

**14e herziening
bestemmingsplan
Buitengebied gemeente
Dalfsen, Damhoeve**

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding tot het plan	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	10
2.3 Verkeer en parkeren	12
Hoofdstuk 3 Beleidskader	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.2 Water	16
3.3 Provinciaal beleid	17
3.4 Gemeentelijk beleid	23
Hoofdstuk 4 Milieuaspecten	30
4.1 Bedrijven en milieuzonering	30
4.2 Geur	32
4.3 Bodem	34
4.4 Geluid	35
4.5 Luchtkwaliteit	36
4.6 Externe veiligheid	38
4.7 Archeologie en cultuurhistorie	40
4.8 Ecologie	42
4.9 Water	46
4.10 Vormvrije MER-beoordeling	51
4.11 Duurzaamheid	53
4.12 Volksgezondheid	54
Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving	55
5.1 Algemeen	55
5.2 Digitalisering	55
5.3 Toelichting op de planregels	56
5.4 Verantwoording van de regels	57
Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	58
6.1 Economische uitvoerbaarheid	58
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	58
Bijlagen	59
Bijlage 1 Schets nieuwe situatie	60
Bijlage 2 Te slopen gebouwen	62
Bijlage 3 Advies ervenconsulent	64
Bijlage 4 Geurberekening	76
Bijlage 5 Geluidberekening N35	78
Bijlage 6 Kwantitatieve Risicoanalyse	80
Bijlage 7 Ecologische quickscan	97
Bijlage 8 Advies GGD	125
Bijlage 9 Participatieverslag	128

Regels		131
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	132
Artikel 1	Begrippen	132
Artikel 2	Wijze van meten	138
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	140
Artikel 3	Agrarisch met waarden	140
Artikel 4	Waarde - Archeologie 1	149
Artikel 5	Waarde - Archeologie 3	151
Artikel 6	Waarde - Archeologie 5	153
Artikel 7	Waarde - Archeologie 6	155
Artikel 8	Waarde - Archeologie 7	157
Hoofdstuk 3	Algemene regels	158
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	158
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	159
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	160
Artikel 12	Algemene bouwregels	161
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	163
Artikel 14	Algemene procedure regels	165
Artikel 15	Overige regels	166
Artikel 16	Overige regels - Vellen houtopstanden	167
Artikel 17	Overige regels - Parkeren	168
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	169
Artikel 18	Overgangsrecht	169
Artikel 19	Slotregel	170
Bijlage		171
Bijlage 1	Begrippenlijst voor in de regels voorkomende termen	172

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot het plan

Initiatiefnemers bezitten Ganzepanweg 2 - 2a in Dalfsen een melkveehouderijbedrijf met sinds 2011 als nevenactiviteit een zorgboerderij met dagbesteding voor ouderen.

Initiatiefnemers zijn voornemens om de melkveehouderij activiteiten de komende jaren af te bouwen en de zorgactiviteiten onder de naam 'Zorgboerderij Damhoeve' uit te breiden.

Op de zorgboerderij zien de initiatiefnemers dagelijks wat het buiten zijn, de natuur, de rust, de ruimte en de dieren met de ouderen doet. Worden deze ouderen opgenomen in een reguliere zorginstelling, omdat thuis wonen niet meer gaat, dan komen ze nagenoeg niet meer buiten. Initiatiefnemers zijn van mening dat dit anders kan.

Zorgboerderij Damhoeve wil haar activiteiten daarom via de Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen en de regeling voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) uitbreiden met wonen voor ouderen in het buitengebied.

De gemeente heeft ingestemd met het verzoek voor de uitbreiding van de zorgactiviteiten op het bedrijf in de vorm van het realiseren van zorgappartementen voor ouderen met dementie. Daarbij heeft de gemeente aangegeven dat de zorgappartementen ook toegewezen mogen worden aan cliënten met een Wlz-Vpt indicatie.

Ten westen van het agrarisch erf is door initiatiefnemers op de agrarische gronden een landschapstuin aangelegd. Deze tuin is primair aangelegd voor de ouderen om in te kunnen wandelen / te genieten van de natuur. Deze ontwikkeling wordt ook in dit bestemmingsplan meegenomen.

Om de uitbreiding van de zorgactiviteiten mogelijk te maken is een wijziging van de bestemming van het perceel noodzakelijk. De 24-uurs zorg gecombineerd met de dagopvang zijn niet meer als nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf te beschouwen.

Door middel van dit bestemmingplan wordt op een deel van de bestemming 'Agrarisch met waarden' de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - zorgbedrijf' gelegd. Ter plaatse van de landschapstuin wordt de aanduiding 'tuin' gelegd. Het bestemmingsplan gaat vergezeld met een toelichting, planregels en een verbeelding.

1.2 Ligging plangebied

Het voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel aan de Ganzepanweg 2 - 2a in Dalfsen. Het perceel ligt in het zuidwesten van de gemeente Dalfsen. Op de onderstaande afbeelding is het plangebied aangegeven.

Op het linker plaatje is de ligging van het plangebied ten oosten van de stad Zwolle te zien. Het rechter plaatje geeft de globale begrenzing van het plangebied weer. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding.

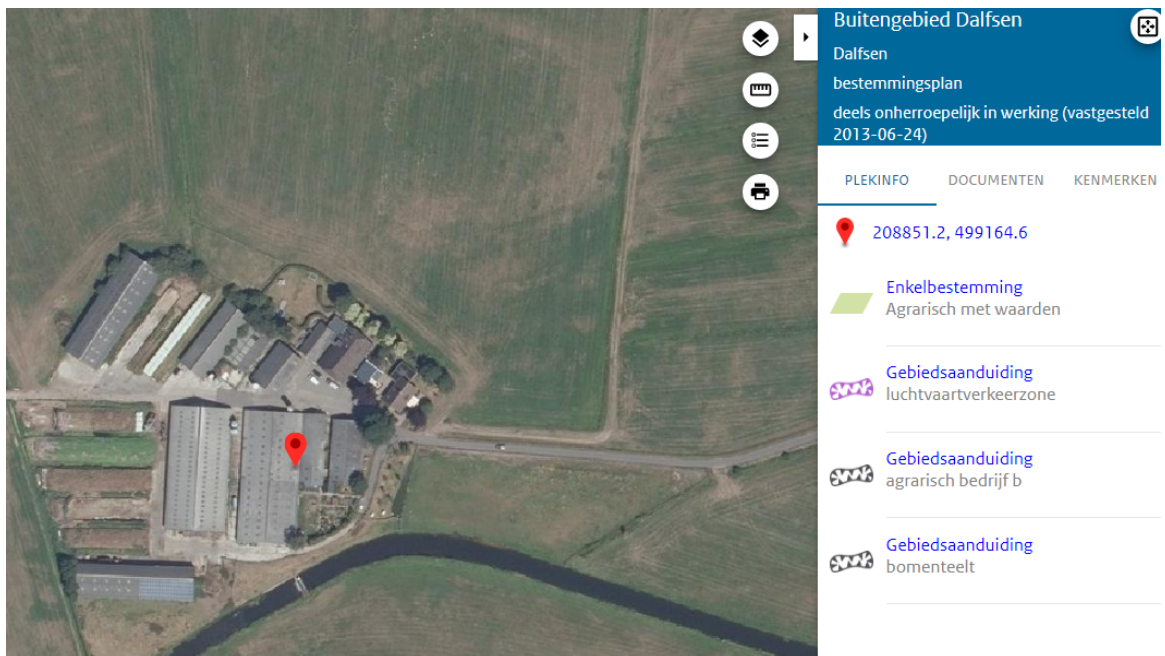


Figuur 1: Ligging plangebied ter plaatse van de rode druppel (links) en de globale begrenzing van het plangebied (rechts)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen' is vastgesteld op 24 juni 2013 door de gemeenteraad Dalfsen,

Op basis van het bestemmingsplan heeft de locatie van initiatiefnemers de bestemming 'Agrarische met waarden' met de gebiedsaanduidingen 'agrarisch bedrijf b', 'luchtvaartverkeerzone' en 'bomenteelt'. Op basis van de bestemming is de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf en een zorgboerderij (ondergeschikt) toegestaan.



Figuur 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is in artikel 5.8.1 onder e de mogelijkheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen om de bestemming te wijzigen ten behoeve van sociale, culturele, kunstzinnige, medische, therapeutische, algemeen maatschappelijke en educatieve (buitengebied-)functies.

Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn een aantal voorwaarden verbonden:

- a. de natuurlijke en landschappelijke kenmerken worden niet aangetast;
- b. de infrastructuur mag niet worden verzwaaard;
- c. de bedrijfswoning blijft gehandhaafd;
- d. de activiteiten dienen uitsluitend dan wel overwegend binnen de bestaande gebouwen uitgeoefend te worden;
- e. de verkeersaantrekking mag slechts in beperkte mate toenemen;
- f. de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid wordt aangetoond;
- g. de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van omliggende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven worden door de wijziging niet onevenredig geschaad.

In het voorliggende plan wordt op een deel van het agrarisch bedrijfsperceel (gebiedsaanduiding 'agrarisch bedrijf b) de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - zorgbedrijf' gelegd.

Met de genoemde wijzigingsbevoegdheid is het planologisch - juridisch niet mogelijk om de gewenste aanduiding toe te kennen aan het perceel. Om die reden is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. Wél zal er aan de wijzigingscriteria worden getoetst.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de bestaande situatie en de beoogde ontwikkeling, waarbij ook de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de landschappelijke inpassing aan bod zullen komen. Hoofdstuk 3 gaat in op het relevante beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente. In hoofdstuk 4 zijn de resultaten van de relevante milieuonderzoeken opgenomen. De juridische vormgeving is als hoofdstuk 5 opgenomen. In hoofdstuk 6 wordt ten slotte ingegaan op de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

In de driehoek Dalfsen, Zwolle, Raalte, ten zuiden en oosten van de N35 ligt aan de Ganzepanweg 2-2a de boerderij van initiatiefnemers. Op het erf is er sprake van agrarische activiteiten in de vorm van een melkveehouderij en zorgactiviteiten in de vorm van dagbesteding voor ouderen. Het erf heeft op basis van de agrarische activiteiten een overwegend agrarisch karakter.

Agrarische activiteiten (melkveehouderij)

Circa 45 jaar geleden werd na een bedrijfsverplaatsing op deze locatie het melkveebedrijf van de familie Van Dam opgestart. In de loop van de jaren moesten er drie gezinnen van het bedrijf leven en zijn de activiteiten uitgebreid met het houden van schapen en vleesvee. Er is een groot aantal gebouwen aanwezig met een oppervlakte van meer dan 5.000 m². In 2010 hebben initiatiefnemers het bedrijf overgenomen en zich in eerste instantie gericht op de melkveehouderij.

Begin 2020 werden er 100 koeien gemolken op De Damhoeve in de ligboxenstal (3). De oorspronkelijke ligboxenstal (2) die 40 jaar geleden werd gebouwd (hart van het bedrijf), wordt nu gebruikt voor het houden van 50 stuks vrouwelijk jongvee. Daarnaast zijn er nog een wagenloods (1), een veldschuur voor machineopslag (4), een voormalige schapenstal (5) en voormalige stierenstal (6), enkele kleinere schuren (7) en kapschuur (8) voor de opslag en het houden van kleinvee en verschillende sleufsilo's en kuilvoerplaten.



Figuur 3: aanwezige bedrijfsgebouwen en voorzieningen

Zorgactiviteiten (dagbesteding)

Op 4 dagen in de week komen er op dit moment 12 tot 15 ouderen om een fijne actieve dag te hebben. De activiteiten of bezigheden zijn zeer divers:

- In huis: helpen bij het voorbereiden van de warme maaltijd, lichte huishoudelijke karweitjes, fruit en groente verwerken, muziek luisteren, een spelletje doen of rustig een boek of krant lezen;
- In de werkruimte: creatieve activiteiten, bijvoorbeeld houtbewerking, knutselen en schilderen;
- In de stallen en op het erf: dieren voeren, vegen, een praatje maken met de boer, rondkijken en meebelevén;
- In de moes- en bloementuin: schoffelen, harken, bloemen plukken, groenten oogsten, genieten van kleur, geur en smaak;
- In de directe omgeving: wandelen naar Landgoed Soeslo, genieten van de ruimte, rust, water en mooie vergezichten, vissen in de Marswetering en samen op de duofiets.

Er wordt zoveel mogelijk ingespeeld op de persoonlijke wensen en achtergronden van de deelnemers bij het inplannen van de activiteiten. Uiteindelijk is het bedoeling dat de deelnemers een sociaal-actieve, prettige dag ervaren.

De 2e bedrijfswoning (gebouw no. 10 in figuur 3) is geschikt gemaakt voor de zorgactiviteiten en

met toestemming van de gemeente (03-11-2010) daarvoor in gebruik genomen. Daarnaast is er een werkruimte gecreëerd in één van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (gebouw no. 1 in figuur 3). Het totaal oppervlakte aan gebouwen dat ten behoeve van de zorg in gebruik is genomen is 560 m². Daarnaast kunnen de deelnemers ook naar de stallen, de weide voor het kleinvee of de moes- en bloementuin.

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt op het perceel aan de Ganzepanweg 2 - 2a een leefomgeving gecreëerd waar mensen van verschillende achtergronden beschermd, veilig en geborgen kunnen wonen op een (agrarisch) erf. Alle woningen zijn vanaf de begane grond makkelijk bereikbaar. Vanuit de appartementen stap je zo de fraai aangelegd tuin in of erf op.

Zorgactiviteiten (dagbesteding en wonen)

Ten opzichte van de huidige dagbesteding worden de zorgactiviteiten uitgebreid met het wonen voor ouderen. Hiertoe worden 20 zorgappartementen gerealiseerd. De gezamenlijke maximale oppervlakte van de zorgappartementen, inclusief van de gezamenlijke ruimte, bedraagt circa 1.500 m². Als Bijlage 1 bij deze toelichting is een schets toegevoegd waarop de contouren van de nieuwbouw zijn aangegeven.

In totaal wordt circa 3.454 m² aan agrarische bebouwing gesloopt. Ook worden een mestplaat en een spoeplaats verwijderd. In Bijlage 2 zijn de te slopen gebouwen en de te verwijderen voorzieningen aangegeven. De kapschuur met een oppervlakte van 756 m² (gebouw 4 in figuur 3) wordt op het erf herbouwd. Per saldo wordt daarom in totaal circa 2.698 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Deze oppervlakte geldt in het kader van de VAB regeling als maximum voor nieuwbouw. Circa 1.500 m² wordt benut voor de realisatie van de zorgappartementen. De resterende circa 1.198 m² kan mogelijk op een later tijdstip in het kader van het VAB beleid worden benut. Zie ook paragraaf 3.4 voor het gemeentelijk beleid.

De zorgappartementen krijgen een oppervlakte van 30-50 m² en zijn gericht op dementerende ouderen die niet langer zelfstandig thuis kunnen wonen. Het doel van deze zorg is dat dementerende ouderen verblijven op een locatie waar ze zich veilig en geborgen voelen en veel buiten kunnen zijn. Vanwege de dementie is 24-uurs toezicht noodzakelijk.

Elke bewoner beschikt over een eigen woon-slaapkamer met douche faciliteiten. Naast de eigen kamer zijn er verschillende gezamenlijke ruimtes om te eten, koken of te recreëren. Elke kamer krijgt een eigen toegang tot de tuin die rondom en binnen het complex wordt aangelegd.

De kamers zijn bedoeld voor één persoon. Naar gelang de vraag kunnen er ook enkele echtparenkamers gerealiseerd worden. Het totaal aantal appartementen wordt afgestemd op hoeveelheid aan vierkante meters aan agrarische bebouwing dat wordt gesloopt. Mogelijk wordt één appartement gebruikt ten behoeve van de respijtzorg. Dit is vervangende zorg ten behoeve van een mantelzorger die tijdelijk niet deze zorg niet kan verlenen (bijvoorbeeld door vakantie, werkzaamheden, overbelasting te voorkomen).

De zorgappartementen worden gerealiseerd op de plek waar nu de oude ligboxenstal / werkruimte en de nieuwe ligboxenstal staan. Deze opstallen, met een gezamenlijke oppervlakte van (afgerond) circa 2.700 m² worden gesloopt.

Agrarische activiteiten (rundvee)

De melkveehouderij zal worden afgebouwd en op termijn worden beëindigd. De voormalige schapenstal (5) en stierenstal (6) zullen in gebruik worden genomen voor het houden van rundvee (zoog- en weidekoeien en vleesvee), paarden en kleinvee (schapen, geiten, kippen etc.).

De veldschuur wordt (no. 4 in figuur 3) wordt op termijn verplaatst en herbouwd tussen de gebouwen 5 en 6 in.

In figuur 4 is de verdeling van het perceel in gewenste situatie weergegeven. Het zuidelijk deel

van het perceel wordt voor de zorg gebruikt (functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - zorgbedrijf') en het noordelijk deel blijft in gebruik voor de agrarische doeleinden.



Figuur 4: verdeling perceel voor zorg- en agrarische doeleinden.

De functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - zorgbedrijf' wordt aan de zuidzijde doorgetrokken tot aan het water.

Bij het bedrijf horen twee bedrijfswoningen, waarvan de bedrijfswoning Ganzepanweg 2A is omgebouwd voor het bieden van zorg. Dit blijft in de toekomstige situatie voorlopig onveranderd. Initiatiefnemers wonen in de bedrijfswoning Ganzepanweg 2.

Landschapstuin

Ten westen van het erf is een landschapstuin aangelegd waarin de ouderen kunnen genieten van de natuur en de rust. Een schets van de inrichting van de tuin is onderstaand weergegeven.



Figuur 5: schets landschapstuin

De gronden waarop de landschapstuin is aangelegd krijgt de functieaanduiding 'tuin'.

2.3 Verkeer en parkeren

Ontsuiting en bereikbaarheid

Vanaf de N35 is er een rechtstreekse afslag naar de bedrijfslocatie. Deelnemers vanuit de richtingen Zwolle, Raalte en Hoonhorst (Dalfsen) kunnen de locatie goed bereiken. De N35 is goed oversteeikbaar voor (zwaar) verkeer door de aanwezigheid van een VRI op de aansluiting N35 - Ganzepanweg.

De Ganzepanweg, gelegen tussen de N35 en Ganzepandweg 2A, is een relatief smalle (doodlopende) weg welke geschikt is voor gemotoriseerd verkeer (personenvervoer, evenals vracht- en landbouwverkeer).

Het betreffende gedeelte van de Ganzepanweg wordt in beperkte mate gebruikt door recreatief verkeer. De weg maakt geen deel uit van een hoofdfietsroute.

Verkeer

De toename van de verkeersbewegingen als gevolg van uitbreiding van de zorgactiviteiten is qua aantallen relatief beperkt (3 bezoekers x max. 30 woningen is 90 verkeersbewegingen, excl. personeel per dag). Door de afbouw van de veehouderijactiviteiten neemt het verkeer van deze tak af. Per saldo zal er sprake zijn van een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen met licht verkeer.

De toename van de verkeersbewegingen als gevolg van de voorgestelde ontwikkeling leidt niet tot problemen met betrekking tot de verkeersafwikkeling. Het aandeel vrachtverkeer zal, in tegenstelling tot het personenvervoer, zelfs afnemen. De infrastructuur hoeft niet aangepast te worden.

Voor de veiligheid op het erf wordt het agrarisch verkeer zoveel als mogelijk geschieden van het verkeer voor de dagbesteding en de 24-uurs zorg.

Parkeren

Op basis van de Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020 zijn voor zorgappartementen in het buitengebied geen parkeernormen vastgesteld. Zie hiervoor ook paragraaf 3.4.3. Op het erf is echter meer dan voldoende ruimte om te voorzien in de eigen parkeerbehoefte.

De terreininrichting van het bedrijf wordt zodanig vormgegeven dat parkeren, laden en lossen (en keren) op een logische wijze kan plaatsvinden.

Binnen de bestemmingsomschrijving van 'Agrarisch met waarden' zijn parkeervoorzieningen planologisch toegestaan.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

- Het Rijk wil sturen en richting geven op vier prioriteiten:
- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

De voorgenomen ontwikkeling heeft met name een relatie met de prioriteit 4. Bij prioriteit 4 wordt ingegaan op het belang van natuurlijke systemen en het landschap. In sommige regio's staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is daar sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Als we het waterpeil omhoog brengen, kan dat gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het dan misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd wil de overheid de kwaliteiten van het landschap graag behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege ons cultureel erfgoed.

De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Het onderhavige plan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen en waar de NOVI op van invloed is.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Per 1 juli 2017 kent het Besluit ruimtelijke ordening een aangepaste regeling voor de toepassing van de ladder.

Daarbij zijn kortgezegd de volgende uitgangspunten van belang:

1. De huidige definities worden niet gewijzigd. De uitgezette lijn in de jurisprudentie blijft hiermee in stand.
2. De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt.
3. De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt
4. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht
5. Er is een nieuw artikellid toegevoegd voor de Laddertoets bij uitwerkings- en wijzigingsplannen. De Laddertoets kan dan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan.

Artikel 3.1.6 lid 2 Bro luidt als volgt: "de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien".

De toetsing aan de ladder schrijft geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale

resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling.

Toetsing initiatief aan de Ladder

De Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gevolgd wanneer planologisch nieuwe “stedelijke ontwikkelingen” mogelijk worden gemaakt. Nieuwe planologische bouw mogelijkheden van enige omvang kwalificeren als zodanig en zijn ‘Ladderplichtig’. Het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er wel sprake is van een (geringe) toename van bouw mogelijkheden, dan is doorgaans sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er in het geheel geen sprake is van toename van het ruimtebeslag (bijv. bij functiewijziging), dan is de Afdelingslijn dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Zo overweegt de Afdeling in haar uitspraak van 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724) dat een bestemmingsplan, dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt -maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt- maar alleen een planologische functiewijziging, in beginsel niet in voorzie in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Van dit uitgangspunt wordt afgeweken indien die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (uitspraak van 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1075 (Amersfoort)). Hierbij komt betekenis toe aan de ruimtelijke uitstraling van de in het nieuwe plan voorziene functie en die van hetgeen onder het vorige plan mogelijk was (uitspraak van 1 juni 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1503 (Zundert)).

Onbenutte planologische mogelijkheden die in het voorgaande bestemmingsplan bij recht waren voorzien dienen in de hiervoor bedoelde vergelijking te worden betrokken. Dit betekent dat deze onbenutte planologische mogelijkheden in een nieuw plan mogen worden opgenomen, zonder dat hoeft te worden voldaan aan de in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro genoemde eisen (uitspraak van 1 juli 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2062 (Amsterdam)).

In het bestemmingsplan Buitengebied heeft het agrarisch bedrijf van initiatiefnemer de beschikking over de gebiedsaanduidingen ‘agrarisch bedrijf b’ waarbinnen de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf en een zorgboerderij (ondergeschikt) is toegestaan.

Het staat vast dat ten opzichte van het voorgaande planologische regime de nieuwe ontwikkeling geen uitbreiding van het planologisch ruimtebeslag tot gevolg heeft. In het kader van de VAB regeling zal de toegestane oppervlakte aan bebouwing gelijk zijn aan de aanwezige bebouwing. Feitelijk wordt er meer bebouwing gesloopt dat er wordt teruggebouwd.

Gelet op de ruimtelijke uitstraling van de in het nieuwe plan voorziene functie en die onder het vorige plan mogelijk was, is de planologische functiewijziging van zodanige aard en omvang dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Behoeft

Ouderen wonen vaker zelfstandig en ook vaker alleen. Het aantal eenzame ouderen stijgt en de zorgvraag neemt toe. In 2040 is het geschatte aantal mensen met dementie, met een indicatie voor een verpleeghuis, gestegen naar 165.000 (bron: RIVM).

Het aantal thuis wonende ouderen groeit naar verwachting harder dan het aantal ouderen in het verpleeghuis. Het aantal thuis wonende ouderen verdubbelt naar ruim 2,5 miljoen. Het aantal ouderen in het verpleeghuis groeit ook: in 2040 zijn er 50.000 extra plekken nodig. Dit betekent de komende 20 jaar jaarlijks 50 verpleeghuizen met 50 plekken erbij (bron: CBS).

De groep ouderen die niet meer zelfstandig kunnen wonen vanwege hun dementie, komen vaak op een gesloten afdeling van een zorginstelling terecht. Het gevolg is dat deze mensen niet of nauwelijks meer buiten komen. Initiatiefnemers weten uit eigen ervaring dat juist het buiten zijn zo belangrijk is voor deze groep mensen: de natuur is herkenbaar, geeft rust en voelt vertrouwd!

De filosofie van initiatiefnemers is dit anders kan of liever gezegd anders moet. Initiatiefnemers hebben de overtuiging dat zij de huisvesting van ouderen op een andere manier vorm kunnen geven. Er is voldoende ruimte op het erf en de mogelijkheden zijn aanwezig. Tevens merken initiatiefnemers dat veel ouderen graag op het platteland oud willen worden. Als ze zorg nodig hebben of kleiner willen wonen, zijn ze echter aangewezen op een dorp of stad. Dit weerhoudt hen ervan om te verhuizen, tot het noodgedwongen niet anders kan.

Gezien het groeiende aantal ouderen met dementie neemt ook de behoefte toe van de groep zorgbehoevende ouderen die op het platteland oud willen worden in een rustige en vertrouwde omgeving.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat geen sprake is van strijd met het rijksbeleid. Gelet op de ruimtelijke uitstraling van de in het nieuwe plan voorziene functie en die onder het vorige plan mogelijk was, is de planologische functiewijziging van zodanige aard en omvang dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De vraag naar zorgplekken voor demente ouderen neemt de komende jaren verder toe. Om die reden kan met voldoende zekerheid worden gesteld dat de behoefte aan de zorgappartementen voldoende vast staat.

3.2 Water

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn, die ervoor moet zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa op orde is. De EU-lidstaten moeten voor elk stroomgebied actiefprogramma's opstellen om de doelen van de KRW te behalen. In Nederland geldt dat voor de stroomgebieden van de Schelde, de Maas, de Rijn en de Eems.

De Marswetering

De Marswetering is één van de waterlopen in het werkgebied van het Waterschap Drents Overijsselse Delta die aan de KRW moet voldoen. Om de doelstellingen te behalen, worden integrale gebiedsprojecten opgezet, waar binnen maatregelen worden uitgevoerd. Voor de Marswetering is een inrichtingsproject opgesteld dat bestaat uit drie opgaven:

- verbetering van waterkwaliteit en het opheffen van stuwbakken voor vissen;
- meer ruimte bieden voor de opvang van water in de vorm van waterbergingen;
- verbeterde onderhoudsinrichting.

Het Waterschap heeft met initiatiefnemers gesproken over mogelijke maatregelen die op en rond het erf van De Damhoeve worden uitgevoerd, namelijk:

- het aanleggen van een vistrap;
- de verbreding van de Marswetering aan de oostzijde ten behoeve van waterberging;
- het verplaatsen van de sloot aan de westzijde en de aanleg van een belevingsbos en/of natuurtuin;
- het realiseren van een kikkerpoel.

Landschap Overijssel is ook bij de planvorming betrokken en denkt mee over de concrete invulling. Met de beoogde aanpassingen van de Marswetering binnen het inrichtingsproject zal naar verwachting kunnen worden voldaan aan de KRW. Daarnaast heeft het positieve effecten op de aanwezige natuur- en landschapswaarden. Dit is weer bevorderlijk voor de beleving van de omgeving (natuur en landschap) door de ouderen op het erf van de Damhoeve.

Nationaal Waterplan 2

Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het plan is een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van het watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en

het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Uitgangspunt is het streven naar een integrale benadering, door economie (inclusief verdienvermogen), natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie en cultureel erfgoed zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen.

Waterbeleid 21e eeuw

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

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

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

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

In de waterparagraaf (zie paragraaf 4.9) wordt ingegaan op de wateraspecten.

3.3 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie en bijbehorende omgevingsverordening Overijssel. Op 12 april 2017 zijn de nieuwe omgevingsvisie en verordening door Provinciale Staten vastgesteld en op 1 mei 2017 in werking getreden.

3.3.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

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

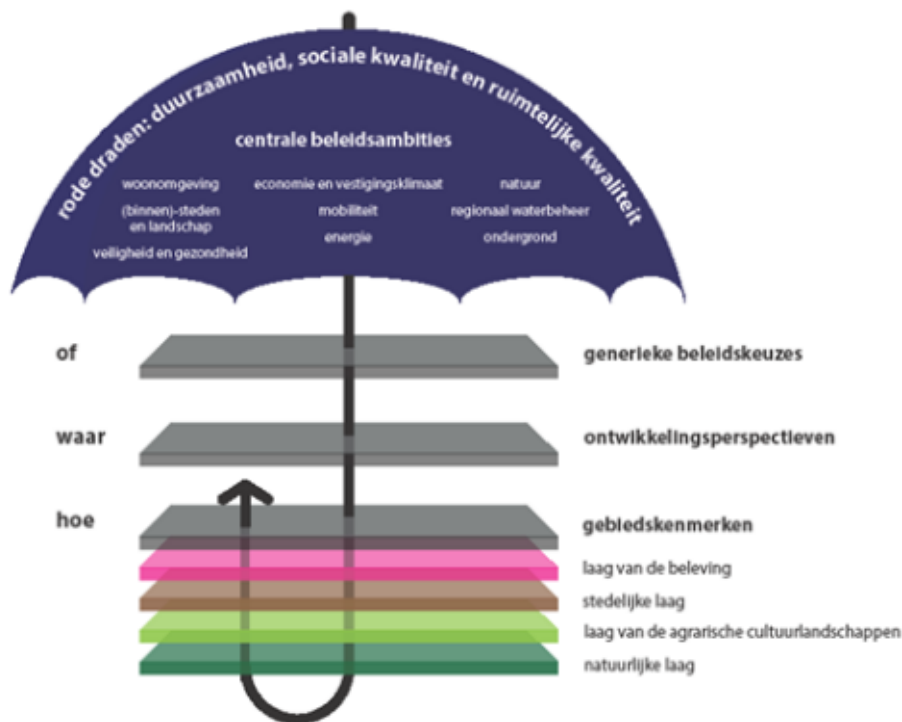
Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van

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

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

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



Hierna worden de lagen nader toegelicht.

Of - generieke beleidskeuzes

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

In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

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

Waar - ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de of-vraag, is de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes

ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

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

Hoe - gebiedskenmerken

Tenslotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal belang zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

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

Toetsing

Generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening Overijssel 2017. In de paragraaf 3.3.2 Omgevingsverordening' wordt nader op deze beleidskeuzes ingegaan.

Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief 'Stads- en dorpsrandgebieden' en het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'.

De stads- en dorpsrandgebieden vormen de overgang tussen de Stedelijke en de Groene Omgeving, en zijn daarmee zowel entree van de stad als verbinding naar het buitengebied. Het vormgeven als entree van zowel de Groene als de Stedelijke Omgeving is een belangrijk kwaliteitsdoel. Veel stads- en dorpsrandgebieden in Overijssel liggen tegen aantrekkelijke natuurcomplexen of landgoederen aan.

Recreatieve functies en culturele voorzieningen kunnen op specifieke plekken in de stads- en dorpsrandgebieden de kwaliteit en aantrekkelijkheid verhogen. Ook liggen er kansen voor nieuwe landgoederen en/of de landgoedaanpak.

Als er naast de inmiddels geplande woon- en werklocaties nog behoefte ontstaat, kunnen nieuwe woon- en werkmilieus worden ingezet om de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de stads- en dorpsrandgebieden te verhogen en de landschappelijke structuur in deze gebieden te

versterken. In de stads- en dorpsrandgebieden liggen ook kansen om beleidsambities op het gebied van natuur, water, en energie te realiseren én om de functie als 'uitloop'-gebied voor de stad te versterken door verdichting van het routenetwerk voor langzaam verkeer.

Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid, waarbij ook verbreding van economische activiteiten op het erf, bijvoorbeeld met zorg, recreatie of landwinkels, krijgt de ruimte.

Het plan van initiatiefnemers voorziet in een bijzondere woonvorm voor ouderen. gesteld kan worden dat er sprake is van de realisatie van een nieuw woonmilieu voor ouderen met een zorgvraag. In het mixlandschap wordt ruimte geboden aan een dergelijke ontwikkeling.

Gebiedskenmerken

Natuurlijke laag

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

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

Het plangebied ligt in de natuurlijke laag "Dekzandvlakte en ruggen". De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

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

De nieuwbouw zal op zorgvuldige wijze worden ingepast in het landschap. Aankleding en inrichting van het erf vindt plaats op basis van het landschaps- en erfinrichtingsplan waarbij het versterken van de waardevolle landschappelijke structuren en kwaliteiten de basis van het ontwerp zullen zijn.

Laag van het agrarische cultuurlandschap

Het plangebied ligt in het Oude Hoevenlandschap op de overgang naar het Maten en flierenlandschap.

Het Oude Hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrastrijk met veel variatie op de korte afstand. Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

De ontwikkeling die door middel van het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt

vindt plaats op een bestaand agrarisch erf. De karakteristieken van het erf worden met het plan niet aangetast.

Bij de (landschappelijke) inpassing van de bebouwing in de omgeving wordt rekening gehouden met het Oude Hooienlandschap.

Stedelijke laag

Het plangebied is in deze laag aangewezen als 'Verspreide bebouwing'.

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

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

De norm is dat ontwikkeling van nieuwe erven bijdraagt aan het behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit overeenkomstig de KGO. In de richtinggevende uitspraken staat dat ontwikkelingen die op erven plaatsvinden, bijdragen aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen. Daarnaast blijft er een duidelijk onderscheid tussen voorkant en achterkant en vindt koppeling van het erf aan het landschap plaats. Ten aanzien van transformatie van het erf heeft de ervenconsulent van het Oversticht geadviseerd over de ruimtelijke kwaliteit. Dit advies is als Bijlage 3 aan deze toelichting toegevoegd.

De ervenconsulent geeft aan dat de wens tot herontwikkeling van het erf past in het beleid dat gericht is op de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, het behoud van cultuurhistorie en de ontwikkeling van de leefbaarheid van het platteland. De zorg die op het erf buitenaf wordt gegeven aan ouderen is een waardevolle aanvulling op de zorg meer binnenstedelijk.

Door de sloop van de grote opstallen wordt de oude kern van het erf weer beter zichtbaar. De relatie van erf en landschap wordt hersteld. Het versteende binnenerf kan groener worden ingericht door de aanplant van enkele solitaire bomen of boom/struikgroepen. De nieuwe volumes op zichzelf en ook het gebruik van het erf voor de zorg in combinatie met kleinschalige beweiding geven een meerwaarde aan de plek. De investeringen in de beleef/natuurruimte en de wens tot het omzetten van de aangrenzende grond in natuur met extensieve beweiding kunnen worden gezien als KGO. Ook de inzet op de architectonische uitwerking van de volumes, passend op de plek, kan worden gezien als KGO. Een vooroverleg met de Stadsbouwmeester kan worden aangevraagd om het voorstel van nieuwbouw te bespreken.

De recent aangelegde natuur/belevingstuin kan worden aangemerkt als een KGO, deze tuin levert een meerwaarde voor de functie zorg, het landschap en de biodiversiteit. De wens van de eigenaren om het weiland aansluitend om te zetten in natuur past daar ook bij als investering.

In de het bijgevoegde advies van de ervenconsulent worden suggesties gedaan voor de uitwerking van de plannen. Initiatiefnemers zullen de suggesties van de ervenconsulent betrekken bij de verdere uitwerking van de plannen.

Laag van de beleving

In de laag van de beleving wordt het plangebied aangemerkt als "Donkerte". Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te

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

Het plan bestaat uit het slopen van stallen en de nieuwbouw van zorgappartementen en bijbehorende voorzieningen. Vanuit de stallen vindt lichtuitstoot plaats naar de omgeving vanwege de open zijgevels van moderne stallen. In de nieuwe situatie zal de lichtuitstoot verminderen omdat de lichtuitstraling vanuit de appartementen kleiner zal zijn.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidskeuzes en uitgangspunten van de provincie Overijssel welke zijn vertaald in de omgevingsvisie.

Over de stedenbouwkundige uitwerking van het plan is overleg gevoerd met de stadsbouwmeester van de gemeente. De adviezen van zowel de stadsbouwmeester als de ervenconsulent worden betrokken bij de verdere uitwerking / invulling van het plan. Het bouwplan voor de zorgappartementen zal uiteindelijk door de welstandscommissie goedgekeurd moeten worden.

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. In deze voorwaardelijke verplichting is opgenomen dat de landschappelijke inpassing op basis van een door de gemeente goedgekeurd plan wordt uitgevoerd en in stand gehouden.

3.3.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

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

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

Toetsing

Zoals in paragraaf 3.1 is geconcludeerd betreft het plan geen nieuwe stedelijke ontwikkeling,

waardoor de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is. Met de voorgenomen erftransformatie vindt geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving plaats. Daarnaast is geen betere locatie voor deze ontwikkeling beschikbaar, aangezien deze wordt uitgevoerd op een bestaand erf. Bovendien blijft de oppervlakte aan bebouwing gelijk.

Het initiatief is dan ook in overeenstemming met de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zoals verwoord artikel 2.1.3. uit de Omgevingsverordening Overijssel.

2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit

Lid 1

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

Lid 2

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

Lid 3

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

Lid 5

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

Toetsing

Ten behoeve van de inpassing van de nieuwe bebouwing wordt een landschaps- en erfinrichtingsplan uitgewerkt. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit op het erf versterkt en past binnen het ontwikkelingsperspectief. Daarnaast is beschreven hoe invulling is gegeven aan het Uitvoeringsmodel en de gebiedskenmerken. Het initiatief is in overeenstemming met het artikel van de Provincie Overijssel.

3.3.3 Conclusie

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

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Buitengebied Dalfsen

Op 25 juni 2012 heeft de gemeenteraad van Dalfsen de structuurvisie voor het buitengebied van Dalfsen vastgesteld. Doel van de structuurvisie is een integraal beleidskader te bieden voor ontwikkelingen in het buitengebied. Voor zover deze ontwikkelingen voorspelbaar en te sturen zijn, zijn deze opgenomen in het bestemmingsplan (zie § 3.5). Er zijn echter ook ontwikkelingen die niet op voorhand kunnen worden bedacht. Om voor dergelijke initiatieven een gedegen afweging te kunnen maken is de structuurvisie Buitengebied opgesteld. De ontwikkelingsrichting, economische, sociale en ecologische duurzaamheid is onderverdeeld in de 8 landschapstypen welke in het plangebied aanwezig zijn.

