
5.	20 september 2023	7717951_1695214517434_BB0587_BB_bouwnr_2_20230918	DOC/23/760046
6.	11 oktober 2023	7717951_1697010421819_BB0587_AERIUS_20231010084648	DOC/23/713278
7.	2 november 2023	7717951_1695214529904_BB0587_bestaande_toestand_2023-09-15	DOC/23/760045
8.	2 november 2023	7717951_1698940542885_BB0587_B01_2023-10-31	DOC/23/720450
9.	2 november 2023	7717951_1698940560326_BB0587_B02_2023-10-31	DOC/23/720451
10.	2 november 2023	7717951_1698940576990_BB0587_B03_2023-10-31	DOC/23/720452
11.	2 november 2023	7717951_1698940598102_BB0587_B04_2023-10-31	DOC/23/720453
12.	2 november 2023	7717951_1698940614410_BB0587_D01_2023-10-31	DOC/23/720454
13.	21 december 2023	7717951_1703142015397_BB0587_bouwkosten_2023-12-19	DOC/23/760950
14.	12 januari 2024	12. 7717951_1705074594460_23-0501-R01_0	DOC/24/768459

Ruimtelijke Onderbouwing splitsing

Welsummerweg 26 te Dalfsen

Mei 2023

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Beschrijving van de ontwikkeling

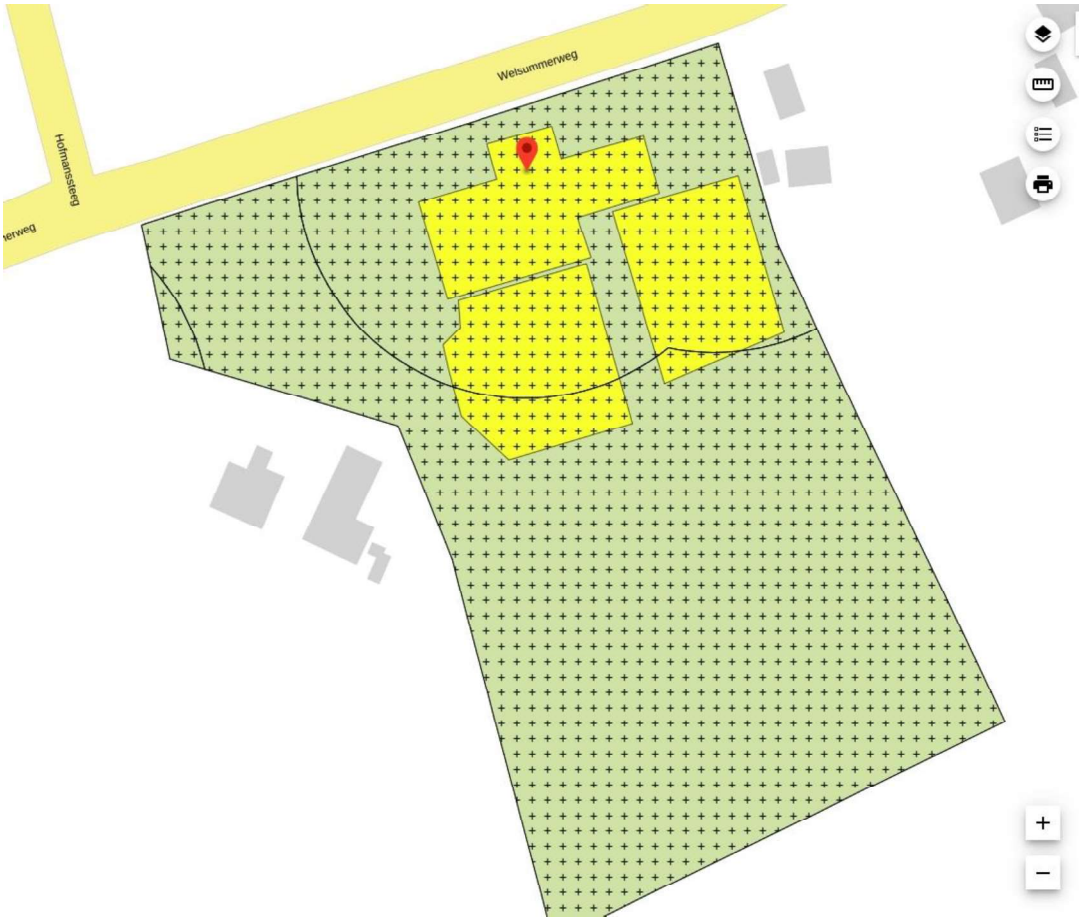
Initiatiefnemers zijn eigenaren van de woning Welsummerweg 26, 7722 RS in het buitengebied van Dalfsen. Initiatiefnemers zijn voornemens om de woning te splitsen in twee volwaardige woningen en dit planologisch in te laten passen. Dit is mogelijk door toepassing te geven aan de Beleidsregels “Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021”, die op 29 maart 2021 door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Deze beleidsregels maken het namelijk mogelijk om woningen in het buitengebied met een minimale inhoud van 900³ te splitsen in twee afzonderlijke wooneenheden.

Onderstaande afbeelding geeft de ligging van de locatie aan.

Kaart 1. Ligging van het perceel Welsummerweg 26 7722 RS Dalfsen

1.2 Geldende bestemming

Op het perceel is het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied gemeente Dalfsen’, inclusief de daarbij behorende herzieningen van toepassing. Het perceel is volgens de bij het bestemmingsplan behorende plankaart bestemd voor ‘Wonen’ met dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’. Dit is hieronder weergegeven in de bestemminsplankaart.



Kaart 2. **Huidige bestemming** Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Voor deze locatie zijn in het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan 7e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen, vastgesteld op 26-4-2021, een erfinrichtingsplan en een beeldkwaliteitsplan opgenomen voor herontwikkeling van dit voormalige boerenbedrijf naar een boerenerf met 2 schuurwoningen op het achtererf en de bestaande hoofdwoning aan de voorzijde. Deze onderbouwing heeft betrekking op de hoofdwoning. Het gewenste gebruik van de bestaande woning voor twee afzonderlijke wooneenheden is strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij behorende planregels, omdat volgens het bestemmingsplan ter plaatse van de locatie maar één woning is toegestaan. Het splitsen van de woning zou echter twee afzonderlijke woningen doen ontstaan, waarbij het totaal niet op 3 maar op 4 woningen komt voor dit boerenerf.

Toekomstige situatie

De woonbestemming van het perceel Welsummerweg 26 blijft bestaan. Het aantal woningen binnen de bestemming “Wonen” wordt in een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied of in het omgevingsplan gewijzigd van maximaal drie naar maximaal vier woningen. Op de verbeelding wordt ter plaatse van de hoofdwoning Welsummerweg 26 de aanduiding ‘aaneengebouwd’ opgenomen en wordt de inhoud gemaximeerd op totaal 1050 m³ gelijk aan de bestaande inhoud van de te verbouwen woning. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken voor de hoofdwoning wordt gemaximeerd op 150m2.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1. Rijksbeleid

1.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving voor Nederland in 2050. De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.
Het Rijk wil sturen en richting geven op vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

De voorgenomen ontwikkeling heeft met name een relatie met de prioriteit 4. Bij prioriteit 4 wordt ingegaan op het belang van natuurlijke systemen en het landschap. In sommige regio's staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is daar sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Als we het waterpeil omhoog brengen, kan dat gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het dan misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd wil de overheid de kwaliteiten van het landschap graag behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege ons cultureel erfgoed. De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Het onderhavige plan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen zoals bedoeld in de NOVI.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat bij functiewijzigingen moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijzing, dat toch gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden. Uit afdelingsjurisprudentie blijkt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien.

Door dit plan wordt er formeel één woning toegevoegd op de projectlocatie. Er wijzigt echter niets aan de bebouwing/inhoud op het perceel. De beleidsregels "Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen" laten niet toe dat na de splitsing de woningen kunnen worden vergroot of dat er extra bijgebouwen bij kunnen worden gebouwd. Er is hiermee geen sprake van extra ruimtebeslag.

Op basis van het bovenstaande is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Een nadere toetsing is niet noodzakelijk.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of het initiatief bijdraagt aan de Provinciale ambities, wordt het initiatief getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit model staan de stappen ‘of’, ‘waar’ en ‘hoe’ centraal. Als de ontwikkeling wordt getoetst aan de Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat het volgende beeld.

2.2.2 Toetsing generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes geven antwoord op de vraag ‘of’ er aan een bepaalde ontwikkeling kan worden meegewerkt. Een deel van deze beleidskeuzes geldt voor heel Overijssel, een deel voor specifieke gebieden in Overijssel. Voor heel Overijssel geldt de ‘Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking’. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de ‘Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking’.

2.2.2.1 Generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening Overijssel 2017.

Het perceel Welsummerweg 26 is niet gelegen binnen één van de zones waarbinnen normstellende regels gelden. Wel gelden de algemene generieke beleidsregels met betrekking tot ‘zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’. Deze eis is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde groene omgeving scherp houden. In dit plan wordt alleen een bestaande wooneenheid gesplitst. Er wordt wel verbouwd, maar niet extra gebouwd of gesloopt. Hiermee is het plan niet in strijd met het principe van ‘zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’.

2.2.2.2 Gebiedsspecifieke beleidskeuzes

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende belangen. Het gaat dan bijvoorbeeld om:

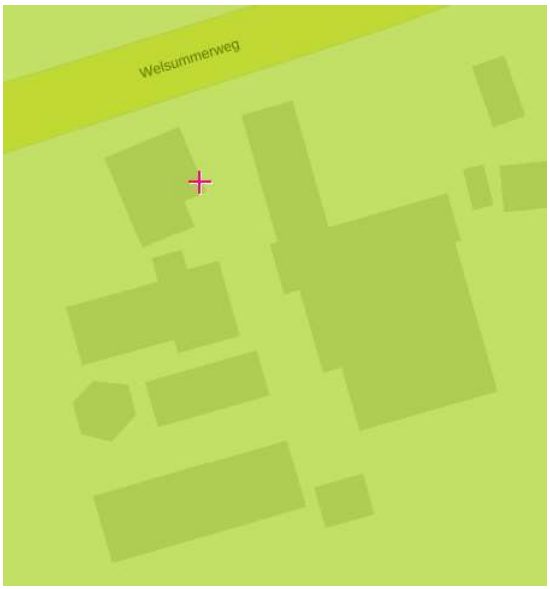
- Het beschermen tegen overstromingen en wateroverlast
- Het veilig stellen van ons drinkwater
- Het behoud van plant- en diersoorten (biodiversiteit)
- De bescherming van zeldzame of unieke landschapskwaliteiten
- Het beperken van risico’s van het vervoer van gevaarlijke stoffen

Voor het perceel Welsummerweg 26 geldt dat geen gebiedsspecifieke beleidskeuzes van toepassing zijn.

2.2.3 Toetsing ontwikkelingsperspectief

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

Het perceel Welsummerweg 26 ligt in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap’ geldt. Zie voor een weergave hiervan onderstaand figuur.



Kaart 3. **Uitsnede ontwikkelingsperspectief** Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2021

Dit ontwikkelingsperspectief richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies van het buitengebied. Het geeft ruimte aan de landbouw, maar tegelijkertijd biedt het ook ruimte voor landschapsontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, recreatie, wonen en de overige bedrijvigheid. Schaalvergroting in de landbouw en opwekking van hernieuwbare energie krijgen ruimte, onder de voorwaarde van zorgvuldige inpassing in het kleinschalige landschap. Ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Ook verbreding van economische activiteiten op het erf, bijvoorbeeld met zorg, recreatie of landwinkels, krijgt de ruimte. Daar waar de ontwikkelruimte voor agrarische bedrijven beperkt is, liggen ontwikkelkansen voor andere vormen van bedrijvigheid. De ruimtelijke kwaliteitsambitie is om voort te bouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen. Daarnaast gelden ook de ambities zichtbaar en leefbaar mooi landschap, sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel, en continu en beleefbaar watersysteem.

Conclusie
De ontwikkeling op het perceel Welsummerweg 26 past binnen het ontwikkelingsperspectief. Er is sprake van woningsplitsing van een bestaand gebouw waarbij geen extra ruimte wordt geboden voor uitbreiding van de woningen. Daarnaast is, hoewel formeel sprake is van het toevoegen van een woning, geen sprake van een plan waardoor omliggende agrarische bedrijven worden belemmerd in de bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden. Hier wordt verderop in deze onderbouwing nader op ingegaan

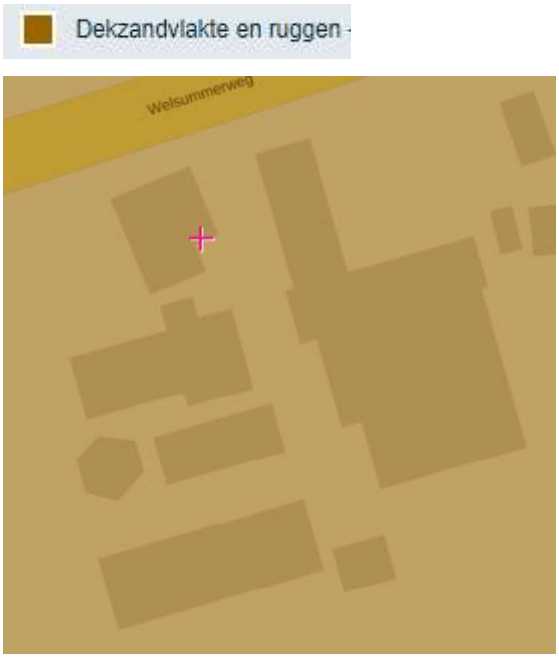
2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

Op de planlocatie zijn drie lagen van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurgebied en de laag van de beleving. De ‘stedelijke laag’ is in dit geval gezien de ligging in het buitengebied niet van toepassing. Na vermelding van de drie relevante gebiedskenmerken vindt een gezamenlijke toetsing plaats.

2.2.4.1 Natuurlijke laag

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

De planlocatie, voor zover het de woning betreft, is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het Zandgebieden (dekzandvlakte en ruggen)



Kaart 4. **Uitsnede gebiedskenmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag'** Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2021

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

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

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

2.2.4.2 Laag van Agrarisch cultuurlandschap

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

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Essenlandschap'.

Kaart 5. **Uitsnede gebiedskenmerkenkaart van Agrarisch cultuurlandschap, essenlandschap** Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2021

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. Eeuwenlange bemesting - met heideplaggen en stalmest - heeft geleidt tot een karakteristiek reliëf met soms hoge stijlranden. Onder en in de es heeft zich op deze wijze een waardevol archeologisch archief opgebouwd. De dorpen en erven lagen op de flanken van de es, op overgang naar het lager gelegen matenen flierenlanden. Zo lagen ze droog en werden tegelijkertijd de werklijnen zo kort mogelijk gehouden. De zandpaden volgen steeds de lange 'luie' lijnen van het landschap, Zo ontstond vanuit de dorpen een organische spinragstructuur naar de omliggende gronden en de dorpen in de omgeving. Het landschapsbeeld is afwisselend en contrastrijk, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap. Typerend zijn de losse hoeven rond de es en de esdorpen met hun karakteristieke boerderijen en herkenbaar dorpssilhouet met vaak de kerktoren als markant element.

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.

2.2.4.3 Laag van de beleving

In de 'Laag van de beleving' komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijke economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarische sector

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

Kaart 6. **Uitsnede gebiedskenmerkenkaart van de ‘Laag van de beleving’** Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2021

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, op zijn minst zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

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

2.2.4.4 Conclusie gezamenlijke toetsing aan de geldende gebiedskenmerken

In dit geval is sprake van de splitsing van een bestaande woning in twee afzonderlijke wooneenheden binnen de bestaande bebouwing. Hiermee is er geen sprake van relevante activiteiten in relatie de gebiedskenmerken van de ‘Natuurlijke laag’ en de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’. De ontwikkeling heeft hier dan ook geen negatieve effecten op. Met betrekking tot ‘Donkerte’ wordt opgemerkt dat de splitsing van deze woning in twee afzonderlijke wooneenheden binnen de bestaande schil een minimale toename van lichtuitstraling tot gevolg heeft ten opzichte van de bestaande situatie ter plaatse

2.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

De ruimtelijke ontwikkeling waarop deze ruimtelijke onderbouwing van toepassing is, is in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

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

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

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

De planlocatie ligt op de structuurvisiekaart in het gebeid ‘Essenlandschap. Zie kaart 7 voor een uitsnede uit de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

Kaart 7. **Uitsnede structuurvisiekaart** Bron: Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

2.3.1.1 Karakteristiek Essenlandschap

Vanwege de gunstige ligging en bodemgesteldheid is het essenlandschap een al eeuwenoud cultuurlandschap. Op de dekzandruggen en hogere rivierduinen rond de Vecht vond de eerste bewoning plaats. Men woonde rond gezamenlijke akkers (de es) die door continue ophoging met mest hun karakteristieke bolle vorm kregen met soms scherpe steilranden.
De meeste en oudste bebouwing ligt op de flanken van de es. De dorpen en de boerenerven liggen op een natuurlijke wijze in het landschap. Vaak zijn de overgangen tussen dorp en omgeving of erf en buitengebied niet scherp, maar lopen beide op een logische wijze in elkaar over. Erven kennen een rafelig silhouet van bebouwing en boomgroepen. Op de overgangen naar de Vecht liggen enkele landhuizen.
De variatie aan landschapselementen (bosjes, wegbeplanting, erfbeplanting, beplantingen langs esranden en op perceelsgrenzen) geeft het landschap een aangename en attractieve afwisseling. Doordat de wegen de natuurlijke lijnen van het landschap volgen, is een organisch en kronkelend wegenpatroon ontstaan vanuit de dorpen. Er zijn nog oude zandpaden aanwezig.
Vanwege de afwisseling en kleinschaligheid met als bonus een ligging bij de Vecht heeft het gebied grote recreatieve aantrekkingskracht. Er zijn dan ook meerdere verblijfsaccommodaties te vinden en diverse fiets- en wandelroutes. De landbouw speelt een rol als beheerder van het landschap. Het buiten wonen is in dit deelgebied veel voorkomend.

2.3.1.2 **Kernkwaliteit**

Het essenlandschap wordt gekenmerkt door aangename kleinschaligheid, een veelheid aan functies en een fraaie landschappelijke afwisseling van open en besloten delen, microreliëf, historische boerderijen en vele (verschillende) landschapselementen

2.3.1.3 **Ontwikkelingsrichting projectlocatie**

Wonen:

Het essenlandschap is geliefd als plek om te wonen. In de vorm van bestaand VAB-beleid en de Rood voor rood-regeling bestaan beleidsmatig de mogelijkheden om de woonfunctie te versterken bij vrijkomende agrarische bebouwing. Buiten deze regelingen zijn nieuwe woningen uitsluitend toegestaan in het kader van landschapsontwikkeling. De gemeente zal deze landschappelijke meerwaarde nadrukkelijk toetsen om ongewenste verstening van het essenlandschap te voorkomen

Conclusie

Hoewel met de woningsplitsing van de bestaande woning formeel sprake is van het toevoegen van een woning op de projectlocatie, is wel sprake van een ontwikkeling die past binnen de ontwikkelingsrichting in het essenlandschap. Er is geen sprake van bouwactiviteiten waarmee de woning wordt vergroot. Hiermee heeft de ontwikkeling in relatie tot de reeds bestaande situatie geen negatieve effecten op de bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving. Het plan doet geen afbreuk aan de landbouw als zijnde belangrijkste functie in dit gebied.

De ontwikkeling is in overeenstemming met de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

2.3.2 Beleidsregels “Woningsplitsing Inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021”

Op 29 maart 2021 heeft de gemeenteraad beleidsregels voor woningsplitsing vastgesteld. Deze beleidsregels zijn op 13 april 2021 in werking getreden. Om in aanmerking te komen voor woningsplitsing op grond van deze beleidsregels moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

Algemene voorwaarden voor woningsplitsing

a. Er moet sprake zijn van een bestaande situatie waarin er twee huishoudens in één woning zijn gehuisvest.

b. De inwoonsituatie moet zijn vergund of op een andere manier legaal zijn ontstaan voor de vaststelling van het Bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen (vastgesteld op 24 juni 2013), het bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen (vastgesteld op 26 juni 2017) of het Bestemmingsplan Recreatieterreinen en Recreatiewoningen (vastgesteld 1 september 2014). en sindsdien onafgebroken hebben bestaan. Deze regeling geldt dus niet voor nieuwe inwoonsituaties na deze data.

c. Beide woningen moeten voldoen aan de regels Verbouw van het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke Bouwverordening c.q. het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl, na de inwerkingtreding van de Omgevingswet) voor zelfstandige woningen. Aanvrager wordt in overweging gegeven zich voor het beoordelen hiervan te laten bijstaan door een deskundige adviseur.

d. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bestemmingen.

e. De milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid wordt aangetoond.

Conclusie:
De gewenste splitsing van de woning aan Welsummerweg 26 voldoet niet aan de algemene voorwaarden. Er is geen sprake van een inwoonsituatie die legaal ontstaan is voor 24 juni 2013.
De aanvrager heeft een rapport overgelegd waaruit blijkt dat de woningen gaan voldoen aan de regels Verbouw van het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke Bouwverordening.
Er wijzigt na splitsing van de woning niets aan de bestaande woonsituatie.

Aanvullende voorwaarden voor het buitengebied

a. Er mag geen uitbreiding plaatsvinden van de op grond van de geldende bouwregels toegestane bebouwde oppervlakte en het bouwvolume van hoofd- en bijgebouwen.

b. Inpassing op het erf en in het landschap moet – als de inrichting van het erf daartoe aanleiding geeft - plaatsvinden aan de hand van een ruimtelijk kwaliteitsplan.

Conclusie:
De gewenste splitsing van de woning voldoet aan de aanvullende voorwaarden. Er vindt geen uitbreiding plaats van de woning of de bijbehorende bouwwerken.
De huidige inrichting van het erf geeft geen reden tot aanpassing.

Splitsing op basis van inhoud

Aangezien het plan niet voldoet aan de algemene voorwaarden moet er een andere regeling toegepast worden om splitsing mogelijk te maken. Het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan 8e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen' biedt de mogelijkheid om een voormalige (agrarische) bedrijfswoning te splitsen in twee woningen met dien verstande dat:

1. de inhoud van de bestaande bedrijfswoning voor de splitsing groter is dan 900 m³;
2. waarbij splitsen alleen mogelijk is binnen de bestaande schil;
3. na splitsing geen verdere vergroting van de gesplitste woningen plaatsvindt;
4. er een bouwplan wordt ingediend waaruit blijkt dat de uiterlijke verschijningsvorm gehandhaafd blijft en het onderscheid tussen oorspronkelijk woon- en bedrijfsgedeelte herkenbaar blijft.
5. er gebruik gemaakt wordt van de bestaande erftoegang(-en).

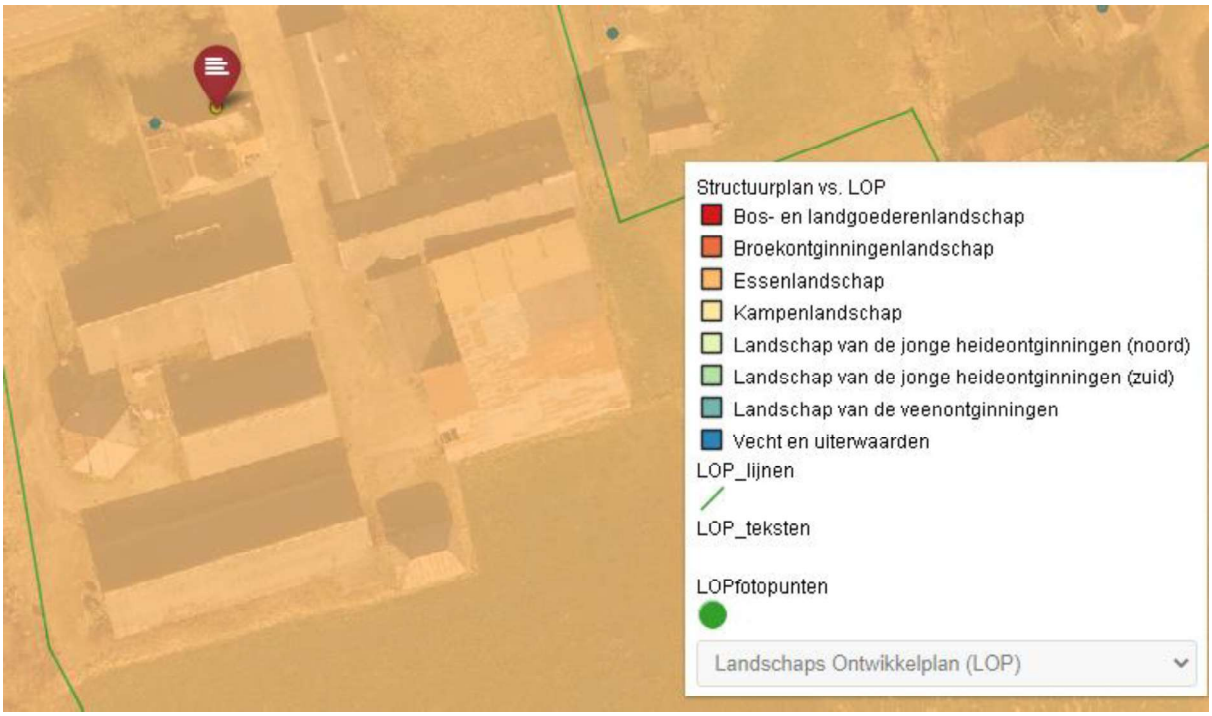
Conclusie
Het plan voldoet aan de hierboven genoemde voorwaarden, splitsing is mogelijk op basis van de inhoud van de woning.

2.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een gemeentedekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. De planlocatie ligt in het deelgebied 'Essenlandschap'.

Versterken landschappelijke structuur en ruimtelijke kwaliteit door:
H herstel en aanleg houtsingels
K herstel en aanleg kavelgrensbeplanting
E herstel en aanleg erfbeplanting
W herstel en aanleg wegbeplanting
M versterking microreliëf
Versterken doorzicht en openheid door:
O dunnen of verwijderen bomenrijen
Versterken biodiversiteit en natte omstandigheden door:
B oeverbeheer en aanleg van poelen al dan niet in combinatie met waterretentie
Versterken biodiversiteit door:
G natuurlijk graslandbeheer
A akkerrandbeheer
Versterken cultuurhistorie door:
S aanleg solitaire bomen, bomenrijen of lanen
Versterken belevingsmogelijkheden door:
R herstel en aanleg routes, paden en ommetjes

Naast deze gebiedsgewijze benadering van maatregelen zijn er twee categorieën maatregelen die generiek zijn. Ze gelden voor het gehele grondgebied en zijn dus niet gekoppeld aan een bepaald deelgebied. Het betreft:
C herstel cultuurhistorische (waardevol maar geen monument) bebouwing (hooibergen, schaapskooien, bakhuisjes en dergelijke)
BK verbeteren van de beeldkwaliteit (bebouwing met erven in relatie tot het landschap)



Kaart 8. **Uitsnede LOP** Bron: iNzicht kaartviewer Dalfsen

Hoofdstuk 3 Onderzoeken

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

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

3.1 Archeologie

De archeologisch verwachtingswaarden zijn doorvertaald in de geldende bestemmingsplannen middels archeologische dubbelbestemmingen. In dit geval is dubbelbestemming 'Waarde Archeologie – 3' van toepassing (zie ook paragraaf 1.2). Ter plaatse van deze gronden geldt geen onderzoeksplicht omdat de oppervlakte voor wonen niet wordt uitgebreid.

