

**17e herziening
bestemmingsplan
Buitengebied gemeente
Dalfsen, Hoevenweg 6 en 8**

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Plangebied	4
1.3 De bij het plan behorende stukken	6
1.4 Voorheen geldende bestemmingsplan	6
Hoofdstuk 2 Beleid	9
2.1 Rijksbeleid	9
2.2 Water	10
2.3 Natuur	11
2.4 Provinciaal beleid	13
2.5 Gemeentelijk beleid	23
Hoofdstuk 3 Onderzoek	30
3.1 Beschrijving van de huidige situatie	30
3.2 Onderzoeken	32
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	51
4.1 Algemeen	51
4.2 Beschrijving gewenste situatie	51
Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels	55
5.1 Opzet van de regels	55
5.2 Verantwoording van de regels	56
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	58
Hoofdstuk 7 Vooroverleg en inspraak	59
7.1 Vooroverleg	59
7.2 Inspraak	59
7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	59
Hoofdstuk 8 Zienswijzen en kennisgeving	60

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het voormalige agrarisch bedrijfsperceel aan de Hoevenweg 6 en 8 in het buitengebied van de gemeente Dalfsen. Op het voormalige agrarische bedrijfsperceel bevinden zich twee woningen (Hoevenweg 6 en 8), een hooiberg en een schuur.

Initiatiefnemer is voornemens deze locatie te transformeren tot een duurzaam, energieneutraal en sociaal woonerf met drie woningen en zes onzelfstandige appartementen voor de opvang van jong volwassenen die tijdelijk en onder begeleiding woonruimte nodig hebben.

Om het vorenstaande te realiseren, worden de bestaande woningen met nummers 6 en 8 samengevoegd tot één woning, het recht van de woning die daarmee komt te vervallen, wordt elders op het perceel teruggebouwd. Binnen de te samenvoegen woningen worden tevens zes onzelfstandige appartementen gerealiseerd. Een derde woning wordt gerealiseerd met toepassing van het 'Sloop voor kansen' beleid van de gemeente Dalfsen. Voor de toepassing van de het 'Sloop van Kansen' beleid worden sloopmeters van vier locaties betrokken. De onderstaande tabel geeft een overzicht van deze locaties.

Locatie	Sloopmeters
Molenhoekweg 8a, Dalfsen	150 m ²
Dwarsweg 11, Lemelerveld	248 m ²
Oosterhulst 60, Nieuwleusen	200 m ²
Welsummerweg 32, Dalfsen	260 m ²

Voor de locaties aan de Molenhoekweg 8a en de Welsummerweg 32 worden separate planologische procedures doorlopen. In deze planologische procedures worden de sloopmeters ook juridisch geborgd. Om die reden behoren deze locaties niet tot de scope van voorliggend bestemmingsplan.

De slooplocaties aan de Oosterhulst 60 in Nieuwleusen en de Dwarsweg 11 in Lemelerveld behoren wel tot de scope van voorliggend bestemmingsplan. Voor deze locaties wordt de sloop van de te slopen bebouwing juridisch vastgelegd.

Tot slot worden de locatie aan de Hoevenweg 6 en 8, de Oosterhulst 60 en de Dwarsweg 11 landschappelijk ingepast.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Voor deze ontwikkeling dient het bestemmingsplan dan ook te worden herzien. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders voor het initiatief. Voorliggende toelichting toont aan dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit de percelen behorende bij de Hoevenweg 6 en 8 in Dalfsen, de Oosterhulst 60 in Nieuwleusen en de Dwarsweg 11 in Lemelerveld. Hierna wordt per locatie op de ligging ingegaan.

Hoevenweg 6 en 8, Dalfsen

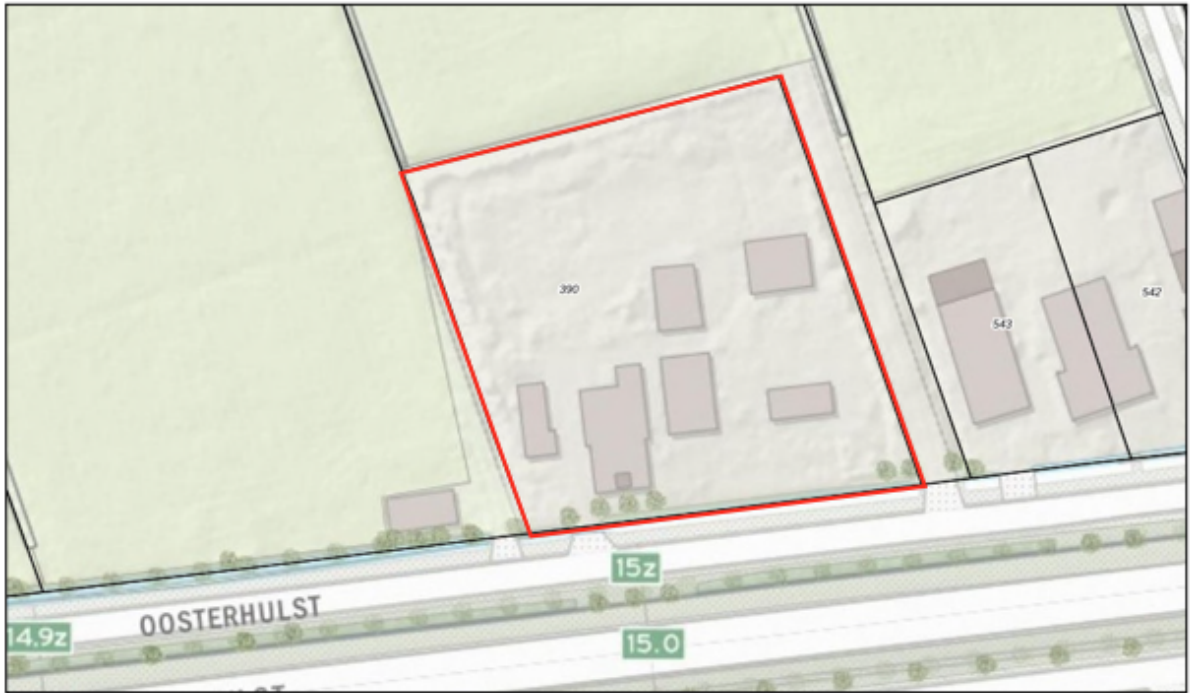
De locatie aan de Hoevenweg 6 en 8 in Dalfsen bestaat uit verschillende percelen. De percelen staan kadastraal bekend als gemeente Dalfsen, sectie P, perceelnummers 897 t/m 909. In afbeelding 1.1 is de ligging van dit deelgebied met de rode belijning weergegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging deelgebied Hoevenweg 6 en 8, Dalfsen (Bron: PDOK, bewerkt)

Oosterhulst 60, Nieuwleusen

De locatie van het deelgebied aan de Oosterhulst 60 in Nieuwleusen bestaat uit het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Nieuwleusen, sectie P, perceelnummer 390. In afbeelding 1.2 is de ligging van dit deelgebied met de rode belijning weergegeven.



Afbeelding 1.2: Ligging deelgebied Oosterhulst 60, Nieuweusen (Bron: PDOK, bewerkt)

Dwarsweg 11, Lemelerveld

De locatie van het deelgebied aan de Dwarsweg 11 in Lemelerveld bestaat uit het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Dalfsen, sectie U, perceelnummers 179 en gedeeltelijk 564. In afbeelding 1.3 is de ligging van dit deelgebied met de rode belijning weergegeven.



Afbeelding 1.3: Ligging deelgebied Dwarsweg 11, Lemelerveld (Bron: PDOK, bewerkt)

Opgemerkt wordt dat de hiervoor opgenomen weergave slechts indicatief is, voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt dan ook verwezen naar de verbeelding.

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "17e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Hoevenweg 6 en 8" bestaat uit de volgende stukken:

- a. Toelichting, met bijlagen;
- b. Verbeelding met identificatienummer NL.IMRO.0148.BgemDlfshz17-vs01;
- c. Regels.

1.4 Voorheen geldende bestemmingsplan

1.4.1 Algemeen

Het plangebied bevindt zich binnen de begrenzing van de bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan 7e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen". Dit bestemmingsplan is op 26 april 2021 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Dalfsen. Het verzamelplan betreft een herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied Dalfsen" zoals vastgesteld op 24 juni 2013 en zover deze sindsdien is herzien. In het jaarlijkse 'Verzamelplan Buitengebied' bundelt de gemeente verschillende plannen in het buitengebied tot één nieuw bestemmingsplan.

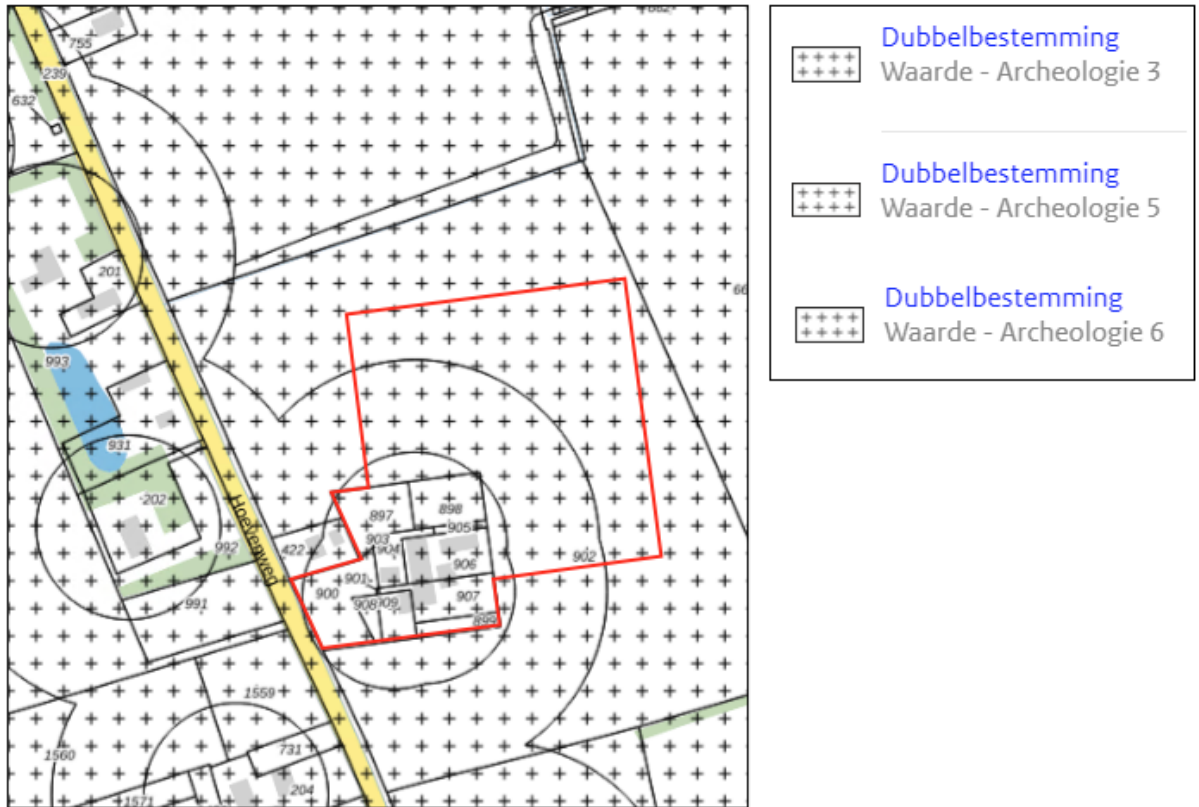
Op voorhand wordt opgemerkt dat voor de locaties aan de Oosterhulst 60 in Nieuwleusen en de Dwarsweg 11 in Lemelerveld het vigerend planologisch regime ondergeschikt van belang is. Voor beide locaties geldt een woonbestemming. Deze woonbestemming blijft als gevolg van voorliggend bestemmingsplan onveranderd, met uitzondering dat de te slopen bebouwing op deze locaties planologisch gezien worden wegbestemd.

In afbeelding 1.4 is een uitsnede van de verbeeldingen van het bestemmingsplan "Buitengebied Dalfsen" ter plaatse van de Hoevenweg 6 en 8 opgenomen, het deelgebied is hierin indicatief aangegeven met de rode omlijning.



Afbeelding 1.4: Uitsnede geldend bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijke Plannen, bewerkt)

In de 5e herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied van Dalfsen ("Chw bestemmingsplan 5e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen"), is de locatie aan de Hoevenweg 6 en 8 voorzien van diverse archeologische dubbelbestemmingen. Het vorenstaande is in afbeelding 1.5 weergegeven.



Afbeelding 1.5: Uitsnede bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan 5e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen" (Bron: Ruimtelijke Plannen, bewerkt)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het deelgebied Hoevenweg 6 en 8 voorzien van de enkelbestemming 'Agrarisch' en de gebiedsaanduiding 'agrarisch bedrijf a'. Opgemerkt wordt dat met het 5e verzamelplan "Chw bestemmingsplan 5e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen" het plangebied tevens is voorzien van de archeologische dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 5' en 'Waarde - Archeologie 6'.

Bestemming 'Agrarisch'

Gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn onder andere bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, bestaande infrastructurele voorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, extensieve recreatie, behoud, bescherming en/of herstel van de landschappelijke waarde en bestaande paardenbakken, inclusief de bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

Door middel van de gebiedsaanduiding 'agrarisch bedrijf a' is bepaald dat de oppervlakte van het bouwperceel ter plaatse niet groter mag zijn dan 15.000 m².

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3, 5 en 6

De voor 'Waarde - Archeologie 3, 5 en 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en vaststelling

van archeologische waarden.