In de richting van 2030 spreekt de gemeente de ambitie uit, dat zij streeft naar 'een landelijk

gebied waar het goed werken en wonen is, waar de plattelandseconomie voldoende perspectief heeft op een duurzaam voortbestaan en waar de landschappelijke kwaliteiten zo hoog zijn dat het gebied ook voor de langere termijn een belangrijke recreatieve aantrekkingskracht heeft ontwikkeld'. In deze gemeentelijke ambitie zitten drie kernbegrippen gevat: economische vitaliteit, landschappelijke (ruimtelijke) kwaliteit en duurzaamheid.

Karakteristiek

Op basis van de structuurvisie ligt de locatie van initiatiefnemers in het landschapstype 'Kampenlandschap'. De karakteristiek van het landschap kenmerkt zich door wegen en woningen op de hogere dekzandruggen, waardoor er een afwisselend landschap ontstaat van bochtige wegen, zandpaden, bebouwing en beplanting met een duidelijk zichtbaar microreliëf. Door de variatie aan landschapselementen en landbouw als belangrijkste grondgebruiker (grasland en bouwland) ontstaat er een afwisselend landschap.

Ontwikkelingsrichting

De gemeente ziet als ontwikkelingsrichting op hoofdlijnen een brede mix van functies en landschapskenmerken. Landbouw blijft als grootste gebruik de hoofdfunctie, maar ook voor wonen en natuur is het een geliefd gebied. De functies zijn verweven en ingepast en leveren een bijdrage aan het behouden van de landschappelijke karakteristiek. De landbouw krijgt als grondgebruik mogelijkheden om zich te ontwikkelen. Niet-agrarische functies kunnen een gewenste aanvulling vormen op de bedrijvigheid in het buitengebied. Verbreding van bestaande activiteiten wordt toegestaan, net als nieuwvestiging van niet-agrarische functies en het realiseren van woningen op vrijkomende erven. Een goede inrichting van het erf is daarbij het aandachtspunt om een verrommeling van het landschapsbeeld te voorkomen.

Ontwikkelingscriteria

Om de gekozen ontwikkelingsrichting ook daadwerkelijk gestalte te kunnen geven, heeft de gemeente een aantal ontwikkelingscriteria opgesteld. Deze criteria zijn uiteengelegd in economische, sociale en ecologische duurzaamheid. Voor het project van initiatiefnemers zijn de relevante onderdelen van de criteria opgenomen.

Economische duurzaamheid

Niet-agrarische functies krijgen mogelijkheden op voormalige agrarische erven. Om uitvoering te geven aan het gewenste mixlandschap worden dan ook ruime mogelijkheden geboden voor het optimaal inrichten van het erf, als dat per saldo leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Vervangen van bestaande opstallen is daarbij mogelijk.

Sociale duurzaamheid

- Nieuwe ontwikkelingen moeten op een logische en natuurlijke wijze opgaan in het landschap en aansluiten bij de karakteristiek van de erven. Het kenmerkende rafelige silhouet van bebouwingensensemble en beplanting wordt versterkt. Door middel van een (verplicht) erfinrichtingsplan kan een goede inpassing worden gewaarborgd.
- Het karakteristieke erfgoed, met name historische boerderijen en erven, toont de historie van het kampenlandschap en is mede bepalend voor de Dalfsense cultuur. Het toestaan van nieuwe functies op vrijkomende locaties kan bijdragen aan het behoud en herstel van waardevol erfgoed. Uiteraard zal er op worden toegezien dat nieuwe functies de kenmerken van het erfgoed niet wezenlijk zullen aantasten. Aan de invulling met een nieuwe functie zijn wel voorwaarden verbonden. Zo moet per saldo kwaliteitsverbetering plaatsvinden, bijvoorbeeld door het versterken van beplantingen, het verbeteren van karakteristieke panden of juist het slopen van ontsierende, niet passende bebouwing. Er mag geen verrommeling van het erf of van het landschap optreden.

Ecologische duurzaamheid

- De gemeente wil het ecologisch beheer van houtwallen en -singels en steilranden van essen stimuleren. In het kader van privaatrechtelijke overeenkomsten kunnen hierover bindende afspraken worden gemaakt.
- Zoeken naar mogelijkheden voor agrarische natuurbeheer.

Toetsing

De afbouw van het melkveebedrijf en de uitbreiding van de zorgactiviteiten zijn passend binnen de karakteristiek en ontwikkelingsrichting als opgenomen in de Structuurvisie van de gemeente Dalfsen. Bij de uitwerking van de plannen wordt voldaan aan de ontwikkelingscriteria: economische, sociale en ecologische duurzaamheid. Er is op het erf geen waardevol erfgoed aanwezig. De ontsierende en niet passende bebouwing wordt voor het overgrote deel gesloopt. De indeling en landschappelijke inpassing van het toekomstige erf, de gebouwen en de omgeving moet duidelijk bijdragen aan een impuls van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten. Bij het opstellen van een erfinrichtingsplan zal hier aandacht aan worden besteed.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de uitgangspunten van de structuurvisie

3.4.2 Woonvisie gemeente Dalfsen 2019-2024

De gemeente Dalfsen heeft op 25 november 2019 de nieuwe woonvisie vastgesteld. De woonvisie spreekt een ambitie uit hoe de 'ideale woongemeente Dalfsen' er in 2030 uitziet. Een van aspecten waarom Dalfsen in 2030 nog aantrekkelijker is om in te wonen:

'Bijzondere doelgroepen, zoals ouderen met een beperking, kunnen nog steeds een plek vinden in Dalfsen. Meer dan voorheen wonen zij zelfstandig of in kleinschalige woonvormen in de kernen en ook in het buitengebied. Niet alleen de woning zelf is geschikt om lang zelfstandig te wonen, maar ook de woonomgeving is 'senior-proof'. De zorgaanbieders zijn ingericht op zorg in de buurt.'

De woonvisie wordt uitgewerkt in vijf thema's en vier algemene principes. Het thema Wonen, Zorg en Welzijn is voor initiatiefnemers van belang.

Toetsing

De plannen van initiatiefnemers passen binnen de contouren van de nieuwe woonvisie. De woonvorm is gericht op het zo zelfstandig mogelijk wonen in een kleinschalige woonvorm in het buitengebied met mogelijkheid tot ondersteuning op maat.

Conclusie

Het plan past binnen de contouren van de nieuwe woonvisie.

3.4.3 Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan 2016 - 2026

Het Gemeentelijk Verkeer- en vervoersplan (GVVP) is opgebouwd uit drie onderdelen. Een ambitiedocument, de uitwerking van het beleid en een uitvoeringsprogramma.

Het ambitiedocument (vastgesteld door het college in oktober 2015) bevat een korte terugblik op de afgelopen jaren en kijkt vooruit naar de ontwikkelingen die de gemeente te wachten staan. Daarnaast zijn de landelijke en provinciale kaders geschetst. Op basis van de ontwikkelingen en kaders is geschetst welke richting het verkeer en vervoerbeleid moet krijgen en wat de ambities zijn op hoofdlijnen.

In de uitwerking van het beleid zijn de ambities vertaald in programma's en concreet toe te passen richtlijnen ten aanzien van inrichting van wegen, parkeren, fietsinfra en de wensen ten aanzien van het openbaar vervoer.

In het uitvoeringsprogramma is aangegeven welke projecten de meeste prioriteit hebben, of er subsidiemogelijkheden zijn en in hoeverre koppeling met onderhoud mogelijk is. Aangegeven wordt welke projecten de komende jaren daadwerkelijk uitgevoerd worden. Het uitvoeringsprogramma is een dynamisch document dat periodiek (driejaarlijks) geactualiseerd wordt.

Bij nieuwe ontwikkelingen of een wijziging van een bestaande bestemming moeten de consequenties wat betreft parkeren goed in beeld worden gebracht. De gemeente stelt in de

regel eisen aan de hoeveelheid en de kwaliteit van de bijbehorende parkeervoorzieningen. Om rechtsongelijkheid te voorkomen en duidelijkheid te scheppen voor burgers en ontwikkelaars is een eenduidig beleid ten aanzien van de parkeereisen nodig.

In de Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020 is bepaald dat voor intramurale zorgwoningen (zorgwoningen voor mensen met een zwaardere zorgindicatie (dag verzorging) de categorie verpleeg-/verzorgingshuis van toepassing is. In de Kadernota zijn voor de gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen, waaronder de verpleeg-/verzorgingstehuizen vallen, de volgende normen opgenomen.

Tabel 3.1: Kencijfers parkeren categorie 'Gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen

Functie	Eenheid	Centrum	Rest bebouwde kom	Buitengebied	Bezoekersaandeel /-percentage
Huisartsenpraktijk (-centrum)	Per behandelkamer	2	3,25	3,25	57%
Apotheek	Per apotheek	2,2	3,35	n.v.t.	45%
Fysiotherapiepraktijk (-centrum)	Per behandelkamer	1,1	1,95	1,95	57%
Consultatiebureau	Per behandelkamer	1,2	2,15	2,15	50%
Tandartsenpraktijk	Per behandelkamer	1,5	2,55	2,65	47%
Gezondheidscentrum	Per behandelkamer	1,5	2,45	2,45	55%
Crematorium	Per (deels) gelijktijdige plechtigheid	n.v.t.	30,1	30,1	99%
Begraafplaats	Per (deels) gelijktijdige plechtigheid	n.v.t.	31,6	31,6	97%
Verpleeg- en verzorgingstehuis	Per wooneenheid	0,5	0,6	n.v.t.	60%

Toelichting:

- Gezondheidscentrum: een gezondheidscentrum is een locatie waar verschillende gezondheidsinstellingen onder een dak gevestigd zijn. Vaak zijn dit huisartsen, fysiotherapeuten, verloskundigen en/of een consultatiebureau.

Toetsing

Voor verpleeg- en verzorgingstehuizen in het buitengebied zijn geen parkeernormen vastgesteld.

Conclusie

Het parkeerbeleid legt geen norm op voor het initiatief wat betreft het aantal te realiseren parkeerplaatsen. Op het erf is meer dan voldoende ruimte om te voorzien in de eigen parkeerbehoefte.

3.4.4 Beleidsregels Ontwikkeling met kwaliteit in het buitengebied

Op 13 december 2017 heeft de gemeenteraad van Dalfsen de 'Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen' vastgesteld. De beleidsregels zijn daar waar nodig aangepast en aangevuld op basis van overig provinciaal en gemeentelijk beleid. Individuele verzoeken worden getoetst aan deze beleidsregels (volgens titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht).

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

Economische vitaliteit

Het aantal landbouwbedrijven blijft dalen en een groot aantal erven blijven niet agrarisch in gebruik. Hergebruik door een nieuwe bedrijfsfunctie (niet-agrarische functies) kan de economische vitaliteit helpen behouden.

Landschappelijke kwaliteit

De gemeente wil de eigenheid en verscheidenheid van het landschap blijvend versterken door in samenhang met ontwikkelen de landschappelijke kwaliteiten en belevingswaarde te verhogen. Sloop of hergebruik van leegstaande gebouwen is in dit kader gewenst.

Duurzame ontwikkeling

Ontwikkelingen in het buitengebied moeten op een duurzame verantwoorde manier worden uitgevoerd, waarbij wordt gekeken naar drie duurzaamheidsaspecten:

- Ecologie: het respecteren van de natuurlijke omgeving;
- Sociaal: passend bij de Dalfsense karakteristiek en cultuur;
- Economie: een goede plek voor de functie (ook voor de langere termijn).

Hergebruik vrijkomende (agrarische) bebouwing

Er zijn in het buitengebied van de gemeente Dalfsen mogelijkheden voor hergebruik van bestaande vrijgekomen (agrarische) bebouwing. De nieuwe functie moet qua aard en omvang passen binnen de bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en het erf. Er is geen limitatieve positieve of negatieve bedrijvenlijsten. Een aanvraag voor een functieverandering wordt beoordeeld aan de hand van de criteria. De algemene toetsingscriteria zijn:

De nieuwe functie (inclusief reclame-uitingen) moet leiden tot de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke kwaliteit wordt getoetst aan: De Structuurvisie Buitengebied, het Land-schapsontwikkelingsplan, de gebiedskenmerken catalogus van de Omgevingsvisie van de ProvincieOverijssel en de Welstandsnota;

- Er moet uit een erfinrichtings- en/of landschapsplan blijken dat een kwalitatief hoogwaardige invulling wordt gegeven aan de inpassing van het gehele erf in het omringende landschap;
- De activiteiten worden voor het over grote deel binnen de bestaande bebouwing uitgeoefend. Alle activiteiten die buiten plaatsvinden moeten goed landschappelijk ingepast worden en mogen geen hinder voor de omgeving opleveren. Opslag moet binnen de begrenzing van het voormalige agrarische erf plaatsvinden en moet zeer ondergeschikt zijn en samenhangen met de nieuwe functie die in de gebouwen plaatsvindt;
- Alle vrijkomende agrarische bebouwing die niet wordt hergebruikt en niet karakteristiek is wordt gesloopt;
- Bij nieuwe bedrijvigheid gaat het beleid uit van de combinatie wonen en werken. De bestaande (bedrijfs)woning blijft voor wonen bestemd en moet ook als zodanig in gebruik blijven op het perceel waar VAB wordt toegepast;
- De nieuwe functie mag geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking hebben;
- De agrarische bedrijfsvoering in de omgeving mag niet worden gehinderd. Het uitgangspunt is dat agrarisch bedrijven naar de toekomst toe nog wel uitbreidingsruimte hebben;
- De effecten op de milieukwaliteit, bijvoorbeeld stank, geluid, luchtkwaliteit, worden mede in het kader van de milieuvergunning of melding beoordeeld en moet uitvoerbaar zijn en voldoen aan alle relevante wet- en regelgeving.

Wonen en Zorg

Onder voorwaarden wordt meegewerkt aan initiatieven voor professionele zorg of dagbesteding voor specifieke lokale doelgroepen. Een vrijkomend agrarisch bedrijf kan geheel worden ingericht voor hergebruik voor zorg, mits een goede landschappelijke inpassing wordt gewaarborgd. Hierbij wordt opgemerkt dat voor de inkoop van zorg en vergoeding van kosten afzonderlijk overleg met de gemeente noodzakelijk is. Meewerken aan een zorgfunctie in het buitengebied is altijd in overleg met de eenheid Maatschappelijke Ontwikkeling van de gemeente.

Randvoorwaarden:

- Voorziet de woonvorm in de lokale behoefte;
- Hoe wordt de professionaliteit en continuïteit gewaarborgd;
- Richt het verzoek zich op 'zolang mogelijk zelfstandig wonen';

- Past de locatie van de woonvorm bij de zorgvraag van de toekomstige bewoners.

Toetsing

De gewenste ontwikkeling is mogelijk op grond van het beleid voor hergebruik vrijkomende (agrarische) bebouwing. De kern is dat de huidige agrarisch gebouwen niet passend zijn voor de toekomstige zorgfunctie en ook niet eenvoudig zijn aan te passen ten behoeve van de toekomstige zorgfunctie. Initiatiefnemers willen de bestaande bebouwing grotendeels slopen en nieuwe gebouwen realiseren ten behoeve van de zorg met aandacht voor duurzaamheid (energieneutraal), logische erfindeling, landschappelijke inpassing en verbetering van de landschaps- en natuurwaarden. De gebouwen die blijven bestaan zullen worden gebruikt voor (kleinschalige) agrarische activiteiten.

Door rondom het erf ook aandacht te hebben voor versterking van de natuur- en landschappelijke waarden (afwaardering agrarische grond, aanleg natuurbos, kikkerpoelen en natuurbeheer) wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verder versterkt.

Met de gemeente is uitvoerig overleg geweest over de uitbreiding van de zorgactiviteiten op het bedrijf. Door middel van de brief van 7 februari 2020, aangevuld met het principebesluit van 7 juli 2020 laat de gemeente weten akkoord te zijn met de ontwikkeling van de 24-uurs zorg in de vorm van zorgappartementen en het toewijzen van de zorgappartementen aan cliënten met een Wlz-Vpt indicatie.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de beleidsregels Ontwikkeling met kwaliteit in het buitengebied.

3.4.5 Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen' is vastgesteld op 24 juni 2013 door de gemeenteraad Dalfsen en onherroepelijk.

Op basis van het bestemmingsplan heeft de locatie van initiatiefnemers de bestemming 'Agrarisch met waarden' met de gebiedsaanduidingen 'agrarisch bedrijf b', 'luchtvaartverkeerzone' en 'bomenteelt'. Op basis van de bestemming is de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf en een zorgboerderij (ondergeschikt) toegestaan.

In het bestemmingsplan is in artikel 5.8.1 onder e de mogelijkheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen om de bestemming te wijzigen ten behoeve van sociale, culturele, kunstzinnige, medische, therapeutische, algemeen maatschappelijke en educatieve (buitengebied-)functies.

Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn een aantal voorwaarden verbonden:

- a. de natuurlijke en landschappelijke kenmerken worden niet aangetast;
- b. de infrastructuur mag niet worden verzwaard;
- c. de bedrijfswoning blijft gehandhaafd;
- d. de activiteiten dienen uitsluitend dan wel overwegend binnen de bestaande gebouwen uitgeoefend te worden;
- e. de verkeersaantrekkling mag slechts in beperkte mate toenemen;
- f. de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid wordt aangetoond;
- g. de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van omliggende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven worden door de wijziging niet onevenredig geschaad.

Toetsing

Het plan van initiatiefnemers wijkt af van de criteria van de wijzigingsbevoegdheid omdat ten behoeve van de zorgactiviteiten nieuwbouw wordt gepleegd. De huidige agrarisch gebouwen is namelijk niet passend voor de toekomstige zorgfunctie en ook niet eenvoudig zijn aan te passen ten behoeve van deze toekomstige zorgfunctie. Om die reden moet de gewenste ontwikkeling planologisch - juridisch mogelijk worden gemaakt door middel van een herziening van het bestemmingsplan in plaats van een wijzigingsplan.

Hoewel de wijzigingscriteria niet direct van toepassing zijn, zal het plan hier wél aan getoetst worden. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de omgevingsaspecten. Op de natuurlijke en landschappelijke kenmerken is in de vorige hoofdstukken al uitvoering op ingegaan.

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

Per paragraaf wordt ingegaan op het geldende beleid en wetgeving voor de verschillende aspecten en op de wijze waarop dit van invloed is op het voorliggende plan.

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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

Toetsing

De locatie van initiatiefnemers ligt relatief vrij in een afwisselend landschap. Ten zuidwesten van het bedrijf ligt een burgerwoning (Ganzepanweg 6) en ten zuidoosten van het bedrijf ligt een grondgebonden agrarisch bedrijf type b (Ganzepanweg 4a). Nabij de toegangsweg tot het bedrijf, bij de aansluiting op de N35 liggen een aantal burgerwoningen (Koelmanstraat 89 t/m 79 en Ganzepanweg 8 en 8a). Ten noorden van de locatie ligt het bedrijf Sauna Swoll (Heinoseweg 26-26a). In de navolgende tabel zijn de afstanden tot omliggende objecten weergegeven.

Tabel 1: afstanden t.o.v. omliggende objecten

	type	afstand in meters
Ganzepanweg 6	Burger	230
Ganzepanweg 4-4a	Bedrijf (agrarisch)	310
Ganzepanweg 1	Bedrijf (agrarisch)	650
Hagenweg 16 en 18	Bedrijf (agrarisch)	600
Koelmanstraat 89	Burger	700
Ganzepanweg 8-8a	Burger	790
Heinoseweg 26-26a	Bedrijf (Sauna)	350

Richtafstanden

Externe werking

In de VNG Brochure Bedrijven en milieuzonering zijn algemene richtafstanden per milieucategorie, ten opzichte van het omgevingstype rustig buitengebied, en gemengd gebied opgenomen. Voor de milieucategorieën 2, 3.1 en 3.2 geldt een maximale richtafstand van respectievelijk 30, 50 en 100 meter (rustig buitengebied) en 10, 30 en 50 meter (gemengd gebied).

In bijlage 1 van de brochure is voor opgenomen activiteiten een specifieke richtafstand weergegeven. Op basis van de activiteiten van initiatiefnemers en de omliggende bedrijfsmatige activiteiten zijn de onderstaande activiteiten geselecteerd:

- Landbouw (SBI-code 01): het houden en fokken van rundvee;
- Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven (SBI-code 8621, 8622 en 8623).

Deze sluiten qua activiteit het beste aan bij de toekomstige activiteiten op De Damhoeve en de activiteiten van de omliggende bedrijven.

Het houden en fokken van rundvee valt in milieucategorie 3.2, waarvoor een grootste richtafstand voor geur geldt van 100 meter. Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven vallen in milieucategorie 1. Hiervoor geldt een richtafstand voor geluid van 10 meter.

De richtafstanden als opgenomen in de Bedrijven en milieuzonering zijn indicatief. Vast kan worden gesteld dat, gezien de afstand van de omliggende objecten / bedrijven tot het plangebied voldaan wordt aan de richtafstanden. Ook worden omliggende bedrijven en bewoners niet belemmerd in hun activiteiten of geschaad in hun belangen. Voor geluid, stof, geur en gevaar van omliggende bedrijven is op plan sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Interne werking

De woon-zorg voorziening is een gevoelige bestemming. Van belang is te beoordelen of het woon- en leefklimaat geschikt is voor deze bestemming en voldaan wordt aan de richtafstanden en de wettelijke afstanden ten opzichte van omliggende bedrijven. Tevens dient beoordeeld te worden dat de omliggende bedrijven niet worden belemmerd in de bedrijfsvoering en -ontwikkeling.

Sauna Swoll

Het dichtstbij gelegen bedrijf is Sauna Swoll. Dit bedrijf heeft een overdekt zwembad en enkele buitenbaden. Op grond van de VNG-uitgave wordt voor buitenbaden een richtafstand voor geluid van 200 meter aangehouden. Het bedrijf ligt op circa 300 meter van het plangebied. Er wordt derhalve voldaan aan de richtafstand.

Melk rundveebedrijf

Aan de Ganzepanweg 4 ligt het dichtstbijzijnde veehouderijbedrijf. Ten aanzien van de minimaal aan te houden afstand is het aspect geur bepalend. Zie voor de beoordeling hiervan paragraaf 4.2.

Eigen vee

De zorgappartementen zijn gevoelige objecten voor omliggende bedrijven waarvoor richtafstanden gelden. Deze richtafstanden en wettelijke afstanden gelden echter niet binnen de inrichting.

Wél zal het bedrijf een jaarlijks te controleren zoönosen keurmerk voeren en zal er regelmatig contact zijn met de dierenarts over de diergezondheid. Zie ook paragraaf 4.12.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.2 Geur

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

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

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

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

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

Toetsing

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

In paragraaf 4.1 is een overzicht gegeven van de woningen en bedrijven in de omgeving van het plangebied. De dichtstbijzijnde woning van derden is op circa 200 meter afstand van het plangebied gesitueerd en het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf van derden op circa 300 meter afstand.

Het voorliggende plan voorziet in de uitbreiding van de zorgactiviteiten op het bedrijf met 24 uurs-zorg. De zorgappartementen waarin de cliënten wonen zijn geurgevoelige objecten voor bedrijven in de omgeving. Voor het 'eigen' bedrijf is dat niet aan de orde.

Doorwerking vaste afstand in het plan

Het dichtstbij gelegen agrarisch bedrijf van derden aan de Ganzepanweg 4-4a ligt op een afstand van circa 310 meter uit het plangebied. Aan de vaste afstand van 25 meter van de

geurverordening wordt ruim voldaan.

Dieren met geurfactor

Naast de vaste afstand geldt voor bedrijven waar dieren worden gehouden waarvoor in de Regeling veehouderij en geurhinder (Rgv) geuremissie factoren zijn vastgesteld, dat voldaan moet worden aan de betreffende geurnorm van deze wet. De gemeente Dalfsen ligt in het aangewezen concentratiegebied op basis van de meststoffenwet. Voor de voorgrondbelasting op geurgevoelige objecten in het buitengebied geldt een geurnorm van 14,0 ouE/m³. Voor zover bedrijven op een ruime afstand van 1 km of meer van het plan liggen, is het voldoende aannemelijk dat deze bedrijven op het plan voldoen aan de geurnorm. Voor veebedrijven die op kortere afstand zijn gelegen is wel een nadere beoordeling nodig. Binnen 1 km liggen bedrijven met dieren met geuremissiefactor:

adres	afstand *	diersoort, aantal, RAV-code huisvesting **	geuremissie ouE/s
Ganzeplanweg 1	650 m	200 schapen (B1) 15 volw. paarden (K1)	1.560 0 ***
Ganzeplanweg 3	780 m	136 vleesstieren (A6.100) 54 Schapen (B1.100)	3.842 421
Ganzeplanweg 4-4a	310 m	100 melkkoeien (A1.5) 95 vr. jongvee (A3) 16 volw. paarden (K1.2) 75 vleesstierkalveren < 8 mnd (A4.100)	0 0 0 2.670
Ganzeplanweg 8-8a	790 m	44 melkkoeien (A1.6.1) 35 vr. jongvee (A3) 10 vleesstieren (A6)	0 0 356
Hagenweg 16	650 m	1040 vleesstierkalveren < 8 mnd (A4.100)	37.024
Hagenweg 38	850 m	20 zoogkoeien (A2) 20 vr. jongvee (A3) 35 vleesstieren (A6) 3 volw paarden (K1)	0 0 1.246 0

* afstand gemeten vanaf plangrens

** registratie vergunde en gemelde dieraantallen in IJVI , evt. lopende meldingen en vergunning procedures zijn hierin nog niet verwerkt

*** voor deze diercategorie is geen geuremissiefactor vastgesteld

Gezien de ruime afstand van de veebedrijven in relatie tot de vergunde dieraantallen en bijbehorende geuremissies is het voldoende aannemelijk dat deze bedrijven op het plan voldoen aan de geurnorm. Met andere woorden, dat de geurbelasting op de geurgevoelige objecten binnen het plangebied wordt voldaan aan de geurnorm van 14,0 ouE/m³.

Aanvullend is de geurbelasting van het bedrijf met de grootste geuremissie (Hagenweg 16) doorgerekend, waarbij alle geuremissie van dit bedrijf is toegekend aan één punt op de rand van het bouwvlak dat het dichtst bij het plangebied is gelegen. Vervolgens is de geurbelasting met behulp van V-stacks berekend op de vier hoekpunten van het toekomstige bouwvlak. Uit de geurberekening volgt dat de hoogste geurbelasting op de rand van het bouwvlak (worst case) 2,4 ouE/m³. Er wordt ruim voldaan aan de geurnorm. De geurberekening is als Bijlage 4 aan deze toelichting toegevoegd.

Conclusie

- De geurhinder van omliggende veehouderijen op het plangebied voldoen aan de geurnorm. Ter plaatse van het plangebied is daarom sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het

- plangebied is daarmee geschikt voor de realisatie van de woon- zorg bestemming;
- Aan de vaste afstand van de geurverordening wordt voldaan;
 - Voor veehouderijen met dieren met geuremissiefactor is, gezien de afstanden en dieraantallen, het voldoende aannemelijk dat aan de geurnorm wordt voldaan;
 - Omliggende veehouderijen worden door het plan niet belemmerd.

Het aspect geur staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.3 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Aangetoond dient te worden dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

De gemeentelijke bouwverordening bevat een verbod tot het bouwen van een bouwwerk op verontreinigde bodem. Dit is bepaald in artikel 8.2 van de Woningwet. Dit verbod geldt volgens artikel 2.4.1 van de bouwverordening niet indien geen omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist, indien het bouwwerk de grond niet raakt, indien het bestaande, niet-wederrechtelijke, gebruik wordt gehandhaafd of indien niet nagenoeg voortdurend mensen in het bouwwerk zullen verblijven (minder dan 2 uur/dag).

De geschiktheid van de bodem voor de beoogde functie moet volgens artikel 2.1.5 van de bouwverordening door de aanvrager worden aangetoond middels een recent milieuhygiënisch bodemonderzoek verricht volgens NEN 5740, inclusief een in NEN 5725 bedoeld vooronderzoek naar het historisch gebruik en de bodemgesteldheid. Indien op basis van het vooronderzoek het vermoeden bestaat dat asbest in de bodem aanwezig is, vindt het onderzoek mede plaats volgens NEN 5707.

Toetsing

Om inzicht te krijgen in de bodemkwaliteit van het perceelsgedeelte waar de zorgappartementen zijn gepland is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

De zorgappartementen worden gebouwd op de plek waar in de huidige situatie stallen staan. Het uitvoeren van het bodemonderzoek in de situatie dat de stallen nog aanwezig zijn, is niet mogelijk omdat de stallen zijn voorzien van mestkelders. Het bemonsteren van de bodem onder de mestkelders is niet mogelijk.

Aangaande het bodemonderzoek wordt daarom gewerkt met de zogenaamde 'uitgestelde toets'. Dit betekent dat een beoordeling van de bodem plaats vindt op het moment dat de ontwikkeling daadwerkelijk wordt mogelijk gemaakt (dat wil zeggen: na de sloop van de stallen bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de zorgappartementen). Initiatiefnemer zal conform de NEN 5740 een verkennend bodemonderzoek laten uitvoeren in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag.

Het erfgedeelte waar de zorgappartementen worden gerealiseerd was tot halverwege de jaren zeventig in gebruik als weiland. In 1973 is hier voor het eerst bebouwing gerealiseerd (stal). In 1991 volgende de tweede stal en in 2005 de veldschuur. De eerste bebouwing van het agrarisch bedrijf was geconcentreerd aan de noordzijde van het perceel.

Het terrein waar de ligboxenstallen in de jaren zeventig zijn gebouwd was dus in gebruik als weiland. Hier hebben voordien geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. De bodemkwaliteit als gevolg van het gebruik van het terrein als stalling voor landbouwhuisdieren zal naar verwachting ook geen invloed hebben gehad op de bodemkwaliteit ter plaatse.

Gezien het huidig en het gebruik in het verleden is het niet aannemelijk dat de bodem ter plaatse zodanig verontreinigd zal zijn dat de functieverandering geen doorgang zou kunnen vinden.

Op ieder agrarisch bedrijf worden stoffen opgeslagen die potentieel bodembedreigend kunnen zijn (diesel, olie, mest, bestrijdingsmiddelen e.d.). Bij het verkennend bodemonderzoek, na de sloop van de stallen, zullen de locaties waar deze stoffen in het verleden werden opgeslagen, met name worden bemonsterd.

Conclusie

De bodemkwaliteit wordt beoordeeld nadat de stallen zijn gesloopt. De resultaten van dit onderzoek zullen met de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de zorgappartementen bij het bevoegd gezag worden ingediend. Gezien het historisch gebruik van het terrein waar de zorgappartementen worden gebouwd en het gebruik nadien, worden geen bodemverontreinigingen verwacht.

4.4 Geluid

Wegverkeerslawaaï

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

Zorgappartementen zijn aan te merken als geluidgevoelige objecten. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorrails of geluidsproducerende bedrijvigheid (zie ook 3.2.8) aanwezig waardoor de aspecten railverkeerslawaaï en industrielawaaï buiten beschouwing kunnen blijven. Hieronder wordt nader ingegaan op wegverkeerslawaaï.

Toetsing

Wegverkeer

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. In buitenstedelijk gebied voor wegen bestaande uit drie of vier rijstroken geldt een zone van 400 m en voor wegen bestaande uit één of twee rijstroken geldt een zone van 250 m, gemeten vanuit de as van de weg. Uitzondering hierop vormen die wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en die wegen die zijn aangeduid als woonerf. Indien binnen deze zone geluidgevoelige bebouwing wordt gerealiseerd, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden.

De zorgappartementen worden op 450 meter afstand uit de N35. De appartementen worden buiten de geluidszone van deze weg gebouwd. Buiten de zone is geen toetsing vereist aan de voorkeursgrenswaarde wegverkeerslawaaï of hogere grenswaarde.

Wel is van belang om te beoordelen of voor wegverkeerslawaaï sprake is van een geschikt woon- en leefklimaat. Daarbij kan de voorkeursgrenswaarde L_{den} 48 dB van de Wet wel als toetsingskader worden gehanteerd. Met behulp van een indicatieve berekening van de geluidproductieplafondwaarde van deze weg met reken- en meetmethode SRMI, is geschat dat de geluidbelasting L_{den} als gevolg van wegverkeer circa 47 dB is. Bij deze geluidbelasting is voor geluid wegverkeer sprake van een goed woon- en leefklimaat. De berekening SRM I is als Bijlage 5 aan deze toelichting toegevoegd. Geconcludeerd kan worden dat het woon- en leefklimaat voor het aspect wegverkeerslawaaï goed is en geschikt voor de woon-zorgvoorzieningen.

De overige wegen in de omgeving van het plangebied zijn rustige polderwegen met hoofdzakelijk alleen bestemmingsverkeer. Gezien de grote afstand van deze wegen tot het plangebied kan worden gesteld dat deze geen geluidbelasting hoger dan 48 dB veroorzaken op de gevels van de appartementen.

Industrielawaaï

De woon-zorgvoorzieningen ligt op ruimte afstand van omliggende bedrijven. Aan de richtafstanden voor geluid wordt ruim voldaan. Ook voor het aspect industrielawaai kan worden geconcludeerd dat het woon- en leefklimaat goed en geschikt is.

Geluid van het eigen bedrijf

De woonzorgappartementen maken onderdeel uit van de milieuinrichting en zijn op basis van de wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit niet aangewezen als gevoelig voor de eigen inrichting. Wel zullen initiatiefnemers er naar streven om de functies, bedrijfsactiviteiten en rij-lijnen zoveel zoveel als mogelijk van elkaar te scheiden om geluidhinder in de appartementen te voorkomen.

Conclusie

Het aspect geluid staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.5 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 geldt de Wet luchtkwaliteit (Wlk) als deel van de Wet milieubeheer (titel 5.2 in de Wm). Met de inwerkingtreding van deze wet is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk) vervallen.

De kern van deze wet bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen en voorziet in het zogenaamd Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het bevat een gebiedsgerichte aanpak en zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Projecten die passen in dit programma hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen voor luchtkwaliteit.

Het begrip NIBM is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor stikstof (NO₂) en fijnstof (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. Vooral nog geldt dat:

- Voor woningbouwlocaties met minder dan 1500 woningen (met één ontsluitingsweg) of 3000 woningen (met twee gelijke ontsluitingswegen) geen beoordeling op luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden;
- Voor infrastructuur dat bij minder dan 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie) ook geen beoordeling op luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden;
- Voor kantoorlocaties is dat bij minder dan 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, of 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Onderzoek

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uitgegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂. Als de 3% grens voor PM10 of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

De ministeriële Regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Dit is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 1.000 woningen bij twee ontsluitingswegen. Aangezien in dit project uitsluitend een verruiming van de gebruiksmogelijkheden van bestaande

woningen wordt toegevoegd draagt dit project niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden bezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Volgens Atlas leefomgeving ligt de concentratie PM10 ter hoogte van het plangebied rond de 15,4 µg/m³ en is de concentratie PM2,5 8,9 µg/m³ (2017). De concentratie NO2 ter plaatse is ten hoogste 10,9 µg/m³ (2017).

In de Wet milieubeheer bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde voor PM2,5 25 µg/m³ en voor PM10 40 µg/m³. Voor NO2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³. Hoewel de getoonde concentraties uit 2017 zijn, kan met zekerheid worden gesteld op basis van de gegevens uit de Atlas Leefomgeving dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied ruim onder de norm ligt aangezien het plangebied in het buitengebied ligt waar de toename van het verkeer / bedrijvigheid zeer beperkt is.

NIBM

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan "niet in betekenende mate" bijdraagt aan luchtverontreiniging. Door het extra aantal voertuig bewegingen in te vullen wordt een worst case scenario berekend.

De verkeersaantrekkende werking zal in vergelijking met de bestaande situatie naar verwachting zeer beperkt toenemen. Er zal hoofdzakelijk sprake zijn van lichter (personen)vervoer. Omdat de agrarische bedrijvigheid wordt afgebouwd zal het aandeel aan zwaar vervoer afnemen.

In de omgeving van het plan zijn geen relevante industriële of agrarische emissiebronnen. De dichtstbij gelegen agrarische bedrijven zijn een melkrunderveehouderij op 310 meter en een vleeskalverenbedrijf op 650 meter. De fijnstof emissie van deze bedrijven bedragen respectievelijk 20.785 gram/jaar en 34.302 gram/jaar. Op basis van de wuistregel van de handreiking veehouderij en fijnstof is vast te stellen dat de bijdragen fijnstof van de veebedrijven op het plan ruim onder de 3 % drempel van de concentratienorm liggen en Niet in Betekenende Mate zijn.

Conclusie

- De emissie van het plan is Niet in Betekenende Mate;
- Voor luchtkwaliteit is sprake van een goed woon- en leefklimaat .

Het aspect luchtkwaliteit staat de uitvoering van het plan niet aan de weg.

4.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het 'Besluit externe veiligheid transportroutes'), vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Externe veiligheidsvisie gemeente Dalfsen

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

Aanvaardbaarheid groepsrisico ter beoordeling bestuur

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

Onderzoek

Plaatsgebonden risico

Het plangebied is niet gelegen binnen de aan te houden afstand voor het plaatsgebonden risico (PR-10) van inrichtingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), aangewezen transportroute voor gevaarlijke stoffen onder het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) of buisleidingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Groepsrisico

Het plangebied ligt binnen het invloedsgedebied van twee hogedruk aardgas buisleidingen. In figuur 6 is de ligging van deze leidingen weergegeven met een rode stippellijn.



Figuur 6: uitsnede risicokaart

De nieuw op te richten bestemming ligt circa 60-65 meter buiten de belemmerende strook van de Gasunie. De leidingen hebben ter hoogte van het plangebied geen 10-6 contour. Voor wat betreft het plaatsgebonden risico heeft de Gasunie aangegeven geen bezwaren tegen de ontwikkeling te hebben.

