

**12e herziening
bestemmingsplan
Lemelerveld 2006,
Heideparkweg 14**

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Algemeen	5
1.2 Aanleiding	5
1.3 De bij het plan behorende stukken	5
Hoofdstuk 2 Beleid	7
2.1 Europees	7
2.2 Nationaal	7
2.3 Provinciaal beleid	9
2.4 Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 3 Onderzoek	14
3.1 Beschrijving van de huidige situatie	14
3.2 Onderzoeken	14
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	22
4.1 Algemeen	22
4.2 Beschrijving gewenste situatie	22
Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels	23
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	24
Hoofdstuk 7 Inspraak en overleg	25
7.1 Inspraak	25
7.2 Overleg	25
Hoofdstuk 8 Zienswijzen en kennisgeving	26
Bijlagen bij de toelichting	27
Bijlage 1 Advies Oversticht	28
Bijlage 2 Aanvullend advies Oversticht	33
Bijlage 3 Quickscan flora en fauna	35
Regels	61
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	62
Artikel 1 Begrippen	62
Artikel 2 Wijze van meten	66
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	68
Artikel 3 Agrarisch	68
Artikel 4 Wonen	70
Artikel 5 Waarde - Archeologie	72
Hoofdstuk 3 Algemene regels	74
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	74
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	75
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	76
Artikel 9 Algemene procedureregels	77
Artikel 10 Overige regels	78
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	79

Artikel 11	Overgangsrecht	79
Artikel 12	Slotregel	80
Bijlagen bij Regels		81
Bijlage 1	Erf- en landschapsplan	82

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor de bestemmingsplanherziening en de ligging en de begrenzing van het plangebied aangegeven. Verder is aangegeven welk bestemmingsplan er nu geldt.

1.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan “**12e herziening bestemmingsplan Lemelerveld 2006, Heideparkweg 14**” is een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan “Lemelerveld 2006” dat is vastgesteld op 24 september 2007. Deze herziening heeft betrekking op het perceel Heideparkweg 14 in Lemelerveld dat in het kernplan Lemelerveld 2006 ligt in de overgang van kern naar buitengebied.



1.2 Aanleiding

De bestaande woning aan de Heideparkweg 14 is in slechte staat en staat voor op het perceel direct aan de Heideparkweg. Vanwege de veiligheid en het woongenot bestaat de wens om de woning te herbouwen maar verder van de weg te plaatsen. Omdat het bouwvlak strak om de bestaande woning is ingetekend is verplaatsing niet mogelijk binnen het bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom nodig. Ook is de wens om een grotere woning met bijgebouw te realiseren. De grootte van het bestemmingsvlak blijft ongewijzigd. Deze ontwikkeling is mogelijk omdat het perceel op de overgang tussen het buitengebied en de kern Lemelerveld ligt. Het Oversticht heeft positief geadviseerd over de ontwikkeling, er is een sterke toename van ruimtelijke kwaliteit.

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het 12e herziening bestemmingsplan Lemelerveld 2006, Heideparkweg 14 bestaat uit de volgende stukken:

- a. Toelichting;
- b. Verbeelding (NL.IMRO.0148.LLemhz12-on01);

12e herziening bestemmingsplan Lemelerveld 2006, Heideparkweg 14 (ontwerp)

c. Regels.

Hoofdstuk 2 **Beleid**

2.1 Europees

2.1.1 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.

2.1.2 Vogel- en Habitatrichtlijn

Natura 2000 is een netwerk van beschermde natuurgebieden, dat door de lidstaten van de Europese Unie wordt opgezet. Door Natura 2000-netwerk worden de gebieden (natuurlijke habitatten) en de wilde flora en fauna op het Europese grondgebied van de lidstaten beschermd. 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 is het soortenbeleid uit de Vogel- en Habitatrichtlijn vertaald in de Flora- en faunawet.

2.2 Nationaal

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Sinds 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking. De SVIR heeft verschillende nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. Ook zijn met het SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken vervallen die waren benoemd in de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de SVIR is aangegeven dat voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, het roer om moet in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Er is nu te vaak sprake van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland. Om dit te kunnen veranderen, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op dertien nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken ('je gaat er over of niet').

Buiten deze dertien belangen hebben gemeenten en provincies beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan eenvoudigere regelgeving. Daarbij verwacht het Rijk dat gemeenten en provincies zich ook inzetten voor meer eenvoud en verdere integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het dertiende nationale belang zoals genoemd in de SVIR is relevant voor deze ontwikkeling. Het dertiende belang is de zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Hieraan voldoet dit bestemmingsplan.

2.2.2 Nationaal Waterplan

De Vierde Nota Waterhuishouding is op 22 december 2009 vervangen door het Nationaal Waterplan. Dit is de nieuwe planvorm op Rijksniveau op basis van de nieuwe Waterwet. Het Nationaal Waterplan vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding, waarbij veel van het ingezette beleid uit deze nota's wordt voortgezet. Het Nationaal Waterplan heeft de status van een structuurvisie voor de ruimtelijke aspecten op basis van de Wet ruimtelijke ordening. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Er komen nieuwe normen op basis van overstromingskansen die per dijkkringgebied zullen worden vastgesteld.

2.2.3 Waterbeleid 21e eeuw

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

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

De trits vasthouden, bergen en afvoeren houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd. Bij de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren gaat het erom dat het water zoveel mogelijk wordt schoongehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aanbod.

2.2.4 Natuurbeschermingswet 1998

Sinds 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 in werking. Deze wet bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. Hierin zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. Onder deze wet worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, staatsnatuurmonumenten en beschermde natuurmonumenten en wetlands.

2.2.5 Flora- en faunawet

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt. Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten (licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd).

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Omgevingsvisie en verordening Provincie Overijssel

De Omgevingsvisie richt zich op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd. Duurzaamheid wordt gerealiseerd door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities. In de volgende hoofdstukken is te lezen dat de plannen waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft aansluiten bij de Omgevingsvisie.

In de Omgevingsvisie zijn gebiedskenmerken verwoord. Deze gebiedskenmerken zijn uitgewerkt in de Catalogus Gebiedskenmerken. De Omgevingsverordening verankert dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in overeenstemming met de gebiedskenmerken. Verder moet in het bestemmingsplan onderbouwd worden dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat ook in de Omgevingsvisie is opgenomen. Met name van belang zijn de normerende en richtinggevende uitspraken die in de Catalogus gedaan worden.

2.3.2 Heideparkweg 14

2.3.2.1 Ontwikkelingsperspectief

Het perceel Heideparkweg 14 heeft het ontwikkelingsperspectief "Buitengebied accent productie - schoonheid van de moderne landbouw". Voor een duidelijke weergave zie onderstaande figuur.



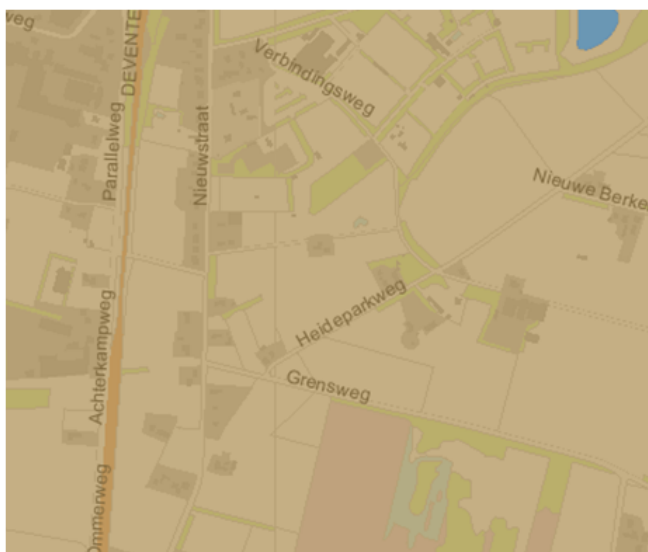
De herziening voldoet aan het ontwikkelingsperspectief omdat het de agrarische bedrijvigheid in de omgeving niet belemmert. Op geen enkele manier wordt verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw beperkt. De woning is immers al bestaand, maar wordt binnen het bestemmingsvlak naar achteren verplaatst. De vorm van het bestemmingsvlak wordt aangepast, maar neemt niet toe. Ook wordt het erf in overeenstemming met het advies van het Oversticht aangesloten bij het landschap. Het landschap blijft daarom herkenbaar.

2.3.2.2 Gebiedskenmerken

Op het plangebied zijn drie lagen van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurgebied en de lust en leisurelaag. Hieronder worden de ontwikkelingen nader toegespitst op deze drie lagen.

2.3.2.2.1 Natuurlijke laag

Zoals zichtbaar op onderstaand figuur ligt het plangebied op kaart met kaartnummer 09295046 in de natuurlijke laag binnen het gebiedstype "Dekzandvlakten en ruggen".

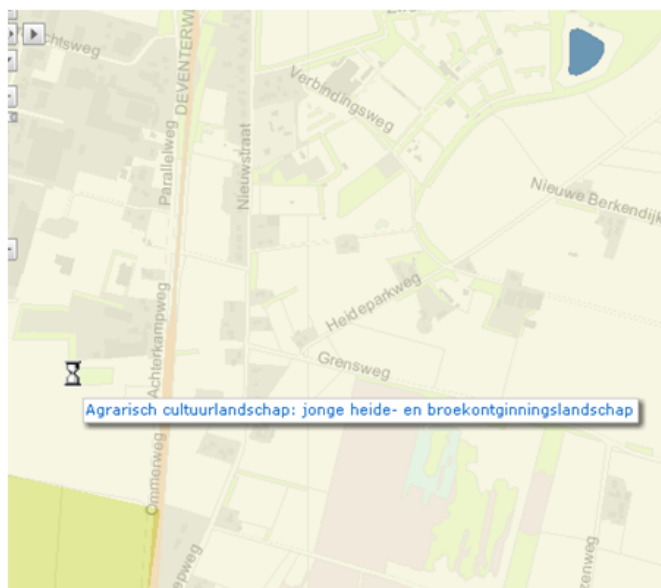


De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dekzandvlakten krijgen een beschermende bestemmingsregeling gericht op de instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. Als ontwikkelingen plaatsvinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. De strekkingsrichting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, is het uitgangspunt.

Volgens het advies van het Oversticht is er wel een natuurlijke steilrand. Deze wordt via regels voor werken beschermd.

2.3.2.2.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

Zoals zichtbaar op onderstaand figuur ligt het perceel Heideparkweg 14 op kaart met kaartnummer 09295047 in de laag van het agrarisch cultuurlandschap binnen het "Jonge heide- en broekontginningslandschap".



De richtinggevende uitspraak geeft aan als ontwikkelingen plaatsvinden 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

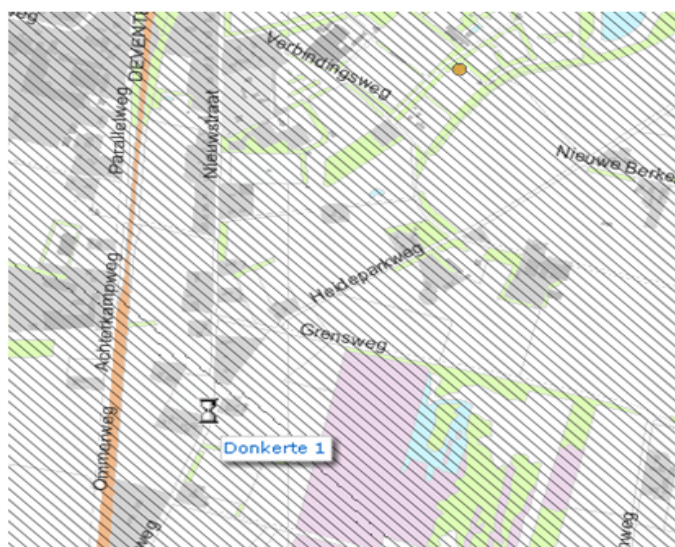
kenmerkende ruimtematen.

De richtinggevende uitspraak die de Catalogus Gebiedskenmerken over het plangebied doet is niet van toepassing. De kenmerkende kwaliteiten van het jonge- heide en broekontginnings- landschap, waarover de Catalogus Gebiedskenmerken spreekt, zijn in het plangebied en de omliggende gronden niet aanwezig.

Achter de geplande woning ligt wel een open kamp. (Kampenlandschap volgens het gemeentelijk Landschapsontwikkelingsplan zoals aangegeven in paragraaf 2.4.3) Doordat daar de bestemming agrarisch blijft zonder bouwmogelijkheden blijft de openheid van het kamp gehandhaafd.

2.3.2.2.3 Lust en leisurelaag

Zoals zichtbaar op onderstaand figuur ligt het perceel Heideparkweg 14 op kaart met kaartnummer 09295049 in de lust- en leisurelaag in het gebied waar donkerte centraal staat.



In de donkere gebieden is alleen minimaal noodzakelijke toepassing van kunstlicht toegestaan. Dit vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht. Veel aandacht voor vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen in het buitengebied.

In het plan wordt niet voorzien in extra kunstlicht. Als men verlichting toepast dan dienen de armaturen naar beneden te schijnen. Dit is geregeld in de regels van het bestemmingsplan. Het plan is dan ook in overeenstemming met voornoemde richtinggevende uitspraak.

2.3.3 Generiek beleid Omgevingsverordening

De Omgevingsvisie introduceert de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Ontwikkelingen in de Groene omgeving gaan hierdoor samen met een impuls in kwaliteit. Bestemmingsplannen voor de groene omgeving voorzien alleen in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de groene omgeving, als hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn. Ook moet aangetoond worden dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. Van nieuwvestiging of grootschalige uitbreiding is geen sprake. Het bestemmingsplan voorziet wel in een groter bouwvlak. Dit is aanvaardbaar omdat het hier gaat om overgangsgebied van het buitengebied naar de kern Lemelerveld. Het Oversticht heeft positief geadviseerd over de ontwikkeling en daarnaast over de landschappelijke inpassing.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Vigerende bestemmingsplannen

De locatie ligt binnen het plangebied waarvoor op 24 september 2007 het bestemmingsplan "Lemelerveld 2006" is vastgesteld. Deze herziening sluit aan bij de in het plan opgenomen toelichting en regels. De digitale verbeelding wordt herzien zoals zichtbaar is op de bij deze herziening behorende digitale verbeelding. De regels en verbeelding wijken af van de bestaande systematiek voor zover de SVBP 2012 dat vereist.

2.4.2 Structuurvisie kernen Dalfsen

De Structuurvisie kernen Dalfsen geeft geen ontwikkelingsrichting voor het perceel Heideparkweg 14.

2.4.3 Landschapsontwikkelingsplan

In het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een visie op het landschap van Dalfsen uitgewerkt in wensen en projecten. Het LOP is een gemeentedeekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. Volgens het LOP ligt het perceel in het kampenlandschap waar aanplant langs wegen, houtwallen op kavelgrenzen en steilranden en inrichting van erven (gebouwen en beplanting) zijn gericht op het ontwikkelen van een sterke landschappelijke structuur.

2.4.4 Externe veiligheidsbeleid

2.4.4.1 Wat is externe veiligheid?

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's voor de omgeving die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich voor rondom zowel risicovolle inrichtingen, transportassen als buisleidingen waarover / waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan LPG-tankstations. Bewoners en werknemers, recreanten en publiek lopen risico's bij het betreden van het publieke domein en gebouwen. Thema's als brandveiligheid en milieurisico's zijn de laatste jaren sterk onder de aandacht gekomen, mede naar aanleiding van de tragische gebeurtenissen in Enschede en Volendam.

Bij externe veiligheid spelen twee termen een grote rol: plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is 'de kans, dat zich op een bepaalde plaats over een periode van één jaar een dodelijk ongeluk voordoet, als direct gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen, als zich op die plaats 24 uur per dag en onbeschermd een persoon zou bevinden.' Het is hierbij niet van belang of zich op die plaats daadwerkelijk een persoon bevindt. Het plaatsgebonden risico is een abstracte grootheid. Personen die daadwerkelijk op die plaats zouden verblijven, lopen dat risico. De norm voor het plaatsgebonden risico in Nederland is in beginsel een kans van 1 op de miljoen per jaar (ofwel 10^{-6} per jaar).

Groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep personen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, overlijdt vanwege een ongeval met gevaarlijke stoffen. Met de grootheid groepsrisico is getracht een maat voor maatschappelijke ontwrichting te creëren. Bij het groepsrisico gaat het om de werkelijk aanwezige bevolking in de omgeving van een activiteit met gevaarlijke stoffen en de spreiding van de bevolking in dat gebied.

2.4.4.2 Externe veiligheidsbeleid

Op landelijk niveau is afgesproken dat iedere gemeente zijn eigen externe veiligheidsbeleid dient te voeren. Daartoe heeft de gemeenteraad op 26 maart 2012 vernieuwde (geactualiseerde) externe veiligheidsbeleid vastgesteld.

De doelstelling van het nieuwe beleid is om samen met alle veiligheidspartners de huidige veilige woon- en leefomgeving in stand te houden en waar mogelijk te verbeteren. Met het nieuwe beleid wordt ernaar gestreefd dat alle generaties bewoners van de gemeente Dalfsen zich veilig (blijven) voelen in hun leefomgeving. In de gemeente Dalfsen maakt externe veiligheid onderdeel uit van het integrale veiligheidsbeleid.

Uit een inventarisatie is gebleken dat binnen de gemeente een aantal risicobronnen aanwezig zijn. Naast 4 LPG-tankstations en een ammoniak koelinstallatie zijn ook vuurwerkopslagen en propaantanks aanwezig. Ook transporten van gevaarlijke stoffen zijn van belang. Met name het transport van gevaarlijke stoffen over de weg en via buisleidingen (aardgas).