3.2 Bodemkwaliteit

Voor het splitsen van de woning is geen bodemonderzoek nodig. De functie is en blijft wonen. De oppervlakte voor wonen wordt niet uitgebreid. Als de verbouwing voor splitsing deels buiten de huidige fundering wordt uitgevoerd is een verkennend bodemonderzoek vereist. Dit wordt meegenomen in de te verlenen omgevingsvergunning.

3.3 Duurzaamheid

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

In dit geval is sprake van woningsplitsing van een bestaande woning waarbij geen sprake is van enige uitbreiding van de bebouwing op het perceel. In het kader van dit plan zijn er geen duurzaamheidsvereisten.

3.4 Ecologie

3.4.1 Natura 2000 gebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied is het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht op een afstand van ca. 7,2km. Gezien de relatief grote afstand van het perceel tot het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied en de aard en beperkte omvang van de ontwikkeling, kan een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied op voorhand redelijkerwijs worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een AERIUS-berekening, verslechteringstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

3.4.2 Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de wijdere omgeving van het plangebied liggen enkele NNN-gebieden, waaronder de Vecht en enkele grotere bosgebieden langs de noordzijde van de Vecht onder Dalfsen. Aangezien het plangebied buiten het NNN ligt en van een fysieke aantasting van het NNN dus geen sprake is, kunnen negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN worden uitgesloten.

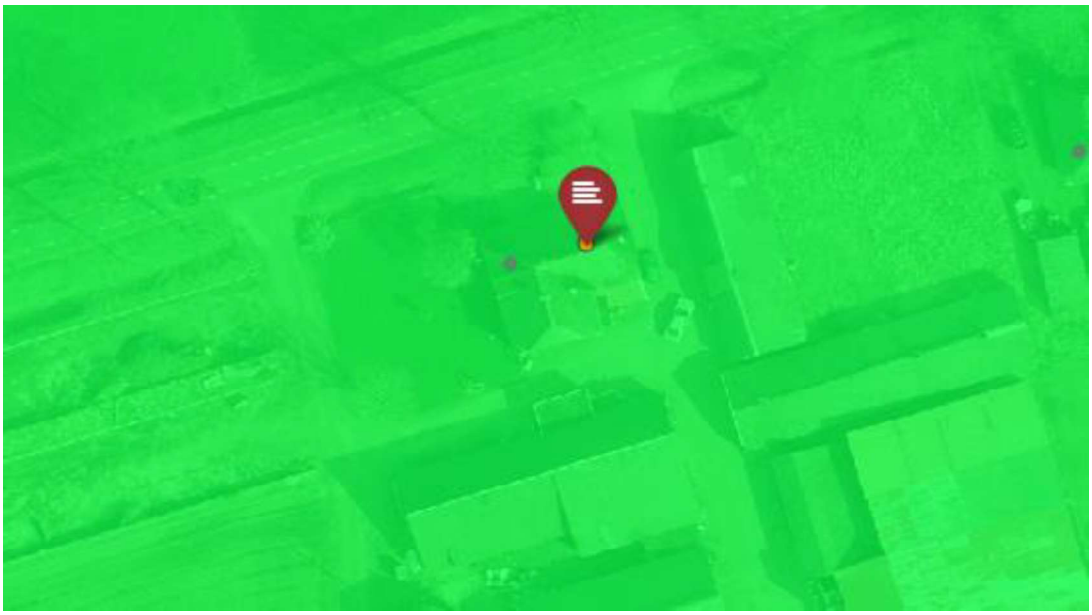
3.4.3 De Wet natuurbescherming

Omdat er geen wijziging van de bestaande situatie/bebouwing plaatsvindt, hoeft geen Quick scan Flora en Fauna te worden gedaan.

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

3.5 Externe veiligheid

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



Kaart 10. Welsummerweg 26 *Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2017 gem Dalfsen*

3.5.1 Toetsing Risicobronnen

Toets aan risicokaart

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

Conclusie

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

3.6 Milieuzonering

In dit geval is met de splitsing formeel weliswaar sprake van de toevoeging van een woning, maar de ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande woning. Er is geen sprake van uitbreiding van de woning en/of bouwmogelijkheden. De functie ‘wonen’ is niet

milieubelastend voor de omgeving. Omgekeerd is vanwege bovenstaande ook geen sprake ven de belemmering in de bedrijfsvoering en/of ontwikkelmogelijkheden van omliggende milieubelastende functies. Tevens is geen sprake van een wijziging in relatie tot en woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning.

3.7 Geluid

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

In dit geval is sprake van de planologische splitsing van een woning. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk. De ontwikkeling is niet in strijd met de Wgh.

3.8 Luchtkwaliteit

Het initiatief betreft het splitsen van een bestaande woning. Op basis van de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet "in betekenende mate" bijdraagt aan luchtverontreiniging. Het aspect ‘luchtkwaliteit’ vormt hiermee geen belemmering voor het plan.

3.9 Verkeerssituatie

Hierbij wordt gekeken naar de ontsluiting van het perceel en het parkeren van bewoners en bezoekers. Hoewel er formeel een woning wordt toegevoegd is er slechts sprake van een geringe toename van het aantal personen ter plaatse.

3.10 Water

3.10.1 Watertoets

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

3.10.2 Relevant beleid

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. Zowel de provincie, het waterschap als de gemeente stellen waterbeleid vast. De belangrijkste kaders zijn de Omgevingsverordening en –visie van de provincie Overijssel, het Waterbeheerplan 2016 – 2021 van het Waterschap Drents Overijsselse Delta, het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen.

3.10.3 Watertoetsproces

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan met het invullen van de digitale watertoets. Deze toets heeft geleidt tot het resultaat ‘geen waterschapsbelang’. Het plan betreft alleen een functiewijziging van bestaande bebouwing en heeft geen noemenswaardige invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

Bovenstaande conclusie is getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

3.10.6 Overstromingsrisicoparagraaf

Volgens artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel moet bij ontwikkelingen in overstroombaar gebied een overstromingsrisicoparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing worden opgenomen.

Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal gesproken niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan) als gevolg van een extreme

gebeurtenis. Het gaat zowel om buitendijkse gebieden die bij hoogwater overstromen (bijvoorbeeld uiterwaarden) als om de beschermde gebieden achter de dijk (binnendijkse gebieden) die alleen bij een calamiteit onder water komen te staan.

Volgens de viewer van de provincie Overijssel ligt het plangebied niet in overstroombaar gebied. Dit is hieronder zichtbaar.

Kaart 12. **Uitsnede IPO risicokaart** Bron: Omgevingsverordening Overijssel 2021

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

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

4.2 Beschrijving gewenste situatie

De woonbestemming van het perceel Welsummerweg 26 blijft bestaan. Het aantal woningen binnen de bestemming “Wonen” wordt in een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied of in het omgevingsplan gewijzigd van maximaal drie naar maximaal vier woningen. Op de verbeelding wordt ter plaatse van de woning Welsummerweg 26 de aanduiding ‘aaneengebouwd’ opgenomen en wordt de inhoud gemaximeerd op 1.050m^3, conform bestaande situatie. De oppervlakte van bijbehorende bouwwerken wordt gemaximeerd op 150m2.

Hoofdstuk 5 Economische Uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat ruimtelijke plannen economisch uitvoerbaar moeten zijn. De gemeente Dalfsen heeft een planschadeovereenkomst met de aanvrager gesloten, waarin is vastgelegd dat eventuele kosten voor planschade volledig voor zijn rekening komen.

Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal met een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.

Publiceerbare aanvraag/melding omgevingsvergunning

Formulierversie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	7717951
Aanvraagnaam	splitsing welsummerweg 26 Dalfsen
Uw referentiecode	22-32
Ingediend op	06-04-2023
Soort procedure	Onbekend
Projectomschrijving	splitsingsverzoek woning Welsummerweg 26 te Dalfsen
Opmerking	vooroverleg geweest met gemeente Dalfsen
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	-
Bijlagen n.v.t. of al bekend	-

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Dalfsen
Bezoekadres:	Raadhuisstraat 1
Postadres:	Postbus 35 7720 AA DALFSEN
Telefoonnummer:	0529 488 388
Faxnummer:	0529 488 222
E-mailadres:	gemeente@dalfsen.nl
Website:	www.dalfsen.nl
Contactpersoon:	Publieksdienstverlening

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

Locatie

1 Adres

Postcode	7722RS
Huisnummer	26
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Welsummerweg
Plaatsnaam	Dalfsen
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☐ Ja ☑ Nee

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?	☑ Bestemmingsplan ☐ Beheersverordening ☐ Exploitatieplan ☐ Regels op grond van de provinciale verordening ☐ Regels op grond van een AMvB ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit
Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.	splitsing van woning naar 2 woningen
Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.	wonen
Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.	wonen
Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.	van 1 naar 2 woningen
Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?	☐ Ja ☑ Nee
Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?	☐ Ja ☑ Nee
Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?	☐ Ja ☑ Nee

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
Ruimtelijke_onderbouwing_191222_pdf	Ruimtelijke onderbouwing 191222.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening Anders	06-04-2023	In behandeling

Ruimtelijke Onderbouwing splitsing

Welsummerweg 26 te Dalfsen

Mei 2023

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Beschrijving van de ontwikkeling

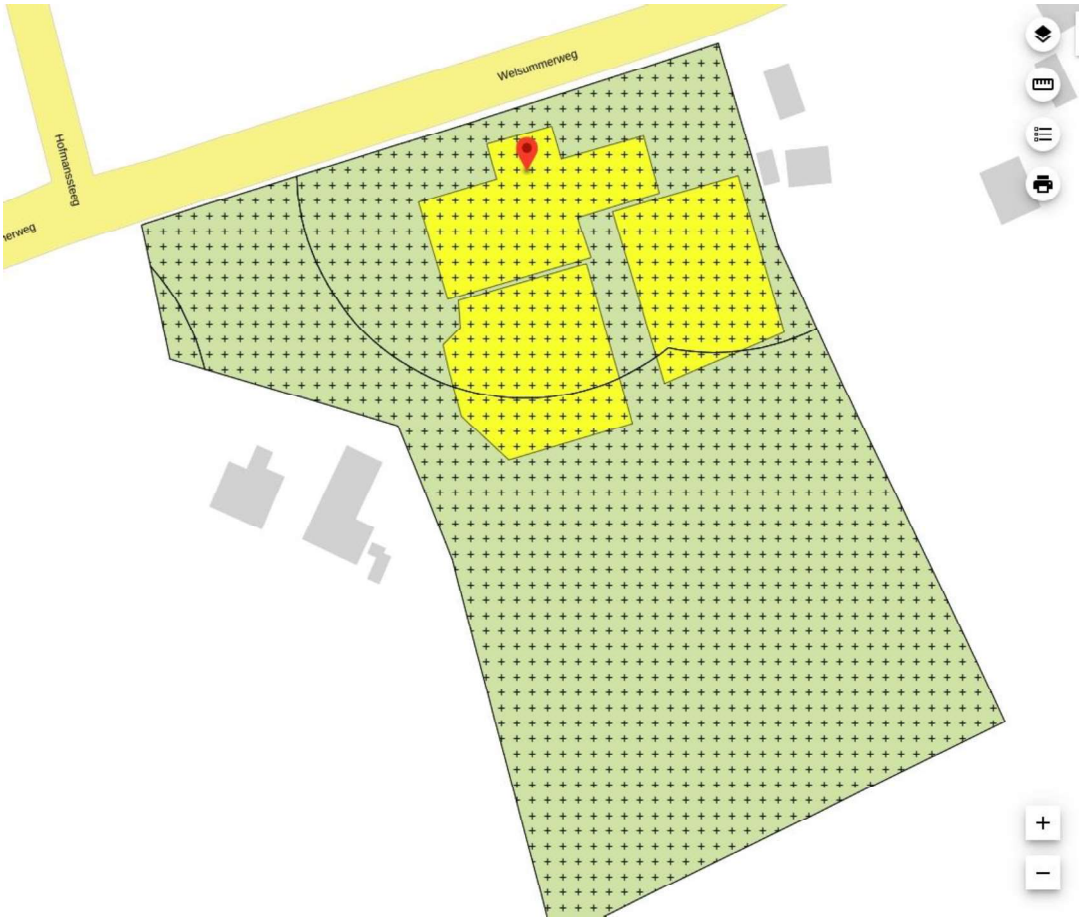
Initiatiefnemers zijn eigenaren van de woning Welsummerweg 26, 7722 RS in het buitengebied van Dalfsen. Initiatiefnemers zijn voornemens om de woning te splitsen in twee volwaardige woningen en dit planologisch in te laten passen. Dit is mogelijk door toepassing te geven aan de Beleidsregels “Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021”, die op 29 maart 2021 door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Deze beleidsregels maken het namelijk mogelijk om woningen in het buitengebied met een minimale inhoud van 900³ te splitsen in twee afzonderlijke wooneenheden.

Onderstaande afbeelding geeft de ligging van de locatie aan.

Kaart 1. Ligging van het perceel Welsummerweg 26 7722 RS Dalfsen

1.2 Geldende bestemming

Op het perceel is het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied gemeente Dalfsen’, inclusief de daarbij behorende herzieningen van toepassing. Het perceel is volgens de bij het bestemmingsplan behorende plankaart bestemd voor ‘Wonen’ met dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’. Dit is hieronder weergegeven in de bestemminsplankaart.



Kaart 2. **Huidige bestemming** Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Voor deze locatie zijn in het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan 7e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen, vastgesteld op 26-4-2021, een erfinrichtingsplan en een beeldkwaliteitsplan opgenomen voor herontwikkeling van dit voormalige boerenbedrijf naar een boerenerf met 2 schuurwoningen op het achtererf en de bestaande hoofdwoning aan de voorzijde. Deze onderbouwing heeft betrekking op de hoofdwoning. Het gewenste gebruik van de bestaande woning voor twee afzonderlijke wooneenheden is strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij behorende planregels, omdat volgens het bestemmingsplan ter plaatse van de locatie maar één woning is toegestaan. Het splitsen van de woning zou echter twee afzonderlijke woningen doen ontstaan, waarbij het totaal niet op 3 maar op 4 woningen komt voor dit boerenerf.

Toekomstige situatie

De woonbestemming van het perceel Welsummerweg 26 blijft bestaan. Het aantal woningen binnen de bestemming “Wonen” wordt in een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied of in het omgevingsplan gewijzigd van maximaal drie naar maximaal vier woningen. Op de verbeelding wordt ter plaatse van de hoofdwoning Welsummerweg 26 de aanduiding ‘aaneengebouwd’ opgenomen en wordt de inhoud gemaximeerd op totaal 1050 m³ gelijk aan de bestaande inhoud van de te verbouwen woning. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken voor de hoofdwoning wordt gemaximeerd op 150m2.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1. Rijksbeleid

1.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving voor Nederland in 2050. De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.
Het Rijk wil sturen en richting geven op vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

De voorgenomen ontwikkeling heeft met name een relatie met de prioriteit 4. Bij prioriteit 4 wordt ingegaan op het belang van natuurlijke systemen en het landschap. In sommige regio's staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is daar sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Als we het waterpeil omhoog brengen, kan dat gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het dan misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd wil de overheid de kwaliteiten van het landschap graag behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege ons cultureel erfgoed. De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Het onderhavige plan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen zoals bedoeld in de NOVI.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat bij functiewijzigingen moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijzing, dat toch gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden. Uit afdelingsjurisprudentie blijkt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien.

Door dit plan wordt er formeel één woning toegevoegd op de projectlocatie. Er wijzigt echter niets aan de bebouwing/inhoud op het perceel. De beleidsregels "Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen" laten niet toe dat na de splitsing de woningen kunnen worden vergroot of dat er extra bijgebouwen bij kunnen worden gebouwd. Er is hiermee geen sprake van extra ruimtebeslag.

Op basis van het bovenstaande is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Een nadere toetsing is niet noodzakelijk.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of het initiatief bijdraagt aan de Provinciale ambities, wordt het initiatief getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit model staan de stappen ‘of’, ‘waar’ en ‘hoe’ centraal. Als de ontwikkeling wordt getoetst aan de Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat het volgende beeld.

2.2.2 Toetsing generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes geven antwoord op de vraag ‘of’ er aan een bepaalde ontwikkeling kan worden meegewerkt. Een deel van deze beleidskeuzes geldt voor heel Overijssel, een deel voor specifieke gebieden in Overijssel. Voor heel Overijssel geldt de ‘Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking’. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de ‘Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking’.

2.2.2.1 Generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening Overijssel 2017.

Het perceel Welsummerweg 26 is niet gelegen binnen één van de zones waarbinnen normstellende regels gelden. Wel gelden de algemene generieke beleidsregels met betrekking tot ‘zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’. Deze eis is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde groene omgeving scherp houden. In dit plan wordt alleen een bestaande wooneenheid gesplitst. Er wordt wel verbouwd, maar niet extra gebouwd of gesloopt. Hiermee is het plan niet in strijd met het principe van ‘zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’.

2.2.2.2 Gebiedsspecifieke beleidskeuzes

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende belangen. Het gaat dan bijvoorbeeld om:

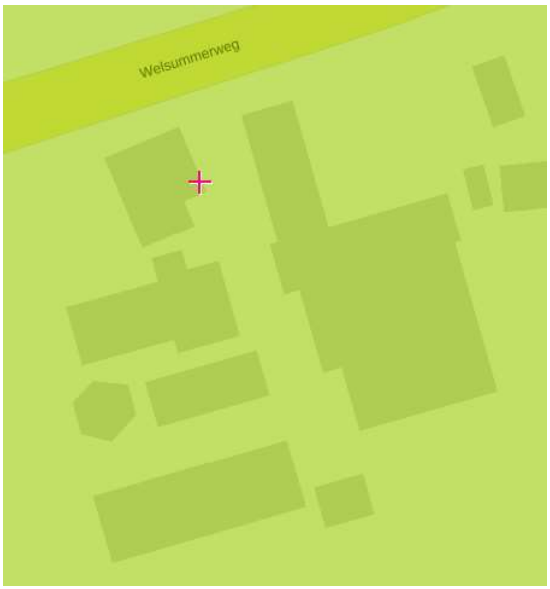
- Het beschermen tegen overstromingen en wateroverlast
- Het veilig stellen van ons drinkwater
- Het behoud van plant- en diersoorten (biodiversiteit)
- De bescherming van zeldzame of unieke landschapskwaliteiten
- Het beperken van risico’s van het vervoer van gevaarlijke stoffen

Voor het perceel Welsummerweg 26 geldt dat geen gebiedsspecifieke beleidskeuzes van toepassing zijn.

2.2.3 Toetsing ontwikkelingsperspectief

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

Het perceel Welsummerweg 26 ligt in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap’ geldt. Zie voor een weergave hiervan onderstaand figuur.



Kaart 3. **Uitsnede ontwikkelingsperspectief** Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2021

Dit ontwikkelingsperspectief richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies van het buitengebied. Het geeft ruimte aan de landbouw, maar tegelijkertijd biedt het ook ruimte voor landschapsontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, recreatie, wonen en de overige bedrijvigheid. Schaalvergroting in de landbouw en opwekking van hernieuwbare energie krijgen ruimte, onder de voorwaarde van zorgvuldige inpassing in het kleinschalige landschap. Ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Ook verbreding van economische activiteiten op het erf, bijvoorbeeld met zorg, recreatie of landwinkels, krijgt de ruimte. Daar waar de ontwikkelruimte voor agrarische bedrijven beperkt is, liggen ontwikkelkansen voor andere vormen van bedrijvigheid. De ruimtelijke kwaliteitsambitie is om voort te bouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen. Daarnaast gelden ook de ambities zichtbaar en leefbaar mooi landschap, sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel, en continu en beleefbaar watersysteem.

Conclusie
De ontwikkeling op het perceel Welsummerweg 26 past binnen het ontwikkelingsperspectief. Er is sprake van woningsplitsing van een bestaand gebouw waarbij geen extra ruimte wordt geboden voor uitbreiding van de woningen. Daarnaast is, hoewel formeel sprake is van het toevoegen van een woning, geen sprake van een plan waardoor omliggende agrarische bedrijven worden belemmerd in de bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden. Hier wordt verderop in deze onderbouwing nader op ingegaan

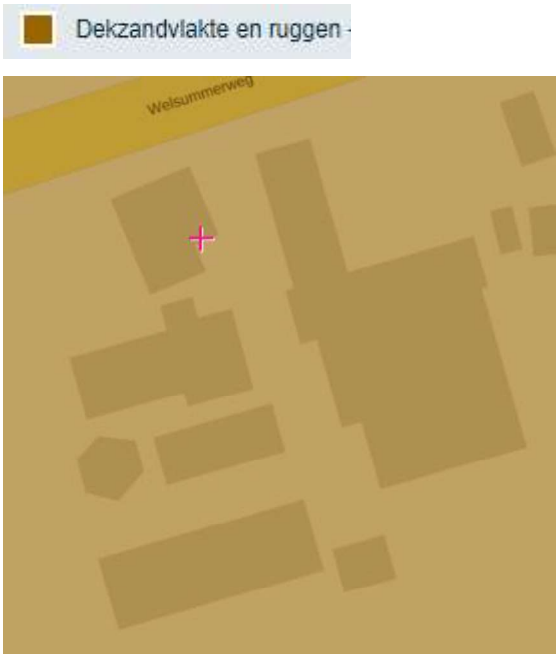
2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

Op de planlocatie zijn drie lagen van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurgebied en de laag van de beleving. De ‘stedelijke laag’ is in dit geval gezien de ligging in het buitengebied niet van toepassing. Na vermelding van de drie relevante gebiedskenmerken vindt een gezamenlijke toetsing plaats.

2.2.4.1 Natuurlijke laag

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

De planlocatie, voor zover het de woning betreft, is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het Zandgebieden (dekzandvlakte en ruggen)



Kaart 4. **Uitsnede gebiedskenmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag'** Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2021

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

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

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

2.2.4.2 Laag van Agrarisch cultuurlandschap

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

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Essenlandschap'.

Kaart 5. **Uitsnede gebiedskenmerkenkaart van Agrarisch cultuurlandschap, essenlandschap** Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2021

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. Eeuwenlange bemesting - met heideplaggen en stalmest - heeft geleidt tot een karakteristiek reliëf met soms hoge stijlranden. Onder en in de es heeft zich op deze wijze een waardevol archeologisch archief opgebouwd. De dorpen en erven lagen op de flanken van de es, op overgang naar het lager gelegen matenen flierenlanden. Zo lagen ze droog en werden tegelijkertijd de werklijnen zo kort mogelijk gehouden. De zandpaden volgen steeds de lange 'luie' lijnen van het landschap, Zo ontstond vanuit de dorpen een organische spinragstructuur naar de omliggende gronden en de dorpen in de omgeving. Het landschapsbeeld is afwisselend en contrastrijk, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap. Typerend zijn de losse hoeven rond de es en de esdorpen met hun karakteristieke boerderijen en herkenbaar dorpssilhouet met vaak de kerktoren als markant element.

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.

2.2.4.3 Laag van de beleving

In de 'Laag van de beleving' komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijke economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarische sector

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

Kaart 6. **Uitsnede gebiedskenmerkenkaart van de ‘Laag van de beleving’** Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2021

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, op zijn minst zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

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

2.2.4.4 Conclusie gezamenlijke toetsing aan de geldende gebiedskenmerken

In dit geval is sprake van de splitsing van een bestaande woning in twee afzonderlijke wooneenheden binnen de bestaande bebouwing. Hiermee is er geen sprake van relevante activiteiten in relatie de gebiedskenmerken van de ‘Natuurlijke laag’ en de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’. De ontwikkeling heeft hier dan ook geen negatieve effecten op. Met betrekking tot ‘Donkerte’ wordt opgemerkt dat de splitsing van deze woning in twee afzonderlijke wooneenheden binnen de bestaande schil een minimale toename van lichtuitstraling tot gevolg heeft ten opzichte van de bestaande situatie ter plaatse

2.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

De ruimtelijke ontwikkeling waarop deze ruimtelijke onderbouwing van toepassing is, is in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

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

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

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

De planlocatie ligt op de structuurvisiekaart in het gebeid ‘Essenlandschap. Zie kaart 7 voor een uitsnede uit de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

Kaart 7. **Uitsnede structuurvisiekaart** Bron: Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

2.3.1.1 Karakteristiek Essenlandschap

Vanwege de gunstige ligging en bodemgesteldheid is het essenlandschap een al eeuwenoud cultuurlandschap. Op de dekzandruggen en hogere rivierduinen rond de Vecht vond de eerste bewoning plaats. Men woonde rond gezamenlijke akkers (de es) die door continue ophoging met mest hun karakteristieke bolle vorm kregen met soms scherpe steilranden.
De meeste en oudste bebouwing ligt op de flanken van de es. De dorpen en de boerenerven liggen op een natuurlijke wijze in het landschap. Vaak zijn de overgangen tussen dorp en omgeving of erf en buitengebied niet scherp, maar lopen beide op een logische wijze in elkaar over. Erven kennen een rafelig silhouet van bebouwing en boomgroepen. Op de overgangen naar de Vecht liggen enkele landhuizen.
De variatie aan landschapselementen (bosjes, wegbeplanting, erfbeplanting, beplantingen langs esranden en op perceelsgrenzen) geeft het landschap een aangename en attractieve afwisseling. Doordat de wegen de natuurlijke lijnen van het landschap volgen, is een organisch en kronkelend wegenpatroon ontstaan vanuit de dorpen. Er zijn nog oude zandpaden aanwezig.
Vanwege de afwisseling en kleinschaligheid met als bonus een ligging bij de Vecht heeft het gebied grote recreatieve aantrekkingskracht. Er zijn dan ook meerdere verblijfsaccommodaties te vinden en diverse fiets- en wandelroutes. De landbouw speelt een rol als beheerder van het landschap. Het buiten wonen is in dit deelgebied veel voorkomend.

2.3.1.2 **Kernkwaliteit**

Het essenlandschap wordt gekenmerkt door aangename kleinschaligheid, een veelheid aan functies en een fraaie landschappelijke afwisseling van open en besloten delen, microreliëf, historische boerderijen en vele (verschillende) landschapselementen

2.3.1.3 **Ontwikkelingsrichting projectlocatie**

Wonen:

Het essenlandschap is geliefd als plek om te wonen. In de vorm van bestaand VAB-beleid en de Rood voor rood-regeling bestaan beleidsmatig de mogelijkheden om de woonfunctie te versterken bij vrijkomende agrarische bebouwing. Buiten deze regelingen zijn nieuwe woningen uitsluitend toegestaan in het kader van landschapsontwikkeling. De gemeente zal deze landschappelijke meerwaarde nadrukkelijk toetsen om ongewenste verstening van het essenlandschap te voorkomen

Conclusie

Hoewel met de woningsplitsing van de bestaande woning formeel sprake is van het toevoegen van een woning op de projectlocatie, is wel sprake van een ontwikkeling die past binnen de ontwikkelingsrichting in het essenlandschap. Er is geen sprake van bouwactiviteiten waarmee de woning wordt vergroot. Hiermee heeft de ontwikkeling in relatie tot de reeds bestaande situatie geen negatieve effecten op de bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving. Het plan doet geen afbreuk aan de landbouw als zijnde belangrijkste functie in dit gebied.