Ten aanzien van de verantwoording van het groepsrisico is de externe veiligheidsrisico's van ondergrondse (hoge druk) aardgastransportleidingen berekend met een QRA.

Verantwoording groepsrisico

Met het programma CAROLA is een berekening gemaakt van het groepsrisico. Uit de berekening blijkt het volgende:

- De overschrijdingsfactor van het groepsrisico is lager dan 0,1 x oriëntatiewaarde en vormt daarom geen knelpunt.

De CAROLA berekening is als Bijlage 6 aan deze toelichting toegevoegd.

Overig

Voor het plan is een advies opgesteld door de Veiligheidsregio IJsselland betreffend: zelfredzaamheid, risicocommunicatie, bereikbaarheid hulpdiensten, vluchtroutes en preventiemaatregelen.

De adviezen van de Veiligheidsregio worden bij de verdere uitwerking van de (bouw)plannen betrokken.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

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

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

Gemeentelijk beleid

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

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

Voor de adviezen wordt gebruik gemaakt van een in afbeelding 15 opgenomen uitsnede van de bij de gemeentelijke notitie behorende beleidskaart.

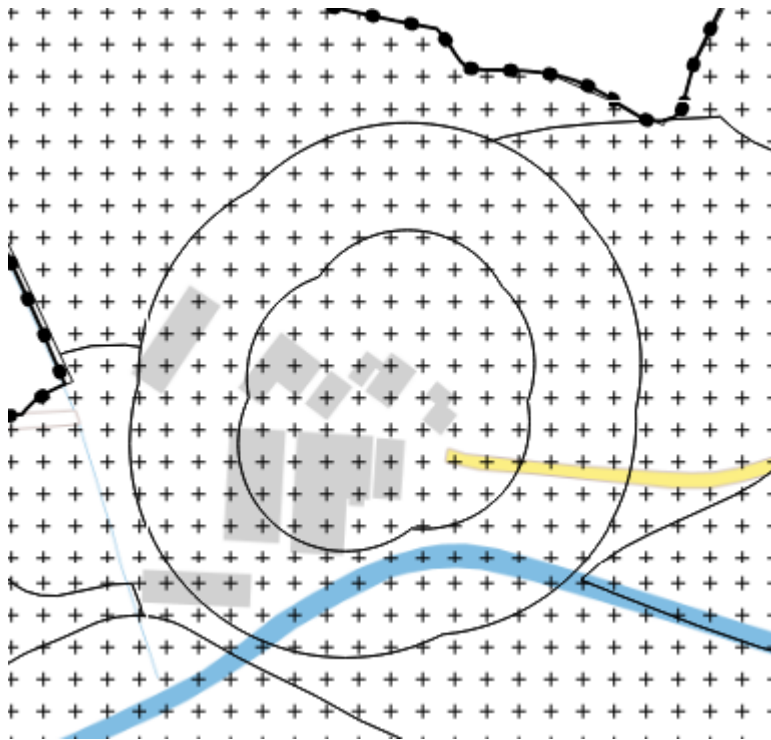
Situatie plangebied

In 2008 is een beleidsplan archeologie opgesteld. Daarnaast is ook de archeologische beleidskaart voor de gemeente Dalfsen vastgesteld. In 2016 zijn de kaart en het beleid weer tegen het licht gehouden en waar nodig geactualiseerd en aangepast.

De notitie archeologiebeleid gemeente Dalfsen 2017 is vastgesteld op 27 februari 2017 en gepubliceerd op 8 september 2018.

De wijzigingen en/of aanvullingen op de regels voor archeologie zijn door de gemeente in het 5e verzamelplan Buitengebied verwerkt. Aanvragen om een omgevingsvergunning worden aan de geactualiseerde beleidskaart getoetst.

In het 5e verzamelplan Buitengebied heeft het plangebied 5 verschillende archeologische dubbelbestemmingen. Op de navolgende afbeelding is de binnenste 'ring', waarbinnen de meeste bebouwing ligt, de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. De 'ring' daaromheen heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Op de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding zijn alle archeologische dubbelbestemmingen aangegeven.



Figuur 7: uitsnede verbeelding 5e verzamelpunten Buitengebied

De ontwikkeling van de zorgappartementen vindt plaats binnen de archeologische dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 5'.

Voor de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' geldt geen verplichting voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek als:

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 ten hoogste 50 m²;
3. een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en geen heiwerkzaamheden nodig zijn.

Voor de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' gelden dezelfde voorwaarden met uitzondering van de oppervlakte van het bouwwerk. Deze oppervlakte is bij deze dubbelbestemming 2.500 m².

De zorgappartementen worden min of meer op de plaats van de bestaande, te slopen bebouwing, gerealiseerd.

Met de bouw van de stallen is de bodem reeds verstoord vanwege graafwerkzaamheden. De stallen zijn voorzien van een mestkelder.

Het staat vast dat bij de bouw van de zorgappartementen de bodem minder diep verstoord zal worden dan bij de bouw van de stallen. Omdat er wordt gegraven in reeds verstoord bodem, voegt het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niets toe.

Cultuurhistorie

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

Situatie plangebied

Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel kan worden afgeleid dat het plangebied geen bijzondere cultuurhistorische waarden kent. Ook in de directe omgeving zijn geen objecten aanwezig van cultuurhistorische waarde die door het planvoornemen aangetast zouden kunnen worden. Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook eveneens geen belemmering voor dit plan.

Conclusie

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

4.8 Ecologie

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet vervangen. De bescherming van Natura 2000-gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen (houtopstanden) wordt nu via deze wet geregeld.

De provincie is per 1 januari 2017 het bevoegde gezag voor soortenbescherming en houtopstanden. Deze bevoegdheden lagen voorheen bij het Rijk. Daarnaast is de provincie bevoegd gezag gebleven voor Natura 2000 bescherming en faunabeheer. De provincie is verantwoordelijk voor het afgeven van vergunningen en ontheffingen voor al deze gebieden. Hierop geldt alleen een uitzondering als het rijksaangelegenheden betreffen.

Gebiedsbescherming

Bij de gebiedsbescherming spelen de volgende aspecten:

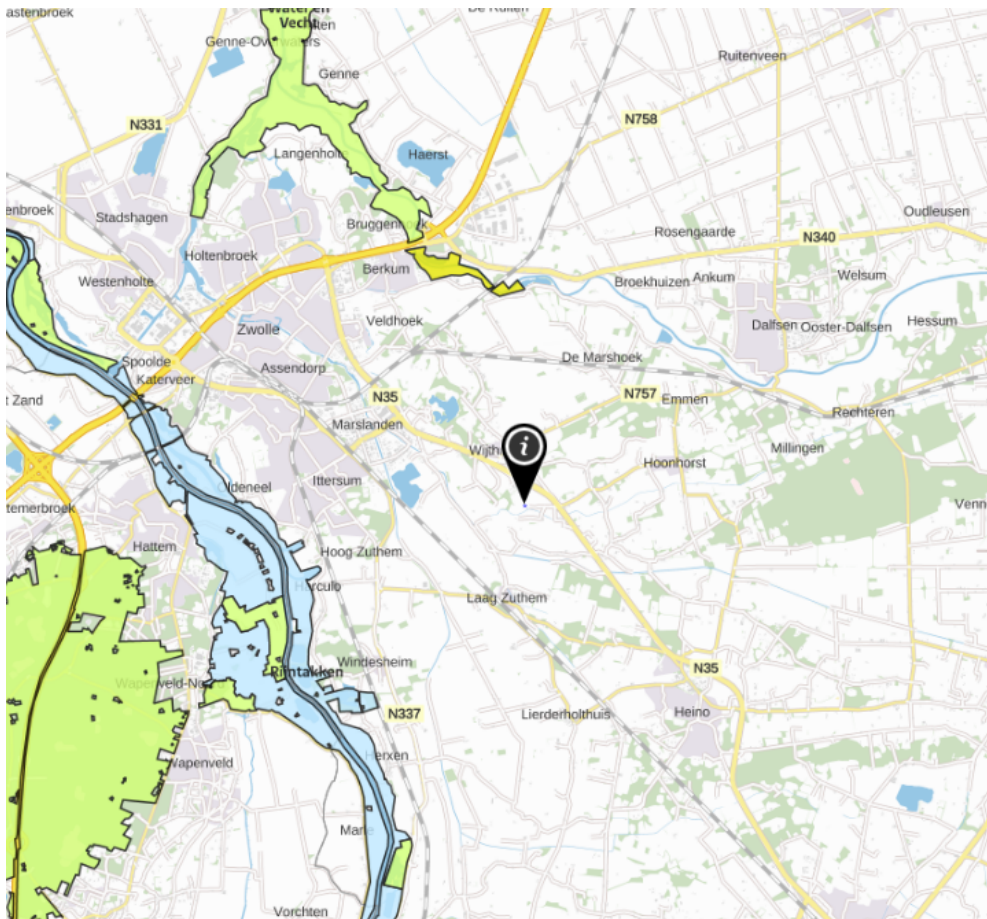
- Natura 2000-gebieden (vogel- en habitatrictlijngebieden): de Europese Unie heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van grote biologische, esthetische en economische waarde is. Om deze natuur te behouden heeft de Europese Unie het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN): Het NNN is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. De NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur;
- Op basis van de Wet ammoniak en veehouderij (Wav) zijn zeer kwetsbare gebieden aangewezen. Deze gebieden kunnen nadelige invloed ondervinden als de uitstoot van ammoniak op de gebieden toeneemt. Ter bescherming van deze gebieden is een zone van 250 meter rondom de gebieden aangewezen als buffer, om ontwikkelingen die schadelijk zijn voor deze gebieden te beperken.

Toets

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het plangebied ligt op grote afstand van Natura 2000-gebieden (zie afbeelding 7). De Rijntakken (IJssel) in het westen en Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht in het noorden liggen op een afstand van meer dan 4,7 km. In het oosten ligt het Vecht- en Benedenreggegebied op een afstand van meer dan 14 km.



Afbeelding 7: Natura 2000-gebieden (Aerius)

Gezien de afstand tot de Natura 2000-gebieden kan op voorhand worden uitgesloten dat er, naast de invloed door stikstofdepositie, nog andere schadelijke effecten kunnen optreden, bijvoorbeeld verstoring door geluid of licht.

Stikstof

Op dit moment is er sprake van vergunde en bestemde agrarische activiteiten (veehouderij). De feitelijk aanwezige planologische legale situatie is de referentie voor de effecten op natuurgebieden in de omgeving. Deze referentiesituatie geeft stikstofdepositie door stalemissies, beweiden van vee, bemesten van gronden en verkeersbewegingen. De activiteiten met betrekking tot het houden van vee zullen grotendeels worden beëindigd ten behoeve van de ontwikkeling van de zorgactiviteiten.

Gelet op de relatief beperkte verkeersgeneratie door de nieuwe ontwikkeling (inclusief de bouw- en aanlegfase) en de relatief hoge stikstofdepositie in de bestaande situatie (agrarisch bedrijf) is op voorhand verzekerd dat de stikstofdepositie in de nieuwe situatie lager zal zijn dan in de bestaande situatie. Nadelige gevolgen voor Natura 2000-gebieden door stikstofdepositie kunnen daarom op voorhand worden uitgesloten.

Verdere toetsing in de vorm van een verslechteringstoets of een passende beoordeling is niet aan de orde.

NNN

De planlocatie ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland. De dichtstbijzijnde gebieden betreft het Landgoed Soeslo op ca. 350 meter ten noordwesten van de planlocatie. Grenzend aan het NNN ligt het ONW, de ONW is globaal begrensd. Hier is het beleid gericht op ruimte te creëren voor economische ontwikkelingen zoals de landbouw, recreatie en natuur gebonden woon- en werklocaties (bijvoorbeeld nieuwe

landgoederen)(Provincie Overijssel, z.d.).



Figuur 8: Locatie plangebied (rood), NNN (Groen), ONW (groen gearceerd) (Nationaal Georegister, 2020)

Met de amovatie en verplaatsing van de bestaande bebouwing worden geen negatieve effecten op NNN en ONW gebieden verwacht.

In het kader van het project Marswetering (inclusief verplaatsing sloot en aanleg belevingsbos en/of natuurtuin) zal aandacht moeten worden geschonken aan de aansluiting van de natuurwaarden van Landgoed Soeslo. Zie hiervoor ook paragraaf 3.2.

Weidevogel- en korhoengebied

Met betrekking tot het weidevogel- en korhoengebied en beschermde landschapselementen geldt dat de planlocatie ligt in de bufferzone van het weidevogel- en korhoengebied. Deze bufferzone ligt in een straal van kilometer om het weidevogelgebied heen. Het weidevogel- en korhoengebied ligt op circa 1,3 kilometer ten westen van de planlocatie. Met de nieuwe inrichting komt de nieuwe bebouwing niet dichterbij het weidevogel- en korhoengebied te liggen. Het omliggende gebied blijft ongeroerd. Negatieve effecten op de zijn niet te verwachten.

Soortenbescherming

Door LabelTIEN is een ecologische quickscan uitgevoerd vanwege het planvoornemen, waarmee de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten in het kader van de Wet natuurbescherming in beeld zijn gebracht. De rapportage van de quickscan is als Bijlage 7 aan deze toelichting toegevoegd.

Flora en beschermde houtopstanden

Binnen het onderzoeksgebied zijn geen beschermde planten aangetroffen. Recente waarnemingen van beschermde plantensoorten ontbreken eveneens. In combinatie met de voedselrijke omstandigheden in de omgeving, het compleet verhard terrein en het ontbreken van zeer specifieke biotopen waar beschermde planten worden aangetroffen, is aanwezigheid van

beschermde vaatplanten uit te sluiten. Nader onderzoek naar vaatplanten is niet nodig.

Er worden geen bomen op de planlocatie gekapt. Hiervoor hoeft geen omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

Grond- en boomgebonden zoogdieren (m.u.v. vleermuizen)

De aanwezigheid van steenmarter op de planlocatie wordt niet verwacht. De planlocatie met haar te amoveren schuren en kapschuur biedt een ongeschikt habitat voor de egel. Daarnaast zijn er veel plekken die kunnen dienen als nest- en (winter)verblijfplaats voor de egel elders op het terrein. Deze blijven bij de ruimtelijke ontwikkeling ongemoeid. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Voor de algemene soorten, zoals (bruine) rat, huismuis, huisspitsmuis, haas en ree, geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Voor deze soorten moet alleen rekening gehouden worden met de algemene zorgplicht die voor alle planten en dieren geldt.

Aantasting van vaste verblijfplaatsen van zwaarder beschermde soorten is niet aan de orde, daar het plangebied niet geschikt is over een geschikt leefgebied en doordat de locatie buiten het bekende verspreidingsgebied valt. Significante verslechtering van (potentieel) leefgebied is geen sprake. Nader onderzoek naar beschermde soorten is niet aan de orde.

Vleermuizen

In zowel beide stallen als de kapschuur is een onstabiel microklimaat aanwezig. Deze wordt veroorzaakt door verschillende temperaturen binnen één object (gradiënten), snelheid van opwarmen of afkoelen (bufferwaarde), vochtigheid, tocht en het ontbreken aan een vorstvrije ruimte. Dit onstabiel microklimaat en de grote toegankelijkheid voor predatoren maakt dat de te slopen bebouwing niet geschikt is als verblijfplaats voor vleermuizen. (Netwerk Groene Bureaus, 2017)

Vogels

Er zijn geen huismussen gezien die een nestplaats indiceren in de te slopen bebouwing. Dit geldt ook voor de boerenwaluw en de spreeuw. Indien onder voorwaarden wordt gewerkt, is nader onderzoek niet benodigd. Versturende werkzaamheden dienen bij voorkeur buiten het broedseizoen plaats te vinden.

In de kapschuur zijn braakballen en krijtstrepen van steenuil aangetroffen. In een boom, buiten de planlocatie is een nestkast van steenuil aanwezig. Door aanwezigheid van braakballen kan worden aangenomen dat de nestkast in gebruik is door steenuil.

De kapschuur maakt een onderdeel uit van het functioneel leefgebied van de steenuil. De sloop van de kapschuur staat echter los van de ontwikkeling van de zorgappartementen, waarvoor het voorliggende bestemmingsplan in procedure wordt gebracht.

Tijdens het onderzoek zijn er geen horsten, roekenkolonie of geschikte (oude) kraaiennesten aangetroffen in het plangebied en nabije omgeving.

Overige soorten

Het voorkomen van beschermde soorten uit overige soortgroepen (amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden) is op voorhand uitgesloten wegens het ontbreken van geschikt leefgebied en doordat de locatie buiten het bekende verspreidingsgebied valt. Negatieve effecten op beschermde soorten uit overige soortgroepen zijn derhalve op voorhand uit te sluiten. Een ontheffing of nader onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk.

Conclusie

Negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zijn op voorhand uit te sluiten, zodat geen passende beoordeling op grond van de Wet natuurbescherming nodig is.

Uit de resultaten van de ecologische quickscan blijkt dat, als de versturende werkzaamheden worden uitgevoerd conform de aanbevelingen, de voorgenomen activiteiten niet leiden tot wettelijke consequenties in het kader van de soortbescherming.

Voorafgaand aan de verplaatsing van de kapschuur dient nader onderzoek uitgevoerd te worden naar de aan- of afwezigheid van nesten, rustplaatsen en exemplaren van de steenuil. De verplaatsing van de kapschuur staat echter los van de realisatie van de zorgappartementen.

Het voorliggende bestemmingsplan is ten aanzien van het aspect ecologie uitvoerbaar.

4.9 Water

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht de Watertoets uit te voeren. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

Het perceel bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Drents Overijsselse Delta.

Watertoetsproces

Initiatiefnemer heeft het waterschap Drents Overijsselse Delta op 8 september 2020 geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De aanmelding heeft ertoe geleid dat de normale procedure wordt doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta heeft voor het plan een uitgangspuntennotitie gestuurd. In de uitgangspuntennotitie staat meer informatie over de bestaande waterhuishouding en zijn de concrete uitgangspunten voor het plan verwoord.

In 2019 is over het plan tussen de gemeente en het waterschap ook al gecommuniceerd. Destijds gaf het waterschap aan dat de watergang ten westen van het plangebied aangepast wordt en de Marswetering ook. Het waterschap gaf aan dat het van belang is dat de aanpassingen van de watergang stroken met de geplande bebouwing. Ze willen de situatie in 1 keer goed maken en niet later nog aanpassingen hoeven doen.

Verder gaat het waterschap er vanuit dat de zone langs de Marswetering een obstakelvrije strook krijgt van 5 meter voor rijdend onderhoud en beheer.

Bestaande waterhuishouding

Het plan ligt in het stroomgebied Sallandse Weteringen. Rond het plangebied liggen de Marswetering, een primaire watergang die in het beheer van het waterschap zijn. Het peilgebied heeft een maximumpeil van NAP 0.6 en 0.2 m. Dit peil is de instelhoogte van het kunstwerk. Lokaal kunnen er verschillen optreden in het peil afhankelijk van de afstand tot de instelhoogte. Door het plangebied loopt een peilscheiding. De Marswetering is recent heringericht.

Watersysteem

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

- Watergangen: Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een primaire A-watergang en/of secundaire B-watergang van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. De functie van deze watergang(en) moet te allen tijde worden gegarandeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de beschermingszone van deze watergangen zoals in de Keur beschreven. Met betrekking tot deze watergangen gelden de binnen de Keur opgenomen gebods- en verbodsbepalingen. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone moet een Watervergunning worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta.
 1. Primaire A-watergangen (>25 L/s afvoer gedurende gemiddeld 1 tot 2 dagen per jaar): watergangen waar het waterschap verantwoordelijk is voor de inrichting en het onderhoud.
 2. Secundaire B-watergangen (>10 L/s afvoer en <25 L/s gedurende gemiddeld 1 tot 2 dagen per jaar): waterschap is verantwoordelijk voor de inrichting en het beheer, maar de grondgebruikers zijn verantwoordelijk voor het onderhoud (eigenaar is onderhoudsplichtig). In de B-watergangen is een bepaalde vorm van toezicht door het waterschap mogelijk (schouw).
 3. C-watergangen: hier zijn de grondgebruikers verantwoordelijk voor de inrichting en ze doen zelf het onderhoud. Er geldt geen onderhoudsverplichting en het waterschap

houdt geen toezicht of onderhoud goed wordt uitgevoerd.

De Marswetering is heringericht. Een deel van de wetering wordt verlegd en de oevers worden natuurlijker ingericht en worden bergingen gecreëerd.

Wijzigingen aan het watersysteem

- Dempen of graven wateren: Voor het dempen, verleggen of graven van wateren (ook die niet in beheer zijn bij het waterschap) dient altijd een Watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Voor het dempen van watergangen (of greppels dieper dan 40 cm) dient gecompenseerd te worden. Vooroverleg voor het aanvragen van een vergunning wordt geadviseerd. Het waterschap neemt nieuwe primaire A-watergangen in beheer en onderhoud, nadat is vastgesteld of deze nieuwe watergangen voldoen aan de daarvoor geldende criteria .

Toetsing

Aan de zuidzijde van het plangebied loopt de Marswetering. Ten opzichte van de Marswetering wordt een obstakelvrije strook aangehouden van 5 meter. Dit wordt geëffectueerd door aan deze zijde het bouwvlak op 5 meter uit de wetering te leggen.

Ook aan de westzijde van het plangebied loopt een primaire watergang. Aan deze zijde van het bouwvlak zijn geen bouwplannen voorzien en daarmee ook geen aanpassingen van het huidige gebruik.

Waterveiligheid

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

Overstromingsrisico

- Overstromingsrisicoparagraaf: Het plan ligt in een dijkkringgebied. Als er gebouwd wordt in dijkkringgebieden (gebieden met een risico op overstromingen) verplicht de provincie Overijssel in het bestemmingsplan een overstromingsrisicoparagraaf op te nemen. Deze paragraaf heeft aandacht voor voorzieningen die zorgen dat er bij een overstroming minder slachtoffers vallen en dat de schade beperkt blijft.
- Overstromingsrisicogebied: Het plan ligt binnen een overstromingsrisicogebied. Overstromingsrisicogebieden (vrijwaringsgebieden in verband met het overstromingsrisico) zijn aangewezen door de provincie Overijssel. Het belang van het water is in deze gebieden kaderstellend. Deze gebieden worden niet beschermd door primaire keringen en liggen daarmee wettelijk buitendijks. In het gebied mag worden gebouwd, maar geldt dat nieuwe kapitaalintensieve functies worden geweerd in verband met het overstromingsrisico. Het bedrijf (en de toegangsweg) ligt op een terp (hoogte in het landschap) in vergelijking met de omliggende gronden. De nieuwe activiteiten zullen op deze terp worden gerealiseerd.

Toetsing

In vergelijking met de bestaande situatie worden er geen wijzigingen doorgevoerd voor wat betreft de hoogte van de terp. Het overstromingsrisico is beperkt gelet op het hoogteverschil met de omliggende gronden en niet van invloed op de uitvoering van het project.

Wateroverlast

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

- het benutten, lokaal verwerken of vertraagd afvoer van hemelwater op percelen en in de openbare ruimte;
- het gescheiden houden van hemelwater;
- de capaciteitseisen voor de afvoer van hemelwater;

- de eisen die aan woningen, andere kwetsbare functies en openbare ruimte worden gesteld ter voorkoming van wateroverlast.

Compensatie nieuwbouw kleine plannen

Voor kleine plannen geldt als regel dat 10% van het verharde oppervlak wordt ingezet voor berging ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater. Het is nog niet bekend hoeveel verharding in het plan blijft bestaan. We adviseren minimaal 10% Van het totaal verhard oppervlak in te richten als waterberging waarin maximaal 30 cm peilstijging is toegestaan. Geadviseerd wordt om de waterberging te ontwerpen op basis van een infiltratiesituatie.

Grondwateroverlast

- Grondwateroverlast bij bebouwing: In gebieden waar grondwateroverlast op kan treden, adviseren wij de volgende voorkeursvolgorde toe te passen: (1) kruipruimteloos bouwen of het (2) ophogen van het plangebied.
- Om een goed inzicht te krijgen in het grondwatersysteem wordt geadviseerd om in overleg met het waterschap zo spoedig mogelijk te starten met een grondwateronderzoek. Dit kan in eerste instantie op basis van bestaande peilbuizen binnen of in de omgeving van het plangebied. Indien noodzakelijk kan de initiatiefnemer nieuwe peilbuizen plaatsen.
- Aanleghoogte van bebouwing: Voor de aanleghoogte van gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een aanleghoogte van de vloer geadviseerd van minimaal 80 cm ten opzichte van de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 cm boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

Locatiekeuze gevoelige gebieden voor wateroverlast

- Beekdalen: bouwen in het beekdal is niet gewenst. Het waterschap staat achter het beleid van de provincie om kapitaalintensieve functies in het beekdal te weren om zo voldoende ruimte voor water te behouden. De beekdalen zijn van nature de laagste plekken in het watersysteem. Bij extreme neerslag zijn deze gebieden het meest kwetsbaar voor wateroverlast. Gezien de functie dient het vloerpeil op een hoogte van 80 cm boven GHG te worden aangelegd. Wanneer in het beekdal wordt gebouwd en voor ophoging wordt gekozen (i.p.v. bouwen op bijvoorbeeld palen) zal het verlies aan ruimte voor water gecompenseerd moeten worden.



Figuur 9: beekdal (groen gemarkeerd)

Toetsing

Het plan van initiatiefnemer heeft geen gevolgen voor de oppervlakte aan verharding op het perceel. Deze blijft gelijk. Het plan heeft ten opzichte van het bestaande gebruik dus geen effect op de hoeveelheid hemelwater dat afgevoerd zal worden. Omdat er geen toename aan verharding optreedt is watercompensatie niet aan de orde.

In overleg met het waterschap wordt de aanleghoogte van de appartementen bepaald. Daarnaast wordt ook besproken of de zorgappartementen met of zonder kruipruimte worden uitgevoerd. Eventueel op basis van een grondwateronderzoek.

Het plangebied ligt buiten de grenzen van het beekdal.

Waterkwaliteit

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

Afvoer hemelwater

- **Kwaliteit afvoer hemelwater:** Als de keuze wordt gemaakt om het hemelwater af te voeren op oppervlaktewater dan mag alleen schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken of woonerven) direct worden afgevoerd. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afstromende hemelwater te garanderen. Licht vervuild hemelwater (bijvoorbeeld van een woonstraat) wordt via een bodempassage geloosd op het oppervlaktewater. Bij aanleg van bedrijventerreinen, wegen met een hoge verkeersbelasting, parkeerterreinen, marktpleinen, winkelstraten en tunnels dient de mogelijkheid voor lozing van hemelwater op open water met het waterschap te worden afgestemd.

Verontreiniging

- **Microverontreiniging:** Er worden geen uitlogbare materialen gebruikt die tot een verontreiniging van het oppervlaktewater kunnen leiden.
- **Agrarische terrein:** de inrichting van het agrarische terrein moet dusdanig zijn dat een overmatige toevoer van stikstof en/of fosfaat naar het watersysteem wordt voorkomen. Er wordt onder andere rekening gehouden met bemestings- en spuitvrije zones langs watergangen.

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

De voorkeursvolgorde voor afvalwaterstromen is als volgt:

1. Indien aanwezig moet de afvalwaterstroom van reinigingswater met schoonmaakmiddel op de riolering worden geloosd;
2. Het opvangen van het afvalwater en de afvoer per as naar een riolering;
3. Lozing op het oppervlaktewater en/of infiltratie in de bodem via een bodempassage.

Toetsing

Het schone hemelwater wordt geloosd op het oppervlakte water. Bij de bouw worden alleen niet uitloogbare bouwmaterialen toegepast. Verder zal ervoor worden gezorgd dat het hemelwater niet verontreinigd raakt wanneer het naar het oppervlakte water afstroomt.

Riolering

Het perceel van initiatiefnemers is niet aangesloten op de riolering. Er wordt nog nagedacht over de wijze van zuivering van het afvalwater afkomstig van de zorgappartementen. Opties daarbij zijn: aansluiting op een IBA, aanleg helyfoytfilter of lozen op een mestkelder (beerput).

Externe werking ruimtelijk plan

Beschermen en handhaven grond- en oppervlaktewatersysteem om nadelige gevolgen op de omgeving te voorkomen.

- Relatie oppervlaktewater en grondwater: In nieuw te ontwikkelen gebied worden de waterstanden binnen het in te richten gebied tijdens of na het bouwrijp maken niet structureel verlaagd. Voor tijdelijke of structurele grondwateronttrekking is op grond van de Waterwet een melding of vergunning van het waterschap nodig.
- Grondwaterstanden veengebieden: In zettingsgevoelige gebieden wordt rekening gehouden met de bodemgesteldheid en de relatief hoge grondwaterstanden. Bestaand grondwaterpeil wordt gehandhaafd en de bouwwijze wordt hierop aangepast.
- Peilbeheer grasland: Het plan ligt in een agrarisch gebied met grasland. Het peilbeheer in graslanden kent hogere waterstanden dan bij akkerbouw. In extreme neerslagsituaties kan op grasland/maïsland groter dan 1/10 jaar wateroverlast optreden en op akkerbouwgebieden groter dan 1/25 jaar wateroverlast optreden. Het peilbeheer is hierop aangepast, dus houd rekening met deze hogere waterstanden.
- Verdroging / vematting: Het waterschap gaat bij het plan uit van het bestaande grond- en oppervlaktewaterregime. Indien bij ontwikkelingen van grasland naar bebouwd gebied het waterpeil wordt gewijzigd is op grond van de Waterwet een vergunning van het waterschap nodig.

Toetsing

De waterstanden in het plangebied zullen niet (structureel) worden verlaagd. De bouwwijze wordt aangepast op de bodemgesteldheid en (het peil van) het grondwater. Het plan zal geen gevolgen hebben voor het bestaande grond- en oppervlaktewaterregime.

Beheer en onderhoud

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

- Wijze van onderhoud watersysteem: Er wordt rekening gehouden met de wijze van onderhoud (varend of vanaf de kant) en de daarbij geldende voorwaarden. Voor werkzaamheden binnen de aangegeven zones van het waterschap is een vergunning op grond van de Waterwet noodzakelijk.
 1. Rijdend onderhoud vanaf de kant: Bij onderhoud vanaf de kant geldt een obstakelvrije

zone van 5 m vanaf de boveninsteek van de watergang.

2. Varend onderhoud: Varend onderhoud is mogelijk bij een doorvaarbare watergang. In principe moet met een minimale totale oeverlengte van 300 m of een totale oppervlakte van 1.500 m² rekening gehouden worden. Er wordt rekening gehouden met een minimale doorvaarhoogte van 1,55 m ten opzichte van het maximale waterpeil. De doorvaarbreedte is minimaal 2,50 m. Voor varend onderhoud geldt tevens een minimale diepte van 1 m met een aanleg- en onderhoudsdiepte van 1,30 m. Elk onderhoudswater heeft een goed bereikbare inlaadplaats voor de boot en minimaal 1 losplaats ten behoeve van het maaisel per 100 m oeverlengte.
- Nieuwe bomen langs een watergang zijn vergunningsplichtig of meldingsplichtig.
 - Toegankelijkheid van water: alle wateren die een functie hebben in de waterhuishouding (afvoer, aanvoer of berging) liggen in openbaar gebied.

Toetsing

Er wordt een obstakelvrije zone aangehouden van 5 meter uit de Marswetering.

Samenvatting

Als gevolg van het plan zal de oppervlakteverharding niet toenemen. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijk watercorridor.

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

Waterhuishoudkundig aspect	Relevantie	Toelichting
Riolering en afvalwaterketer	Ja	De zorgappartementen krijgen een aansluiting op een IBA
Wateroverlast (oppervlaktewater)	N.v.t.	Schoon hemelwater wordt geloosd op het oppervlaktewater
Grondwateroverlast	Nee	Geen sprake van
Grondwaterkwaliteit	N.v.t.	-
Verdroging	N.v.t.	-
Inrichting/beheer en onderhoud	N.v.t.	-

Conclusie

De procedure in het kader van de watertoets is doorlopen en het waterschap heeft laten weten dat de normale procedure van toepassing is. De uitgangspunten zijn in deze paragraaf verwerkt.

In overleg met het waterschap worden rondom het erf maatregelen getroffen die een positief effect hebben op waterhuishoudkundige aspecten. De nieuw op te richten bebouwing zal op voldoende afstand worden gesitueerd uit de watergang ten westen van het plangebied en de Marswetering zodat de aanpassingen en het onderhoud aan de watergangen niet worden belemmerd.

4.10 Vormvrije MER-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Eén van de belangrijkste wijzigingen in het Besluit is de invoering van een vormvrije m.e.r.-beoordeling voor activiteiten die genoemd worden in het Besluit milieueffectrapportage (kolom 1 van de C en D-lijst), maar onder de daar genoemde drempelwaarden liggen (kolom 2).

Is er sprake van een directe m.e.r.-plicht?

De eerste vraag die beantwoord moet worden is of voor het project activiteiten plaats vinden

waarvoor sprake is van een directe m.e.r.-plicht. Dit zijn projecten met een dusdanige impact op de omgeving waarvan duidelijk is dat nadelige gevolgen voor het milieu niet bij voorbaat uitgesloten kunnen worden. Als er sprake is van m.e.r.-plicht dient een Milieueffectrapport (MER) te worden opgesteld en gelden de bijbehorende procedurele vereisten (kennisgeving doen met zienswijzetermin, MER ter visie leggen en toetsing door de Commissie voor de m.e.r.). Er kunnen drie oorzaken zijn, van waaruit direct een m.e.r.-plicht ontstaat.

Voorwaarde 1: C-lijst Besluit Milieueffectrapportage

De bijlage van het Besluit Milieueffectrapportage bevat twee lijsten (bijlagen C en D) waarin categorieën van activiteiten zijn opgenomen (kolom 1). Daarnaast wordt in de lijst de omvang beschreven in de vorm van de zgn. drempelwaarden (kolom 2). Kom je boven de drempelwaarde van de C-lijst, dan dient gelijk een project/plan MER doorlopen te worden. Onderhavige activiteit behoort niet tot één van de activiteiten op de C-lijst. Op basis van de bijlage is derhalve geen plan/project-m.e.r. noodzakelijk.

Voorwaarde 2: Passende Beoordeling Natuurbeschermingswet

Wettelijke plannen, waarvoor een Passende Beoordeling op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig is, zijn m.e.r.-plichtig (artikel 7.2a Wet milieubeheer eerste lid). Voor het onderhavige plan is het opstellen van een Passende Beoordeling niet nodig (zie paragraaf 4.8 ter onderbouwing hiervan). Op basis van artikel 7.2.a lid 1 Wet milieubeheer is er derhalve geen sprake van een m.e.r.-plicht.

Voorwaarde 3: Provinciale milieuverordening

Door Provinciale Staten kunnen aanvullend op het Besluit m.e.r. activiteiten worden aangewezen die kunnen leiden tot m.e.r.-plicht. De provincie Overijssel heeft een dergelijke aanvulling niet ingevuld. Het provinciaal beleid leidt niet tot m.e.r.-plicht.

Er is sprake van een (formeel) m.e.r.-beoordelingsplicht?

Er is geen sprake van een directe m.e.r.-plicht, maar mogelijk wel van (formeel) m.e.r.-beoordelingsplicht.

Op basis van jurisprudentie (uitspraak RvS 201807060/1/R1, d.d. 12-06-2019) wordt geconcludeerd dat het voorliggende plan geen stedelijke ontwikkeling betreft. Uit de bijgevoegde uitspraak volgt namelijk dat bij de beoordeling of een plan beschouwd moet worden als stedelijk ontwikkelingsproject ook het ruimtebeslag van de ontwikkeling in ogenschouw genomen moet worden.

Aangezien het ruimtebeslag als gevolg van het plan niet toeneemt (het aantal vierkante meters aan bebouwing neemt niet toe) is het uitvoeren van een (formeel) m.e.r.-beoordeling is derhalve niet noodzakelijk

Er is sprake van een (vormvrij) m.e.r.-beoordelingsplicht?

Omdat het onderhavige plan als activiteit voorkomt op de D-lijst, als plan en als besluit voorkomt in respectievelijk kolom 3 en 4 van de D-lijst, maar de drempelwaarden zoals opgenomen in de tweede kolom niet worden overschreden is het noodzakelijk een (vormvrij) m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Vormvrij m.e.r.

Het plangebied ligt niet in een kwetsbaar of waardevol gebied. Dit blijkt uit de uitgevoerde onderzoeken, waaronder het uitgevoerde natuurwaardenonderzoek Flora & Faunawet en de overig in dit plan behandelde milieu- en omgevingsaspecten.

Het plangebied ligt op een afstand van ruim 4,5 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Rijntakken (IJssel) in het westen en Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht in het noorden.

Gelet op de relatief beperkte verkeersgeneratie door de nieuwe ontwikkeling (inclusief de bouw- en aanlegfase) en de relatief hoge stikstofdepositie in de bestaande situatie (agrarisch bedrijf) is

op voorhand verzekerd dat de stikstofdepositie in de nieuwe situatie lager zal zijn dan in de bestaande situatie. De reden hiervan is dat de agrarische activiteiten worden afgebouwd.

Hierdoor staat het vast dat de voorgenomen activiteiten geen negatief effect zullen hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de ontwikkeling aan de Ganzepanweg 2 - 2a in Dalfsen in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

Conclusie

De conclusie van bovenstaande is, dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen worden verwacht.

4.11 Duurzaamheid

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

Er zijn drie verschijningsvormen van duurzaamheid te onderscheiden:

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

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

Speerpunten

De gemeenteraad van Dalfsen heeft op 18 april 2017 het Beleidsplan Duurzaamheid 2017-2025 vastgesteld. In beleidsplan worden de verbeterdoelen en de concrete doelen uit de eerder vastgestelde kadernota verder uitgewerkt. De ambitie om van Dalfsen een duurzaam leefbare gemeente te maken is in de kadernota vertaald naar twee hoofdstromen: een energiegelerichte en een meer algemene lijn. Ten opzichte van het oude duurzaamheidsbeleid – CO2-neutraal in 2025 - is dat laatste een verbreding. Hoewel CO2 als meetlat losgelaten wordt en ook niet langer wordt gesteld dat de hele gemeente energieneutraal zal zijn in 2025, blijft het met dit beleidsplan mogelijk toch zo ver te komen. De gemeente Dalfsen heeft 4 verbeterdoelen aangewezen:

- Minder energieverbruik
- Meer duurzame energie
- Meer lokale kracht
- Meer circulair

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

Het plan van initiatiefnemers zet voornamelijk in op sociale duurzaamheid. Er wordt voor ouderen met dementie een veilige leefomgeving geboden.