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.

Ten aanzien van het groepsrisico is in het beleid aangegeven dat het bestuur van de gemeente Dalfsen verantwoordt 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, in verband met de verschillende belangen die hierin spelen. Naast het veiligheidsbelang speelt vanzelfsprekend ook een economische belangenafweging.

2.4.4.3 Heideparkweg 14

Dit bestemmingsplan regelt het herbouwen van een woning op een iets grotere afstand tot de weg dan de bestaande woning. Dit plan voorziet daarmee niet in nieuwe risicobronnen. De bestaande woning ligt op ruim 700 meter van een grote aardgastransportleiding. Hierdoor wil de Veiligheidsregio graag advies uitbrengen over de ontwikkeling. De Veiligheidsregio is daarom in het kader van vooroverleg betrokken bij het planproces. Doordat er sprake is van verschuiving van een woning en geen toename, veranderd het groepsrisico niet.

De ontwikkeling is niet in strijd met het gemeentelijke externe veiligheidsbeleid.

Hoofdstuk 3 Onderzoek

3.1 Beschrijving van de huidige situatie

Het plangebied ligt ten zuidoosten van de kern Lemelerveld. Op dit moment zijn de regels van het bestemmingsplan "Lemelerveld 2006" van toepassing. Het perceel heeft de bestemming "woondoeleinden", "tuin" en "agrarische doeleinden".

Het erf ligt in een kleinschalig landschap, voormalige heide. Ten noorden van het erf is een hoger gelegen kamp zichtbaar.

De huidige boerderij verkeert in slechte staat van onderhoud. De woning is niet karakteristiek. De woning staat dicht op de weg. Vanuit oogpunt van verkeersveiligheid en woongenot is het niet wenselijk om de situatie in stand te houden.

3.2 Onderzoeken

Voor de beoordeling wordt gekeken naar de mate waarin belangen van de bewoners en/of eigenaren van de aangrenzende gronden door de uitwerking kunnen worden geschaad. Gekeken wordt hierbij naar de archeologie, bodem, duurzaamheid, natuur en landschap, externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit het Politiekeurmerk, de verkeerssituatie en water.

3.2.1 Archeologie

3.2.1.1 Algemeen

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een stevigere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden en de introductie van het zogenaamde "veroorzakerprincipe". Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden.

Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden. Voor de bekende waarden kan de beleidskaart behorende bij het Archeologisch beleidsplan gemeente Dalfsen worden geraadpleegd. Het Archeologische beleidsplan en de bijbehorende kaart zijn in 2012 geëvalueerd. De resultaten van de evaluatie zijn te vinden in de Notitie Evaluatie archeologiebeleid 2012 Gemeente Dalfsen. In deze Notitie worden wijzigingen aangebracht in het beleidsplan van 2008 en de bijbehorende kaart. Om te kunnen beoordelen wat de bekende waarden zijn en waarmee er rekening moet worden gehouden met planvorming en feitelijke werkzaamheden moeten het Archeologische beleidsplan van 2008 en de Notitie Evaluatie archeologiebeleid 2012 in samenhang gelezen worden.

Het archeologiebeleid van de gemeente Dalfsen is nu via dubbelbestemmingen ook verwerkt in dit bestemmingsplan.

3.2.1.2 Heideparkweg 14

Het perceel ligt volgens het beleidsplan Archeologie in een gebied met "Waarde archeologie 6". Archeologisch onderzoek is pas nodig als ongeroerde grond met een oppervlak van minimaal 5000 m² wordt geroerd. Daarvan is geen sprake in dit geval. Archeologisch onderzoek is dus niet nodig. Wel wordt een dubbelbestemming toegevoegd aan het perceel. Dit is op grond van het Bro een vereiste.

3.2.2 Bodemkwaliteit

3.2.2.1 Regelgeving en beleid

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

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.

Op basis van de bodemkwaliteitskaart is grondverzet zonder bodemonderzoek mogelijk. De spelregels hiervoor zijn opgenomen in de Nota Bodembeheer regio IJsselvecht.

3.2.2.2 Beoordeling

Er is geen verkennend bodemonderzoek nodig, omdat de woning binnen het bestaande bestemmingsvlak wonen wordt gerealiseerd.

3.2.3 Duurzaamheid

De gemeente Dalfsen zet in op een "duurzaam Dalfsen", met als doelstelling een CO₂-neutrale gemeente in 2025.

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.

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 in de vorm van bestemmingsplannen, projectbesluiten en vrijstellingen zijn in beginsel alle drie verschijningsvormen van duurzaamheid relevant. De uiteindelijke keuze is een ruimtelijke afweging die op basis van bestuurlijke afwegingen wordt bepaald.

De gemeente Dalfsen heeft een convenant afgesloten met de provincie Overijssel. In dit convenant is een aantal overwegingen en uitgangspunten benoemd. De provincie Overijssel en de gemeente Dalfsen willen de duurzaamheidsgedachte uitdragen in de samenleving. De ambitie van de provincie Overijssel is gericht op een groene, duurzaam schone provincie. "Duurzaamheid" is met "ruimtelijke kwaliteit" de groene draad in de provinciale omgevingsvisie.

De speerpunten die worden genoemd "Investeren in duurzaam Overijssel" sluiten naadloos aan bij de gemeentelijke doelstellingen. Het gaat daarbij met name om de volgende speerpunten:

- energie en klimaat;
- veilige en gezonde leefomgeving;
- duurzaam ondernemen;
- biodiversiteit en integrale gebied- en plattelandsontwikkeling;
- innoveren in duurzaamheid;
- voorlichting en educatie.

De herbouw van de woning is een duurzame ontwikkeling aangezien de woning nu in slechte

staat is en niet karakteristiek is. Daarnaast is via de privaatrechtelijke weg geregeld dat er wordt geïnvesteerd in duurzaamheid op de locatie. Men moet zonnepanelen of een warmtepomp realiseren op de locatie.

3.2.4 Ecologie

Ter bescherming van ecologische waarden moet er bij ruimtelijke ingrepen een afweging worden gemaakt volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Flora- en faunawet.

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

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

Er is onderzoek geweest dat uitgevoerd is door Natuurbank Overijssel op 15 augustus 2012 met als kenmerk 167, versie 1.0 . Hieronder worden de conclusies besproken.

3.2.4.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in de EHS of in of in de nabijheid van een beschermd natuurgebied. Uitvoering van voorgenomen activiteit leidt niet tot aantasting van beschermde natuurgebieden. Voor het uitvoeren van de voorgenomen activiteit hoeft geen nadere analyse of onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen natuurbeschermingsvergunning en/of ontheffing aangevraagd te worden

3.2.4.2 Soortenbescherming

In de locatie zijn geen beschermde soorten planten aangetroffen. De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied nagenoeg tot een ongeschikte groeiplaats voor bijzondere planten.

Er zijn geen broedvogels op de locatie vastgesteld.

Vleermuizen zijn niet vastgesteld op de locatie. Geschikte verblijfplaatsen zijn niet aangetroffen. De te slopen woning in Lemelerveld heeft een rieten kap, halfsteens muren en geen houten (gevel)betimmeringen. Dit maakt het gebouw grotendeels ongeschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan niets gezegd worden over het gebruik van de locatie als vliegrouwe en foerageergebied. De locatie bestaat uit een agrarisch erf. Naast het erf behoort ook een perceel intensief beheer grasland tot het plangebied. Deze percelen zijn van beperkt belang als foerageergebied voor vleermuizen.

Er is in het plangebied geen beschermde zoogdieren waargenomen. Het valt niet uit te sluiten dat een minder zeldzame en -kritische soort als de egel en Steenmarter, incidenteel in het plangebied voorkomt. Het plangebied vormt echter geen essentieel onderdeel van het functionele leefgebied van deze soorten.

In het plangebied zijn geen amfibieën en reptielen aangetroffen. Het is niet uitgesloten dat minder zeldzame soorten als bruine kikker of gewone pad in het plangebied voorkomen. De inrichting en het gevoerde beheer maakt het gebied ongeschikt als leefgebied voor (zeldzame) amfibieën en reptielen. Voortplantingslocaties ontbreken op de locatie.

Er zijn geen beschermde soorten dagvlinders, libellen, kevers en mieren en vissen en kreeftachtigen aangetroffen. Er is in het plangebied geen geschikt leefgebied aanwezig voor beschermde soorten.

3.2.5 Externe veiligheid

3.2.5.1 Beoogde ontwikkeling

Het doel van dit plan is het verplaatsen van de woning aan de Heideparkweg 14 binnen het erf. De verplaatsing is daarmee zeer gering.

3.2.5.2 Inrichtingen

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, Vossersteeg 99 in Dalfsen.
- Tankstation Rondweg in Dalfsen.
- Garage Weerdhuisweg 11 in Lemelerveld.
- Tankstation, Burgemeester Backxlaan 204 in Nieuwleusen.

De veiligheidscontouren zijn maximaal 45 meter voor de plaatsgebonden risico. Voor de groepsrisico geldt een afstand van 150 meter. De afstand tussen het plangebied en de Weerdhuisweg 11 is circa 1,5 kilometer. Het plangebied ligt daarmee ruim buiten een risicocontour.

3.2.5.3 Vervoer van gevaarlijke stoffen

Weg

Het Rijk is op dit moment bezig met het opstellen van nieuwe wetgeving rond transportroutes; het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Deze wetgeving met het daarbij behorende Basisnetten wegen, spoor en water gaat de huidige Circulaire mvgs vervangen en treedt binnenkort in werking. In het navolgende onderzoek zijn reeds de bepalingen uit de nieuwe documenten in acht gehouden.

Binnen de gemeente Dalfsen vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats voor de verlading van gevaarlijke stoffen binnen bedrijven, waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt. Binnen de gemeente zijn 3 doorgaande routes waarop gevaarlijke stoffen vervoerd worden. Het betreffen:

- 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.

De routing is afgestemd op de gemeenten binnen de regio. Voornamelijk voor de bevoorrading van de LPG-tankstations zijn er ontheffingsroutes ingesteld. Gezien het gering aantal LPG wegtransporten dat plaatsvindt binnen de gemeente, wordt het plaatsgebonden risico PR 10-6 nergens overschreden.

Verder geldt dat het invloedsgebied binnen 200 meter van elke zijde van de route gevaarlijke stoffen ligt. Dit betekent dat als buiten deze zone ontwikkelingen gepland zijn er geen berekeningen nodig zijn.

De afstand van het plangebied tot de N348 is groter dan 200 meter. Waardoor vervoer gevaarlijke stoffen over de weg geen rol speelt.

Spoor

Volgens de "Marktverwachting vervoer gevaarlijke stoffen per spoor" (ProRail Spoorontwikkeling, 26 september 2007) vindt in de gemeente Dalfsen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over het spoor. Het betreft:

- Baanvak Zwolle-Meppel (brandbare gassen en zeer brandbare vloeistoffen);
- Baanvak Zwolle-Ommen (zeer brandbare vloeistoffen).

In verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen via het spoor, moet rekening gehouden worden met een buffer van 200 m aan weerszijden van de tracés. Mocht de gemeente willen bouwen in deze bufferzone dan moet hiermee rekening worden gehouden.

De dichtsbijzijnde spoorlijn ligt op meer dan 7 kilometer afstand tot het plangebied. Waardoor vervoer gevaarlijke stoffen over het spoor geen rol speelt.

3.2.5.4 Buisleidingen

De afstand tussen de dichtsbijzijnde beide leiding en het plangebied is ruim 700 meter. De veiligheidszones rondom deze leidingen zijn afhankelijk van onder andere diameter, druk en diepte van de leiding. Deze zijn voor deze twee leidingen 490 meter en 550 meter. Hiermee ligt het plangebied buiten het invloedsgebied van de leidingen.

Wel heeft de Veiligheidsregio aangegeven dat zij graag advies wil uitbrengen voor ontwikkelingen die binnen een zone van 800 meter van de leiding plaatsvinden, omdat er binnen die zone nog gewonden kunnen vallen en zij daar vooraf op willen kunnen voorbereiden.

Door verplaatsing van een woning neemt ook de groepsrisico niet toe. Het aantal aanwezigen binnen de zone neemt niet toe.

Conclusie

Doordat het plangebied buiten het directe invloedsgebied van leidingen, wegen, spoor of inrichtingen waar externe veiligheid een rol bij speelt, is een berekening niet noodzakelijk.

Rekening houdend dat het plan betreft het verplaatsen van een woning binnen het erf, waardoor er geen extra (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan, verandert de externe veiligheidssituatie met de huidige situatie niet. Een verdere verantwoording van het groepsrisico is niet nodig.

3.2.6 Geluid

Akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk aangezien het gaat om een bestaande woning die binnen de woonbestemming verplaatst wordt. Verder komt de bestaande woning op een grotere afstand van de Heideparkweg te liggen.

3.2.7 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen en staat de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit beschreven in de Wet milieubeheer, namelijk de Wet luchtkwaliteit. Het doel van deze wet is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. In deze wet zijn de richtlijnen van de Europese Unie geïmplementeerd. Voor Nederland geldt, dat alleen de verontreinigende stoffen zoals stikstofdioxide en kleine zwevende deeltjes (PM10) van belang zijn. Bij de overige verontreinigende stoffen zijn in Nederland nauwelijks overschrijdingen gemeten.

In de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 luchtkwaliteitseisen en de bijbehorenden speelt het begrip "in betekenende mate" een belangrijke rol. In de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate" (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO2 en PM10. 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. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Vooralsnog geldt dat:

- voor woningbouwlocaties met minder dan 1.500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden;
- voor infrastructuur dat bij minder dan 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie) ook geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden;

- voor kantoorlocaties is dat bij minder dan 100.000 m2 brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, of 200.000 m2 brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Duidelijk is dat het onderhavige plan geen ontwikkelingen mogelijk maakt, waardoor de luchtkwaliteit in betekenende mate zal verslechteren. Er wordt derhalve voldaan aan de Wet luchtkwaliteit.

Bijzondere aandacht verdient verder het op 16 januari 2009 in werking getreden Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen). Met deze amvb wordt de bouw van zogenaamde gevoelige bestemmingen in de nabijheid van rijks- en provinciale wegen beperkt. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg). Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo'n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er ook geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszone. Wel moet in die situaties de locatiekeuze goed gemotiveerd worden; dat gebeurt in de context van de goede ruimtelijke ordening.

De bestaande woning die wordt verplaatst ligt op een grotere afstand dan 50 meter van de provinciale weg.

3.2.8 Politiekeurmerk

Het handboek Politiekeurmerk Veilig Wonen® bestaande bouw bestaat uit eisen verdeeld over drie categorieën:

- woning (W-eisen);
- complex (C-eisen);
- omgeving (O-eisen).

Aan elke categorie is een eisenpakket en een certificaat verbonden.

Wat is het Politiekeurmerk Veilig Wonen bestaande bouw?

Met het Politiekeurmerk Veilig Wonen® bestaande bouw, weten bewoners dat ze in een veilig huis in een veilige, leefbare wijk wonen. Woningen, gebouwen of wijken die aan de eisen van het keurmerk voldoen, ontvangen afzonderlijk een certificaat. De drie certificaten bij elkaar vormen het Politiekeurmerk Veilig Wonen® bestaande bouw.

Met een paar maatregelen en afspraken regelt het keurmerk veiligheid in en rond het huis. Hiervoor is het echter wel noodzakelijk dat veel partijen samenwerken. Het keurmerk gaat namelijk niet alleen om een goed slot op de deur. Het keurmerk gaat ook om goede straatverlichting en goed onderhouden groenvoorzieningen. Hiervoor is de gemeente verantwoordelijk.

Integraal veiligheidsinstrument

Het keurmerk is een integraal veiligheidsinstrument. Dat maakt het keurmerk zo bijzonder. Het is niet slechts een 'middel' tegen inbraken. Het is een instrument dat ook andere vormen van criminaliteit tegengaat, zoals fietsendiefstal en vandalisme. Daarnaast zorgt het keurmerk ervoor dat iemand op tijd wordt gewaarschuwd als er brand uitbreekt. En, aanpassingen in en rond de wijk en afspraken over het beheer van de buurt, zorgen ervoor dat mensen in een veilige, leefbare buurt wonen. Een buurt waar ze zich nauwelijks zorgen hoeven maken over criminaliteit en gevaarlijke situaties. Een keurmerkwijk is meer dan een wijk waar nauwelijks ingebroken wordt. Het is een wijk waarin bewoners, woningcorporaties, politie, bedrijven en gemeente samen zorgen voor een leefbare plek.

Verschil nieuwbouw - bestaande bouw

Het Politiekeurmerk Veilig Wonen® kent twee eisenpakketten: één voor de nieuwbouw en één

voor bestaande wijken. Voor deze twee aandachtsgebieden is gekozen omdat in nieuwbouwgebieden alles nog mogelijk is. De wijk bestaat alleen op papier en ingrepen in woning of omgeving zijn eenvoudig te realiseren. Bij bestaande bouw is deze aanpak lastig. De inrichting van deze wijken is langer geleden bepaald: de wijk staat al jaren. Ingrepen zijn kostbaar. Daarnaast is de zeggenschap over de verantwoordelijkheid voor woning, complex, beheer en omgeving, versnipperd. Een bewoner heeft bijvoorbeeld wel iets te zeggen over zijn huis, maar lang niet altijd over zijn omgeving. Daar gaat de gemeente meestal over. Daarom is het werk in de bestaande bouw verdeeld over drie certificaten. Dit in tegenstelling tot in de nieuwbouw.