De ontwikkeling is in overeenstemming met de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

2.3.2 Beleidsregels “Woningsplitsing Inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021”

Op 29 maart 2021 heeft de gemeenteraad beleidsregels voor woningsplitsing vastgesteld. Deze beleidsregels zijn op 13 april 2021 in werking getreden. Om in aanmerking te komen voor woningsplitsing op grond van deze beleidsregels moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

Algemene voorwaarden voor woningsplitsing

a. Er moet sprake zijn van een bestaande situatie waarin er twee huishoudens in één woning zijn gehuisvest.

b. De inwoonsituatie moet zijn vergund of op een andere manier legaal zijn ontstaan voor de vaststelling van het Bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen (vastgesteld op 24 juni 2013), het bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen (vastgesteld op 26 juni 2017) of het Bestemmingsplan Recreatieterreinen en Recreatiewoningen (vastgesteld 1 september 2014). en sindsdien onafgebroken hebben bestaan. Deze regeling geldt dus niet voor nieuwe inwoonsituaties na deze data.

c. Beide woningen moeten voldoen aan de regels Verbouw van het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke Bouwverordening c.q. het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl, na de inwerkingtreding van de Omgevingswet) voor zelfstandige woningen. Aanvrager wordt in overweging gegeven zich voor het beoordelen hiervan te laten bijstaan door een deskundige adviseur.

d. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bestemmingen.

e. De milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid wordt aangetoond.

Conclusie:
De gewenste splitsing van de woning aan Welsummerweg 26 voldoet niet aan de algemene voorwaarden. Er is geen sprake van een inwoonsituatie die legaal ontstaan is voor 24 juni 2013.
De aanvrager heeft een rapport overgelegd waaruit blijkt dat de woningen gaan voldoen aan de regels Verbouw van het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke Bouwverordening.
Er wijzigt na splitsing van de woning niets aan de bestaande woonsituatie.

Aanvullende voorwaarden voor het buitengebied

a. Er mag geen uitbreiding plaatsvinden van de op grond van de geldende bouwregels toegestane bebouwde oppervlakte en het bouwvolume van hoofd- en bijgebouwen.

b. Inpassing op het erf en in het landschap moet – als de inrichting van het erf daartoe aanleiding geeft - plaatsvinden aan de hand van een ruimtelijk kwaliteitsplan.

Conclusie:
De gewenste splitsing van de woning voldoet aan de aanvullende voorwaarden. Er vindt geen uitbreiding plaats van de woning of de bijbehorende bouwwerken.
De huidige inrichting van het erf geeft geen reden tot aanpassing.

Splitsing op basis van inhoud

Aangezien het plan niet voldoet aan de algemene voorwaarden moet er een andere regeling toegepast worden om splitsing mogelijk te maken. Het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan 8e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen' biedt de mogelijkheid om een voormalige (agrarische) bedrijfswoning te splitsen in twee woningen met dien verstande dat:

1. de inhoud van de bestaande bedrijfswoning voor de splitsing groter is dan 900 m³;
2. waarbij splitsen alleen mogelijk is binnen de bestaande schil;
3. na splitsing geen verdere vergroting van de gesplitste woningen plaatsvindt;
4. er een bouwplan wordt ingediend waaruit blijkt dat de uiterlijke verschijningsvorm gehandhaafd blijft en het onderscheid tussen oorspronkelijk woon- en bedrijfsgedeelte herkenbaar blijft.
5. er gebruik gemaakt wordt van de bestaande erftoegang(-en).

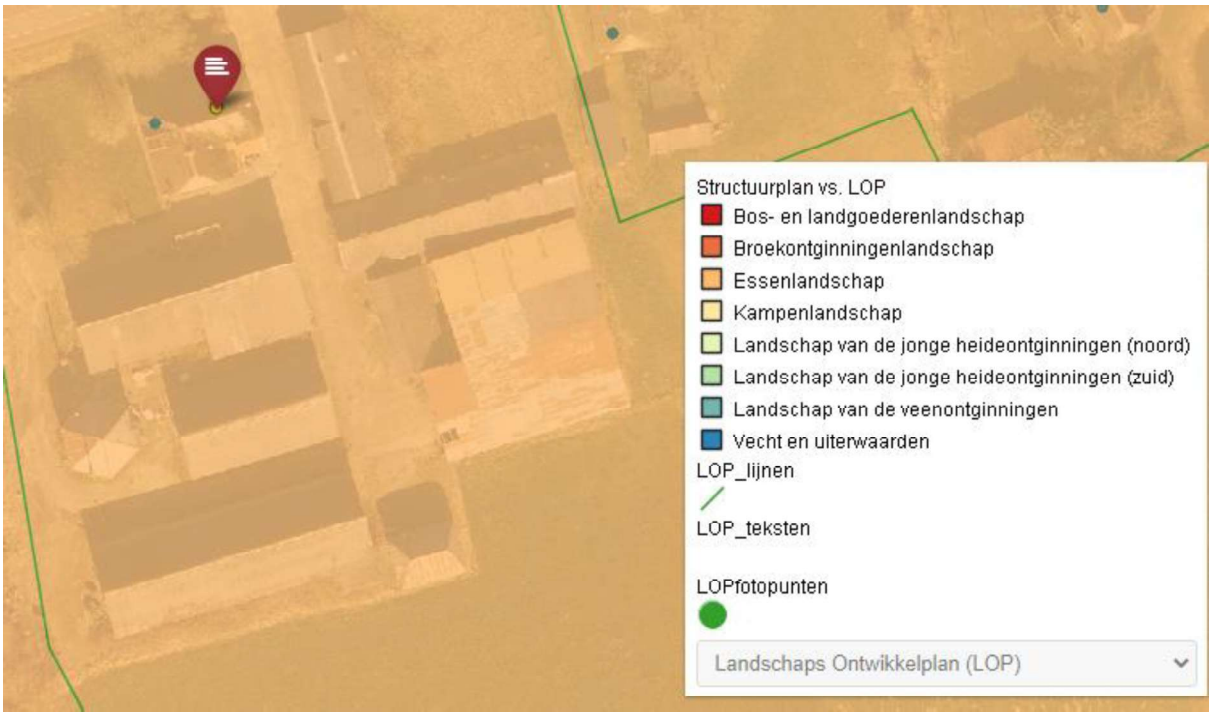
Conclusie
Het plan voldoet aan de hierboven genoemde voorwaarden, splitsing is mogelijk op basis van de inhoud van de woning.

2.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een gemeentedekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. De planlocatie ligt in het deelgebied 'Essenlandschap'.

Versterken landschappelijke structuur en ruimtelijke kwaliteit door:
H herstel en aanleg houtsingels
K herstel en aanleg kavelgrensbeplanting
E herstel en aanleg erfbeplanting
W herstel en aanleg wegbeplanting
M versterking microreliëf
Versterken doorzicht en openheid door:
O dunnen of verwijderen bomenrijen
Versterken biodiversiteit en natte omstandigheden door:
B oeverbeheer en aanleg van poelen al dan niet in combinatie met waterretentie
Versterken biodiversiteit door:
G natuurlijk graslandbeheer
A akkerrandbeheer
Versterken cultuurhistorie door:
S aanleg solitaire bomen, bomenrijen of lanen
Versterken belevingsmogelijkheden door:
R herstel en aanleg routes, paden en ommetjes

Naast deze gebiedsgewijze benadering van maatregelen zijn er twee categorieën maatregelen die generiek zijn. Ze gelden voor het gehele grondgebied en zijn dus niet gekoppeld aan een bepaald deelgebied. Het betreft:
C herstel cultuurhistorische (waardevol maar geen monument) bebouwing (hooibergen, schaapskooien, bakhuisjes en dergelijke)
BK verbeteren van de beeldkwaliteit (bebouwing met erven in relatie tot het landschap)



Kaart 8. **Uitsnede LOP** Bron: iNzicht kaartviewer Dalfsen

Hoofdstuk 3 Onderzoeken

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

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

3.1 Archeologie

De archeologisch verwachtingswaarden zijn doorvertaald in de geldende bestemmingsplannen middels archeologische dubbelbestemmingen. In dit geval is dubbelbestemming 'Waarde Archeologie – 3' van toepassing (zie ook paragraaf 1.2). Ter plaatse van deze gronden geldt geen onderzoeksplicht omdat de oppervlakte voor wonen niet wordt uitgebreid.

3.2 Bodemkwaliteit

Voor het splitsen van de woning is geen bodemonderzoek nodig. De functie is en blijft wonen. De oppervlakte voor wonen wordt niet uitgebreid. Als de verbouwing voor splitsing deels buiten de huidige fundering wordt uitgevoerd is een verkennend bodemonderzoek vereist. Dit wordt meegenomen in de te verlenen omgevingsvergunning.

3.3 Duurzaamheid

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

In dit geval is sprake van woningsplitsing van een bestaande woning waarbij geen sprake is van enige uitbreiding van de bebouwing op het perceel. In het kader van dit plan zijn er geen duurzaamheidsvereisten.

3.4 Ecologie

3.4.1 Natura 2000 gebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied is het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht op een afstand van ca. 7,2km. Gezien de relatief grote afstand van het perceel tot het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied en de aard en beperkte omvang van de ontwikkeling, kan een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied op voorhand redelijkerwijs worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een AERIUS-berekening, verslechteringstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

3.4.2 Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de wijdere omgeving van het plangebied liggen enkele NNN-gebieden, waaronder de Vecht en enkele grotere bosgebieden langs de noordzijde van de Vecht onder Dalfsen. Aangezien het plangebied buiten het NNN ligt en van een fysieke aantasting van het NNN dus geen sprake is, kunnen negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN worden uitgesloten.

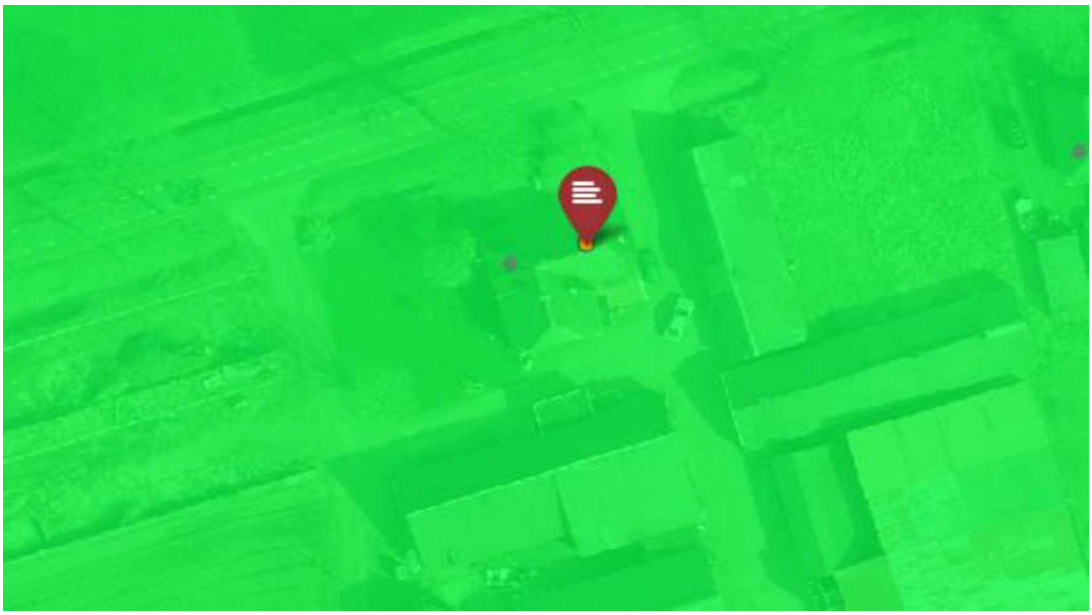
3.4.3 De Wet natuurbescherming

Omdat er geen wijziging van de bestaande situatie/bebouwing plaatsvindt, hoeft geen Quick scan Flora en Fauna te worden gedaan.

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

3.5 Externe veiligheid

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



Kaart 10. Welsummerweg 26 *Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2017 gem Dalfsen*

3.5.1 Toetsing Risicobronnen

Toets aan risicokaart

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

Conclusie

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

3.6 Milieuzonering

In dit geval is met de splitsing formeel weliswaar sprake van de toevoeging van een woning, maar de ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande woning. Er is geen sprake van uitbreiding van de woning en/of bouwmogelijkheden. De functie ‘wonen’ is niet

milieubelastend voor de omgeving. Omgekeerd is vanwege bovenstaande ook geen sprake ven de belemmering in de bedrijfsvoering en/of ontwikkelmogelijkheden van omliggende milieubelastende functies. Tevens is geen sprake van een wijziging in relatie tot en woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning.

3.7 Geluid

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

In dit geval is sprake van de planologische splitsing van een woning. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk. De ontwikkeling is niet in strijd met de Wgh.

3.8 Luchtkwaliteit

Het initiatief betreft het splitsen van een bestaande woning. Op basis van de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet "in betekenende mate" bijdraagt aan luchtverontreiniging. Het aspect ‘luchtkwaliteit’ vormt hiermee geen belemmering voor het plan.

3.9 Verkeerssituatie

Hierbij wordt gekeken naar de ontsluiting van het perceel en het parkeren van bewoners en bezoekers. Hoewel er formeel een woning wordt toegevoegd is er slechts sprake van een geringe toename van het aantal personen ter plaatse.

3.10 Water

3.10.1 Watertoets

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

3.10.2 Relevant beleid

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. Zowel de provincie, het waterschap als de gemeente stellen waterbeleid vast. De belangrijkste kaders zijn de Omgevingsverordening en –visie van de provincie Overijssel, het Waterbeheerplan 2016 – 2021 van het Waterschap Drents Overijsselse Delta, het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen.

3.10.3 Watertoetsproces

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan met het invullen van de digitale watertoets. Deze toets heeft geleidt tot het resultaat ‘geen waterschapsbelang’. Het plan betreft alleen een functiewijziging van bestaande bebouwing en heeft geen noemenswaardige invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

Bovenstaande conclusie is getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

3.10.6 Overstromingsrisicoparagraaf

Volgens artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel moet bij ontwikkelingen in overstroombaar gebied een overstromingsrisicoparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing worden opgenomen.

Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal gesproken niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan) als gevolg van een extreme

gebeurtenis. Het gaat zowel om buitendijkse gebieden die bij hoogwater overstromen (bijvoorbeeld uiterwaarden) als om de beschermde gebieden achter de dijk (binnendijkse gebieden) die alleen bij een calamiteit onder water komen te staan.

Volgens de viewer van de provincie Overijssel ligt het plangebied niet in overstroombaar gebied. Dit is hieronder zichtbaar.

Kaart 12. **Uitsnede IPO risicokaart** Bron: Omgevingsverordening Overijssel 2021

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

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

4.2 Beschrijving gewenste situatie

De woonbestemming van het perceel Welsummerweg 26 blijft bestaan. Het aantal woningen binnen de bestemming “Wonen” wordt in een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied of in het omgevingsplan gewijzigd van maximaal drie naar maximaal vier woningen. Op de verbeelding wordt ter plaatse van de woning Welsummerweg 26 de aanduiding ‘aaneengebouwd’ opgenomen en wordt de inhoud gemaximeerd op 1.050m^3, conform bestaande situatie. De oppervlakte van bijbehorende bouwwerken wordt gemaximeerd op 150m2.

Hoofdstuk 5 Economische Uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat ruimtelijke plannen economisch uitvoerbaar moeten zijn. De gemeente Dalfsen heeft een planschadeovereenkomst met de aanvrager gesloten, waarin is vastgelegd dat eventuele kosten voor planschade volledig voor zijn rekening komen.

Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal met een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.

Bijlage 22 ProjectafwijkingsbesluitWesteinde 41 en 43

gemeente Dalfsen

[redacted]

Uw aanvraag ontvangen:	Ons kenmerk:	Inlichtingen bij:	Centrale nummer:
19 december 2023	Z/24/712669	[redacted]	(0529) 48 83 88

Onderwerp:
Omgevingsvergunning verlenen uitgebreid

Datum:
29 april 2024

Geachte [redacted]

U heeft op 19 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het splitsen van de woning op het perceel Westeinde 41, 7722 XC in Dalfsen. In deze brief leest u onze beslissing.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning
Wij wensen u veel succes met de werkzaamheden. Deze brief met bijlagen is uw omgevingsvergunning. U ontvangt dit besluit alleen per e-mail. Lees alles goed door en bewaar deze omgevingsvergunning.

U mag nog niet beginnen met de werkzaamheden
De omgevingsvergunning is geldig vanaf de dag na afloop van de beroepstermijn. De beroepstermijn duurt 6 weken. Binnen deze termijn kunt u, maar ook anderen beroep indienen. Een beroep indienen doet u of anderen via de (voorzieningen)rechter.

Houd bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening met uw buren
Zij kunnen bezwaar hebben tegen de werkzaamheden. Door vooraf te overleggen, kunt u vervelende situaties voorkomen.

U moet mogelijk veiligheidsmaatregelen nemen
Om onveilige situaties tijdens kap-, bouw- of sloopwerkzaamheden te voorkomen kan het zijn dat u maatregelen moet nemen. U doet dit om schade aan personen, beschadiging of hinder op wegen, werken of roerende zaken die zich in de omgeving bevinden, te voorkomen. Bent u de veroorzaker van schade en/of schade aan personen? Dan bent u verantwoordelijk.

Raadhuisstraat 1
Postbus 35, 7720 AA Dalfsen
T (0529) 48 83 88
F (0529) 48 82 22
E gemeente@dalfsen.nl
I www.dalfsen.nl

Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)
Uw aanvraag heeft geen consequenties voor de gegevens in de BAG.

Brondocument: DOC/24/807085

Wij maken het besluit bekend
Dit doen wij op de website van de gemeente Dalfsen onder KernPUNTEN (www.dalfsen.nl/kernpunten-0), in het Gemeenteblad (www.officielebekendmakingen.nl) en in het weekblad "De Dalfser Marskramer" van 7 mei 2024. Wij adviseren u ook om omwonenden te informeren over uw project. Dit voorkomt in veel gevallen dat er bezwaar wordt gemaakt, waardoor u sneller kunt starten met de werkzaamheden.

Bent u het niet eens met dit besluit?
Tegen dit besluit is beroep mogelijk bij de Rechtbank Overijssel, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Het beroepschrift moet gemotiveerd zijn en binnen zes weken na het bekend maken van dit besluit bij de Rechtbank zijn ingediend.

Ook kunt u de Voorzieningenrechter van de Rechtbank om het treffen van een voorlopige voorziening vragen. Stuur uw verzoek naar Rechtbank Overijssel, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Of doe uw verzoek digitaal (met DigiD) via www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-contact/Rechtsgebieden/Bestuursrecht

Voor zowel de behandeling van uw beroep als een verzoek om voorlopige voorziening brengt de Rechtbank u kosten in rekening.

Heeft u vragen?
Neem dan telefonisch of schriftelijk contact op met [redacted] telefoonnummer 0529 488388, emailadres [redacted]. Wilt u hierbij het zaaknummer Z/24/712669 noemen?

Met vriendelijke groet,

name [redacted] alfsen,

[redacted]

Ook verstuurd aan: [redacted]

BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z/24/712669 horen de onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u om dit goed door te lezen. Hierin staan aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

1. Algemene voorschriften

Nr.	*Deel*	*Uitvoering*
1.	Uitvoering volgens de voorschriften	Het (bouw)plan moet u uitvoeren volgens de voorschriften.
2.	Schade openbare ruimte	Mogelijke schade door (bouw)werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen) wordt door de gemeente hersteld. De vergunninghouder betaalt de kosten.
3.	Omgevingsveiligheid	Als er kans bestaat op gevaar of overlast, moet het bouwterrein tijdens de bouw afgesloten zijn van de (openbare) weg en van de erven die tegen het bouwterrein aan liggen.
4.	Burgerlijk Wetboek	Volgens het Burgerlijk Wetboek mag u niet bouwen op het erf van de buren. Dit mag u wel doen als u hierover met uw buren afspraken hebt gemaakt.
5.	Wet natuurbescherming	Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking gegaan. Deze wet heeft het doel om de planten en dieren te beschermen. Iedereen in Nederland is verplicht rekening te houden met de dieren en planten. Dit betekent dat u geen dingen mag doen die dieren en planten in gevaar kunnen brengen. Als u uw oude gebouw gaat slopen, mag u nesten en verblijfplaatsen van beschermde dieren en planten niet vernielen. U mag deze dieren en planten ook niet wegjagen of weghalen. In dat geval kunt u contact opnemen met de Provincie Overijssel. Zij kunnen u uitleggen wat u dan het beste kunt doen. Meer informatie vindt u op de website van de provincie Overijssel https://www.overijssel.nl.
6.	Kabels en leidingen	Als bij de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden buizen en/of kabels van gemeentewegen moeten worden omgelegd, betaalt de vergunninghouder hiervoor de kosten.
7.	In gebruik nemen bouwwerk	U mag het bouwwerk pas in gebruik nemen als u de gemeente heeft laten weten dat u klaar bent met de (bouw)werkzaamheden.
8.	Bouwafval	U moet uw bouwafval op het (bouw)terrein zoveel mogelijk scheiden. U moet asbest, bitumineuze stoffen, hout en board, metsel- en betonpuin, ijzer, zink, lood, koper, glas en met PAKS verontreinigde materialen gescheiden bewaren voordat u het afvoert. Geeft u het afval af aan een sorteerbedrijf? Dan hoeft u het afval niet gescheiden te bewaren. U moet het sloopafval binnen twee maanden afvoeren naar een erkende inzamelaar.

9.	Stof door sloop- en/of bouwwerkzaamheden	Om stofwolken te voorkomen of te beperken, moet u water sproeien op de onderdelen die u sloopt.
10.	Asbesthoudende materialen	U mag pas asbest verwijderen als u hiervoor toestemming hebt gekregen nadat u de sloopmelding hebt gedaan.

2. Toezicht

Nr.	*Deel*	*Uitvoering*
1.	Contactgegevens	- Toezichthouder: team Ruimtelijke Kwaliteit - E-mail: omgevingsloket@dalfsen.nl - Telefoon: 14 0529 - Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het toezichtkenmerk Z/24/718922.
2.	Aanwezige documenten (digitaal)	Aanwezige documenten op het bouwterrein. De documenten mogen ook digitaal aanwezig zijn. - Omgevingsvergunning: inclusief de bijlagen die u heeft ontvangen bij de omgevingsvergunning. - Bouwveiligheidsplan: onder andere inrichting bouwplaats en afscheiding. - Documenten: Overige vergunningen en documenten met voorwaarden en ontheffingen die belangrijk zijn voor het bouwen.
3.	Aanwijzingen	De toezichthouder kan aanwijzingen geven voor de bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Dit doet de toezichthouder om gevaarlijke situaties, schade of overlast voor andere bouwwerken en personen te voorkomen of te stoppen. Ook kan de toezichthouder aanwijzingen geven als er onveilig wordt gewerkt op de bouwlocatie of als iemands gezondheid in gevaar is.
4.	Uitzetten	Als dat nodig is, zorgt de toezichthouder voor de start van de werkzaamheden voor het uitzetten/ controleren van: - de rooilijnen en bebouwingsgrenzen op het bouwterrein - het straatpeil - het bouwpeil. Tenminste 7 dagen voor de start van uitzetten neemt u contact op met de toezichthouder. Zie hiervoor de contactgegevens.
5.	Meldingen	Meldingen tijdens de bouwwerkzaamheden (zie contactgegevens voor het melden): - Start bouw: 2 werkdagen voordat u begint moet u de graafwerkzaamheden melden (artikel 1.25 Bouwbesluit) - Einde bouw: op de eerste werkdag na beëindiging (artikel 1.25 Bouwbesluit) - Storten van (gewapend)beton: 3 werkdagen voor aanvang

3. Bouwbesluit

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Bouwen volgens het Bouwbesluit	U moet bouwen volgens de regels van het Bouwbesluit.
2.	Brandwerendheid	Naden en aansluitingen van de te realiseren woningscheidende wand op bestaande constructies brandwerend afdichten minimaal wbdbo 30 minuten.
3.	Tijdig vaststellen van brand	De besloten ruimte (hal voorportaal) waardoor een vluchtroute voert tussen de verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie moet minimaal een rookmelder hebben.

4. Constructie

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Draagkracht ondergrond	De draagkracht van de ondergrond controleren met een (hand)sondeerapparaat voordat de bouw begint. De conusweerstand moet minimaal ≥ 4 MN/m² (40 kgf/cm²) zijn. Als dat niet zo is, dan moet u grondverbetering toepassen. Dit kan volgens opgave constructeur. In dat geval graag overleggen met de toezichthouder.
2.	Constructiegegevens	Minimaal 21 dagen voor de start van de bouwwerkzaamheden moet u de definitieve constructiegegevens, detailberekeningen en tekeningen ter goedkeuring bij de toezichthouder aanleveren. U mag niet met die constructies starten zolang de toezichthouder geen goedkeuring heeft gegeven. Blijkt het ontwerp niet te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit? Dan moet u een wijziging van het bouwplan ter goedkeuring indienen.

5. Waterhuishouding

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Rioolaansluiting	Voordat de sleuf voor de aansluitingen van het riool met zand worden gedicht, moet u contact opnemen met de gemeente. De erfafscheidingsputten moeten eerst worden ingetekend.
2.	Kosten (extra) rioolaansluiting	Een nieuwe of extra woning moet apart worden aangesloten op het rioleringssysteem van de gemeente. Hiervoor brengen wij u eenmalig kosten in rekening.
3.	Huishoudelijk afvalwater	- U moet huishoudelijk afvalwater aansluiten op een ontstoppingsstuk dat door de gemeente bij de perceelsgrens wordt geplaatst. Vanaf dit ontstoppingsstuk wordt het afvalwater afgevoerd naar het afvalwaterriool.

- Het huishoudelijk afvalwater moet met een pvc-leiding worden afgevoerd. De diameter van de leiding moet in overleg met de gemeente worden vastgesteld. Eventueel moet een verloopstuk worden gebruikt.
- De dekking van de riool-aansluitleiding moet minimaal 0.50 meter bedragen.
- Wanneer huishoudelijk afvalwater moet worden opgepompt uit een dieper gelegen gedeelte van het pand, moet u hiervoor zelf voorzieningen treffen.
- Wanneer er wijzigingen worden aangebracht in de soort of in de omvang van de lozing van het huishoudelijk afvalwater, dan moet u dit opnieuw aan het gemeentebestuur voorleggen.
- Het is niet toegestaan om huishoudelijk afvalwater of in het algemeen verontreinigd water te lozen via goten die bedoeld zijn voor regenwater.

4. Regenwater

- Volgens de Waterwet bent u verplicht om te zorgen dat het hemelwater op eigen terrein opgenomen wordt in de grond. Hiermee helpt u wateroverlast binnen uw wijk te voorkomen.
- Regenwater vanaf daken en verhardingen moet onder vrij verval via open goten of over de verharding afgevoerd worden naar de openbare ruimte. Of het moet op het perceel zelf in de bodem opgenomen worden.
- U moet zelf zorgen voor het aanleggen van de goten. Ook moet u zorgen voor het onderhouden en vervangen van de goten wanneer dat nodig is. De kosten zijn voor uw rekening.
- U moet proberen te voorkomen dat grond wordt meegespoeld bij de afvoer van regenwater naar de openbare ruimte.
- Tuinverhardingen en daken van bijvoorbeeld tuinhuisjes moeten zo worden aangelegd dat afstromend regenwater via open goten of over de verharding naar de openbare ruimte wordt afgevoerd. Of u moet ervoor zorgen dat het regenwater door een infiltratievoorziening in de bodem wordt opgenomen.
- Regenwaterleidingen vanaf daken moeten bij de gevel een vrije uitstroom hebben op minimaal 10 cm. boven het maaiveld.
- In goten die bedoeld zijn voor de afvoer van regenwater mogen geen stoffen aangebracht worden waarvan men weet of kan vermoeden dat ze de bodem, het grondwater of het oppervlaktewater kunnen vervuilen. Dit geldt ook voor infiltratievoorzieningen.
- Het is niet toegestaan om regenwater via het afvalwaterriool te lozen.