De zorgappartementen worden duurzaam gebouwd en geïsoleerd volgens de laatste geldende normen. Op deze manier wordt door initiatiefnemers een bijdrage geleverd aan de speerpunten van de duurzaamheidsagenda van de gemeente.

Conclusie

Met het voorliggende initiatief wordt bijgedragen aan duurzame ontwikkeling van het buitengebied.

4.12 Volksgezondheid

Vanuit het kwaliteitskeurmerk, welke de zorgboerderij hanteert ('Kwaliteit laat je zien'), is een zoönosencertificaat verplicht. Jaarlijks wordt dit certificaat door initiatiefnemer aangevraagd bij de Gezondheidsdienst.

Door de GGD is advies uitgebracht met betrekking tot de bestemmingsplanwijziging ten behoeve van de verdere ontwikkeling van een zorgfunctie aan de Ganzepanweg 2-2A te Dalfsen. Het advies van de GGD is als Bijlage 8 aan deze toelichting toegevoegd.

De GGD adviseert het volgende:

- De 20 geiten niet langer op de Damhoeve te houden. Dit omdat een longontsteking bij de doelgroep (ouderen) een ernstig beloop kan hebben;
- De zorgcliënten en familie te informeren over eventuele geurhinder die cliënten zouden kunnen ervaren;
- Bij het inventariserend bodemonderzoek ook asbest, bestrijdingsmiddelen en minerale olie te betrekken;
- De GGD adviseert extra aandacht te besteden aan de beheersing van de binnentemperatuur.

Initiatiefnemers willen hun (toekomstige) zorgcliënten uiteraard een veilige woonomgeving bieden. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal daarom (daar waar mogelijk) rekening worden gehouden met de adviezen van de GGD. Het advies om de 20 geiten (volwassen en jonge dieren) niet langer te houden wordt door initiatiefnemers overigens niet opgevolgd. De geiten worden ingeënt tegen Qkoorts, daarnaast zoönose certificaat op bedrijf aanwezig.

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het Rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) bestemmingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het bestemmingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het bestemmingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een bestemmingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een bestemmingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De verbeelding en planregels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

5.2 Digitalisering

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. De digitale verbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante bestemmingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van (plan)kaart en regels met de toelichting.

Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante bestemmingsplaninformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het bestemmingsplan. Voor zowel bestemmingen als aanduidingen geldt, dat deze zonder interactie zichtbaar moeten zijn in de digitale verbeelding. Uit interactie met de digitale verbeelding blijkt dan de inhoud van de bestemming en/of aanduiding.

5.3 Toelichting op de planregels

5.3.1 Algemeen

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

5.3.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)

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

- Wijze van meten (Artikel 2)

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

5.3.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- Afwijken van de bouw- en gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels en bestemming;

In paragraaf 5.4 wordt de bestemming nader toegelicht.

5.3.4 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 7)

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

- Algemene gebruiksregels (Artikel 8)

In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de betreffende bestemming helder en duidelijk moet zijn.

- Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk

om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

- Algemene procedureregels (Artikel 11)

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

- Overige regels - Algemeen (Artikel 13)

In dit artikel wordt aangegeven dat de wettelijke bepalingen waar in de regels naar verwezen wordt van toepassing zijn op het moment van vaststelling van dit plan. Ook worden in dit artikel een aantal regels uit de bouwverordening van toepassing verklaard.

5.3.5 Overgangs- en slotregels

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

5.4 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

- Agrarisch met waarden: Artikel 3

Het gedeelte van het plangebied waar de agrarische activiteiten worden voorgezet behouden de bestemming 'Agrarisch met waarden' met de bestaande gebiedsaanduiding 'Agrarisch bedrijf B'.

Binnen de bestemming 'Agrarisch met Waarden' is sprake van een nevenschikking tussen agrarische bedrijvigheid en de bescherming en ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke waarden.

De bestemmingen 'Agrarisch met waarden' omvatten niet alleen de agrarisch in gebruik zijnde gronden, maar ook de binnen dat gebied voorkomende ontsluitingswegen en watergangen.

De als "agrarisch bedrijf" aangewezen gronden zijn verder bestemd voor een aantal recreatieve doeleinden. Het gebruik van de woning voor bed and breakfast is door middel van de bestemmingsomschrijving bij recht toegestaan. Op dezelfde wijze is het gebruik van de grond ten behoeve van nevenactiviteiten geregeld.

Qua bouwregels mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

Door middel van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - zorgbedrijf' wordt het gebruiken van een deel van het perceel voor maatschappelijke voorzieningen planologisch geregeld.

Door middel van de functieaanduiding 'tuin' wordt het gebruik van een deel van de agrarische gronden als landschapstuin planologisch geregeld.

Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

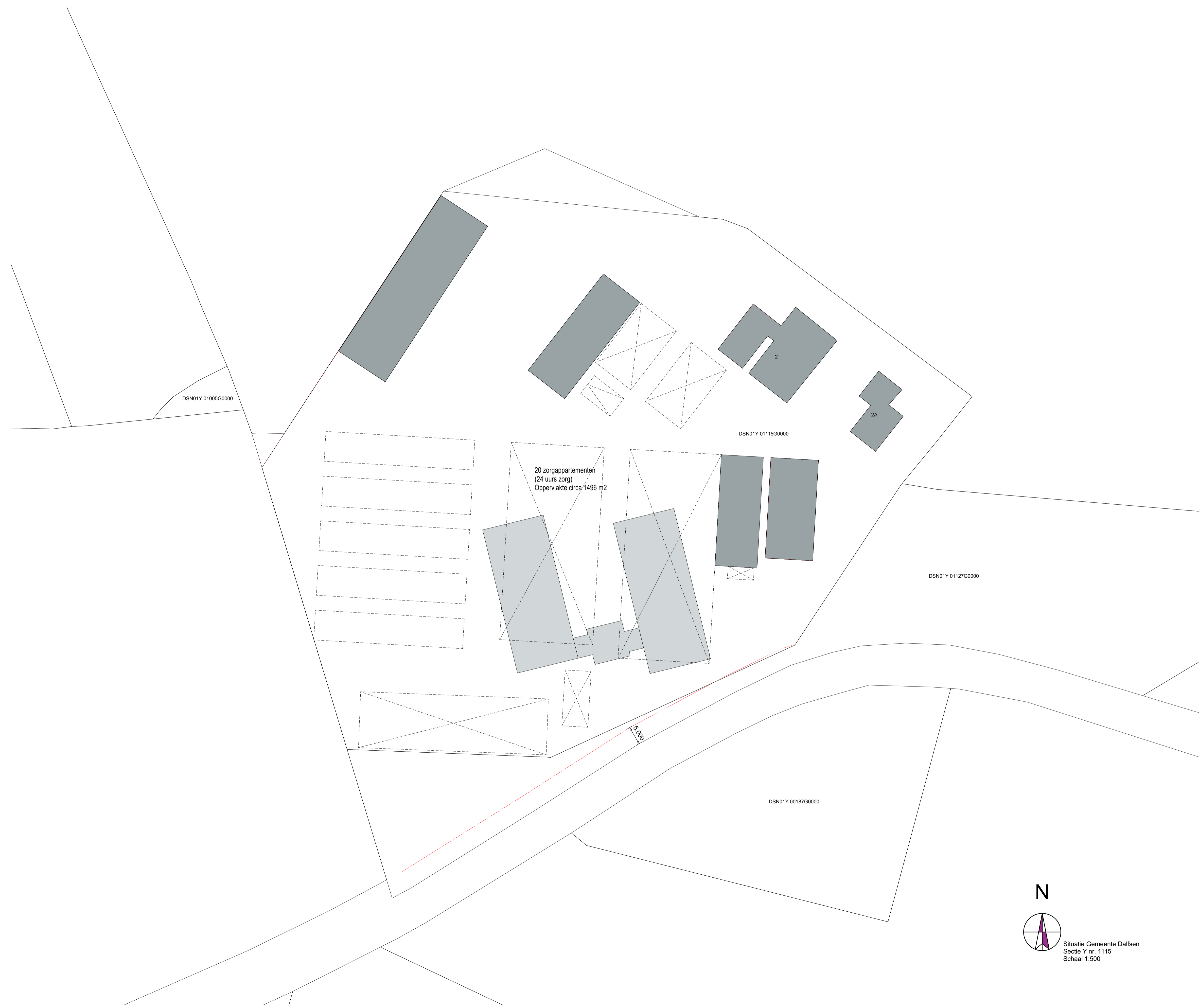
In de voorbereiding van het plan is door initiatiefnemers gesproken met de omwonenden. Het verslag van de participatie als als Bijlage 9 aan deze toelichting toegevoegd. De omwonenden geven te kennen geen bezwaren tegen de plannen te hebben.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vant/m voor één ieder ter inzage gelegen op grond van artikel 3.1 Wro. Er zijn **wel/ geen** zienswijzen op het plan ingediend.

Vervolgens wordt het bestemmingsplan, al dan niet gewijzigd naar aanleiding van zienswijzen, vastgesteld door de gemeenteraad en 6 weken ter visie gelegd. Belanghebbenden kunnen dan beroep indienen bij de Raad van State.

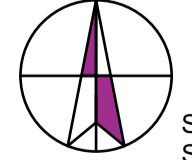
Bijlagen

Bijlage 1 Schets nieuwe situatie



Revisie F:		Projectleider:
Revisie E:		
Revisie D:		
Revisie C:		
Revisie B:		
Revisie A:		
Datum:	28.05.2021	Getekend:

Project	Herbestemming perceel a.d. Ganzepanweg 2-a - 7722 MG - Dalfsen
Opdrachtgever:	Zorgboerderij Damhoeve Ganzepanweg 2-a 7722 MG Dalfsen tel: 0529 - 401005
Werknr:	19 - 039 - S Schaal 1:500

N

 Situatie Gemeente Dalfsen
 Sectie Y nr. 1115
 Schaal 1:500

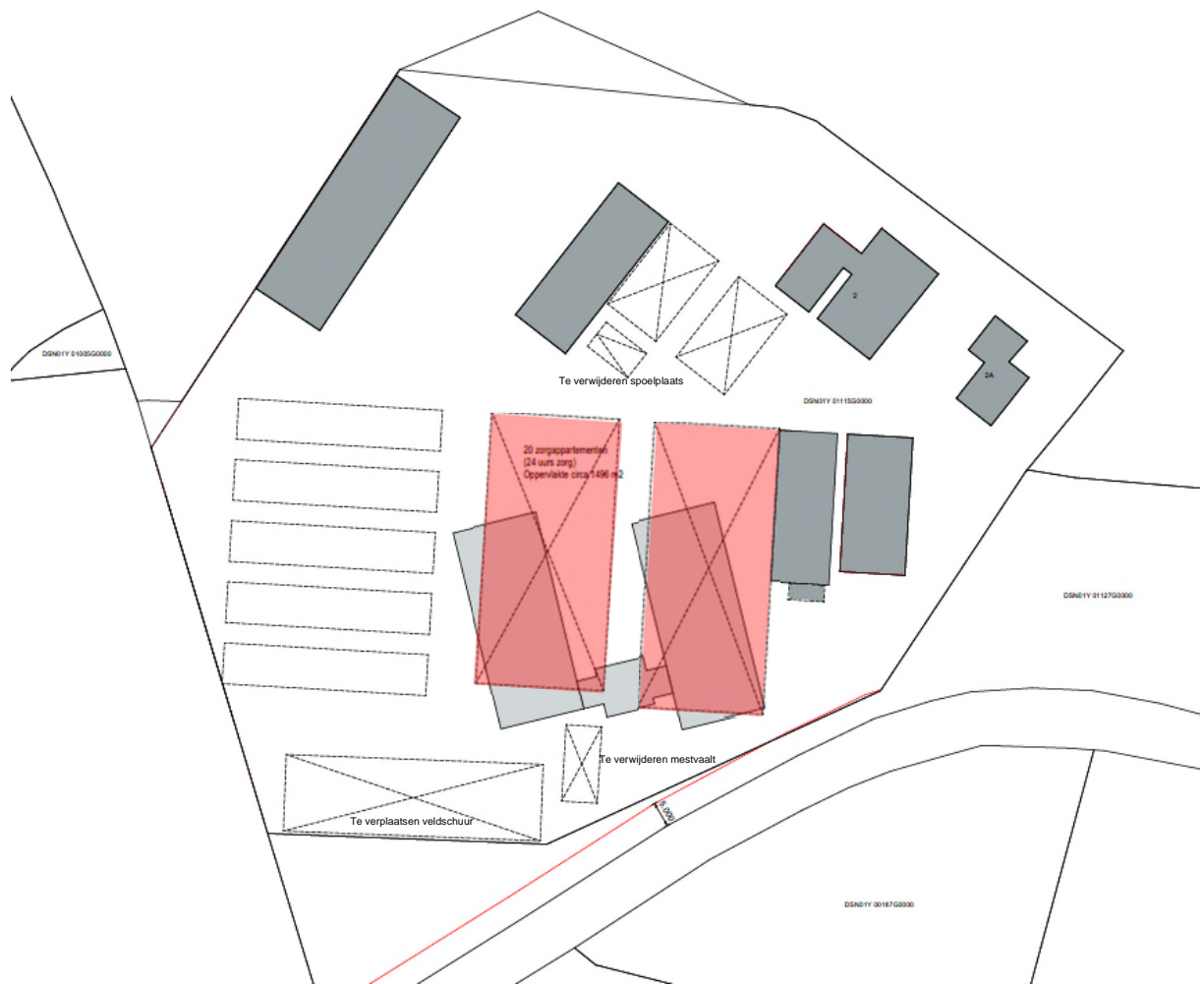


BOUWTEKTUUR
 bouwkundig advies en tekenwerk

Wannestraat 26
 7722 RT Dalfsen
 Tel: 0529-700209

info@bouwtektuur.nl
 www.bouwtektuur.nl

Bijlage 2 Te slopen gebouwen



Te slopen bebouwing: Oude ligboxentallen van in totaal 2.698 m² (1.373 + 1325)

Bijlage 3 Advies ervenconsulent

Ervenconsulentadvies 2715 DS: Ganzepanweg 2 en 2a, gemeente Dalfsen

Datum : 12 april 2021
Kader : advies herontwikkeling erf, 8e verzamelplan buitengebied
Fase : initiatief



Erf Ganzepanweg 2 en 2a

1. Situatie

Het erf ligt in het open ontginningslandschap van de Marswetering. Landgoed Soeslo ligt in aansluiting op het eigendom. Ten westen ligt het tracé van de van de N35 dat onlangs is verbreed waarbij de wegaansluitingen zijn veranderd en een aarden wal is aangelegd ten noorden (onderstaande uitsnede is niet geheel up-to-date). Ten zuiden ligt een hoogspanningstracé.

Het erf heeft een ruime maat. De boerderij en grote schuren zijn goed zichtbaar vanaf de N35. De Marswetering wordt heringericht met een meer natuurlijk karakter en er worden bomen aangeplant langs deze waterlijn. Ook vindt er natuurontwikkeling plaats in natte laagtes. Aan de westzijde van het erf heeft de initiatiefnemer hierop aangehaakt met de ontwikkeling van een natuurtuin die onlangs in aangelegd. Het opgeschaalde landbouwlandschap zal hierdoor weer meer kleinschalig worden.



Situatie van het erf met nieuwe aanplant aan de Marswetering, een bosschage aan de oostzijde nabij de N35 en het landgoed Soeslo aan de westzijde (bron: Topotijdreis).

2. Opgave

Het erf betreft in de huidige situatie een agrarisch gebruik (melkveebedrijf) met de combinatie van zorg. Recent is het agrarisch gebruik afgeschaald naar hobbymatig, kleinschalig vleesvee ten behoeve van de zorgfunctie.

De grote opstallen zijn dan ook recent uit agrarisch gebruik genomen met uitzondering van de grote schuur aan de noordzijde van het erf. Deze is in gebruik als stalling voor caravans. Voor de herontwikkeling worden veel opstallen gesloopt: drie opstallen naast de oorspronkelijke boerderij, de grote veestallen en de kapschuur op het zuidelijke deel. Twee kleine schuren aan de zuidoostzijde blijven behouden. De kapschuur wordt herplaatst aan de noordzijde. Zo ontstaat een scheiding tussen het kleinschalige agrarische deel aan de noordzijde en het zorgdeel aan de zuidzijde. De ruimte op het midden erf wordt ruimer van opzet met zichten naar het landschap.

Op de slooplocatie van de veeschuren aan de zuidzijde komt het nieuwe zorgcomplex. Het parkeren voor de zorg gaat tijdelijk plaatsvinden op een deel van de voormalige kuilvoerplekken. Een deel van deze kuilvoer wordt verwijderd.

De gemeente Dalfsen vindt het van belang dat agrarisch erfgoed behouden kan blijven en dat nieuwe ontwikkelingen op een juiste manier een plek krijgen in het landschap en aansluiten bij de karakteristiek van de erven en gebouwen. De gemeente staat positief tegenover transformatie van erven omdat dit, onder ruimtelijke randvoorwaarden, vaak meer mogelijkheden biedt voor een duurzaam behoud van landschap en erven.

Dit advies dient als basis voor een verdere planuitwerking. De gemeente staat open voor een overleg naar aanleiding van dit advies om tot een gezamenlijk gedragen ruimtelijk plan te komen. De eigenaar zal zelf draagvlak moeten verkrijgen voor het plan bij de omwonenden.

2.1 Beleid provincie

Omgevingsvisie

Het erf is gelegen in het oude hoevenlandschap. De ambitie is het kleinschalige, afwisselende landschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie. Als ontwikkelingen plaatsvinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren, groenstructuur en routes van het oude landschap.

Het NNN ligt ten westen, in aansluiting op de gronden in eigendom.



Uitsnede Natuurnetwerk (bron: provincie).

2.2 Beleid gemeente

Structuurvisie (kampenlandschap)

De bestaande niet-agrarische bedrijven vormen een belangrijk onderdeel van de plattelandseconomie. De gemeente streeft in dit deelgebied naar een mix van functies. Niet-agrarische functies kunnen een gewenste aanvulling vormen op de bedrijvigheid in het buitengebied. Verbreding van bestaande activiteiten wordt dan ook toegestaan net als de nieuwvestiging van niet-agrarische functies op vrijkomende erven. Een goede inrichting van het erf is daarbij aandachtspunt om een verrommeling van het landschapsbeeld te voorkomen.

De gemeente streeft naar een zorgvuldige inpassing van nieuwe functies binnen de bestaande robuuste landschapselementen. Bestaande karakteristieken dienen behouden te blijven. De gemeente streeft in het kampenlandschap naar een aantrekkelijke mix van landbouw, wonen, werken, recreëren en natuur. In de vorm van bestaand VAB-beleid en de Rood voor rood-regeling wil de gemeente de ruimte bieden aan nieuwe woningen op vrijkomende (agrarische) erven. De gemeente zal deze landschappelijke meerwaarde nadrukkelijk toetsen.

Als daarbij bovendien sprake is van nieuw toe te voegen bebouwing, vraagt de gemeente een eigentijds ontwerp dat met respect omgaat met de aanwezige cultuurhistorische kwaliteiten en inspeelt op de lokale bebouwingskarakteristiek. De karakteristieke bebouwing is een belangrijke drager van de identiteit van het gebied. Behoud en bescherming staan dan ook voorop. Herbestemming met een passende functie is mogelijk, zeker als karakteristiek erfgoed daarmee voor de toekomst kan worden behouden.

Het kampenlandschap herbergt belangrijke natuurwaarden en delen van het gebied maken onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Nieuwe ontwikkelingen zullen zorgvuldig op de natuurwaarden worden afgestemd. De gemeente zal niet actief streven naar een vergroting van ecologische waarden. Voor waterberging zijn kansen in de beekdalen van de Emmertochtsloot en de Marswetering, mits dit op een natuurlijk en landschappelijk verantwoorde wijze wordt gerealiseerd. Particuliere initiatieven die een versterking betekenen voor de recreatieve infrastructuur zullen worden gefaciliteerd. Daarnaast zet de gemeente in op het behoud van oude padenstructuren (kerkenpaden en zandpaden) voor de route gebonden recreatie.

Leefbaarheid platteland 'Ontwikkelen met kwaliteit', VAB-beleid en Sloop voor Kansen beleid
Uitbreiding van het aantal woningen in dit gebied ligt niet voor de hand. Met behulp van het 'VAB' en 'Slopen voor Kansen' beleid worden er echter wel mogelijkheden geboden. Mits er voldoende aandacht is voor de omliggende (agrarische) functies.

Het beleid zet in op het behoud van de agrarische kenmerken en de ontwikkeling van de sociale en economische dynamiek. In het gebied is naast landbouw ook ruimte voor andere, niet agrarische, functies. Nieuwe functies vragen meer fysieke ruimte dan nu standaard te benutten is bij een woning in het buitengebied. Hergebruik van agrarische gebouwen (geheel of gedeeltelijk), of herbouw/vervanging van grotere volumes dan standaard mogelijk als bijgebouw bij een woning in het buitengebied, genereert meer mogelijkheden voor nieuwe en/of aanvullende agrarische functies.

De kansen voor de revitalisatie van de ruimtelijke omgeving (erven en landschap) en de sociale omgeving wordt hiermee groter. Een bredere mix van functies trekt mogelijk een bredere mix van bewoners. Ook geeft het ouderen op het erf de mogelijkheid langer actief bezig te zijn in hun eigen, vertrouwde, omgeving.

Hergebruik vraagt wel om een kwaliteitsslag. Schuren zijn vaak verouderd en erven kennen niet altijd een kwalitatief hoogwaardige inrichting vanwege functionaliteit. Hergebruik is positief mits een ruimtelijke kwalitatieve toevoeging wordt gedaan op de schaal van gebouwen, erfensemble en landschap.

3. Advies



Situatie 1950 met het erf nabij de Marswetering. Langs de wetering en wegen zijn bomenrijen zichtbaar en een grote bosschage aan de oostzijde (bron: Topotijdreis)

Het erf ligt in het kampenlandschap nabij de laagte van de Marswetering. Vanaf de N35 is het erf door de grote kappen van de boerderij en de stallen zichtbaar. Eerder was dit landschap meer besloten door aanplant van de Marswetering, de wegen en de erven zelf. De percelen zijn opgeschaald en veel aanplant is verdwenen. Het project Marswetering brengt weer kleinschaligheid terug.

Het erf is in de loop van de tijd gegroeid en omvat veel bebouwing waaronder diverse grote opstallen (veestallen en loodsen). Grote delen zijn functioneel verhard. Het binnenerf is door de veelheid van bebouwing besloten en stenig van karakter. De randen van het erf zijn vrij open van karakter. De toegangsweg is onbeplant. De aanplant op het erf is geconcentreerd aan de noordzijde bij de oude boerderij en de tweede woning (tuinen) en aan de oostzijde bij de weide voor de dieren.

Aan de westzijde van het erf staan enkele markante populieren aan het oude koepad. Onlangs is aan de westzijde een natuurtuin aangelegd in samenwerking met Landschap Overijssel.



De natuurtuin/belevingstuin op het erf in aansluiting op de natuurontwikkeling aan de Marswetering.

3.1 Landschap

Landschap, erfensemble en gebouwen advies

Bij de herontwikkeling van het erf adviseren wij de volgende randvoorwaarden op te nemen:

- Vergroening van het binnenerf, zichtbaarheid van de boerderij als oude kern van het erf. Door de draaiing van het nieuwe gebouwvolume krijgt het binnenerf een relatie met het omliggende landschap, de natuur/belevingstuin. Dit is ruimtelijk gezien een positieve ontwikkeling. Door de verwijdering van de opstallen naast de deel wordt het zicht op de boerderij met stenen schuur hersteld:
 - Het binnenerf zelf kan vergroend worden door de verwijdering van de bestaande verharding (in bijvoorbeeld enkele ovalen met gras/bloemborder of halfverharding), de aanplant van enkele groepen bomen of struikbomen (linde, walnoot, krent, bijvoorbeeld). Onder de bomen door blijft doorzicht naar het landschap. Door de verschuiving van de nieuwe volumes naar de zuidzijde van het erf ontstaat vanzelf ook meer herinvulbare ruimte op de plek van de oude schuren.
- Inpassing van de westzijde van het erf met een singel van inheemse bomen en struiken. Deze zijde is nu vrij open.
- Behoud en wanneer nodig herplant van bomen als wilg, es, els en populier, tamme kastanje, langs het koepad aan de westzijde van het erf. Los ingeplant, niet in een aangesloten rij. In aansluiting hierop zou aan de oostzijde van het erf als groene entree een rij met enkele fruitbomen of knotwilgen aangeplant kunnen worden. In de grasstrook parallel aan de weg kunnen bolletjes worden gepoot met krokus, narcis, etc. Deze weg wordt nu minder belast met zwaar materieel waardoor hiervoor mogelijkheid ontstaat. Deze invulling kan worden gezien als een KGO omdat het voor de inpassing van het erf niet noodzakelijk is, maar wel aan waarde toevoegt. Aan de zuidwest en zuidzijde van de zorgeenheden is ruimte voor de aanplant van enkele solitair die beschutting kunnen bieden tegen de zon.

- Nieuwbouw van de zorgenheid in een gedraaide, maar losse opzet zodat er een aangename binnenruimte ontstaat die zich verbreedt naar het zuidwesten. De huidige opzet is vrij rigide (zie randvoorwaarden nieuwbouw). In de bijgevoegde schets in bijlage 1 wordt in hoofdlijnen een aanzet gedaan voor een lossere opzet van het erf.
- De recent aangelegde beleefstuin/natuurruimte kan worden gezien als een invulling van de KGO. Deze tuin is voor de functie zorg van waarde, maar ook voor de biodiversiteit en landschappelijk. De wens van de eigenaren om het weiland aansluitend om te zetten in natuur (met beweiding extensief) past daar ook bij als investering (waardedaling grond).
- De extensieve beweiding met het vleesvee draagt ook bij aan de landschappelijke kwaliteit en de biodiversiteit. Dit kan ook worden gezien als een KGO. Het houden van vee is waardevol voor de functie zorg omdat dit erf vooral veel ouderen gaan wonen die beroepsmatig betrokken waren bij of affiniteit hebben met het boerenleven.
- In aanvulling op de beleefstuin/natuurruimte op andere delen van het erf aanleg van extensieve, kruidenrijke zones op de overgang van erf naar landschap. Aandacht voor natuur op het erf door de plaatsing van takken/steen/bladerhopen, etc. Behoud van extensieve 'rommelhoeken' waar inheemse planten kunnen groeien. Plaatsen van nestkasten.
- Behoud van variatie in functionele (half)verharding. Een deel van de kuilvoerplaten kan worden benut voor parkeren. De parkeerruimte kan worden ingepast met stroken ingezaaide bloemmengsels of inheemse hagen en enkele losse inheemse struiken en bomen. Daarbij is het niet wenselijk doorzichten te belemmeren naar het landschap.
- Functionele, maar bescheiden verlichting, bij voorkeur met sensor en tegen de gevel. Afwisseling van streekeigen hagen en transparante erfscheidingen (gekloofde palen met gaas en/of draad). Behoud van de transparantie van het erf.

Bij de nieuwbouw adviseren wij de volgende randvoorwaarden op te nemen:

- Bij voorkeur nieuwbouw eigentijds met streekingrediënten in relatie met de oude kern van het erf, de erven in de omgeving. Niet historiserend. De tweede woning heeft een geheel eigen, maar neutraal karakter.
- In het voorgestelde plan is de nieuwbouw in een vrij rigide opzet vormgegeven. Door deze strakke opzet komt het volume als geheel vrij op zichzelf te staan en wordt het niet verbonden met de erfinrichting, het omliggende landschap. De opzet kan ook lossier, inclusief de draaiing, en een optimalisatie van zichten. In de strakke opzet komt de eigenheid van het hooibergvolume ook niet goed tot uiting als een zelfstandige vorm. Door de twee rechthoekige volumes te verschuiven ten opzichte van elkaar kan het element van de hooiberg meer beleefbaar worden gemaakt. De indeling van de twee hoofdvolumes kan aan de zuidzijde gespiegeld worden zodat er aan de zuidwestzijde een open ruimte ontstaat, daar waar het optimale zicht is.
- De volumes kunnen sterker worden ontworpen als bijgebouwen. De huidige gevels hebben een woonkarakter wat als uitstraling minder wenselijk is op deze locatie, rondom het gehele gebouw. De drie eenheden kunnen verschillende zijn in uitstraling door bijvoorbeeld de keuze in toepassing van materialen en kleuren. De hooiberg kan duidelijker als een eigen eenheid worden ontworpen door de toepassing van meer hout. De horizontale donkere kozijnen zijn passend gekozen bij de hooiberg. Dit versterkt het karakter van het bijgebouw.
- Voor de nieuwe woningen natuurinclusief en duurzaam bouwen.

De aanvullende inzet voor de passende architectonische uitwerking van de nieuwe volumes kan worden gezien al een KGO. In een vooroverleg welstand kunnen bovenstaande aspecten aangaande de nieuwbouw besproken worden. Hiervoor kan via het omgevingsloket bij de gemeente een afspraak worden gemaakt met de Stadsbouwmeester.

4. Conclusie

De wens tot herontwikkeling van het erf past in uw beleid dat gericht is op de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, het behoud van cultuurhistorie en de ontwikkeling van de leefbaarheid van het platteland. De zorg die op het erf buitenaf wordt gegeven aan ouderen is een waardevolle aanvulling op de zorg meer binnenstedelijk.

Door de sloop van de grote opstallen wordt de oude kern van het erf weer beter zichtbaar. De relatie van erf en landschap wordt hersteld. Het versteende binnenerf kan groener worden ingericht door de aanplant van enkele solitaire bomen of boom/struikgroepen. De nieuwe volumes op zichzelf en ook het gebruik van het erf voor de zorg in combinatie met kleinschalige beweiding geven een meerwaarde aan de plek. De investeringen in de beleef/natuurtuin en de wens tot het omzetten van de aangrenzende grond in natuur met extensieve beweiding kunnen worden gezien als KGO. Ook de inzet op de architectonische uitwerking van de volumes, passend op de plek, kan worden gezien als KGO. Een vooroverleg met de Stadsbouwmeester kan worden aangevraagd om het voorstel van nieuwbouw te bespreken.

De recent aangelegde natuur/belevingstuin kan worden aangemerkt als een KGO, deze tuin levert een meerwaarde voor de functie zorg, het landschap en de biodiversiteit. De wens van de eigenaren om het weiland aansluitend om te zetten in natuur past daar ook bij als investering.

Bijlage 1: erfschets (uitwerking ruimtelijke randvoorwaarden, aanzet voor een nadere uitwerking erfinrichting)



De nieuwe volumes geschakeld, maar op een lossere wijze plaatsen op het erf zodat de verschillende delen van het gebouw meer tot uiting komen. Op de hoeken van het gebouw ontstaat vanuit beide hoofdvolumes zicht op het zuiden en zuidwesten. Door de verschuiving ontstaat ook een mooie inkadering van een buitenruimte aan de zuidzijde. Luwte tegen de gevels. De gevelindeling, de materialen laten variëren. De hooiberg bij voorkeur van hout zodat het volume op zichzelf tot uiting kan komen.

Voor de luwte is het mogelijk aangenaam aan de westzijde van het erf nog een streekeigen erfbosje/voedselbosje aan te planten. Op de overgang van de natuurtuin/belevingstuin naar het nieuwe volume is voldoende ruimte. Door het bosje kan een pad worden aangelegd.

Bijlage 4 Geurberekening

Naam van de berekening: Geuremissieberekening Vleeskalve

Gemaakt op: 2021-05-28 6:44:41

Rekentijd: 0:00:19

Naam van het bedrijf: Vleeskalverhouderij, Hagenweg 16-18 Dalfsen

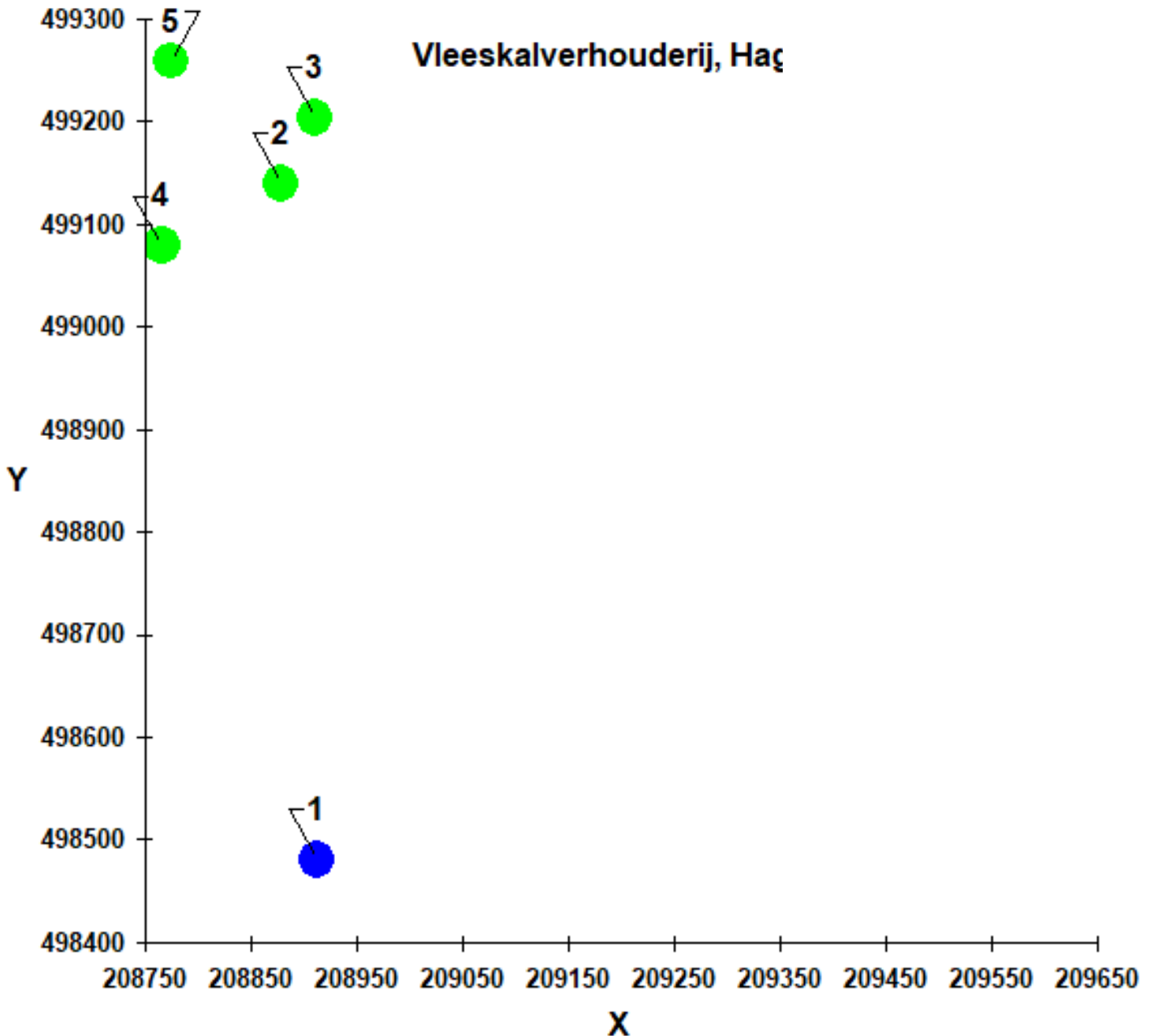
Berekende ruwheid: 0,086 m

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag	Geb. Hoogte
1	Emissiepunt	208 912	498 480	8,0	0,5	4,00	37 024	6,0

Geur gevoelige locaties:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
2	Damhoeve ZO	208 878	499 140	14,0	2,4
3	Damhoeve NO	208 910	499 204	14,0	2,1
4	Damhoeve ZW	208 765	499 079	14,0	2,3
5	Damhoeve NW	208 774	499 259	14,0	1,7



Bijlage 5 Geluidberekening N35

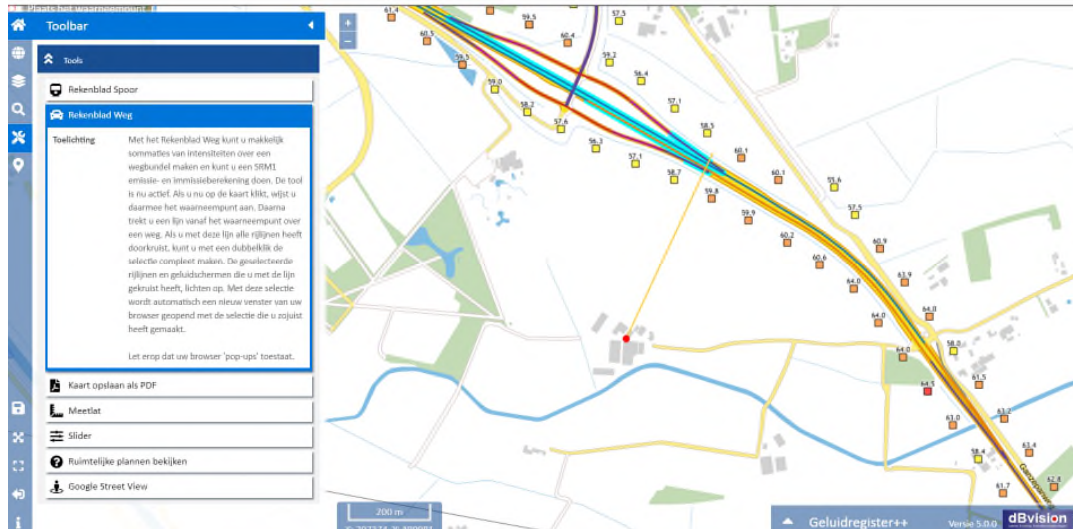
berekening wegverkeerslawaai N35

Berekening geluidbelasting wegverkeer Rijksweg N35 (incl. op- en afrit)

Woonzorg voorziening Damhoeve Ganzepanweg 2 en 2a Dalfsen

Berekening met methode SRM1 op basis van gegevens geluidregister

Woonzorgappartementen op 450 meter van N35 (buiten geluidzone 400 meter)



dBvision Rekenblad Wegverkeer
 Versie 5.0.0

Rekenblad exporteren SRM2 onderzoek aanvragen
 Help en documentatie

selectie		Instellingen		Emissie & Immissie					
Brans	Geluidregister wegverkeer	Afstand waarnemer	450,00 [m]	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	L _{den}	
Rijlijnen	Bundel	Maasveld	0 [m]	82,02	78,04	76,34	85,34	84,09	
		Waarnemer	4,00 [m]	47,12	43,13	41,44	51,44	49,19	
		Soverkant weg	2,00 [m]	47,12	43,13	41,44	51,44	49,19	
		Schermbreedte	0,00 [m]	47,12	43,13	41,44	51,44	49,19	
		Afstand scherm-bron	4,00 [m]	47,12	43,13	41,44	51,44	49,19	
		Bebouwing overzijde	0,00	47,12	43,13	41,44	51,44	49,19	
		Bodemfactor	0,90	47,12	43,13	41,44	51,44	49,19	

Intensiteiten Wegdektype PCW Doorsnede

Categorie	Intensiteiten				Snelheden	Emissie			
	Dag	Avond	Nacht	Etmaal		Dag	Avond	Nacht	L _{den}
LV	1611,00	822,00	320,00	2518,00	70 - 100	78,68	75,75	71,66	80,24
MZ	136,00	43,00	25,00	204,00	70 - 90	75,35	70,34	68,00	76,42
ZV	111,00	33,00	48,00	184,00	70 - 85	77,08	71,81	73,44	80,30

Geluidbelasting (inclusief aftrek 2 dB Wgh art 110 g) **L_{den} 47 dB**

Aan voorkeursgrenswaarde L_{den} 48 dB wordt voldaan

Conclusie: voor geluid wegverkeer goed woon- en leefklimaat

Bijlage 6 Kwantitatieve Risicoanalyse

Kwantitatieve Risicoanalyse Ganzeplanweg 2-2a Dalfsen

Door:
Rombou

mei 2021

Samenvatting

Voor de locatie van initiatiefnemers aan de Ganzepanweg 2-2a in Dalfsen wordt een partiële herziening van het bestemmingsplan opgesteld. Met deze herziening wordt het mogelijk om, naast de zorgactiviteiten met betrekking tot dagbesteding, 24-uurs zorg aan dementerende ouderen (zorgwonen) te verlenen. Het aantal personen binnen het plangebied zal toenemen.