Certificaat Veilige Woning

Individuele woningen komen in aanmerking voor het certificaat Veilige Woning. Dit kunnen eengezinswoningen zijn, maar ook woningen die deel uitmaken van een appartementengebouw of flat. Voor individuele woningen geldt dat 'de schil' beveiligd moet zijn. Het gaat dan om voor-, zij-, achtergevel en het dak. Het gaat zowel om dichte als om bewegende delen (ramen en deuren). Het gaat om de beveiliging van alle delen die toegang verschaffen tot de woning. Maar, het gaat ook om verlichting en een rookmelder. Bewoners die in bijzondere omstandigheden verkeren - de waarde van hun inboedel is hoog - kunnen 'bovenop' het certificaat Veilige Woning andere beveiligingsmaatregelen treffen zoals het aanleggen van een alarminstallatie. Verzekeringsmaatschappijen kunnen hierover informatie verstrekken.

3.2.9 Verkeerssituatie

Het perceel Heideparkweg 14 wordt ontsloten op de Heideparkweg. Aan deze ontsluiting verandert niets. Ook verandert er niets in de verkeersintensiteit omdat het gaat om herbouw van een bestaande bestemde woning.

3.2.10 Water

3.2.10.1 *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.

3.2.10.2 *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 Waterbeheersplan 2010 – 2015 van het waterschap Groot Salland, het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen.

3.2.10.3 *Invloed op de waterhuishouding*

Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verhard oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijk watercorridor.

Bij nieuwe bouwwerken is de minimale ontwateringsdiepte een belangrijk aandachtspunt. De minimale ontwateringsdiepte is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld.

3.2.10.4 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 infiltratierool (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 woningen moeten worden aangesloten op een IBA.

3.2.10.5 Heideparkweg 14

In de onderstaande tabel is aangegeven welke waterhuishoudkundige aspecten relevant zijn.

Waterhuishoudkundig aspect	Relevantie	Toelichting
Veiligheid	Nee	-
Riolering en afvalwaterketen	Nee	Woning aansluiten op IBA.
Wateroverlast (oppervlaktewater)	N.v.t.	Het hemelwater wordt geïnfilterd in de bodem.
Grondwateroverlast	N.v.t.	-
Grondwaterkwaliteit	N.v.t.	-
Volksgesondheid	N.v.t.	-
Verdroging	Nee	-
Natte natuur	Nee	-
Inrichting/beheer en onderhoud	N.v.t.	Geen openbaar water aanwezig.
Recreatie	N.v.t.	Geen openbaar water aanwezig.
Cultuurhistorie	N.v.t.	-

3.2.10.6 Watertoetsproces

De gemeente heeft het waterschap Groot Salland geïnformeerd over het plan door het invullen van de digitale watertoets. De conclusie is, dat de korte watertoets moet worden doorlopen. De bestemming en de grootte van het plan hebben geen negatieve invloed op de waterhuishouding. In het kader van een goede ruimtelijke ordening vormt het aspect water verder geen aandachtspunt.

3.2.10.7 Overstromingsrisicoparagraaf

Er is geen sprake van overstromingsrisico's. Het plangebied ligt buiten de dijkringen en kent een overstromingsdiepte die minder is dan 0,2 meter.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

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

4.2 Beschrijving gewenste situatie

Na herziening van het bestemmingsplan zijn op het perceel Heideparkweg 14 de bestemmingen "woondoeleinden" en "agrarische doeleinden" herzien in de bestemmingen "wonen" en "agrarisch". Verder is de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 6" toegevoegd. De digitale verbeelding is ook aangepast. De vorm van het bestemmingsvlak voor wonen en agrarisch is aangepast. De bestemming tuin is verwijderd. Het bouwvlak voor de woning is iets vergroot en verplaatst binnen het bestemmingsvlak. Daarnaast is er een bijbehorend bouwwerk toegestaan van 100 m².

Hierdoor is het mogelijk om de bestaande woning op het perceel te verplaatsen.

Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

In dit hoofdstuk worden, voor zover nodig, de van het bestemmingsplan deulitmakende regels nader toegelicht. De regels geven inhoud aan de op de digitale verbeelding aangegeven bestemmingen. Ze geven aan, waarvoor opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden.

Het voorliggende bestemmingsplan "12e herziening bestemmingsplan Lemelerveld 2006, Heideparkweg 14" is een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan "Lemelerveld 2006".

De gronden op de digitale verbeelding aangewezen voor "Wonen" zijn bestemd voor wonen. De gronden op de digitale verbeelding aangewezen voor "Agrarisch" zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf. Deze bestemming kent een vergunningenstelsel voor werken. De gronden op de digitale verbeelding aangewezen voor "Waarde-Archeologie 6" zijn mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en vaststelling van archeologische waarden.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan een onderzoek te worden ingesteld naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Kosten worden verhaald via leges. Verder is een planschadeovereenkomst gesloten met initiatiefnemers. Er hoeft op grond van de Grondexploitatiewet geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Hoofdstuk 7 **Inspraak en overleg**

Deze zogenaamde maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het bestemmingsplan maatschappelijk draagvlak heeft.

7.1 Inspraak

Ter voorbereiding op het ontwerpbestemmingsplan zijn burgers en maatschappelijke organisaties betrokken door het ter inzage leggen van een voorontwerpbestemmingsplan. Dit voorontwerp heeft vier weken ter inzage gelegen van 24 september 2015 tot en met 21 oktober 2015. Er zijn drie reactie binnengekomen deze zijn hieronder kort samengevat en voor zover nodig van een gemeentelijke reactie voorzien.

7.2 Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan "12e herziening bestemmingsplan Lemelerveld 2006, Heideparkweg 14" aan de daartoe aangewezen instanties digitaal toegezonden. Er zijn 3 reacties binnengekomen deze zijn hieronder kort samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

7.2.1 Veiligheidsregio IJsselland (IN15/28672)

Op 19 oktober 2015 is per brief het advies van de Veiligheidsregio IJsselland over dit plan ontvangen. Het advies bevat 3 onderdelen:

- Met een luisterproef te controleren of het plangebied binnen het dekkinggebied van het Waarschuwing- en Alarmeringssysteem valt. Als dit niet het geval is, kan dit worden opgelost door gebruik te maken van NL-alert.
- Eventueel maatregelen voor te schrijven vanwege de route gevaarlijke stoffen op de N348, zoals: het toepassen van brandwerende materialen en gevel en (nood)uitgangen en vluchtroutes van de N348 af richten.
- Met het toepassen van risicocommunicatie het risicobewustzijn te vergroten.

Reactie gemeente:

Door de initiatiefnemer te informeren over het eerste en laatste onderdeel, is initiatiefnemer op de hoogte van de risico's die er zijn voor de locatie door de ligging nabij de N348 en het vervoer van gevaarlijke stoffen die erover plaatsvindt.

De maatregelen genoemd bij het tweede onderdeel zijn ruimtelijk niet relevant. Het zijn maatregelen die bouwtechnisch van aard zijn. Daarom wordt dit plan daarop niet aangepast.

7.2.2 Waterschap Groot Salland

Per brief van 30 september 2015 (IN15/28465) heeft het waterschap aangegeven dat het plan geen aanleiding vormt tot het maken van opmerkingen.

7.2.3 Provincie Overijssel

Het voorontwerp is naar de provincie gestuurd. Per mail van 24 september 2015 (EM15/32464) is aangegeven dat het plan niet in strijd is met het provinciaal ruimtelijk beleid. Als het plan ongewijzigd in procedure wordt gebracht dan zijn er vanuit provinciaal belang geen beletselen voor het verdere vervolg van deze procedure.

Hoofdstuk 8 Zienswijzen en kennisgeving

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen van <...> tot en met <...>. Er zijn wel/geen zienswijzen binnengekomen. De overheidsinstanties hebben aangegeven wel/geen zienswijze in te dienen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Advies Oversticht

H E T O V E R S T I C H T



Gemeente Dalfsen
t.a.v. mevrouw L. van Dam
Postbus 35
7720 AA Dalfsen

1654

INGEKOMEN		
30 JAN. 2013		
Zaak 2071	Stuk 10542	OVB / N
Afdeling OG		

Zwolle, 29 januari 2013
Kenmerk: 013 1885 DS

Betreft: Heideparkweg 14, Lemelerveld, gemeente Dalfsen
Inlichtingen bij: mevrouw ir. I.M. Nij Bijvank van Herel of mevrouw ir. A. Coops

Geachte mevrouw van Dam,

U vroeg de ervenconsulent van Het Oversticht een schets uit te brengen over de Heideparkweg 14 te Lemelerveld.

Bijgevoegd advies is mede gebaseerd op het beleid en de criteria uit de welstandsnota, maar is geen formeel welstandsadvies. Het plan dient bij definitieve bouwaanvraag dan ook alsnog door de welstandscommissie te worden beoordeeld.

Conclusie

Wij adviseren positief over de aanvraag tot sloop van de huidige woning en de herbouw van een woning met bijgebouw. De woning en het bijgebouw kunnen in noordelijke richting verschoven worden. Vanuit verkeersveiligheid en woongenot is dit acceptabel.

Voor het behoud van de kwaliteit van het landschap stellen wij als voorwaarde de achtergelegen kamp open te houden. Hekwerken met een gesloten uiterlijk zijn niet wenselijk. Een traditionele insteek voor herbouw is passend. Voor de architectuur van de woning en het bijgebouw verwijzen wij naar de welstandsnota. De initiatiefnemer kan een vooroverleg welstand aanvragen.

Bijgevoegd vindt u een toelichting op het advies.

Wij hopen u hiermee voldoende informatie verstrekt te hebben.

Hoogachtend,

drs. ing. D.H. Baalman, directeur
Namens deze, mr. ing. H.G.A.M. Verheyen, teamleider



Ervenconsulentadvies 1885 DS: Heideparkweg 14, Lemelerveld, Dalfsen

Kader: aanvraag sloop bebouwing en herbouw
Fase: Initiatief

Opgave

U heeft ons gevraagd te adviseren over de voorgestelde ontwikkeling van het erf aan de Heideparkweg 14 te Lemelerveld. Het betreft geen monument. Het gaat hierbij om een aanvraag tot sloop van een woning en de herbouw van een woning met bijgebouw. Het bijgebouw is reeds gesloopt. Het voorstel is de woning en het bijgebouw te verplaatsen in noordoostelijke richting, van de weg af. Dit vanwege veiligheid en woongenot.

De locatie is eind 2012 bezocht, ook mede vanwege een ontwikkeling van Rood voor Rood op de naastgelegen percelen.

Beleid

Het gebied ligt in de invloedssfeer van de dorpsrand van Lemelerveld. Het gebied heeft geen beschermde status. De gemeente heeft geen specifiek beleid voor de invulling van dorpsranden. Er geldt in het beleid wel als algemeen uitgangspunt dat bij wijzigingen de nieuwe situatie moet toevoegen aan de ruimtelijke kwaliteit van dorpsranden, landschap en erven.

Advies

Landschap en erfensemble

Het betreft een kleinschalig landschap, voormalige heide, aan de zuidzijde van het dorp. De locatie van het huidige erf is op kaartuitsnedes van rond 1900 al zichtbaar. Het landschap was meer besloten en afwisselend door singels, bomenrijen, losse bomen, weide, akker en heide. Ten noorden is een hoger gelegen kamp zichtbaar.

De huidige boerderij verkeert in slechte staat van onderhoud. De woning is niet karakteristiek. De woning staat ook dicht op de weg. Vanuit oogpunt van verkeersveiligheid en woongenot is het niet wenselijk deze situatie te behouden. Wij adviseren positief over sloop van de woning. De schuur is reeds gesloopt. Deze schuur was niet monumentaal. De schuur droeg wel kenmerken uit de bouwperiode. Wij vinden het jammer dat deze is gesloopt. Hergebruik was ons inziens goed mogelijk.

De familie stelt voor op deze locatie een traditioneel erf te herbouwen met een woning en losse schuur. Wij zijn positief over deze insteek en stellen hierbij als voorwaarden:

De ontwikkeling van een kleinschalig erf met een agrarische uitstraling:

- Behoud van de open kamp achter het erf, gesloten hekwerken zijn niet wenselijk. Palen met draad is voor het houden van kleinvee functioneel.
- Hoofd en bijgebouw, losse opzet van volumes. Bij voorkeur het hoofdgebouw niet in lijn met het bijgebouw.
- Streekeigen sfeer, eigentijds of traditioneel. Voor de architectuur van de woning en het bijgebouw verwijzen wij naar de welstandsnota.
- Agrarisch karakter van de woning met bijgebouw.
- Transparante erfscheiding, 'gras tot aan de woning'. Hagen als afscheiding van terras of tuin.
- 'Nut boven sier': een bescheiden siertuin. Aanplant met streekeigen soorten, fruitbomen, enkele hagen. Bij voorkeur behoud van karakteristieke bomen op het perceel. Voor de woning staat een perenboom.
- Bescheiden verlichting: verlichting tegen de gevel, bij voorkeur verlichting met sensor.
- Bescheiden toegang, opgaand in landschap.
- Afwisseling van verharding en halfverharding.

Voor de architectuur van de woning en het bijgebouw verwijzen wij naar de welstandsnota. De initiatiefnemer kan een vooroverleg welstand aanvragen.



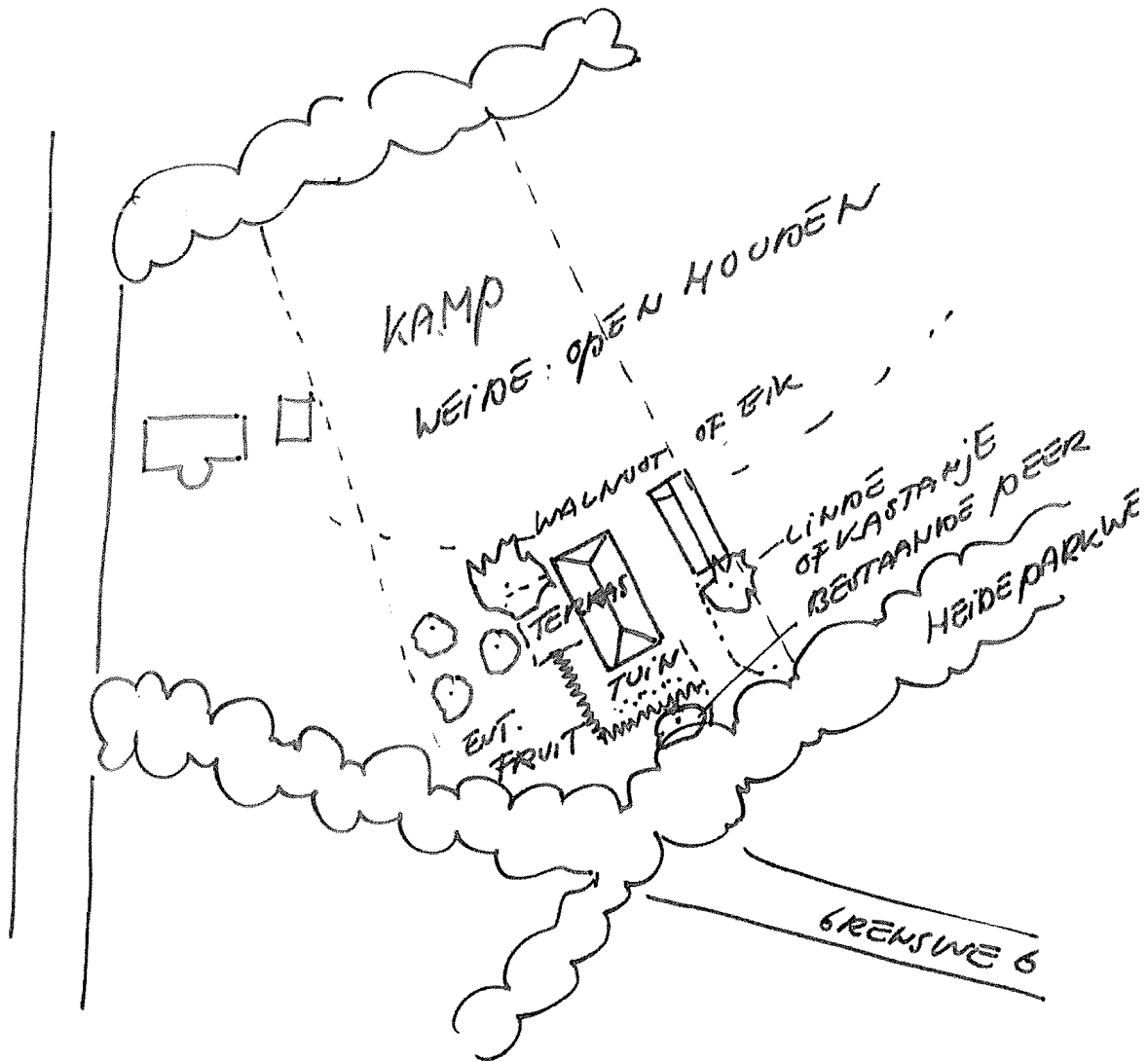
Conclusie

Wij adviseren positief over de aanvraag tot sloop van de huidige woning en de herbouw van een woning met bijgebouw. De woning en het bijgebouw kunnen in noordelijke richting verschoven worden. Vanuit verkeersveiligheid en woongenot is dit acceptabel.