BIJLAGE 2: MOTIVERING EN OVERWEGINGEN

Hier leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en welke regelgeving we hebben gebruikt.

Uw aanvraag is compleet

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voldoet aan de landelijke regelgeving voor het aanleveren van voldoende gegevens.

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van 26 weken.

Tegen het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 13 maart 2024 tot en met 24 april 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben wij geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit ontvangen.

Vooroverleg met andere bevoegde gezagen

Op grond van artikel 6.18 Bor is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 Wabo het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing.

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 plannen. Geoordeeld wordt dat de voorgenomen ontwikkeling geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

Provincie Overijssel

Gelet op de locatie, aard en omvang van de ontwikkeling wordt het voeren van een vooroverleg met de provincie niet noodzakelijk geacht.

Waterschap Drents Overijsselse Delta

Vooroverleg met het Waterschap heeft plaatsgevonden via het invullen van de digitale watertoets. De uitkomsten van deze watertoets heeft ertoe geleid dat de ‘paragraaf geen waterschapsbelang’ van het waterschap van toepassing is.

Aanhakende toestemmingen

Als één of meer van activiteiten voorkomen, moet daarnaast beoordeeld worden of een aantal toestemmingsstelsels kan worden aangehaakt. Of daadwerkelijk moet worden aangehaakt, volgt niet uit de Wabo, maar uit de desbetreffende wet. De volgende stelsels zijn aangehaakt:

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo worden bij wet of AMvB (Bor) categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a onder 3° van de Wabo, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

De gemeenteraad heeft in de vergadering van 29 maart 2021 de Beleidsregels "Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021" vastgesteld. Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is derhalve niet vereist.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning
Het besluit om u de omgevingsvergunning te geven nemen wij op basis van de voorschriften (bijlage 1), de overwegingen per activiteit (bijlage 3) en de ontvangen documenten (bijlage 4). Deze gegevens maken onderdeel uit van dit besluit.

Uw omgevingsvergunning bestaat uit de volgende activiteit(en)
- het bouwen van een bouwwerk
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving
Meer informatie hierover kunt u vinden op wetten.overheid.nl.
- Artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
- De Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor)
- Hoofdstuk 2, § 2.1 tot en met 2.3, van de Wabo
- Hoofdstuk 3, §3.3 van de Wabo, uitgebreide voorbereidingsprocedure
- Artikel 3:11, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, ter inzage leggen van het ontwerpbesluit

BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN PER ACTIVITEIT

Het bouwen van een bouwwerk

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen' inclusief de daarbij behorende herzieningen

Uw project voldoet niet aan de regels uit het bestemmingsplan. Bij de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' leggen we uit waarom we uw project toch mogelijk willen maken.

Uw project voldoet aan de welstandseisen

Het ingediende plan is niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Dit is vastgesteld door de Stadsbouwmeester van het Oversticht op 4 maart 2024.

Uw project voldoet aan het Bouwbesluit

Het project met de gebruiksfunctie 'woonfunctie' is getoetst aan de (verbouw-)eisen uit het Bouwbesluit.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op wetten.overheid.nl.

- artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen' inclusief de daarbij behorende herzieningen met de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch', de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 5' en de gebiedsaanduidingen 'bomenteelt' en 'vrijwaringszone – molenbiotoop'
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer.
- artikel 2.10, van de Wabo, waarin staat dat aan het Bouwbesluit, bouwverordening, ruimtelijke regels en redelijke eisen welstand moet worden voldaan

Conclusie

Uw project voldoet aan de regels en eisen. Daarom ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'het bouwen van een bouwwerk'.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen' inclusief de daarbij behorende herzieningen

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan en de daarbij behorende planregels, omdat volgens artikel 27, lid 27.1 sub b per bestemmingsvlak ten hoogste één woning toegestaan, dan wel het ter plaatste van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal. Het plan betreft het splitsen van de bestaande woning met inwoning in 2 afzonderlijke woningen. Daarmee wordt het maximum aantal woningen binnen het bestemmingsvlak overschreden.

Wanneer een project niet voldoet aan het bestemmingsplan, toetsen wij het project aan (landelijke) regels om af te wijken van het bestemmingsplan.

Wij hebben de bij ons bekende belangen afgewogen

Zo hebben wij het algemeen belang, uw belangen en ook de belangen van omwonenden en mogelijk andere belanghebbenden gewogen. U leest dit in de alinea hierna. Wij vinden dat deze belangen niet onevenredig worden aangetast. Wij werken daarom mee aan een afwijking van het bestemmingsplan.

Wijzigen van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan en de algemene afwijkingsregels bieden geen mogelijkheid om hiervan af te wijken. Wij zijn bereid mee te werken aan het plan middels een project afwijkingsbesluit op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo. Voor de motivatie verwijzen wij naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing '8286141_1703003660940_Ruimtelijke_onderbouwing_woningsplitsing_westeinde_41-43_131223.pdf', zoals bijgevoegd bij dit besluit. Uit de ruimtelijke onderbouwing is in voldoende mate aangetoond dat het plan ruimtelijk gezien aanvaardbaar is.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op wetten.overheid.nl.

- artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen' inclusief de daarbij behorende herzieningen met de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch', de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 5' en de gebiedsaanduidingen 'bomenteelt' en 'vrijwaringszone – molenbiotoop'
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer.
- Artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht, om een bestemmingsplan wijziging mogelijk te maken

Conclusie

Voor de activiteit 'het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

BIJLAGE 4: DOCUMENTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z/24/712669 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

Nr.	*Ontvangstdatum*	*Omschrijving*	*Document nr.*
1.	19 december 2023	8286141_1703007228793_231219_[redacted]_bouwkundige_wijziging_tbv_woning_splitsing.pdf	DOC/24/763660
2.	19 december 2023	8286141_1703007854190_publiceerbareaanvraag.pdf	DOC/24/763661
3.	19 december 2023	8286141_1703003660940_Ruimtelijke_onderbouwing_woningsplitsing_westeinde_41-43_131223.pdf	DOC/24/763663
4.	19 december 2023	8286141_1703003768806_bestektekeninge_12-06-2004_06-15-18_bestektekeningen_bestaand_sit..pdf	DOC/24/763664
5.	4 maart 2024	R34335-2024	DOC/24/786695

Ruimtelijke Onderbouwing splitsing Westeinde 41-43 Dalfsen

December 2023

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Beschrijving van de ontwikkeling

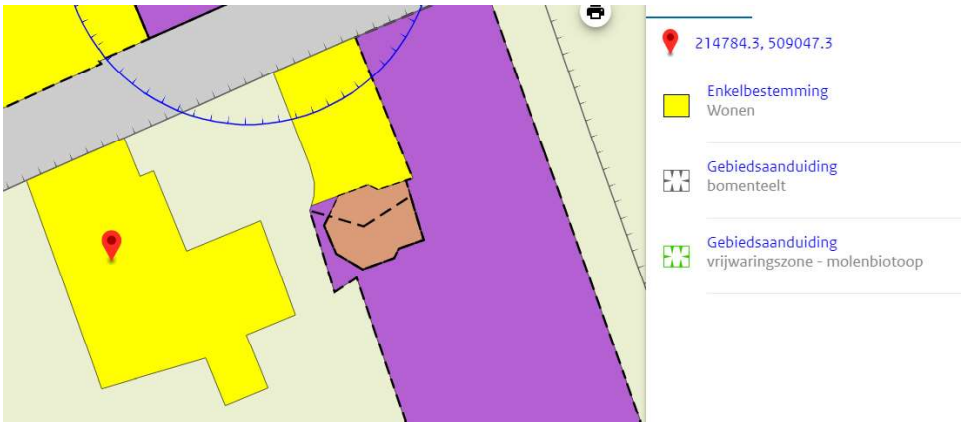
Initiatiefnemers zijn eigenaren van de woning Westeinde 41-43 in het buitengebied van Dalfsen. Dit is een woning met een vergunde inwoonsituatie. Initiatiefnemers zijn echter voornemens om de woning te splitsen in twee volwaardige woningen en dit planologisch in te laten passen, een ander conform het feitelijke gebruik. Dit is mogelijk door toepassing te geven aan de Beleidsregels “Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021”, die op 29 maart 2021 door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Deze beleidsregels maken het namelijk mogelijk om woningen met een bestaande en legale inwoonsituatie te splitsen in twee afzonderlijke wooneenheden.

Onderstaande afbeelding geeft de ligging van de locatie aan.

Kaart 1. Ligging van het perceel Westeinde 41-43

1.2 Geldende bestemming

Op het perceel is het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied gemeente Dalfsen’, inclusief de daarbij behorende herzieningen van toepassing. Het perceel is volgens de bij het bestemmingsplan behorende plankaart bestemd voor ‘’Wonen’ en ’Agrarisch’ met de dubbelbestemmingen ‘Waarde Archeologie 3’ en ‘Waarde archeologie 5’ en de gebiedsaanduidingen ‘bomenteelt’ en vrijwaringszone - molenbiotoop. Dit is hieronder weergegeven



Kaart 2: Huidige bestemming Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Het gewenste gebruik van de bestaande woning voor twee afzonderlijke wooneenheden is strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij behorende planregels, omdat volgens het bestemmingsplan ter plaatse van de locatie maar één woning is toegestaan. Het splitsen van de woning zou echter twee afzonderlijke woningen doen ontstaan.

Toekomstige situatie

De woonbestemming van het perceel Westeinde 41-43 blijft bestaan. Het aantal woningen binnen de bestemming “Wonen” wordt in een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied of in het omgevingsplan gewijzigd van maximaal één naar maximaal twee woningen. Op de verbeelding wordt ter plaatse van de woning Westeinde 41-43 de aanduidingen ‘aaneengebouwd’ en ‘specifieke bouwaanduiding – gesplitste woning’ opgenomen en wordt de inhoud gemaximeerd op 750 m³. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken wordt gemaximeerd op 120 m2 (= oppervlakte bestaande bijbehorende bouwwerken).

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1. Rijksbeleid

1.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving voor Nederland in 2050. De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.
Het Rijk wil sturen en richting geven op vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

De voorgenomen ontwikkeling heeft met name een relatie met de prioriteit 4. Bij prioriteit 4 wordt ingegaan op het belang van natuurlijke systemen en het landschap. In sommige regio's staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is daar sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Als we het waterpeil omhoog brengen, kan dat gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het dan misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd wil de overheid de kwaliteiten van het landschap graag behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege ons cultureel erfgoed. De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Het onderhavige plan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen zoals bedoeld in de NOVI.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat bij functiewijzigingen moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijzing, dat toch gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden. Uit afdelingsjurisprudentie blijkt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien.

Door dit plan wordt er formeel één woning toegevoegd op de projectlocatie. Er wijzigt echter niets aan de bebouwing op het perceel. De beleidsregels "Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen" laten niet toe dat na de splitsing de woningen kunnen worden vergroot of dat er extra bijgebouwen bij kunnen worden gebouwd. Er is hiermee geen sprake van extra ruimtebeslag.

Op basis van het bovenstaande is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Een nadere toetsing is niet noodzakelijk.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of het initiatief bijdraagt aan de Provinciale ambities, wordt het initiatief getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit model staan de stappen ‘of’, ‘waar’ en ‘hoe’ centraal. Als de ontwikkeling wordt getoetst aan de Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat het volgende beeld.

2.2.2 Toetsing generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes geven antwoord op de vraag ‘of’ er aan een bepaalde ontwikkeling kan worden meegewerkt. Een deel van deze beleidskeuzes geldt voor heel Overijssel, een deel voor specifieke gebieden in Overijssel. Voor heel Overijssel geldt de ‘Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking’. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de ‘Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking’.

2.2.2.1 Generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening Overijssel 2017.

Het perceel Adres is niet gelegen binnen één van de zones waarbinnen normstellende regels gelden. Wel gelden de algemene generieke beleidsregels met betrekking tot ‘zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’. Deze eis is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde groene omgeving scherp houden. In dit plan wordt alleen een bestaande woning gesplitst. Er wordt niet gebouwd of gesloopt. Hiermee is het plan niet in strijd met het principe van ‘zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’.

2.2.2.2 Gebiedsspecifieke beleidskeuzes

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende belangen. Het gaat dan bijvoorbeeld om:

- Het beschermen tegen overstromingen en wateroverlast
- Het veilig stellen van ons drinkwater
- Het behoud van plant- en diersoorten (biodiversiteit)
- De bescherming van zeldzame of unieke landschapskwaliteiten
- Het beperken van risico’s van het vervoer van gevaarlijke stoffen

Voor het perceel Westeinde 41-43 geldt dat geen gebiedsspecifieke beleidskeuzes van toepassing zijn.

2.2.3 Toetsing ontwikkelingsperspectief

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

De planlocatie ligt in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap geldt. Zie voor een weergave hiervan onderstaand figuur.

Kaart 3. **Uitsnede ontwikkelingsperspectief** Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2021

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

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

Conclusie
De ontwikkeling op het perceel Westeinde 41-43 past binnen het ontwikkelingsperspectief. Er is sprake van woningsplitsing van een bestaand gebouw waarbij geen extra ruimte wordt geboden voor uitbreiding van de woningen. Daarnaast is, hoewel formeel sprake is van het toevoegen van een woning, geen sprake van een plan waardoor omliggende agrarische bedrijven worden belemmerd in de bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden. Hier wordt verderop in deze onderbouwing nader op ingegaan.

2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

Op de planlocatie zijn drie lagen van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurgebied en de stedelijke laag.

2.2.4.1 Natuurlijke laag

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

De planlocatie, voor zover het de woning betreft, is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype ‘Beekdalen en natte laagtes’.

Kaart 4. **Uitsnede gebiedskenmerkenkaart van de ‘Natuurlijke laag’** Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2021

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. De dynamiek (water, wind) bepaalt de verschijningsvorm; de gedaante wisselt. Dynamisch landschap, open karakter met hogere randen.

De ambitie is de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water, continuïteit van het systeem zijn leidend. Tevens is de ambitie afwenteling van wateroverlast op stroomafwaarts gelegen gebieden te voorkomen door het beeksysteem als eenheid te beschouwen en het vasthouden van water te bevorderen. Tot slot zijn beekdalen belangrijke verbindingen voor mens, plant en dier.

Beekdalen en laagtes krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van het watersysteem, de waterkwaliteit en voldoende ruimte voor water en indien het bestaande (agrarisch) gebruik dat toelaat natuurlijke dynamiek. Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting

2.2.4.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

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

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

Kaart 5. **Uitsnede gebiedskenmerkenkaart van de laag van het ‘agrarich cultuurlandschap** Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2021

De grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel door keuterboertjes, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt (tot in de jaren 60 van de 20e eeuw). De

grote natte broekgebieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met en rommelige driehoekstructuren als resultaat.

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

2.2.4.3 Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio is ook steeds belangrijker. De stedelijke leefwijze en cultuur waaiert meer en meer uit over het agrarisch cultuurlandschap. Burgers op getransformeerde boerenerven houden er een stedelijke leefwijze op na; weinig (economische) binding met grond en landschap, genietend van de onafhankelijkheid op eigen erf. De ruimtelijke kwaliteitsambitie is om een brede waaier aan woon-, werk-, en mixmilieus te creëren: elk buurtschap, dorp en stad heeft zijn eigen kleur. Daarnaast ligt er de ambitie om het contrast tussen dynamische en luwe gebieden te versterken door het infrastructuurnetwerk.

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

<u>Verspreide bebouwing</u>
De agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binden met het landschap. Door eenheid in handelen van boeren ontstonden er samenhangende landschappen, die nu nog steeds herkenbaar zijn. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft: de opbouw van erf, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype. Naast erven kent het buitengebied losliggende 'gewone' burgerwoningen met veelal een eigen, individueel karakter en eigen verhaal van ontstaan. Door transformatie van erven kan de samenhang tussen erf en landschap vervallen. De erven gaan binnen de landsschappelijke eenheid steeds meer verschillen.

De ambitie is om erven opnieuw te verbinden met het landschap en te verkennen als alternatief woon/werkmilieu. De erven die vrijkomen worden steeds groter. Soms is sloop een goede optie, maar hierdoor worden erven zo klein dat ze kunnen verdwijnen. Deze erven kunnen ook een anders gebruikt worden. Door voort te bouwen op de karakteristieken en kwaliteiten van de vaak eeuwenoude erven, ligt hier een kans om unieke, echt Overijsselse woon/werk-, recreatie- en zorgmilieus te ontwikkelen: sterk verbonden met de historie, het omliggende landschap en met veel ruimte voor individuele invulling.

De norm is dat ontwikkeling van nieuwe erven bijdraagt aan het behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit overeenkomstig de KGO. In de richtinggevende uitspraken staat dat ontwikkelingen die op erven plaatsvinden, bijdragen aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen. Daarnaast blijft er een duidelijk onderscheid tussen voorkant en achterkant en vindt koppeling van het erf aan het landschap plaats. Bij transformatie van erven kan de ervenconsulent van het Oversticht adviseren over de ruimtelijke kwaliteit.

Informele en trage netwerk

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

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

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

Conclusie

De ontwikkeling op het perceel Westeinde 41-43 past binnen deze gebiedskenmerken.

2.2.4.4 Conclusie gezamenlijke toetsing aan de geldende gebiedskenmerken

In dit geval is sprake van de splitsing van een bestaande woning in twee afzonderlijke wooneenheden binnen de bestaande bebouwing. Hiermee is er geen sprake van relevante activiteiten in relatie de gebiedskenmerken van de ‘Natuurlijke laag’ en de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’. De ontwikkeling heeft hier dan ook geen negatieve effecten op.

2.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

De ruimtelijke ontwikkeling waarop deze ruimtelijke onderbouwing van toepassing is, is in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel.

2.3 Gemeentelijk beleid

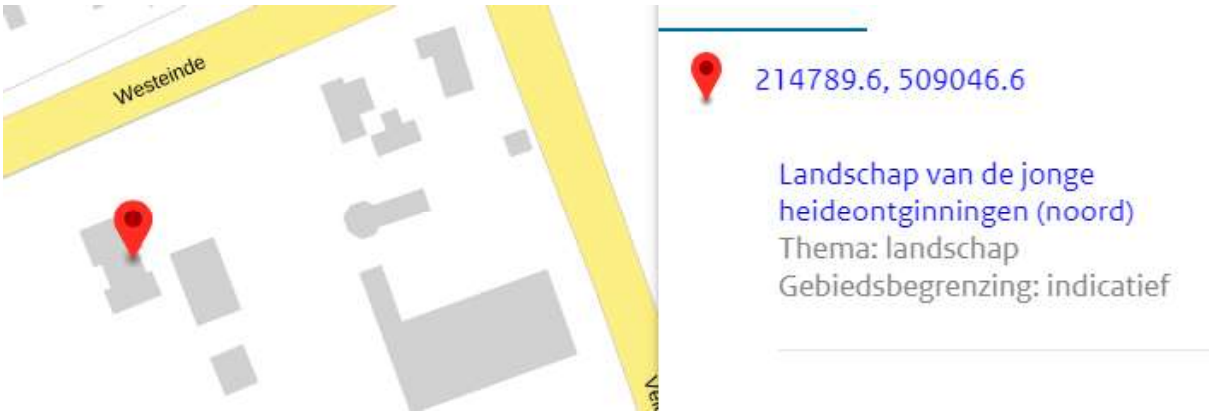
2.3.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

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

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

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

De planlocatie ligt op de structuurvisiekaart in het gebeid ‘Landschap van de jonge heideontginningen (noord)’. Zie kaart 7 voor een uitsnede uit de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.



Kaart 7. **Uitsnede structuurvisiekaart** Bron: Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

2.3.1.1 Karakteristiek Jonge heideontginningen (noord)

De voormalige heidegronden zijn pas in de loop van de negentiende eeuw systematisch in cultuur gebracht. Dat heeft geleid tot een stevige rationele structuur en verkavelingsopzet. De percelen zijn meest blokvormig en bebouwing ligt verspreid aan lange, rechte wegen. De bebouwing vormt puntsgewijze verdichtingen aan de wegen. Dorpen komen in dit gebied niet voor.

Opvallend is de noord-zuidgerichtheid van de wegen, wat wordt versterkt door de aanwezige wegbeplanting. Het landschap is weids en open met fraaie vergezichten. De landbouw is de belangrijkste functie in het gebied. Het grondgebruik is voornamelijk grasland, maar verspreid komen ook percelen met bouwland voor.

2.3.1.2 Kernkwaliteit

Het noordelijke heideontginningslandschap kenmerkt zich door de sterke rationele opzet, wat zich uit in lange noord-zuidgerichte wegen met laanbeplantingen en verspreid liggende erven. Het is een open agrarisch productielandschap. Slechts plaatselijk komen verdichtingen voor in de vorm van houtsingels, bosstroken en bebouwing.

2.3.1.3 Ontwikkelingsrichting projectlocatie

Wonen:

Het deelgebied van de heideontginningen vormt een waardevol agrarisch productiegebied. De gemeente zet in op een versterking en uitbreiding van deze functie. Woningbouw kan hiermee op gespannen voet staan. Bestaande woningen worden echter gerespecteerd en in het kader van het VAB-beleid kunnen wellicht in de toekomst nieuwe woningen worden gerealiseerd. Daarbij vindt altijd afstemming plaats met de omliggende functies. Wonen wordt beschouwd als een ondergeschikte functie in dit deelgebied.

Conclusie

Hoewel met de woningsplitsing van de bestaande woning formeel sprake is van het toevoegen van een woning op de projectlocatie, is wel sprake van een ontwikkeling die past binnen de ontwikkelingsrichting in het jonge heideontginningslandschap. Er is geen sprake van bouwactiviteiten waarmee de woning wordt vergroot. Hiermee heeft de ontwikkeling in relatie tot de reeds bestaande situatie geen negatieve effecten op de bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving. Het plan doet geen afbreuk aan de landbouw als zijnde belangrijkste functie in dit gebied.

De ontwikkeling is in overeenstemming met de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

2.3.2 Beleidsregels "Woningsplitsing Inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021"

Op 29 maart 2021 heeft de gemeenteraad beleidsregels voor woningsplitsing vastgesteld. Deze beleidsregels zijn op 13 april 2021 in werking getreden. Om in aanmerking te komen voor woningsplitsing op grond van deze beleidsregels moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

Algemene voorwaarden voor woningsplitsing

a. Er moet sprake zijn van een bestaande situatie waarin er twee huishoudens in één woning zijn gehuisvest.

b. De inwoonsituatie moet zijn vergund of op een andere manier legaal zijn ontstaan voor de vaststelling van het Bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen (vastgesteld op 24 juni 2013), het bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen (vastgesteld op 26 juni 2017) of het Bestemmingsplan Recreatieterreinen en Recreatiewoningen (vastgesteld 1 september 2014). en sindsdien onafgebroken hebben bestaan. Deze regeling geldt dus niet voor nieuwe inwoonsituaties na deze data.

c. Beide woningen moeten voldoen aan de regels Verbouw van het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke Bouwverordening c.q. het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl, na de inwerkingtreding van de Omgevingswet) voor zelfstandige woningen. Aanvrager wordt in overweging gegeven zich voor het beoordelen hiervan te laten bijstaan door een deskundige adviseur.

d. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bestemmingen.

e. De milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid wordt aangetoond.

Conclusie:
De gewenste splitsing van de woning aan **Westeinde 41-43** voldoet aan de algemene voorwaarden. De situatie is legaal en ontstaan voor 24 juni 2013. Er is sprake van een bestaande situatie die onafgebroken heeft bestaan.
De aanvrager heeft een rapport overgelegd waaruit blijkt dat de woningen gaan voldoen aan de regels Verbouw van het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke Bouwverordening.
Er wijzigt na splitsing van de woning niets aan de bestaande situatie.

Aanvullende voorwaarden voor het buitengebied

a. Er mag geen uitbreiding plaatsvinden van de op grond van de geldende bouwregels toegestane bebouwde oppervlakte en het bouwvolume van hoofd- en bijgebouwen.

b. Inpassing op het erf en in het landschap moet – als de inrichting van het erf daartoe aanleiding geeft - plaatsvinden aan de hand van een ruimtelijk kwaliteitsplan.

Conclusie:
De gewenste splitsing van de woning voldoet aan de aanvullende voorwaarden. Er vindt geen uitbreiding plaats van de woning of de bijbehorende bouwwerken.
De huidige inrichting van het erf geeft geen reden tot aanpassing.

2.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een gemeente dekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. De planlocatie ligt in het deelgebied ‘Landschap van de jonge heideontginningen (noord).

Versterken landschappelijke structuur en ruimtelijke kwaliteit door:
H herstel en aanleg houtsingels
K herstel en aanleg kavelgrensbeplanting
E herstel en aanleg erfbeplanting
W herstel en aanleg wegbeplanting
M versterking microreliëf
Versterken doorzicht en openheid door:
O dunnen of verwijderen bomenrijen
Versterken biodiversiteit en natte omstandigheden door:
B oeverbeheer en aanleg van poelen al dan niet in combinatie met waterretentie
Versterken biodiversiteit door:
G natuurlijk graslandbeheer
A akkerrandbeheer
Versterken cultuurhistorie door:
S aanleg solitaire bomen, bomenrijen of lanen
Versterken belevingsmogelijkheden door:
R herstel en aanleg routes, paden en ommetjes

Naast deze gebiedsgewijze benadering van maatregelen zijn er twee categorieën maatregelen die generiek zijn. Ze gelden voor het gehele grondgebied en zijn dus niet gekoppeld aan een bepaald deelgebied. Het betreft:
C herstel cultuurhistorische (waardevol maar geen monument) bebouwing (hooibergen, schaapskooien, bakhuisjes en dergelijke)
BK verbeteren van de beeldkwaliteit (bebouwing met erven in relatie tot het landschap)

Kaart 8. **Uitsnede LOP** Bron: iNzicht kaartviewer Dalfsen

Hoofdstuk 3 Onderzoeken

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

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

3.1 Archeologie

De archeologisch verwachtingswaarden zijn doorvertaald in de geldende bestemmingsplannen middels archeologische dubbelbestemmingen. In dit geval is dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 3 en – 5' van toepassing (zie ook paragraaf 1.2). Ter plaatse van deze gronden geldt geen onderzoeksplicht.

3.2 Bodemkwaliteit

Voor het splitsen van de woning is geen bodemonderzoek nodig. De functie is en blijft wonen. De oppervlakte voor wonen wordt niet uitgebreid.

3.3 Duurzaamheid

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

In dit geval is sprake van woningsplitsing van een bestaande woning waarbij geen sprake is van enige uitbreiding van de bebouwing op het perceel. In het kader van dit plan zijn er geen duurzaamheidsvereisten.

3.4 Ecologie

3.4.1 Natura 2000 gebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied is het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht op een afstand van 7 km. Gezien de relatief grote afstand van het perceel tot het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied en de aard en beperkte omvang van de ontwikkeling, kan een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied op voorhand redelijkerwijs worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een AERIUS-berekening, verslechteringstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

3.4.2 Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de wijdere omgeving van het plangebied liggen enkele NNN-gebieden, waaronder de Vecht en enkele grotere bosgebieden langs de noordzijde van de Vecht onder Dalfsen. Aangezien het plangebied buiten het NNN ligt en van een fysieke aantasting van het NNN dus geen sprake is, kunnen negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN worden uitgesloten.