Nabij het plangebied liggen enkele hoge druk aardgastransportleidingen. Op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) dient bij ruimtelijke besluiten gelegen binnen het invloedsgebied van een aardgastransportleiding het groepsrisico en plaatsgebonden risico te worden berekend.

Met het programma CAROLA is een berekening gemaakt van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Uit de berekening blijkt het volgende:

- De PR10-6 contour van de voor het plan relevante leidingen vormt geen belemmering voor het plan;
- De overschrijdingsfactor van het groepsrisico is lager dan 0,1 x oriëntatiewaarde en vormt daarom geen knelpunt.

Inhoud

Samenvatting	2
1 Inleiding	4
2 Invoergegevens	6
2.1 Interessegebied	6
2.2 Relevante leidingen	6
2.3 Populatie.....	8
3 Plaatsgebonden risico	10
3.1 Figuur 3.1 Plaatsgebonden risico voor 7309_leiding-A-510-deel-1 van N.V. Nederlandse Gasunie	10
3.2 Figuur 3.2 Plaatsgebonden risico voor 7309_leiding-A-595-deel-1 van N.V. Nederlandse Gasunie	10
4 Groepsrisico screening	12
4.1 Figuur 4.1 Groepsrisico screening voor 7309_leiding-A-510-deel-1 van N.V. Nederlandse Gasunie	12
4.2 Figuur 4.2 Groepsrisico screening voor 7309_leiding-A-595-deel-1 van N.V. Nederlandse Gasunie	13
5 FN curves.....	14
5.1 Figuur 5.1 FN curve voor 7309_leiding-A-510-deel-1 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 1450.00 en stationing 2450.00	14
5.2 Figuur 5.2 FN curve voor 7309_leiding-A-595-deel-1 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 850.00 en stationing 1850.00	14
6 Conclusies	15
7 Referenties.....	16

1 Inleiding

Voor de locatie van initiatiefnemers aan de Ganzepanweg 2-2a in Dalfsen wordt een partiële herziening van het bestemmingsplan opgesteld. Naast de bestaande agrarische activiteiten (houden van landbouwhuisdieren en akkerbouw) en zorgactiviteiten (dagbesteding voor dementerende ouderen) maakt het nieuwe bestemmingsplan de realisatie van 20 zorgappartementen mogelijk voor bewoning door dementerende ouderen.

In de direct omgeving van het plangebied liggen enkele gasleidingen van de Gasunie. De leidingen zijn vermeldt in paragraaf 2.2 van dit rapport. Sinds 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid in werking getreden. Dit besluit schrijft voor dat bij het nemen van ruimtelijke besluiten waarbij (beperkt) kwetsbare objecten zijn gelegen binnen het invloedsgebied van een gasleiding het groepsrisico moet worden berekend.

Het plaatsgebonden risico is gedefinieerd als de kans per jaar dat een onbeschermd persoon die onafgebroken op dezelfde plaats verblijft, komt te overlijden als gevolg van een ongeval met een potentieel gevaarlijke bron. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven door middel van contouren met een gelijke risicowaarde op een kaart.

Het groepsrisico voor buisleidingen is gedefinieerd als de frequentie per jaar per kilometer leiding dat een groep van tenminste tien personen komt te overlijden als gevolg van een ongeval met een buisleiding, waarbij een gevaarlijke stof is betrokken. Het groepsrisico wordt weergegeven in een FN-curve (een dubbel logaritmische grafiek), waarbij op de horizontale as het aantal doden (N) wordt weergegeven en op de verticale as de cumulatieve frequentie (F) van tenminste N doden.

Om te bepalen of de berekende risico's acceptabel zijn, wordt getoetst aan de normen zoals die zijn vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen.

Voor het plaatsgebonden risico geldt dat er zich geen (geprojecteerde) kwetsbare objecten mogen bevinden binnen de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar (richtwaarde).

Het groepsrisico is geen norm, maar er geldt een verantwoordingsplicht. In het Bevi artikel 12 en 13 staan der onderdelen waarbij de verantwoording aandacht aan moet worden besteed. Er wordt een vergelijking met de oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde is voor buisleidingen gesteld op $F \cdot N^2 < 10^{-2}$ per jaar per km leiding. F is de frequentie per jaar, N het aantal dodelijke slachtoffers.

In deze rapportage worden de gebruikte invoergegevens en de door CAROLA gegenereerde resultaten weergegeven. Deze gegevens vormen de basis voor een QRA-rapportage. Naast deze basisinvoergegevens en -resultaten wordt in de Handleiding Risicoberekeningen BevB aangegeven welke elementen ook in de QRA beschreven moeten worden. In onderstaand overzicht worden welke elementen beschreven moeten worden en of deze door CAROLA worden aangeleverd. Indien de elementen niet door CAROLA worden gegenereerd, moeten ze door de opsteller van de QRA-rapportage worden ingevuld. Het meest recente overzicht van de te beschrijven elementen wordt gegeven in de van kracht zijnde versie van de Handleiding Risicoberekeningen Bevb.

In CAROLA berekeningen wordt gebruik gemaakt van de parameters conform de Handleiding Risicoberekeningen Bevb [1]. Achtergrondinformatie over de berekeningen kan worden gevonden in [2, 3, 4, 5].

Overzicht van de elementen die in een QRA gerapporteerd moeten worden.

Onderwerp	Vertrouwelijk/ Openbaar	Aangeleverd door CAROLA
1 Algemene rapportgegevens		
Administratieve gegevens:	Openbaar	Deels
<ul style="list-style-type: none"> naam en adres van de leidingexploitant(en) (volgens Bevb) naam en adres van de opsteller van de QRA 		Nee
Reden opstellen QRA	Openbaar	Nee
Gevolgd methodiek	Openbaar	Ja
<ul style="list-style-type: none"> rekenpakket met versienummer parameterbestand met versienummer 		
Peildatum QRA	Openbaar	
<ul style="list-style-type: none"> datum van de berekening datum van aanmaak van de buisleidinggegevens 		Ja Nee
2 Algemene beschrijving van de buisleiding(en)		
Gegevens buisleiding	Openbaar	
<ul style="list-style-type: none"> naam buisleiding diameter druk eventuele mitigerende maatregelen 		Ja Ja Ja Ja
Ligging van de leiding, aan de hand van kaart(en) op schaal.	Openbaar	
<ul style="list-style-type: none"> leiding noordpijl en schaalindicatie 		Ja Ja
3 Beschrijving omgeving		
Omgevingsbebouwing en gebiedsfuncties	Openbaar	
<ul style="list-style-type: none"> bestemmingsplannen al dan niet gedeeltelijk binnen de PR 10⁻⁶-contour en het invloedsgebied 		Ja indien ingevoerd
Actuele topografische kaart	Openbaar	Ja indien ingevoerd
Een beschrijving van de bevolking rond de buisleiding, onder opgave van de wijze waarop deze beschrijving tot stand is gekomen (o.a. incidentele bebouwing, lintbebouwing)	Openbaar	Nee
Mogelijke gevaren van buiten de buisleiding die op de buisleiding effect kunnen hebben (risicoverhogende objecten, buurtbedrijven/activiteiten, vliegroutes, windturbines)	Openbaar	Nee
Gebruikt weerstation	Openbaar	Ja
4 Beschrijving per leiding van mogelijke risico's voor de omgeving		
Samenvattend overzicht van de resultaten van de QRA, waarin tenminste is opgenomen:	Openbaar	Ja
Kaart met het berekende plaatsgebonden risico, met contouren voor 10 ⁻⁴ , 10 ⁻⁵ , 10 ⁻⁶ , 10 ⁻⁷ en 10 ⁻⁸ (indien aanwezig)	Openbaar	Ja
FN-curve, voor zowel huidige als toekomstige situatie, met het groepsrisico voor de kilometer buisleiding met de grootste overschrijding van de oriënterende waarde. Op de horizontale as van de grafiek met de FN-curve wordt het aantal dodelijke slachtoffers uitgezet, op de verticale as de cumulatieve kans tot 10 ⁻⁹ per jaar	Openbaar	Ja
FN-datapunt waarbij de maximale overschrijding van de oriëntatiewaarde optreedt, inclusief de factor van de overschrijding	Openbaar	Ja
Grafiek met de screening van het groepsrisico	Openbaar	Ja
Beschrijving of er kwetsbare bestemmingen en/of beperkt kwetsbare bestemmingen binnen de PR contour van 10 ⁻⁶ per jaar zijn	Openbaar	Nee
Voorgestelde preventieve en repressieve maatregelen die in de QRA zijn meegenomen	Openbaar	Ja

2 Invoergegevens

De leidingen die van invloed zijn worden beheerd door:

N.V. Nederlandse Gasunie

Postbus 19

9700 MA Groningen

De risicoberekeningen die in dit rapport zijn beschreven zijn uitgevoerd met CAROLA versie 1.0.0.52. De gehanteerde parameterfile heeft versienummer 1.3. De berekeningen zijn uitgevoerd op 25-05-2021.

Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van de meteorologische gegevens van het weerstation Deelen. De gebruikte ruwheidslengte is 0,1 meter.

In dit hoofdstuk worden de verschillende invoergegevens nader gespecificeerd in de navolgende secties.

2.1 Interessegebied

Het interessegebied is weergegeven in figuur 2.1

Figuur 2.1 Interessegebied voor de uitgevoerde risicoberekeningen



2.2 Relevante leidingen

Op basis van het gespecificeerde interessegebied zijn de volgende aardgastransportleidingen meegenomen.

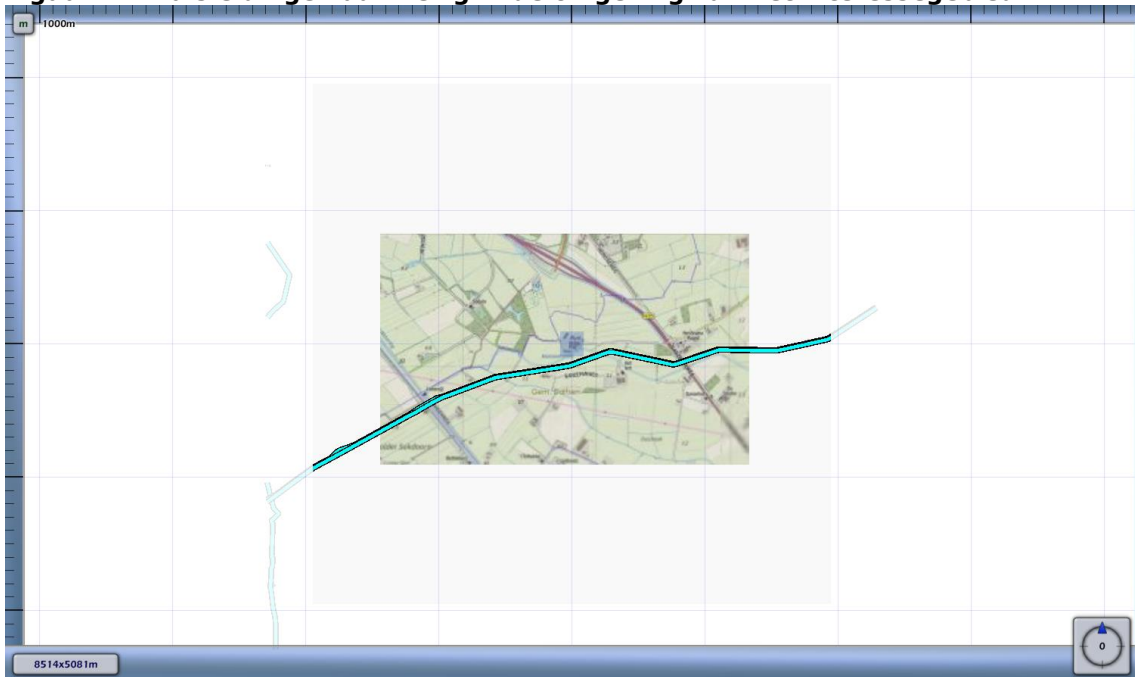
Eigenaar	Leidingnaam	Diameter [mm]	Druk [bar]	Datum aanleveren gegevens
N.V. Nederlandse Gasunie	7309_leiding-A-510-deel-1	914.00	66.20	12-05-2021



N.V. Nederlandse Gasunie	7309_leiding- A-595-deel-1	457.00	66.20	12-05-2021
--------------------------------	-------------------------------	--------	-------	------------

De exploitant specifieke factoren voor casuïstiek (cluster 1b), actief rappel (cluster 1C) en mitigerende maatregelen corrosie staan beschreven in Tabel 11 van Module B van de Handleiding Risicoberekeningen Bevb [1].

De leidingen zijn gevisualiseerd in figuur 2.2.

Figuur 2.2 Buisleidingen aanwezig in de omgeving van het interessegebied



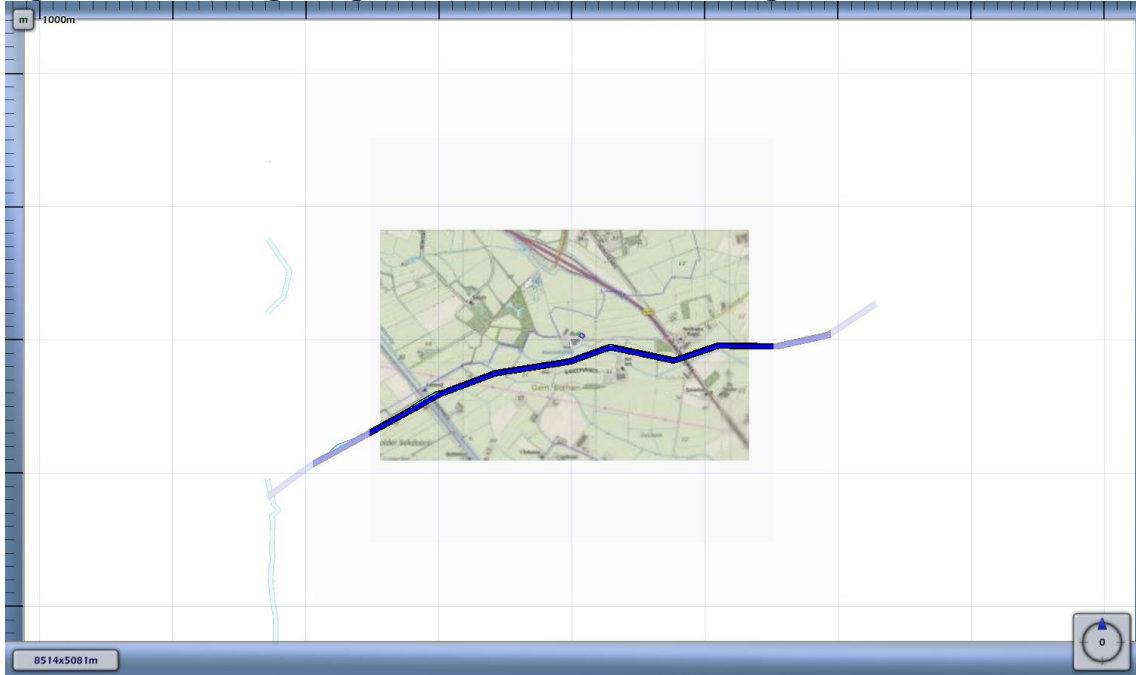
Leidingen meegenomen in de risicoberekeningen	
Leidingen waarvoor de houdbaarheidsdatum van de gegevens verstreken is	

Voor de in bovenstaande tabel opgenomen leidingen zijn geen risico mitigerende maatregelen verdisconteerd in de bijbehorende risicoberekeningen.

2.3 Populatie

De ingevoerde populatie is weergegeven in figuur 2.3

Figuur 2.3 Bevolking meegenomen in de risicoberekeningen



Populatietype	Polygoonpunten	Populatiepolygoon
Wonen		
Werken		
Evenement		

Populatiepolygoonen

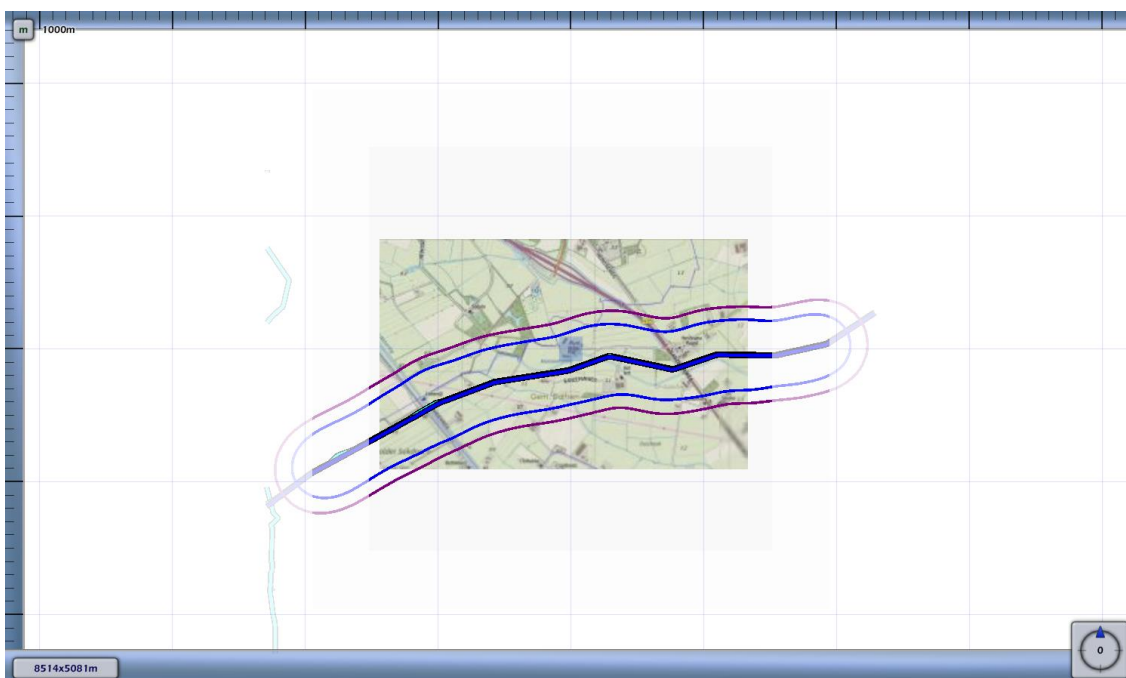
Label	Type	Aantal	Dichtheid	Vervangmodus	Percentage Personen
Zorg - dagbesteding (cliënten)	Werken	12.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Zorg - dagbesteding (personeel)	Werken	4.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Bedrijfswoning	Wonen	4.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Zorg - wonen 24 uren (cliënten)	Wonen	20.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	

Zorg - wonen 24 uurs (personeel)	Werken	5.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
--	--------	-----	--	----------------------------------	--

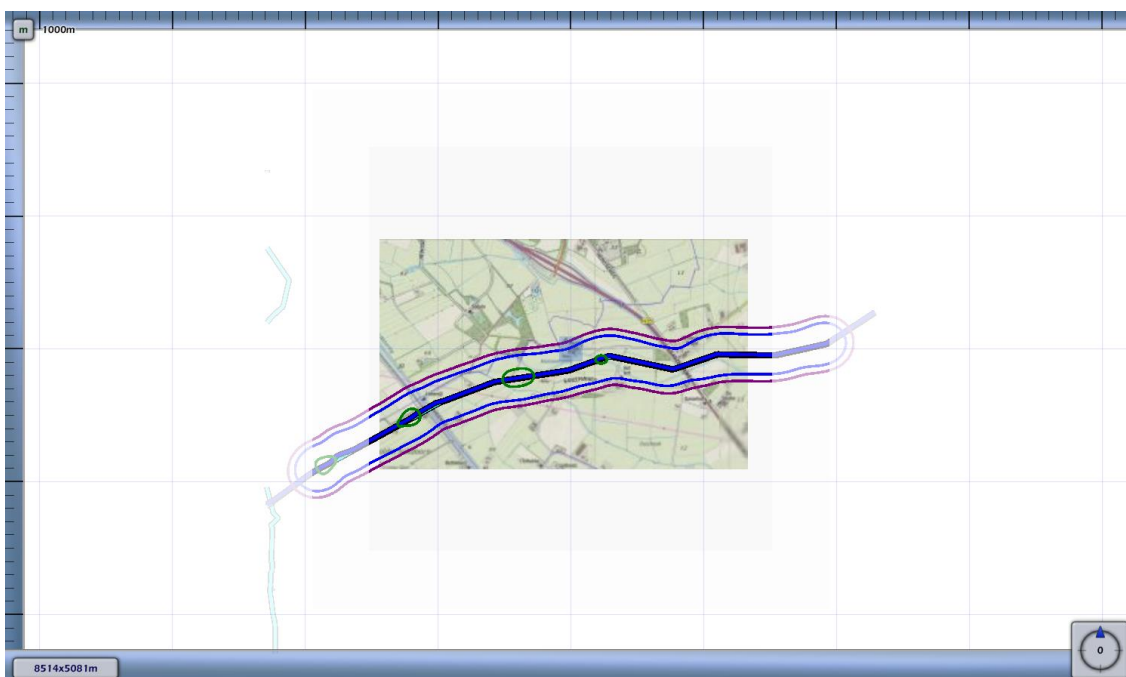
3 Plaatsgebonden risico






Voor de in voorgaande hoofdstuk genoemde leidingen is het plaatsgebonden risico bepaald. Voor elk van de leidingen wordt het plaatsgebonden risico weergegeven als iso-risicocontouren op een achtergrondkaart.

3.1 Figuur 3.1 Plaatsgebonden risico voor 7309_leiding-A-510-deel-1 van N.V. Nederlandse Gasunie



3.2 Figuur 3.2 Plaatsgebonden risico voor 7309_leiding-A-595-deel-1 van N.V. Nederlandse Gasunie



1E-4	
1E-5	
1E-6	
1E-7	
1E-8	

4 Groepsrisico screening

Om in één oogopslag een indruk te krijgen van het groepsrisico wordt het groepsrisico gescreend alvorens voor specifieke segmenten FN-curves te visualiseren. Voor elk van de leidingen wordt per stationing de overschrijdingsfactor van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico weergegeven. Deze is berekend door rondom elk punt op de leiding één kilometer segment te kiezen die gecentreerd ligt ten opzichte van dit punt. Voor deze kilometer leiding is een FN-curve berekend en voor deze FN-curve de overschrijdingsfactor.

De overschrijdingsfactor is de verhouding tussen de FN-curve en de oriëntatiewaarde. Daarmee is de overschrijdingsfactor een maat die aangeeft in hoeverre de oriëntatiewaarde wordt genaderd of overschreden. Een overschrijdingsfactor kleiner dan 1 geeft aan dat de FN-curve onder de oriëntatiewaarde blijft. Bij een waarde van 1 zal de FN-curve de oriëntatiewaarde raken. Bij een waarde groter dan 1 wordt de oriëntatiewaarde overschreden.

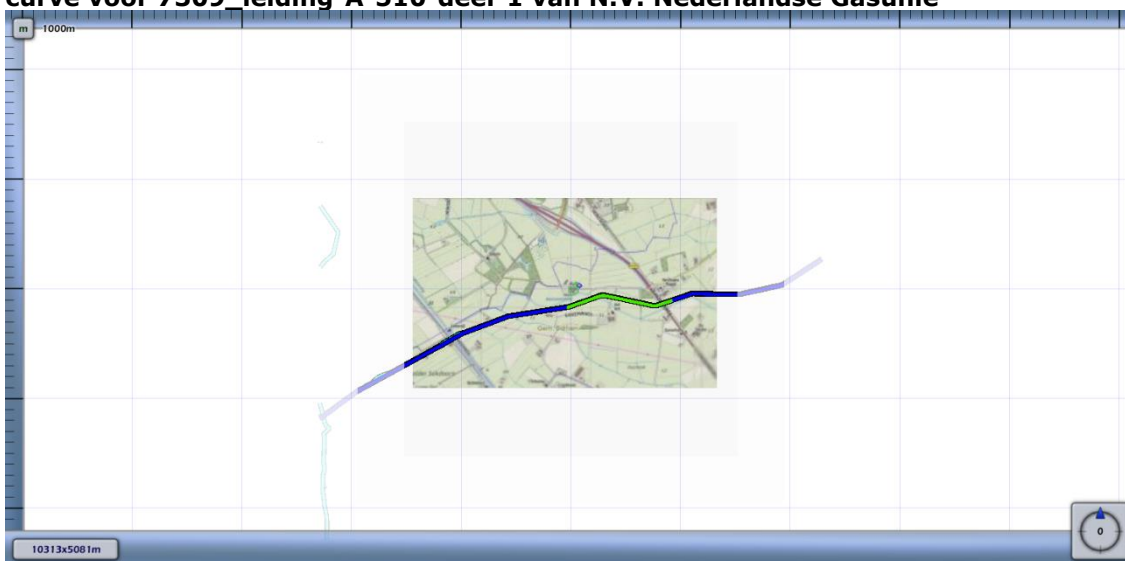
4.1 Figuur 4.1 Groepsrisico screening voor 7309_leiding-A-510-deel-1 van N.V. Nederlandse Gasunie



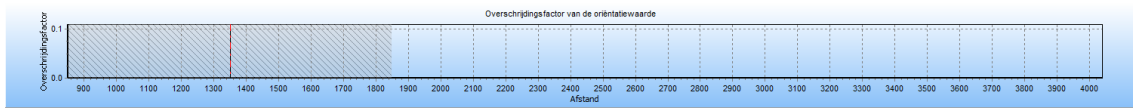
De maximale overschrijdingsfactor van deze kilometer leiding wordt gevonden bij 10 slachtoffers en een frequentie van $3.26E-008$.

De maximale overschrijdingsfactor voor dit tracé is gelijk aan $3.261E-004$ en correspondeert met die kilometer leiding die gekarakteriseerd wordt door stationing 1450.00 en stationing 2450.00. Voor deze kilometer leiding is de FN-curve opgenomen in het volgende hoofdstuk. De betreffende kilometer leiding is gevisualiseerd in figuur 4.1

Figuur 4.1 Kilometer leiding behorende bij de maximale overschrijding van de FN-curve voor 7309_leiding-A-510-deel-1 van N.V. Nederlandse Gasunie



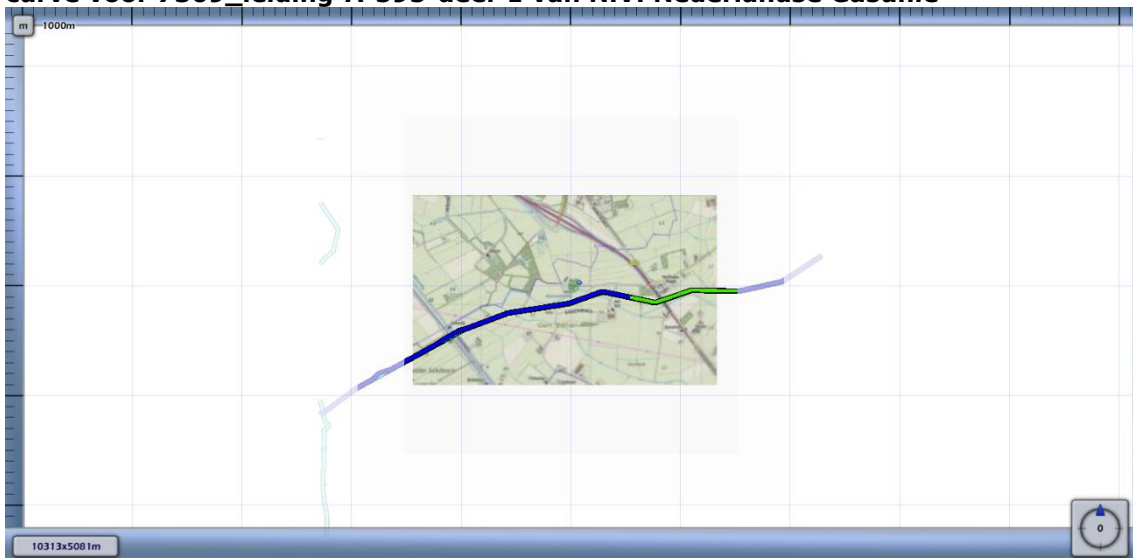
4.2 Figuur 4.2 Groepsrisico screening voor 7309_leiding-A-595-deel-1 van N.V. Nederlandse Gasunie



De maximale overschrijdingsfactor van deze kilometer leiding wordt gevonden bij 0 slachtoffers en een frequentie van 0.00E+000.

De maximale overschrijdingsfactor voor dit tracé is gelijk aan 0.000E+000 en correspondeert met die kilometer leiding die gekarakteriseerd wordt door stationing 850.00 en stationing 1850.00. Voor deze kilometer leiding is de FN-curve opgenomen in het volgende hoofdstuk. De betreffende kilometer leiding is gevisualiseerd in figuur 4.2

Figuur 4.2 Kilometer leiding behorende bij de maximale overschrijding van de FN-curve voor 7309_leiding-A-595-deel-1 van N.V. Nederlandse Gasunie



5 FN curves

Voor elk van de eerder genoemde leidingen is het groepsrisico berekend. Een samenvatting van de resultaten hiervan is gegeven in het voorgaande hoofdstuk; in dit hoofdstuk wordt voor elk van de leidingen de daadwerkelijke FN-curve gegeven van de (in termen van groepsrisico) "slechtste" kilometer van het betreffende tracé.

5.1 Figuur 5.1 FN curve voor 7309_leiding-A-510-deel-1 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 1450.00 en stationing 2450.00



5.2 Figuur 5.2 FN curve voor 7309_leiding-A-595-deel-1 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 850.00 en stationing 1850.00



6 Conclusies

Met het programma CAROLA is een berekening gemaakt van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Uit de berekening blijkt het volgende:

- De PR10-6 contour van de voor het plan relevante leidingen vormt geen belemmering voor het plan;
- De overschrijdingsfactor van het groepsrisico is lager dan 0,1 x oriëntatiewaarde en vormt daarom geen knelpunt.

7 Referenties

- [1] Handleiding Risicoberekeningen Bevb. Versie 1.0. 20 december 2010.
- [2] Risicomethodiek aardgastransportleidingen. Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu. Brief 390/06 CEV Lah/pbz-1191. 6 november 2006.
- [3] Risicomethodiek aardgastransportleidingen. Ministerie van VROM. Brief 2006.334302. 7 december 2006.
- [4] Laheij GMH, Vliet AAC van, Kooi ES. Achtergronden bij de vervanging van zoneringsafstanden hogedruk aardgastransportleidingen van de N.V. Nederlandse Gasunie. Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu. RIVM-rapport 620121001/2008. 2008.
- [5] M. Gielisse, M.T. Dröge, G.R. Kuik. Risicoanalyse aardgastransportleidingen. N.V. Nederlandse Gasunie. DEI 2008.R.0939. 2008.

Bijlage 7 Ecologische quickscan

FLORA EN FAUNA QUICKSCAN

Ten behoeve van ruimtelijke ontwikkeling – Ganzenpanweg 2 te Dalfsen



Dalfsen, 2 november 2020
Projectnummer 52.01.20

Colofon

Titel	Quicksan flora en fauna Ganzenpanweg 2 Dalfsen
Uitvoering	
Veldinventarisatie	
Gecontroleerd	
Opdrachtgever	Zorgboerderij de Damhoeve
	Ganzenpanweg 2 7722 MG Dalfsen
Projectnummer	52.01.20
Datum	2 november 2020
Vrijgegeven door	
Status	1 ^e concept

Betrouwbaarheid

Dit onderzoek is op zorgvuldige wijze uitgevoerd conform de toepasselijke en van kracht zijnde regelgeving ten aanzien van natuurwetgeving. Het onderzoek betreft een momentopname en geeft een inschatting van de geschiktheid van de onderzoekslocatie voor beschermde soorten. Het incidenteel voorkomen van beschermde soorten is echter nooit met zekerheid te voorspellen. Labeltien accepteert derhalve op voorhand geen aansprakelijkheid ten aanzien van mogelijke beslissingen die de opdrachtgever naar aanleiding van het door Labeltien uitgevoerde onderzoek neemt.



Bosrandweg 1a
7722 KB Dalfsen
Tel: 06 - 555 72 233
mail: info@labeltien.nl

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1. Aanleiding en doelstelling	4
1.1.1 Uitgangspunten	4
1.2. Methodiek	4
1.2.1. Wat is een quickscan	4
1.2.2. Uitvoer onderzoek	5
2. Wetgeving	6
3. Gebiedsomschrijving	7
3.1. Huidig gebruik planlocatie en omgeving	7
3.2. Projectvoornemen	8
3.3. Foto impressie planlocatie	8
4. Gebiedsbescherming	10
4.1. Natura 2000	10
4.2. Natuur Netwerk Nederland (NNN) & Zone Ondernemen met Natuur en Water (Zone ONW)	11
4.3. Weidevogel- en korhoengebied	12
5. Beschermde flora en fauna	13
5.1. Flora	13
5.2. Zoogdieren	13
5.3. Vleermuizen	14
5.4. Vogels	15
5.5. Overige soorten	18
6. Conclusies	19
6.1. Overzicht van de bevindingen	19
6.2. Aanbevelingen	19
7. Kwaliteitsborging- en geldigheid	22
8. Bibliografie	23
Bijlage	24
BIJLAGE 1: WETTELIJK KADER WET NATUURBESCHERMING – SOORTBESCHERMING	24

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doelstelling

In de ruimtelijke plannen is in het kader van de uitvoerbaarheid inzicht gewenst in de aanwezigheid van beschermde flora en fauna. Met andere woorden, in het ruimtelijke ordeningstraject dient te worden aangetoond dat het plan, amovatie van twee schuren en verplaatsen van een kapschuur, uitvoerbaar is. In dit kader dient een quickscan flora en fauna uitgevoerd te worden op de locatie Zorgboerderij De Damhoeve Ganzenpanweg 2 te Dalfsen.

1.1.1 Uitgangspunten

Uitgangspunt voor deze rapportage is de inkomende e-mail van de heer [naam] op 16 oktober 2020. Met als onderwerp 'Flora en Fauna Damhoeve'. Op 20 oktober 2020 is door LabelTIEN een offerte per mail verstuurd. Deze is de volgende dag telefonisch door de heer [naam] geaccordeerd.

1.2. Methodiek

Om optimaal om te gaan met het zorgvuldigheidsprincipe uit de Wet natuurbescherming heeft de eigenaarbesloten om een onderzoek te laten doen, alvorens de werkzaamheden uit te voeren. Onder meer bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met beschermde soorten en gebieden. Wet- en regelgeving omtrent deze soorten en gebieden is vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

Het onderhavige rapport beschrijft de resultaten van een zogenaamde quickscan van beschermde natuurwaarden in en rond het plangebied. Op basis daarvan worden uitspraken gedaan over de (mogelijke) effecten van de voorgenomen ontwikkelingen en de eventueel noodzakelijke vervolgstappen. De rapportage kan dienstdoen als onderbouwing bij bestemmingsplanwijzigingen en ontheffings- of vergunningaanvragen in het kader van de Wet natuurbescherming.

In dit rapport worden de resultaten van het onderzoek gepresenteerd en getoetst aan de natuurwetgeving en –beleid.

1.2.1. Wat is een quickscan

De quickscan flora en fauna is een oriënterend onderzoek. Hierin wordt de geplande ontwikkeling getoetst aan de natuurwetgeving. Door middel van een veldbezoek en bureauonderzoek wordt beoordeeld welke natuurwaarden verwacht worden in het plangebied en wordt gekeken naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten. Ook wordt gekeken of de plannen mogelijk een negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden en provinciaal beschermde Natuurmonumenten. Indien beschermde soorten voorkomen, kan een vervolgonderzoek noodzakelijk zijn. Eveneens dient te worden onderzocht of er gebruik kan worden gemaakt van gedragscodes en worden mogelijkheden tot ontheffing verkend.