Voor het behoud van de kwaliteit van het landschap stellen wij als voorwaarde de achtergelegen kamp open te houden. Hekwerken met een gesloten uiterlijk zijn niet wenselijk. Een traditionele insteek voor herbouw is passend. Voor de architectuur van de woning en het bijgebouw verwijzen wij naar de welstandsnota. De initiatiefnemer kan een vooroverleg welstand aanvragen.



Bijlage 1: erfstructuur



HEIDE PARKWEG 14
STRUUT UUR

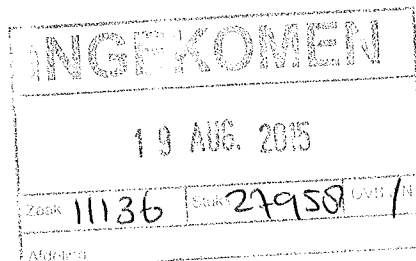
Bijlage 2 Aanvullend advies Oversticht

HET OVERSTICHT



Aan de Stadsmuur 79-83
Postbus 531, 8000 AM Zwolle

Gemeente Dalfsen
t.a.v. mevrouw M. Stel
Postbus 35
7720 AA Dalfsen



Zwolle, 17 augustus 2015
Kenmerk: 015 2202 DS

Betreft: Heideparkweg 14, Lemelerveld, gemeente Dalfsen
Inlichtingen bij: mevrouw ir. I.M. Nij Bijvank van Herel of mevrouw ir. A. Coops

Geachte mevrouw Stel,

U heeft ons gevraagd in aanvulling op het advies Heideparkweg 14 te Lemelerveld (ons kenmerk 013 1885 DS, 29 januari 2013) een vervolgadvisie uit te brengen. De initiatiefnemer wil op deze locatie meer volume ontwikkelen (hoofd – en bijgebouw) dan het huidige bestemmingsplan toestaat. U heeft ons gevraagd meer expliciet te maken of dit voor deze locatie ruimtelijk mogelijk is. Het getransformeerde agrarische erf moet bijdragen aan de ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit van het landschap. Het mag hieraan geen afbreuk doen.

Het gaat hier om een locatie in het overgangsgebied van de kern Lemelerveld naar het landelijke gebied, eerder een kleinschalig agrarisch erf. In de nabijheid zijn meerdere agrarische erven gelegen. Zowel grote als ook kleinere bouwvolumes komen voor. Op deze locatie, op de rand van de open kamp, is het ruimtelijk aanvaardbaar dat de nieuwe volumes ten opzichte van de vorige volumes enigszins opschalen. Van belang hierbij is bij de inrichting van het erf en de positionering van de gebouwen behoud van doorzicht naar de achtergelegen kamp, alsook behoud van een ingetogen en transparante uitstraling van gebouwen en erf. Deze voorwaarden zijn ook gesteld in het eerdere advies.

De initiatiefnemer heeft gekozen voor een traditionele, agrarische uitstraling, van de gebouwen. Een sterke referentie naar een Sallandse boerderij, maar toch eigentijds. Door juist iets meer volume toe te staan voor het hoofdvolume ontstaat er in het volume zelf een betere verhouding in een voor- en achterzijde. Ook het erfensemble wordt ruimtelijk sterker. Dit is eerder ook besproken met onze adviseur welstand. De plaatsing van een wat forser bijgebouw versterkt het ensemble. Meerdere kleine bijgebouwtjes zouden hier overigens ook passend zijn, maar zijn minder functioneel voor het nieuwe gebruik. Dit heeft niet de voorkeur van de initiatiefnemer. Kortum, Heideparkweg 14 is een locatie waar wat grotere volumes, met een ingetogen, agrarische uitstraling zich voegen. Hierover adviseren wij dan ook positief.

Hoogachtend,

Ir. A. Buijs, directeur

Bijlage 3 Quickscan flora en fauna

Quickscan natuurwaardenonderzoek Flora- & Faunawet en
pré-toets natuurbeschermingswet
Heideparkweg 14 Lemelerveld – Vennenbergweg 6a Dalfsen

Colofon

Quickscan natuurwaardenonderzoek Flora- & Faunawet
Heideparkweg 14 Lemelerveld – Vennenbergweg 6a Dalfsen

Uitgevoerd door:
Natuurbank Overijssel

Opdrachtgever: BJZ.NU
Contactpersoon: dhr. W. Bekke

Projectnummer en versie: 167, versie 1.0		Status: definitief
Projectleider: Ing. P. Leemreise	Veldmedewerker(s): Ing. P. Leemreise	Rapportdatum: 15 augustus 2012
Ligging projectgebied: Heideparkweg 14 Lemelerveld (1), Vennenbergweg 6a Dalfsen (2)	Amersfoortcoördinaten: 1) X218.1097 - Y498.9119 2) X220.0049 - Y494.7337	

Correspondentieadres:
Postbus 206
7480 AE Haaksbergen
info@natuurbankoverijssel.nl



Samenvatting

Er zijn concrete plannen om alle agrarische bijgebouwen op het adres Vennebergweg 6a in Dalftsen te slopen en om op het adres Heideparkweg 14 de bestaande bebouwing te slopen en twee bouwkavels voor woningen te realiseren. Deze ontwikkeling past binnen het zgn. rood-voor-rood beleid. Om te onderzoeken of het voorgenomen initiatief in overeenstemming is met wet- en regelgeving voor beschermde soorten en natuurgebieden, heeft Natuurbank Overijssel een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezige beschermde flora en fauna in het plangebied en het effect van de voorgenomen activiteit op beschermde natuurgebieden beoordeeld. Er is gekeken naar de aanwezigheid van beschermde planten en dieren, evenals nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten in het plangebied, die door de uitvoering van de voorgenomen activiteiten vernield of verstoord worden. Daarnaast is onderzocht in hoeverre de voorgenomen activiteit in strijd is met de natuurbeschermingswet.

Het plangebied is eenmaal onderzocht op 9 augustus 2012 om vast te stellen of er beschermde planten en dieren aanwezig zijn in het plangebied, of er beschermde nesten, holen of vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig zijn en of het voorgenomen initiatief invloed heeft op het leefgebied van beschermde soorten. Voorliggend rapport beschrijft het plangebied, de onderzoeksopzet en de resultaten van het onderzoek. Het rapport wordt afgesloten met de conclusies van het onderzoek inclusief een concreet advies voor vervolgonderzoeken en/of –procedures. Tevens wordt inzichtelijk gemaakt of, en zo ja, welke mitigerende en/of compenserende maatregelen noodzakelijk zijn om de voorgenomen activiteit binnen de kaders van de ‘groene wet- en regelgeving’ uit te voeren.

Voorgenomen activiteit wordt gezien als ‘ruimtelijke ontwikkeling’. Voor het verstoren van soorten van tabel 1 van de Ff-wet geldt een algemene vrijstelling, idem voor soorten van tabel 2 mits er gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Alle soorten van tabel 3 zijn strikt beschermd, evenals bezette vogelnesten en jaarrond beschermd nesten en -nestlocaties.

Er broeden vogels in de gebouwen op de slooplocatie in Dalftsen. Bezette vogelnesten zijn volgens de Ff-wet strikt beschermd. De plangebieden vormen geen essentieel onderdeel van een jaarrond beschermd leefgebied van soorten. De gebouwen dienen buiten de broedtijd gesloopt te worden (de beste periode is september-februari). Er broeden geen vogels op de ontwikkellocatie in Lemelerveld.

Er zijn geen aanwijzingen gevonden die erop duiden dat de gebouwen gebruikt worden als vaste verblijfplaats voor vleermuizen. De gebouwen worden als ongeschikt beoordeeld als verblijfplaats voor vleermuizen. Het betreft echter een visuele inspectie. Het is altijd mogelijk dat één of enkele vleermuizen daarbij over het hoofd worden gezien. Aangenomen wordt dat belangrijke verblijfplaatsen zoals winter- en kraamkolonies niet aanwezig zijn.

Voor alle overige soorten passen de voorgenomen activiteiten binnen de kaders van de Ff-wet. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden¹. Het plangebied ligt buiten de EHS en niet in een beschermd natuurgebied. Gelet op de voorgenomen activiteit en de forse afstand tussen het plangebied en de meest nabij gelegen beschermde natuurgebieden, wordt verondersteld dat de voorgenomen activiteit geen aantoonbaar significant negatief effect op beschermde natuurgebieden heeft. Er hoeft geen natuurbeschermingsvergunning aangevraagd te worden, er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden.

¹ Dit houdt in dat er geen mitigerende en/of compenserende maatregelen noodzakelijk zijn, omdat die automatisch leiden tot het formeel aanvragen van een ontheffing.

1. Inleiding

Er zijn concrete plannen om alle agrarische bijgebouwen op het adres Vennebergweg 6a in Dalfsen te slopen en om op het adres Heideparkweg 14 de bestaande bebouwing te slopen en twee bouwkavels voor woningen te realiseren. Deze ontwikkeling past binnen het zgn. rood-voor-rood beleid. Om te onderzoeken of het voorgenomen initiatief in overeenstemming is met wet- en regelgeving voor beschermde soorten en natuurgebieden, heeft Natuurbank Overijssel een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezige beschermde flora en fauna in het plangebied en het effect van de voorgenomen activiteit op beschermde natuurgebieden beoordeeld. Er is gekeken naar de aanwezigheid van beschermde planten en dieren, evenals nesten, hollen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten in het plangebied, die door de uitvoering van de voorgenomen activiteiten vernield of verstoord worden. Daarnaast is onderzocht in hoeverre de voorgenomen activiteit in strijd is met de natuurbeschermingswet.

Het plangebied is eenmaal onderzocht op 9 augustus 2012 om vast te stellen of er beschermde planten en dieren aanwezig zijn in het plangebied, of er beschermde nesten, hollen of vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig zijn en of het voorgenomen initiatief invloed heeft op het leefgebied van beschermde soorten. Voorliggend rapport beschrijft het plangebied, de onderzoeksopzet en de resultaten van het onderzoek. Het rapport wordt afgesloten met de conclusies van het onderzoek inclusief een concreet advies voor vervolgonderzoeken en/of –procedures. Tevens wordt inzichtelijk gemaakt of, en zo ja, welke mitigerende en/of compenserende maatregelen noodzakelijk zijn om de voorgenomen activiteit binnen de kaders van de ‘groene wet- en regelgeving’ uit te voeren.

2. Situering van het plangebied

Het plangebied bestaat in totaal uit twee locaties; één slooplocatie en een ontwikkellocaties. De slooplocatie is gelegen aan de Vennenbergweg 6a in Dalfsen, ca 3 km ten noorden van de dorpskern van Lemelerveld. De ontwikkellocatie is gesitueerd aan de Heideparkweg 14 in Lemelerveld. Deze locatie ligt ca 1 km ten zuiden van de dorpskern van Lemelerveld.



Situering van de beide locaties

3. Beschrijving van het plangebied

3.1 Algemeen

De slooplocatie

De slooplocatie (Vennenbergweg 6a in Dalfsen) bestaat uit een voormalige varkenshouderij. Het plangebied bestaat naast een bedrijfswoning uit een viertal oude en vervallen varkensstallen. De stallen zijn opgemetseld met baksteen en hebben een lage spouw. Deze stallen hebben deels een indirecte dakisolatie (d.w.z. dat de isolatie horizontaal boven de stallen ligt en niet onder de golfplaten is geplaatst) en deels een dakisolatie bestaande uit glaswoldekens afgetimmerd met asbestplaten. De stallen zijn slecht onderhouden en deels vervallen. Op de slooplocatie staat geen opgaande beplanting die verwijderd gaat worden in het kader van de voorgenomen activiteit. Er is geen open water aanwezig. Op onderstaande afbeelding wordt de slooplocatie weergegeven.



Weergave van het plangebied 'slooplocatie'. Het plangebied wordt met de gele contour aangeduid.

Ontwikkellocatie

Op de ontwikkellocatie staan een oude boerderij en één bijgebouw. De oude boerderij heeft een rieten kap. Het bijgebouw is een schuur die is gebouwd met halfsteensmuren en gedekt met gebakken pannen zonder dakisolatie. Op de ontwikkellocatie staat geen opgaande beplanting.



Weergave van de ontwikkellocatie. Het plangebied wordt met de gele contour aangeduid.

3.2 Voorgenomen activiteiten

De voorgenomen activiteit verschilt op de verschillende locaties. Op de slooplocatie worden alle voormalige agrarische gebouwen gesloopt; uitgezonderd het hoofdgebouw. Op de ontwikkellocatie wordt alle aanwezige bebouwing gesloopt en worden twee bouwkvavels gecreëerd.

Concreet bestaat de voorgenomen activiteiten uit:

1. Slopen van alle bijgebouwen op de slooplocatie;
2. Slopen van alle bebouwing op de ontwikkellocaties;
3. Bouwrijp maken van de ontwikkellocatie incl. kabels en leidingen;
4. bouw van een 2 vrijstaande woning.

3.3 Mogelijk effect van de voorgenomen activiteiten op beschermde soorten en/of –nesten

De beoogde (ruimtelijke) ingreep heeft een mogelijk effect op beschermde dier- en plantensoorten. Hierbij is onderscheid te maken tussen tijdelijke en permanente invloeden die effecten kunnen veroorzaken. Dit zijn:

Mogelijke tijdelijke invloeden:

- Geluid, licht en trillingen bij sloop;
- Geluid bij grondwerken;
- Licht tijdens de bouwfase;
- Trillingen tijdens bouwwerkzaamheden.

Mogelijke permanente invloeden:

- Mogelijk afname/verdwijnen van beschermde vaste rust- of verblijfplaatsen en/of jaarrond beschermde nesten;
- Vernielen/verdwijnen van beschermde soorten;
- Aantasting van de kwaliteit van het leefgebied van beschermde soorten;
- Aantasting van de kwaliteit van beschermde natuurgebieden.

4. Gebiedsbescherming

Op de slooplocatie verdwijnen alle agrarische bijgebouwen. Aangenomen wordt dat deze ontwikkeling geen negatief effect op beschermde natuurgebieden en/of de EHS heeft. Deze voorgenomen activiteit wordt niet getoetst. Op de ontwikkellocatie wordt een nieuwe woning toegevoegd aan de reeds bestaande woning. Deze ontwikkeling wordt getoetst op het effect op beschermde natuurgebieden en de EHS.

4.1 Natura 2000

Binnen een straal van drie kilometer rondom het plangebied liggen geen Natura2000-gebieden (BRON: EL&I 2012, WWW.SYMBIOSYS.ALTERRA.NL/NATURA2000/GOOGLEMAPSZOEK.ASPX). Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden, er hoeft geen natuurbeschermingsvergunning aangevraagd te worden

4.2 Beschermde natuurmonumenten

Binnen een straal van drie kilometer rondom het plangebied liggen geen beschermde natuurmonumenten (BRON: EL&I 2012, WWW.SYMBIOSYS.ALTERRA.NL/NATURA2000/GOOGLEMAPSZOEK.ASPX). Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden, er hoeft geen natuurbeschermingsvergunning aangevraagd te worden.

4.3 Ecologische Hoofdstructuur

Het plangebied ligt buiten de ecologische hoofdstructuur. De beoordeling van het effect van de voorgenomen activiteit op de Ecologische Hoofdstructuur vindt plaats op basis van vastgestelde kernkwaliteiten en omgevingscondities en is juridisch vastgelegd in de Ruimtelijke verordening Overijssel. De aanwezigheid van bepaalde (beschermde) soorten vormt één van de beoordelingscriteria voor de toetsing van de voorgenomen activiteit op de EHS. Aangenomen wordt dat de uitvoering van de voorgenomen activiteit geen meetbaar negatief effect op de kwaliteit van de EHS heeft. Een nadere effectbeoordeling op de EHS hoeft niet uitgevoerd te worden. Er hoeft geen ontheffing van de Ruimtelijke Verordening Overijssel aangevraagd te worden (BRON: EL&I 2012, WWW.SYMBIOSYS.ALTERRA.NL/NATURA2000/GOOGLEMAPSZOEK.ASPX).



Ligging van de EHS in een straal van 3 km rondom het plangebied. (BRON: EL&I 2012, WWW.SYMBIOSYS.ALTERRA.NL/NATURA2000/GOOGLEMAPSZOEK.ASPX)

4.4 wetlands (2005)

Er liggen geen Wetlands in een straal van drie kilometer rondom het plangebied. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden, er hoeft geen natuurbeschermingsvergunning (Natuurbeschermingswet 1998) aangevraagd te worden. (BRON: EL&I 2012, WWW.SYMBIOSYS.ALTERRA.NL/NATURA2000/GOOGLEMAPSZOEK.ASPX).

4.5 Conclusies

Het plangebied ligt niet in de EHS of in of in de nabijheid van een beschermd natuurgebied. Uitvoering van voorgenomen activiteit leidt niet tot aantasting van beschermde natuurgebieden. Voor het uitvoeren van de voorgenomen activiteit hoeft geen nadere analyse of onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen natuurbeschermingsvergunning en/of ontheffing aangevraagd te worden.

5. Toelichting Flora en faunawet

5.1 Algemeen

De Flora- en faunawet regelt (onder andere) de bescherming van kwetsbare en bedreigde inheemse planten en diersoorten. Onder de algemene verbodsbepalingen (Artikelen 8 t/m 18) worden handelingen verboden die kunnen leiden tot het vernielen van beschermde inheemse planten op hun groeiplaats en beschermde inheemse dieren in hun natuurlijke leefomgeving. Zo is het onder meer verboden om beschermde inheemse planten te plukken, verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enige wijze van hun groeiplaats te verwijderen. Daarnaast is het verboden om inheemse beschermde diersoorten opzettelijk te verontrusten dan wel hun nesten, holen of andere voortplantingsplaatsen of vaste rust- of verblijfplaatsen te beschadigen, vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren.