3.4.3 De Wet natuurbescherming

Omdat er geen wijziging van de bestaande situatie/bebouwing plaatsvindt, hoeft geen Quick scan Flora en Fauna te worden gedaan.

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

3.5 Externe veiligheid

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

Kaart 10. Westeinde 41-43 *Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2017 gem Dalfsen*

3.5.1 Toetsing Risicobronnen

Toets aan risicokaart

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

Conclusie

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

3.6 Milieuzonering

In dit geval is met de splitsing formeel weliswaar sprake van de toevoeging van een woning, maar de ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande woning. Er is geen sprake van uitbreiding van de woning en/of bouwmogelijkheden. De functie ‘wonen’ is niet milieubelastend voor de omgeving. Omgekeerd is vanwege bovenstaande ook geen sprake ven de belemmering in de bedrijfsvoering en/of ontwikkelmogelijkheden van omliggende milieubelastende functies. Tevens is geen sprake van een wijziging in relatie tot en woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning.

3.7 Geluid

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

In dit geval is sprake van de planologische splitsing van een woning waar reeds sprake is van een bestaande inwoningssituatie. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk. De ontwikkeling is niet in strijd met de Wgh.

3.8 Luchtkwaliteit

Het initiatief betreft het splitsen van een bestaande woning. Op basis van de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet "in betekenende mate" bijdraagt aan luchtverontreiniging. Het aspect ‘luchtkwaliteit’ vormt hiermee geen belemmering voor het plan.

3.9 Verkeerssituatie

Hierbij wordt gekeken naar de ontsluiting van het perceel en het parkeren van bewoners en bezoekers. Met deze ontwikkeling zal de verkeerssituatie niet wijzigen aangezien reeds sprake is van een inwoningssituatie. Hoewel er formeel een woning wordt toegevoegd is er geen sprake van een toename van het aantal personen ter plaatse. De feitelijke situatie wordt enkel planologisch ingepast..

3.10 Water

3.10.1 Watertoets

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

3.10.2 Relevant beleid

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. Zowel de provincie, het waterschap als de gemeente stellen waterbeleid vast. De belangrijkste kaders zijn de Omgevingsverordening en –visie van de provincie Overijssel, het Waterbeheerplan 2016 – 2021 van het Waterschap Drents Overijsselse Delta, het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen.

3.10.3 Watertoetsproces

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan met het invullen van de digitale watertoets. Deze toets heeft geleidt tot het resultaat ‘geen waterschapsbelang’. Het plan betreft alleen een functiewijziging van bestaande bebouwing en heeft geen noemenswaardige invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

Bovenstaande conclusie is getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

3.10.6 Overstromingsrisicoparagraaf

Volgens artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel moet bij ontwikkelingen in overstroombaar gebied een overstromingsrisicoparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing worden opgenomen.

Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal gesproken niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan) als gevolg van een extreme gebeurtenis. Het gaat zowel om buitendijkse gebieden die bij hoogwater overstromen (bijvoorbeeld uiterwaarden) als om de beschermde gebieden achter de dijk (binnendijkse gebieden) die alleen bij een calamiteit onder water komen te staan.

Volgens de viewer van de provincie Overijssel ligt het plangebied niet in overstroombaar gebied.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

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

4.2 Beschrijving gewenste situatie

De woonbestemming van het perceel Westeinde 41-43 blijft bestaan. Het aantal woningen binnen de bestemming “Wonen” wordt in een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied of in het omgevingsplan gewijzigd van maximaal één naar maximaal twee woningen. Op de verbeelding wordt ter plaatse van de woning Westeinde 41-43 de aanduidingen ‘aaneengebouwd’ en ‘specifieke bouwaanduiding – gesplitste woning’ opgenomen en wordt de inhoud gemaximeerd op 750m^3. De oppervlakte van bijbehorende bouwwerken wordt gemaximeerd op 120 m2.

Hoofdstuk 5 Economische Uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat ruimtelijke plannen economisch uitvoerbaar moeten zijn. De gemeente Dalfsen heeft een planschadeovereenkomst met de aanvrager gesloten, waarin is vastgelegd dat eventuele kosten voor planschade volledig voor zijn rekening komen.

Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal met een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.

Publiceerbare aanvraag/melding omgevingsvergunning

Formulierversie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	8286141	
Aanvraagnaam	Woningsplitsing	Westeinde 41 -43
Uw referentiecode		
Ingediend op	19-12-2023	
Soort procedure	Reguliere procedure	
Projectomschrijving	Omgevingsvergunning ten behoeve van woningsplitsing (van inwoning naar twee woningen.	
Opmerking	-	
Gefaseerd	Nee	
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee	
Kosten openbaar maken	Nee	
Bijlagen die later komen	Welstand	
Bijlagen n.v.t. of al bekend	Installaties KwaliteitsverklaringenOverige gegevens veiligheid Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Constructieve veiligheid Gezondheid	

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Dalfsen
Bezoekadres:	Raadhuisstraat 1
Postadres:	Postbus 35 7720 AA DALFSEN
Telefoonnummer:	0529 488 388
Faxnummer:	0529 488 222
E-mailadres:	gemeente@dalfsen.nl
Website:	www.dalfsen.nl
Contactpersoon:	Publieksdienstverlening

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

- Bouwen

Bijlagen

Locatie

1 Adres

Postcode	7711BV
Huisnummer	41
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Oosteinde
Plaatsnaam	Nieuwleusen
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☐ Ja ☑ Nee

3 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie	Situatie is inwoning en heeft daarom al 2 nummers. Westeinde 41 en 43

Bouwen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

1 Woonboten en drijvende objecten

Betreft het bouwwerk een drijvend object?	☐ Ja ☑ Nee

2 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen?	☐ Ja ☑ Nee

3 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?	☐ Het wordt geheel vervangen ☑ Het wordt gedeeltelijk vervangen ☐ Het wordt nieuw geplaatst
Eventuele toelichting	-
Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?	☐ Ja ☑ Nee

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?	Hoofdgebouw

5 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee
Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee

6 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/ of terrein momenteel voor?	☑ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties
Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?	☑ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties
Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	84
Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	77

7 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	-	-
- Plint gebouw	-	-
- Gevelbekleding	-	-
- Borstweringen	-	-
- Voegwerk	-	-
Kozijnen	-	-
- Ramen	-	-
- Deuren	-	-
- Luiken	-	-
Balkonhekken	-	-
Dakgoten en boeidelen	-	-
Dakbedekking	-	-

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in. -

8 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/ stadsbouwmeester.

- ☐ Ja
- ☑ Nee

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
ningsplitsing_westeinde_-41-43_131223_pdf	Ruimtelijke onderbouwing woningsplitsing westeinde 41-43 131223.pdf	Anders	19-12-2023	In behandeling
15-18_bestektekenin-gen_bestaand_sit__pdf	bestektekeninge 12-06-2004_06-15-18 bestektekeningen bestaand sit..pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	19-12-2023	In behandeling
ndige_wijziging_tbv_woni-ng_splitsing_pdf	231219 Rene Massier bouwkundige wijziging tbv woning splitsing.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	19-12-2023	In behandeling

Bijlage 23 Lijst met plattelandswoningen

Plattelandswoning

Hessenweg 20a	Geel = nieuw en nog op te nemen
Brandweg 13a	~~Groen~~ = ~~vervallen~~
Hoevenweg 6	
De Brandt 12a	
Langsweg 43	
Brouwersweg 3	
Vossersteeg 70	
Zandwijkallee 6	
Dommelerdijk 6	
Dommelerdijk 13/13A	
Marsweg 11	
Vlierhoekweg 10	
Dalmsholterweg 10	
Waterinkweg 57	
Tolhuisweg 13	
Vennenbergweg 5a	
Schapendrift 9	
Schapendrift 11	
Korenweg 5a	
Moezenbeltweg 3	
Westeinde 192a	
Ruitenveen 34a	
Lemelerveldseweg 103	
Langsweg 34A	
Strenkhaarsweg 7A	
Kreuleweg 8	
Dalmsholterweg 2	
Slagweg 6	
Lemelerveldseweg 44	
De Bese 5	
Zuidelijke Vechtdijk 11	
Oosterveen 54A	
Zandwijkallee 3	
Ganzepanweg 4A	
Lemelerveldseweg 42	
Tolhuisweg 13 en 13A	
Oude Hessenweg 2A	

Bijlage 24 Nota van zienswijzen en wijzigingen

Nota van Zienswijzen en wijzigingen

Inhoudsopgave

Zienswijzen 3

1.1. Algemeen ... 3
1.2. Zienswijzen ... 3
1. Indieners 1 (brief van 8 januari 2024, ontvangen 9 januari 2024, kenmerk Z/24/713251) ... 3
2. Indieners 2 (brief van 23 januari 2024, ontvangen 29 januari 2022, kenmerk Z/24/715141) ... 5
3. Indiener 3 (brief van 24 januari 2024, ontvangen op 25 januari 2024, kenmerk Z/24/714913) ... 9
4. Indiener 4 (brief van 25 januari 2024, ontvangen op 29 januari 2024, kenmerk Z/24/715146) ... 13
5. Indiener 5 (brief van 8 februari 2024, ontvangen op 12 februari 2024, kenmerk Z/24/716454) ... 15
6. Indiener 6 (brief van 31 januari 2024, ontvangen op 31 januari 2024, kenmerk Z/24/715583) ... 16
7. Indiener 8 (brief van 6 februari 2024, ontvangen op 6 februari 2024, kenmerk Z/24/716885) ... 23

Kennisgeving 32

2.1. Kennisgeving ... 32
2.1.1. Waterschap Drents Overijsselse Delta ... 32
2.1.2. Provincie Overijssel ... 32

Ambtshalve aanpassingen na ontwerp 33

2.2. Ambtshalve aanpassingen ... 33

Zienswijzen

1.1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan “Chw bestemmingsplan 9e verzamelplan Buitengebied ” heeft van **30 december 2023 tot en met 9 februari 2024** voor een ieder ter inzage gelegen. In het kader van de kennisgeving ex artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is het ontwerp bestemmingsplan aan de daartoe aangewezen instanties digitaal toegezonden.

Binnen deze termijn zijn er acht zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn hierna samengevat weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie. Daarbij is ook aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Om privacy redenen zijn de ingekomen zienswijzen geanonimiseerd. De zienswijzen zijn in deze nota daarom aangeduid met een nummer. Reclamanten worden hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld.

1.2. Zienswijzen

1. Indieners 1 (brief van 8 januari 2024, ontvangen 9 januari 2024, kenmerk Z/24/713251)

Indieners maken bezwaar tegen het 9e verzamelplan buitengebied om de volgende redenen:

In het ontwerpbestemmingsplan is artikel 29 "Wonen-Kleine woning" toegevoegd.
In paragraaf 29.2.1 worden er voor kleine woningen de regels opgesomd waaraan de kleine woning moet voldoen. Ten aanzien van het netto vloeroppervlak wordt gesteld dat deze niet meer mag bedragen dan 80 m^2. De medewerker van de gemeente heeft aangegeven dat de reden om het netto vloeroppervlak te maximaliseren enkel opgenomen is om te voorkomen dat er "platte dozen" gebouwd kunnen worden. Hiermee wil de gemeente Dalfsen voorkomen dat er plannen voor kleine woningen kunnen worden ingediend waarbij een groot netto vloeroppervlak met platte daken wordt gehanteerd hetgeen niet wenselijk/lelijk is. Dit is te begrijpen. Echter in het ontwerp bestemmingsplan worden voor kleine woningen ook eisen gesteld aan de minimaal en maximaal toe te passen dakhelling. Door eisen aan de dakhelling en de inhoud te stellen is het overbodig om daarnaast ook eisen te stellen aan het maximale toelaatbare netto vloeroppervlak, immers platte dozen kunnen met de gestelde eisen ten aanzien van de minimale dakhelling niet worden gebouwd. Met het achterwege laten van een maximaal netto vloeroppervlak ontstaat ook de mogelijkheid een flexibeler levensloopbestendige indeling van de kleine woning te maken waarbij alle benodigde ruimten (woonkamer/keuken/ eetkamer/ entree/ slaapkamer/ badkamer/wc/techniekruimte) gelijkvloers kunnen worden aangebracht. Bij bijvoorbeeld een kleine woning met afmetingen van 16 bij 6 meter is dit te realiseren en wordt ook voldaan aan de gestelde eisen ten aanzien van de dakhelling en de inhoud van een kleine woning.

Overigens worden er in paragraaf 21.2 Bouwregels voor recreatiewoningen en paragraaf 28.2 Bouwregels voor woningen er ook geen eisen gesteld aan een maximaal toegestane netto vloeroppervlak.
Daarnaast wordt in het ontwerp bestemmingsplan niet aangegeven wat er met netto vloeroppervlak bedoeld wordt.

Wij willen u verzoeken om, met bovenstaande toelichting, te heroverwegen om af te zien van het maximaliseren van het netto vloeroppervlak voor kleine woningen'.

Op 10 januari 2024 schreven de indieners:
Even voor de zekerheid/ter bevestiging.
We hebben een zienswijze ingediend op het ontwerp Chw. Bestemmingsplan 9e verzamelplan Buitengebied Dalfsen over het maximaliseren van de netto vloeroppervlakte van 80 m^2. Ik heb begrepen dat als er ten aanzien van dit punt er een aanpassing komt, deze aanpassing ook wordt doorgevoerd in het beeldkwaliteitsplan voor kleine woningen op het erf welke nu ook ter inzage ligt.
Overigens wordt in het beeldkwaliteitsplan kleine woningen op het erf enkel over maximaal vloeroppervlak van 80 m² gesproken en niet over een **netto** vloeroppervlak.
Wat is het verschil tussen vloeroppervlak en netto vloeroppervlak?

Op 10 januari 2024 reageerde de gemeente:
De vraag over het vloeroppervlak staat in de zienswijze, dus die wordt in dat kader beantwoord. Maar de beschrijving in het bestemmingsplan is bepalend. Verwacht wordt dat we naar aanleiding van de zienswijze het woord “netto vloeroppervlak” veranderen in oppervlakte, waarvoor in het bestemmingsplan al een omschrijving is opgenomen. En dat wordt ook in het beeldkwaliteitsplan aangepast.

Op 10 januari schreven de indieners:
Daar schiet helaas niemand iets mee op als enkel de term “netto vloeroppervlakte” veranderd wordt in “oppervlakte” van het bouwwerk.
Sterker nog wanneer de maximalisering er niet af gaat en de toelaatbare oppervlakte van de kleine woning in het bestemmingsplan maximaal 80 m^2 gaat worden dan is dit zelfs een verslechtering van de 80 m^2 netto vloeroppervlak zoals nu is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.
Als je dan toch wil maximaliseren, dan zou dit mijn inziens op 100 m^2 gesteld moeten worden. Komt ook overeen met de oppervlakte die je ongeveer kunt bouwen bij een recreatiewoning.
Ik hoop oprecht dat jullie hier goed naar kijken zodat toekomstige bouwers/bewoners van kleine woningen een fatsoenlijke indeling kunnen maken.

<u>Reactie gemeente:</u>
Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de gemeenteraad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de gemeenteraad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De gemeenteraad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen.
Het college heeft ingestemd met het opnemen van een maximale (netto)vloeroppervlakte van 80 m² voor kleine woningen in het ontwerpbestemmingsplan. Indieners vinden deze oppervlakte te klein, omdat het naar hun mening niet mogelijk is om binnen deze oppervlakte een levensloopbestendige woning te realiseren. Een oppervlakte van 100 m² zou naar hun mening beter zijn, omdat hierin alle functies gerealiseerd kunnen worden (inclusief een slaapkamer op de begane grond) binnen de toegestane inhoud van 375 m³ en de in het bestemmingsplan opgenomen dakhelling.
Er is in het ontwerpbestemmingsplan voor gekozen om voor de kleine woning een maximale vloeroppervlakte op te nemen naast de inhoud van de woning, om ervoor te zorgen dat de woningen de uitstraling krijgen die past bij het buitengebied, namelijk 1 laag met een kap.

De redenatie van de indieners van de zienswijze dat het opnemen van een oppervlakte niet nodig is om dit effect te bereiken, is terecht. Door het stellen van een maximale inhoud en een dakhelling, geeft het bestemmingsplan voldoende aanknopingspunten om een gebouw met een kap te realiseren. Het is niet nodig om hier nog een maximale oppervlakte aan te verbinden. Wel is bij deze overweging meegenomen dat een dakhelling van minimaal 18°, zoals in het bestemmingsplan staat, heel laag is en bijna niet de indruk van een kap geeft. Daarom zal deze minimale maat worden opgehoogd naar 30° zodat de woning een zichtbare kap krijgt.

Oppervlakte van het bouwwerk
Indieners maken ons erop attent dat er geen eenduidigheid is in terminologie over de manier waarop de oppervlakte wordt gemeten in het bestemmingsplan. Omdat wordt voorgesteld om de regel over de oppervlakte van de kleine woning te laten vervallen, is deze opmerking voor de beantwoording van de zienswijze niet meer van belang.

Conclusie gemeente:
Gelet op deze zienswijze en de beantwoording ervan, wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan op twee onderdelen (zie rood) aan te passen;

Artikel 29.2.1. Kleine woningen

a. **Per bestemmingsvlak "Wonen – Kleine woning" is ten hoogste een kleine woning toegestaan, met dien verstande dat:**
   1. **de inhoud van een kleine woning niet meer dan 375 m³ mag bedragen;**
   2. **de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter;**
   3. **de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 7 meter;**
   4. **het netto vloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 80 m²; (verwijderen)**
   5. **de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen;**

a. Het beeldkwaliteitsplan voor kleine woningen, wordt ook overeenkomstig dit voorstel aangepast.

2. Indieners 2 (brief van 23 januari 2024, ontvangen 29 januari 2022, kenmerk Z/24/715141)
Indieners maken bezwaar tegen het 9e verzamelplan buitengebied om de volgende redenen:

Hierbij ontvangt u de zienswijze namens onze klant, indiener, Kreuleweg 3 te Dalfsen, tegen het ontwerp Chw bestemmingsplan 9e verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen.
De zienswijze richt zich tegen het zeer beperkte zoekgebied dat aan het bedrijf van onze klant is toegekend.

Situatie
Onze klant heeft een veehouderijbedrijf met een vergunning voor onder andere 660 melkgeiten en 840 vleesvarkens. Het bedrijf heeft een zoekgebied van 6.671 m². Dit is ontstaan doordat onze klant in het verleden slechts 0,96 ha grond in eigendom had bij de bedrijfslocatie. Inmiddels heeft onze klant 2,5 ha grond in eigendom rondom de bedrijfsgebouwen.
Vanwege de omvang van het bedrijf van onze klant staan er op dit moment machines en werktuigen buiten. En ook de voerbalen liggen, vanwege gebrek aan binnenopslag, buiten op het erf. Onze klant wil daarom een werktuigenberging/opslagruimte bouwen aan de noordzijde direct aan de noordgevel van de varkensstal. De te bouwen werktuigenberging/opslagruimte past echter niet binnen het zoekgebied.

Het huidige zoekgebied 'overige zone- agrarisch bedrijf a' is in de afbeelding hieronder weergegeven

Figuur 1: Zoekgebied Kreuleweg 3 in ontwerpbestemmingsplan

In onderstaande afbeelding is met geel de situering van de te bouwen werktuigenberging ten behoeve van agrarische producten (voerbalen, stro, werktuigen en machines) weergegeven.

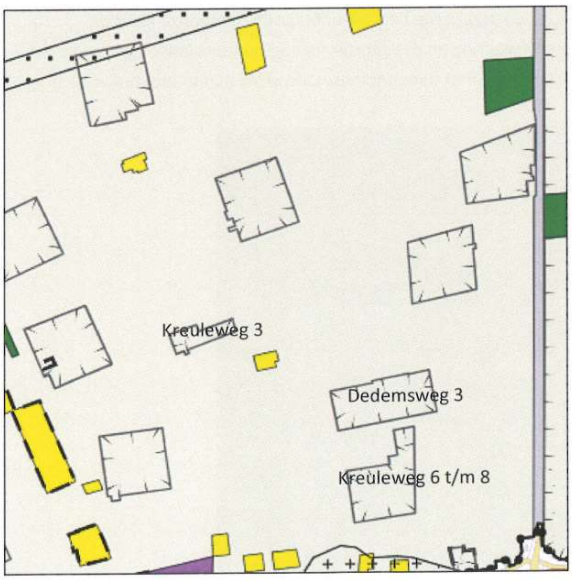
Figuur 2: beoogde situering te bouwen werktuigenberging/opslag

Zienswijze

De bedrijfslocatie van het bedrijf van onze klant heeft in het bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen dat in 2013 is vastgesteld slechts een zoekgebied van 6.670 m^2 gekregen. Dit betekent dat dit voor deze locatie ook het bouwperceel is.

Onze klant heeft op het bestemmingsplan in 2013 een zienswijze ingediend om het zoekgebied te vergroten tot ongeveer 1 ha, helaas is dat niet toegekend. De reden hiervoor was deels dat bij het bedrijf slechts 0,96 ha in eigendom was. Daarnaast gaf de gemeente aan dat de (destijds) gevraagde uitbreiding van het zoekgebied niet op een ideale locatie lag en in het deelgebied van deze locatie een meer blokvormige verkaveling voor komt. Maar ook dat de gemeente niet wilde dat er voor de voorgevel werd gebouwd.

Blokvormige verkaveling
In het deelgebied tussen de Hoevenweg en de Dedemsweg, waar het bedrijf van onze klant is gesitueerd, hebben de zoekgebieden bij de andere agrarische (veehouderij)bedrijven met de aanduiding 'agrarisch bedrijf a' minimaal een oppervlak van 20.000 m^2 of meer. In onderstaande afbeelding zijn de zoekgebieden van de omliggende agrarische bedrijven bij het bedrijf van onze klant weergegeven.



Figuur 3: Zoekgebieden omliggende bedrijven

Dit betekent dat al die omliggende bedrijven, indien nodig, een bouwperceel van 15.000 m^2 kunnen bebouwen. Dit heeft tot gevolg dat onze klant ten opzichte van andere agrarische bedrijven (en ook veehouders), ruim 13.000 m^2 minder ruimte heeft binnen het zoekgebied, maar ook dat onze klant ruim 8.000 m^2 minder aan bouwperceel heeft. Onze klant moet daardoor veel vaker (binnenplans) afwijken van het bestemmingsplan dan de omliggende agrarische bedrijven. Dit leidt tot extra kosten terwijl het bedrijf van onze klant een volwaardig agrarisch bedrijf is. Dit betekent dat er sprake is van rechtsongelijkheid. Om dit te herstellen is onze klant een groter zoekgebied nodig.

Bovendien is de situering van het bedrijf van onze klant vergelijkbaar met de agrarische bedrijven op de locaties Kreuleweg 6 t/m 8 en Dedemsweg 3. Ook deze twee bedrijven liggen niet aan een doorgaande weg, maar een eind van de straat af en zijn bereikbaar via een lange oprit. Zowel het bedrijf aan de Kreuleweg 6 t/m 8 als het bedrijf aan de Dedemsweg 3 hebben een zoekgebied van circa 2,5 ha.

Doordat de eigendomssituatie van onze klant is gewijzigd, kan het zoekgebied ten opzichte van het voorgestelde zoekgebied in de zienswijze van 2013, wel voldoen aan een (meer) ideale locatie. In onderstaande afbeelding is met de blauwe lijn het gewenste zoekgebied voor het bedrijf van onze klant opgenomen. Dit zoekgebied heeft een oppervlakte van 1,5 ha en is daarmee nog steeds kleiner dan de zoekgebieden van de omliggende agrarische bedrijven. Maar dit biedt onze klant de mogelijkheid om wijziging in de bedrijfsvoering en het gebruik van de

buitenruimte door te voeren zonder daarvoor een omgevingsvergunning met (binnenplanse) afwijking aan te moeten vragen

Figuur 4: Gewenste zoekgebied met blauwe lijn

Voorgevel

Bij het intekenen van het nu voorgestelde zoekgebied van 1,5 ha is er rekening mee gehouden dat er niet voor de voorgevel van de bedrijfswoning mag worden gebouwd. Dit zoekgebied biedt onze klant echter wel voldoende ruimte voor benutting van de buitenruimte. Hierdoor is er ten opzichte van de omliggende agrarische bedrijven geen sprake meer van de grote rechtsongelijkheid waar nu sprake van is.

Tot slot

Gezien de grote zoekgebieden van de omliggende agrarische (veehouderij)bedrijven ten opzichte van het zeer kleine zoekgebied van onze klant, verzoeken wij u het zoekgebied te vergroten naar 1,5 ha, zoals weergegeven in afbeelding 4. Door het zoekgebied op die manier in te tekenen wordt er voorkomen dat er voor de voorgevel van de bedrijfswoning wordt gebouwd en is er nog steeds aansluiting bij de blokvormige verkaveling in dit deelgebied en is er sprake van een meer ideale locatie van het zoekgebied en wordt voorkomen dat het bouwperceel smal en langwerpig wordt.

Overigens betekent een groter zoekgebied niet dat onze klant kan uitbreiden in dieraantallen. Zou onze klant dit willen realiseren, dan zullen de omgevingsvergunning voor milieu en Natura 2000-activiteit (voorheen Wnb-vergunning) eerst moeten worden verleend.

Wij verzoeken u aan de zienswijze tegemoet te komen.

<u>Reactie gemeente</u>:

Gelet op de omvang van omliggende bedrijven, het feit dat maar een relatief geringe uitbreiding van het zoekgebied wordt gevraagd en het bedrijf inmiddels meer grond in eigendom heeft, willen we aan de zienswijze tegemoet komen, zoals voorgesteld door de adviseur.

<u>Conclusie gemeente:</u>

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan aangepast. De verbeelding wordt aangepast, zoals opgenomen op de onderstaande figuur (geel omrande gebied). Dit

is gebeurd in overleg met de adviseur en de eigenaren van het perceel, indieners van de zienswijze.

3. Indiener 3 (brief van 24 januari 2024, ontvangen op 25 januari 2024, kenmerk Z/24/714913)

Indiener maakt bezwaar tegen het 9e verzamelplan buitengebied om de volgende redenen:

In het Gemeenteblad van 29 december 2023 is, onder het nummer 559954, mededeling gedaan van de tervisielegging van het "Ontwerp Chw bestemmingsplan 9" Verzamelplan Buitengebied Dalfsen en Beeldkwaliteitsplannen Erfwonen Dalfsen voor schuurwoningen, tiny houses of kleine woningen op het erf'.

Hierdoor maak ik van de gelegenheid gebruik om een **zienswijze** in te dienen naar aanleiding van de in voorbereiding zijnde planologische regeling. Ik doe dat namens mijn cliënten, indieners te Raalte. Zij zijn sinds 2 oktober 2023 eigenaar van de woonboerderij met opstallen, staande in Lemelerveld.

(i)

Het voornemen bestaat om het hoofdgebouw (de woning) uit te breiden met een serre. Inmiddels is er een bouwplan in voorbereiding, dat op ambtelijk niveau is besproken. Tijdens dat overleg is gebleken dat de huidige situatie, die voor zover mijn cliënten bekend legaal aanwezig is ontstaan, niet op een eenduidige manier is vastgelegd op de plankaart (verbeelding) en de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Dat is op dit moment zoals bekend nog het 8e Verzamelplan Buitengebied Dalfsen.

De huidige (bestaande) situatie is van gemeentewege in kaart gebracht. Zie luchtfoto onderaan deze zienswijze.