1.4.3 Strijdigheid

De voorgenomen ontwikkeling is qua bouw- en gebruiksmogelijkheden niet in overeenstemming met het vigerend planologisch regime.

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Enerzijds dient het voornemen aan de Hoevenweg 6 en 8 planologisch worden geregeld. Anderzijds dienen de sloopmeters ter plaatse van de slooplocaties planologisch te worden wegbestemd. In voorliggende plantoelichting wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 2 **Beleid**

2.1 **Rijksbeleid**

2.1.1 **Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

2.1.1.1 *Algemeen*

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

2.1.1.2 *Vier prioriteiten*

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

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

2.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

2.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van het rijksbeleid

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

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

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het toevoegen van één woning en zes onzelfstandige appartementen. Gelet op de hiervoor genoemde uitspraak van de Afdeling is in voorliggend geval dan ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

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

2.2 Water

2.2.1 Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW), is een Europese richtlijn. Deze richtlijn is bedoeld om de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in Europa op goed niveau te houden en te krijgen. Het doel is om in 2015 een goede ecologische en chemische toestand voor alle oppervlaktewateren te hebben en een goede chemische en kwantitatieve toestand voor alle grondwateren. Voor grondwater betekent dit onder meer dat er geen directe lozingen mogen plaatsvinden en de toename van chemische verontreiniging moet worden voorkomen.

Het grondgebied van de gemeente Dalfsen behoort tot het stroomgebied van de Rijn, deelgebied Rijn-Oost. Voor dit deelgebied is in 2009 het stroomgebiedsbeheerplan vastgesteld.

2.2.2 Nationaal Waterplan 2

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

2.2.3 Waterbeleid 21e eeuw

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

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

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

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

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

2.3 Natuur

2.3.1 Vogel- en Habitatrichtlijn

Natura 2000 is een netwerk van beschermde natuurgebieden, dat door de lidstaten van de Europese Unie wordt opgezet. Het Natura 2000-netwerk dient ter bescherming van zowel de gebieden (natuurlijke habitatten) als wilde flora en fauna op het Europese grondgebied van de lidstaten. Natura 2000 wordt op zijn beurt weer gevormd door de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992). Deze richtlijnen richten zich op de (directe) bescherming van soorten en op de instandhouding van hun leefgebieden en andere natuurlijke habitatten. Sinds 1 oktober 2005 vallen de Natura 2000-gebieden samen met de beschermde natuurmonumenten (voorheen (staats)natuurmonumenten) onder de Natuurbeschermingswet 1998. Daarnaast was het soortenbeleid uit de Vogel- en Habitatrichtlijn vertaald in de Flora- en faunawet. Per 1 januari 2017 is deze wetgeving opgenomen in de Wet Natuurbescherming.

2.3.2 Wet natuurbescherming

Vanaf 1 januari 2017 is de wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

2.3.2.1 Gebiedsbescherming

Met het onderdeel gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming (Wnb) worden waardevolle, kwetsbare Natura 2000-gebieden beschermd. Hiermee voldoet de provincie aan internationale verdragen en de Europese regelgeving voor de beschermde natuurgebieden en beschermde soorten planten en dieren in die gebieden. De provincie Overijssel kent 25 Natura 2000-gebieden.

Voor het uitvoeren van een handeling die schadelijk kan zijn voor een beschermd natuurgebied is een vergunning nodig. Dit zijn met name activiteiten waarbij stikstof vrijkomt, zoals het uitbreiden van een bestaand veehouderijbedrijf of het bouwen van een nieuwe fabriek. Soms is een vergunning nodig voor de uitstoot van stikstof.

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

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

2.3.2.2 Soortenbescherming

De aanwezigheid van veel verschillende planten- en diersoorten in voldoende aantallen, in ecologisch gezonde natuurgebieden, zorgt ervoor dat de natuur tegen een stootje kan. Sommige soorten, zoals vleermuizen, gierzwaluwen, steenuilen en huismussen, zijn kwetsbaar. In een dichtbevolkt land als Nederland is daarom goede bescherming voor de aanwezige natuur belangrijk. Wanneer het met de natuur goed gaat, kunnen economische en andere maatschappelijke activiteiten meer ruimte krijgen.

Met het onderdeel soortenbescherming in de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermt de provincie plant- en diersoorten die in het wild voorkomen. Alle vogels en ruim 230 plant- en diersoorten vallen onder de bescherming van deze wet, met als doel de biodiversiteit te bevorderen. In de wet is een aantal verboden opgenomen. Het is bijvoorbeeld verboden om beschermde dieren opzettelijk te doden, te verstoren of te verjagen of om voortplantingsplaatsen en rustplaatsen te beschadigen en vernielen. In bepaalde situaties is het mogelijk deze verboden te overtreden, maar daarvoor is dan wel een vrijstelling of een ontheffing nodig.

Zorgplicht: Of dieren en planten beschermd zijn of niet, de Wnb schrijft voor dat nadelige gevolgen voor planten en dieren moeten worden voorkomen. Er moet dan ook zorgvuldig worden omgaan met de omgeving. Deze zogenoemde zorgplicht geldt voor iedereen.

2.3.3 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

In het Natuurnetwerk Nederland liggen de volgende natuurgebieden:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur wordt aangelegd;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.

Binnen de provincie Overijssel is de begrenzing van deze gebieden op perceelsniveau vastgelegd, namelijk in de provinciale Omgevingsvisie. De bescherming van de gebieden is geregeld in de provinciale Omgevingsverordening Overijssel.

In paragraaf 3.2.4 wordt ingegaan op de voor het plangebied relevante natuuraspecten.

2.4 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie en 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. De omgevingsvisie en omgevingsverordening zijn sindsdien meerdere keren geactualiseerd. Sinds 1 februari 2022 zijn de meest recente geactualiseerde Omgevingsvisie en -verordening vastgesteld.

2.4.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel, Beken Kleur

De Omgevingsvisie is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofddoelstelling 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 beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

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

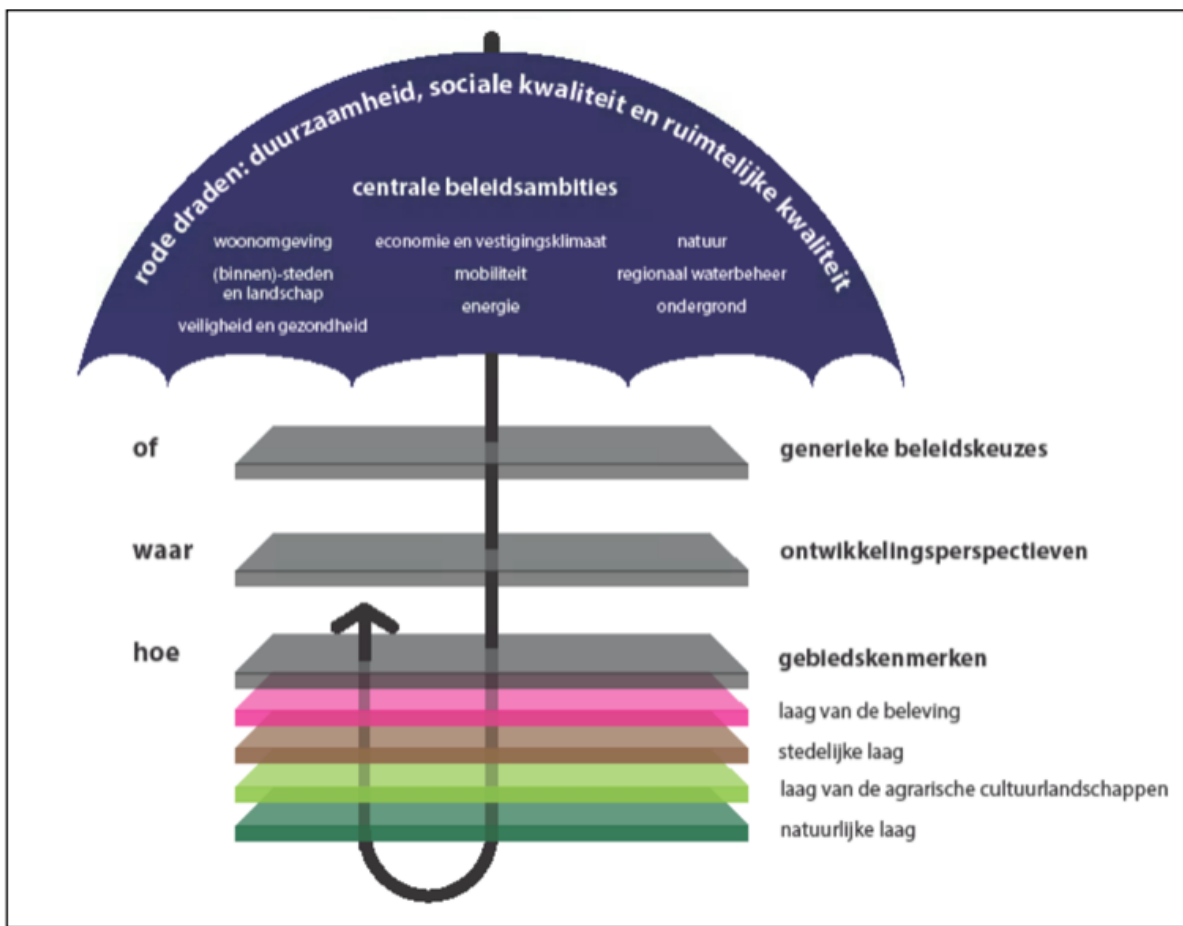
2.4.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Afbeelding 2.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 2.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Hierna worden de lagen nader toegelicht.

Of - generieke beleidskeuzes

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

In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

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

Waar - ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de of-vraag, is de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale

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

Hoe - gebiedskenmerken

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

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

2.4.3 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

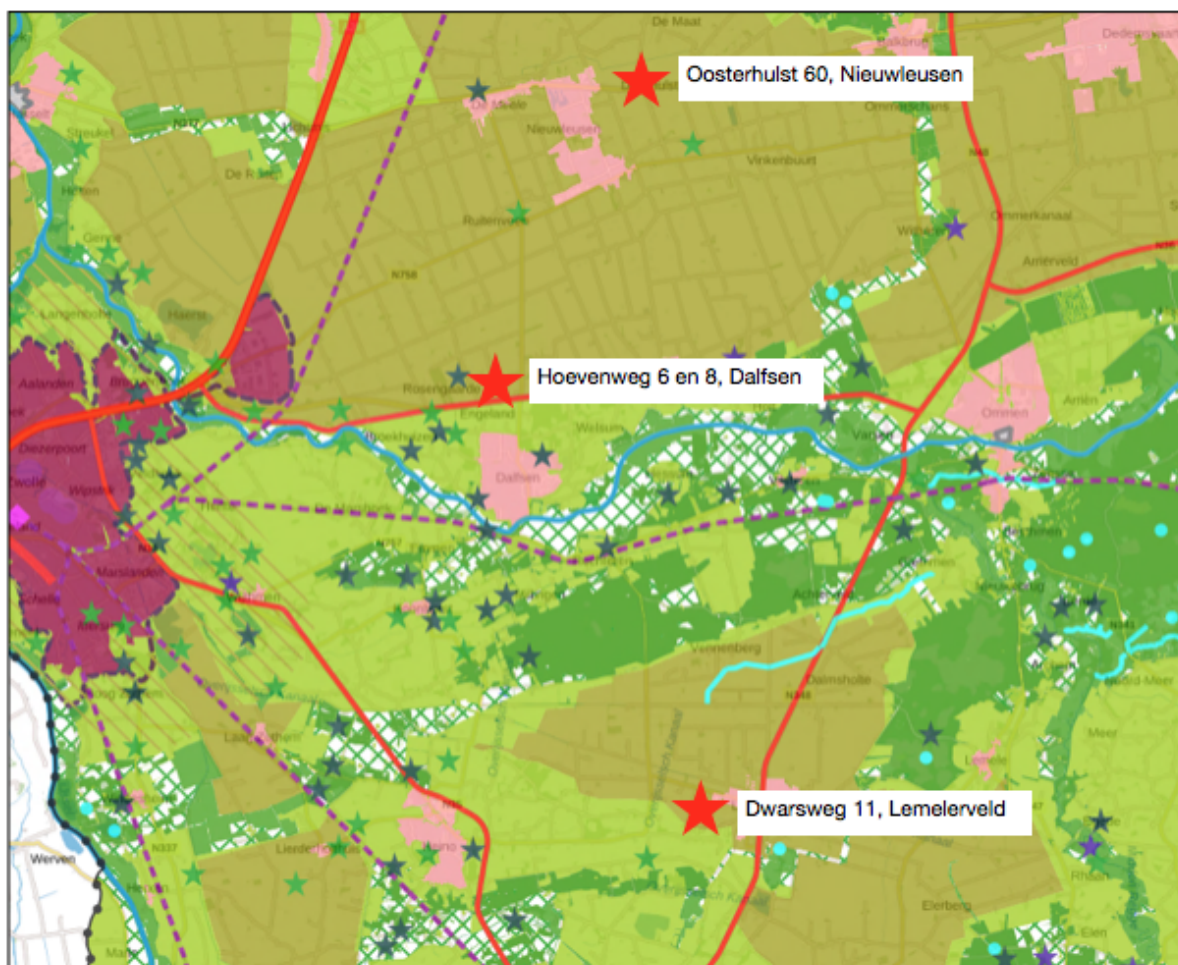
Als het concrete initiatief wordt getoetst aan de Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

2.4.3.1 Generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening Overijssel 2017. Deze worden nader toegelicht in paragraaf 2.4.4.

2.4.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'. Afbeelding 2.2 bevat een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart.



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

'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'

Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de landbouw, rekening houdend met specifieke omstandigheden en de grenzen aan de mogelijkheden van het waterbeheer (onder andere door de klimaatverandering).