De Ff-wet biedt onder Artikel 75 de mogelijkheid tot het verkrijgen van een ontheffing van de in de Artikelen 8 t/m 18 genoemde verbodsbepalingen. De genoemde vrijstellingen worden alleen verleend in zoverre er geen 'andere bevredigende oplossing bestaat en indien geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Om te bepalen of ontheffing kan worden gekregen moet aan verschillende voorwaarden worden voldaan:

- Er dient inzicht te bestaan in het voorkomen van wettelijk beschermde dier- en plantensoorten in het projectgebied;
- Er dient inzicht te bestaan in de mate waarin de voorgenomen activiteiten dusdanig negatieve effecten hebben op soorten dat de 'gunstige staat van instandhouding' in het geding is.

Indien dit het geval zou zijn, dient aangegeven te worden welke mitigerende maatregelen getroffen worden om de negatieve effecten op de 'gunstige staat van instandhouding' te voorkomen. Indien de mogelijke negatieve effecten niet volledig gemitigeerd kunnen worden, dient aangegeven te worden op welke wijze de effecten gecompenseerd zullen worden.

5.2 Toelichting Flora- en Faunawet, Wijzigingen Artikel 75 (AMvB)

Sinds februari 2005 is een Algemene Maatregel van Bestuur van kracht worden, waarin wijzigingen inzake art.75 zijn opgenomen. De wijzigingen in deze AMvB betekenen een zekere verruiming van ontheffing en vrijstelling: niet in alle gevallen is een ontheffingsaanvraag meer nodig.

Globaal betekent dit het volgende:

Er zijn een drietal soortenlijsten waarvoor verschillende richtlijnen zijn. Deze zijn in toenemende mate van 'zwaarte':

Tabel 1 : (soorten als egel, haas, bruine kikker, Zwanenbloem, Dotterbloem)

Voor activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt een vrijstelling voor de soorten van tabel 1. Voor deze activiteiten hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden. Voor andere activiteiten dient wel een ontheffingsaanvraag te worden aangevraagd (lichte toets).

Tabel 2 : (soorten als div. orchideeën, vogels)

Voor activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt een vrijstelling voor de soorten van tabel 2, mits activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde 'gedragscode'. Hetzelfde geldt voor alle vogelsoorten. Een gedragscode moet zelf door aanvrager worden opgesteld en worden goedgekeurd door het ministerie van LNV. Voor andere activiteiten dient wel een ontheffingsaanvraag te worden aangevraagd (uitzondering bepaalde vogelsoorten: zie 3)

Tabel 3 : (echte kritische soorten bijlage IV HR/VR)

Dit is de zwaarste categorie, waarbij ook voor beheer de vrijstelling beperkt is. Voor andere activiteiten is ontheffing nodig, waarbij een uitgebreide toets dient te worden verricht (behalve het criterium 'geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding' ook 'dwingende redenen van openbaar belang', mogelijkheden van alternatieven e.d.). De procedure is vastgelegd in een stappenplan. Hierin is vermeld in welke gevallen de Ff-wet niet van toepassing is, of dat een ontheffing moet worden aangevraagd.

Naast een verbod op het doden en verwonden (Art. 9 Ff-wet) en het opzettelijk verontrusten (Art. 10 Ff-wet) van vleermuizen, is het tevens verboden om verblijf- en voortplantingsplaatsen weg te nemen, te verstoren en aan te tasten (Art. 11 Ff-wet). Belangrijke migratie- en foerageergebieden die van belang zijn voor de instandhouding van een vaste rust- of verblijfplaats van de soort op populatieniveau, vallen hier ook onder. Daarnaast vallen ook tijdelijke, seizoensgebonden, verblijfplaatsen (bijv. holen) of standplaatsen die van belang zijn voor de gunstige staat van instandhouding van een soort op populatieniveau of per exemplaar hieronder (Min. EL&I 2011).

De verbondsbepaling genoemd in artikel 11 van de ff-wet worden enkel overtreden wanneer de door dit artikel beschermde vaste rust- en verblijfplaatsen hun specifieke functie niet meer naar behoren kunnen vervullen. De vaste rust- of verblijfplaats kan hierdoor niet meer dezelfde functie aan beschermde dier- of plantensoort bieden als voorheen

In Bijlage 1 worden de tabellen van de AMvB nader verklaard. In de brochure 'Buiten aan het werk' van het ministerie LNV is bovendien een toelichting op deze AMvB is te vinden (zie website dienst Regelingen van het Ministerie van Economische zaken, Landbouw en Innovatie).

6. Soortenbescherming; het onderzoek

6.1 Methode

In het kader van het natuurwaardenonderzoek zijn beide locaties op 9 augustus 2012 eenmalig onderzocht op het voorkomen van beschermde planten en dieren en de potentiële aanwezigheid van deze soorten (geschiktheid van het gebied voor de desbetreffende soorten). Er zijn verder geen andere aanvullende onderzoeken uitgevoerd m.b.t. vogels, vleermuizen, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers. De inventarisatie is te voet in het terrein uitgevoerd onder goede weersomstandigheden (zonnig met een matig noordoostenwind).

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

- Veldbezoek op 9 augustus 2012, uitgevoerd door een ervaren veldbioloog;
- Aanvullend Bronnenonderzoek (o.a. waarneming.nl, telmee.nl, internet);

Specifieke relevante literatuurbronnen zijn o.a.

- De zoogdieren van Overijssel (Douma et al, 2011)

Flora en vegetatie:

Beide plangebieden zijn onderzocht op het voorkomen van beschermde planten. De onderzoeksperiode is geschikt voor floristisch onderzoek. Op basis van standplaatsfactoren en abiotische parameters kan een goede inschatting gemaakt worden van de potentie van het plangebied en of de uitgevoerde inventarisatie voldoet aan de gestelde eisen.

Vogels:

Beide plangebieden zijn onderzocht op het voorkomen van broedvogels, specifiek de mogelijkheid dat er zich nesten, potentiële nestlocaties, beschermde vaste rust en -verblijfplaatsen in het plangebied bevinden. De onderzoeksperiode is matig geschikt om alle in Nederland voorkomende broedvogels vast te stellen.

Zoogdieren

Beide plangebieden zijn onderzocht op het voorkomen van beschermde zoogdieren. De onderzoeksperiode is geschikt voor onderzoek naar grondgebonden zoogdieren en vleermuizen. Potentieel geschikte verblijfplaatsen van zoogdieren (incl. vleermuizen) in de gebouwen worden visueel geïnspecteerd. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een endoscoop met minicamera om holle ruimtes te inspecteren.

Amfibieën & reptielen

Beide plangebieden zijn onderzocht op het voorkomen van amfibieën. De onderzoeksperiode is geschikt voor onderzoek naar amfibieën en reptielen. Op basis van standplaatsfactoren en abiotische parameters kan goed beoordeeld worden wat de potentie van het plangebied is en of de uitgevoerde inventarisatie voldoet aan de gestelde eisen.

Dagvlinders

Beide plangebieden zijn onderzocht op het voorkomen van vlinders. De onderzoeksperiode is geschikt voor onderzoek naar dagvlinders. Op basis van standplaatsfactoren en abiotische parameters kan wel goed beoordeeld worden wat de potentie van het plangebied is en of de uitgevoerde inventarisatie voldoet aan de gestelde eisen.

Libellen

Beide plangebieden zijn onderzocht op het voorkomen van libellen. De onderzoeksperiode is geschikt voor onderzoek naar libellen. Op basis van standplaatsfactoren en abiotische parameters kan goed

beoordeeld worden wat de potentie van het plangebied is en of de uitgevoerde inventarisatie voldoet aan de gestelde eisen.

Kevers en mieren

Beide plangebieden zijn eenmalig onderzocht op het voorkomen van kevers en mieren. De onderzoeksperiode is geschikt voor onderzoek naar kevers en mieren. Op basis van standplaatsfactoren en abiotische parameters kan goed beoordeeld worden wat de potentie van het plangebied is en of de uitgevoerde inventarisatie voldoet aan de gestelde eisen.

Vissen en kreeftachtigen

Beide plangebieden zijn eenmalig onderzocht op het voorkomen van vissen en kreeftachtigen. De onderzoeksperiode is geschikt voor onderzoek naar vissen en kreeftachtigen. Op basis van standplaatsfactoren en abiotische parameters kan goed beoordeeld worden wat de potentie van het plangebied is en of de uitgevoerde inventarisatie voldoet aan de gestelde eisen.

6.2 Verwachting

Wanneer we kijken naar de landschappelijke karakteristieken, aard, omvang en gebruik van de plangebieden kijken, dan lijkt het onwaarschijnlijk dat er beschermde soorten worden aangetroffen uit de volgende groepen:

- Vaatplanten;
- Libellen;
- Kevers;
- Vissen en kreeftachtige;
- Amfibieën & reptielen;
- Dagvlinders;

Het is niet onwaarschijnlijk om soorten uit de volgende soortgroepen aan te treffen:

- Zoogdieren (leefgebied en verblijfplaatsen vleermuizen);
- Vogels;

6.3 Resultaten

Het plangebied is goed toegankelijk. Het onderzoek is volledig uitgevoerd.

Planten

In geen van de deelloccaties zijn beschermde soorten aangetroffen. De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied nagenoeg tot een ongeschikte groeiplaats voor bijzondere planten.

Broedvogels

Er zijn geen broedvogels op de ontwikkellocaties in Lemelerveld vastgesteld. Wel broeden er vogels in de stallen op de slooplocatie in Daltsen. Er zijn oude nesten van Houtduif, Holenduif, Merel en Boerenwaluw gevonden, evenals enkele bezette nesten van de Boerenwaluw. Ondanks de potentiële geschiktheid zijn er geen aanwijzingen gevonden dat Steen- of Kerkuilen op de slooplocatie verblijven. In de bungalow, welke niet gesloopt zal gaan worden, broeden Huismussen.

Zoogdieren; vleermuizen

Er zijn geen vleermuizen op de sloop- en ontwikkellocatie vastgesteld. Geschikte verblijfplaatsen zijn, zowel op de locatie in Dalfsen als op de locatie in Lemelerveld, niet aangetroffen. De stallen bestaan uit halfsteensmuren zonder spouw, hebben geen geschikte dakisolatie en hebben geen wandisolatie bij de aanwezige houten gevelbetimmering. De te slopen woning in Lemelerveld heeft een rieten kap, halfsteens muren en geen houten (gevel)betimmeringen. Dit maakt het gebouw grotendeels ongeschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Bij de stallen op de locatie in Dalfsen ontbraken sommige puien of delen van de dakbedekking. Dit maakt de gebouwen deels ongeschikt als verblijfplaats voor vleermuizen.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan niets gezegd worden over het gebruik van de deellocaties als vliegroute en foerageergebied. De locaties bestaan beide uit een agrarisch erf. Naast het erf in Lemelerveld, behoort ook een perceel intensief beheer grasland tot het plangebied. Deze percelen zijn van beperkt belang als foerageergebied voor vleermuizen. De gebouwen op de slooplocatie vormen mogelijk het jachtgebied van sommige soorten.

Grondgebonden zoogdieren

Er zijn in het plangebieden geen beschermde zoogdieren waargenomen. Het valt niet uit te sluiten dat een minder zeldzame en -kritische soort als de egel en Steenmarter, incidenteel in de plangebieden voorkomt. Geen van de plangebieden vormt echter een essentieel onderdeel van het functionele leefgebied van deze soorten.

Amfibieën & reptielen

In de plangebieden zijn geen amfibieën en reptielen aangetroffen. Het is niet uitgesloten dat minder zeldzame soorten als bruine kikker of gewone pad in de deellocaties voorkomen. De inrichting en het gevoerde beheer maken de deelgebieden ongeschikt als leefgebied voor (zeldzame) amfibieën en reptielen. Voortplantingslocaties ontbreken op de locaties.

Dagvlinders

Er zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Er is in de plangebieden geen geschikt leefgebied aanwezig voor beschermde soorten.

Libellen

Er zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Er is in de plangebieden geen geschikt leefgebied aanwezig voor beschermde soorten.

Kevers en mieren

Er zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Er is in de plangebieden geen geschikt leefgebied aanwezig voor beschermde soorten.

Vissen en kreeftachtigen

Er zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Er is in de plangebieden geen geschikt leefgebied aanwezig voor beschermde soorten.

6.4 Toetsingskader

Voor het verstoren van soorten van tabel 1 is geldt een algemene vrijstelling indien er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling en/of bestendig beheer. Voor verstoren van soorten uit tabel 2 van de Ff-wet geldt ook een vrijstelling, mits er gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode (zonder gedragscode dient er dus wel een ontheffing aangevraagd te worden). Wel dient rekening gehouden te worden met jaarrond beschermde nesten en leefgebieden, evenals met bezette vogelnesten. Soorten uit tabel 3 zijn strikt beschermd. Voor het uitvoeren van werkzaamheden die leiden tot verstoring of het doden van soorten is een ontheffing noodzakelijk.

Voorgenomen activiteit wordt gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor het verstoren van soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling. Deze vrijstelling geldt ook voor soorten van tabel 2 van de Ff-wet, mits er gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Voor het verstoren van soorten uit tabel 3, evenals het verstoren van bezette vogelnesten en jaarrond beschermde vogelnesten dient een ontheffing aangevraagd te worden.

6.5 Samenvatting wettelijke consequenties

Flora

Er zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Op basis van standplaatsfactoren en abiotische parameters kan een goede inschatting gemaakt worden van de potentie van het plangebied en of de uitgevoerde inventarisatie voldoet aan de gestelde eisen. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing wordt niet noodzakelijk geacht.

(Broed)vogels

Er broeden vogels in de stallen op de slooplocatie in Dalfsen. Er zijn geen soorten vastgesteld waarvan het functionele leefgebied beschermd is. Wel zijn bezette nesten beschermd. De gebouwen dienen buiten de broedtijd gesloopt te worden of er moeten maatregelen genomen zodat vogels zich niet gaan vestigen in de stallen. De beste slooperperiode is september-februari.

Zoogdieren; vleermuizen

Om de voorgenomen ingreep te toetsen op het effect op het leefgebied van vleermuizen, dan moet onderscheid gemaakt worden in de functie die het plangebied kan hebben voor vleermuizen. Dit kan als vaste rust-/verblijfplaats of als vast leefgebied.

Functionaliteit als verblijfplaats

Voor een aantal soorten, zoals de Gewone dwergvleermuis, Laatvlieger en Gewone Grootoorvleermuis vormen gebouwen een veelvoorkomende verblijfplaats. Er zijn echter geen vleermuizen aangetroffen op beide locaties. De gebouwen op beide locaties zijn visueel inspecteert en beoordeeld op de geschiktheid als verblijfplaats voor vleermuizen. Er zijn geen potentiële verblijfplaatsen aangetroffen. Potentieel geschikte verblijfplaatsen zoals houten gevelbetimmeringen of andere holle ruimtes (zoals spouwen) ontbreken of zijn ongeschikt bevonden. Gelet op bouwwijze, staat van onderhoud en gebruikte materialen wordt de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in het onderzoeksgebied zeer klein geacht. De toegepaste onderzoeksmethode (visuele inspectie) biedt echter geen zekerheid over de afwezigheid van één of enkele vleermuizen. Vervolgonderzoek of het aanvragen van een ontheffing wordt niet noodzakelijk geacht.

Functionaliteit als leefgebied; foerageergebied

Vanwege de aard van de werkzaamheden, wordt de beoogde activiteit niet gezien als een (significant aantoonbare) aantasting van het foerageergebied van vleermuizen. Intensieve graslanden en lege gebouwen zijn voor de beschikbaarheid van voedsel voor vleermuizen van zeer beperkt belang. Realisatie van de ontwikkellocatie, in combinatie met de aanleg van landschapselementen heeft een sterk positief

effect op de kwaliteit van het foerageergebied voor vleermuizen. Vervolgonderzoek of het aanvragen van een ontheffing wordt niet noodzakelijk geacht.

Functionaliteit als leefgebied; vliegroutes

Er worden geen doorgaande lijnvormige structuren doorsneden, verwijderd of aan de andere kant negatief beïnvloed (bijv. door licht) , die een essentieel onderdeel vormen in het functionele leefgebied van vleermuizen.

Zoogdieren; grondgebonden soorten

Er zijn geen soorten uit tabel 2&3 van de Ff-wet op beide locaties vastgesteld. Vervolgonderzoek of het aanvragen van een ontheffing wordt niet noodzakelijk geacht.

Amfibieën en Reptielen

Er zijn tijdens het onderzoek geen beschermde amfibieën en reptielen op de deellocaties aangetroffen. Het plangebied is vanwege de inrichting en het gevoerde beheer ongeschikt habitat voor beschermde amfibieën en reptielen zoals vermeld in tabel 2 en 3 van de Ff-wet. Geschikte voortplantingsbiotopen ontbreken. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing wordt niet noodzakelijk geacht.

Dagvlinders

Er zijn geen beschermde dagvlinders op de deellocaties aangetroffen. Gelet op de inrichting en het gevoerde beheer is het plangebied ongeschikt als leefgebied voor beschermde soorten. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing wordt niet noodzakelijk geacht.

Libellen

Er zijn geen beschermde libellen op de deellocaties aangetroffen. Er is geen geschikt leefgebied aanwezig voor beschermde libellensoorten. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing wordt niet noodzakelijk geacht.