Omdat de in voorbereiding zijnde planwijziging - met uitzondering van de genoemde nieuwe woonvormen - consoliderend van aard is, maak ik van de gelegenheid gebruik om uw Raad te verzoeken om de juridische situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke.
Zulks door middel van het aanbrengen van één of meer wijzigingen op de verbeelding en een gewijzigde vaststelling van de van toepassing zijnde regels.

Een van de redenen dat er op het erf (perceel) van mijn cliënten op dit moment een grotere oppervlakte aanwezig is aan 'bijbehorende bouwwerken' is overigens dat in het verleden twee percelen zijn samengevoegd. Op één daarvan staat een voormalig waterschapshuisje.
Deze historie rechtvaardigt naar de mening van mijn cliënten mede om in de huidige situatie een (iets) grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken toe te staan dan in algemene zin bij recht is toegestaan bij vergelijkbare erven/ percelen met dezelfde bestemming.
Meer concreet luidt het verzoek dus om in artikel 28.2.2 (Bijbehorende bouwwerken) van de in ontwerp ter visie gelegde bestemmingsplanregels een nieuw lid toe te voegen (de meest logische plaats daarvoor lijkt na cijfer 8, waarna een nieuw negende lid kan worden toegevoegd) tot uitdrukking te brengen overwerken bouwmogelijkheden mijn cliënten kunnen beschikken, in afwijking van hetgeen in algemene zin bij recht is toegestaan).

(ii)

In artikel 28.4.1 van de in ontwerp ter visie liggende planologische regeling is voorzien in de mogelijkheid om in afwijking van de in algemene zin geldende maximale oppervlakte voor het oprichten van bijbehorende bouwwerken, in aanvulling daarop nog een carport te bouwen met een oppervlakte van 20 m2.

Daarbij geldt echter als beperkende voorwaarde dat de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken nooit meer mag bedragen dan 120 m2.

Eigenaren van een perceel in het buitengebied van Dalfsen die op het moment van de inwerkingtreding van het op dit moment nog geldende 8e Verzamelplan reeds beschikken over een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, maar nog niet over een carport, komen dus niet meer in aanmerking voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een dergelijk (bijbehorend) bouwwerk.

Dit is naar het oordeel van belanghebbenden niet redelijk. Zij pleiten ervoor om, net zoals dat wordt gedaan in de zogenoemde (kleine) kernen van Dalfsen, als regel te hanteren dat de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken, voor zover gelegen binnen het bouwvlak tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw niet wordt meegerekend bij het bepalen van de totale oppervlakte aan toegelaten bijbehorende bouwwerken. Namens belanghebbenden verwijs ik uw Raad in dit verband bijvoorbeeld naar het gestelde in artikel 27.2.2 (Bijbehorende bouwwerken) uit het bestemmingsplan (Chw) voor de kleine kernen van Dalfsen, zoals dat met ingang van 29 december 2023 (zeer recent) in ontwerp ter visie is gelegd.

Waarom zou het redelijk zijn om in de (kleine) kernen, en dus: binnen de bebouwde kom, zoveel meer aan bijbehorende bouwwerken toe te staan dan in het buitengebied? Meer precies

geldt dat uiteraard ook met betrekking tot de mogelijkheden om zoiets eenvoudigs als een carport te bouwen. Het pleidooi luidt dan ook concreet om de betreffende regelingen gelijk te trekken, dan wel in ieder geval in artikel 28.4.1 van het in ontwerp ter visie liggende 9e Verzamelplan het absolute maximum van 120 m2 los te laten.

(iii)

De voorgestelde regels (die grotendeels overeenstemmen met de op dit moment nog geldende regels uit het 8e Verzamelplan) geven in de praktijk aanleiding tot interpretatieverschillen. Dat is naar de mening van mijn cliënten ongewenst.

Meer precies gaat het om de verhouding tussen enerzijds het gestelde in artikel 28.2.1, aanhef en sub c, waarin staat dat de maximale inhoud van een woning (bij recht) in beginsel niet meer mag bedragen dan 750 m3 en het gestelde in artikel 28.2.2 van de regels waarin een maximum is gesteld aan de oppervlakte van zogenoemde bijbehorende bouwwerken.

Omdat het in de vorige alinea bedoelde maximum afhankelijk is gesteld van de oppervlakte van 'de bij de woning behorende en aansluitend gelegen gronden', kan en moet daar naar de mening van mijn cliënten redelijkerwijs uit worden afgeleid dat de oppervlakte van een woning (als hoofdgebouw) niet meetelt in de berekening van het maximum aan bijbehorende bouwwerken.

Concreet: de mogelijkheid om een bestaande woning uit te breiden tot (in ieder geval) 750 m3 in de situatie dat de inhoudsmaat nog niet is benut, mag niet afhankelijk worden gesteld van de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken die in planologische zin aanwezig is en dat geldt meer in het bijzonder ook in de situatie waarin er op het moment van inwerkingtreding van de nieuwe (in voorbereiding zijnde) bestemmingsplanregeling reeds een grotere oppervlakte aanwezig is dan in algemene in bij recht is toegestaan.

Deze discussie wordt overigens (zoals bekend) veroorzaakt doordat in de hier (in ontwerp) gekozen systematiek onder het begrip 'bijbehorend bouwwerk' niet alleen (opnieuw) de meer traditionele 'aan- en bijgebouwen' worden verstaan (die in functionele zin ondergeschikt moesten zijn aan het hoofdgebouw waar ze in planologische zin bij hoorden), maar ook en evenzeer een uitbreiding van het hoofdgebouw (de woning).

De aanleiding om de in de vorige alinea bedoelde termen gelijk te trekken, heeft (zoals bekend) te maken met de tot 1 januari 2024 geldende regeling voor vergunningsvrij bouwen. Het voert in het bestek van deze zienswijze vanzelfsprekend te ver om daar (nog) dieper op in te gaan.
Het verdient echter wel aanbeveling om het gesignaleerde probleem op te lossen, door in de nieuwe planregels tot uitdrukking te brengen dat de oppervlakte als bedoeld in artikel 28.2.2 van die regels los staat van dat gedeelte van een perceel dat in planologische zin in aanmerking komt voor het oprichten van een woning (als hoofdgebouw).

Nota Bene
In paragraaf 4.4 van de Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen 2022 lijkt van dezelfde systematiek te worden uitgegaan als door mijn cliënten wordt bepleit. Met andere woorden: ook aan dit beleidsdocument kan in alle redelijkheid een argument worden ontleend om uitbreidingen van een bestaande woning, als 'bijbehorende bouwwerken', niet in de maximale oppervlakte te betrekken die (bij recht) mag worden opgericht

conform de van toepassing zijnde bestemmingsplanregeling.

Tenslotte
Namens cliënten verzoek ik uw gemeenteraad om de zienswijze van cliënten geheel te honoreren en daaraan uitvoering te geven in de vorm van de vaststelling van de voorgestelde wijzigingen van de in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplanregeling.
Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Zo niet, dan verneem ik uiteraard graag de eventuele vragen.

Bijlage:

Reactie gemeente:
Artikel 4.6 lid 3 Invoeringswet Ow regelt dat het oude recht nog van toepassing is totdat het verzamelplan onherroepelijk is. De bestaande planologische regels zoals die in het tijdelijk deel van het omgevingsplan zijn opgenomen, wijzigen alleen nog door de afronding van lopende procedures, inclusief eventuele rechterlijke uitspraken (vernietiging of het zelf in de zaak voorzien) (MvT Invoeringswet, p. 100).
In de regels van het verzamelplan in artikel 1, lid 1.2 bestemmingsplan, sub b is verwoord dat wijzigingen in de regels ten opzichte van het moederplan en de daarop volgende herzieningen aangegeven worden met een gele arcering. Het is alleen mogelijk om een zienswijze in te dienen op onderdelen die in het 9e verzamelplan zijn opgenomen of gewijzigd. De procedure kan niet worden gebruikt voor het inbrengen van nieuwe wensen of vragen. Daarvoor moet een verzoek om een principe-uitspraak of een aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend.

De door indiener ingediende zienswijze ziet niet op een wijziging van de regels, maar wil juist een toevoeging op de bestaande regels. Dit zou dan een ambtshalve wijziging van het ontwerpbestemmingsplan gedurende de lopende procedure zijn waarbij dan moet worden beoordeeld in hoeverre die wijziging leidt tot een wezenlijk ander plan.

Wij zijn van mening dat de ingediende zienswijze een wijziging betreft die tot een wezenlijk ander plan leidt. Wijzigingen in de regels waren waar nodig en wenselijk alleen nog mogelijk voordat het ontwerp verzamelplan ter inzage werd gelegd.

Conclusie gemeente:
Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

4. Indiener 4 (brief van 25 januari 2024, ontvangen op 29 januari 2024, kenmerk Z/24/715146)

Indiener maakt bezwaar tegen het 9e verzamelplan buitengebied om de volgende redenen:

Naar aanleiding van het telefoongesprek d.d. 16 januari 2024 met een medewerker van de gemeente dient Enexis deze zienswijze in. In dit telefoongesprek is gesproken over het werkingsgebied van onderhavig ontwerp bestemmingsplan. Met deze zienswijze vraagt Enexis uw Raad om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Enexis merkt daar het volgende over op.

Taak en doelstelling Enexis

Vanuit haar wettelijke taak als netbeheerder is Enexis gehouden om te (blijven) voorzien in een betrouwbaar en robuust energienetwerk. Met het oog op de energietransitie is Enexis bovendien gehouden om, in versneld tempo, het energienetwerk uit te breiden. De toegenomen elektrificatie in ons land noopt tot snelle(re) uitbreiding van het net en deze behoefte zal in de (nabije) toekomst alleen maar groter worden. Om de energietransitie te realiseren en afnemers te kunnen blijven aansluiten heeft Enexis in de periode tot 2030 gepland om het aantal stations te verdriedubbelen en hiervoor nieuwe kabels aan te leggen. Deze opgave staat ten dienste van gemeenten ten behoeve van wonen, bedrijvigheid, scholen, ziekenhuizen, mobiliteit, het afnemen van opgewekte duurzame energie et cetera. De (wettelijke) opgave van Enexis blijkt dagelijks een grote uitdaging (ook in de gemeente Dalfsen). Om de uitbreiding van het net tijdig te realiseren zijn voorspelbare vergunningprocedures (en toetsingskaders voor de vergunningen) van groot belang. Zo kunnen bestemmingsplannen die de plaatsing van deze transportverdeelstations toestaan versnellend werken. In het kader daarvan merkt Enexis het volgende op.

Chw bestemmingsplan 't Febriek Zuid II

Enexis is voornemens om in de gemeente Dalfsen een nieuw transportverdeelstation te bouwen. Enexis heeft hiervoor een locatie op het hoog dat valt binnen het werkingsgebied van het Chw bestemmingsplan 't Febriek Zuid II. Op grond van dit bestemmingsplan geldt ter plaatse van de beoogde locatie de enkelbestemming 'Bedrijventerrein'. Het te realiseren transportverdeelstation past binnen de gebruiksregels en bouwregels van dit bestemmingsplan.

Bij een eerste studie naar bovenstaande locatie viel Enexis het volgende op. Onderhavig bestemmingsplan (het 9. verzamelplan Buitengebied Dalfsen) heeft ook betrekking op bovenstaande locatie.

Dit zou met zich brengen dat de gronden niet meer de enkelbestemming 'Bedrijventerrein' hebben maar de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden'. Naar aanleiding van deze constatering heeft Enexis telefonisch contact gehad met een medewerker van de gemeente (werkzaam bij het domein Ruimte binnen uw gemeente). In dit telefoongesprek is aangegeven dat het 9e verzamelplan per abuis ook betrekking heeft op de gronden als opgenomen in het bestemmingsplan 't Febriek Zuid II.
Aangegeven is dat dit wordt hersteld in de definitieve vaststelling van het bestemmingsplan. Enexis vraagt uw Raad dan ook om bij definitieve vaststelling van het bestemmingsplan de grenzen van het bestemmingsplan zo aan te passen dat het bestemmingsplan geen betrekking heeft op de gronden waar het bestemmingsplan 't Febriek Zuid II reeds in voorziet'

<u>Reactie gemeente:</u>
Het klopt inderdaad dat het ontwerpbestemmingsplan '9e verzamelplan buitengebied gemeente Dalfsen' over het al vastgestelde bestemmingsplan "'t Febriek Zuid II" heen ligt. Dat is inderdaad niet de bedoeling en dit zal – zoals mondeling toegezegd - worden hersteld. De gronden waarop het bestemmingsplan "'t Febriek Zuid II" betrekking heeft, zullen dan geen deel meer uitmaken van het 9e verzamelplan Buitengebied.

Conclusie Gemeente:
Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan aangepast. De verbeelding wordt gewijzigd door het plangebied van 't Febriek II niet op te nemen in het 9e verzamelplan Buitengebied van de gemeente Dalfsen.

5. Indiener 5 (brief van 8 februari 2024, ontvangen op 12 februari 2024, kenmerk Z/24/716454)

Indiener maakt bezwaar tegen het 9e verzamelplan buitengebied om de volgende redenen:

Vanaf 30 december 2023 tot en met 9 februari 2024 ligt het ontwerp Chw bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan 9e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen" (hierna: het ontwerp) van de gemeente Dalfsen voor een ieder ter inzage. Aan deze procedure is door u het planidentificatienummer NL.IMRO.0148.9eVerzamelplanBG-on01. toegekend. Tijdens de periode dat het ontwerp ter inzage ligt kan schriftelijk of mondeling gereageerd worden op het ontwerp door het indienen van een zienswijze.

Hierbij dien ik namens indiener (hierna: de klant), gevestigd aan de Veldweg te Dalfsen, een zienswijze in tegen het ontwerp dat ter inzage is gelegd. Als bijlage 1 is daartoe een machtiging van de klant opgenomen. Allereerst wordt ingegaan op de bezwaren die de klant heeft tegen het ontwerp. Tot slot wordt afgesloten met een conclusie en een verzoek.

Inleiding

Het ontwerp dat ter inzage ligt is een herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied Gemeente Dalfsen" zoals is vastgesteld door de gemeenteraad van Dalfsen op 24 juni 2013 en voor zover sindsdien is herzien. In het ontwerp zijn alle voorgaande verzamelplannen en onherroepelijke projecten die zijn vergund met een projectafwijkingsbesluit opgenomen. Daarnaast hebben ambtshalve aanpassingen plaatsgevonden door de raad.

Voor de locatie aan de Veldweg 3 te Dalfsen is op 20 januari 2020 een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van twee schuren. Het bouwplan was destijds strijdig met het bestemmingsplan, omdat ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf a' de oppervlakte van het bouwperceel niet meer dan 15.000 m^2 mocht bedragen. Met de realisatie van de twee agrarische loodsen werd het bouwperceel met 2.700 m^2 overschreden. De omgevingsvergunning die is verleend is middels een ambtshalve aanpassing in het ontwerp Chw. bestemmingsplan verwerkt.

De klant kan zich niet verenigen met het ontwerp, nu zij van mening is dat de omgevingsvergunning niet op juiste wijze is verwerkt in het ontwerp. Om onduidelijkheid bij toekomstige initiatieven te voorkomen, dient de klant een zienswijze in. Hierna geef ik de concrete bezwaren tegen het ontwerp'

Onjuiste maatvoering

Het perceel van de klant is bestemd als 'Agrarisch' en kent de gebiedsaanduiding 'overige zone - agrarisch bedrijf a'. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - agrarisch bedrijf a' mag de oppervlakte van het bouwperceel niet meer bedragen dan 15.000 m2.

In de planregels is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding '*agrarisch bedrijf a of b waarbij tevens een 'oppervlakte*' is aangeduid maximaal de aangeduide oppervlakte is toegestaan. Aangezien voor het bedrijf aan de Veldweg 3 te Dalfsen een omgevingsvergunning is verleend voor de bouw van twee loodsen, waarbij het maximum oppervlakte bouwperceel van 15.000 m^2 werd overschreden met 2.700 m^2, is in het ontwerp een maatvoering 'maximum bebouwd oppervlak: 17.700 m^2' opgenomen.

Het doet ons vermoeden dat de gemeente beoogt om ter plaatse van de Veldweg 3 te Dalfsen een bouwperceel toe te staan van 17.700 m^2. Indien dit het geval is, heeft de gemeente echter een verkeerde aanduiding opgenomen op de verbeelding. Doordat een maatvoering 'maximum bebouwd oppervlak' is opgenomen, doet het vermoeden dat ter plaatse een bebouwd oppervlak van 17.700 m^2 is toegestaan in plaats van een bouwperceel van 17.700 m^2. Dit vermoeden wordt mijns inziens bevestigd doordat in de planregels bij bijvoorbeeld de bestemming 'bedrijf' onder de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlakte (m2)'wordt verstaan dat de aangegeven oppervlakte mag worden gebouwd (zie artikel 6,2.1 van het ontwerp).

De maatvoering zoals nu opgenomen, komt bovendien niet terug in de planregels van het ontwerp. In artikel 3.2.1 onder a van de planregels van het ontwerp wordt immers gesproken over 'oppervlakte', terwijl de verbeelding is voorzien van de maatvoering 'maximum bebouwd oppervlak: 17.700 m^2'. Deze bewoordingen dienen overeen te komen en consistent te worden toegepast.
Uit de planregels en de verbeelding blijkt onvoldoende of ter plaatse een bebouwd oppervlak óf een bouwperceel van 17.700 m^2 wordt toegestaan. Dit kan tot onduidelijkheid leiden bij toekomstige initiatieven.

Conclusie en verzoek
Gelet op het voorgaande doet het ons vermoeden dat de omgevingsvergunning niet op juiste wijze is verwerkt in het ontwerp. Ik verzoek u duidelijkheid te verschaffen over de regeling ten aanzien van bouwpercelen. Concreet is van belang of ter plaatse van de Veldweg 3 te Dalfsen een bebouwd oppervlak óf een bouwperceel van 17.700 m^2 toegestaan is.

Tot besluit
Mocht deze zienswijze aanleiding geven tot vragen van uw kant, dan zijn wij graag bereid om een nadere toelichting te geven.

Reactie gemeente:
Naar aanleiding van de zienswijze, is de manier waarop de verleende vergunning is verwerkt in het 9e verzamelplan, vergeleken met soortgelijke aanpassingen in eerdere verzamelplannen. We zijn tot de conclusie gekomen, dat de manier waarop de vergunning voor de uitbreiding van de oppervlakte bijbehorende bouwwerken op het perceel Veldweg 3 in het 9e verzamelplan is verwerkt, niet overeenkomt met eerdere vergelijkbare aanpassingen. Wij zijn het met de indiener van de zienswijze eens dat dit in de toekomst wellicht tot verwarring kan leiden. Daarom stellen wij voor de verbeelding bij het bestemmingsplan aan te passen.

Conclusie gemeente
Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan aangepast. De volgende aanpassing van de verbeelding wordt opgenomen bij het 9e verzamelplan: i.p.v. maximum bebouwd oppervlak wordt het: ”Oppervlakte: 17.700 m²”.

6. Indiener 6 (brief van 31 januari 2024, ontvangen op 31 januari 2024, kenmerk Z/24/715583)
Indiener maakt bezwaar tegen het 9e verzamelplan buitengebied om de volgende redenen:

Middels dit schrijven wil ik een dubbele zienswijze indienen op het ontwerpbestemmingsplan "Ontwerp CHW bestemmingsplan 9e verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen".

Indiener is sinds september 2022 eigenaar geworden van het perceel aan De Stouwe 19A, kadastraal bekend als sectie W nr. 00637 en in het BAG-register geregistreerd als DSN01-W-637 en BAG-id: 0148010000091214.
In het ontwerp-bestemmingsplan, dat momenteel ter inzage ligt staat, dat de stal op het perceel De Stouwe 19 A als "schuilstal" in het nieuwe plan vermeld zal worden met agrarische bestemming. Dit stond op het moment van uw schrijven niet vermeld in het bestemmingsplan. Vreemd, want de paardenstal is immers al in 2004 vergund en in 2007 gebouwd, destijds door dhr. Praas en de paardenstal behoorde bij het erf aan de overkant van de weg.
Hierbij wil ik u vragen om de benaming te veranderen in "paardenstal" (zoals u het ook telkens in uw schrijven benoemd) of "veeschuur". De omschrijvingen die in landelijke beleidsnota's/landelijke regels aan een schuilstal worden toegekend, passen niet bij de schuur die op mijn terrein staat. Ik houd paarden in deze paardenstal.
Om de veiligheid van de dieren te kunnen waarborgen, zeker met opkomst van de wolf in ons gebied, zet ik de paarden zelf naar buiten en zet ze ook zelf weer op stal zodat ik de controle over de veiligheid en welzijn van de dieren heb. Het woord "schuilstal" is dus niet passend en ik teken hiertegen, zoals gezegd, bezwaar aan.

Reactie gemeente:
Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de gemeenteraad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de gemeenteraad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De gemeenteraad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen.
De aanduiding 'schuilstal" is op verschillende plaatsen in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen en staat ook in artikel 3.1. van de regels genoemd. Er is geen begripsbepaling van het woord schuilstal en dat kan wellicht tot verwarring leiden. Om die reden wordt een nieuwe begripsbepaling in het bestemmingsplan opgenomen, zodat voor alle schuilstallen in het bestemmingsplan duidelijk is wat daarmee wordt bedoeld.

Vervolg zienswijze

Zoals in de eerste alinea al aangegeven, dien ik een dubbele zienswijze in: Ik vraag namelijk ook om de toevoeging "Tijdelijke woonbestemming" op het ingetekende vlak, van de kadastertekening (bijlage 2), middels het plaatsen van een woonunit/chalet/flexwoning. Een dergelijk verzoek heb ik reeds in april van 2023 aan u gestuurd voorzien van toelichting en een bouwkundige voorbeeldtekening'
Hierop heb ik tot op heden geen relevant antwoord gekregen.

Reactie gemeente:
Voor zover ons bekend is de door indiener bedoelde aanvraag bij de afdeling die de vergunningen verleend binnengekomen. Naar aanleiding van deze brief is contact met indiener opgenomen en heeft indiener – op zijn verzoek - verschillende gesprekken gehad met de manager van de Eenheid Ruimtelijke Ontwikkeling. In deze gesprekken heeft indiener mondeling antwoord gekregen op zijn verzoek.

Vervolg zienswijze:
Het lijkt mij een goed moment om dit verzoek nu nogmaals te doen.

Reactie gemeente:
Het is alleen mogelijk om een zienswijze in te dienen op onderdelen die in het 9e verzamelplan zijn opgenomen of gewijzigd. De procedure kan niet worden gebruikt voor het inbrengen van nieuwe wensen of vragen. Daarvoor moet een verzoek om een principe-uitspraak of een aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend.

Toch hebben wij besloten om op dit deel van de zienswijze inhoudelijk in te gaan, zodat ons standpunt helder en schriftelijk op papier staat.

Vervolg zienswijze:
Hieromtrent heb ik onlangs samen met mijn adviseur een gesprek gehad bij Ruimtelijk Ordening om een rood-voor-rood-regeling te bespreken. Maar wat schetst mijn verbazing? De gemeente Dalfsen heeft recent de mogelijkheden rondom rood-voor-rood drastisch gewijzigd.

Reactie gemeente:
De gemeenteraad heeft in 2022 de Beleidsregels "Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen" aangepast, in die zin dat de mogelijkheid om een kleine woning of tiny house te realiseren in het buitengebied op een bestaand erf, heeft opgenomen. Maar waarschijnlijk heeft dit deel van de zienswijze betrekking op de aanpassing van de beleidsregels in 2017, waarna het alleen nog mogelijk werd om op bestaand erf te bouwen.

Vervolg zienswijze
Dit heeft tot gevolg dat er geen klein bouwvlak, ca. 450m^2 naar De Stouwe 19A verplaatst kan worden. Op donderdag 18 januari 2024, heb ik tijdens de inloopavond op het gemeentehuis, hierover vragen gesteld. Het bleek dat niet alle raadsleden van dit besluit op de hoogte zijn, wat ik vreemd vond.
Deze mogelijkheid lijkt voor mij dus ook niet meer haalbaar of moet alsnog in de in ontwikkeling zijnde plattelandsvisie aangepast worden zodat de oude rood-voor-rood regeling bereikbaar blijft voor alle inwoners van de gemeente Dalfsen.

Reactie gemeente:
Het was onder de beleidsregels die golden tussen 2017 en 2022, niet mogelijk om een 'klein bouwvlak' op een perceel met agrarische bestemming te leggen. Wellicht doelt de indiener van de zienswijze op de beleidsregels die golden voor 2017, toen het nog wel mogelijk was om een woning op een perceel met een agrarische bestemming te bouwen. De raad heeft er in 2017 nadrukkelijk voor gekozen om deze mogelijkheid te laten vervallen, om te voorkomen dat er overal in het buitengebied woningen gebouwd kunnen worden. Bovendien wilde de raad hiermee ook voorkomen dat agrarische bedrijven in hun bedrijfsvoering worden belemmerd en er zorg voor te dragen dat het agrarisch gebied ook agrarisch gebied blijft. De mogelijkheid om extra woningen in het buitengebied te bouwen beperkt zich tot een 'bestaand erf' waarop samenhangende bebouwing is toegestaan. Dat bestaand erf is op de verbeelding een vlak met de bestemming 'wonen' of 'maatschappelijk' of het is een agrarisch erf met een woning en bijbehorende bouwwerken.
Het feit dat voor een (schuil)stal ooit een vergunning is afgegeven betekent niet dat er sprake is van een bestaand erf.

Vervolg zienswijze

Daarom dien ik nogmaals een verzoek in voor aanpassing van het bestemmingsplan voor een tijdelijke woonbestemming voor De Stouwe 19A en het plaatsen van een tijdelijke woonvorm voor 15 jaar. Deze tijdelijke woonvorm zou vorm gegeven kunnen worden door het plaatsen van bijvoorbeeld een flexwoning. Hiervoor verwijs ik u naar de bijlage.

Deze flexwoning kan geplaatst worden middels het afgeven van een tijdelijke gedoogbeschikking volgens de WABO. Een dergelijke gedoogbeschikking verandert niets aan de huidige bestemming van het perceel. Tevens wil ik hierbij aangeven dat er op meerdere locaties binnen de gemeente ook afgeweken word van bestaande bestemmingen. Ik hoop dat ik, samen met de Gemeente Dalfsen, kan komen tot een constructieve samenwerking waarbij er gedacht wordt in oplossingen en mogelijkheden (zoals bijv. de gemeente Montferland- zie verwijzing) en niet en moeilijkheden en onmogelijkheden. Gezien de tijd waarin we leven, waarbij de mogelijkheden om te kunnen wonen zeer(!) beperkt zijn, ook in de gemeente Dalfsen, lijkt mij dit een goed uitgangspunt.

Ik hoop dan ook dat ik een uitnodiging van de Raad en het college van B&W krijg om mijn uitgangspunten en mogelijkheden persoonlijk toe te lichten, zeker gezien alle moeite die ik gedaan heb en tegenwerking die ik tot op heden ervaren heb bij het vinden van passende woonruimte. Ik hoop dat deze zienswijzen tot een bevredigende uitslag leidt.

Toetsingskader flexwoningen op particuliere locaties

Reactie gemeente:

Een zienswijze kan niet worden gebruik om nog nieuwe initiatieven op te nemen in een bestemmingsplan (nu Omgevingsplan). Aan het verzoek kan dus niet worden tegemoet gekomen. Maar ook als dit verzoek op zichzelf staand moet worden beoordeeld, is de conclusie dat hieraan niet meegewerkt kan worden. Het plaatsen van een tijdelijke woning voor een periode van 15 jaar is in strijd met de bestemming van het perceel waarop de stal aan De Stouwe 19A staat. Dit perceel heeft een agrarische bestemming en de woning wordt niet ten behoeve van de bestemming gebruikt.