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

Het plangebied ligt in een gebied dat bedoeld is voor zowel landbouw als wonen. Ten aanzien van de locaties aan de Dwarsweg 11 en de Oosterhulst 60 wordt opgemerkt dat ter plaatse enkel sprake is van het slopen van bebouwing. Van een functiewijziging op deze locaties is geen sprake.

Voor de locatie aan de Hoevenweg 6 en 8 in Dalfsen geldt dat sprake is van een ontwikkeling die aansluit bij de ruimtelijk-functionele structuur van de omgeving in combinatie met een versterking van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. In dit bestemmingsplan zal tevens worden aangetoond dat de nieuwe functie geen belemmering met zich meebrengt ten aanzien van nabijgelegen functies en relevante milieu- en omgevingsaspecten. De woning beperkt agrarische bedrijven in de omgeving niet in hun bedrijfsvoering (zie paragraaf 3.2.9). Voorliggend initiatief

betreft een ontwikkeling, die passend is binnen de ambities van het geldende ontwikkelingsperspectief.

2.4.3.3 Gebiedskenmerken

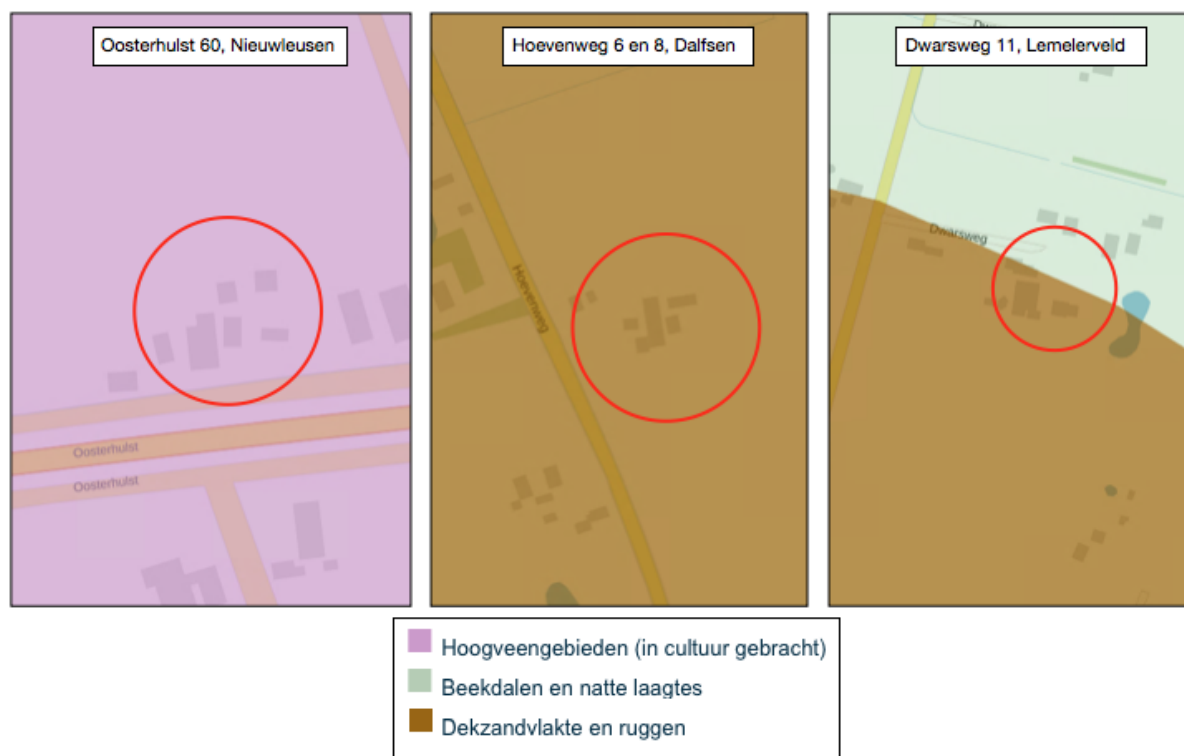
Met behulp van de gebiedskenmerken, de 'Natuurlijke laag', de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap', de 'Stedelijke laag' en de 'Laag van de beleving', wordt de doorwerking van het provinciaal ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de Omgevingsvisie op gebieds- en uitvoeringsniveau geborgd. Bij ieder nieuw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

In voorliggend geval gelden er ter plaatse van het plangebied geen gebiedskenmerken vanuit de 'Stedelijke laag'. Deze laag wordt daarom buiten beschouwing gelaten.

1. De 'Natuurlijke laag'

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

In afbeelding 2.3 is een uitsnede van de drie deelgebieden binnen de 'Natuurlijke laag' weergegeven. Het plangebied ligt binnen de gebiedstypen 'Hoogveengebieden (in cultuur gebracht)', 'Dekzandvakte en ruggen' en 'Beekdalen en natte laagtes'.



Afbeelding 2.3: Uitsnede gebiedskenmerken Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

'Hoogveengebieden (in cultuur gebracht)'

Op waterhuishoudkundig geïsoleerde plekken (waar het regenwater wordt vastgehouden) ontwikkelde zich in het zandgebied op kleine en grote schaal hoogveen; onder invloed van regenwater ontstonden veenmoerassen. Deze groeiden als een dikke spons van veenmossen steeds verder omhoog, los van het grondwater. De extreme zure en voedselarme omstandigheden leidden tot natte, slecht toegankelijke moerasgebieden, waar vrijwel geen boom kon groeien. De hoogveenrestanten worden gekenmerkt door een hoge waterkwaliteit,

een hoge waterstand en een hoge natuurkwaliteit. Lokaal is sprake van “levend hoogveen” (veenaangroei). De ambitie is om de hoogveenrestanten in stand te houden en op een aantal plekken het hoogveen opnieuw tot groei te brengen. Het open natte karakter is hierbij een belangrijke kwaliteit. De inzet is op de randen tussen de hoogveenrestanten en de hoogveenontginningsgebieden landschappelijk leesbaar te maken als ontgonnen deel van het oorspronkelijk veenlandschap. Zo ontstaat een samenhangend en leesbaar landschap in de hoogveengebieden en een overgang naar heide en schaalgraslanden eromheen.

'Dekzandvlakte en ruggen'

De afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen en de daarbij horende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. Opvallend is de overwegend oost-west georiënteerde richting van ruggen en dalen. Dekzandvlaktes en ruggen dienen een beschermende bestemming te krijgen gericht op de instandhouding van het huidige reliëf. Als ontwikkelingen plaatsvinden dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar maken en beleefbaar maken van hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn uitgangspunt bij inrichting. De strekkingsrichting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, dient uitgangspunt te zijn.

'Beekdalen en natte laagtes'

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren.

Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting.

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

Ter plaatse van de drie deelgebieden zijn de kenmerken van het oorspronkelijke landschap nauwelijks meer waarneembaar. Dit komt hoofdzakelijk doordat ter plaatse van de slooplocaties sprake is van twee bestaande woonpercelen die als zodanig zijn ingericht en in gebruik zijn. Ter plaatse van de Hoevenweg 6 en 8 in Dalfsen is sprake van gronden die in gebruik zijn (geweest) ten behoeve van een agrarisch bedrijf inclusief gronden die in cultuur is gebracht ten behoeve van de landbouw. In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op het agrarisch cultuurlandschap.

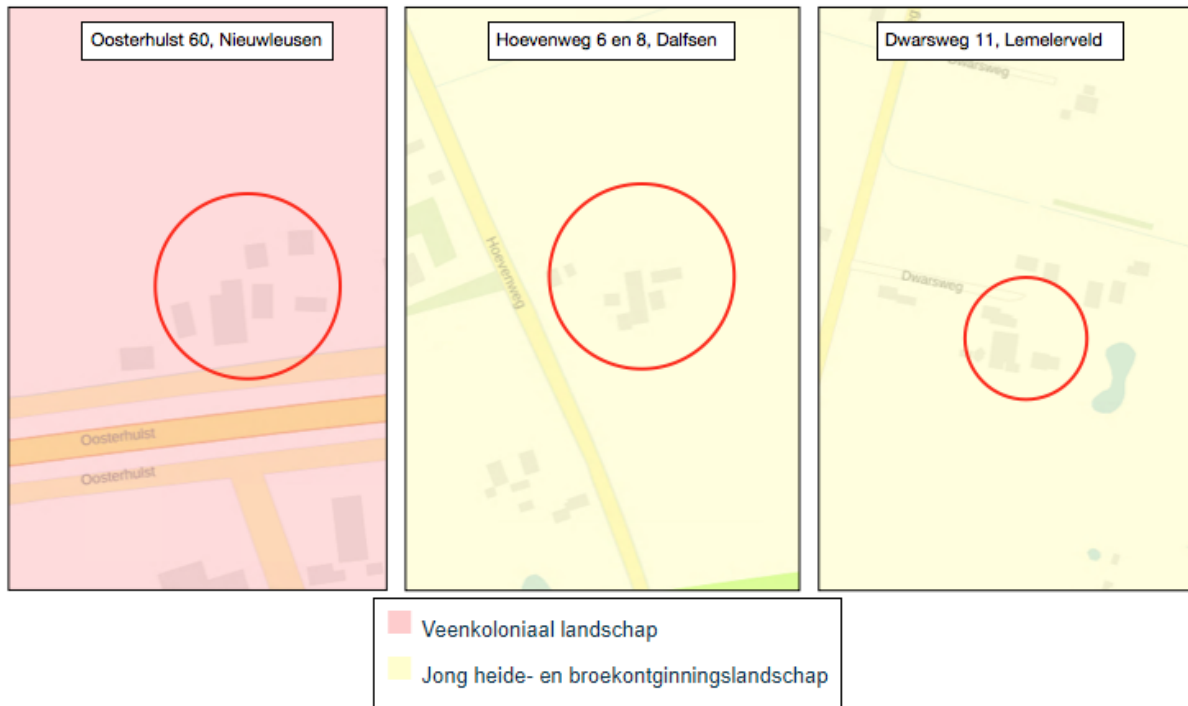
Met ruimtelijke kwaliteitsplannen voor zowel de locatie aan de Hoevenweg 6-8, als de twee slooplocaties die zijn meegenomen in voorliggend bestemmingsplan (zie bijlagen 1, 2 en 3) wordt het, in dit bestemmingsplan besloten, plan op een landschappelijk verantwoorde manier in het landschap ingepast. Hierdoor sluit de locatie na de uitvoering van het plan goed aan bij de gebiedskenmerken van het omliggende landschap. Hierdoor wordt geconcludeerd dat de 'Natuurlijke laag' geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

2. De 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'

In het agrarisch cultuurlandschap is het van belang dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die benut. Ter plaatse van dit landschap is nooit sprake geweest van ideeën over schoonheid. Wel werden ze in de loop van de tijd meer gewaardeerd om de

ruimtelijke kwaliteiten hiervan. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is hier gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

De drie deelgebieden zijn op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met de gebiedstypen 'Veenkoloniaal landschap' en 'Jonge heide- en broekontginningslandschap'. In afbeelding 2.4 wordt dit weergegeven.



Afbeelding 2.4: Uitsnede gebiedskenmerken Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

'Veenkoloniaal landschap'

Kenmerkend voor het veenkoloniaal landschap zijn de grootschalige open landschappen met een lineaire bebouwings-, verkavelings- en ontwateringsstructuur die zijn ontstaan door grootschalige ontginning van de hoogveengebieden. Het Overijssels veenkoloniaal landschap is deel van een groter geheel dat zich uitstrekt over Groningen en Drenthe. Het is gevormd door ontginners en boeren uit met name het noorden. Typische Groningse boerderijen staan hier doorgaans naast de Overijsselse boerderijen. De ambitie is gericht op de versterking van de aantrekkelijkheid, de leefbaarheid en de kwaliteit van dit landschap. Het gaat dan met name om de grote maat en de vergezichten. De norm is een beschermende bestemmingsregeling gericht op instandhouding van de grote open ruimtes, de vergezichten en het contrast tussen deze ruimtes en bestaande verdichte zones. Als ontwikkelingen plaatsvinden in het veenkoloniaal landschap dan dragen deze bij aan het behoud en de versterking van bijzondere architectuur, de linten in het landschap en de open ruimtes.

'Jonge heide- en broekontginningslandschap'

Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven

liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat. Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

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

In ruimtelijk kwaliteitsplannen (zie bijlage 1, 2 en 3 bij deze toelichting) is weergegeven dat de deelgebieden op een zorgvuldige manier in het landschap worden ingepast. Hierbij is rekening gehouden met de bestaande landschappelijke kwaliteiten van de omgeving. De ontwikkeling in het plangebied sluit dan ook aan bij het gebiedskenmerk van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

3. De 'Laag van de beleving'

Deze laag gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid. De laag benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.

Het plangebied is op gebiedskenmerkenkaart in de 'Laag van beleving' aangemerkt als 'Donkerte'.

'Donkerte'

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

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

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

Ter plaatse van de Hoevenweg 6 en 8 wordt een agrarisch bedrijf beëindigd en worden woningen teruggebouwd. Per saldo wordt geen onevenredige toename van kunstlicht verwacht. Ter plaatse van een agrarisch bedrijf is doorgaans sprake van meer en contact gebruik van kunstlicht. Bij woningen is hier in mindere mate sprake van. Daarnaast vindt minimale noodzakelijke toepassing van kunstlicht plaats, waarbij onnodig kunstlicht wordt vermeden. Daarmee vormt het initiatief geen belemmering voor de "Laag van beleving".