Kevers en mieren

Er zijn geen beschermde kevers en mieren op de deellocaties aangetroffen. Gelet op de inrichting en het gevoerde beheer is het plangebied ongeschikt als leefgebied voor beschermde soorten. Er is geen geschikt leefgebied aanwezig voor beschermde soorten. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing wordt niet noodzakelijk geacht.

Vissen en kreeftachtigen

Er zijn geen beschermde vissen en kreeftachtigen in het plangebied aangetroffen. Gelet op de inrichting en het gevoerde beheer is het plangebied ongeschikt als leefgebied voor beschermde soorten. Er is geen geschikt leefgebied aanwezig voor beschermde soorten. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing wordt niet noodzakelijk geacht.

Soortgroep	Soorten planlocatie	Verbodsbepalingen*	aandachtspunt
Flora	Geen (aantasting van) tabel 2+3-soorten	Niet van toepassing	
Zoogdieren; grondgebonden	Niet van toepassing	Niet van toepassing	
Broedvogels tijdens broedseizoen (1)	Houtduif, Holenduif, Merel en Boerenzwaluw in de stallen op de slooplocatie Dalfsen	Art. 12	Buiten broedtijd slopen, (gebouwen ontoegankelijk maken voor broedvogels)

Broedvogels, beschermde vaste verblijfplaatsen	Niet van toepassing	Niet van toepassing	
Vleermuizen; functionaliteit van het leefgebied	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Inschatting op basis van kennis en ervaring
Vleermuizen; vaste verblijfplaatsen	Zeer waarschijnlijk niet aanwezig op beide locaties	Zeer waarschijnlijk niet van toepassing	Op basis van kennis en ervaring wordt vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht
Reptielen	Niet aanwezig	Niet van toepassing	
Amfibieën	Geen (aantasting van) tabel 2+3-soorten	Niet van toepassing	
Vissen	Niet aanwezig	Niet van toepassing	
Dagvlinders	Geen (aantasting van) tabel 2+3-soorten	Niet van toepassing	
Libellen	Geen (aantasting van) tabel 2+3-soorten	Niet van toepassing	
Overige ongewervelden	Geen (aantasting van) tabel 2+3-soorten	Niet van toepassing	

(1) Het broedseizoen verschilt per soort. Indien werkzaamheden worden uitgevoerd in de periode augustus-februari is de kans op verstering van vogelnesten minimaal.

** Toelichting verbodsbepalingen tabel:*

Artikel 2: Zorgplicht en Zorgvuldig handelen ten aanzien van alle plant- en diersoorten, al dan niet beschermd

Artikel 8: Verbod: plukken, uitsteken, vernielen, beschadigen of verwijderen van beschermde planten

Artikel 9: Verbod: opsporen, vangen, bemachtigen, doden, verwonden van beschermde dieren

Artikel 10: Verbod: opzettelijk verontrusten van beschermde dieren

Artikel 11: Verbod: wegnemen, verstoren, aantasten van verblijfplaatsen en voortplantingsplaatsen

Artikel 12: Verbod: zoeken, rapen, beschadigen, vernielen of uit nesten nemen van eieren

Artikel 13: Verbod: onder zich hebben van beschermde planten, dieren, eieren of producten hiervan

Tabel 1. Aangetroffen of verwachte beschermde soorten (Ff-wet tabel 2 of 3) die mogelijk geschaad worden.

6.6 Historische gegevens

Van de plangebieden zijn geen historische gegevens bekend.

7. Conclusies en advies

Voorgenomen activiteit wordt gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor het verstoren van soorten van tabel 1 van de Ff-wet geldt een algemene vrijstelling, idem voor soorten van tabel 2 mits er gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Alle soorten van tabel 3 zijn strikt beschermd, evenals bezette vogelnesten en jaarrond beschermde nesten en -nestlocaties.

Er broeden vogels in de gebouwen op de slooplocatie in Daltsen. Bezette vogelnesten zijn volgens de Ff-wet strikt beschermd. De plangebieden vormen geen essentieel onderdeel van een jaarrond beschermd leefgebied van soorten. De gebouwen dienen buiten de broedtijd gesloopt te worden (de beste periode is september-februari). Er broeden geen vogels op de ontwikkellocatie in Lemelerveld.

Er zijn geen aanwijzingen gevonden die erop duiden dat de gebouwen gebruikt worden als vaste verblijfplaats voor vleermuizen. De gebouwen worden als ongeschikt beoordeeld als verblijfplaats voor vleermuizen. Het betreft echter een visuele inspectie. Het is altijd mogelijk dat één of enkele vleermuizen daarbij over het hoofd worden gezien. Aangenomen wordt dat belangrijke verblijfplaatsen zoals winter- en kraamkolonies niet aanwezig zijn.

Voor alle overige soorten passen de voorgenomen activiteiten binnen de kaders van de Ff-wet. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden². Het plangebied ligt buiten de EHS en niet in een beschermd natuurgebied. Gelet op de voorgenomen activiteit en de forse afstand tussen het plangebied en de meest nabij gelegen beschermde natuurgebieden, wordt verondersteld dat de voorgenomen activiteit geen aantoonbaar significant negatief effect op beschermde natuurgebieden heeft. Er hoeft geen natuurbeschermingsvergunning aangevraagd te worden, er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden.

² Dit houdt in dat er geen mitigerende en/of compenserende maatregelen noodzakelijk zijn, omdat die automatisch leiden tot het formeel aanvragen van een ontheffing.

- Bijlagen:
 Bijlage 1. De natuurkalender
 Bijlage 2. Toelichting Flora- en faunawet
 Bijlage 3. Fotobijlage

Bijlage 1 Natuurkalender

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

- Optimale periode voor werkzaamheden.
- Acceptabele periode voor werkzaamheden.
De werkzaamheden verrichten onder voorwaarden zoals beschreven in protocol.
- Geen werkzaamheden in deze periode.
Wanneer er wel gewerkt moet worden is een ontheffing verplicht.

Bijlage 2: Toelichting AMvB

Toelichting tabellen soorten Flora- en faunawet

In onderstaande tabellen staan alle beschermde soorten van de Flora- en faunawet. De tabellen zijn aan de ene kant aan de orde bij ontheffingverlening voor Artikel 75 en aan de andere kant bij vrijstellingen in het kader van het Besluit houdende wijziging van een aantal algemene maatregelen van bestuur in verband met wijziging van Artikel 75 van de Flora- en faunawet en enkele andere wijzigingen (AMvB Artikel 75). Vogelsoorten zijn in deze tabellen niet apart opgenomen. Alle vogelsoorten in Nederland zijn beschermd (behalve exoten). In de toelichting bij de tabellen staat aangegeven welk regime toepasselijk is voor vogelsoorten.

<p><u>Zoogdieren</u> aardmuis <i>Microtus agrestis</i> bosmuis <i>Apodemus sylvaticus</i> dwergmuis <i>Micromys minutus</i> bunzing <i>Mustela putorius</i> dwergspitsmuis <i>Sorex minutus</i> egel <i>Erinaceus europaeus</i> gewone bosspitsmuis <i>Sorex araneus</i> haas <i>Lepus europeus</i> hermelijn <i>Mustela erminea</i> huisspitsmuis <i>Crocidura russula</i> konijn <i>Oryctolagus cuniculus</i> mol <i>Talpa europea</i> ondergrondse woelmuis <i>Pitymys subterraneus</i> ree <i>Capreolus capreolus</i> rosse woelmuis <i>Clethrionomys glareolus</i> tweekleurige bosspitsmuis <i>Sorex coronatus</i> veldmuis <i>Microtus arvalis</i> vos <i>Vulpes vulpes</i> wezel <i>Mustela nivalis</i> woelrat <i>Arvicola terrestris</i> <u>Reptielen en amfibieën</u> bruine kikker <i>Rana temporaria</i> gewone pad <i>Bufo bufo</i> middelste groene kikker <i>Rana esculenta</i> kleine watersalamander <i>Triturus vulgaris</i> meerkikker <i>Rana ridibunda</i></p>	<p><u>Mieren</u> behaarde rode bosmier <i>Formica rufa</i> kale rode bosmier <i>Formica polycetena</i> stronkmier <i>Formica truncorum</i> zwartrugbosmier <i>Formica pratensis</i> <u>Slakken</u> wijngaardslak <i>Helix pomatia</i> <u>Vaatplanten</u> aardaker <i>Lathyrus tuberosus</i> akkerklokje <i>Campanula rapunculoides</i> brede wespenorchis <i>Epipactis helleborine</i> breed klokje <i>Campanula latifolia</i> dotterbloem <i>Caltha palustris</i> gewone vogelmelk <i>Ornithogalum umbellatum</i> grasklokje <i>Campanula rotundifolia</i> grote kaardenbol <i>Dipsacus fullonum</i> kleine maagdenpalm <i>Vinca minor</i> knikkende vogelmelk <i>Ornithogalum nutans</i> koningsvaren <i>Osmunda regalis</i> slanke sleutelbloem <i>Primula elatior</i> zwanebloem <i>Butomus umbellatus</i></p>
--	--

Tabel 3. Tabel 1 van de Ff-wet (Algemene soorten)

Toelichting tabel 1

- Als iemand activiteiten onderneemt die zijn te kwalificeren als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt een vrijstelling voor de soorten in tabel 1 voor Artikel 8 t/m 12 van de flora- & faunawet. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Voor deze activiteiten hoeft geen ontheffing aangevraagd worden.
- Voor andere activiteiten dan hierboven genoemd is voor de soorten in tabel 1 een ontheffing nodig. Een ontheffingaanvraag voor deze soorten wordt getoetst aan het criterium 'doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort' (zgn. lichte toets).

Tabel 2.

Toelichting tabel 2

Als iemand activiteiten onderneemt die zijn te kwalificeren als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt een vrijstelling voor de soorten in tabel 2 voor Artikel 8 t/m 12 van de flora- en faunawet, mits activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode. Hetzelfde geldt voor alle vogelsoorten. Een gedragscode moet door een sector of ondernemer zelf opgesteld worden en ingediend voor goedkeuring. Voor andere activiteiten dan hierboven genoemd is voor de soorten in tabel 2 een ontheffing nodig. Een ontheffingaanvraag voor deze soorten wordt getoetst aan het criterium 'doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort'. Dit is niet van toepassing op alle vogelsoorten (zie toelichting tabel 3)

<p><u>Zoogdieren</u> Damhert <i>Dama dama</i> Edelhert <i>Cervus elaphus</i> Eekhoorn <i>Sciurus vulgaris</i> Grijs zeehond <i>Halichoerus grypus</i> Grote bosmuis <i>Apodemus flavicollis</i> Steenmarter <i>Martes foina</i> Wild zwijn <i>Sus scrofa</i></p> <p><u>Reptielen en amfibieën</u> Alpenwatersalamander <i>Triturus alpestris</i> Levendbarende hagedis <i>Lacerta vivipara</i></p> <p><u>Dagvlinders</u> Moerasparelmoervlinder <i>Euphydryas aurinia</i> Vals heideblauwtje <i>Lycaeides idas</i></p> <p><u>Vissen</u> Bermpje <i>Noemacheilus barbatulus</i> Kleine modderkruiper <i>Cobitis taenia</i> Meerval <i>Silurus glanis</i> Rivierdonderpad <i>Cottus gobio</i></p> <p><u>Vaatplanten</u> Aangebrande orchis <i>Orchis ustulata</i> Aapjesorchis <i>Orchis simia</i> Beenbreek <i>Narthecium ossifragum</i> Bergklokje <i>Campanula rhomboidalis</i> Bergnachtorchis <i>Platanthera chlorantha</i> Bijenorchis <i>Ophrys apifera</i> Blaasvaren <i>Cystopteris fragilis</i> Blauwe zeedistel <i>Eryngium maritimum</i> Bleek bosvogeltje <i>Cephalanthera damasonium</i> Bokkenorchis <i>Himantoglossum hircinum</i> Brede orchis <i>Dactylorhiza majalis majalis</i> Bruinrode wespenorchis <i>Epipactis atrorubens</i> Daslook <i>Allium ursinum</i> Dennenorchis <i>Goodyera repens</i> Duitse gentiaan <i>Gentianella germanica</i> Franjegentiaan <i>Gentianella ciliata</i> Geelgroene wespenorchis <i>Epipactis muelleri</i> Gele helmbloem <i>Pseudofumaria lutea</i> Gevlekte orchis <i>Dactylorhiza maculata</i> Groene nachtorchis <i>Coeloglossum viride</i> Groensteel <i>Asplenium viride</i> Grote keverorchis <i>Listera ovata</i> Grote muggenorchis <i>Gymnadenia conopsea</i> Gulden sleutelbloem <i>Primula veris</i> Harlekijn <i>Orchis morio</i> Herfstschroeforchis <i>Spiranthes spiralis</i> Hondskruid <i>Anacamptis pyramidalis</i> Honingorchis <i>Herminium monorchis</i> Jeneverbes <i>Juniperus communis</i> Klein glaskruid <i>Parietaria judaica</i> kleine keverorchis <i>Listera cordata</i> kleine zonnedauw <i>Drosera intermedia</i> klokjesgentiaan <i>Gentiana pneumonanthe</i></p>	<p>kluwenklokje <i>Campanula glomerata</i> koraalwortel <i>Corallorhiza trifida</i> kruisbladgentiaan <i>Gentiana cruciata</i> lange ereprijs <i>Veronica longifolia</i> lange zonnedauw <i>Drosera anglica</i> mannetjesorchis <i>Orchis mascula</i> maretak <i>Viscum album</i> moeraswespenorchis <i>Epipactis palustris</i> muurbloem <i>Erysimum cheiri</i> parnassia <i>Parnassia palustris</i> pijlscheefkelk <i>Arabis hirsuta sagittata</i> poppenorchis <i>Aceras anthropophorum</i> prachtklokje <i>Campanula persicifolia</i> purperorchis <i>Orchis purpurea</i> rapunzelklokje <i>Campanula rapunculus</i> rechte driehoeksvaren <i>Gymnocarpium robertianum</i> rietorchis <i>Dactylorhiza majalis praetermissa</i> ronde zonnedauw <i>Drosera rotundifolia</i> rood bosvogeltje <i>Cephalanthera rubra</i> ruig klokje <i>Campanula trachelium</i> schubvaren <i>Ceterach officinarum</i> slanke gentiaan <i>Gentianella amarella</i> soldaatje <i>Orchis militaris</i> spaanse ruiter <i>Cirsium dissectum</i> steenanjer <i>Dianthus deltoides</i> steenbreekvaren <i>Asplenium trichomanes</i> stengelloze sleutelbloem <i>Primula vulgaris</i> stengelomvattend havikskruid <i>Hieracium amplexicaule</i> stijf hardgras <i>Catapodium rigidum</i> tongvaren <i>Asplenium scolopendrium</i> valkruid <i>Arnica montana</i> veenmosorchis <i>Hammarbya paludosa</i> veldgentiaan <i>Gentianella campestris</i> veldsalie <i>Salvia pratensis</i> vleeskleurige orchis <i>Dactylorhiza incarnata</i> vliegenorchis <i>Ophrys insectifera</i> vogelnestje <i>Neottia nidus-avis</i> voorjaarsadonis <i>Adonis vernalis</i> wantsenorchis <i>Orchis coriophora</i> waterdrieblad <i>Menyanthes trifoliata</i> weideklokje <i>Campanula patula</i> welriekende nachtorchis <i>Platanthera bifolia</i> wilde gage <i>Myrica gale</i> wilde herfsttijloos <i>Colchicum autumnale</i> wilde kievitsbloem <i>Fritillaria meleagris</i> wilde marjolein <i>Origanum vulgare</i> wit bosvogeltje <i>Cephalanthera longifolia</i> witte muggenorchis <i>Pseudorchis albida</i> zinkviooltje <i>Viola lutea calaminaria</i> zomerklokje <i>Leucorum aestivum</i> zwartsteel <i>Asplenium adiantum-nigrum</i></p> <p><u>Kevers</u> vliegend hert <i>Lucanus cervus</i></p> <p><u>Kreeftachtigen</u> rivierkreeft <i>Astacus astacus</i></p>
--	---

Tabel 4. Tabel 2 van de Ff-wet.

Toelichting tabel 3

Als iemand activiteiten onderneemt die zijn te kwalificeren als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik, geldt een vrijstelling voor de soorten in tabel 3 voor Artikel 8 t/m 12 van de flora & faunawet, mits activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode. Deze vrijstelling is enigszins beperkt; voor activiteiten die zijn te kwalificeren als bestendig beheer en onderhoud in de landbouw en bosbouw en bestendig gebruik geldt geen vrijstelling voor Artikel 10 van de flora- en faunawet. Ook niet op basis van een gedragscode. Een gedragscode moet door een sector of ondernemer zelf opgesteld worden en ingediend voor goedkeuring. Als iemand activiteiten onderneemt die zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkeling, geldt voor soorten in tabel 3 geen vrijstelling. Ook niet op basis van een gedragscode. Hiervoor is een ontheffing nodig. Voor andere activiteiten dan hierboven genoemd is voor de soorten in tabel 3 een ontheffing nodig.

Een ontheffingaanvraag voor de soorten van tabel 3 wordt getoetst aan drie criteria:

- 1) er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang³;
- 2) er is geen alternatief;
- 3) doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort. Deze drie criteria vormen de zgn. uitgebreide toets. De drie criteria staan naast elkaar en niet na elkaar (aan alle drie moet voldaan zijn).

De uitgebreide toets voor ontheffingverlening geldt ook voor alle vogelsoorten.