In paragraaf 5.4 van de plantoelichting van het bestemmingsplan "Buitengebied gemeente Dalfsen" staat dat de gemeente onnodige verstening van het buitengebied wil voorkomen. Dit vertaalt zich in een terughoudend beleid als het gaat om het bouwen buiten bestaande erven.. De bestaande veldschuren worden gerespecteerd, aldus de plantoelichting. Er staan in het buitengebied van Dalfsen meerdere veldschuren, waarvoor dezelfde regeling geldt als voor de schuur van de indiener van de zienswijze. Wij vrezen voor precedentwerking wanneer wonen bij een dergelijk stal of schuur wordt toegestaan.

Gelet op het beleid van de gemeente Dalfsen alsmede het belang van het voorkomen van precedentwerking kan een zwaarder gewicht worden toegekend aan het belang om ongewenste verstening van het buitengebied te voorkomen dan aan het belang van de indiener van de zienswijze om een woning bij een stal te mogen plaatsen.

Het feit dat de indiener van de zienswijze problemen heeft met het vinden van huisvesting, staat niet op zichzelf. Dit is een algemeen probleem en de vraag om (tijdelijke) huisvesting te mogen

plaatsen op agrarische percelen heeft de gemeente vaak bereikt. De uitspraak 'niets is zo definitief als tijdelijk' is op deze situatie zeker van toepassing, zeker als het gaat om huisvesting. Als tijdelijke huisvesting wordt toegestaan op percelen die hier niet voor bedoeld zijn en ook nog eens zonder de zekerheid van een definitieve oplossing (b.v. in de gevallen waarin mensen tijdelijk in een unit mogen wonen als ze hun woning verbouwen), roept de gemeente problemen over zich heen.

Vervolg zienswijze
Deze zienswijze bevat twee bijlagen en één verwijzing.

Bijlage 1: Omgevingsvergunning aanvraag De Stouwe 19A
Bijlage 2: Huidige en gewenste situatie De Stouwe 19A
Verwijzing: Zo regelt de gemeente Montfertland het.
https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2023-29307.pdf
https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR691380/1

Betreft: Aanvraag omgevingsvergunning
Onderwerp: Plaatsen van een tijdelijke woonunit De Stouwe 19a,7722VT te Dalfsen

Geachte College,
Ik ben sinds 07-09-2022 eigenaar van het perceel gelegen aan De Stouwe 19a te Dalfsen. Kadastraal bekend als Sectie W nr. 00637 gemeente Dalfsen.
Het perceel heeft één opstal; te weten een bestaande schuur, annex veestalling, welke vergund is op 24 November 2004. Het biedt stallingsruimte aan paarden. Ik was voormalig inwoner van de gemeente Dalfsen. In april 2022 is de scheiding tussen mij en mijn voormalige vrouw uitgesproken, waarbij het woonhuis verkocht is. Ik woonde van 01-01-2022 tot 01-09-2022 op twee andere adressen en van 01-09-2022 tot 01-04-2023,samen met mijn dochter, tijdelijk op Bungalowpark "Het Giethmenseveld", Hogeveldsweg 26-204 te Giethmen. Per 01-04-2023 zijn wij wederom verhuisd, dit maal naar Woestenweg 13,7739 RA in de Vinkenbuurt gemeente Ommen. Onderhand woonachtig op een chaletpark met huurcontract tot 01-05-2024! Dan moeten wij dit chalet weer verlaten.

Mijn zoon woonde sinds de scheiding noodgedwongen in Zwolle, door het niet kunnen aanbieden van de juiste huisvesting.
Details, kan ik in een (vervolg)gesprek desgewenst toelichten aan het verantwoordelijke afdelingshoofd of aan de Burgemeester of Wethouder.

Gezien het woningtekort is het vinden van een betaalbare woning voor een alleenverdiener, met een torenhoge alimentatieplicht, onmogelijk.
Ik heb een tiental keren meegedongen naar een aanvaardbare woning, maar dat is steeds niet gelukt. Het gevolg hiervan is dat wij nu 5^{e} verblijfadres hebben binnen 14 maanden. Ook kom ik, gezien mijn persoonlijke situatie, niet in aanmerking voor een geschikte huurwoning.
Het verblijf aan de Woestenweg 13 stopt per 01-10 -2023. Dan gaat de verhuurder zelf in het pand wonen, wat bij het aangaan van het huurcontract niet vermeld werd. Deze onzekerheid geeft ons weer veel onrust. dit is uiteindelijk telkens met 2 weken verlengd maar 01-01-2024 moesten wij de Woestenweg 13 verlaten.

Om toch een voorlopige zekerheid te kunnen bieden en om rust te krijgen binnen het gezin, is het belangrijk dat er op korte termijn voor de komende jaren een vaste plek voor het gezin gecreëerd wordt. Dit geven de instanties dan ook heel nadrukkelijk aan in hun aanbevelingen.

Daarom wil ik de gemeente Dalfsen dringend vragen een tijdelijke vergunning te verlenen voor het plaatsen van een woonunit op het perceel, gelegen aan de De Stouwe 19a te Dalfsen. Hierbij denk ik aan een woonunit welke overwegend zelfvoorzienend is. De nutsvoorzieningen zijn al aanwezig. Een schetsontwerp, gemaakt door Bouwkundig Advies en Tekenbureau Bouwtektuur, kunt u vinden in bijlage 1.

Graag hoor ik of de gemeente Dalfsen bereid is om medewerking te verlenen aan het plaatsen van een tijdelijke woonunit. Ik zie uw reactie graag op korte termijn tegemoet.

Conclusie gemeente:

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan op één onderdeel aangepast. *Het eerste deel van de zienswijze geeft aanleiding tot het opnemen van een begrip voor het woord 'schuilstal':*
"Een schuilstal is een gebouw met drie of vier wanden en een dak, dat dieren beschermd tegen zon, wind en regen en is een plek om dieren op verantwoorde wijze te verzorgen, te voeren en onderdak te verschaffen".

Wat het tweede deel van de zienswijze betreft, merken wij op dat dit een op zichzelf staand verzoek is, dat geen onderdeel uitmaakt van de zienswijze. Bovendien kan hier niet aan worden meegewerkt omdat het plaatsen van een tijdelijke woonunit op een perceel met een agrarische bestemming, in strijd is met het omgevingsplan van de gemeente Dalfsen. Het is ook niet in overeenstemming met het beleid van de gemeente om hier medewerking aan te verlenen. Als het de wens is om toch maatwerk te verlenen, moet rekening worden gehouden met precedentwerking. Bovendien is het geen op zich zelf staand probleem. Veel mensen, zijn dringend op zoek naar woonruimte. Meewerken aan dit verzoek betekent dat er dan een algemene regeling moet komen, zodat iedereen gelijkwaardig behandeld wordt. De gemeente Dalfsen heeft wel beleid, waardoor het mogelijk is woningen op ***bestaande erven*** *toe te voegen, met toepassing van sloop voor kansen. Dit is een regeling voor een definitieve oplossing, die zekerheid biedt aan degenen die woonruimte zoeken.*

Bijlage 1: tekening voorgenomen nieuwe situatie De Stouwe 19a te Dalfsen.

Perceel DSN01 W 637

Eigenschappen perceel

Gemeentecode	DSN01
Sectie	W
Perceel	637
Grootte	10.000 m²
Laatste wijziging	9-5-2011
Kadastrale gemeente	Dalfsen

Maatvoering
Opvragen

Adres

Straatnaam	De Stouwe
Huisnummer	19 A
Postcode	7722VT
Woonplaats	Dalfsen

De Stouwe 19 A

Dossiers
BasisgegevensBeschermde gezichtenBestemmingLeefbaarheidPandPerceelWOZ-Waarde

Adresgegevens

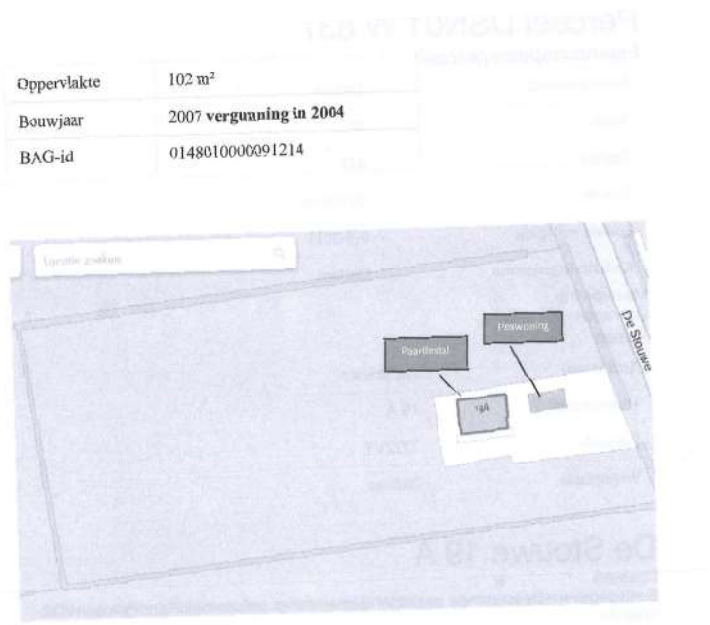
Straat	De Stouwe
Huisnummer	19
Huisletter	A
Postcode	7722VT
Woonplaats	Dalfsen

Verblijfsobject

Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	Overige gebruiksfunctie

Indiener 7 (brief van 2 februari 2024, ontvangen op 6 februari 2024, kenmerk Z/24/716105)
Indiener maakt bezwaar tegen het 9e verzamelplan buitengebied om de volgende redenen:

Uit nadere informatie van Van Dijk ontwerp en engineering blijkt dat de huidige grenslijn wonen/agrarisch vanaf de bestaande (bedrijfs)woning thans 14 meter bedraagt. (Bij nameting 14.33 meter). Ten behoeve van het te realiseren bouwwerk verzoek ik u deze grenslijn met 2 meter te verleggen tot 16 meter vanaf de bestaande achtergevel van de (bedrijfs)woning'.



Ik verzoek u derhalve aan het bezwaar tegemoet te komen.
In een mail van 5 december 2024 vraagt indiener om de grenslijn te verleggen naar 4 in plaats van 2 meter.

Reactie gemeente:
De huidige begrenzing is inderdaad heel krap en het is daarom geen probleem om voor het perceel Brinkweg 12a de huidige grenslijn met vier meter te verleggen waardoor er meer ruimte ontstaat voor mogelijke uitbreiding van de woning.

Conclusie gemeente:
Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan aangepast. De verbeelding wordt aangepast in die zin dat de begrenzing van het bestemmingsvlak Wonen met vier meter wordt verlegd.

7. Indiener 8 (brief van 6 februari 2024, ontvangen op 6 februari 2024, kenmerk Z/24/716885)
Indiener maakt bezwaar tegen het 9e verzamelplan buitengebied om de volgende redenen:

Tot mij wendde zich indiener, eigenaar van de Vossersteeg 91A (7722 RJ) te Dalfsen met een verzoek om hem bij te staan in de volgende kwestie. Cliënt heeft mij gevraagd een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan “Chw bestemmingsplan 9e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen”. Dit ontwerp ligt ter inzage van 30 december 2023 tot en met 9 februari

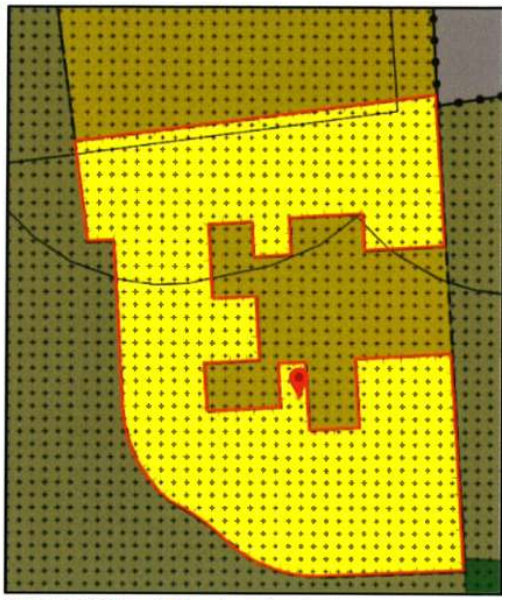
2024. Een afschrift van de publicatie uit het Gemeenteblad met nummer 559954 wordt bijgevoegd (productie 1). Ook de eigenaren van de percelen aan de Vossersteeg 91B t/m 91C (eigenaren) onderschrijven de inhoud van deze zienswijze voor zover het gaat om hun percelen. Deze zienswijze wordt mede namens hen ingediend. Daar waar in deze zienswijze cliënt staat, kan derhalve ook cliënten gelezen worden.

Cliënt heeft voor onderhavige kwestie woonplaats gekozen bij mij op kantoor. Ik mag u dan ook verzoeken uw correspondentie in het vervolg direct aan mij te zenden (Postbus Apeldoorn).

Inleiding

Cliënt is eigenaar van de percelen aan de Vossersteeg 91A (B&C) Dalfsen. Dit perceel staat kadastraal bekend als DSN01 N 1658 (zie afbeelding 1). Het perceel is onderdeel van een plan waarbij drie (en in de toekomst vier) nieuwe woningen worden gecreëerd op een voormalig bedrijfsterrein. Dit project is mogelijk gemaakt door de (gewijzigde) vaststelling van eerdere bestemmingsplannen, waaronder Çhw bestemmingsplan 7e Verzamelplan Buitengebied gemeente

Afbeelding 1: Uitsnede kadastrale kaart


Afbeelding 2: Zone 'erf zonder bebouwing'

Dalfsen'& 'Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 23e herziening, van Marleweg, Meeleweg en Vossersteeg'.

Beperken vergunningsvrij bouwen

Volgens de planregels en de plantoelichting is uw raad voornemens om een aantal ambtshalve aanpassingen op te nemen in het (ontwerp)bestemmingsplan. Eén van deze ambtshalve aanpassingen betreft het voornemen om de aanduiding 'erf zonder bebouwing' op te nemen ter plaatse van perceel Vossersteeg 91 te Dalfsen. Dit volgt uit artikel 28.2.1 onder j en artikel 28.2.2 onder o van de planregels (zie ook visuele weergave: afbeelding 2).

De reden voor het opnemen van deze aanpassing is (1.2.4.1.43 plantoelichting) dat uw raad van oordeel is dat 'de locatie zo bijzonder is dat volgens het erfinrichtingsplan alle functies (zowel wonen als bergruimte) in 1 volume moet worden gebouwd.

Door deze bepaling worden de mogelijkheden om vergunningsvrij te bouwen, wat op landelijk niveau als wenselijk wordt beschouwd, onevenredig doorkruist. De Afdeling

bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft meerdere malen overwogen dat alleen in zeer specifieke gevallen een planregeling kan worden opgenomen die vergunningsvrij bouwen aan banden legt. [1] Dit kan enkel wanneer locatie-specifieke omstandigheden hiertoe aanleiding geven en dit strekt tot een goede ruimtelijke ordening. Het is dus aan uw raad om deugdelijk te onderbouwen in hoeverre de locatie-specifieke omstandigheden vergen dat de mogelijkheden om vergunningvrije bouwwerken te realiseren, moet worden beperkt. Cliënt meent dat een dergelijke onderbouwing ontbreekt.

Uw raad heeft volstaan met een zeer summiere omschrijving van de locatie ter plaatse:
1.2.5.1.43 Vossersteeg 91 – Opnemen aanduiding “erf zonder bebouwing”
Op het perceel Vossersteeg 91 komen 3 en in de toekomst 4 nieuwe woningen. De locatie van het erf is zo bijzonder dat volgens het erfinrichtingsplan alle functies, dus zowel wonen als bergruimte in 1 volume moet worden gebouwd. Om te voorkomen dat in de toekomst vergunningsvrije bouwwerken worden gerealiseerd, is voor het erf de aanduiding “erf zonder bebouwing” opgenomen.

---

[1] Ter illustratie: ABRvS 12 januari 2022 ECLI:NL:RVS:2022:82 & ABRvS 10 februari 2021 ECLI:NL:RVS:2021:281.

De enkele vermelding dat de ‘locatie zo bijzonder is’ is uiteraard onvoldoende om van een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing te kunnen spreken. Waar het bijzondere karakter uit bestaat en waarom dit aanleiding zou geven om vergunningvrij bouwen te beperken, wordt niet duidelijk. Uw raad geeft bijvoorbeeld niet aan welk belang of welke doelstelling de beperking van vergunningvrij bouwen beoogt te beschermen. Voor het overige wordt enkel verwezen naar het erfinrichtingsplan. Los van de vraag of in het erfinrichtingsplan blijk geeft van enige aanleiding om de voorgenomen aanduiding op te nemen, is het uiteraard aan uw raad als planwetgever om zelf ruimtelijke onderbouwing aan te dragen die maakt dat van het uitgangspunt uit het Bor moet worden afgeweken. Een enkele verwijzing naar een door een derde opgesteld erfinrichtingsplan is daarvoor onvoldoende.

Los van de gebrekkige onderbouwing is cliënt van mening dat van een bijzonder situatie geen sprake is. Voordat de bestemming op de locatie is veranderd naar ‘Wonen’ had het gehele perceel de bestemming ‘Bedrijf’ (zie 2e Verzamelplan bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen). De heersende praktijk was dat de oppervlakte op de locatie voor het grootste gedeelte

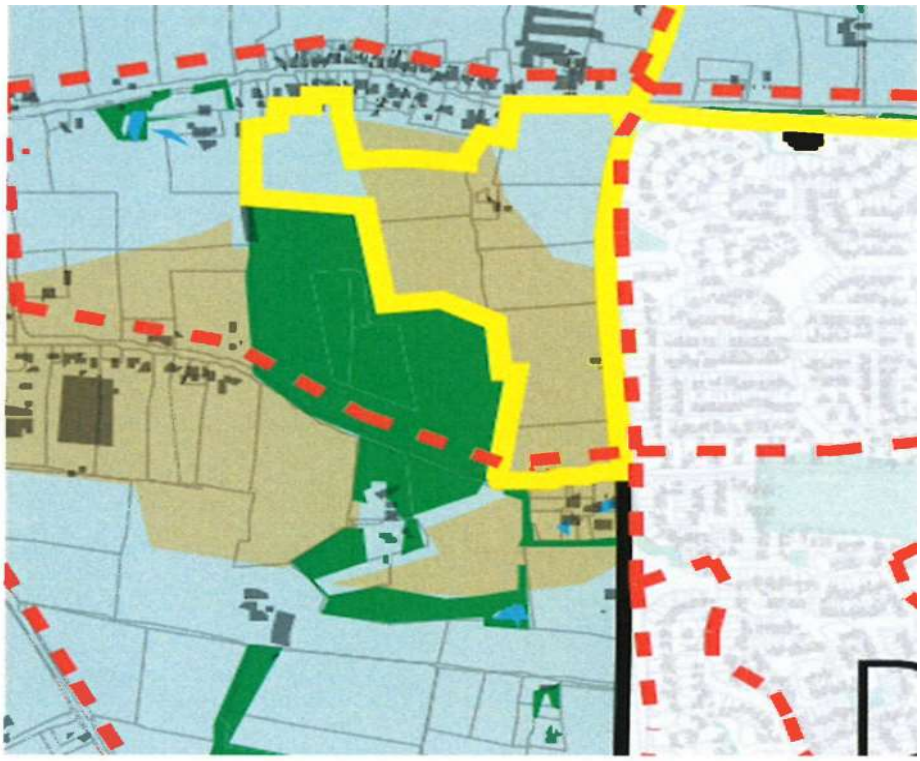
Illustratie bebouwing bedrijfsbestemming

bestond uit bebouwing in de vorm van een grote opslagloods. Van een ‘bijzondere’ locatie zoals uw raad stelt, was en is nimmer sprake geweest.

Ook onder de geldende bestemmingsplan was het reeds mogelijk om drie woningen (inclusief vergunningvrije ruimte) te creëren. Kennelijk is er – gelet op de locatie – nimmer reden geweest om deze locatie aan bouwbeperkingen te onderwerpen. Bovendien blijkt uit de Omgevingsvisie dat er op een groot gedeelte van de ter plaatse aanwezige es een voorkeursrecht (Wet voorkeursrecht gemeenten) rust met als toegedachte bestemming wonen (zie onderstaande afbeelding).

Enerzijds wil er in de toekomst ruimte worden geboden aan grootschalige woningbouw die een groot deel van de aanwezige es mag beslaan, terwijl anderzijds vergunningvrije bouwweken moet worden voorkomen.

Gelet hierop is cliënt van oordeel dat van een dusdanig ‘bijzondere locatie’ dat de vergunning-



Uitsnede Omgevingsvisie: wvg gebied woon

vrije bouwmogelijkheden moeten worden uitgesloten, geen sprake is.

Erfinrichtingsplan

Bij het ontwerp bestemmingsplan is een erfinrichtingsplan gevoegd. Voor zover het inrichtingsplan al moet worden gezien als ruimtelijke onderbouwing geeft dit plan zelf ook geen blijk van locatie-specifieke omstandigheden die het noodzakelijk maken dat het vergunningsvrije bijgebouwen in het geheel moeten worden uitgesloten. Het erfinrichtingsplan gaat niet expliciet in op locatie-specifieke aspecten die het noodzakelijk maken om vergunningvrij bouwen te beperken. Over een dergelijke beperking wordt in het geheel niet gesproken. Dat is ook logisch, omdat het plan niet met dit doel is opgesteld en daarom überhaupt niet kan worden aangemerkt als een ruimtelijke onderbouwing ten aanzien van de voorgenomen erfaanduiding.

In de plantoelichting wordt weliswaar gesproken over het realiseren van wonen en bergruimte in één volume, maar de reden hierachter is een esthetische. Namelijk ‘om de schuren een robuuste uitstraling passend bij de maat en schaal van het erf (….)[1] te geven. [2]
Dit doel in combinatie met het voorkomen van ‘verrommeling van het erf’ zijn onvoldoende om van een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing te kunnen spreken.

Er wordt op geen enkele wijze verwezen naar de concrete ruimtelijke belangen of beleidsuitgangspunten die hiermee worden beschermd. Er wordt enkel in algemene bewoordingen verwezen naar provinciale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten.

[2] Zie pagina 15 erfinrichtingsplan Erve Ankum

Daarbij wordt weliswaar gewezen op het behoud van het open (essen)landschap en de voorkeur om het erf open te houden, maar cliënt ziet niet in waarom de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen hier significant afbreuk aan zouden doen. Dit wordt in ieder geval ook niet door uw raad gemotiveerd. Ook binnen deze beleidsuitgangspunten is het goed mogelijk om de mogelijkheden voor vergunningvrije bouwwerken te respecteren. Deze bouwwerken kunnen immers ook aansluitend op de geplande bebouwing worden opgericht, waardoor van verrommeling of doorbreking van het open landschap geen sprake is. Bovendien treedt er ook dan immers nog steeds een sterke verbetering op ten opzichte van de situatie onder oude bedrijfsbestemming.

Los van het feit dat een deugdelijke onderbouwing ontbreekt, is cliënt van mening dat een regeling waarbij het vergunningvrij bouwen wordt beperkt, niet noodzakelijk is gelet op de goede ruimtelijke ordening. Dit terwijl het opnemen van een dergelijke specifieke aanduiding grote consequenties heeft voor de bouwmogelijkheid van cliënt.

(Toekomstige) vierde woning
In de plantoelichting wordt gesproken over een mogelijk vierde woning op het achterste gedeelte van het perceel aan de Vossersteeg 91. Op dit moment bestaat er echter geen planologische mogelijkheid om deze vierde woning daadwerkelijk te realiseren. De planregels en bijbehorende verbeelding vermelden immers nog steeds ‘drie’ als het maximale aantal toegestane wooneenheden. Toch acht uw raad het nodig in de planverbeelding alvast ruimte te maken voor een mogelijke vierde woning en deze mogelijkheid mee te nemen in de afbakening van de voorgenomen erfaanduiding. Een aanknopingspunt omtrent het doel vindt men op de laatste pagina van het beeldkwaliteitsplan, waarin staat aangegeven dat de vierde woning een optionele locatie is bij mogelijke woningverplaatsing in de toekomst:

Voor het 7e verzamelplan voor het buitengebied van Dalfsen kunnen maximaal 3 kavels worden gerealiseerd. De vierde meest noord westelijke kavel is daarbij een optionele locatie. Mocht er in de toekomst binnen de gemeente spraken zijn van de verplaatsing van een woning binnen de gemeente Dalfsen dan kan er van deze kavel gebruik gemaakt worden. Om tot een kloppend eindbeeld te komen is deze wel alvast meegenomen in dit Beeldkwaliteitsplan.

De realisatie van de vierde woning is dus afhankelijk van onzekere, in de toekomst gelegen omstandigheden, maar vormt voor uw raad kennelijk voldoende grondslag om alvast mogelijkheid te creëren voor forse extra bebouwing op het perceel. Cliënt juicht dit initiatief vanuit het oogpunt van extra woningbouw alleen maar toe, maar concludeert tegelijkertijd dat het beperken van de bouwmogelijkheden op het achterste gedeelte van het perceel kennelijk minder strikt is

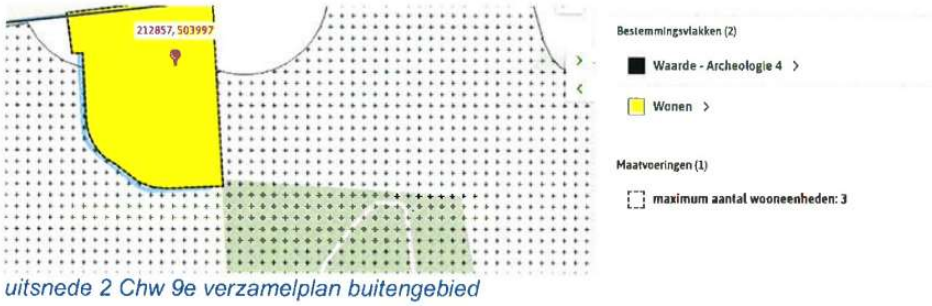
dan uw raad doet voorkomen. Ook dit bevestigt dat het uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening geenszins noodzakelijk is om de specifieke erfaanduiding op te nemen.

Aangezien uw raad de vierde woning vanuit ruimtelijk oogpunt een gewenste en mogelijke ontwikkeling zit, begrijpt cliënt niet waarom de mogelijkheid niet direct al wordt geboden. De afhankelijke situatie die nu in het plan wordt voorgesteld, ontbeert een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing. Het gaat om een verplaatsing van een woning binnen de gemeente Dalfsen. Of daar een ruimtelijke relatie bestaat met onderhavige perceel wordt volledig losgelaten. Uw raad acht de locatie echter wel gewenst en mogelijk. Niet valt in te zien waarom de locatie dan nu al niet mogelijk gemaakt voor een vierde woning.