2.4.4 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn de artikelen 2.1.3 (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) 2.1.5 (ruimtelijke kwaliteit), 2.1.6 (kwaliteitsimpuls groene omgeving), 2.2.2 (realisatie nieuwe woningen) en 2.14.4 (overstroombaar gebied) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 2.1.3)

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, waarbij ter compensatie één woning mag worden gebouwd. Tevens wordt een extra woning gebouwd ter compensatie van het samenvoegen van twee woningen tot één woning.

Per saldo is geen sprake van extra ruimtegebruik door bouwen en verharding op de groene omgeving, maar juist een afname. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel.

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

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.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (Artikel 2.1.6 lid 1)

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 en 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het voorliggende plan leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving (het buitengebied) van de gemeente Dalfsen. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- door het slopen van ruim 850 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, neemt de hoeveelheid landschapontsierende bebouwing in het buitengebied af;
- saneren van ondienstige erfverharding;
- het versterken van de landschappelijke kwaliteit (zie ook hoofdstuk 4), door de slooplocaties en de bouwlocatie conform de gebiedskenmerken landschappelijk in te passen;
- het toevoegen van een maatschappelijke functie (de opvangfunctie) aan de Hoevenweg 6 en 8.

De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan in verhouding tot de geboden ontwikkelingsmogelijkheden.

Realisatie nieuwe woningen (Artikel 2.2.2; leden 1 en 2)

Lid 1;

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

Lid 2;

De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Zoals gesteld in paragraaf 3.1.2 van deze toelichting wordt slechts één woning toegevoegd. Het initiatief is in overeenstemming met de geldende woonafspraken die zijn gemaakt binnen zowel de gemeente als tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming. Voor een nadere toelichting wordt specifiek verwezen naar paragraaf 3.3.

De voorgenomen ontwikkeling is hierdoor in overeenstemming met artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen.

Overstroombaar gebied (Artikel 2.14.4)

1. *Bestemmingsplannen die betrekking hebben op het overstroombaar gebied als zodanig op de kaart Watergebiedsreserveringen zijn aangegeven, voorzien alleen in nieuwe stedelijke functies binnen deze gebieden als in het desbetreffende bestemmingsplan zodanige voorwaarden worden gesteld dat de veiligheid ook op lange termijn voldoende is gewaarborgd.*
2. *De toelichting op bestemmingsplannen die betrekking hebben op gebieden als bedoeld in lid 1, is voorzien van een overstromingsrisicoparagraaf die inzicht biedt in:*
 - a. *de risico's bij overstroming;*

- b. *de maatregelen en de voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen dan wel te beperken.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening Overijssel

In paragraaf 3.2.11 worden de wateraspecten, alsmede de risico's voor overstromingen behandeld. Hieruit blijkt dat, met in acht neming van een aantal maatregelen, gevolgen aangaande overstromingsrisico's tot het aanvaardbare kunnen worden gereduceerd. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het gestelde in artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening.

2.4.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Structuurvisie Buitengebied gemeente Dalfsen

2.5.1.1 Algemeen

Op 25 juni 2012 is de 'Structuurvisie Buitengebied gemeente Dalfsen' door de gemeenteraad vastgesteld. Aanleiding voor het opstellen van een structuurvisie is de wens vanuit de gemeente om een actuele en heldere toekomstvisie te hebben voor het buitengebied. De structuurvisie spreekt zich uit over de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Doel is om de verschillende belangen af te wegen en overeenstemming te bereiken over de te volgen koers voor de komende 10-20 jaar. De structuurvisie is richtinggevend en vormt de basis voor toekomstig ruimtelijk beleid.

2.5.1.2 Visie op het buitengebied van Dalfsen

Dalfsen is een plattelandsgemeente bij uitstek. Bossen, landerijen, rivieren en wateringen geven het buitengebied van de gemeente zijn eigen kracht en identiteit. Het buitengebied is ook een gebied waar de mensen wonen, werken en recreëren. Landbouw is een belangrijke drager van de plattelandseconomie. In de richting van 2030 spreekt de gemeente de ambitie uit, die eerder al eens is verwoord in de Plattelandsvisie, 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.

2.5.1.3 Deelgebied: Landschap van jonge heideontginningen (noord)

In de structuurvisie is het buitengebied opgedeeld in deelgebieden. Het plangebied behoort tot het deelgebied 'Landschap van jonge heideontginningen (noord)'. Binnen dit deelgebied is met name het thema wonen relevant.

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

2.5.1.4 *Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Buitengebied gemeente Dalfsen*

In voorliggend geval wordt op basis van het gemeentelijke beleid 'Sloop voor kansen', de bouw van een extra woning mogelijk gemaakt. Door middel van het VAB-beleid worden de te realiseren zes onzelfstandige appartementen gerealiseerd.

In paragraaf 2.5.3 wordt voorliggend initiatief getoetst aan het relevante 'Sloop voor kansen' beleid getoetst. Kortheidshalve wordt naar deze paragraaf verwezen.

Een belangrijk onderdeel van de voorgenomen ontwikkeling is de landschappelijke inpassing van het plangebied. Voor de drie deelgebieden die het plangebied vormen, is per deelgebied een inpassingsplan gemaakt. Door middel van de inpassingsplannen wordt het plangebied ingepast in het landschap.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling past binnen de in 'Structuurvisie Buitengebied gemeente Dalfsen' geformuleerde ambities.

2.5.2 **Woonvisie 2019-2024**

2.5.2.1 *Algemeen*

In november 2019 heeft de gemeente Dalfsen een actuele woonvisie vastgesteld. Deze woonvisie is de opvolger van de Woonvisie 2016 t/m 2020. Een actualisatie was nodig, omdat de woningmarkt de afgelopen jaren is veranderd. Door de actualisatie zorgt de gemeente ervoor dat het kan blijven sturen op basis van actuele inzichten en maatregelen die passen bij de huidige woningmarkt.

De doelstellingen die in de vorige de vorige woonvisies zijn opgenomen, zijn nog onverminderd actueel. Dat zijn:

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

De doelstellingen zijn uitgewerkt in de volgende vijf thema's:

1. Wonen, zorg en welzijn;
2. Betaalbaarheid;
3. Bestaande woningvoorraad;
4. Nieuwbouw;
5. Overige doelgroepen.

Naast deze vijf thema's zijn er vier algemene principes die in alle thema's terug moeten kernen. Dit zijn:

- Leefbaarheid;
- Duurzaamheid;
- Flexibiliteit;
- Burgerinitiatief;

Dit betekent dat alle instrumenten en maatregelen die worden ingezet op de vijf thema's de leefbaarheid moeten bevorderen, duurzaam en flexibel moeten zijn, waarbij de initiatieven vanuit de samenleving zoveel mogelijk worden ondersteund.

2.5.2.2 *Woningbehoefte*

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

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

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

De provincie staat toe dat de komende 10 jaar (2016-2026) 1.022 woningen aan de voorraad worden toegevoegd. Op dit moment worden nieuwe woonafspraken gemaakt. Het ziet er naar uit dat deze leiden tot maximaal 1.030 woningen in de periode 2018-2028. Dat zijn voor de periode van deze woonvisie gemiddeld 120 woningen per jaar, omdat de behoefte in de eerste vijf jaar wat groter is dan in de laatste vijf jaar. Het woningbehoefteonderzoek van 2018 geeft aan dat het woningtekort veel groter is.

Kansen voor de invulling van de nieuwbouwambitie liggen er in de eerste plaats door benutting van inbreidings- en herstructureringslocaties en transformatie van bebouwing. Belangrijke randvoorwaarde hierbij is dat de invulling een verbetering oplevert van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Groene locaties in bestaand gebied blijven zoveel mogelijk behouden.

2.5.2.3 *Wonen in het buitengebied*

Voor het realiseren van woningen in het buitengebied zijn de volgende instrumenten van belang:

- Regeling Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB's)

Doel van het VAB-beleid is om bij te dragen aan het realiseren van Nieuwe Economische Draggers voor het landelijk gebied, ofwel het benutten van de resterende economische waarde van VAB voor andere functies. Dit is in het belang van een leefbaar platteland en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. De regeling biedt kansen en mogelijkheden om karakteristieke vrijkomende agrarische bebouwing op een passende, andere manier te gaan gebruiken, zoals voor bewoning en zorg.

- Sloop voor Kansen (voorheen Rood voor Rood)

Het hoofddoel van deze regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied door sloop van landschapsontsienderende agrarische bedrijfsgebouwen en door verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Ter compensatie van de sloop van minimaal 850 m² landschapsontsienderende bedrijfsgebouwen met asbest of 1.000 m² zonder asbest kunnen onder voorwaarden één of meer bouwkavels voor een woning worden toegekend.

Op dit moment zijn deze twee regelingen afdoende om de woonmogelijkheden in het buitengebied te benutten.

2.5.2.4 *Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie 2019-2024*

De voorgenomen ontwikkeling draagt op bescheiden wijze bij aan de woningbehoefte in de gemeente Dalfsen. Het gaat om het toevoegen van een wooneenheid en zes onzelfstandige woningen in het buitengebied. Conform het woonbeleid, wordt hiervoor toepassing gegeven aan het VAB-beleid en sloop voor kansen beleid (zie paragraaf 2.5.3).

Tot slot draagt de ontwikkeling bij aan de ruimtelijke kwaliteit in het gebied en de woon- en leefomgeving, door het plangebied landschappelijk in te passen alsmede door landschapsontsienderende bebouwing te slopen. Dit initiatief voldoet aan de uitgangspunten van de woonvisie van de gemeente Dalfsen.

2.5.3 **Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen**

2.5.3.1 *Algemeen*

Op 28 februari 2022 heeft de raad van de gemeente Dalfsen de 'Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen' vastgesteld. Deze beleidsregels leggen vast hoe de gemeente Dalfsen omgaat met rood voor rood-ontwikkelingen, hergebruik van agrarische bebouwing (VAB) en de kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO).

Het hoofddoel van het toepassen van sloop voor kansen en hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing (VAB) en de kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO) is het verbeteren

van de ruimtelijke kwaliteit en het behouden van een sociaal economisch leefbaar landelijk gebied van de gemeente.

In voorliggend geval zijn de onderdelen 'sloop voor kansen' en 'hergebruik vrijkomende (agrarische) bebouwing van belang. Deze onderdelen worden hierna nader belicht.

2.5.3.2 Sloop voor kansen

Sloop voor kansen is een verdere vereenvoudiging en uitbreiding van mogelijkheden voor rood voor rood en de invulling van de regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving met sloop. Dit alles om het gebruik en de sloop van landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied verder te bevorderen en zo de ruimtelijke kwaliteit te behouden. Hierna wordt ingegaan op de algemene en specifieke voorwaarden met betrekking tot rood voor rood-ontwikkelingen waarbij een extra woning wordt gerealiseerd. De voorwaarden worden opgesomd en direct getoetst.

Sloop voor uitbreiding aantal woningen (rood voor rood +)

Algemene voorwaarden

- Het gaat om het slopen van landschapsontsierende gebouwen in het buitengebied van de gemeente Dalfsen.
 1. In voorliggend geval wordt landschapsontsierende bebouwing op van verschillende locaties benut. Op elke locatie is sprake van landschapsontsierende bebouwing.
- Sloop van leegstaande gebouwen/herinrichting van het erf waar de nieuwbouw plaatsvindt gaat altijd voor sloop op een ander erf of locatie.
 1. In voorliggend geval worden sloopmeters van locaties elders benut.
- Voordat van dit beleid gebruik kan worden gemaakt, moet alle illegale bebouwing op percelen waarop gesloopt en/of gebouwd wordt, gesloopt zijn.
 1. Er is geen sprake van illegale bebouwing.
- Er wordt altijd gebouwd op een bestaand erf en het totaal past bij de landschappelijke karakteristiek van het gebied en wordt goed ingepast. Het erfinrichtingsplan moet voldoen aan de Structuurvisie Buitengebied of de daarop volgende Omgevingsvisie, het Landschapsontwikkelingsplan, de gebiedskenmerken catalogus van de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel en de welstandsnota; (nieuwbouw gaat vergezeld van een landschapsplan).
 1. De te realiseren compensatiewoningen worden gerealiseerd op een bestaand erf. Zoals in paragraaf 4.2 is beschreven, wordt het plangebied landschappelijk ingepast. In het ruimtelijk kwaliteitsplan dat de landschappelijke inpassing beschrijft, is rekening gehouden met de ter plaatse geldende gebiedskenmerken.
- De compensatiewoning(en) (of andere mogelijkheden waarvoor het beleid wordt ingezet) wordt/worden pas vergund, als de ingebrachte landschapsontsierende gebouwen daadwerkelijk zijn gesloopt.
 1. Deze voorwaarde wordt door middel van een voorwaardelijke verplichting in voorliggend bestemmingsplan geborgd.
- Als sloopoppervlakte van andere erven komt dan het erf waar nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd dan moet ook voor deze (sloop)erven een erfinrichtingsplan worden opgesteld dat voldoet aan de Structuurvisie Buitengebied of de daarop volgende Omgevingsvisie, het Landschapsontwikkelingsplan, de gebiedskenmerken catalogus van de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel en de welstandsnota; (nieuwbouw gaat vergezeld van een landschapsplan).
 1. Voor elke locatie waar sloop plaatsvindt is een erfinrichtingsplan opgesteld.
- Elke aanvraag wordt in principe voorgelegd aan de ervenconsulent van het Oversticht.
 1. Hieraan is/wordt voldaan.
- Op erven (sloop en nieuwbouw) die deelnemen worden in ieder geval alle asbestdaken gesaneerd.
 1. Hieraan wordt voldaan.
- Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande in- en uitritten. De aanleg van nieuwe in- en uitritten is niet toegestaan.
 1. Hieraan wordt voldaan.
- De gesloopte gebouwen mogen niet meer herbouwd worden (rechten vervallen definitief).