Een quickscan is een momentopname en geen standaard veldinventarisatie waarbij meerdere veldrondes in een seizoen worden uitgevoerd. Een quickscan geeft daardoor een beperkter beeld dan een standaard veldinventarisatie. Omdat het onderzoek een momentopname betreft, kan geen rekening worden gehouden met de dynamische aspecten van natuur, zoals migratie en kolonisatie door soorten en veranderd terreingebruik en –beheer na afloop van het onderzoek.

1.2.2. Uitvoer onderzoek

Op 23 oktober jongstleden is een bezoek gebracht aan het plangebied en directe omgeving. Gedurende het veldbezoek is gelet op de mogelijk aanwezigheid van beschermde en bedreigde soorten en de indirecte aanwezigheid in de vorm van sporen (verblijfplaatsen, wissels, pootafdrukken en dergelijke). Er is gebruik gemaakt van een verrekijker, zaklamp en fotocamera. De weersomstandigheden waren ietwat bewolkt, droog, 12°C.

Tijdens het onderzoek waar dit rapport is voortgekomen is niet alleen gelet op flora en fauna binnen de contouren van het plangebied, maar ook op beschermde flora en fauna in de nabije omgeving. Verder is aan de hand van verspreidingsatlassen en andere standaardwerken nagegaan welke bijzondere planten- en diersoorten ervoor kunnen komen in het plangebied.

2. Wetgeving

De Wnb regelt de bescherming van in het wild voorkomende planten en dieren (voorheen Flora- en faunawet) (naast de bescherming van gebieden). In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en beschermde planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld. Daarnaast is het niet toegestaan om de directe leefomgeving van beschermde soorten, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren (artikelen 3.1, 3.5 en 3.10). Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor alle in het wild levende planten en dieren (algemene zorgplicht, artikel 1.11).

De verbodsbepalingen, die handelingen die het voortbestaan van planten en diersoorten in gevaar kunnen brengen verbieden, is een belangrijk onderdeel van de Wet natuurbescherming. Deze verboden zorgen ervoor dat in het wild levende soorten zoveel mogelijk met rust worden gelaten. Deze verschillen per beschermingsgroep. De Wet natuurbescherming kent drie verschillende beschermingsregimes:

- Vogelrichtlijnsoorten
- Habitatrichtlijnsoorten
- Andere soorten

De provincies hebben in haar verordeningen uit de lijst van 'andere soorten' diersoorten aangewezen waarvoor een vrijstelling geldt en dus geen ontheffing van verbodsbepalingen voor hoeft te worden aangevraagd. Deze lijst met vrijgestelde soorten is per provincie anders. De zorgplicht is wel van toepassing. Bij ruimtelijke plannen, met mogelijke gevolgen voor beschermde planten en dieren, is het verplicht om vooraf te toetsen of deze kunnen leiden tot overtreding van de verbodsbepalingen. Wanneer dat het geval dreigt te zijn, moet onderzocht worden of er maatregelen (mitigatie en/of compensatie) genomen kunnen worden om dit te voorkomen of om de gevolgen voor beschermde soorten te verminderen. Onder bepaalde voorwaarden geldt een vrijstelling of is het mogelijk van het bevoegd gezag ontheffing van de verbodsbepalingen te krijgen voor activiteiten op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Deze ontheffing wordt slechts verleend indien:

- Er geen bevredigend alternatief is;
- Er sprake is van een wettelijk belang;
- Geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Zie Bijlage 1 voor het Wettelijk kader van de soortbescherming in de Wnb.

De Wnb beschermt ook een aantal planten en vissen die onder de Flora- en faunawet niet beschermd waren. Hiermee is rekening gehouden in onderliggende natuurtoets, zie verder in paragraaf 4.1 aanwezigheid beschermde soorten. (Overheid, 2015)

3. Gebiedsomschrijving

3.1. Huidig gebruik planlocatie en omgeving

Het plangebied ligt in een kampenlandschap. Het kampenlandschap kent een natuur reliëf, met relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat. Op veel plaatsen is sprake van vervlaking van dit reliëf door egalisatie. Het gebied bestaat uit een half open landschap, een afwisseling van open gebied en bos en is voornamelijk in gebruik als gras- en bouwland. Het gebied kent een regelmatig tot onregelmatig blokvormige verkaveling, met verspreid liggende bebouwing langs de wegen. Beplanting is aanwezig in de vorm van kleine bossen, houtwallen/-singels en erfbeplanting.

Het plangebied wordt omgeven door agrarische percelen met enkele verspreid staande boerderijen. Het agrarische gebied heeft een vrij open karakter met relatief weinig opgaand groen zoals bomenrijen en houtwallen. Het perceel wordt omsloten door graslandpercelen.

Het plangebied betreft een deel van het bebouwde perceel. Op het gehele perceel staan een tweetal woonboerderijen, en diverse opstallen zoals een kapschuur en verschillende stallen. Het overgrote deel van het perceel is verhard met klinkers en gestort beton. Een klein deel wordt ingenomen door een siertuin met enkele grotere bomen en hagen. Langs de zuidelijke kavelgrens ligt de Marswetering.



Afbeelding 1 & 2. Locatie plangebied (rood& groen)(Pdok, z.d.)

3.2. Projectvoornemen

Met de voorgenomen ontwikkelingen worden twee schuren geamoveerd (rood) en wordt een kapschuur (groen) verplaatst. Op de locatie van de schuren worden zorgunits geplaatst voor ouderen die niet meer zelfstandig kunnen wonen. Het vee is de te amoveren stallen, worden overgeplaatst naar de bestaande schuren op eigen perceel. Ten behoeve van de reconstructie verdwijnt plaatselijk begroeiing, te weten de kruidlaag. De werkzaamheden zijn gepland na verkrijgen van de benodigde vergunningen.

3.3. Foto impressie planlocatie



Afbeelding 3. Locatie plangebied 1 & 2 te amoveren schuren, 3 te verplaatsen kapschuur)(Pdok, z.d.)



Te amoveren schuren (1 & 2)





Te verplaatsen kapschuur (3)

4. Gebiedsbescherming

4.1. Natura 2000

De Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In deze gebieden wordt de flora en fauna in combinatie met hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit in stand te houden of te verbeteren. Om te voorkomen dat de natuur in Europa zijn biodiversiteit verliest zijn de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn opgericht. Deze richtlijnen bestaan uit twee delen, namelijk de soorten- en gebiedsbescherming (Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, z.d.)(Rijksoverheid, 2019).

Een project mag pas worden uitgevoerd als:

- De natuurlijke kenmerken van het gebied niet zullen worden aangetast;
- In geval van een negatieve impact een alternatief of milderende maatregelen worden voorzien die de negatieve impact tenietdoen;
- Indien alsnog tot uitvoering wordt besloten om dwingende redenen van groot openbaar belang, alle nodige compenserende maatregelen worden genomen om te waarborgen dat de algehele samenhang van Natura 2000 bewaard blijft.

Er liggen geen Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied. Dichtbij zijnde gebieden zijn;

- Uiterwaarden Zwarte water en Vecht (gebiedsnummer 64), ongeveer 4,7 kilometer ten noorden van de planlocatie;
- Rijntakken (gebiedsnummer 38), ongeveer 4,8 kilometer ten westen van de planlocatie.

Wijziging beleidsvoering:

Door het veranderen van de beleidsvoering m.b.t. tot het landelijk stikstof probleem wordt voor alle ruimtelijke ontwikkelingen gebruikt gemaakt van de beslisboom. Voor alle "nieuwe" ontwikkelingen moet een AERIUS-berekening worden uitgevoerd. Uit de AERIUS-berekening zal blijken of met de voorgenomen ontwikkeling de stikstof depositie toeneemt. Als de uitkomst hiervan 0,00 is kan een vergunning worden verleend.

(Rijksoverheid, 2019)Als de stikstof uitstoot toeneemt, moet deze berekening worden voorgelegd aan bevoegd gezag (provincie). Deze zal besluiten of er een vergunning voor de voorgenomen werkzaamheden benodigd is.

Effectenbeoordeling

Stem af met de gemeente of een AERIUS-berekening moet worden uitgevoerd, dit hangt af van de afstand van de Natura 2000 gebieden en de impact van de werkzaamheden.

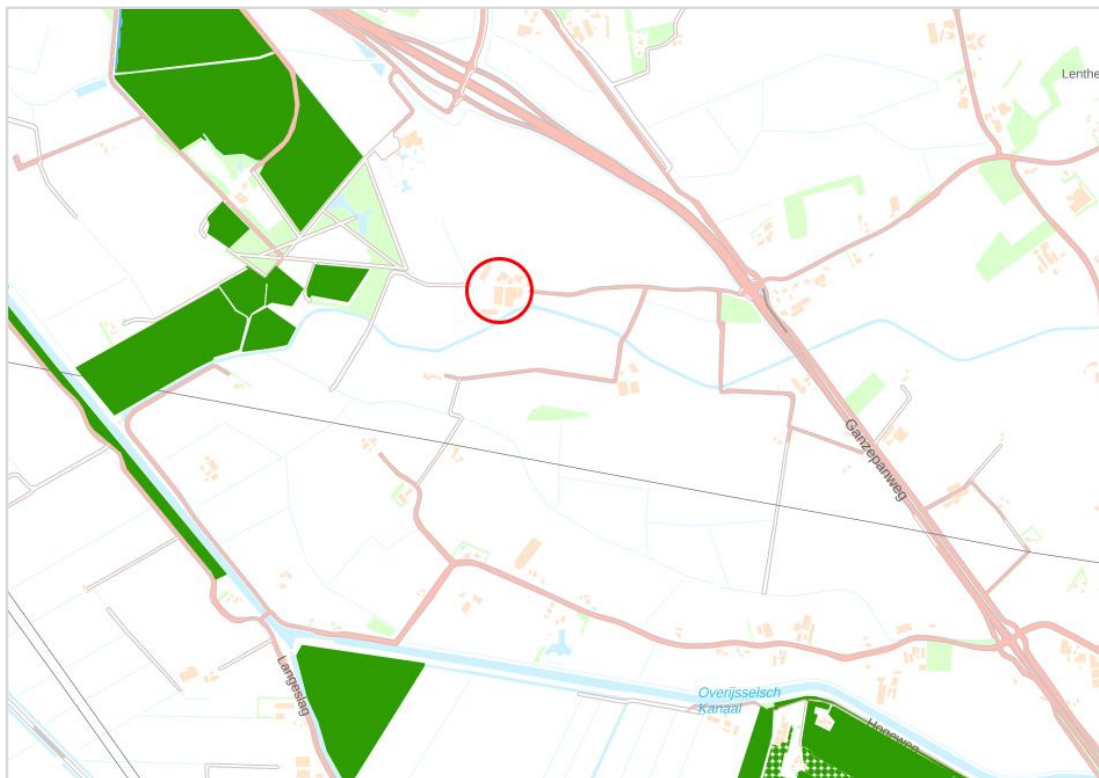
4.2. Natuur Netwerk Nederland (NNN) & Zone Ondernemen met Natuur en Water (Zone ONW)

Het Natuurnetwerk Nederland is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuwe natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en de omringende agrarische gebieden verbinden. Door de natuurgebieden samen te brengen wordt er voor een groot samenhangend netwerk gezorgd. Grotere natuurgebieden zijn beter bestand tegen negatieve milieu-invloeden. De gebieden zijn gevarieerder en er kunnen meerdere planten en dieren leven, daarnaast wordt de verspreiding hierdoor makkelijker (Rijksoverheid, z.d.).

De planlocatie ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland. De dichtstbijzijnde gebieden betreft het Landgoed Soeslo op ca. 350 meter ten noordwesten van de planlocatie. Grenzend aan het NNN ligt het ONW, de ONW is globaal begrensd. Hier is het beleid gericht op ruimte te creëren voor economische ontwikkelingen zoals de landbouw, recreatie en natuur gebonden woon- en werklocaties (bijvoorbeeld nieuwe landgoederen)(Provincie Overijssel, z.d.).

Effectenbeoordeling

Met de amovatie en verplaatsing van de bestaande bebouwing worden geen negatieve effecten op NNN en ONW gebieden verwacht.



Afbeelding 4. Locatie plangebied (rood), NNN (Groen), ONW (groen gearceerd) (Nationaal Georigister, 2020)

4.3. Weidevogel- en korhoengebied

Met betrekking tot het weidevogel- en korhoengebied en beschermde landschapselementen geldt dat de planlocatie ligt in de bufferzone van het weidevogel- en korhoengebied. Deze bufferzone ligt in een straal van 5 kilometer om het weidevogelgebied heen. Het weidevogel- en korhoengebied ligt op circa 1,3 kilometer ten westen van de planlocatie. (Nationaal Georegister, z.d.)

Effectenbeoordeling

Met de nieuwe inrichting komt de nieuwe bebouwing niet dicht op het weidevogel- en korhoengebied te liggen. Het omliggende gebied blijft ongeroerd. Negatieve effecten op de zijn niet te verwachten.



Afbeelding 5. Locatie plangebied (rood), Weidevogel- en korhoengebied (oranje), bufferzone (licht groen) (Nationaal Georegister, z.d.)

5. Beschermd flora en fauna

5.1. Flora

Het onderzoek heeft plaatsgevonden in een voor flora minder geschikte periode, waardoor een deel van de kruidlaag niet herkenbaar meer aanwezig is.

Het terrein bestaat uit een regulier onderhouden perceel waar veelal verharding aanwezig is. Rondom de te amoveren schuur en de te verplaatsen kapschuur bestaat het terrein overwegend uit verharding. In de (breuk)voegen staan ruderales grassen en mossen. De siertuin en omliggende beplanting blijven ongemoeid.

Beschermd houtopstanden

In gemeente Dalfsen is de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van kracht. Hierin worden o.a. richtlijnen beschreven m.b.t. het vellen van houtopstanden (Gemeente Dalfsen, zd).

Effectenbeoordeling

Flora

Binnen het onderzoeksgebied zijn geen beschermd planten aangetroffen. Recente waarnemingen van beschermd plantensoorten ontbreken eveneens. In combinatie met de voedselrijke omstandigheden in de omgeving, het compleet verhard terrein en het ontbreken van zeer specifieke biotopen waar beschermd planten worden aangetroffen, is aanwezigheid van beschermd vaatplanten uit te sluiten. Nader onderzoek naar vaatplanten is niet nodig.

Beschermd houtopstanden

Er worden geen bomen op de planlocatie gekapt. Hiervoor hoeft geen omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

5.2. Zoogdieren

Onder zoogdieren worden hier bedoeld alle grond- en boomgebonden zoogdieren met uitzondering van vleermuizen.

Steenmarter

De steenmarter heeft een voorkeur voor steenachtige biotopen en schuilplaatsen. De steenmarter komt voor in een parklandschap, bosloze gebieden, steengroeven en gebouwen. Deze soort is een echte cultuurvolger en hij is vooral te vinden in de nabijheid van dorpen, boerderijen en grote steden. De aanwezigheid van groenstroken, heggen, bosjes, greppels en bermen zijn van belang, hier zoekt de steenmarter zijn voedsel (Zoogdierverseniging, z.d.).

Kleine marterachtigen

Voor (kleine) marterachtigen wordt het terrein ongeschikt geacht. De meest geschikte habitat voor deze soorten zijn de ruige oeverzones met riet van de watergang. Deze ruigtezones zijn echter beiden ca. 500 m² in omvang, hiermee wordt niet voldaan aan de minimale 1 ha. (=10000 m²) aan geschikt habitat die de kleinste van deze marterachtigen – de wezel – nodig heeft (Zoogdierverseniging, z.d.).

Egel

De egel leeft in bijna alle landschappen zoals tuinen, bosranden, struweel en loofbos, liefst met ondergroei, zijn goede leefgebieden. Egels komen ook in steden voor, zolang er maar groen en schuilplaatsen aanwezig zijn. Egels zijn nachtactief. Overdag slapen ze in een moeilijk te vinden nest van bladeren, mos of ander materiaal

dat zich vaak onder (braam)struiken of takkenbossen bevindt. Een groot deel van het jaar (november/december tot april/mei) zijn ze in winterslaap, waaruit ze af en toe wakker kunnen worden. Egels zijn altijd alleen op stap en vormen geen vaste paartjes. Ze hebben min of meer een vast 'leefgebied' (Zoogdierverseniging, z.d.).

Veelvoorkomende soorten

Algemeen voorkomende zoogdierensoorten zoals (bruine) rat, huismuis, huisspitsmuis, haas en ree komen hoogstwaarschijnlijk wel in en rond het plangebied. Deze soorten zijn niet beschermd of staan op de vrijstellingslijst van de provincie Overijssel.

Effectenbeoordeling

Steenmarter

De te amoveren en te verplaatsen bebouwing zijn in potentie geschikt als verblijfplaats voor steenmarter. Echter zijn tijdens het veldonderzoek geen sporen aangetroffen die wijzen op gebruik van de locatie van deze soort. Ook loopt er pluimvee los op het terrein, bij aanwezigheid van steenmarter waren deze zeer waarschijnlijk weggevangen. Aanwezigheid van steenmarter op de planlocatie wordt niet verwacht.

Egel

De planlocatie met haar te amoveren schuren en kapschuur biedt een ongeschikt habitat voor deze soort. Daarnaast zijn er veel plekken die kunnen dienen als nest- en (winter)verblijfplaats voor de egel elders op het terrein. Deze blijven bij de ruimtelijke ontwikkeling ongemoeid. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Algemene soorten

Op de projectlocatie worden voornamelijk, algemene zoogdiersoorten verwacht. De werkzaamheden kunnen tot negatieve effecten op deze soorten leiden, bijvoorbeeld door de aantasting van holen en gangenstelsels. Omdat een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting geldt, moet alleen rekening gehouden worden met de algemene zorgplicht die voor alle planten en dieren geldt.

Aantasting van vaste verblijfplaatsen van zwaardere beschermde soorten is niet aan de orde, daar het plangebied niet beschikt over een geschikt leefgebied en doordat de locatie buiten het bekende verspreidingsgebied valt. Significante verslechtering van (potentieel) leefgebied is geen sprake. Nader onderzoek naar beschermde soorten is niet aan de orde.

5.3. Vleermuizen

Een vleermuisonderzoek valt buiten het kader van een quickscan. Wel is de potentie onderzocht van het plangebied voor vleermuizen en is gelet op sporen. Verblijfplaatsen van vleermuizen bevinden zich in holten van bomen en besloten of donkere ruimten van kunstwerken, zoals gebouwen. Er is onderzocht welke soorten redelijkerwijs of mogelijk te verwachten zijn aan de hand van het landschap, de omgeving en gekend verspreidingsbeeld. Daarna is onderzocht welke functies voor vleermuizen mogelijk voorkomen. Als richtlijn is hiervoor de checklist van het huidig geldende vleermuisprotocol (2017) aangehouden. Het gaat om voor vleermuis van belang zijnde objecten die door de beoogde activiteit of plan, in relevante mate worden aangetast. Foerageergebied en vliegroutes zijn alleen beschermd als ze essentieel zijn voor het goede voortbestaan van de soort ter plaatse (Zoogdierverseniging, z.d.) (Vleermuizen- Alle soorten van Europa en Noordwest-Afrika, 2011)

Verblijfplaatsen

De voorgenomen ingreep heeft betrekking op voor vleermuizen geschikte bebouwing. Soorten als gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, grootoorvleermuizen en laatvlieger kunnen in bebouwing voorkomen.

Schuur 1

De muren van schuur 1 bestaan uit een halfsteensmuur met aan een binnenzijde een 'gladde' betonnen muur. Invliegopeningen in de halfsteensmuur waren niet aanwezig. De bovenzijde van de muren bestaan uit ongeïsoleerde damwandplaten. Op het dak liggen asbestvrije golfplaten.

Schuur 2

Schuur 2 is een houten schuur, op het dak liggen asbest golfplaten. De schuur betreft een open constructie, er is geen isolatie aanwezig.

Kapschuur

De kapschuur is opgebouwd uit geïsoleerde damwandplaten en een asbestvrije golfplaten dak. De kapschuur betreft een geheel open constructie.

Foerageergebied en vlieg- en mitigatieroutes

Boven het plangebied wordt mogelijk gefoerageerd door vleermuizen. Hier is echter geen sprake van een foerageergebied dat van essentieel belang is voor vleermuizen. In de directe omgeving zijn vele vergelijkbare en meer geschikte locaties aanwezig. Daarnaast blijft tijdens- en na de ruimtelijke ontwikkeling het plangebied geschikt als foerageergebied. Het plangebied vormt geen schakel als vlieg- en mitigatieroute.

Licht

Met de nieuwe inrichting moet rekening worden gehouden met kunstmatige lichtbronnen om lichtverstoring te voorkomen. Dit betekent dat de plaatsing, de intensiviteit en de stralingsrichting van buitenlampen zodanig moet zijn dat er geen verstoring van strooilicht plaatsvindt. Werk met vleermuisvriendelijke verlichting en maak de verlichting dynamisch. Te allen tijde moet de verlichting naar beneden gericht zijn om verstoring door middel van strooilicht te voorkomen.

Effectenbeoordeling

De omstandigheden maken het dat in zowel beide schuren als de kapschuur een onstabiel microklimaat aanwezig is. Door de aanwezigheid van een onstabiel microklimaat dat wordt veroorzaakt door, verschillende temperaturen binnen één object (gradiënten), snelheid van opwarmen of afkoelen (bufferwaarde), vochtigheid, tocht, het ontbreken aan een vorstvrije ruimte en de grote toegankelijkheid voor predatoren de bebouwing niet geschikt is als verblijfplaats. (Netwerk Groene Bureaus, 2017)

5.4. Vogels

Vogels met jaarrond beschermde nest- en verblijfplaats

Huismus

De habitat van de huismus moet voldoen aan een combinatie van een aantal elementen, dat binnen een straal van enkele meters (dekking bij voedselbronnen) tot enkele honderden meters (nestplek en voedselbronnen) van elkaar moeten liggen. De habitat moet bestaan uit een combinatie van plekken voor nestgelegenheid, voedsel (voor volwassen en jongen), dekking zoals groenblijvende struiken en klimplanten, plekken voor stofbaden en drinkwater. De omgeving van het pand biedt een geschikt habitat voor deze soort. (BIJ12, 2017)



Huismus op het dak van schuur 1

Tijdens het veldonderzoek zijn enkele exemplaren gezien in of nabij de te amoveren schuren. Er zijn echter geen huismussen gezien die een nestplaats indiceren in deze schuren, de enige locatie (overgang tussen muur en dak) waar de huismus zich kan vestigen in deze schuren, is direct ook een loopbrug voor o.a. ratten . Door de aanwezigheid van vee in deze stallen, is een constant voedselaanbod voor de huismus aanwezig. De geziene huismussen in de schuren waren dan ook aan het foerageren.

De aangetroffen exemplaren hebben vermoedelijk nesten in één van de andere stallen en/of gebouwen buiten het plangebied maar wel op het perceel. De 2 schuren maken onderdeel uit van het leefgebied van de huismus binnen het plangebied. Voldoende groen voor dekking of open zand voor stofbaden zijn aanwezig. De directe omgeving van de te amoveren schuren blijft, ook na de ruimtelijke ontwikkeling, geschikt als leefgebied voor de huismus. Indien onder voorwaarden wordt gewerkt, is nader onderzoek niet benodigd.

Boerenwaluw

De boerenwaluw broedt in open schuren en onder brede dakoverstekken, onder bruggen en incidenteel op andere beschutte plaatsen. Ook komt de boerenwaluw veel voor in de omgeving van water, waar de zwaluwen insecten verzamelen. De boerenwaluw is een luchtacrobaat en heeft voorkeur voor boerenschuren en loodsen waar ze in en uit kunnen vliegen (Vogelbescherming, z.d.).

Tijdens de veldinventarisatie zijn geen nesten/nestopbouw van de boerenwaluw waargenomen aan de te amoveren en te verplaatsen (kap)schuren. Buiten het plangebied zijn meerdere nesten aangetroffen. Deze blijven tijdens de ruimtelijke ontwikkeling ongemoeid.

Steenuil

De steenuil leeft gebruikelijk op erven van burgerwoningen, bij boerderijen in het agrarische cultuurlandschap en aan dorpsranden. Het ideale leefgebied van de steenuil voorziet het hele jaar in voedsel, geschikte nestplek en in voldoende veiligheid. Dit uit zich o.a. in een gevarieerd aanbod van prooien, voldoende nestplaatsen in boomholten, nestkasten of nauwe ruimten in gebouwen, voldoende zit- en uitkijkposten open en erven met bebouwing, beplanting, tuinen, moestuinen en weilandjes met (hobby)vee(BIJ12, 2017).



Braakballen en krijtstrepen in de kapschuur



Nestkast steenuil

In de kapschuur zijn braakballen en krijtstrepen van steenuil aangetroffen. In een boom, buiten de planlocatie is een nestkast van steenuil aanwezig. Door aanwezigheid van braakballen kan worden aangenomen dat de nestkast in gebruik is door steenuil.

Overige jaarrond beschermde nestplaatsen

Tijdens het onderzoek zijn er geen horsten, roekenkolonie of geschikte (oude) kraaiennesten aangetroffen in het plangebied en nabije omgeving.

Vogels met jaarrond beschermde leefgebied

Spreeuw

Spreeuwen nestelen in natuurlijke holtes in bomen, in nestkasten maar ook in gebouwen. Spreeuwen zijn opportunisten en komen op veel plaatsen zoals dorpen, steden en nabij vee. Het zijn echte graslandvogels, grasvelden en akkers voorzien spreeuwen van insecten en hun larven. Spreeuwen hebben een bredere niche als huismussen, veelal zijn locaties waar huismussen voorkomen geschikt om te dienen als nestplaats voor spreeuwen (Vogelbescherming, z.d.). Tijdens de inventarisatie zijn huismussen gehoord en gezien. Nestplaatsen van de spreeuw zijn niet zichtbaar waargenomen.

Overige broedvogels

Oeverzwaluw

Door opschoning en werkzaamheden aan de nabijgelegen Marswetering zijn enorme hopen zand achter de schuren liggen om de groepen van de stallen te vullen. Tijdens het onderzoek is gebruik van deze zandhopen door oeverzwaluw niet waargenomen. Echter moet er voorkomen worden dat tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden deze soort een nestplaats gaan ontstaan. Een set van maatregelen is opgenomen in de aanbevelingen.

Veel voorkomende soorten

De omgeving van het plangebied is geschikt voor algemene broedvogels. Het plangebied biedt mogelijkheden voor nestlocaties. Tijdens de inventarisatie zijn geen nesten, nestactiviteiten en/of nestrestanten aangetroffen.

Effectenbeoordeling

Jaarrond beschermde nestplaatsen

Huismus en boerenwaluw

Indien men onder voorwaarden werkt, is nader onderzoek niet benodigd.

Steenuil

Tijdens de werkzaamheden, het verplaatsen van de kapschuur worden geen negatieve effecten verwacht op de nestplaats van de steenuil. Echter maakt een roestplaats, zoals deze aanwezig is in de kapschuur wel een onderdeel uit van het functioneel leefgebied van deze soort. Om negatieve effecten te voorkomen moet zorgvuldig worden gewerkt, voer hiervoor nader onderzoek uit.

Jaarrond beschermde leefgebied

Spreeuw

Spreeuwen zijn op deze lijst geplaatst vanwege bijvoorbeeld de slechte staat van instandhouding waarin ze verkeren. Het zijn ook soorten die specifieke eisen stellen aan hun nestplaats en bijbehorend functioneel leefgebied, waardoor binnen de reikwijdte van de soort slechts beperkte alternatieve nestgelegenheden aanwezig zijn. Indien men onder voorwaarden werkt, is nader onderzoek niet benodigd.

Veel voorkomende soorten

Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet Natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren is niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat verstorende werkzaamheden bij voorkeur buiten het broedseizoen* moeten plaatsvinden.

**In het kader van de Wet natuurbescherming wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval verstoord wordt, ongeacht de datum. Globaal gaat het echter om de periode van 15 maart tot 15 juli.*

5.5. Overige soorten

Het ontbreekt aan een geschikt leefgebied voor zwaardere beschermde soorten (amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden) en dergelijke soorten komen dan ook met zekerheid niet voor op de planlocatie.

Algemeen soorten komen hoogstwaarschijnlijk wel in en rond het plangebied. Herkomst is terug te voeren op de nabijgelegen Marswetering. Deze soorten zijn niet beschermd of staan op de vrijstellingslijst van de provincie Overijssel.

Effectenbeoordeling

Het vóórkomen van beschermde soorten uit overige soortgroepen (amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden) is op voorhand uitgesloten wegens het ontbreken van geschikt leefgebied en doordat de locatie buiten het bekende verspreidingsgebied valt. Negatieve effecten op beschermde soorten uit overige soortgroepen zijn derhalve op voorhand uit te sluiten. Een ontheffing of nader onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk.

6. Conclusies

6.1. Overzicht van de bevindingen

<u>Gebiedsbescherming</u>	<u>Aanwezigheid</u>	<u>Effecten</u>	<u>Aanbeveling</u>
Natura 2000 - zuurgevoeligheid	habitat/soorten	mogelijk	AERIUS-berekening afstemming bevoegd gezag
Overige onderdelen NNN & ONW	niet	geen	geen

<u>Soortgroepen</u>	<u>Aanwezigheid</u>	<u>Effecten</u>	<u>Aanbevelingen</u>
Flora – beschermde soorten	niet	geen	geen
Zoogdieren – gebouwbewonend	niet	geen	geen
Zoogdieren – grond-/boombewonend	mogelijk	geen	geen
Zoogdieren – vrijgestelde soorten	aanwezig	mogelijk	zorgplicht
Vleermuizen – verblijfplaatsen	niet	geen	geen, mits.. ¹
Vleermuizen – vlieg/foerageerroute	mogelijk	geen	geen
Vogels – jaarrond beschermde nesten	niet	mogelijk	geen, mits.. ²
Vogels – algemene broedvogels	mogelijk	beperkt	zorgplicht
Amfibieën/vissen – vrijgestelde soorten	niet	geen	geen
Amfibieën/vissen – beschermde soorten	niet	geen	geen
Reptielen/ongewervelden – vrijgest. soort	niet	geen	geen
Reptielen/ongewervelden – besch. soort	niet	geen	geen

¹= mits beperkt met licht- en trillingsbelasting wordt omgegaan

²= mits gewerkt wordt onder voorwaarden. Wijkt men af van deze voorwaarden, dient alsnog nader onderzoek plaats te vinden.

6.2. Aanbevelingen

Gebiedsbescherming

- Wijziging beleidsvoering: (afstemming gemeente)
Voer een AERIUS-berekening uit om aan te bepalen of met de nieuwe ontwikkeling/inrichting negatieve effecten op N2000 gebied plaatsvinden. Uit de AERIUS-berekening zal blijken of met de voorgenomen ontwikkeling de stikstof depositie toeneemt. Als de uitkomst hiervan 0,00 of minder is kan een vergunning worden verleend.
- De ingrepen behorend tot het project leiden niet tot effecten op beschermde natuurgebieden, zoals aantasting van kernkwaliteiten of doelstellingen van het NNN en ONW

Fauna

Huismus en spreeuw

- Amovatie van de stallen dient gelieve tussen september en februari plaats te vinden.
- Er dient gewerkt te worden buiten de kwetsbare periode, globaal van maart tot en met augustus. Wanneer sprake is van late legsels kan het broedseizoen nog tot in september door lopen;
- Voorafgaand aan de amovatie dient de stallen gecontroleerd te worden op de aanwezigheid van huismus en spreeuw;
- Voorafgaand aan de amovatie dient het vee en voer op de nieuwe locatie te staan, enkele meters vanaf de huidige stallen. Deze nieuwe locatie dient vrij toegankelijk te zijn voor de huismus;
- De huismus dient gebruik te maken van deze nieuwe locatie, alvorens de oude stallen gesloopt kunnen worden;
- Er mogen geen wijzigingen plaatsvinden in het habitat voor de huismus en spreeuw. De reeds aanwezige water en zanderige plekken dienen behouden te blijven. Daarnaast moet de aanwezige beplanting rondom de woning intact blijven.

BIJ AFWIJKING WERKZAAMHEDEN OF BOVENGENOEMDE MAATREGELEN

- Huismus. Mits men afwijkt van bovengenoemde maatregelen en/of werkzaamheden, dient men nader onderzoek uit te voeren. Voer twee gerichte veldbezoeken uit in de periode van 1 april tot en met 15 mei met een tussenliggende periode van minimaal 10 dagen, waarna tijdens het onderzoek duidelijk moet worden op de aan- of afwezigheid van de huismus in de desbetreffende schuren en het in kaart brengen van het functioneel leefgebied (BIJ12, 2017);
- Spreeuw. Voor deze soort moet een omgevingsscan wordt uitgevoerd. Deze omgevingsscan moet duidelijkheid geven over de feitelijke ecologische omstandigheden van de betreffende vogelsoorten ter plaatse. Als uit de omgevingsscan blijkt dat er geen zwaarwegende feiten en/of ecologische omstandigheden voor de betreffende soort op die locatie aan de orde zijn, hebben deze nesten alleen bescherming in de periode van balts/nestbouw, broedperiode en verzorging vlieg vlugge jongen. Als er wel zwaarwegende feiten en/of ecologische omstandigheden zijn moet hiervoor een ontheffing worden aangevraagd bij de provincie. Onderzoek vindt plaats in de periode april t/m juni.

Steenuil

- Het nader onderzoek zal de aan- of afwezigheid van nesten, rustplaatsen en exemplaren van de steenuil aantonen. De afwezigheid kan worden aangetoond als tijdens drie gerichte veldbezoeken in de periode van 1 februari tot en met 30 april waarbij minimaal 1 maand tussen het eerste en het laatste bezoek geen aanwezigheid kan worden aangetoond. Tijdens het nader onderzoek wordt het functioneel leefgebied van de steenuil in kaart gebracht (BIJ12, 2019);

Oeverwaluw

- Bij graafwerkzaamheden en/of tijdelijke opslag van grond kan voorkomen worden dat soorten als de oeverwaluw gaan nestelen in de taluds door deze niet steiler te maken dan 1:3;
 - Mochten ondanks deze voorzorgsmaatregelen onverhoopt toch beschermde dieren zich in het gebied vestigen, dienen de werkzaamheden worden stilgelegd na gelang de nesten vrijwillig zijn verlaten.

- Effecten op beschermde soorten en soortgroepen waarvoor geen vrijstelling geldt, zijn uitgesloten omdat er geen aanwijzingen zijn dat dergelijke soorten binnen invloedssfeer van de werkzaamheden voorkomen;
- Tijdens het broedseizoen zijn broedgevallen van algemene broedvogels in de omgeving van het plangebied te verwachten. Bezette nesten mogen nooit vernield worden. Verstoring is alleen toegestaan wanneer deze geen invloed heeft op de overleving van ouders en jongen. De piek van het broedseizoen ligt in de periode half maart-half juli, maar eerdere en latere broedgevallen komen voor;

Zorgplicht

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

Overige

- Wanneer tijdens werkzaamheden toch beschermde soorten worden aangetroffen dienen werkzaamheden tijdelijk te worden stilgelegd en wordt contact opgenomen met een inzake deskundige. Overleg met de deskundige moet duidelijk maken hoe met de ontstane situatie kan worden omgegaan;
- Goedgekeurde gedragscode, ruimtelijke ontwikkeling van de vereniging Stadswerk kan worden toegepast tijdens de werkzaamheden. Hierin wordt beschreven hoe om te gaan met o.a. de algemene zorgplicht. Wel moet er een kanttekening worden geplaatst, als basis van de gedragscode ligt de Flora- en faunawet. De gedragscode is nog niet aangepast op de (per 1 januari 2017) geldende wet- en regelgeving, Wet natuurbescherming.

7. Kwaliteitsborging- en geldigheid

Door de inzet van deskundigen op gebied van ecologie en landelijk geaccepteerde onderzoeksmethoden is de kwaliteit van het onderzoek zoveel mogelijk gewaarborgd. LabelTIEN hanteert de richtlijnen van het Netwerk Groene Bureaus en de richtlijnen uit de soorten- standaarden/kennisdocumenten van RVO/BIJ12. Toetsing van de aanpak en uitwisseling van ervaringen met gemeente/provincie en collega-onderzoekers vindt plaats op regelmatige basis.

Garanties over aan-/afwezigheid van planten en dieren is niet te geven. Daarvoor is de aard en de opzet van een quickscan niet toereikend. Daarbij is het een eenmalige momentopname en houdt het geen rekening met de dynamische aspecten van natuur, zoals migratie en kolonisatie door soorten en veranderingen in terreingebruik en beheer. De geldigheidsduur van de rapportage bedraagt voor de zwaarder beschermde soorten maximaal 3 jaar.