Ontwerpplan in strijd met de 23e herziening

Op 5 december 2023 (dus een aantal weken eerder dan het onderhavige ontwerpbestemmingsplan) heeft u het ontwerp Chw bestemmingsplan Buitengebied gem. Dalfsen, 23e herziening van Marleweg, Meeleweg en Vossersteeg (verder 23e herziening) vastgesteld. In dit plan heeft u op de onderhavige gronden maximaal **vier** wooneenheden mogelijk gemaakt. Opvallend is dan ook dat u in het onderhavige ontwerpplan **drie** woningen maximaal toelaat, maar in de toelichting nog steeds over vier woningen heeft. Cliënt meent dan ook dat u ten onrechte uitgaat van maximaal **drie** wooneenheden. Op geen enkele wijze heeft u vanuit ruimtelijk ordeningsoogpunt deze wijziging gemotiveerd.

uitsnede 1Chw buitengebied Dalfsen 23e herziening



uitsnede 2 Chw 9e verzamelplan buitengebied

<u>Reactie gemeente</u>

Het klopt inderdaad dat de verbeelding bij het 9e verzamelplan nog uitgaat van 3 woningen, in afwachting van de vaststelling van de 23e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied, dat de bouw van een 4e woning mogelijk maakt. Voordat het 9e verzamelplan voor vaststelling aan de gemeenteraad wordt voorgelegd, zal deze omissie worden hersteld.

Vervolg zienswijze

Planschade

Het opnemen van de specifieke aanduiding zal ertoe leiden dat cliënt en de andere (drie) toekomstige bewoners van het financiële schade leiden door waardevermindering van hun woningen. De beperking van alle bouwmogelijkheden heeft immers een waarde drukkend effect en werpt haar schaduw vooruit. Het vigerende bestemmingsplan bevat immers geen enkele beperking ten aanzien van bebouwing naast het hoofdgebouw. De Afdeling heeft in haar jurisprudentie weliswaar bepaald dat vergunningvrij bouwen niet wordt meegewogen in de planvergelijking, maar die jurisprudentie biedt uw raad in dit geval geen uitkomst. De voorgenomen erfaanduiding ziet immers niet alleen op vergunningvrije bouwwerken, maar ook iedere vergunningsplichtige bouwmogelijkheid wordt daarmee uitgesloten:

28.2 Bouwregels

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

28.2.1 Woningen
Voor woningen gelden de volgende regels:
(……)

j. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding -erf zonder bebouwing' ***mag geen bebouwing worden opgericht****. Deze gronden dienen niet te worden beschouwd als achtererfgebied zoals bepaald in het besluit bouwwerken leefomgeving.*

Er is aldus sprake van een schadeoorzaak die voor compensatie in aanmerking komt.

Cliënt zal zich bij ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan genoodzaakt zien een verzoek om planschade in te dienen teneinde zijn directe financiële schade gecompenseerd zien. Dit terwijl de opname van de erfaanduiding niet noodzakelijk is voor de goede ruimtelijke ordening. De schade kan dus eenvoudig worden voorkomen door de erfaanduiding achterwege te laten. Bovendien wordt op die manier recht gedaan aan de belangen van cliënt.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande meent cliënte en de overige eigenaren van de Vossersteeg 91B t/m 91D dat het bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld. Zij geven uw raad dan ook in overweging het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door op de onderhavige locatie – Vossersteeg- geen specifieke erfaanduiding op te nemen, waardoor de mogelijkheden voor vergunningvrije bouwwerken gehandhaafd blijven.

Conclusie gemeente:

Het klopt dat de keuze om vergunning vrij bouwen op het perceel aan de Vossersteeg tegen te gaan in het 9e verzamelplan Buitengebied onvoldoende is onderbouwd. De uitspraken van de Raad van State zijn ons bekend en het vraagt inderdaad om een nadere toelichting van de keuze om een verbod op vergunning vrij bouwen op te nemen in het 9e verzamelplan voor dit perceel.

Gelet op het feit dat wij in het 7e verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen voor het perceel Vossersteeg 89 – 91 het vergunningvrij bouwen niet hebben opgenomen en dit nu pas met een

ambtelijke wijziging willen regelen, levert dat voor eigenaren van de woningen Vossersteeg 91 A, B, C en D consequenties en beperkingen van de bouwmogelijkheden op.
Gelet op de in de zienswijze aangevoerde argumenten stellen wij voor de specifieke bouwaanduiding – erf zonder bebouwing, weer van de verbeelding af te halen.

Productie 1 Publicatie Gemeenteblad

gemeente Dalfsen

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Dalfsen

Nr. 559954
29 december
2023

Ontwerp Chw bestemmingsplan 9e verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen en Beeldkwaliteitsplannen Erfwonen Dalfsen voor schuurwoningen, tiny houses of kleine woningen op het erf

Ontwerppen ter inzage

Met ingang van **30 december 2023 tot en met 9 februari 2024** liggen voor iedereen onderstaande ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken en ontwerp beeldkwaliteitsplannen ter inzage bij de receptie in het gemeentehuis in Dalfsen. Voor een bezoek aan het gemeentehuis kunt u op telefoonnummer 14 0529 een afspraak maken.

1. **Ontwerp Chw bestemmingsplan 9e verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen**

In het ontwerpbestemmingsplan 9e verzamelplan worden elf verleende en onherroepelijke omgevingsvergunning(en) met project afwijkingsbesluiten, tien herzieningen en vier wijzigingsplannen die onherroepelijk zijn opgenomen. Verder is een behoorlijke hoeveelheid ambtshalve wijzigingen in dit ontwerpbestemmingsplan verwerkt. Het ontwerpbestemmingsplan kunt u ook inzien via de website www.ruimtelijkeplannen.nl met Identificatienummer NL.IMRO.0148.9eVerzamelplanBG-on01.

De bestanden zijn beschikbaar op https://digitaleplannen.nl/0148/.

2. **Beeldkwaliteitsplannen Erfwonen Dalfsen voor schuurwoningen, tiny houses of kleine woningen op het erf**

De beeldkwaliteitsplannen Erfwonen Dalfsen voor schuurwoningen, tiny houses of kleine woningen op het erf zijn te vinden op de website van de gemeente Dalfsen: Tiny house, schuurwoningen en kleine woningen | Ruimtelijke kwaliteit | Gemeente Dalfsen en worden gebruikt om plannen voor een schuurwoning, tiny house of kleine woning te toetsen. De beeldkwaliteitsplannen voor tiny houses en kleine woningen waren al eerder vastgesteld,

maar het plan voor de kleine woningen is aangepast en dat voor de schuurwoningen is nog niet eerder vastgesteld. Omdat de drie beeldkwaliteitsplannen in samenhang met elkaar moeten worden gezien, worden ze nu (nog een keer) als ontwerp ter inzage gelegd.

Reageren?

Iedereen kan van **30 december 2023 tot en met 9 februari 2024** via een brief of mondeling een zienswijze geven op de hiervoor genoemde plannen. Uw brief kunt u sturen naar de gemeenteraad van de gemeente Dalfsen, Postbus 35, 7720 AA Dalfsen. Voor een mondelinge reactie kunt u contact opnemen met team Projecten en Planontwikkeling, telefoon 14 0529. In de zienswijze moet u aangeven over welke onderdelen van het desbetreffende ontwerpplan dan wel beeldkwaliteitsplan uw zienswijze gaat.

Het indienen van zienswijzen via e-mail is niet mogelijk.

Dalfsen, 29 december 2023

Burgemeester en wethouders van Dalfsen

Kennisgeving

2.1. Kennisgeving

In het kader van de kennisgeving ex artikel 3.8 van de Wro is het ontwerp herziening bestemmingsplan “Chw bestemmingsplan 9e verzamelplan Buitengebied” aan de daartoe aangewezen instanties digitaal toegezonden.
De volgende instanties hebben schriftelijk gereageerd:

1. Waterschap Drents Overijsselse Delta
2. Provincie Overijssel

De reacties zijn in deze paragraaf kort samengevat en van commentaar voorzien.

2.1.1. Waterschap Drents Overijsselse Delta

Op 15 januari 2024 heeft het waterschap aangegeven geen opmerkingen op het ontwerpplan te hebben.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1.2. Provincie Overijssel

Provincie Overijssel heeft op 22 januari 2024 aangegeven dat het ontwerpplan past in provinciaal ruimtelijk beleid. En er dan ook geen aanleiding is voor een zienswijze.
Reactie gemeente:
De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ambtshalve aanpassingen na ontwerp

2.2. Ambtshalve aanpassingen

Tussen ontwerp en vaststelling is nog het volgende gewijzigd:

Verbeelding

Opgenomen projectafwijkingsbesluiten

Emmerweg 6 en 6A

De omgevingsvergunning voor het realiseren van een extra woonbestemming op het perceel Emmerweg 6 en 6A.

Jagtlusterallee 6 en 8

De omgevingsvergunning voor het realiseren van een extra woonbestemming op het perceel Jagtlusterallee 6 en 8.

Meeleweg 35

De omgevingsvergunning voor het realiseren van een extra woonbestemming op het perceel Meeleweg 35.

Meeleweg 96 en 98

De omgevingsvergunning voor het realiseren van een extra woonbestemming op het perceel Meeleweg 96 en 98.

Nieuwstraat 23

De omgevingsvergunning voor het realiseren van een extra woonbestemming op het perceel Nieuwstraat 23.

Poppenallee 15 en 15B

De omgevingsvergunning voor het realiseren van een extra woonbestemming op het perceel Poppenallee 15 en 15B

Ruitenborghweg 11A

De omgevingsvergunning voor het realiseren van een extra woonbestemming op het perceel Ruitenborghweg 11A

Strenkhaarsweg 12A

De omgevingsvergunning voor het realiseren van een extra woonbestemming op het perceel Strenkhaarsweg 12A

Tolhuisweg 11A

De omgevingsvergunning voor het realiseren van een extra woonbestemming op het perceel Tolhuisweg 11A

Welsummerweg 26

De omgevingsvergunning voor het realiseren van een extra woonbestemming op het perceel Welsummerweg 26.

Westeinde 41 en 43

De omgevingsvergunning voor het realiseren van een extra woonbestemming op het perceel Westeinde 41 en 43.

Opgenomen ambtshalve wijzigingen

Blauwedijk 2

Op de verbeelding wordt het zoekgebied voor het bouwen van een werktuigenberging aangepast.

Brinkweg 12A

Op de verbeelding wordt de aanduiding 'erf zonder bebouwing" opgenomen.

Broeksweg 1

Op de verbeelding wordt het zoekgebied voor het renoveren van de bovenbouw van een jongveeschuur aangepast.

De Broekhuizen 4A

Op de verbeelding wordt het zoekgebied voor het aanleggen van sleufsilo's aangepast.

De Stouwe 19A

Op de verbeelding wordt de functieaanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch - schuilstal' opgenomen.

Nabij De Weide Mars 2 en 2A

Een deel van het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt aangepast naar de feitelijk situatie en krijgt een agrarische bestemming.

Emmerweg 4/4A

Op de verbeelding wordt de woonbestemming verschoven en de woningsplitsing aangepast.

Emmerweg 6/6a

Op de verbeelding wordt de woonbestemming verschoven en de woningsplitsing aangepast.

Eshofweg 1

Op de verbeelding wordt het zoekgebied voor het bouwen van een werktuigenberging aangepast.

Ganzepanweg 1

Door het verplaatsen van de erftoegang moet ook de woonbestemming verlegd worden op de verbeelding. De woonbestemming neemt niet toe.

Gebied rondom station Dalfsen

Op de verbeelding wordt de aanduiding 'openbaar vervoerstation' toegevoegd.

Haarweg 37

Op de verbeelding wordt de gebiedsaanduiding 'plattelandswoning' aan het bestemmingsvlak 'Agrarisch met waarden' toegevoegd.

Hessenweg 2 en 2A

Op de verbeelding wordt de maatvoering 'maximaal aantal woningen: 2', aan het bestemmingsvlak 'Wonen' verwijderd omdat er maar één woning aanwezig is op het perceel.

Hoenderweg 6

Op de verbeelding wordt de maatvoering; maximaal aantal woningen 2 van de verbeelding verwijderd vanwege het verplaatsen van de woonrechten van de 2e woning.

Hofmanssteeg 1A

Op de verbeelding wordt de woonbestemming verschoven en aangepast en de aanduiding 'schuur' opgenomen.

Kemminckhorstweg 8

Op de verbeelding wordt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - permanente bewoning' toegevoegd.

Koelmansstraat 89

Op de verbeelding wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - machineverhuur' toegevoegd.

***Kreuleweg** 3*

Op de verbeelding wordt het zoekgebied voor de uitbreiding van de woning voor zorg aangepast.

Kringsloot - Oost 3

Op de verbeelding wordt de woonbestemming verschoven vanwege een verleende omgevingsverunning.

Meeleweg 110

Op de verbeelding wordt de aanduiding 'erf zonder bebouwing" opgenomen.

Middeldijk 13

Op de verbeelding wordt het zoekgebied aangepast voor het bouwen van een werktuigen- stroberging.

Middeldijk 35

Omzetten van een deel van de agrarische bestemming naar een woonbestemming vanwege een verleende omgevingsvergunning.

Middeldijk 55 en 57

Op de verbeelding wordt de maatvoering: 'maximaal aantal woningen: 2' toegevoegd.

Middenweg 2A

Op de verbeelding wordt het zoekgebied aangepast voor het bouwen van een bedrijfswoning.

Nieuwe Berkendijk 5 en 7

Op de verbeelding wordt de 2e vergunde bedrijfswoning alsnog opgenomen.

Ommerweg 4A

Op de verbeelding wordt het bouwvlak voor de realisatie van een Tiny house aangepast en de aanduiding 'erf zonder bebouwing" opgenomen .

Ommerweg 6A

Op de verbeelding wordt het zoekgebied aangepast voor het bouwen van een berging.

Oosterhulst 5

Op de verbeelding wordt de maatvoering 'maximaal aantal woningen: 2' toegevoegd en het woonvlak aangepast.

Oosterhulst 58 en 58A

Op de verbeelding wordt aan de woonbestemming de maatvoering 'maximaal aantal woningen: 2' toegevoegd.

Oude Hessenweg 2A

Op de verbeelding wordt de maatvoering: 'maximaal aantal woningen: 2' en de maatvoering 'maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken' toegevoegd.

Peezeweg 4

Op de verbeelding wordt de bouwaanduiding 'karakteristiek' toegevoegd aan het perceel.

Peezeweg 15, 17, 19 en 21

Op de verbeelding wordt de woonbestemming voor nummer 21 iets verschoven na een kadastrale splitsing.

Poppenallee 20

Op de verbeelding wordt de maatvoering 'maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken' toegevoegd.

Poppenallee 22A

Op de verbeelding wordt de maatvoering 'maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken' toegevoegd.

Ruitenborghweg 3A

Op de verbeelding wordt het zoekgebied aangepast voor de realisatie van een kleinschalig kampeerterrein.

Ruitenveen 26A

Op de verbeelding wordt het zoekgebied aangepast voor de uitbreiding van het hoofdgebouw.

Schoolweg 2

Op de verbeelding wordt de bedrijfsbestemming op de schuur weer toegevoegd die was weggevallen.

Schoolweg 10 - 10A

Op de verbeelding wordt de gebiedsaanduiding – 'overige zone – agrarisch bedrijf a' verwijderd.

Tolhuisweg 11
Op de verbeelding wordt het zoekgebied aangepast voor het wijzigen van een bestaande monumentale schuur als woning.
Veldweg 3
Op de verbeelding wordt de maatvoering 'maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken' toegevoegd.
Vilstersestraat 28
Op de verbeelding wordt het zoekgebied aangepast voor optimalisatie van de bedrijfsvoering en indeling van het perceel.
Vossersteeg 14
Op de verbeelding wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij' verwijderd.
Vossersteeg 91
Op de verbeelding wordt de aanduiding 'erf zonder bebouwing" opgenomen.
Wagteveldweg 5, 7 en 9
Op de verbeelding wordt aan de woonbestemming de maatvoering 'maximaal aantal woningen: 2' toegevoegd.
Welsummerweg 32
Op de verbeelding wordt de aanduiding 'erf zonder bebouwing" opgenomen.
Westerveldweg 7
Op de verbeelding wordt het zoekgebied aangepast om daarin de bestaande kuilvoerplaten op te nemen.
Westerveldweg ong
Op de verbeelding wordt het zoekgebied aangepast voor de bouw van een bedrijfswoning.
Zandspeur 74
Op de verbeelding wordt de maatvoering 'maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken' toegevoegd.
Zonering waterkering van de dijk van de Vecht
Op de verbeelding wordt de zonering van de waterkering voor de dijk rondom de Vecht toegevoegd.

Opgenomen wijzigingsplannen en herzieningen

- ***18e herziening Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Strenkhaarsweg 15 en 1918e herziening Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Strenkhaarsweg 15 en 19***
  Van Agrarisch naar Maatschappelijk en Bos voor realiseren van langdurige zorg.
- ***Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 23e herziening, Van Marleweg, Meeleweg en Vossersteeg***
  Van Wonen naar Maatschappelijk en verplaatsen bouwrecht voor Meeleweg 43. Bouwrecht naar Vossersteeg 91D. Toevoegen woning aan de G.W. van Marleweg 10 door toepassen Sloop voor Kansen.
- ***24e herziening Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Koelmansstraat 73C en Hoenderweg 6***
  Verplaatsen extra bouwrecht van Hoenderweg naar Koelmansstraat.
- ***Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, 26e herziening, Oosterveen 79***
  Realiseren kleine woning door Sloop voor kansen.
- ***Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, 27e herziening, Buurtweg 4***
  Van Agrarisch naar Wonen en realiseren kleine woning door Sloop voor kansen.

- ***Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, 28e herziening, Dommelerdijk 18***
  Van Agrarisch naar Wonen en realiseren kleine woning door Sloop voor kansen.
- ***Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, 29e herziening, Oosteinde 65 en Westerveen 54***
  Van Agrarisch naar Wonen en toepassen sloop voor kansen voor 2 woningen, waarvan 1 woning wordt gesplitst in twee kleine woningen.
- ***Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, herziening 30, Rekveldweg 6 en Hessenweg 58 en 83***
  Van Agrarisch naar Wonen en toepassen sloop voor kansen voor 1 woning aan Rekveldweg 6. Sloop m2 inzetten voor woning aan Hessenweg 58 en kleine woning aan Hessenweg 83.
- ***Chw Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, 7e wijziging, Buitenruimte Sjaloomschool***
  Agrarische bestemming achter de Sjaloomschool aan de Hoevenweg 1 wordt een maatschappelijke bestemming voor de aanleg van parkeerplaatsen, landschappelijke inpassing en een speel/sportveld.

Regels

- In artikel 1 is het begrip 'aanhuisverbonden beroep en bedrijf' de tekst aangepast aan de Omgevingswet en de verwijzing naar oude wetgeving verwijderd. In dit geval een verwijzing naar het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).
- Het begrip 'bestaande schil' is toegevoegd aan de begrippenlijst om te voorkomen dat bijbehorende bouwwerken meetellen met de inhoud van de woning.
- Het begrip 'dagbesteding' is toegevoegd aan de begrippenlijst zoals deze was opgenomen in de 18e herziening Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Strenkhaarsweg 15 en 19. Er was al een begrip 'dagbesteding en logeren', maar deze is specifiek voor de Vilstersestraat 36/36A. Wel is de eerste zin van het laatst genoemde begrip iets gewijzigd en aangepast zoals de zin in het begrip 'dagbesteding is opgenomen'.
- De aanduiding 'schuilstal” is op verschillende plaatsen in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen en staat ook in artikel 3.1. genoemd. Er is geen begripsbepaling van het woord schuilstal en dat kan wellicht tot verwarring leiden. Om die reden wordt een nieuwe begripsbepaling 'schuilstal' in het bestemmingsplan opgenomen, zodat voor alle schuilstallen in het bestemmingsplan duidelijk is wat daarmee wordt bedoeld.
- Het begrip 'woon-zorg' is toegevoegd aan de begrippenlijst zoals deze was opgenomen in de 18e herziening Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Strenkhaarsweg 15 en 19.

In de artikelen **Agrarisch, Agrarisch glastuinbouw, Agrarisch met waarden, Bedrijf, Cultuur en ontspanning, Detailhandel, Horeca, Landhuis, Maatschappelijk, Recreatie - Recreatiewoning, Recreatie - Verblijfsrecreatie, Sport, Verkeer - Railverkeer** is onder de bestemmingsomschrijving toegevoegd dat er per bestemmingsvlak één woning is toegestaan tenzij op de verbeelding met een aanduiding anders is toegestaan. In artikel 28 **Wonen** is de doorhaling van deze zin weer verwijderd, zodat ook hier weer duidelijk is aangegeven dat er per bestemmingsvlak één woning is toegestaan tenzij op de verbeelding anders is weergegeven.

Extra afwijkingsmogelijkheid in de bestemming Agrarisch en Agrarisch met waarden
In de regels is in het ontwerp 9e verzamelplan een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om een 2e bedrijfswoning te kunnen realiseren. In de regels was opgenomen dat onder voorwaarden het mogelijk was een 2e bedrijfswoning te realiseren als er sprake was van 2 volledige arbeidskrachten. Dit is gewijzigd in anderhalve arbeidskracht.

Toevoegen en/of aanpassingen in regels bestemming Agrarisch

- In artikel 3 **Agrarisch** is onder 3.5.1 is lid q toegevoegd. Dit komt voort uit de 7e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Westerveldweg ong - Schoolweg 10.
- In 3.6.1 lid a onder 5 is de tekst iets aangepast na overleg met de OD IJsselland.

Toevoegen en/of aanpassingen in regels bestemming Agrarisch met waarden

- In de bestemmingsomschrijving van artikel 5 **Agrarisch met waarden** is lid n toegevoegd waardoor een park gerealiseerd kan worden bij de aanduiding 'park met natuurwaarden' en is na lid y een inrichtingsplan hiervoor opgenomen.
- In 5.5.2. is een voorwaardelijke verplichtingen toegevoegd aan de regels en komt voort uit de 18e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Strenkhaarsweg 15 en 19, Lemelerveld.
- In 5.6.1 lid a onder 5 is de tekst iets aangepast na overleg met de OD IJsselland. In 5.6.1 Afwijken is lid e toegevoegd zodat onder voorwaarden afgeweken kan worden van het opgenomen inrichtingsplan.

Toevoegen en/of aanpassingen in regels bestemming Bos

- In artikel 11 **Bos** is in 11.1 bestemmingsomschrijving lid f toegevoegd zodat een voedselbos gerealiseerd kan worden bij de aanduiding 'voedselbos'.
- In 11.4 is een voorwaardelijke verplichting en in 11.5 een afwijking van de gebruiksregels toegevoegd aan de regels. Deze komen voort uit de 18e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Strenkhaarsweg 15 en 19, Lemelerveld.

Toevoegen en/of aanpassingen in regels bestemming Maatschappelijk

- In 17.1 is in de bestemmingsomschrijving lid j, k, l en m toegevoegd, waardoor woonzorgwoningen en dagbesteding mogelijk wordt gemaakt waar de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - woon-zorg' en 'specifieke vorm van maatschappelijk - dagbesteding' is opgenomen. Daarnaast kan er opslag, kantoor of andere facilitaire voorzieningen en een moestuin gerealiseerd worden.
- In 17.2.2 Bedrijfswoningen is lid d toegevoegd waardoor bij de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - woon-zorg' er maximaal 1 bedrijfswoning aanwezig mag zijn.
- In 17.2.3 is lid e toegevoegd waardoor bijbehorende bouwwerken alleen binnen bouwvlak gebouwd mogen worden.
- Sublid 17.2.5 is toegevoegd waarin nadere eisen zijn opgenomen.
- Sublid 17.3.2 Afwijken van de bouwregels voor gebouwen is toegevoegd en in 17.4.1 Strijdig gebruik zijn lid a, f, g en h voor Strenkhaarsweg 15 en 19 toegevoegd. Verder is lid 17.5 Afwijken van de gebruiksregels van de voorwaardelijke verplichting voor landschappelijke inpassing opgenomen. Dit komt allemaal voort uit de 18e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Strenkhaarsweg 15 en 19, Lemelerveld.
- In 17.3.1 is in lid d sub 1 het woordje tot vervangen door van en bij sub 2 is de verwijzing naar de Stuctuurvisie Buitengebied naar de Omgevingsvisie gemeente Dalfsen.

- In 17.4.1 strijdig gebruik zijn lid d, e toegevoegd voor de percelen Hoevenweg 1 en Meeleweg 43 zodat de percelen ingericht moeten worden volgens de inrichtingsplannen.

Toevoegen en/of aanpassingen in regels bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie
In 22.2.1 Gebouwen is in de bouwregels toegevoegd dat de oppervlakte van waterlodges niet meetelt voor de gezamenlijke oppervlakte van alle gebouwen.

Toevoegen en/of aanpassingen in regels bestemming Wonen
- In 28.2.2 Bijbehorende bouwwerken is lid q toegevoegd zodat er alleen gebouwd kan worden volgens het in de regels opgenomen erfinrichtingsplan voor Dedemsweg 11.
- In 28.5.1 Strijdig gebruik zijn de verwijzingen naar de bijlagen met erfinrichtingsplannen voor diverse adressen opgenomen zoals deze hieronder zijn benoemd.
- 28.6.1 Afwijken voor slopen is toegevoegd voor Strenkhaarsweg 12 en 12A en voor Dommelerdijk 18 zodat er binnen de gestelde termijn ook daadwerkelijk gesloopt gaat worden.
- In 28.7.1 lid a is in de tekst boerderij gewijzigd in (agrarische) bedrijfswoning of bedrijfswoningen.

Toevoegen en/of aanpassingen in regels bestemming Kleine woning
- In 29.2.1 lid a is vanwege een zienswijze op het ontwerp 9e verzamelplan de regel over de maximale netto vloeroppervlakte verwijderd voor een kleine woning en is de regel over de dakhelling iets aangepast. Hierdoor hebben initiatienemers meer mogelijkheden een levensloopbestendige woning te realiseren en zorgt de dakhelling er voor dat woningen een uitstraling krijgen die bij het buitengebied past, namelijk één laag met een kap.
- In 29.3.1 Strijdig gebruik is lid b toegevoegd zodat de gronden en opstallen alleen volgens de opgenomen erfinrichtingsplannen gebruikt mogen worden voor diverse adressen.
- 29.4.1 Afwijken voor slopen is toegevoegd voor Dommelerdijk 18 zodat er binnen de gestelde termijn ook daadwerkelijk gesloopt gaat worden.

Wijzigingen en toevoeging erfinrichtingsplannen
- Voor de in dit verzamelplan opgenomen herzieningen en omgevingsvergunningen zijn de erfinrichtingsplannen toegevoegd aan de regels van dit verzamelplan. Dit betreft de volgende adressen: **Hoevenweg 1, G.W. van Marleweg 10, Meeleweg 43, Oosteinde 65, Ruitenborghweg 11A, Strenkhaarsweg 15 en 19, Tolhuisweg 11A, Vossersteeg 91D, Westerveen 54, Rekveldweg 6, Hessenweg 58, 58A en 58B en Hessenweg 83, Koelmansstraat 73C, Oosterveen 79, Buurtweg 4, Dommelerdijk 18, Meeleweg 35.**
- Door de sloop en verkoop van m2 aan landschapsontsierende bebouwing aan de **Dedemsweg 11** is er een erfinrichtingsplan opgesteld. Deze wordt aan dit verzamelplan toegevoegd.
- Naast een aanpassing van de erfinrichting is ook een tuinontwerp opgesteld en akkoord bevonden voor het perceel **Peezeweg 21**. De aangepaste erfinrichting en het tuinontwerp worden toegevoegd aan dit verzamelplan.
- Bij de procedure voor het realiseren van een kleine woning aan de **Welsummerweg 2 en 2A** is een erfinrichtingsplan opgesteld. Deze wordt aan dit verzamelplan toegevoegd.

Kleine tekstuele aanpassingen
Als laatste zijn enkele tekstuele en grammaticale verbeteringen doorgevoerd.