1. De te slopen bebouwing (behorende tot de scope van voorliggend bestemmingsplan) worden door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels juridisch vastgelegd. Hiermee wordt vastgelegd dat de te slopen gebouwen niet kunnen worden herbouwd.
- Per bestaande woning blijft er 150 m² bijbehorende bouwwerken buiten de regeling. In veel gevallen blijft er namelijk recht om 150 m² bijbehorende bouwwerken opnieuw op te richten bij de bestaande woning en wordt dus niet permanent gesaneerd. Het is in het buitengebied ook niet wenselijk om veel minder dan 150 m² bijbehorende bouwwerken toe te staan. Daarnaast is het bij woningen in het buitengebied onder de vergunning vrije wettelijke voorwaarden vaak mogelijk bijbehorende bouwwerken op te richten tot 150 m². Het inperken van herbouwmogelijkheden tot minder dan 150 m² is dus lastig. Op percelen waar minder dan 150 m² bijbehorende bouwwerken aanwezig is compenserende sloop dus niet aan de orde.
 1. Hieraan wordt voldaan.
- Op een bestaand erf mag één kleine woning of één tiny house worden gebouwd. Een combinatie van deze twee woonvormen op één erf is niet toegestaan.
 1. Niet van toepassing.
- Bij uitbreiding voor bedrijfsmatige functies in het buitengebied is altijd sprake van noodzaak voor uitbreiding op de gevraagde plek. Het nut en de noodzaak voor de uitbreiding in het buitengebied in relatie tot verplaatsing naar stedelijk gebied (bedrijfsterrein) moet hierbij afgewogen worden.
 1. Niet van toepassing.
- Nieuwe en uitbreiding van functies moet wat betreft milieu/goed woon- en leefklimaat kunnen voldoen aan de eisen en andere wet- en regelgeving en mogen geen extra beperkingen geven aan omliggende bestaande (agrarische bedrijfs-)functies.
 1. Voor de inhoudelijke toetsing aan deze voorwaarde wordt verwezen naar paragraaf 3.2 van deze plantoelichting. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- Een combinatie van sloop voor kansen met hergebruik van bestaande gebouwen is mogelijk als hierbij ook aan de voorwaarden voor hergebruik uit hoofdstuk 5 wordt voldaan.
 1. Zie paragraaf 2.5.3.3.
- Als een ontwikkeling plaatsvindt in de door de provincie aangegeven Zone ondernemen met water en natuur blijft er altijd een extra bijdrage aan de waarden en kenmerken van deze zone gelden.
 1. Niet van toepassing.

Voorwaarden extra woning

- Minimale sloop voor één compensatiewoning van maximaal 750 m³ met bijbehorend bouwwerk van maximaal 150 m²:
 - a. 850 m² gebouwen met asbest
 - b. 1.000 m² gebouwen zonder asbest.
 - c. Bij combinaties van sloop met en zonder asbest wordt naar rato gerekend.
 1. In voorliggend geval wordt 858 m² aan landschapsontsierende bebouwing met asbest gesloopt. De sloop vindt plaats op vier verschillende locaties. Eén en ander is in paragraaf 4.2 beschreven.
- Alle oorspronkelijke (agrarische) bedrijfsmatige activiteiten op de percelen stoppen en ook andere verhardingen, silo's en dergelijke worden gesaneerd.
 1. Met uitzondering van de te hergebruiken bebouwing, wordt alle bebouwing gesloopt en worden de agrarische bedrijfsactiviteiten (aan de Hoevenweg 6 en 8) beëindigd.
- Als er meer dan 300 m² bijbehorende bouwwerken op een slooperf blijft staan wordt onderbouwd waarom dit passend is voor het landschap en waarvoor deze bijgebouwen voor het wonen noodzakelijk zijn.
 1. Voor alle locaties niet van toepassing. Enkel aan de Hoevenweg 6 en 8 blijft meer bebouwing staan. Echter, deze bebouwing wordt in het kader van het VAB-beleid hergebruikt. Nadere toetsing aan het VAB-beleid volgt later in deze paragraaf.

- Op een erf mag maar één keer Sloop voor kansen worden toegepast voor de bouw van (een) extra woning(en) op dat erf.
 1. Hier wordt aan voldaan.
- Bij meer dan de minimale m² mag een combinatie met de sloopfactor voor uitbreiding van bouwmogelijkheden bij woningen plaatsvinden.
 1. Niet van toepassing.
- De extra woning moet passen binnen de woningbouwopgave en afspraken van de gemeente Dalfsen.
 1. Zie paragraaf 2.5.2.

2.5.3.3 *Hergebruik vrijgekomen (agrarische) bebouwing*

Er zijn in het gehele buitengebied van de gemeente Dalfsen mogelijkheden voor Hergebruik van 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 toetsingscriteria.

In voorliggend geval zijn hoofdzakelijk de criteria behorende bij 'Wonen en Zorg' van belang.

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. Ook het wonen in niet-karakteristieke bijgebouwen kan onder deze voorwaarden worden toegestaan. 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 zal altijd in overleg gaan met de Eenheid Maatschappelijk Ontwikkeling van de gemeente. Hierbij wordt in ieder geval gekeken naar:
 1. Voorziet de (nieuwe) woonvorm in de lokale behoefte.
 2. Hoe de professionaliteit en continuïteit (voor zover relevant voor het specifieke project) gewaarborgd is.
 3. Richt het verzoek zich op “zolang mogelijk zelfstandig wonen”.
 4. Past de locatie van de woonvorm bij de specifieke zorgvraag van de toekomstige bewoners. (voor sommige doelgroepen is wonen in of nabij de kern voor het bereikbaar zijn van bijvoorbeeld voorzieningen (op fietsafstand) wenselijk, voor andere is dit niet noodzakelijk).

Toetsing van het initiatief aan de voorwaarden 'Wonen en Zorg'

In voorliggend geval wordt aan de Hoevenweg 6 en 8 een schuur heringericht ten behoeve van zes onzelfstandige appartementen voor de opvang van jongvolwassenen die tijdelijke en onder begeleiding woonruimte nodig hebben. Hiermee is sprake van een specifieke woonvorm die overeen komt met hetgeen in het beleid staat beschreven. De woonvorm op deze locatie is passend, aangezien een dergelijke doelgroep niet afhankelijk is van voorzieningen in de nabijheid van de woonomgeving. Echter wordt ter plaatse wel een woonmilieu gecreëerd waar een dergelijke doelgroep onder passende begeleiding tijdelijk kan wonen tot er zicht is op een permanente huisvesting.

De professionaliteit en continuïteit van de zorg wordt gewaarborgd doordat via een stichting de zorg zal worden verleend.

2.5.3.4 *Toetsing van het initiatief aan de Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen*

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen'.

2.5.4 Welstandsnota 2014

2.5.4.1 Algemeen

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

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

Het plangebied behoort tot het deelgebied 'Heide(ontginning)'. Hierna wordt op de ambities binnen dit deelgebied ingegaan.

2.5.4.2 Deelgebied Heide(ontginning)

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

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

Initiatiefnemers worden tevens uitgedaagd om te kiezen voor vernieuwende architectuur met gebruik van duurzame bouwprincipes. Het is daarbij zaak het karakter van dit gebied niet uit het oog te verliezen.

2.5.4.3 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota 2014

Zoals eerder is aangegeven, is voor de voorgenomen ontwikkeling een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. In het ruimtelijk kwaliteitsplan is qua positionering van de gebouwen rekening gehouden met de criteria uit het welstandsbeleid.

Bij de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen wordt het ontwerp getoetst aan de redelijke eisen van welstand.

Hoofdstuk 3 Onderzoek

3.1 Beschrijving van de huidige situatie

3.1.1 Huidige situatie plangebied

Hoevenweg 6 en 8, Dalfsen

Het deelgebied aan de Hoevenweg 6 en 8 in Dalfsen ligt in het buitengebied van de gemeente Dalfsen, op circa 1 kilometer ten noorden van de kern Dalfsen. De omgeving rondom deze locatie kenmerkt zich functioneel gezien als een agrarisch gebied met verspreid gelegen woon- en agrarische percelen. De rechtlijnige infrastructuur bepaalt de ruimtelijke structuur.

De Hoevenweg 6 en 8 betreft een voormalig agrarisch bedrijfsperceel met twee bedrijfswoningen. Eén van de bedrijfswoningen betreft een boerderijwoning (nr. 8). Huisnummer 6 betreft een aangebouwde plattelandswoning. Op het perceel staat tevens een voormalige koeienstal, het deel die dienst doet als schuur. Verder is op het erf een kapschuur (opgetrokken uit beton en golfplaten) aanwezig die dienst doet als overkapping voor motorvoertuigen en aanhangers. Tevens is een oude schuur (opgetrokken uit golfplaten en hout) aanwezig die dienst doet als werk/opslagplaats.

Voor het overige bestaat dit deelgebied voor een groot deel uit agrarische cultuurgrond.

In afbeelding 3.1 is de huidige situatie ter plaatse door middel van een luchtfoto weergegeven. Hierin is het plangebied indicatief aangegeven met een rode omlijnning.



Afbeelding 3.1: Luchtfoto Hoevenweg 6 en 8, Dalfsen (Bron: PDOK, bewerkt)

Oosterhulst 60, Nieuwleusen

17e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Hoevenweg 6 en 8 (vastgesteld)

Het deelgebied aan de Oosterhulst 60 in Nieuwleusen ligt eveneens in het buitengebied van de gemeente Dalfsen. Dit deelgebied ligt op circa 1 kilometer ten oosten van de kern Nieuwleusen. De omgeving rondom deze locatie kenmerkt zich functioneel gezien als een agrarisch gebied met verspreid gelegen woon-, bedrijfs- en agrarische percelen. De weg de Oosterhulst en de daarop haaks aftakkende wegen, bepalen de ruimtelijke structuur.

Het perceel aan de Oosterhulst 60 betreft een woonperceel met één woning en vijf bijgebouwen. Een aantal van deze bijgebouwen betreffen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Op het perceel zijn daarnaast diverse mestkelders aanwezig. Voor het overige is dit perceel ingericht al woonperceel met bijbehorende tuin.

In afbeelding 3.2 is de huidige situatie ter plaatse door middel van een luchtfoto weergegeven. Hierin is het plangebied indicatief aangegeven met een rode omlijning.



Afbeelding 3.2: Luchtfoto Oosterhulst 60, Nieuwleusen (Bron: PDOK, bewerkt)

Dwarsweg 11, Lemelerveld

Het deelgebied aan de Dwarsweg 11 in Lemelerveld ligt eveneens in het buitengebied van de gemeente Dalfsen. Dit deelgebied ligt op circa 700 meter ten westen van de kern Lemelerveld. De omgeving rondom deze locatie kenmerkt zich functioneel gezien als een agrarisch gebied met verspreid gelegen woonpercelen.

Het perceel aan de Dwarsweg 11 betreft een woonperceel met één woning en drie bijgebouwen. Een aantal van deze bijgebouwen betreffen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Voor het overige is dit perceel ingericht al woonperceel met bijbehorende tuin.

In afbeelding 3.3 is de huidige situatie ter plaatse door middel van een luchtfoto weergegeven. Hierin is het plangebied indicatief aangegeven met een rode omlijning.



Afbeelding 3.3: Luchtfoto Dwarsweg 11, Lemelerveld (Bron: PDOK, bewerkt)

3.2 Onderzoeken

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

Op voorhand wordt opgemerkt dat de deelgebieden aan de Oosterhulst 60 in Nieuwleusen en de Dwarsweg 11 in Lemelerveld in deze paragraaf in beginsel buiten beschouwing worden gelaten. Op deze locaties is enkel sprake van het slopen van bebouwing en worden geen functies toegevoegd. Uitsluitend waar noodzakelijk, worden deze locaties benoemd.