8. Bibliografie

- BIJ12. (2017, Juli). *Kennisdocument Huismus*. Opgeroepen op oktober 28, 2020, van <https://www.bij12.nl/assets/BIJ12-2017-009-Kennisdocument-Huisumus-1.0.pdf>
- BIJ12. (2019, 12 4). *Kennisdocument steenuil*. Opgeroepen op oktober 28, 2020, van <https://www.bij12.nl/assets/BIJ12-2017-019-Kennisdocument-Steenuil-1.0.pdf>
- Gemeente Dalfsen. (zd). Opgeroepen op Oktober 28, 2020, van https://www.dalfsen.nl/home/alle-onderwerpen_258/product/kapvergunning-omgevingsvergunning_1060.html#
- Helversen, D. &. (2011). *Vleermuizen- Alle soorten van Europa en Noordwest-Afrika*. Tirion Natuur.
- Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. (z.d.). *Natura 2000 gebieden*. Opgeroepen op oktober 28, 2020, van <https://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/googlemapszoek2.aspx>
- Nationaal Georigister. (2020, oktober 28). Opgehaald van NGR: https://services.geodataoverijssel.nl/viewer/layer/B46_natuur_en_landschap/B46_Natuurnetwerk_Nederland
- Netwerk Groene Bureaus. (2017). *Vleermuisprotocol 2017*. Opgeroepen op oktober 28, 2020, van <https://www.netwerkgroenebureaus.nl/werken-aan-kwaliteit/werken-aan-kwaliteit/vleermuisprotocol>
- Overheid. (2015, December 16). *Wet Natuurbescherming*. Opgeroepen op oktober 2020, 2020, van <https://wetten.overheid.nl/BWBR0037552/2019-10-01>
- Pdok. (z.d.). *Online kaarten*. Opgeroepen op oktober 28, 2020, van <https://www.pdok.nl/viewer/>
- Provincie Overijssel. (z.d.). *Natuurnetwerk Nederland*. Opgeroepen op Oktober 28, 2020, van https://services.geodataoverijssel.nl/viewer/layer/B46_natuur_en_landschap/B46_Natuurnetwerk_Nederland
- Rijksoverheid. (sd). Opgeroepen op oktober 28, 2020, van <https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=4&ved=2ahUKEwjzOHjzrmAhVSilwKH51OCIIQFjADegQIBRAC&url=https%3A%2F%2Fwww.rijksoverheid.nl%2Fbinaries%2Frijksoverheid%2Fdocumenten%2Fpublicaties%2F2019%2F10%2F12%2Fbeslisboom-toestemmingverleni>
- Rijksoverheid. (2019, Oktober 12). *Beslisboom: Toestemmingsverlening stikstofdepositie bij nieuwe activiteiten*. Opgeroepen op 18 April 2020, van publicaties/2019/10/12/beslisboom-toestemmingverlening-stikstofdepositie-bij-nieuwe-activiteiten
- Rijksoverheid. (z.d.). *Natuur Netwerk Nederland*. Opgeroepen op oktober 28, 2020, van <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/natuur-en-biodiversiteit>
- Vogelbescherming. (z.d.). *Spreeuw*. Opgeroepen op oktober 28, 2020, van <https://www.vogelbescherming.nl/ontdek-vogels/kennis-over-vogels/vogelgids/vogel/spreeuw>
- Zoogdiervereniging. (z.d.). *Bunzing*. Opgeroepen op oktober 28, 2020, van <https://www.zoogdiervereniging.nl/zoogdiersoorten>
- Zoogdiervereniging. (z.d.). *Egel*. Opgeroepen op Oktober 28, 2020, van <https://www.zoogdiervereniging.nl/zoogdiersoorten/egel>
- Zoogdiervereniging. (z.d.). *Steenmarter*. Opgeroepen op oktober 28, 2020, van <https://www.zoogdiervereniging.nl/zoogdiersoorten/steenmarter>

Bijlage

BIJLAGE 1: WETTELIJK KADER WET NATUURBESCHERMING – SOORTBESCHERMING

De Wnb is op 1 januari 2017 in werking getreden. De wet is in de plaats gekomen van de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De wet is ingedeeld in hoofdstukken en kent een algemeen deel (hoofdstuk 1), delen over Natura 2000-gebieden (hoofdstuk 2), soorten (hoofdstuk 3), houtopstanden, hout en houtproducten (hoofdstuk 4), verder delen die gaan over vrijstellingen, beschikkingen en verplichtingen (hoofdstuk 5), financiële bepalingen (hoofdstuk 6), handhaving (hoofdstuk 7), overige bepalingen (hoofdstuk 8) en tot slot een beschrijving van het overgangsrecht (hoofdstuk 9) en een beschrijving van de wijziging van overige wetten (hoofdstuk 10). In navolgende paragrafen is een samenvattende beschrijving van het onderdeel soortbescherming gegeven, wat relevant is voor onderliggende toetsing. (Overheid, 2015)

Categorieën

De wet maakt onderscheid in drie categorieën van beschermde soorten, namelijk:

- Vogelrichtlijnsoorten
- Habitatrichtlijnsoorten
- Andere soorten

Vogelrichtlijnsoorten

Alle van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn zijn in Nederland beschermd. De soorten van artikel 1 van Vogelrichtlijn zijn alle vogelsoorten die op het Europese grondgebied van de lidstaten van de EU voorkomen. Het deel daarvan dat van nature in Nederland voorkomt, is dus beschermd (art. 3.1 lid 1).

Habitatrichtlijnsoorten

In deze categorie vallen alle in het wild levende dieren zoals genoemd in:

- bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn,
- bijlage II bij het Verdrag van Bern of;
- bijlage I bij het Verdrag van Bonn; (art. 3.5 lid 1) en (in hun natuurlijke verspreidingsgebied) planten van soorten, genoemd in:
- bijlage IV, onderdeel b, bij de Habitatrichtlijn of;
- bijlage I bij het Verdrag van Bern; (art. 3.5, lid 5)

De bijlagen zijn zeer uitgebreid en er staan ook veel soorten in genoemd die van nature niet in Nederland voorkomen.

Andere soorten

Naast de soorten waarvan de bescherming op Europees niveau verplicht is gesteld, is er ook een aantal soorten op nationaal niveau beschermd. Dit is dus een “nationale kop” op de Europese bescherming. Het gaat hierbij om soorten die zeer zeldzaam en/of bedreigd zijn en waarvan het duurzaam voortbestaan niet is verzekerd als er geen beschermingsmaatregelen worden getroffen. De soorten waar het om gaat zijn opgenomen op de bijlage bij de wet (art. 3.10, lid 1 onder a en c).

Verbodsbepalingen Ten aanzien van vogels verbiedt de wet het opzettelijk doden of vangen (art. 3.1 lid 1), het opzettelijk vernielen van nesten, rustplaatsen en eieren (art. 3.1 lid 2), het rapen of onder zich hebben van eieren (art. 3.1 lid 3) en het opzettelijk storen van vogels (art. 3.1 lid 4). Het verbod tot opzettelijk storen geldt

niet in het geval de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort (art. 3.1 lid 5).

Ten aanzien van de overige Europees beschermde diersoorten verbiedt de wet het opzettelijk doden of vangen (art 3.5 lid 1), het opzettelijk verstoren (art 3.5 lid 2), het opzettelijk vernielen of rapen van eieren (art 3.5 lid 3) en het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen (art 3.5 lid 4). Ten aanzien van de Europees beschermde plantensoorten verbiedt de wet het opzettelijk plukken en verzamelen, afsnijden, ontwortelen en vernielen (art 3.5 lid 5).

Ten aanzien van de nationaal beschermde diersoorten geldt slechts een verbod op het opzettelijk doden of vangen (art 3.10 lid 1 onder a) en het opzettelijk beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen (art 3.10 lid 1 onder b). Ten aanzien van de nationaal beschermde plantensoorten geldt een verbod op het opzettelijk plukken en verzamelen, afsnijden, ontwortelen of vernielen (art 3.10 lid 1 onder c).

Gedragscodes, vrijstellingen en ontheffingen

Gedragscode

De in het voorgaande beschreven verbodsbepalingen zijn niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd volgens een door de minister van EZ vastgestelde gedragscode (art. 3.31 lid 1). Het moet dan gaan om handelingen die plaatsvinden in het kader van:

- a. een bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of in het kader van natuurbeheer;
- b. een bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of de bosbouw;
- c. een bestendig gebruik;
- d. ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

Vrijstelling

Provinciale staten en de minister van EZ kunnen vrijstelling verlenen van de verbodsbepalingen (art 3.3 lid 2- 4; 3.8 lid 2-5, 3.10 lid 2). Voor zover het gaat om de hiervoor beschreven verbodsbepalingen, kan in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting een ontheffing worden verleend op de verbodsbepalingen van artikel 3.1, 3.5 en 3.10, dus ten aanzien van alle beschermde soorten. Een vrijstelling mag alleen worden verleend wanneer aan bepaalde voorwaarden is voldaan. Deze zijn gelijk aan de voorwaarden waaronder een ontheffing verleend kan worden (zie hieronder).

Voor welke soorten een vrijstelling geldt, verschilt per bevoegd gezag (ministerie van EZ en de afzonderlijke provincies). De lijst met vrijgestelde soorten van het ministerie is alleen van toepassing op handelingen waarvoor de minister van EZ het gevoegd gezag is. Voor handelingen waarvoor Gedeputeerde Staten het bevoegd gezag zijn, geldt de vrijstellingslijst van de betreffende provincie.

Ontheffing

Voor soorten waarvoor (in de betreffende provincie) geen vrijstelling geldt, moet wanneer niet volgens een gedragscode wordt gewerkt een ontheffing worden aangevraagd wanneer er een handeling wordt uitgevoerd waardoor een verbodsbepalingen van artikel 3.1, 3.5 of 3.10 van de Wnb wordt overtreden (art 3.3 lid 1,3; 3.8 lid 1,3, 3.10 lid 2). Of deze ontheffing kan worden verleend, hangt af van of men kan voldoen aan de voorwaarden. Deze voorwaarden verschillen per categorie.

De eerste eis die wordt gesteld, is dat er geen andere bevredigende oplossing mag zijn. Dat betekent - ook in combinatie met de in artikel 1.11 beschreven zorgplicht - wanneer een overtreding redelijkerwijs te voorkomen is en ontheffing niet mogelijk is. De werkzaamheden moeten dan op zodanige wijze worden uitgevoerd dat er geen overtreding van de wet plaatsvindt. Te denken valt aan het kappen van bomen buiten het broedseizoen, of het afzetten van en het wegvangen van soorten in het werkgebied.

Verder kan een ontheffing alleen worden verleend wanneer is aangetoond dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de betreffende soort. Daarnaast gelden er per categorie verschillende aanvullende voorwaarden.

Voor Vogelrichtlijnsoorten kan alleen een ontheffing worden verleend: (art 3.3 lid 4):

1. in het belang van de volksgezondheid of de openbare veiligheid;
2. in het belang van de veiligheid van het luchtverkeer;
3. ter voorkoming van belangrijke schade aan gewassen, vee, bossen, visserij of wateren;
4. ter bescherming van flora en/of fauna;
5. voor onderzoek of onderwijs, het uitzetten of herinvoeren van soorten, of voor de daarmee samenhangende teelt, of
6. om het vangen, het onder zich hebben of elke andere wijze van verstandig gebruik van bepaalde vogels in kleine hoeveelheden selectief en onder strikt gecontroleerde omstandigheden toe te staan.

Voor Habitatrichtlijnsoorten kan alleen een ontheffing worden verleend: (art 3.8 lid 5):

1. in het belang van de bescherming van de wilde flora of fauna of in het belang van de instandhouding van de natuurlijke habitats;
2. ter voorkoming van ernstige schade aan met name de gewassen, veehouderijen, bossen, visgronden, wateren of andere vormen van eigendom;
3. in het belang van de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten;
4. voor onderzoek en onderwijs, repopulatie of herintroductie van deze soorten of voor de daartoe benodigde kweek, met inbegrip van de kunstmatige vermeerdering van planten, of
5. om het onder strikt gecontroleerde omstandigheden mogelijk te maken op selectieve wijze en binnen bepaalde grenzen een beperkt, bij de ontheffing of vrijstelling vastgesteld aantal van bepaalde dieren van de aangewezen soort te vangen of onder zich te hebben, onderscheidenlijk een beperkt bij de ontheffing of vrijstelling vastgesteld aantal van bepaalde planten van de aangewezen soort te plukken of onder zich te hebben.

Voor de andere soorten gelden de voorwaarden die gelden voor de overige Europees beschermde soorten, aangevuld met: (art 3.10 lid 2):

6. in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied;
7. ter voorkoming van schade of overlast, met inbegrip van schade aan sportvelden, schietterreinen, industrieterreinen, kazernes of begraafplaatsen;
8. ter beperking van de omvang van de populatie van dieren, in verband met door deze dieren ter plaatse en in het omliggende gebied veelvuldig veroorzaakte schade of in verband met de maximale draagkracht van het gebied waarin de dieren zich bevinden;
9. ter voorkoming of bestrijding van onnodig lijden van zieke of gebrekkige dieren;
10. in het kader van bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw;
11. in het kader van bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of in het kader van natuurbeheer;
12. in het kader van bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied, of
13. in het algemeen belang.

Aanhaken bij de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (WABO)

Er kan voor worden gekozen geen ontheffing Wnb aan te vragen, maar de toestemming aan te laten haken bij de Omgevingsvergunning. In dat geval dient het betreffende onderzoek bijgevoegd te worden bij de aanvraag Omgevingsvergunning. Het bevoegd gezag voor de Omgevingsvergunning vraagt vervolgens een verklaring van geen bedenking (vvgb) aan bij het bevoegd gezag Wnb. De voorwaarden waaronder de vvgb wordt afgegeven maken vervolgens onderdeel uit van de Omgevingsvergunning.

Wanneer ervoor wordt gekozen de toestemming Wnb niet aan te laten haken, moet de ontheffing Wnb zijn aangevraagd voordat de Omgevingsvergunning wordt aangevraagd. (Overheid, 2015)

Bijlage 8 Advies GGD



IJsselland

Gemeente Dalfsen

Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening
Postbus 35
7720 AA Dalfsen

datum 17 december 2020
kenmerk A 87936/JvG
doorkiesnummer 06-22367647
onderwerp GGD advies inzake Damhoeve

Geachte mevrouw ,

Onlangs vroeg u onze GGD om advies met betrekking tot de bestemmingsplan wijziging ten behoeve van de verdere ontwikkeling van een zorgfunctie aan de Ganzepanweg 2-2A te Dalfsen. Het advies sluit aan bij ons eerdere advies van 23 april 2019 hierover zoals destijds gegeven in het kader van de Omgevingstafel Dalfsen.

Gebruikte informatiebronnen

- GGD Richtlijn veehouderij en gezondheid
- GGD richtlijn luchtkwaliteit en gezondheid
- GGD Richtlijn omgevingsgeluid en geluid
- GGD Informatieblad Verduurzaming en gezondheid
- Informatie van de Omgevingsdienst IJsselland over omliggende veehouderijen
- Bouwstenen Gezonde Leefomgeving

GGD advies

Bouwsteen Wonen en Werken

1. Omgevingskwaliteit in verband met eigen en omliggende agrarische activiteiten
2. Luchtkwaliteit en geluid in verband met de N35
3. Geur
4. Bodemkwaliteit
5. Klimaatadaptief bouwen

Ad 1. Agrarische activiteiten

Het advies is te stoppen met het houden van 20 geiten op de Damhoeve.

In diverse onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van het project Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) is een verband aangetoond tussen het *wonen* binnen 2 km van een geitenhouderij met meer dan 50 geiten en een *verhoogd risico op longontsteking*. Daarbij neemt dit extra risico toe naarmate de afstand tot de geitenhouderij kleiner is. De toename is het grootst binnen 1 km van de geitenhouderij (van 20% extra risico op 1 km tot 70% extra risico op 500 m). Naar de oorzaak van dit risico wordt nog verder onderzoek gedaan.

Bezoekadressen

Zeven Alleetjes 1, 8011 CV Zwolle
Schurenstraat 8, 7413 RA Deventer
Consultatiebureaus: zie onze website

Contactgegevens

T (038)428 14 28
F (038)428 14 00
E info@ggdijsselland.nl
I www.ggdijsselland.nl

Centraal postadres

Postbus 1453, 8001 BL Zwolle



IJsselland

kenmerk
vervolgblad 2 van 2

Op basis van de gegevens van de Omgevingsdienst IJsselland zijn er geen geitenhouderijen binnen 1 km van de Damhoeve. Wel worden op de Damhoeve zelf 20 geiten gehouden. Alhoewel het statistische verband uit het VGO onderzoek geldt voor bedrijven met meer dan 50 geiten, adviseert de GGD toch om de 20 geiten niet langer op de Damhoeve te houden. Dit omdat een longontsteking bij de doelgroep (ouderen) een ernstig beloop kan hebben.

Ad 2. Luchtkwaliteit en geluid in verband met de N35

Geen aanvullend advies hierover.

Voor verkeersgerelateerde luchtverontreiniging door drukke (snel)wegen hanteert de GGD een afstand van 300 m vanaf het hart van de weg. De Damhoeve ligt op ruim 400 m van de N35. Ook wat betreft het geluid voldoet het plan aan de GGD advieswaarde van 50 dB L_{den} .

Ad 3 Geur

De GGD adviseert de houdster van de zorgboerderij om cliënten en familie te informeren over eventuele geurhinder die cliënten zouden kunnen ervaren. Het is aan de cliënten en familie zelf om te beoordelen of eventuele geurhinder voor hun acceptabel is.

Ad 4. Bodemkwaliteit

Gezien de agrarische geschiedenis van de locatie adviseert de GGD bij het inventariserend bodemonderzoek ook asbest, bestrijdingsmiddelen en minerale olie te betrekken.

Ad 5. Klimaatadaptief Bouwen

De GGD adviseert extra aandacht te besteden aan de beheersing van de binnentemperatuur. Mede door de toegenomen bouwtechnische eisen met betrekking tot energiebesparing nemen de risico's op oververhitting in zonnige perioden sterk toe. Ouderen en chronisch zieken hebben meer last van hitte en een grotere kans op overlijden door hitte.

Voor adviezen met betrekking tot de *overige* Bouwstenen voor een Gezonde Leefomgeving verwijs ik naar ons advies van 23 april 2019.

Mocht u naar aanleiding van het voorliggende advies nog vragen of opmerkingen hebben, dan ben ik graag bereid tot een nadere toelichting.

Met vriendelijke groet,

Adviseur Milieu&Gezondheid

Bijlage 9 Participatieverslag

Notitie participatie

opdrachtgever De Damhoeve

locatie Ganzepanweg 2/2a
7722 MG Dalfsen

datum 20 april 2021

opsteller BK

telefoon 08 8236 8236

intake 2212196006

Participatie in de gemeente Dalfsen

De gemeente Dalfsen stelt eisen aan de participatie van de directe omgeving voor initiatieven in de fysieke leefomgeving. Hiertoe is een brochure of leidraad opgesteld. Initiatiefnemer heeft de verantwoordelijkheid om belanghebbenden (omwonenden) bij de uitwerking van het plan te betrekken. Op deze manier is er sprake van een zorgvuldig proces dat kan bijdragen aan een beter plan.

Initiatief en belanghebbenden

De boogde zorgaccommodatie van initiatiefnemer wordt gerealiseerd op het voormalige melkveebedrijf van de familie . Rondom de locatie op een relatief grote afstand (minimaal 200 meter) zijn agrarische bedrijven, een Sauna en enkele woningen aanwezig.

Enkele van deze locaties hebben direct zicht op het project of maken (gedeeltelijk) gebruik van dezelfde toegangsweg als initiatiefnemer. Het gaat om de volgende locaties:

- Ganzepanweg 6 (woonboerderij);
- Ganzepanweg 4 (agrarisch bedrijf);
- Ganzepanweg 4a (bungalow)
- Heinosweg 26-26a (sauna).

Het zicht op de nieuwbouw wordt aan de noord- en oostzijde van de projectlocatie beperkt door de bestaande (en blijvende) bebouwing. Met name vanuit de locatie aan de Ganzepanweg 6 is er direct zicht op de zorgaccommodatie.

Overleg en communicatie

Belanghebbenden zijn reeds in een vroegtijdig stadium (voor indienen principeverzoek in oktober 2019) geïnformeerd over de ideeën met betrekking tot de ontwikkeling van een zorgaccommodatie voor dementerende ouderen naast de bestaande activiteiten van de zorgboerderij (dagbesteding) en de agrarische activiteiten. Na het principebesluit van de

gemeente Dalfsen (mei 2020) is er wederom contact geweest met belanghebbenden. In mei 2021 is het uitgewerkte bouwplan getoond en toegelicht. Belanghebbenden hebben positief gereageerd op het plan en geen bezwaren of ideeën kenbaar gemaakt.

Schriftelijke reactie

Belanghebbenden kunnen beamen dat er met hun gesproken is over de plannen en dat er geen bezwaren tegen de plannen zijn. Hieronder is nog ruimte voor een persoonlijke toelichting.

[Redacted signature area]

(Naam + handtekening)

Bewoners Ganzepanweg 6 (woonboerderij);

3-4-2021

[Redacted signature area]

(Naam + handtekening)

Bewoners en eigenaren Ganzepanweg 4 (agrarisch bedrijf);

6-5-21

[Redacted signature area]

(Naam + handtekening)

Bewoners en eigenaren Ganzepanweg 4a (bungalow);

3-4-2021

[Redacted signature area]

(Naam + handtekening)

Eigenaren Heinosweg 26-26a (sauna).

10-05-2021

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1. het plan:

het bestemmingsplan “14e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Damhoeve” van de gemeente Dalfsen;

2. het bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0148.BgemDlfshz14-on01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

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.

4. aanduidingsgrens:

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

5. aanhuisverbonden beroep:

Het uitoefenen van een beroep, niet zijnde een kapper, dat in of bij een (bedrijfs)woning en of daarbij behorende gebouwen door de bewoner wordt uitgeoefend alsmede het in de (bedrijfs)woning en/of daarbij behorende gebouwen door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen vergunning nodig is op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of een melding op grond van het Activiteitenbesluit, of waarbij de (bedrijfs)woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past. Onder het aanhuisverbonden beroep worden tevens gerekend internetwinkels en webshops.

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.

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.

8. agrarisch medegebruik:

Agrarisch gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit agrarisch gebruik is toegestaan.

9. ander-werk:

Een werk, geen bouwwerk zijnde.

10. bebouwing:

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

11. bebouwingspercentage:

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

12. 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.

13. bedrijfsgebouw:

14e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Damhoeve (ontwerp)

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

14. 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.

15. beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

16. belemmeringenstrook:

een strook grond of water waaraan beperkingen kunnen worden opgelegd in verband met de veiligheid van ondergrondse en/of bovengrondse leidingen;

17. beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte:

De totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aanhuisverbonden beroep dan wel een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

18. bestaand

- Met betrekking tot bebouwing:

legale bebouwing die op tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning.

- Met betrekking tot gebruik:

het legale gebruik van grond en bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel toegestaan krachtens een omgevingsvergunning.

19. bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak.

20. bestemmingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

21. Bevi-inrichting:

Inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

22. bijbehorend bouwwerk:

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

23. bouwen:

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

24. 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.

25. bouwperceel:

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

26. bouwperceelgrens:

Een grens van een bouwperceel.

27. bouwvlak:

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

28. bouwwerk:

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

29. buitengebied gebonden bedrijf:

Een bedrijf dat naar de aard van zijn activiteiten gebonden is aan het agrarische buitengebied of waarvan de activiteiten zijn gericht op het buitengebied. Hierbij kan sprake zijn van de volgende (combinatie van) activiteiten:

- het leveren van diensten aan agrarische bedrijven, zoals agrarische loon- en grondverzet bedrijven en agrarische hulpbedrijven, landbouwmechanisatiebedrijven en veehandelsbedrijven;
- bewerking, verwerking, distributie en opslag van agrarische producten;
- bijenteelt en hoveniersbedrijf.

30. carport:

Een bijbehorend bouwwerk, dat plat is afgedekt en voorzien van maximaal 2 wanden.

31. 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.

32. dak:

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

33. dienstverlening:

Het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

34. eerste bouwlaag:

De bouwlaag op de begane grond.

35. eerste verdieping:

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

36. erker:

Een plat afgedekte uitbouw aan de gevel van een woning.

37. extensieve dagrecreatie:

Extensieve vorm van dagrecreatie, zoals wandelen, fietsen en paardrijden, inclusief naar de aard en omvang daartoe behorende voorzieningen, zoals picknicktafels, banken en informatieborden, waarbij de recreatieve vorm geen specifiek beslag legt op de ruimte.

38. gebouw:

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

39. geluidsgevoelige gebouwen:

Gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidsgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder.

40. geluidsbelasting:

De geluidsbelasting vanwege een industrieterrein, een spoorweg of een weg als bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder.

41. groepsaccommodatie

Een (voormalig) agrarisch bedrijfsgebouw dat dient voor recreatief nachtverblijf, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 350 m² bedraagt en het aantal slaapplekken ten hoogste 50 bedraagt;

42. halfvrijstaande woning:

Twee-aaneengebouwde woningen.

43. hoofdgebouw:

Gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of

toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

44. inwoning

Het bewonen van een ruimte, die deel uitmaakt van een woning die door een ander huishouden in gebruik is genomen met dien verstande dat dit slechts is toegestaan binnen de bestaande woning of de maximaal toegestane inhoud van een nieuwe woning en woningsplitsing niet is toegestaan.

45. kleinschalig kampeerterrein:

Een kampeerterrein ten behoeve van het al dan niet jaarrond kleinschalig kamperen.

46. kwetsbaar object:

Een object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

47. landschappelijke waarde:

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

48. maaiveld:

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

49. maatschappelijke voorzieningen:

Educatieve, sociaalmedische, sociaalculturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie - met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren - en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, expositieruimten: al dan niet in samenhang met en gebruik als groepsaccommodatie, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

50. milieugevoelige functie

Een woonfunctie, met inbegrip van andere verblijfsfuncties, zoals een aan huis verbonden beroep of bedrijf en gastenverblijf.

51. nadere eis:

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

52. natuur(wetenschappelijke) waarde:

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

53. NGE:

Nederlandse Grootte Eenheid: een rekeneenheid die wordt gehanteerd voor de vaststelling van de omvang van een agrarisch bedrijf, op basis van productiewaarde van oppervlakte, gewassen en dieren;

54. normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden:

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

55. onderkomens:

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

56. paardenbak

Niet-overdekte rijbaan voorzien van natuurlijk bodemmateriaal ten behoeve van (hobbymatig) paardrijden, waarvan de maatvoering niet meer mag bedragen dan 40 m bij 20 m;

57. paardenhouderij:

- Productiegericht: een grondgebonden agrarisch bedrijf dat is gericht op het fokken van paarden, het bieden van leefruimte aan opgroeiende paarden met daarbij behorende trainingsfaciliteiten en/of het voortbrengen van producten door middel van het houden van paarden, zoals een paardenmelkerij of een daarmee gelijk te stellen bedrijfsvorm, eventueel in combinatie met trainingsfaciliteiten ten behoeve van de eigen gefokte paarden en de in-

- en verkoop van paarden.
 - Gebruiksgericht: een op de verbeelding aangegeven paardenhouderij die, naast het uitoefenen van productiegerichte paardenhouderijactiviteiten, mede is gericht op het bieden van stallingsruimte voor paarden, het trainen van paarden en het uitbrengen in de sport, alsmede verhuur van diensten met behulp van paarden, niet zijnde een manege.
58. peil:
- a. De kruin van de dichtstbij gelegen weg, indien 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;
 - b. De gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende maaiveld vóór het bouwrijp maken, indien 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;
 - c. Indien het bepaalde onder a of b niet voldoende concreet is te bepalen, het door of namens burgemeester en wethouders aan te geven peil.
59. prostitutie:
Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander persoon tegen vergoeding.
60. permanente bewoning:
Bewoning van een ruimte als hoofdverblijf.
61. 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.
62. seksinrichting:
De voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.
63. Staat van Bedrijfsactiviteiten:
De Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels onderdeel uitmaakt.
64. 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.
65. voorgevel:
De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien 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.
66. vrijstaande woning:
Een op zichzelf staande woning.
67. Wgh-inrichting:
Een inrichting als bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidhinder kan veroorzaken.
68. windenergie:
Energie uit een windturbine.
69. windturbine:
Door de wind aangedreven bouwwerk, waarmee energie wordt opgewekt.
70. woning:
Een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk

huishouden.

71. woongebouw:

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

72. woonhuis:

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

73. zoekgebied

Het gebied, dat groter is dan het eigenlijke bouwperceel, en waarbinnen de agrarische bebouwing moet worden opgericht; het zoekgebied heeft een oppervlakte van circa 30.000 m² terwijl het eigenlijke bouwperceel een oppervlakte bij recht heeft van 10.000 of 15.000 m², afhankelijk van het gebied waarin het agrarisch bedrijf is gelegen.

74. zorgboerderij

Het bieden van, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot zorg aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben, in de vorm van een werkgemeenschap van sociaalterapeutische aard.

75. zorgwonen

Bewoning van gebouwen door en/of verzorging van ouderen en/of mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking met een maximum van 8 personen per gebouw en het aanbieden van dagbesteding voor mensen met een zorg of hulpvraag.

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 bouwwerk, geen gebouw zijnde, 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 ashoogte van een windturbine:

Vanaf het peil tot aan het hart van de rotor.

2.1.10 De tiphoogte van een windturbine:

Vanaf het peil tot aan de rotor in de hoogste stand van de rotor.

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, mits de overschrijding van bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2.3 Maatvoering

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m²);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);

- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

2.4 Meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ' Agrarisch met waarden ' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b. verkeersdoeleinden, uitsluitend voor de bestaande wegen en (fiets-)paden;
- c. landschapstuin, ter plaatse van de aanduiding 'tuin';
- d. aan-huis-verbonden beroep en bedrijf;
- e. ter plaatse van de functieaanduiding 'zorgwoning' de bestaande bedrijfswoning tevens gebruikt mag worden voor zorgdoeleinden in de vorm van dagopvang;
- f. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - zorgbedrijf' de gronden tevens gebruikt mogen worden voor maatschappelijke voorzieningen;
- g. de in tabel 3.1 vermelde toegestane nevenfuncties;

Tabel 3.1 Nevenfuncties die bij recht zijn toegestaan

Nevenfunctie	maximaal aantal m ²	
	Gronden in gebruik voor nevenfunctie	bestaande bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
Inpandige opslag (m.u.v. opslag van gevaarlijke stoffen tenzij ten dienste van de normale agrarische bedrijfsvoering en/of het normale onderhoud) en stalling	n.v.t.	500
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (bv. kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij)	n.v.t.	200
dagrecreatieve voorzieningen bijvoorbeeld in de vorm van ontvangstruimten ten behoeve van verkoop vanaf de boerderij, rondleidingen, zelfpluk	gehele bedrijf	100
verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van bed & breakfast		

- h. de waterhuishouding;
- i. de landschappelijke inpassing van het agrarisch bouwperceel/bouwmak;
- j. zorgboerderijen, kleinschalige voorzieningen voor kinderopvang;
- k. extensieve dagrecreatie;
- l. paardenbak, met dien verstande dat:
 1. per agrarisch bedrijf ten hoogste één paardenbak is toegestaan;
 2. de paardenbak uitsluitend binnen het bouwperceel/bouwmak is toegestaan";
- m. behoud en herstel van natuur- en landschapswaarden;
- n. behoud van openheid;
- o. behoud van reliëf;

p. behoud van de verkavelingsstructuur, met daarbij behorende bebouwing, andere werken, parkeer-, groen-, en overige voorzieningen en agrarische cultuurgronden.

Onder het doel 'behoud en herstel van natuur- en landschapswaarden' worden de volgende ruimtelijke kenmerken begrepen:

- kleinschalig, afwisselend landschap met vele landschapselementen, zoals houtwallen, -singels en bosjes, tussen de Vecht en de N340;
- perceels- en erfbeplanting;
- afwisseling tussen besloten gebieden, bossen, heidevelden en open plekken in het gebied tussen de Vecht en de Bosrandweg;

Onder het doel 'behoud van openheid' worden de volgende ruimtelijke kenmerken begrepen:

- het vrijwel geheel ontbreken van bebouwing buiten de bebouwingslinten;
- de open gaten tussen de bebouwing in het lint;
- de grootschalige openheid.

Onder het doel 'behoud van reliëf' worden de volgende ruimtelijke kenmerken begrepen:

- relatief grote hoogteverschillen, essen en steilranden in het gebied tussen de Vecht en de N340;
- steilranden en microreliëf in het gebied tussen de Vecht en de Bosrandweg.

Onder het doel 'behoud van de verkavelingsstructuur' worden de volgende ruimtelijke kenmerken begrepen:

- onregelmatige blokverkavelingen:
 1. in het gebied tussen de Vecht en de N340,
 2. ten zuiden, zuidoosten en zuidwesten van Lemelerveld
 3. ten westen van Hoonhorst;
- verkaveling in visgraatstructuur in het westen van het plangebied (Marshoek).

3.2 **Bouwregels**

Op de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.1 *Gebouwen*

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het zoekgebied en daarbinnen uitsluitend op het bouwvlak worden gebouwd en uitsluitend ten dienste van één agrarisch bedrijf;
- b. In afwijking van het bepaalde onder sub a mogen gebouwen binnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - zorgbedrijf' tevens gebouwd worden ten dienste van de maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat de oppervlakte van het bouwvlak niet meer mag bedragen dan:
 1. 15.000 m², en
 2. de bebouwing ten behoeve van teelt ondersteunende kassen niet is toegestaan;
- c. de bedrijfsgebouwen en de bouwwerken bedoeld in lid 3.2.4 onder a worden ten opzichte van elkaar geconcentreerd en gebouwd binnen het daarvoor geldende bouwperceel/bouwvlak zoals bedoeld onder a, met dien verstande dat:
 1. voor het bouwen van gebouwen vanaf 500 m² tot en met 2.000 m² het gebouw landschappelijk dient te worden ingepast;
 2. voor het bouwen van gebouwen van meer dan 2.000 m² het bouwplan vergezeld dient te gaan van een erfinrichtingsplan ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteitsverhouding tot de bebouwing;
- d. bebouwing, verbonden door middel van de aanduiding 'relatie' wordt aangemerkt als behorend tot één agrarisch bedrijf;
- e. voor het bouwen van gebouwen geldt voorts dat:
 1. de afstand van de gebouwen uit de as van de wegen ten minste 20 m bedraagt;
 2. de goothoogte ten hoogste 5,5 m bedraagt;

3. de bouwhoogte ten hoogste 12 m bedraagt;
4. de dakhelling ten minste 18° bedraagt;
5. een bedrijfsgebouw ten hoogste één bouwlaag mag bevatten;
6. in afwijking van sublid 5 mag een bedrijfsgebouw ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - zorgbedrijf' bestaan uit maximaal 2 bouwlagen.

3.2.2 *Bedrijfswoningen*

Voor bedrijfswoningen bovendien geldt dat:

- a. bedrijfswoningen worden gebouwd binnen het in lid 3.2.1 onder a genoemde bouwperceel/bouwvlak;
- b. per agrarisch bedrijf ten hoogste één bedrijfswoning, dan wel het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding 'aantal', mag worden gebouwd, waarbij één huishouden per bedrijfswoning is toegestaan en met een inhoud van ten hoogste 750 m³, dan wel, indien een grotere woning aanwezig is, de bestaande inhoud;
- c. In afwijking van sub b mag een bedrijfswoning met de functieaanduiding 'Zorgwoning' tevens worden gebruikt voor zorgdoeleinden in de vorm van dagopvang;
- d. de goothoogte ten hoogste 4,5 m bedraagt;
- e. de dakhelling ten minste 30° bedraagt en ten hoogste 60°.

3.2.3 *Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning*

Voor bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen geldt bovendien dat:

- a. bijbehorende bouwwerken worden gebouwd binnen het in lid 3.2.1 onder a genoemde bouwperceel/bouwvlak;
- b. de gezamenlijke oppervlakte per woning ten hoogste 75 m² bedraagt dan wel, indien een grotere oppervlakte aanwezig is, de bestaande oppervlakte, één en ander onverminderd het bepaalde in lid 3.2.1;
- c. de goothoogte ten hoogste 3 m bedraagt;
- d. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken ten hoogste 4,5 m bedraagt;
- e. de bijbehorende bouwwerken op een afstand van ten minste 4 m achter de naar de weg(-en) gekeerde gevel(-s) van de woning en het verlengde daarvan worden gebouwd en op geen grotere afstand dan 15 m ten opzichte van de woning.

3.2.4 *Bouwwerken geen gebouw zijnde*

Voor een bouwwerk geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van:
 1. (ruw-)voedersilo's, kunstmestsilo's en hooibergen bedraagt ten hoogste 12 m;
 2. mestsilo's, exclusief afdichting, bedraagt ten hoogste 6 m bedragen;
 3. bouwwerken en voorzieningen ten behoeve van de opslag van (kunst-)mest en mestplaten bedraagt ten hoogste 2,5 m;
 4. bouwwerken en voorzieningen ten behoeve van de opslag van kuilvoer bedraagt ten hoogste 2,5 m;
 5. één windturbine bedraagt ten hoogste 15 m (as-hoogte);

met dien verstande dat de bouwwerken genoemd onder 1, 2, 3 en 5 uitsluitend gebouwd mogen worden binnen het bouwperceel/bouwvlak zoals bedoeld in lid 3.2.1 onder a, en met dien verstande dat het bouwplan van de onder lid 5 genoemde windturbine vergezeld dient te gaan van een erfinrichtingsplan ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteitsverhouding tot de bebouwing;

- b. de bouwwerken genoemd in lid 3.2.4 onder a sub 4 mogen ook buiten het bouwperceel/bouwvlak mogen worden gebouwd, maar wel binnen het zoekgebied;
- c. de bouwwerken genoemd in lid 3.2.4 onder a sub 4 blijven buiten beschouwing bij de berekening van de oppervlakte van het bouwperceel/bouwvlak;
- d. in uitzondering op het bepaalde onder a en b mogen buiten het bouwperceel/bouwvlak zoals bedoeld in lid 3.2.1 onder a, de volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd:
 1. boog- en tunnelkassen, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen en

waarvoor bovendien geldt dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 500 m² per bedrijf;

2. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m mag bedragen.

3.3 Nadere eisen

- a. Ter uitvoering en met inachtneming van het gestelde in lid 3.2 zijn burgemeester en wethouders bevoegd bij de toepassing van de in dit artikel opgenomen bouwregels - mits een doelmatig gebruik niet onevenredig wordt geschaad - nadere eisen te stellen. Deze nadere eisen mogen uitsluitend betrekking hebben op:

1. de situering van nieuw te bouwen bebouwing;
2. de nokrichting van de kappen van gebouwen,

teneinde een verantwoorde stedenbouwkundige (= bebouwings- en verkavelingskarakteristiek) situering van de bebouwing onderling te verzekeren.

- b. Voor een besluit tot nadere eis geldt de in artikel 14 vermelde voorbereidingsprocedure.