³ - onderzoek en onderwijs
- re-populatie en herintroductie
- bescherming van flora en fauna
- veiligheid van het luchtverkeer
- volksgezondheid of openbare veiligheid
- dwingende redenen van openbaar belang
- het voorkomen van ernstige schade aan vormen van eigendom
- belangrijke overlast veroorzaakt door dieren
- uitvoering van werkzaamheden in het kader van bestendig beheer en onderhoud in de landbouw en bosbouw
- bestendig gebruik
- uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling

<p>Tabel 3: soorten bijlage IV HR/bijlage 1 AMvB Bijlage 1 AMvB</p> <p><u>Zoogdieren</u> das <i>Meles meles</i> boommarter <i>Martes martes</i> eikelmuis <i>Eliomys quercinus</i> gewone zeehond <i>Phoca vitulina</i> veldspitsmuis <i>Crocidura leucodon</i> waterspitsmuis <i>Neomys fodiens</i></p> <p><u>Reptielen en amfibieën</u> adder <i>Vipera berus</i> hazelworm <i>Anguis fragilis</i> ringslang <i>Natrix natrix</i> vinpootsalamander <i>Triturus helveticus</i> vuursalamander <i>Salamandra salamandra</i></p> <p><u>Vissen</u> beekprik <i>Lampetra planeri</i> bittervoorn <i>Rhodeus cericeus</i> elrits <i>Phoxinus phoxinus</i> gestippelde alver <i>Alburnoides bipunctatus</i> grote modderkruiper <i>Misgurnus fossilis</i> rivierprik <i>Lampetra fluviatilis</i></p> <p><u>Dagvlinders</u> bruin dikkopje <i>Erynnis tages</i> dwergblauwtje <i>Cupido minimus</i> dwergdikkopje <i>Thymelicus acteon</i> groot gaderd witje <i>Aporia crataegi</i> grote ijsvogelvlinder <i>Limenitis populi</i> heideblauwtje <i>Plebejus argus</i> iepepage <i>Strymonidia w-album</i> kalkgraslanddikkopje <i>Spialia sertorius</i> keizersmantel <i>Argynnis paphia</i> klaverblauwtje <i>Cyaniris semiargus</i> purperstreepparelmoervlinder <i>Brenthis ino</i> rode vuurvlinder <i>Palaeochrysophanus hippothoe</i> rouwmantel <i>Nymphalis antiopa</i> tweekleurig hooibeestje <i>Coenonympha arcania</i> veenbesparelmoervlinder <i>Bolaria aquilonais</i> veenhooibeestje <i>Coenonympha tullia</i> veldparelmoervlinder <i>Melitaea cinxia</i> woudparelmoervlinder <i>Melitaea diamina</i> zilervlek <i>Clossiana euphrosyne</i></p> <p><u>Vaatplanten</u> groot zee gras <i>Zostera marina</i></p> <p><u>Bijlage IV HR</u></p> <p><u>Zoogdieren</u> baardvleermuis <i>Myotis mystacinus</i> bechstein's vleermuis <i>Myotis bechsteinii</i> bever <i>Castor fiber</i> bosvleermuis <i>Nyctalus leisleri</i> brandt's vleermuis <i>Myotis brandtii</i> bruinvis <i>Phocoena phocoena</i> euraziatische lynx <i>Lynx lynx</i> franjestart <i>Myotis nattereri</i> gewone dolfijn <i>Delphinus delphis</i> gewone dwergvleermuis <i>Pipistrellus pipistrellus</i> gewone grootoorvleermuis <i>Plecotus auritus</i> grijze grootoorvleermuis <i>Plecotus austriacus</i> grote hoefijzerneus <i>Rhinolophus ferrumequinum</i> hamster <i>Cricetus cricetus</i></p>	<p>hazelmuis <i>Muscardinus avellanarius</i> ingekorven vleermuis <i>Myotis emarginatus</i> kleine dwergvleermuis <i>Pipistrellus pygmaeus</i> kleine hoefijzerneus <i>Rhinolophus hipposideros</i> laatvlieger <i>Eptesicus serotinus</i> meervleermuis <i>Myotis dasycneme</i> mopsvleermuis <i>Barbastella barbastellus</i> nathusius' dwergvleermuis <i>Pipistrellus nathusii</i> noordse woelmuis <i>Microtus oeconomus</i> otter <i>Lutra lutra</i> rosse vleermuis <i>Nyctalus noctula</i> tuimelaar <i>Tursiops truncatus</i> tweekleurige vleermuis <i>Vespertilio murinus</i> vale vleermuis <i>Myotis myotis</i> watervleermuis <i>Myotis daubentonii</i> wilde kat <i>Felis silvestris</i> witflankdolfijn <i>Lagenorhynchus acutus</i> witsnuitdolfijn <i>Lagenorhynchus albirostris</i></p> <p><u>Reptielen en amfibieën</u> boomkikker <i>Hyla arborea</i> geelbuikvuurpad <i>Bombina variegata</i> gladde slang <i>Coronella austriacus</i> heikikker <i>Rana arvalis</i> kamsalamander <i>Triturus cristatus</i> knoflookpad <i>Pelobates fuscus</i> muurhagedis <i>Podarcis muralis</i> poelkikker <i>Rana lessonae</i> rugstreeppad <i>Bufo calamita</i> vroedmeesterpad <i>Alytes obstetricans</i> zandhagedis <i>Lacerta agilis</i></p> <p><u>Dagvlinders</u> donker pimperlblauwtje <i>Maculinea nausithous</i> grote vuurvlinder <i>Lycaena dispar</i> pimperlblauwtje <i>Maculinea teletius</i> tijmblauwtje <i>Maculinea arion</i> zilverstreephooibeestje <i>Coenonympha hero</i></p> <p><u>Libellen</u> bronslibel <i>Oxygastra curtisii</i> gaffellibel <i>Ophiogomphus cecilia</i> gevlekte witsnuitlibel <i>Leucorrhinia pectoralis</i> groene glazenmaker <i>Aeshna viridis</i> noordse winterjuffer <i>Sympecma paedisca</i> oostelijke witsnuitlibel <i>Leucorrhinia albifrons</i> rivierrombout <i>Stylurus flavipes</i> sierlijke witsnuitlibel <i>Leucorrhinia caudalis</i></p> <p><u>Vissen</u> houting <i>Conegonus oxyrrhynchus</i> steur <i>Acipenser sturio</i></p> <p><u>Vaatplanten</u> drijvende waterweegbree <i>Luronium natans</i> groenknolorchis <i>Liparis loeselii</i> kruipend moerasscherm <i>Apium repens</i> zomerschroeforchis <i>Spiranthes aestivalis</i></p> <p><u>Kevers</u> brede geelrandwaterroofkever <i>Dytiscus latissimus</i> gestreepte waterroofkever <i>Graphoderus bilineatus</i> heldenbok <i>Cerambyx cerdo</i> juchtleerkever <i>Osmoderma eremita</i></p> <p><u>Tweekleppigen</u> bataafse stroommossel <i>Unio crassus</i></p>
--	--

Tabel 5. Tabel 3 van de Ff-wet : Soorten bijlage IV HR (+ Platte schijfhoren) / bijlage 1 AMvB (zie volgende bladzijde)

Bijlage 3. Fotobijlage; Impressie van het plangebied; slooplocatie



Impressie van de ontwikkellocatie



Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan **12e herziening bestemmingsplan Lemelerveld 2006, Heideparkweg 14** met identificatienummer LLehmz12 - on01 van de gemeente Dalfsen.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aanhuisverbonden beroep:

- a. een beroep, dat in of bij een woning en of daarbij behorende gebouwen door de bewoner wordt uitgeoefend of,
- b. het door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten in de woning en/of daarbij behorende gebouwen,
 - Voor het bedrijf of beroep mag geen vergunning nodig zijn op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (onderdeel milieu) of een melding op grond van het Activiteitenbesluit.
 - De woning moet in overwegende mate de woonfunctie behouden met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.
 - Onder het aanhuisverbonden beroep worden ook gerekend internetwinkels en webshops.

1.6 afwijken:

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

1.7 agrarisch bedrijf:

Een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren niet zijnde een glastuinbouwbedrijf, champignonkwekerij, een gebruiksgerichte paardenhouderij of een pelsdierhouderij.

1.8 ander-werk:

Een werk, geen bouwwerk zijnde.

1.9 bebouwing:

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

1.10 bebouwingspercentage:

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

1.11 bed & breakfast:

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

1.12 bedrijf:

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

1.13 bedrijfswoning/dienstwoning:

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

1.14 bestaand

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

1.15 bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 bijbehorend bouwwerk:

Uitbreiding van een hoofdgebouw of functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.18 bouwen:

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

1.19 bouwlaag:

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

1.20 bouwvlak:

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

1.21 bouwwerk:

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

1.22 cultuurhistorische waarde:

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

1.23 dak:

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.24 erker:

Een plat afgedekte uitbouw aan de gevel van een woning.

1.25 gebouw:

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

1.26 hoofdgebouw:

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

1.27 internetwinkel/webshop:

Een met een aanhuisverbonden beroep te vergelijken activiteit waarbij sprake is van een online etalage waarbij diensten en producten kunnen worden aangeschaft via het internet. Er is daarbij geen sprake van de opslag van goederen, het afhalen van goederen, verkoop aan huis, een showroom aan huis of reclameuitingen.

1.28 maaiveld:

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

1.29 nadere eis:

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

1.30 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden:

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

1.31 onderkomens:

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

1.32 pand:

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

1.33 peil:

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

1.34 prostitutie:

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

1.35 relatie:

Ter plaatse van de aanduiding 'relatie' wordt de verbinding aangegeven tussen twee of meer afzonderlijk begrensde bestemmingsvlakken, inclusief de daaraan toegekende aanduidingen waarmee die bestemmingsvlakken één vlak vormen.

1.36 seksinrichting:

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

1.37 uitbouw:

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

1.38 voorgevel:

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

1.39 vrijstaande woning:

Een op zichzelf staande woning.

1.40 woning:

Een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 **Bouwwerken**

2.1.1 *afstand tussen gebouwen:*

De kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.

2.1.2 *afstand tot de (zijdelingse) bouwperceelgrens:*

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

2.1.3 *de bouwhoogte van een bouwwerk:*

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

2.1.4 *de breedte van een gebouw:*

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

2.1.5 *de dakhelling:*

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.6 *de goothoogte van een bouwwerk:*

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.1.7 *de inhoud van een bouwwerk:*

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

2.1.8 *de oppervlakte van een bouwwerk:*

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

2.1.9 *de hoogte van een windturbine:*

Vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

2.2 **Ondergeschikte bouwdelen**

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

2.3 **Maatvoering**

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

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

2.4 Meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **Agrarisch** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b. verkeersdoeleinden, uitsluitend voor de wegen en (fiets-)paden zoals die bestonden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan;
- c. de waterhuishouding;
- d. de extensieve recreatie (voet-, fiets- en/of ruiterspaden en parkeergelegenheid);

met daarbijbehorende bebouwing, voorzieningen - niet zijnde voorzieningen ten behoeve van de opslag van mest - en agrarische cultuurgronden.

3.2 Bouwregels

Op de voor **Agrarisch** aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde, zonder dak, ten dienste van een agrarisch bedrijf worden gebouwd.

3.2.1 *Bouwwerken geen gebouw zijnde*

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

- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2,50m.

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

3.3.1 *Het is verboden*

1. Het is verboden op of in de tot **Agrarisch** bestemde gronden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of werkzaamheden buiten bouwpercelen de navolgende andere-werken en/of werkzaamheden, geen normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden zijnde, uit te voeren:
 - a. het aanleggen en/of verharden van agrarische gebiedsontsluitingswegen, (voet- of ruiters-)paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 100 m² met uitzondering van:
 - het aanleggen en verharden van wegen ter directe ontsluiting van agrarische percelen en koe- en kavelpaden;
 - het aanbrengen van kuilvoerplaten;
 - b. het verwijderen of beschadigen van bomen en andere houtopstanden;
 - c. het afgraven en ophogen van gronden;
 - d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - e. het egaliseren, diepplougen en -woelen van gronden;
 - f. het graven, vergraven, verbreden, verdiepen of dempen van watergangen, vijvers en poelen;
 - g. het scheuren van grasland anders dan voor graslandverbetering.

3.3.2 *Andere werken*

Regel **3.3.1** is niet van toepassing indien het andere-werken en/of werkzaamheden betreft:

- a. die in uitvoering zijn op het tijdstip van het rechtskracht worden van het plan dan wel worden uitgevoerd ter realisering van een omgevingsvergunning voor het bouwen;
- b. die plaatsvinden ter uitvoering van landschappelijke inpassing, dan wel erfinrichting conform geldend gemeentelijk beleid;

3.3.3 *Andere werken en/of werkzaamheden*

De andere werken en/of werkzaamheden als bedoeld in **3.3.1** zijn alleen toelaatbaar als door die andere werken en/of werkzaamheden, of door de daarvan, hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, de landschappelijke, cultuurhistorische en/of de aangrenzende (vochtgebonden) natuurlijke waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind. Onder aantasting wordt in ieder geval verstaan de aantasting van het open kamp.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **Wonen** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, eventueel in combinatie met een aanhuisverbonden beroep;
- b. de waterhuishouding;

met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen en erven. Er is per bestemmingsvlak maximaal 1 woning toegestaan.

4.2 Bouwregels

Op de voor **Wonen** aangewezen gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. de breedte van een hoofdgebouw is minimaal 5 m;
- b. de goothoogte is maximaal 4 m;
- c. de bouwhoogte is maximaal 10 m;
- d. de dakhelling is minimaal 25° en maximaal 60 °;
- e. het hoofdgebouw moet binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- f. er wordt alleen een omgevingsvergunning afgegeven als het bouwplan in overeenstemming is met **de bijlage: erf- en landschapsplan**.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan is minimaal 1 m;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens is minimaal 1 m, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte is maximaal 100 m².
- d. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken is maximaal 3 m waarbij de goothoogte mag worden verhoogd tot maximaal 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- e. de dakhelling van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk is minimaal 25° en maximaal 60 °;
- f. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk is maximaal 3 m;
- g. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk is maximaal 7 m;
- h. er wordt alleen een omgevingsvergunning afgegeven als het bouwplan in overeenstemming is met **de bijlage: erf- en landschapsplan**.

4.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. als zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt gebouwd mag de bouwhoogte niet meer zijn dan 1 m;
- b. verlichting dat niet aan de muur is bevestigd, is maximaal 1 m hoog;
- c. in andere gevallen mag de bouwhoogte niet meer zijn dan 2 m.

4.3 Nadere eisen

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

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid.

4.3.1 Procedure

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in lid 10.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. **4.2.1 onder b** en/of **4.2.2 onder f** en toestaan dat de goothoogte maximaal met 2 m wordt vergroot;
- b. **4.2.1 onder d** en/of **4.2.2 onder e** voor een verhoging of verlaging van de dakhelling, of de toepassing van een platte dakafdekking;
- c. **4.2.1 onder f** en/of **4.2.2 onder h** en toestaan dat wordt afgeweken van het erf- en landschapsplan onder de voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit minimaal gelijk blijft en de ervenconsulent en/of de stadsbouwmeester van het Oversticht daarover positief adviseren.

4.4.1 Afwegingskader

Een in lid 4.4 genoemde omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. het Erf- en landschapsplan;
- c. een goede woonsituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de sociale veiligheid.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als woning;
- b. het gebruik van gronden en gebouwen als het plangebied niet, binnen een jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, is ingericht en in stand wordt gehouden in overeenstemming met Bijlage 1: Erf- en landschapsplan (voorwaardelijke verplichting).

4.5.2 Afwijking strijdig gebruik

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. **4.5.1** onder b en toestaan dat de inrichting afwijkt van Bijlage 1: Erf- en landschapsplan onder de voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit minimaal gelijk blijft en de ervenconsulent en/of de stadsbouwmeester van het Oversticht daarover positief adviseert.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 6

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.1.1 Voorrangsregeling

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

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen voor de in lid 5.1 genoemde bestemming alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 3 m;
- b. voor de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - alleen worden gebouwd, als:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden met:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
 - de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een gekwalificeerd deskundige.
- c. b1 en b2 zijn niet van toepassing, als het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van maximaal 5000 m²;
 3. een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en geen heiwerkzaamheden nodig zijn.

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

5.3.1 Verbod

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

- a. het verlagen of afgraven van de bodem, waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 50 cm onder het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepplougen, egaliseren en ontginnen;
- c. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van de daarbij horende constructies, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 50 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak meer is dan 5000 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;

- e. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 50 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak van de aanlegwerken meer is dan 5000 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- f. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- g. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. het rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
- j. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
- k. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in de aangeduide gronden kunnen aantasten.

5.3.2 *Uitzondering op verbod*

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

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid **5.2** in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van maximaal 5000 m²
- c. een diepte hebben van maximaal 50 cm onder maaiveld;
- d. reeds in uitvoering zijn op tijdstip van de inwerkingtreding van het plan
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.3.3 *Afwegingskader*

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

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de aan de grond gegeven bestemming.

Onder een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruiken of het laten gebruiken van gebouwen voor een seksinrichting, uitgezonderd voor zover in de regels toegestaan.