3.2.1 Archeologie & cultuurhistorie

3.2.1.1 Archeologie

Algemeen

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

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

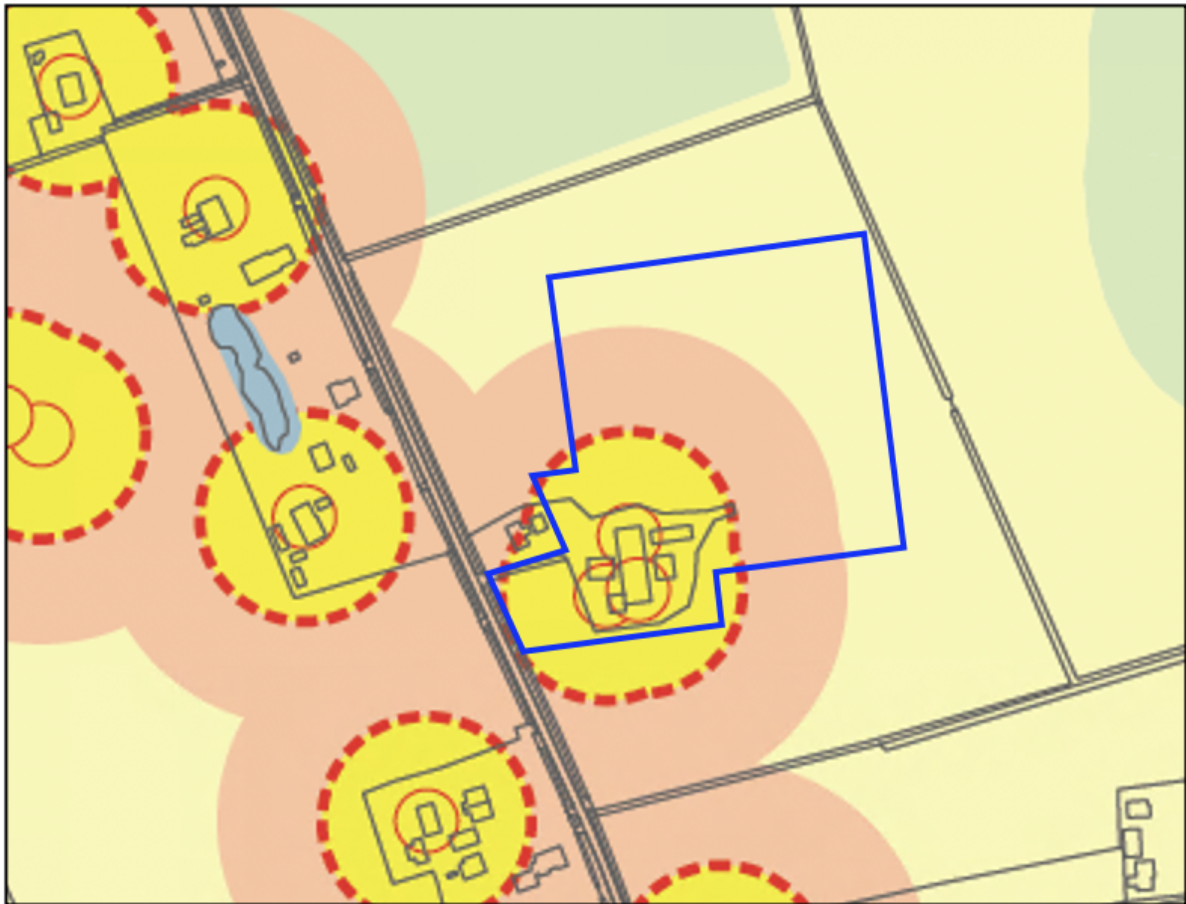
Gemeentelijk beleid

De gemeente Dalfsen ziet archeologie als een onmisbare en vaak enige bron voor

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

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

Voor de adviezen wordt gebruik gemaakt van een in afbeelding 3.4 opgenomen uitsnede van de bij de gemeentelijke notitie behorende beleidskaart. Het plangebied is hierin met de blauwe omlijning aangegeven.



Afbeelding 3.4: Uitsnede beleidsadvieskaart (Bron: Gemeente Dalfsen)

Situatie plangebied

Op basis van de archeologische beleidskaart ligt het plangebied binnen diverse archeologische verwachtingszones. De bodemingrepen vinden hoofdzakelijk plaats in een gebied dat is aangewezen als 'AWG categorie 3'. Binnen dergelijke gebieden dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd indien er sprake is van bodemingrepen dieper dan 30 cm over een oppervlak van meer dan 50 m². Het vorenstaande wordt als gevolg van het voornemen overschreden. Hierdoor is ter plaatse van het plangebied door Laagland Archeologie een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting. Hierna wordt op de bevindingen ingegaan.

Op basis van het uitgevoerde booronderzoek is de kans groot dat het plangebied

archeologische sporen bevat. Specifiek gaat dat om resten van bewoning van na 1787/1832 in het zuidoostelijke kwadrant van het plangebied. In dit deel van het plangebied zijn geen bodemingrepen voorzien: de geplande nieuwbouw vindt plaats in het noordelijke deel of overlapt grotendeels met de te slopen woning van de boerderij. Elders in het plangebied kunnen nog verkavelingsslootjes – eveneens van na 1787/1832 - worden aangetroffen. Echter: dergelijke sporen zijn zowel voor wat betreft archeologie als voor wat betreft cultuurhistorie van weinig belang.

Om deze reden wordt geadviseerd geen vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven voor de geplande werkzaamheden. Eventuele werkzaamheden in het zuidoostelijke, archeologisch kansrijke deel kunnen plaatsvinden tot een diepte van circa 30 cm –mv (het verstoorde pakket heeft hier een dikte van ongeveer 50 cm; het is gebruikelijk een bufferzone van minimaal 20 cm te hanteren tussen geplande verstoringsdiepte en archeologisch kansrijke laag.

Opgemerkt wordt dat in het zuidoostelijke deel van het plangebied geen werkzaamheden zijn gepland. Ter bescherming van de archeologische waarden, worden de archeologische dubbelbestemmingen in voorliggend bestemmingsplan overgenomen.

3.2.1.2 *Cultuurhistorie*

Algemeen

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

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan/ruimtelijke onderbouwing “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Rijksmonumentenkaart van de Atlas Leefomgeving, in het plangebied zelf geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.2.1.3 *Conclusie*

Op basis van het uitgevoerde archeologisch onderzoek, vormt het onderdeel archeologie geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast bevinden zich in het plangebied en de directe omgeving van het plangebied geen cultuurhistorische waarden die een belemmering vormen voor de uitvoering van het gewenste plan.

3.2.2 **Bodemkwaliteit**

3.2.2.1 *Regelgeving en beleid*

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

Om inzicht te krijgen in de bodemkwaliteit ter hoogte van de locatie binnen het plangebied waar de ontwikkelingen in het kader van dit plan plaatsvinden, is een bodemonderzoek (incl. asbest) verricht door Mateboer Milieutechniek. De resultaten van het bodemonderzoek zijn opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting en worden in onderstaande alinea's kort samengevat.

3.2.2.2 *Beoordeling*

Kwaliteit bodem en herkomst verontreiniging

De kwaliteit van de bodem ter plaatse van de locatie Hoevenweg 6-8 te Dalftsen is met behulp van het verkennend en nader bodemonderzoek voldoende vastgesteld.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie is plaatselijk een interventiewaarde verontreiniging met PAK aangetoond ter plaatse van boring 08. Verder zijn in de grond maximaal achtergrondwaarde overschrijdingen met zware metalen, PAK, PCB en minerale olie aangetoond. In het grondwater zijn geen verhoogde concentraties aangetoond.

De gehalten PAK en zware metalen zijn te relateren aan de bijmengingen met kolen en baksteen ter plaatse. De herkomst van de PCB en minerale olie gehalten is onbekend. Er zijn ter plaatse geen bijmengingen waargenomen die de gehalten eenduidig kunnen verklaren.

Ter plaatse van de druppelzone van de reeds gesloopte schuur en van de noordzijde van de bestaande schuur is asbest onder de interventiewaarde aangetoond. Dit asbest is vermoedelijk afkomstig van voormalige asbestdaken.

Mate en omvang verontreiniging

Verontreiniging met PAK in grond

De omvang van de interventiewaarde overschrijding met PAK in de grond ter plaatse van boring 08 is voldoende vastgesteld. De verontreiniging is zowel in het horizontale als het verticale vlak in beeld gebracht tijdens het nader bodemonderzoek. Het hoogst gemeten gehalte aan PAK in de grond is 64,6 mg/kg ds (gestandaardiseerd gemeten gehalte) ter plaatse van boring 08.

De totale omvang van de interventiewaarde overschrijding met PAK in de grond wordt geschat op circa 10 kubieke meters bodemvolume (circa 40 m² oppervlakte, traject: 0,0 – 0,25 m –mv.).

Milieuhygiënische risico's, ernst en spoedeisendheid

Verontreiniging met PAK in grond

Er is hier sprake van een immobiele bodemverontreiniging vermoedelijk veroorzaakt vóór 1 januari 1987. Hiervoor is het omvangcriterium van de Wet bodembescherming (Wbb) van toepassing ter bepaling van de ernst en saneringsnoodzaak.

In onderhavig geval kan worden aangegeven dat ter plaatse geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met PAK in de grond (traject: 0,0 – 0,25 m –mv.). Conform de Wet Bodembescherming is aldus geen sprake van een saneringsnoodzaak.

Aanbeveling

Voor wat betreft de overschrijdingen van de achtergrondwaarde in de grond zijn er, ten aanzien van de kwaliteit van de bodem, op basis van de Wet Bodembescherming geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.

3.2.2.3 *Conclusie*

Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan geen bezwaren voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.2.3 Duurzaamheid

3.2.3.1 Algemeen

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

Er zijn drie verschijningsvormen van duurzaamheid te onderscheiden:

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

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

3.2.3.2 Speerpunten

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

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

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

3.2.3.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de bouw van een nieuwe woningen en de verbouwing van bestaande bebouwing ten behoeve van onzelfstandige appartementen. Hierbij worden de meest recente bouwbesluit-eisen met betrekking tot energiezuinigheid toegepast. Tot slot worden de woningen aardgasloos gebouwd.

3.2.4 Ecologie

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

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

belangrijke rol.

In deze paragraaf wordt onderscheid gemaakt tussen de gebiedsbescherming en de soortenbescherming.

3.2.4.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Natuur Netwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Natura 2000

Voor de bescherming van ecologische waarden moet bij ruimtelijke ingrepen een afweging worden gemaakt volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Wet natuurbescherming.

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

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, te weten 'Uiterwaarden Zwartewater en Vecht', ligt op een afstand van circa 4,6 kilometer van het deelgebied Hoevenweg 6 en 8. Gelet op de zeer ruime afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, in relatie tot de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt het niet noodzakelijk geacht om een stikstofonderzoek uit te voeren. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omliggende agrarisch gebied.

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

De dichtstbijzijnde gebieden die zijn aangewezen als NNN liggen op circa 2 kilometer afstand van het deelgebied Hoevenweg 6 en 8. Aangezien het plangebied buiten het NNN ligt en van een fysieke aantasting van de NNN dan ook geen sprake is, kunnen opvallende effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een "Nee, tenzij-toets" is niet aan de orde.

3.2.4.2 Soortenbescherming

In voorliggend geval is ter plaatse van de locatie aan de Hoevenweg 6 en 8 in Dalfsen door Mateboer een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 6 bij deze toelichting. Hierna wordt op de bevindingen ingegaan.

In onderstaande tabel is overzichtelijk weergegeven welke beschermde natuurgebieden en soort(groep)en aanwezig dan wel te verwachten zijn in het plangebied en directe omgeving. Tevens is weergegeven of de voorgenomen ontwikkeling mogelijk negatieve gevolgen heeft op deze beschermde natuurwaarden en wat de vervolgstappen zijn.

Soortgroep		Geschied habitat	Ingreep verstorend	Aanvullend onderzoek	Overtreding Wet natuurbescherming	Vervolgstappen/maatregelen
Broedvogels	Algemeen	Mogelijk	Mogelijk	Nee	Mogelijk	Werken buiten broedseizoen (broedseizoen: half maart t/m half juli) of een broedvogelcheck uit laten voeren.
	Jaarrond beschermd	Ja	Ja	Ja	Ja	Nader onderzoek naar huismussen Hoevenweg 6 & 8.
Vleermuis		Ja	Mogelijk	Ja	Mogelijk	Nader onderzoek naar vleermuizen Hoevenweg 6 & 8.

Voor niet genoemde beschermde soorten/gebieden zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming niet aan de orde. Wel dient altijd rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht en met het broedseizoen van vogels. Dit in oogschouw genomen kunnen onderstaande (voorgenomen) werkzaamheden zonder nadere orde uitgevoerd worden:

- De inpandige werkzaamheden in de voormalige koeienstal
- De inpandige werkzaamheden ter plaatse van de Hoevenweg 6 & 8.
- Bouwen van de nieuwe woningen

Tot slot wordt opgemerkt dat de te slopen bebouwing aan de Oosterhulst 60 in Nieuwleusen en aan de Dwarsweg 11 in Lemelerveld reeds zijn gesloopt. Voor deze locaties is een natuurwaardenonderzoek niet noodzakelijk.

3.2.4.3 Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect ecologie geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

3.2.5 Externe veiligheid

3.2.5.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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

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

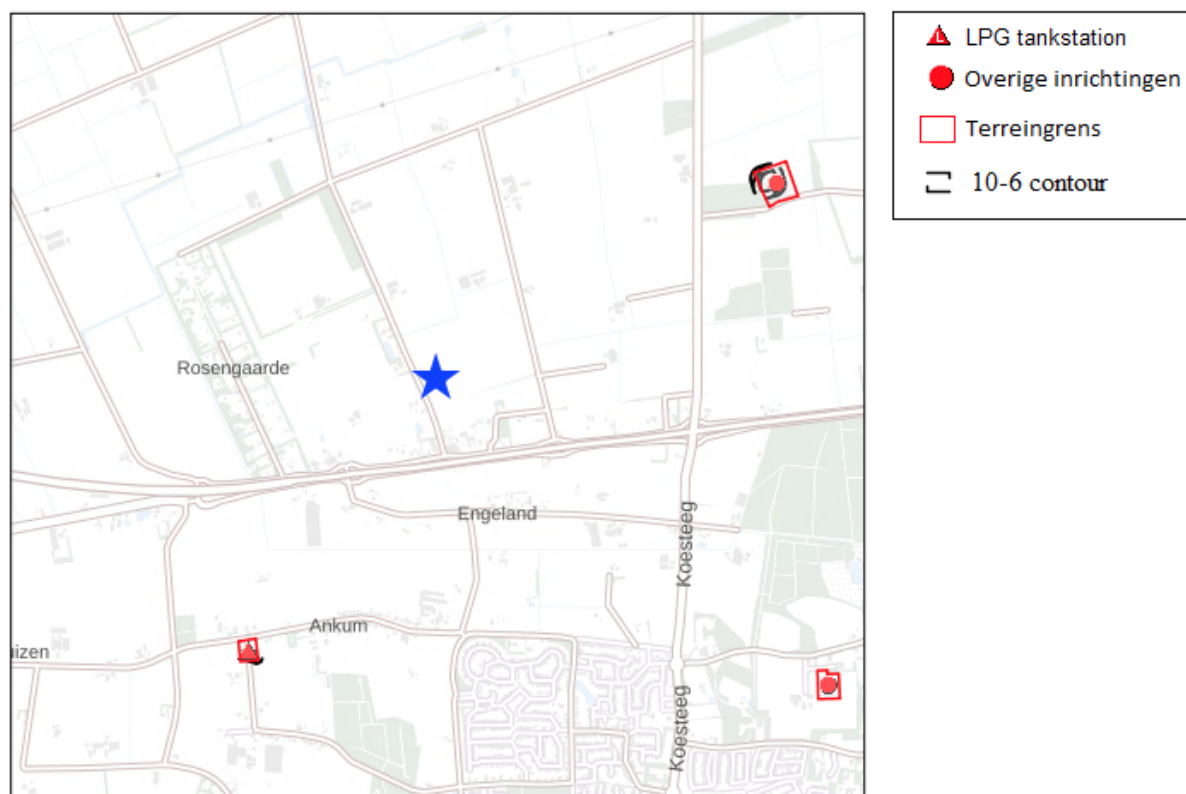
3.2.5.2 Externe veiligheidsvisie gemeente Dalfsen

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

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

3.2.5.3 Risicobronnen

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het deelgebied Hoevenweg 6 en 8. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 3.5 is een uitsnede van de Risicokaart ter plaatse van de locatie en de omgeving weergegeven. Het plangebied is met de blauwe omlijning aangegeven.