3.4 Afwijking bouwregels

3.4.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning, indien dit noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatigheid en dit in overeenstemming blijft met de bestemming, voor de agrarisch in gebruik zijnde gronden afwijken van bepaalde in:

- a. lid 3.2.1 onder a voor het verschuiven van het zoekgebied, mits:
 1. de totale oppervlakte van het zoekgebied niet wordt vergroot;
 2. is aangetoond dat de verschuiving noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
 3. de ordening, maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen evenwichtig is;
 4. er overeenstemming is over een goede landschappelijke inpassingen en de uitvoering van het plan voor landschappelijke inpassing is geborgd;
- b. lid 3.2.1 onder a juncto lid 1.7 voor de oprichting van (teeltondersteunende)kassen voor de uitoefening van (glas)tuinbouw als neventak bij het agrarische bedrijf, met dien verstande dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel/bouwlak ten hoogste 500 m² bedraagt, tenzij de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij' is aangegeven, dan mag de oppervlakte per bouwperceel/bouwlak maximaal 2.000 m² bedragen;
 2. de bouwhoogte ten hoogste 3 m bedraagt, tenzij de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij' is aangegeven, dan mag de bouwhoogte maximaal 4 m bedragen;
 3. de landschappelijke waarden niet onevenredig worden geschaad;
- c. lid 5.2.1 onder a sub 1 en toestaan dat deze afstand wordt verminderd indien en voor zover uit overleg met de wegbeheerder is gebleken dat daartegen uit hoofde van het wegbeheer, de verkeersveiligheid daaronder begrepen, geen bezwaar bestaat;
- d. lid 3.2.1 onder e sub 2 voor wat betreft de goothoogte van een stal, met dien verstande dat de goothoogte ten hoogste 6 meter bedraagt;
- e. lid 3.2.1 onder e sub 3 voor wat betreft de bouwhoogte van een stal met dien verstande dat de bouwhoogte ten hoogste 15 m bedraagt;
- f. lid 3.2.1 onder e sub 4 en/of 3.2.2 onder e en een afwijkende dakhelling toestaan voor een afwijkende dakvorm;
- g. lid 3.2.1 onder e sub 5 en een tweede bouwlaag toestaan ten behoeve van opslag, kantoor of andere facilitaire voorzieningen;
- h. lid 3.2.2 onder b voor de huisvesting van twee huishoudens in één woning ten behoeve van inwoning, met dien verstande dat:
 1. sprake dient te blijven van één woning annex bouwmassa;
 2. de woning één hoofdingang heeft die als gemeenschappelijke verkeersruimte fungeert en de verblijfsruimten vanaf de hoofdingang bereikbaar zijn;

3. de inhoud van de woning/de bouwmassa ten behoeve van de huisvesting van de twee huishoudens mag worden vergroot tot ten hoogste 1.000 m³ Met dien verstande dat:
 - er geen sprake is van meerdere bedrijfswoningen op het perceel;
 - de noodzaak voor de huisvesting van beide huishoudens voor toezicht op het bedrijf noodzakelijk is;
- i. lid 3.2.2 onder b en toestaan dat het totale pand, waarvan de oorspronkelijke woning reeds deel uitmaakte, volledig wordt benut, al dan niet in combinatie met het huisvesten van twee huishoudens conform 3.4.1 onder h;
- j. lid 3.2.3 onder e en toestaan dat bijbehorende bouwwerken op een afstand van minder dan 4 m achter of voor de naar de weg(-en) gekeerde gevel(-s) van de woning en het verlengde daarvan worden gebouwd, indien het ruimtelijk niet mogelijk is om aan lid 3.2.3 sub e opgenomen afstand te voldoen;
- k. lid 3.2.4 onder a voor wat betreft de bouwhoogte van een kunstmestsilo respectievelijk een torensilo en toestaan dat deze wordt verhoogd tot ten hoogste 14 m respectievelijk 25 m;
- l. lid 3.2.4 onder a voor het bouwen van één of meerdere windturbines, met dien verstande dat:
 1. uit een erfinrichtingsplan moet blijken dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteitsverhouding tot de bebouwing en het landschap;
 2. de as-hoogte niet meer mag bedragen dan 15 m.

3.4.2 Afwegingskader

Een in lid 3.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de milieusituatie;
- b. de verkeersveiligheid
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of nabij gelegen agrarische bedrijven;
- d. de landschappelijke en/of (vochtgebonden) natuurlijke waarden;
- e. de ruimtelijke kwaliteit.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van agrarische bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken als woning of recreatiewoning of recreatief nachtverblijf;
- b. het gebruik van gronden en opstallen voor een kleinschalig kampeerterrein, uitgezonderd voor zover bestaand;
- c. het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering en/of het normale onderhoud;
- d. het gebruik van gronden en opstallen voor doeleinden van handel en/of andere dan agrarische bedrijfsdoeleinden;
- e. het gebruik van meer dan 100 m² aan bebouwing ten behoeve van dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van ontvangstruimten ten behoeve van verkoop af boerderij, rondleidingen, zelfpluk et cetera;
- f. het gebruik van de gronden ten behoeve van de (co-)vergisting van bedrijfseigen mest met een verwerkingscapaciteit van meer dan 80 ton per dag;
- g. het gebruik van de gronden voor de teelt van laan- en sierbomen, vruchtbomen en/of heesters een en ander in de vorm van volle grondteelt dan wel containerteelt, uitgezonderd de gronden die zijn aangeduid met 'bomenteelt';
- h. het gebruik van boog- en tunnelkassen buiten de periode van 1 september tot en met 30 april;
- i. het gebruik van de bedrijfswoning anders dan ten dienste van het agrarische bedrijf, uitgezonderd bedrijfswoningen die zijn aangeduid met 'plattelandswoning' waar de

bedrijfswoning door derden bewoond mag worden (plattelandswoning).

3.5.2 *Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing zorgvoorzieningen*

- a. tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken ten behoeve van zorgdoeleinden binnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - zorgbedrijf' zonder de aanleg en instandhouding van de uit te werken landschapsmaatregelen;
- b. De landschapsmaatregelen worden uitgewerkt conform de adviezen van de ervenconsulent zoals opgenomen in Bijlage 3 van de toelichting. Het landschapsplan wordt binnen 6 maanden na het voltooiën van de bouw van de zorgvoorzieningen ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeente;
- c. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen één jaar na goedkeuring van het landschapsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

3.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

3.6.1 *Afwijken*

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

- a. lid 3.5.1 onder f ten behoeve van de realisatie van een biomassavergistingsinstallatie met een verwerkingscapaciteit van meer dan 80 ton per dag, met inachtneming van het volgende:
 1. aan de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend medewerking verleend indien sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
 2. realisatie van de biomassavergistingsinstallatie dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwperceel/bouwtak;
 3. de gezamenlijke inhoud van de biomassavergistingsilo's bedraagt ten hoogste 3.000 m³;
 4. de biomassavergistingsinstallatie dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn.
- b. lid 3.5.1 onder g ten behoeve van de teelt van beplantingsgewassen indien dit geen onevenredige afbreuk doet aan de landschappelijke waarden van het gebied.
- c. lid 3.5.1 onder d en i en toestaan dat een bedrijfswoning behorend bij een landbouwinrichting, door een derde bewoond mag worden (plattelandswoning)
- d. lid 3.5.1 onder i en toestaan dat een bestaande bedrijfswoning wordt gebruikt als woning, niet zijnde een bedrijfswoning.

3.6.2 *Afwegingskader*

- a. Bij de beoordeling van de regel in 3.6.1 dient mede betrokken te worden de mate waarin de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven worden geschaad, de waarborging van de ruimtelijke uitstraling als agrarisch bedrijf en de landschappelijke inpassing.
- b. Indien de belangen onevenredig worden geschaad vindt de in 3.6.1 genoemde afwijkingsbevoegdheid geen toepassing.
- c. bij de beoordeling van de afwijking in artikel 3.6.1 onder d wordt mede betrokken dat het gebruik als bedrijfswoning ten dienste van het agrarische bedrijf niet meer noodzakelijk is en de milieu hinder ter plaatse van de door derden te bewonen woning niet onevenredig zal zijn.
- d. als voorwaarde voor de afwijking in lid 3.6.1 onder d geldt dat:
 1. uitsluitend bestaande en legale bedrijfswoning(en) op percelen waar de bedrijfsfunctie is beëindigd, mogen worden gebruikt als reguliere woning;
 2. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
 3. de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid wordt aangetoond.

3.6.3 Afwijken ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 en 3.5 voor het toestaan van één of meer nevenfuncties, waarbij:

- a. de nevenfunctie moet plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat bij nieuwbouw voor agrarisch aanverwante nevenfuncties tot maximaal 850 m² is toegestaan, waarbij de nieuwbouw maximaal 30% van de totale bebouwing mag uitmaken en dat aangetoond wordt dat voor deze nevenactiviteit de bestaande bebouwing niet geschikt is en dat de uitbreiding noodzakelijk is. De uitbreiding dient binnen het bouwperceel/bouwlak plaats te vinden.
- c. de omgevingsvergunning vergezeld moet gaan van een erfinrichtingsplan voor een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteitsverhouding tot de bebouwing en de nevenfunctie;
- d. de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid wordt aangetoond;
- e. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische)bedrijven niet onevenredig mogen worden beperkt;
- f. buitenopslag voor de nevenfunctie niet is toegestaan;
- g. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van nevenfuncties niet onevenredig groot mag zijn en de bestaande infrastructuur berekend is op de nieuwe activiteit;
- h. parkeren binnen het bouwperceel/bouwlak plaatsvindt;
- i. de agrarische uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf behouden wordt en waar mogelijk wordt versterkt;
- j. de oppervlakte aan gebouwen dat in gebruik is voor de nevenactiviteiten mag maximaal 50% van het totale oppervlakte aan gebouwen zijn met een maximum van 850 m²;
- k. voor niet-agrarische nevenfuncties ook het volgende geldt:
 1. bedrijven uit categorie 3 of hoger van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan tenzij uit onderzoek is gebleken dat de functie, eventueel na het nemen van maatregelen, qua invloed en milieubelasting gelijk te stellen is aan bedrijfsfuncties uit categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 2. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- l. voor recreatief nachtverblijf in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (boerderijkamers) tevens het volgende geldt:
 1. de hiertoe aan te wenden oppervlakte per agrarisch bedrijf ten hoogste 200 m² bedraagt;
 2. de oppervlakte per boerderijkamer niet meer bedraagt dan 50 m²;
 3. ten hoogste ruimte geboden wordt voor 15 slaappleatsen per agrarisch bedrijf;
 4. er geen kookgelegenheid aanwezig mag zijn in de boerderijkamers;
 5. de aanvrager kenbaar maakt op welke wijze permanente bewoning wordt tegengegaan.
- m. voor aan de agrarische bedrijfsvoering ondergeschikt, seizoensgebonden, recreatief nachtverblijf in bestaande agrarische bedrijfsgebouwen (kampeerboerderij);
- n. voor vestiging of uitbreiding van een kleinschalig kampeerterrein tevens het volgende geldt:
 1. een kleinschalig kampeerterrein is toegestaan bij een actief agrarisch bedrijf waarvan de omvang ten minste 40 NGE bedraagt en bestaande kleinschalige kampeerterreinen ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein';
 2. de maximale oppervlakte en hoogte van tenthuisjes bedraagt respectievelijk 28 m² en 3,3 m;
 3. het aantal standplaatsen bedraagt niet meer dan 25;
 4. voorzieningen ten behoeve van het kleinschalig kampeerterrein worden in bestaande gebouwen ingepast;
 5. indien de voorzieningen niet in bestaande gebouwen kunnen worden ingepast er nieuwbouw mogelijk is met dien verstande dat:
 - de nieuwbouw uitsluitend binnen het agrarisch bouwperceel/bouwlak mag plaatsvinden;
 - er maximaal 50 m² nieuwe voorzieningen per kleinschalig kampeerterrein gebouwd

- mogen worden;
 - de nieuwbouw past binnen een voor het gehele perceel opgesteld erfinrichtingsplan;
6. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing waarvoor een erfinrichtingsplan wordt opgesteld;
- o. Bij de beoordeling van de regel in 3.6.3 onder l en m dient mede betrokken te worden de manier waarop permanente bewoning door de bedrijfsvoerder zal worden tegengegaan;
- p. De afwijkingsbevoegdheid onder in 3.6.3 onder l dan wel m vindt geen toepassing, indien dit leidt tot een stapeling van inpandige verblijfseenheden
- q. Bij de beoordeling van de regel in 3.6.3 onder n dient mede betrokken te worden de mate waarin wordt bijgedragen aan een gevarieerd toeristisch product van de regio.

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

3.7.1 Verbod

Het is verboden op of in de voor ' Agrarisch met waarden ' bestemde gronden 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 ruit-)paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 100 m² met uitzondering van:
 1. het aanleggen en verharden van wegen ter directe ontsluiting van agrarische percelen en koe- en kavelpaden;
 2. het aanbrengen van kuilvoerplaten;
- b. het verwijderen van landschapselementen;
- c. het aanbrengen van beplantingen ten behoeve van de teelt van laan- en parkbomen en boomfruit alsmede bos en andere houtopstanden, voorzover de gronden niet zijn aangeduid met 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij' of 'bomenteelt';
- d. het aanbrengen van lijnvormige beplantingen;
- e. het afgraven en ophogen van gronden;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het aanleggen van dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen en parkeervoorzieningen;
- h. het verwijderen van onverharde wegen of paden;
- i. het egaliseren, diepploegen en -woelen van gronden;
- j. het scheuren van grasland anders dan voor graslandverbetering, alleen voor zover deze gronden zijn aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch gebonden natuurwaarden';
- k. het graven dan wel dempen, verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, watergangen, greppels en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand.

3.7.2 Uitzonderingen

Lid 3.7.1 is niet van toepassing indien het andere werken en/of werkzaamheden betreft:

- a. die reeds in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- b. die plaatsvinden ter realisering van landschappelijke inpassing, dan wel erfinrichting;
- c. die plaatsvinden in het kader van een door het bevoegd gezag goedgekeurd natuurontwikkelingsplan;
- d. die plaatsvinden in het kader van het bos- en natuurbeheer;
- e. die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de waterhuishouding, waarop de Keur van waterschappen van toepassing is dan wel waarvoor een watervergunning is vereist;
- f. voor onderhoud- of exploitatiewerkzaamheden;
- g. vanwege verkeersveiligheid.

3.7.3 Toelaatbaarheid

De andere werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 3.7.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die andere werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, de landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en/of aangrenzende 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.

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

3.8.1 Bevoegdheid

a. Wijziging naar wonen.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening de bestemming - indien het agrarisch bedrijf is beëindigd - in casu de bestaande bebouwing met bijbehorend erf te wijzigen:

1. in de bestemming 'Wonen';
2. in de bestemming 'Wonen' voor het verkrijgen van twee woningen door het verbouwen van de bedrijfswoning met verstande dat:
 - a. de inhoud van de bestaande bedrijfswoning voor de splitsing groter is dan 1.000 m³;
 - b. de uiterlijke verschijningsvorm gehandhaafd blijft.'

b. Wijziging naar andere functies.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening de bestemming te wijzigen ten behoeve van:

1. sociale, culturele, kunstzinnige, medische, therapeutische, algemeen maatschappelijke en educatieve (buitengebied-)functies, waaronder begrepen expositieruimten al dan niet in samenhang met een gebruik als kamphuis;
2. milieuvriendelijke ambachtelijke en/of kunstnijverheidsbedrijven;
3. agrarisch verwante bedrijven zoals loon- en veehandelsbedrijven, vis- en wormkwekerijen alsmede bijenhouderijen, dierenpensies/hondenkennels en dergelijke.

c. Wijziging naar natuur.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening de bestemming te wijzigen naar de bestemming ' Natuur ' voor bos- en natuurontwikkeling of het verplaatsen van houtopstanden, onder de voorwaarde dat wijziging plaatsvindt met inachtneming van het provinciaal beleid inzake bos- en natuurcompensatie en de Boswet.

3.8.2 Overige voorwaarden voor wijziging

Wijziging kan uitsluitend plaatsvinden onder de voorwaarden dat:

- a. de natuurlijke en landschappelijke kenmerken zoals bedoeld in lid 3.1 niet worden aangetast;
- b. de infrastructuur ten gevolge van de gewijzigde functie niet mag worden verzwaard. Onder verzwaren wordt mede verstaan: het verharden van zandwegen;
- c. een (bedrijfs-)woning gehandhaafd dient te blijven;
- d. de verkeersaantrekkende, in relatie tot de bestaande verkeersintensiteiten, slechts in beperkte mate mag toenemen en de bestaande infrastructuur niet mag worden verzwaard. Als uitgangspunt wordt de capaciteit van de huidige ontsluiting genomen;
- e. de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid wordt aangetoond;
- f. de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven door wijziging niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ' Waarde - Archeologie 1 ' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en vaststelling van archeologische waarden.

4.1.1 Voorrangsregeling

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

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden met:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
 - de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een gekwalificeerd deskundige.
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 0 m²;
 3. een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en geen heiwerkzaamheden nodig zijn.

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

4.3.1 Verbod

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

- a. het verlagen of afgraven van de bodem, waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 30 cm onder het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen;
- c. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van de daarbij horende constructies, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 0,3 m

- onder het maaiveld en het grondoppervlak meer is dan 0 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- e. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak van de aanlegwerken meer is dan 0 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.

4.3.2 *Uitzondering op het verbod*

Het verbod van lid 4.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 4.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 0 m²;
- c. een diepte hebben van ten hoogste 30 cm onder maaiveld;
- d. reeds in uitvoering zijn op tijdstip van de inwerkingtreding van het plan
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

4.3.3 *Afwegingskader*

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 4.3 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerkzijnde, 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, indien:

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

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.1.1 Voorrangsregeling

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

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

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

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

5.3.1 Verbod

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

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

- onder het maaiveld en het grondoppervlak meer is dan 50 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- e. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak van de aanlegwerken meer is dan 50 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 het verbod*

Het verbod van lid 5.3.1 is niet van toepassing, indien 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 ten hoogste 50 m²;
- c. een diepte hebben van ten hoogste 30 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, indien de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerkzijnde, 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, indien:

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

Artikel 6 Waarde - Archeologie 5

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.1.1 Voorrangsregeling

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

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden met:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
 - de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een gekwalificeerd deskundige.
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m²;
 3. een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en geen heiwerkzaamheden nodig zijn.

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

6.3.1 Verbod

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

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

- onder het maaiveld en het grondoppervlak meer is dan 2.500 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- e. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak van de aanlegwerken meer is dan 2.500 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
 - f. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
 - g. het aanleggen van bos of boomgaard;
 - h. het rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
 - i. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
 - j. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in de aangeduide gronden kunnen aantasten.

6.3.2 *Uitzondering op het verbod*

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

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 6.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2.500 m²;
- c. een diepte hebben van ten hoogste 30 cm onder maaiveld;
- d. reeds in uitvoering zijn op tijdstip van de inwerkingtreding van het plan
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

6.3.3 *Afwegingskader*

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 6.3 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerkzijnde, 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, indien:

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

Artikel 7 Waarde - Archeologie 6

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

7.1.1 Voorrangsregeling

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

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden met:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
 - de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een gekwalificeerd deskundige.
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 5.000 m²;
 3. een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en geen heiwerkzaamheden nodig zijn.

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

7.3.1 Verbod

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

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

- onder het maaiveld en het grondoppervlak meer is dan 5.000 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- e. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak van de aanlegwerken meer is dan 5.000 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
 - f. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
 - g. het aanleggen van bos of boomgaard;
 - h. het rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
 - i. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
 - j. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in de aangeduide gronden kunnen aantasten.

7.3.2 *Uitzondering op het verbod*

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

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 7.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 5.000 m²;
- c. een diepte hebben van ten hoogste 30 cm onder maaiveld;
- d. reeds in uitvoering zijn op tijdstip van de inwerkingtreding van het plan
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

7.3.3 *Afwegingskader*

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 7.3 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerkzijnde, 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, indien:

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

Artikel 8 Waarde - Archeologie 7

8.1 Bestemmingsomschrijving

Voor de voor 'Waarde - Archeologie 7' aangewezen gronden geldt geen onderzoeksplicht.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 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 ten behoeve van een seksinrichting, uitgezonderd voor zover in de regels toegestaan.
- b. het aanwezig hebben van en/of het gebruiken of laten gebruiken van bebouwing dat met toepassing van de beleidsregel 'Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen' is ingebracht als sloopoppervlak in een besluit dat reeds zes maanden onherroepelijk is.

10.2 Uitzondering strijdig gebruik

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

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Luchtvaartverkeerzone

11.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor militaire zaken in de vorm van een militaire laagvliegroute, waar in afwijking van de algemene minimum vlieghoogte van 300 meter door militaire vliegtuigen mag worden gevlogen op een hoogte van minimaal 75 meter boven obstakels met een navigatietolerantie van 1853 meter aan weerszijden van de as van de route.

11.1.2 Bouwregels

De bouwhoogte van gebouwen of bouwwerken, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de binnen deze gebiedsaanduidingen voorkomende bestemming, mag niet meer bedragen dan 40 meter, met uitzondering van de hoogspanningsmasten die ten tijde van de inwerkingtreding bestemmingsplan aanwezig zijn en die hoger zijn dan 40 meter. Voor deze masten geldt de bestaande hoogte als maximum.

11.1.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11.1.2 voor de bouw van hoogspanningsmasten, die ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan niet aanwezig zijn, mits:

- a. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 70 meter;
- b. indien uit een beoordeling van het Ministerie van Defensie is gebleken dat hiertegen uit het oogpunt van vliegveiligheid geen bezwaar bestaat.

Artikel 12 Algemene bouwregels

Voor het bouwen van kleinschalige windturbines voor het opwekken van windenergie voor eigen gebruik in alle bestemmingen, met uitzondering van de bestemming 'Natuur', gelden de volgende regels:

12.1 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. per bestemmingsvlak is ten hoogste één windturbine toegestaan met een maximale hoogte (as-hoogte) van 15 m en;
- b. de windturbine moet geplaatst worden binnen het bestemmingsvlak, waarbij voor een agrarisch bedrijf geldt dat dit aansluitend aan het bouwperceel en in ieder geval binnen het zoekgebied moet zijn en;
- c. de aanvrager moet een erfinrichtingsplan aanleveren waaruit blijkt dat de windturbine landschappelijk wordt ingepast en een geheel vormt met de bestaande inrichting van het erf.

12.1.1 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning, indien dit noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatigheid en dit in overeenstemming blijft met de bestemming afwijken van het bepaalde in:

1. lid 12.1 onder a en toestaan dat er meerdere windturbines van ten hoogste 15 m (as-hoogte) worden gebouwd onder de voorwaarde dat:
 - a. aangetoond wordt dat er meerdere windturbines van ten hoogste 15 m (as-hoogte) nodig zijn voor het eigen energieverbruik en;
 - b. uit een erfinrichtingsplan moet blijken dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteit in verhouding tot de bebouwing en het landschap;
2. lid 12.1 onder b als er wordt aangetoond dat het vanwege windstromen noodzakelijk is de turbine verder van het erf te plaatsen, onder de voorwaarde dat de turbine wel wordt geplaatst binnen het zoekgebied.
3. lid 12.1 onder a en toestaan dat één of meerdere windturbine(s) met een as-hoogte tot 20 m worden gebouwd onder de voorwaarden dat:
 - a. uit een erfinrichtingsplan blijkt dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteit in verhouding tot de bebouwing en het landschap en;
 - b. aantoonbaar is gemaakt dat één of meerder windturbine(s) hoger dan 15 m, maar maximaal 20 m nodig zijn voor het eigen energieverbruik.
4. lid 12.1 onder a en toestaan dat één of meerdere windturbine(s) met een as-hoogte van 20 tot 25 m gebouwd wordt onder de voorwaarden dat:
 - a. er aangetoond wordt dat één of meerdere turbine(s) met een as-hoogte van meer dan 20 m, maar maximaal 25 m toereikend is voor de opwek ter grootte van het eigen energieverbruik, omdat er bijvoorbeeld obstructies zijn die de lagere luchtstromen belemmeren, zoals bomen of bebouwing en;
 - b. uit een erfinrichtingsplan blijkt dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteit in verhouding tot de bebouwing en het landschap en;
 - c. er aangetoond wordt dat er een combinatie wordt gemaakt met zonne-energie voor de opwek ter grootte van het eigen energieverbruik, waarbij geldt dat:
 - dit bij voorkeur zon op dak moet zijn;
 - indien zon op dak aantoonbaar niet haalbaar is, dit via een zonnenveld op eigen erf moet zijn.

12.1.2 Afwegingskader

- a. Bij de beoordeling van de regel in lid 12.1 dient mede betrokken te worden de mate waarin de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen functies en waarden worden geschaad, de waarborging van de ruimtelijke uitstraling van de bestemming en de landschappelijke inpassing.
- b. Indien de onder a genoemde belangen onevenredig worden geschaad wordt aan de in 12.1.1 genoemde afwijkingsbevoegdheid geen toepassing gegeven.
- c. Als voorwaarde voor het verlenen van de genoemde omgevingsvergunning in lid 46.1 en het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid in 12.1.1 geldt dat:
 1. voorafgaand aan een aanvraag omgevingsvergunning participatie plaats heeft gevonden en;
 2. de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid zijn aangetoond;
 3. de afstand van een kleine windturbine tot bovengrondse hoogspanningsinfrastructuur niet minder bedraagt dan de maximale werpafstand bij twee maal nominaal toerental van de turbine, tenzij de netbeheerder instemt met een kortere afstand.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Afwijkingsbevoegdheid

13.1.1 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, met dien verstande dat deze afwijkingsbevoegdheid niet geldt voor de afmetingen van het bouwperceel/bouwmak;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits 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 bouw/gebruiksplan;
- 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 bouwmak 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 mits de bouwmakgrens 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, mits de diepte van de (hoek-)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1,50 m.
- g. de bestemmingsregels ten aanzien van het inrichten en gebruiken van gronden in afwijking van een landschappelijk of erfinrichtingsplan mits de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit gewaarborgd blijft;
- h. het bepaalde in de regels voor de termijn waarbij inrichting en gebruik in overeenstemming moeten zijn met het voor het betreffende project in de bijlage bij deze regels opgenomen erfinrichtingsplan, onder de voorwaarden dat:
 1. de aanvrager aan kan tonen dat realisatie binnen de maanden termijn niet haalbaar is;
 2. de beoogde termijn van afronding van de plannen niet meer dan 10 jaar na dat het project het onherroepelijk mogelijk is geworden in de herziening van het bestemmingsplan;
 3. de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van het perceel gewaarborgd is.

13.1.2 Afwegingskader

Een in 13.1.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

13.1.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen via een omgevingsvergunning voor de functie Wonen afwijken van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages van bijbehorende bouwwerken en de inhoudsmaat van woningen onder de volgende voorwaarden:

- a. voldaan wordt aan de beleidsregels 'Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de

- gemeente Dalfsen';
- b. bij toepassing van de beleidsregels 'Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen' het bouwvlak, bouwperceel, of het te bebouwen oppervlak verwijderd danwel verkleind wordt daar waar bebouwing wordt gesloopt;
 - c. dat de ingebrachte bebouwing wordt gesloopt en dat aannemelijk gemaakt moet worden dat de ingebrachte bebouwing daadwerkelijk wordt gesloopt.

Artikel 14 Algemene procedure regels

14.1 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 15 Overige regels

15.1 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 ontwerp plan.

Artikel 16 Overige regels - Vellen houtopstanden

16.1 Kapverbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een houtopstand te vellen of te doen vellen. Een uitzondering op dit verbod geldt voor:

1. Coniferen, dennen, ceders, larixen, niet geknotte wilgen, niet geknotte populieren, lijsterbessen, sierkersen, sierappels, sierperen;
2. Berken, elzen en meidoorns voor zover ze deel uitmaken van een rijbeplanting van minder dan zes bomen of singelbeplanting van maximaal 2,5 meter breed en 5 meter lang;
3. Fruitbomen en windschermen om boomgaarden;
4. Naaldbomen, niet ouder dan 20 jaar, die als kerstboom worden geteeld;
5. Kweekgoed;
6. Houtopstanden die bij wijze van dunning geveld moeten worden;
7. sub a van de Wet natuurbescherming (voorheen Boswet) vastgestelde grenzen en de houtopstand niet is aangemerkt als waardevolle boom/houtopstand conform de door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde "Beleidsregels houtopstanden gemeente Dalfsen 2017" en diens rechtsopvolger;
8. Houtopstanden waarvan instandhouding volgens boomdeskundige maatstaven niet langer verantwoord is ter voorkoming van letsel of schade en/of de houtopstand moet worden geveld krachtens de Plantenziektenwet, mits hiervoor toestemming is gegeven door het college van burgemeester en wethouders;

Deze uitzondering niet geldt voor houtopstanden die in het kader van de in lid 16.2 opgenomen herplantplicht of andere (private) overeenkomst met een bestuursorgaan zijn aangeplant.

16.2 Herplantplicht

Het college van burgemeester en wethouders kan bij de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 16.1 en de toestemming als bedoeld in lid 16.1 onder 8 een herplantplicht en/of vergoeding van de Boomwaarde opleggen. Hierbij geldt dat:

1. de herplantplicht of de vergoeding van de Boomwaarde door het college van burgemeester en wethouders wordt opgelegd conform de vastgestelde "Beleidsregels houtopstanden gemeente Dalfsen 2017" en diens rechtsopvolger;
2. deze herplant- of vergoedingsverplichting ook kan worden opgelegd als het vellen van houtopstanden al zonder de benodigde vergunning en/of toestemming volgens artikel 16.1 onder 8 is uitgevoerd.

16.3 Afwegingskader omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 16.1 wordt geweigerd als de belangen van de verlening niet opwegen tegen het belang van behoudt van de houtopstand op basis van één of meer van de volgende waarden:

1. Natuur- en milieuwaarden;
2. Landschappelijke waarden;
3. Cultuurhistorische en archeologische waarden;
4. Waarden van stads- en dorpschoon;
5. Waarden voor recreatie en leefbaarheid.

Artikel 17 Overige regels - Parkeren

17.1 Parkeer, laad- en losruimte

17.1.1 Parkeerruimte

- a. Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het parkeren of stallen van auto's en/of fietsen of laad- en losruimte, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien in of op het bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk hoort, wordt voorzien in die behoefte.
- b. Bij de toepassing van het bepaalde onder a worden de beleidsregels in acht genomen zoals opgenomen in de Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020, waarbij geldt dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie van de Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020, wordt vastgesteld, deze nieuwe versie in acht wordt genomen.

17.1.2 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.1.1 indien het voldoet aan die bepalingen:

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

17.1.3 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met de bestemmingen wordt in ieder geval verstaan het (laten) gebruiken van ruimte(n) voor het bepaalde in lid 17.1.1 anders dan voor parkeren en/of laden en lossen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimten krachtens deze regels nodig is.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

18.1.1 *Bouwen*

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

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

18.1.2 *Afwijking*

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 18.1.1 een omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 19.1.1 met maximaal 10%.

18.1.3 *Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken*

18.1.1 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.

18.2 Overgangsrecht gebruik

18.2.1 *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.

18.2.2 *Verbod verandering strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 18.2.1, 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.

18.2.3 *Verbod hervatting strijdig gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in 18.2.1, 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.

18.2.4 *Uitzondering op het overgangsrecht gebruik*

18.2.1 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 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als 'Regels van het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Damhoeve'.

Bijlage

Bijlage 1 Begrippenlijst voor in de regels voorkomende termen

Bijlage 2 Begrippen

In deze bijlage zijn de begrippen vermeld die van belang zijn voor de Sloop voor Kansen en hergebruik VAB en Kwaliteitsimpuls regeling.

Bestaand erf:

Erf van een woning of agrarisch bedrijf, dat feitelijk is ingericht of mag worden ingericht voor de al aanwezige woning of (agrarische) bedrijf

Bedrijvigheid die wat betreft aard en omvang niet past in het buitengebied:

- niet productie gebonden en grootschalige detailhandel;
- Grootschalige zelfstandige horeca, (feest zalen e.d.);
- Garage en autobedrijven;
- grootschalige transport- en koeriersbedrijven;
- bedrijvigheid in categorie 4 of hoger die niet aan het buitengebied gebonden is.

Erfinrichtings - en/of landschapsplan:

Een plan voor de inrichting van een erf (gebouwen, groen en water) of voor het vernieuwen, wijzigen van landschapselementen of natuur zoals is aangegeven in Bijlage 3b Het erfinrichtingsplan

Gelddragers: De in deze beleidsregels genoemde bedragen zijn exclusief btw.

Investering in ruimtelijke kwaliteit:

- Landschappelijke inpassing van het bestaande en/of nieuwe erf (of erven) en realisatie van nieuwe landschapselementen, natuur of waterdoelen op eigen perceel of elders in de gemeente Dalfsen;
- De beeldkwaliteit van (karakteristieke) bestaande bebouwing die niet gesloopt wordt. In principe gaat het hierbij niet om investering in het woonhuis, tenzij deze karakteristiek is. Maximaal 50% van de extra investering in bebouwing kan gerekend worden als investering in ruimtelijke kwaliteit. Ook moet de ervenconsulent een positief advies uit hebben gebracht over de erfinrichting en het behoud van de bebouwing op het erf;
- Investerings die bijdragen aan een duurzame instandhouding van een landgoed;
- Het duurzaam opwekken van energie op een locatie waar KGO wordt toegepast. Deze investeringen kunnen voor 50% meetellen als investering in ruimtelijke kwaliteit;
- De kosten voor asbestsanering(basis van twee offertes van gecertificeerde bedrijven);

Karakteristiek:

Een gebouw of bouwwerk of erf dat met bepaalde kenmerken typerend en gezichtsbepalend is voor een zekere historische tijdperiode. Het gaat in ieder geval om gebouwen en bouwwerken die zijn opgenomen op de (Rijks- of gemeentelijke) monumentenlijst. Als niet duidelijk is of een gebouw of erf karakteristiek is wordt advies gevraagd van het Oversticht (ervenconsulent en/of adviseur ruimtelijke kwaliteit/welstand) In Bijlage 3a Waardering voor landschap, erf en gebouwen is weergegeven hoe dit beoordeeld wordt.

Kleinschaligheid:

De grens van wat kleinschalig is voor de hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing wordt bepaald op basis van de volgende criteria:

- De karakteristiek van de bebouwing en het erf moet blijven bestaan;
- De vervolgactiviteit mag geen achteruitgang betekenen voor natuur, landschap en milieu maar bij voorkeur een verbetering;
- De vervolgactiviteit mag geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking hebben. De capaciteit van de huidige ontsluiting wordt als uitgangspunt genomen. De mate van toename van de verkeersintensiteit, mede in relatie tot de verkeersveiligheid wordt hierbij bekeken;
- De activiteiten moeten hoofdzakelijk plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing.

Landgoed:

Landgoed zoals aangewezen op basis van de Natuur schoon wet (NSW) en die minimaal 30 hectare oppervlakte heeft (hieronder vallen in ieder geval de historische landgoederen Rechteren, Den Berg, Den Aalshorst, Mataram en De Horte en Hessum).

Landschapsontsierende gebouwen:

Alle (voormalige agrarische) bedrijfsgebouwen die:

- Voor 2004 zijn gebouwd (of aantoonbaar minimaal 3 jaar in agrarisch(of bedrijfsmatig) gebruik zijn geweest) in het buitengebied van de gemeente Dalfsen, waarvoor een bouwvergunning is verleend of vallen onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan;
- Niet zijn aangemerkt als karakteristieke gebouwen;
- Geen onderdeel zijn van eerdere overeenkomsten over sloop in het kader van deze regeling Sloop voor kansen (SvK) Rood voor rood (RvR), het beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) of er afspraken over de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) zijn gemaakt; Nog niet gesloopt zijn op het moment van de aanvraag, tenzij hierover schriftelijk afspraken zijn vastgelegd met de gemeente Dalfsen. Na het vastleggen van afspraken zijn deze m2 nog maximaal 5 jaar te gebruiken. Daarna niet meer. Deze termijn van 5 jaar alleen geldt voor sloop m2 die worden/zijn vastgelegd vanaf/ op 31 augustus 2017.

Ontwikkelingsovereenkomst: een privaatrechtelijke (ontwikkelings)overeenkomst waarin in ieder geval de volgende afspraken worden vastgelegd:

- De oppervlakte en locatie(s) van de te slopen of te handhaven bebouwing;
- De locatie en inrichting van de erven en compensatie;
- De wijze waarop de investering in ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt;
- Dat akkoord gegaan wordt met de wijziging/herziening van de bestemming;
- Eventuele aanvullende afspraken die nodig zijn voor wijziging/herziening van de bestemming;
- Dat eventuele planschade die de wijziging/herziening veroorzaakt voor rekening van de aanvrager zijn;
- Afspraken over wie verantwoordelijk is en noodzakelijke aanpassingen in de openbare ruimte en deze uitvoert en/of betaalt.
- Afspraken over aanpassing of intrekking van geldende omgevingsvergunningen (o.a. milieu)
- Een uitvoeringsverplichting dat de investering in ruimtelijke kwaliteit binnen één jaar na oplevering van de compensatie woning of VAB locatie of –indien de plannen nog niet gerealiseerd zijn- binnen drie jaar na onherroepelijk worden van de wijziging/herziening van het bestemmingsplan;
- Voor de aan te leggen groenvoorziening wordt een instandhoudingstermijn opgenomen van minimaal 10 jaar. Binnen deze termijn zijn normaal onderhoud en uitbreidingen (mits passend in het landschap) toegestaan;
- Een boetebeding ten aanzien van de verplichtingen uit de overeenkomst;
- Een “kettingbeding”, zodat de overeengekomen prestaties ook blijven gelden voor eventuele nieuwe eigenaren van de locatie.

Sloopoppervlakte sloop voor kansen:

In onderstaande tabel is aangegeven welke objecten meegenomen mogen worden in het sloopoppervlak (en de sloopvergoeding) in het kader van de sloop voor kansen regeling.

Object	Oppervlakte voor m ² sloop svk ?
Stal, opslagruimte, kas	Ja
Mestsilo's, torensilo's en silogebouwen	Ja
Mestkelder, niet onder gebouwen	Ja, voor 50% van de oppervlakte
Mestzak, Foliebassin (gehele sanering)	Ja, voor 25% van de oppervlakte
Laad- en spuitplaatsen	Nee
Sleufsilo, mestplaat met wanden	Nee
Kuilvoerplaat of mestplaat (zonder wanden)	Nee
Silovoet voersilo	Nee
Overige erfverharding	Nee
Bebouwing die wordt herbouwd	Nee

Vrijgekomen of vrijkomende agrarische bebouwing: bestaande gebouwen die minstens 3 jaar vóór de aanvraag legaal als agrarisch gebouw zijn opgericht en aantoonbaar minstens 3 jaar ook agrarisch in gebruik zijn (geweest).