7.2 Uitzondering strijdig gebruik

Onder een gebruik strijdig met de bestemming, wordt niet verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gronden voor kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, als en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing, afwijking of vrijstelling vereist is en deze is verleend.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijkingsbevoegdheid

8.1.1 Afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, waarbij deze afwijkingsbevoegdheid niet geldt voor de afmetingen van het bouwperceel of voor het vergroten van het maximaal toegestane oppervlak aan bebouwing;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, als de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, als de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de omgevingsvergunning gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, zonder dak en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. de bestemmingsregels en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken;
 3. (hoek)erkers over maximaal 2/3 van de gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;als de bouwvlakgrens met niet meer dan 1,5 m wordt overschreden;
- f. het bepaalde over de afstand van bijbehorende bouwwerken tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkers, als de diepte van de (hoek-)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer is dan 1,50 m.

8.1.2 Afwegingskader

Een in 8.1.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 9 Algemene procedureregels

9.1 Nadere eis

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

- a. een ontwerpbesluit ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
- b. de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de onder a genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Werking wettelijke regelingen

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

10.2 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d. de parkeergelegenheid en laad- en los mogelijkheden;
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1 *Bouwen*

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

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

11.1.2 *Afwijking*

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van **11.1.1** een omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in **11.1.1** met maximaal 10%.

11.1.3 *Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken*

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

11.2 Overgangsrecht gebruik

11.2.1 *Voortzetting strijdig gebruik*

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

11.2.2 *Verbod verandering strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in **11.2.1**, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

11.2.3 *Verbod hervatting strijdig gebruik*

als het gebruik, bedoeld in **11.2.1**, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

11.2.4 *Uitzondering op het overgangsrecht gebruik*

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

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: "Regels van het **bestemmingsplan 12e herziening bestemmingsplan Lemelerveld 2006, Heideparkweg 14**".

Aldus vastgesteld door de Raad in de vergadering d.d.

, Voorzitter

,Griffier

Bijlagen bij Regels

Bijlage 1 Erf- en landschapsplan



the Citadel Company

Fam. Klein Koerkamp-Smook

Definitief ontwerp, fam. Klein Koerkamp - Smook te Lemelerveld





the Citadel Company

Fam. Klein Koerkamp-Smook

Definitief ontwerp, fam. Klein Koerkamp - Smook te Lemelerveld

Opdrachtgever: Familie Klein Koerkamp - Smook

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

Projectleden: Derk Jan Laanbroek (projectleider)
Cynthia van den Brom (architect)
Lisanne Gerritzen (landschapsontwerper)

Projectnummer:

Kader: Heideparkweg 14 te Lemelerveld

Datum: Heino, 16-04-2015

Status: Definitief ontwerp

Inhoud

- 1 Erfinrichting
- 2 Referentiekader interieur - plattegrond
- 3 Referentiekader architectuur - schetsontwerp
- 4 Kleur- en materiaalstaat

1

Erfinrichting

Plattegrond erf 1:500 
NOORD



Plattegrond erf

1:250



2

Referentiekader interieur Plattegrond



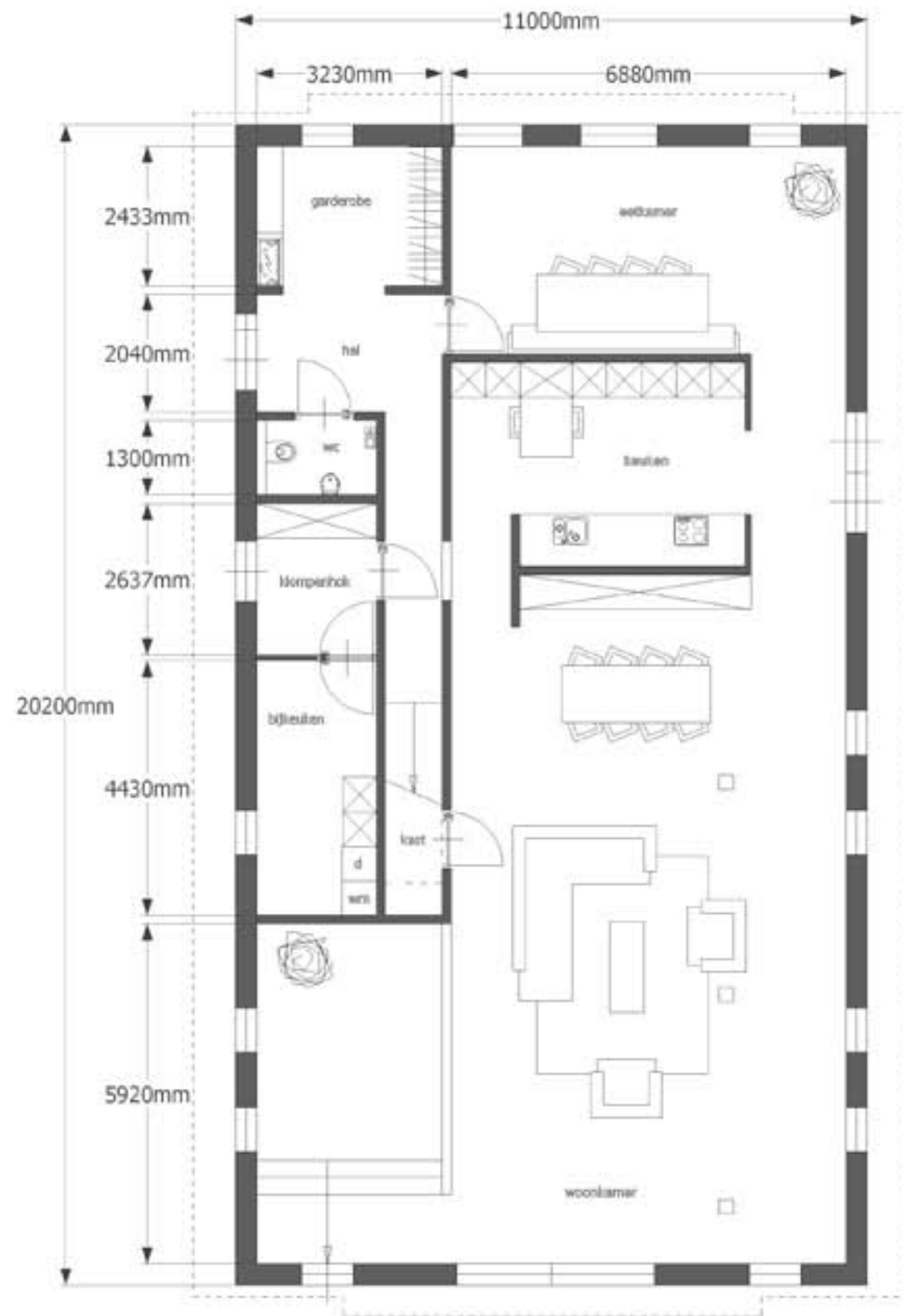


Sfeerbeelden interieur

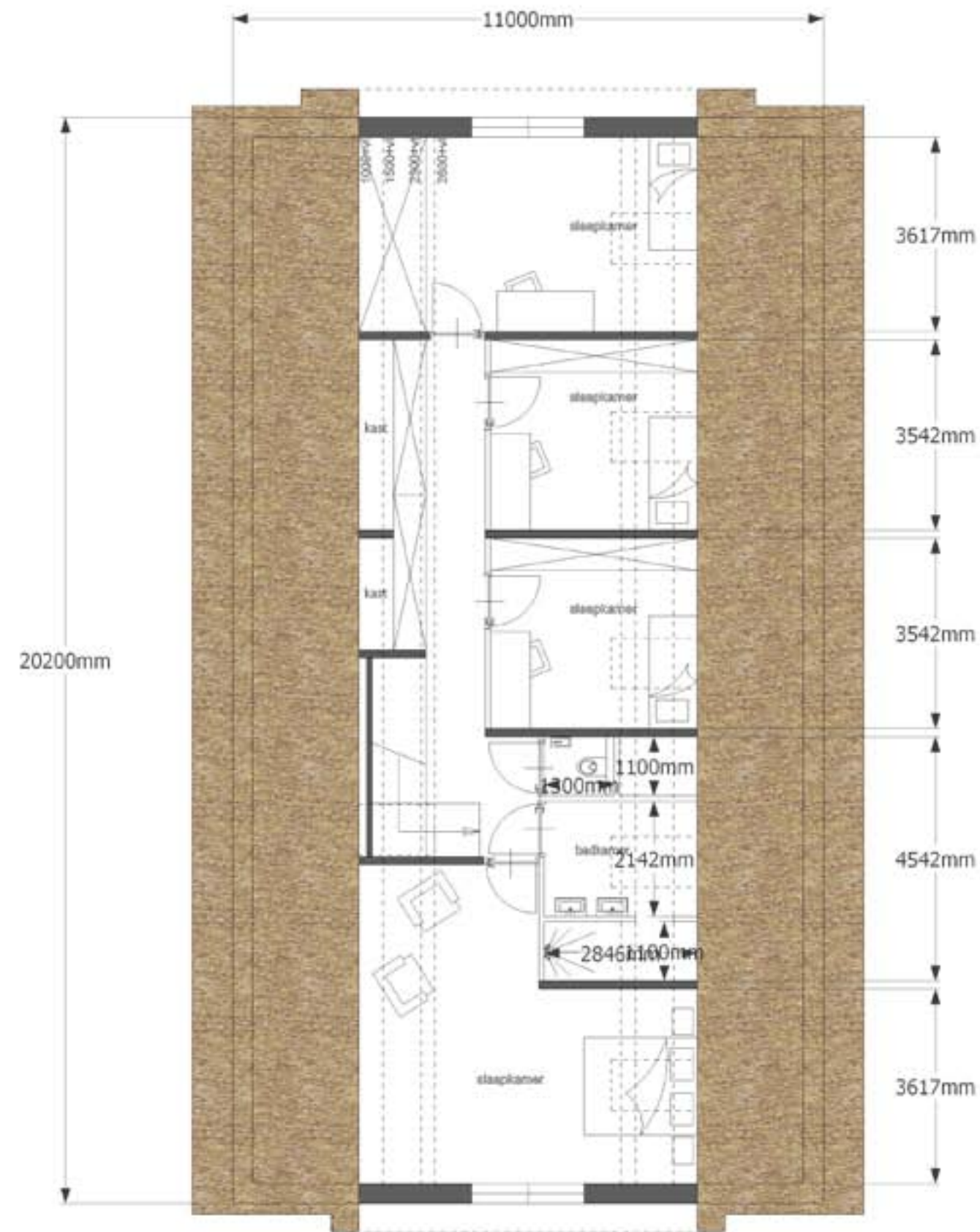


Plattegronden

1:100



begane grond



verdieping

3

Referentiekader architectuur Schetsontwerp



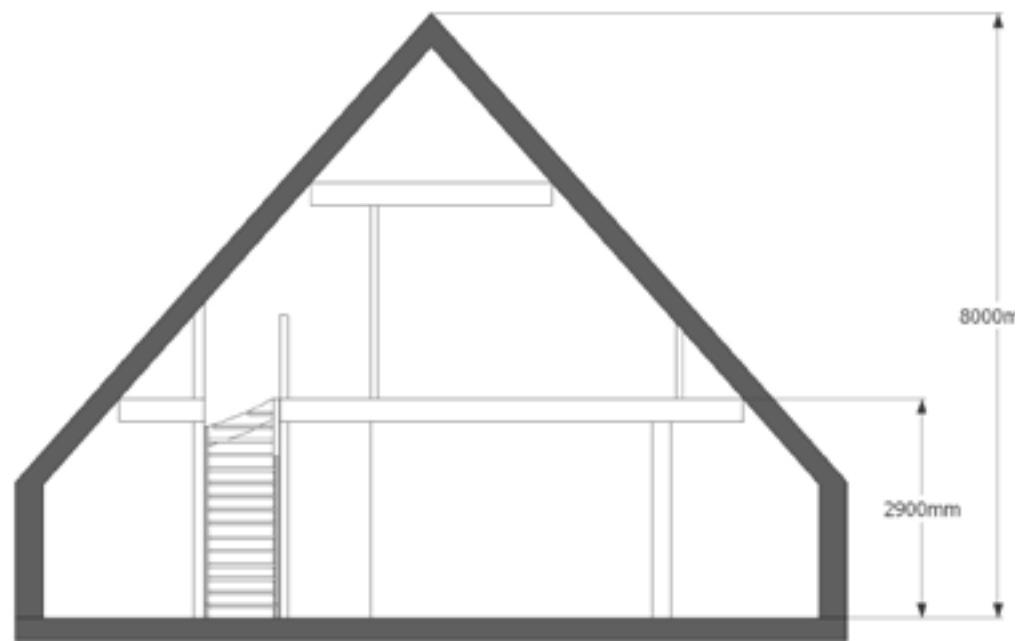












doorsnede schaal 1:100





zuidgevel



oostgevel

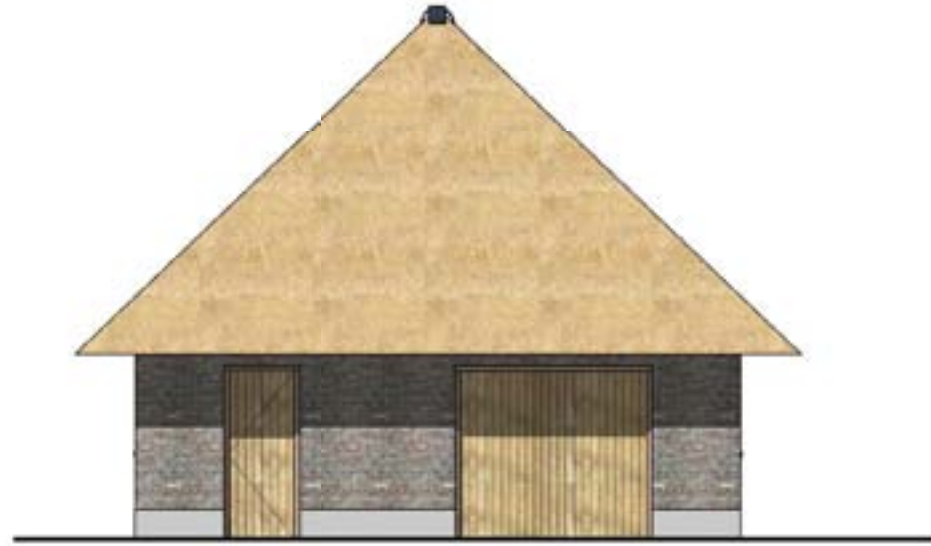


westgevel



noordgevel





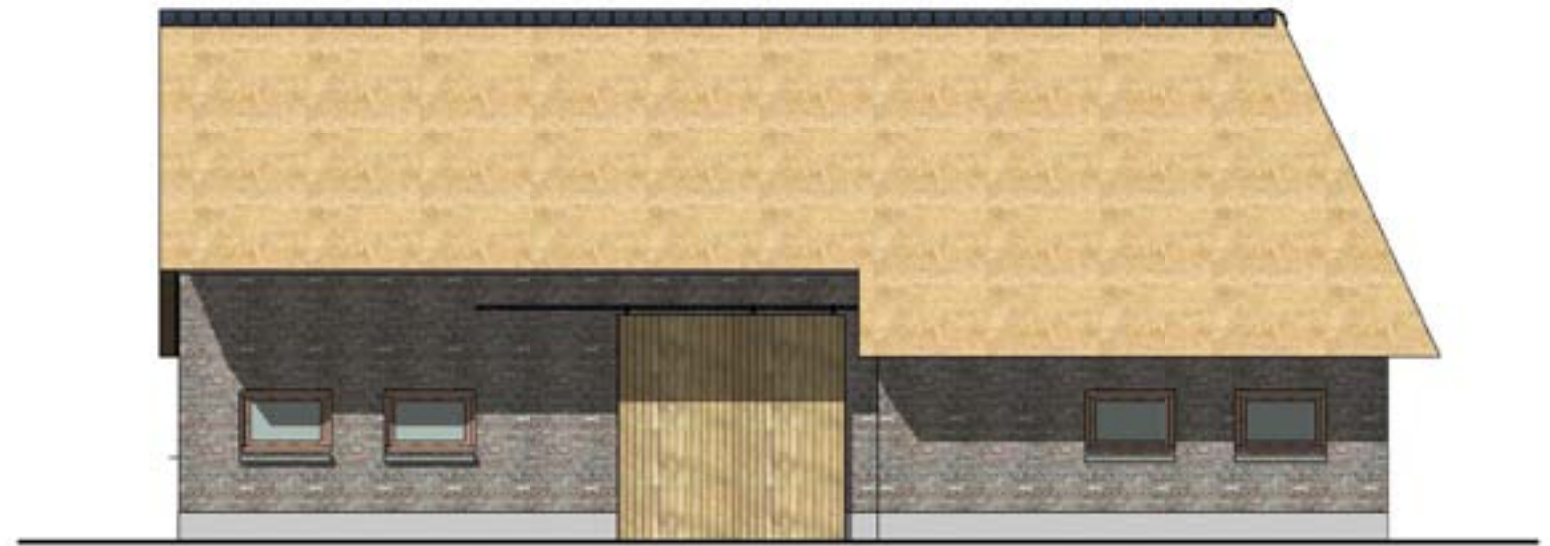
zuidgevel



oostgevel



noordgevel



westgevel

4

Kleur- en materiaalstaat





Woning:

Gevel	Metselwerk (geel-bruin genuanceerd)
Dak	Riet
Kozijnen	Eiken naturel
Ramen	Eiken naturel
Deuren	Eiken naturel
Waterslagen	Natuursteen (hardsteen) / beton met ijzeroxide toeslag
Roosters (ev.)	Achter het metselwerk
Plint	Stucwerk cementgrijs / hardsteen
Nok	Aardewerk antraciet
Schoorsteen	Metselwerk met metalen kap antraciet

Disclaimer

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

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

Inhoud van dit onderzoek valt onder bescherming van de auteurswet.