Afbeelding 3.5: Uitsnede risicokaart (Bron: Risicokaart.nl, bewerkt)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

Opgemerkt dat de in afbeelding 3.5 zichtbare risicovolle objecten/functies, op ruim 1,2 kilometer afstand van het deelgebied liggen. Deze risicovolle objecten/functies kennen geen invloedzone dat het plangebied raakt en zijn zodoende niet relevant.

3.2.5.4 Conclusie

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

3.2.6 Geluid

3.2.6.1 Algemeen

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

3.2.6.2 Situatie plangebied

Op grond van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij de realisatie van een nieuw geluidgevoelig object een akoestisch onderzoek te worden ingesteld. Een woning behoort tot een geluidgevoelig object.

Wegverkeerslawaai

Het deelgebied ligt aan de Hoevenweg. Ter plaatse geldt een snelheidsregime van 50 km/uur. Op basis van artikel 74.2 van de Wgh geldt hiervoor een wettelijke geluidszone. De Hoevenweg is een weg dat enkel dient ter ontsluiting van de aangelegene woningen en boerderijen. Daardoor is op de Hoevenweg sprake van een beperkte verkeersintensiteit en wordt verwacht dat de geluidsbelasting L_{DEN} op de woningen in het plangebied lager dan de ambitie/voorkeursgrenswaarde van 48 dB is.

Voor de woningen wordt ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaai een goed woon- en leefklimaat verwacht.

Railverkeerslawaai

In voorliggend geval is het aspect railverkeerslawaai niet van belang aangezien het plangebied niet binnen de wettelijke geluidszone van een spoorlijn ligt. De dichtstbijzijnde spoorlijn ligt op ruime afstand van het plangebied.

Industriellawaai

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen bedrijventerreinen met een geluidzone. Het bedrijventerrein ten noorden van het plangebied betreft geen gezoneerd bedrijventerrein. Het uitvoeren van een onderzoek industriellawaai is in voorliggend geval niet noodzakelijk. Wat betreft de invloed van de in de omgeving aanwezige individuele bedrijven/voorzieningen op de voorgenomen ontwikkeling, wordt verwezen naar de paragraaf milieuzonering (zie paragraaf 3.2.8).

3.2.6.3 Conclusie

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

3.2.7 Luchtkwaliteit

3.2.7.1 Algemeen

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening gehouden worden met het gestelde in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen.

Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, als:

- a. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde die behoort bij de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, of
- b. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of
- c. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen, of
- d. het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit in betekenende mate als bedoeld onder c is sprake als zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of minimaal 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: minimaal 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: minimaal 100.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, minimaal 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

3.2.7.2 Situatie plangebied

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van slechts één extra nieuwe woning en zes onzelfstandige appartementen mogelijk. Geconcludeerd wordt dat door de ontwikkeling, die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" zal verslechteren. Aan het bepaalde omtrent het aspect luchtkwaliteit wordt dan ook voldaan.

3.2.7.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

3.2.8 Milieuzonering

3.2.8.1 Algemeen

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

3.2.8.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' moet eerst worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van functiemenging of functiescheiding. In dit geval is sprake van functiescheiding. Binnen functiescheidingsgebieden worden een tweetal omgevingstypen onderscheiden: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Het buitengebied wordt beschouwd als een met een 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' als volgt omschreven: *'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.'*

De richtafstanden uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Het plangebied is aan te merken als een 'rustige woonwijk'. Dit vanwege het feit dat er weinig diversiteit aan functies aanwezig is. In de onderstaande tabel is te zien welke richtafstanden per milieucategorie gelden tot onder andere het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m

5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

3.2.8.3 Situatie plangebied

Aan de hand van de hiervoor genoemde regeling is onderzoek gedaan naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals hiervoor genoemd wordt moet bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is dan ook geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe milieugevoelige functie binnen het deelgebied Hoevenweg 6 en 8 hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Omgekeerd gaat het om de vraag of bestaande functies in de omgeving belemmerd worden in de bedrijfsvoering door de nieuwe milieugevoelige functie. In dit geval worden de nieuwe woonfuncties aangemerkt als milieugevoelige functies.

In de omgeving van het deelgebied zijn enkele (agrarische) bedrijven aanwezig. Bij dergelijke agrarische bedrijven geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 3.2.9 nader op ingegaan. Voor de grondgebonden agrarische bedrijven geldt, indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten, een grootste richtafstand voor de aspecten stof en/of geluid.

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de in omgeving aanwezige agrarische bedrijven, met bijbehorende richtafstanden en feitelijke afstanden tot de compensatiewoning. Hierin zijn tevens relevante niet agrarische bedrijven opgenomen.

Locatie	Omschrijving	Milieucategorie	Grootste richtafstand	Afstand tot het plangebied
Hessenweg 45, Dalfsen	Melkveehouderij	3,2	30 meter (excl. geur)	180 meter
Hessenweg 59, Dalfsen	Landbouw-mechanisatiebedrijf	2	30 meter	210 meter
Hoevenweg 10A, Dalfsen	Melkveehouderij	3,2	30 meter (excl. geur)	280 meter

Kreuleweg 3, Dalfsen	Veehouderij met geiten, varkens en veeskalven	4,1	50 meter (excl. geur)	350 meter
Hessenweg 59-63, Dalfsen	Bedrijfsbestemming	max 2	30 meter	190 meter

Zoals te zien in bovenstaande tabel wordt voldaan aan de richtafstanden van de milieubelastende functies in de omgeving. Ter plaatse van het plangebied is dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Omgekeerd worden omliggende functies niet belemmerd als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

3.2.8.4 Conclusie

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

3.2.9 Geur

3.2.9.1 Algemeen

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

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

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

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

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

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

3.2.9.2 Situatie plangebied

Doordat ter plaatse van de Hoevenweg 6 en 8 in Dalfsen nieuwe geurgevoelige objecten op korte afstand van diverse agrarische bedrijven worden toegevoegd, is in voorliggend geval door Agrifirm een geuronderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is in bijlage 7 bij deze toelichting opgenomen.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat de geurnormen op ter plaatse van de Hoevenweg 6-8 in Dalfsen niet worden overschreden en dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

3.2.9.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van het gewenste plan.

3.2.10 Verkeerssituatie

3.2.10.1 Algemeen

Bij een nieuwe ontwikkeling moet worden gekeken naar de ontsluiting van de percelen en het parkeren van bewoners en bezoekers. Bij de toepassing moeten de geldende beleidsregels in acht worden genomen.

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

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

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- Functie:
 1. Woningen 'Koop, vrijstaand';
 2. onzelfstandige appartementen 'kamerverhuur, studenten, niet zelfstandig';
- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk (Bron: CBS Statline / gemeente Dalfsen);
- Stedelijke zone: buitengebied.

3.2.10.2 Parkeren

Op basis van de hiervoor genoemde uitgangspunten is in voorliggend geval sprake van de volgende parkeerbehoefte:

Functie	Gemiddelde parkeerbehoefte	Aantal in plangebied	Parkeerbehoefte
Koop, vrijstaand	2,4	3	7,2
Kamerverhuur, studenten, niet zelfstandig	0,25	6	1,5
Totaal			8,7

Zoals zichtbaar in het erfinrichtingsplan voor de Hoevenweg 6 en 8 (zie hoofdstuk 4), is ter plaatse van dit deelgebied ruim voldoende ruimte om tenminste 9 parkeerplaatsen te realiseren. Geconcludeerd wordt dat aan de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt voldaan.

3.2.10.3 Verkeersgeneratie

Op basis van de hiervoor genoemde uitgangspunten is in voorliggend geval sprake van de volgende parkeerbehoefte:

Functie	Gemiddelde verkeersgeneratie	Aantal in plangebied	Verkeersgeneratie
Koop, vrijstaand	8,2	3	24,6
Kamerverhuur, studenten, niet zelfstandig	1	6	6
Totaal			30,6

In de gewenste situatie is ter plaatse van het plangebied sprake van een verkeersgeneratie van afgrond 31 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Een dergelijke hoeveelheid verkeersbewegingen kan op verkeersveilige wijze worden afgewikkeld door de bestaande

verkeersstructuur. Het plangebied blijft conform de bestaande situatie ontsloten op de Hoevenweg.

Opgemerkt wordt dat ter plaatse van het plangebied een agrarisch bedrijf komt te vervallen. Per saldo is geen sprake van een toename van verkeer van en naar het deelgebied.

3.2.10.4 *Conclusie*

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

3.2.11 **Water**

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

3.2.11.1 *Algemeen*

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

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan met het invullen van de digitale watertoets. Het watertoetsresultaat betreft de 'korte procedure'.

3.2.11.2 *Relevant beleid*

Ruimtelijke ordening en water zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en worden sterk beïnvloed door de klimaatverandering. Er is meer ruimte nodig voor water omdat klimaatverandering zorgt voor hoge piekafvoeren in de zomer en een gemiddeld hogere waterafvoer in de winter. Het gaat ook om langduriger periodes van droogte en om extreem warm weer, waar vooral stedelijk gebied last van kan hebben. Ook veranderingen in ruimtegebruik, bijvoorbeeld door de landbouw, natuur of recreatie, hebben gevolgen voor het waterbeheer. Het waterschap wil vroegtijdig meedenken over plannen en ontwikkelingen om samen met de gemeente en andere partners te zoeken naar de bijdrage die water kan leveren aan de verbetering van de leefomgeving.

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Drents Overijsselse Delta (voorheen Reest en Wieden & Groot Salland), Vechtstromen en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost. Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft de taken vastgelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021. Hieronder volgt een toelichting op de doelen in het waterbeheerplan.

- Overstromingen, wateroverlast of droogte te voorkomen of beperken. Inwoners kunnen hierdoor op een goede manier wonen en werken. Boeren en natuurbeheerders kunnen goed gebruik maken van de grond.
- Beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het water in de volle breedte. Een goede ecologische en chemische kwaliteit van het (oppervlakte)water is belangrijk. Het water is schoon en gezond en inwoners kunnen hiervan genieten. Ook de doelen voor waterkwaliteit die voortvloeien uit Europese wetgeving; de Kaderrichtlijn Water (KRW) maken onderdeel uit van het plan.
- Afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties effectief en efficiënt behandelen. We proberen niet alleen schadelijke stoffen uit het water te halen. Ook willen we van deze stoffen nieuwe producten maken en nieuwe toepassingen zoeken.

3.2.11.3 *Invloed op de waterhuishouding*

Voorliggend bestemmingsplan maakt de bouw van een compensatiewoning, de verplaatsing van een in het plangebied bestaande woning en zes onzelfstandige appartementen mogelijk. Als gevolg van het voornemen wordt op locaties elders bebouwing gesloopt.

Op basis van de uitgevoerde watertoets zijn twee aandachtspunten benoemd. Het plangebied raakt een invloedszone van een B-watergang en ligt tevens in een overstroombaar gebied.

Invloedszone B-watergang

De functie van deze watergang moet te allen tijde worden gegarandeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de beschermingszone van deze watergangen zoals in de Keur beschreven. Vanwege de beschermingszone dient een obstakelvrije zone van 5 meter rond de watergangen aangehouden te worden, zodat de watergangen bereikbaar zijn voor onderhoud.

Zoals zichtbaar in het ruimtelijk kwaliteitsplan (zie bijlage 1), wordt binnen een zone van 5 meter rondom de watergang (ten westen van de locatie aan de Hoevenweg 6 en 8) geen bebouwing voorzien. Er is sprake van een obstakelvrije zone, waardoor het plan niet beperkend is voor de betreffende B-watergang.

Overstroombaar gebied

Omdat het plangebied in binnen een overstroombaar gebied ligt, is in 3.2.11.5 een overstromingsrisicoparagraaf opgenomen.

Overige waterhuishoudkundige aspecten

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

Waterhuishoudkundig aspect	Relevantie	Toelichting
Riolering en afvalwaterketen	Ja	Het huishoudelijk afvalwater wordt lokaal gezuiverd met een Individuele Behandeling van Afvalwater (IBA)
Wateroverlast (oppervlaktewater)	N.v.t.	Hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem.
Grondwateroverlast	Nee	Geen sprake van
Grondwaterkwaliteit	N.v.t.	Geen sprake van
Verdroging	N.v.t.	Geen sprake van
Inrichting/beheer en onderhoud	N.v.t.	Geen sprake van

3.2.11.4 *Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater*

De hemelwaterafvoer in voorliggend plan wordt volledig gescheiden van het afvalwater. Het hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. In dit geval is er sprake van een geringe toename aan verharding van maximaal 300 m². Voor kleine plannen geldt als regel dat 10% van het verharde oppervlak wordt ingezet voor berging ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater. Dit betekent dat er een waterbergend oppervlak van circa 30 m² dient te worden aangelegd. Het waterschap heeft de voorkeur om daar waar mogelijk, het hemelwater oppervlakkig af te voeren en te infiltreren in de bodem.

Een groot deel van het plangebied is bestemd voor groen en deel van het plangebied wordt ingericht als tuin. Tevens wordt de erfverharding aangelegd als halfverharding, zodat extra water kan infiltreren in de bodem. Voorliggend plan zal naar verwachting niet leiden tot waterproblematiek, aangezien er voldoende ruimte is om water in de bodem te infiltreren.

3.2.11.5 *Overstromingsrisicoparagraaf*

Het plangebied bevindt zich in een dijkkringgebied.

Op basis van de risicokaart ligt het projectgebied in een gebied met een kleine kans op overstromingen. Voor het plangebied is bij overstromingen met een kleine kans sprake van een maximale waterdiepte van 0,5 meter.

Bij nieuwe ontwikkelingen binnen de dijktrajecten is het gewenst dat tijdig wordt nagedacht over voorzieningen dan wel maatregelen die kunnen worden getroffen waarbij eventuele risico's en nadelige effecten van een overstroming kunnen worden beperkt. Het betreft ook een stuk bewustwording dat bouwen in risicovolle gebieden bepaalde risico's met zich meebrengt en dat hier adequaat mee omgesprongen dient te worden. Bij de ontwikkeling van het plangebied dient rekening te worden gehouden met mogelijke overstroming(en).

Voor onderhavige ontwikkeling kan worden gedacht aan navolgende voorzieningen/maatregelen:

- voldoende sheltercapaciteit in de buurt;
- voldoende hoog aanbrengen vloerpeil, eventueel verhoogde drempels;
- aansluiting projectgebied op dichtstbijzijnde weg zodat bereikbaarheid gewaarborgd blijft. Zowel te voet als per fiets of auto kan het gebied daarmee snel verlaten worden; zodanig inrichten gebouw zodat bij eventuele overstromingen schade zoveel mogelijk wordt beperkt (bijvoorbeeld materiaalgebruik, minder gevoelige ruimten begane grond);
- opstellen van evacuatieplan.

3.2.11.6 *Conclusie*

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is op de hoogte gesteld van de ontwikkeling door middel van de digitale watertoets. Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het plan geen negatieve invloed heeft op de waterhuishouding.

3.2.12 **Gezondheid**

3.2.12.1 *Algemeen*

Het programma Veehouderij en Gezondheid is erop gericht meer kennis te krijgen over de gezondheid van mensen die in de buurt van veehouderijen wonen. Het programma bestaat uit verschillende deelonderzoeken.

Eén van de nadelige verbanden die in deze deelonderzoeken werd gevonden is een extra risico op longontsteking bij mensen die woonden in de buurt van geitenhouderijen en/of pluimveehouderijen. Daarom gaan de onderzoekers ervan uit dat in het algemeen geldt dat mensen die rond geitenhouderijen wonen iets vaker longontsteking krijgen dan mensen die rond andere veehouderijen wonen en mensen die niet bij een veehouderij in de buurt wonen. In 2018 zijn vervolgonderzoeken gestart om te achterhalen waarom mensen die wonen in de buurt van geitenhouderijen vaker een longontsteking hebben. Alle vervolgonderzoeken hebben ernstig vertraging opgelopen door de corona pandemie. Sommige deelstudies zijn uitgesteld. Naar verwachting kunnen de resultaten in 2024 worden gepubliceerd.

Ondanks dat er momenteel nog vervolgonderzoeken worden uitgevoerd is het duidelijk dat de toevoeging van nieuwe gevoelige functies (waaronder wonen) in de buurt van geitenhouderijen bijzondere aandacht verdient.

3.2.12.2 *Situatie plangebied*

Op circa 175 meter ten noordoosten van het plangebied bevindt zich een veehouderij aan de Kreuleweg 3/3A. De afstand tussen deze veehouderij en het woonperceel binnen het plangebied bedraagt ten minste 290 meter.

Ter plaatse van deze veehouderij is onder andere sprake van een (melk)geitenhouderij. In verband met de mogelijke gezondheidsrisico's voor personen binnen een straal van twee kilometer rondom geitenhouderijen is advies ingewonnen bij de Omgevingsdienst IJsselland (ODIJ) en de GGD IJsselland.

De ODIJ heeft in dit kader met name geadviseerd inzake de randvoorwaarden voor het geuronderzoek. Dit onderzoek is uitgevoerd conform het advies van de ODIJ. Hiervoor wordt

terugverwezen naar paragraaf 3.2.9 en bijlage 7 bij de toelichting.

De GGD IJsselland heeft in het algemeen geadviseerd over het toevoegen van nieuwe functies binnen een straal van 2 kilometer rondom een geitenhouderij. Dit advies is als Bijlage 8 bij deze toelichting opgenomen.

Op basis van dit advies is in dit geval een maatwerkafweging gemaakt. Hierbij wordt de ontwikkeling onder voorwaarden mogelijk gemaakt. In de eerste plaats is in de regels van dit bestemmingsplan (3.1 onder b i.c.m. 1.43) gewaarborgd dat ter plaatse van de opvangappartementen geen risicogroepen (jonge kinderen, senioren) worden opgevangen. Deze appartementen zijn specifiek bestemd voor jongvolwassenen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan het advies van de GGD in relatie tot risicogroepen. Daarnaast is er weliswaar sprake van het toevoegen van woningen waaronder ook reguliere woningen, maar bedraagt de afstand tussen de nieuwe woonpercelen en de dichtstbijzijnde bedrijfsbebouwing van de geitenhouderij minimaal 250 meter. Met de initiatiefnemer zijn in een ontwikkelingsovereenkomst afspraken gemaakt over de communicatie met toekomstige bewoners op deze locatie. Zij worden geïnformeerd over de ligging nabij een geitenhouderij en de bijbehorende potentiële risico's.

Nu sprake is van de woningen en huisvesting van een niet-risicogroep op een afstand van meer dan 250 meter acht de gemeente deze ontwikkeling onder de genoemde voorwaarden acceptabel in het kader van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd heeft deze ontwikkeling geen gevolgen voor de bestaande bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van deze geitenhouderij. In de eerste plaats is de dichtbijgelegen (woon)functie (Kreuleweg 10) in dit kader maatgevend. Daarnaast is er momenteel sprake van een provinciaal verbod op het starten of uitbreiden van geitenhouderijen.

3.2.12.3 Conclusie

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

3.2.13 Besluit milieueffectrapportage

3.2.13.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

1. Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan); Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet na-tuurbescherming nodig is.
2. Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3); Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
3. Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4); Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r., is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd

gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

3.2.13.2 *Situatie plangebied*

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en daarmee geen sprake van een directe m.e.r.-plicht.

In onderdeel D 11.2 van het besluit wordt de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen genoemd. Indien geoordeeld wordt dat sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Uit jurisprudentie volgt dat het antwoord op de vraag of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aan de hand van aspecten als aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Dit bestemmingsplan gaat uit van de transformatie van een agrarisch erf naar een woonerf in het buitengebied van Dalfsen. Netto worden op het erf één reguliere woning en zes onzelfstandige appartementen voor de opvang van jongvolwassenen toegevoegd. De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt op basis van het gemeentelijke beleid 'Sloop voor kansen'. Per saldo is dan ook sprake van een afname van bebouwing in het buitengebied van Dalfsen. Op basis van de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling. Daarbij is van belang dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is en dat de voorziene ontwikkeling gepaard gaat met een beperkte bebouwing op het perceel in relatie met de bestaande planologische bouw mogelijkheden. Daarnaast wordt het project gerealiseerd in een omgeving die zich kenmerkt door (verspreid liggende) woonbebouwing passend bij het buitengebied. De inrichting van de ontwikkellocatie wijzigt van een inrichting ten behoeve van het agrarisch bedrijf naar een inrichting ten behoeve van het wonen/ het woonerf. Dit is voor deze omgeving een herinrichting met een beperkte (stedenbouwkundige) impact. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van nieuwe functies die niet leiden tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen of tot relevante milieueffecten. Dit blijkt ook uit paragraaf 3.2 van deze plantoelichting. Gelet op de aard en omvang van de dit plan wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. Een reguliere of vormvrije m.e.r.-beoordeling is dan ook niet noodzakelijk.

3.2.13.3 *Conclusie*

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen belangrijk nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit plan.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

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

4.2 Beschrijving gewenste situatie

4.2.1 De voorgenomen ontwikkeling

Zoals beschreven in de inleiding is initiatiefnemer voornemens om het voormalige agrarisch bedrijfsperceel aan de Hoevenweg 6 en 8 in Dalfsen te transformeren naar een duurzaam, energieneutraal en sociaal woonerf.

Om het vorenstaande te realiseren worden de ter plaatse aanwezige bestaande woningen (nr. 6 en 8) samengevoegd tot één woning. Het recht van de woning die daarmee komt te vervallen, wordt elders op het perceel teruggebouwd. Binnen de te samenvoegen woning, worden tevens zes onzelfstandige appartementen gerealiseerd.

De onzelfstandige appartementen dienen een maatschappelijk doel en zijn bestemd voor de opvang van jongvolwassenen die tijdelijke woonruimte nodig hebben en die tevens begeleiding behoeven.

Naast het vorenstaande behelst het voornemen het realiseren van een derde woning. Deze derde woning wordt met toepassing van het 'Sloop voor kansen' beleid van de gemeente Dalfsen mogelijk gemaakt. Op basis van het 'Sloop voor kansen' beleid, dient ten minste een oppervlak van 850 m² aan landschapsontsierende bebouwing (met asbest) te worden gesloopt. In voorliggend geval worden de sloopmeters van vier locaties elders betrokken. De onderstaande tabel geeft een overzicht van deze locaties.

Locatie	Sloopmeters
Molenhoekweg 8a, Dalfsen	150 m ²
Dwarsweg 11, Lemelerveld	248 m ²
Oosterhulst 60, Nieuwleusen	200 m ²
Welsummerweg 32, Dalfsen	260 m ²

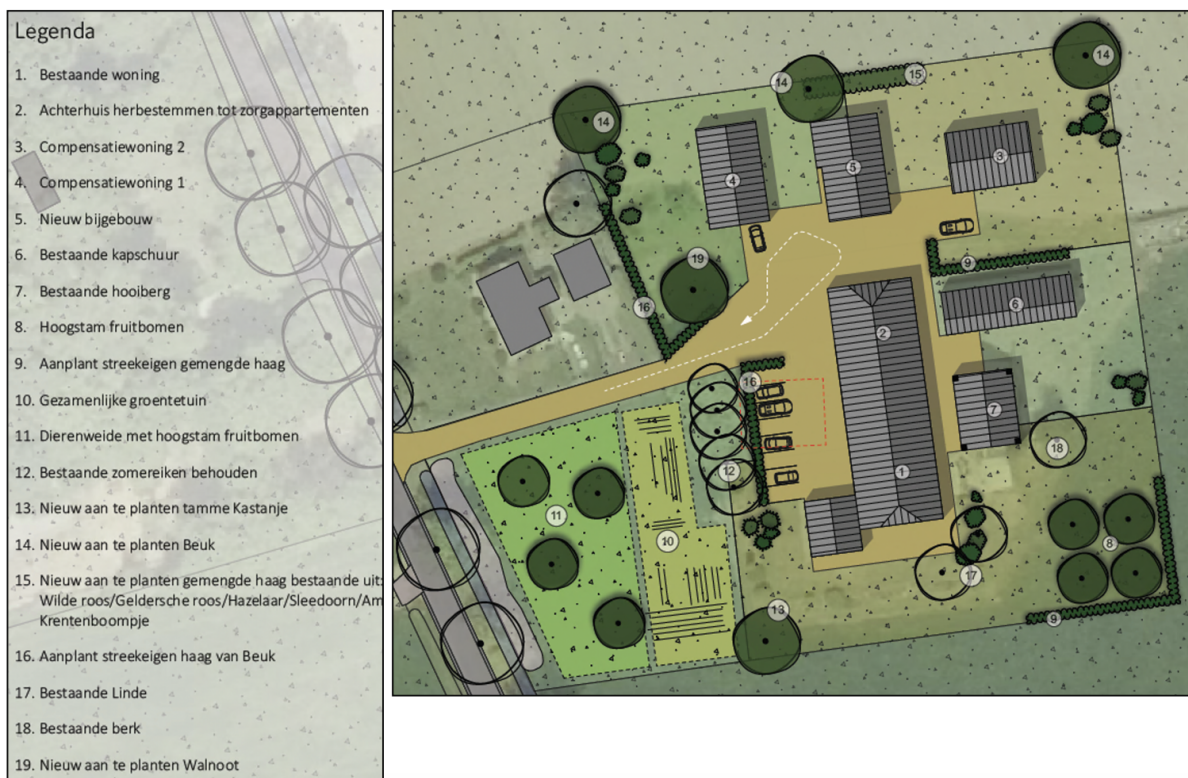
Voor de locaties aan de Molenhoekweg 8a en de Welsummerweg 32 worden separate planologische procedures doorlopen. In deze planologische procedures worden de sloopmeters ook juridisch geborgd. Om die reden behoren deze locaties niet tot de scope van voorliggend bestemmingsplan.

De slooplocaties aan de Oosterhulst 60 in Nieuwleusen en de Dwarsweg 11 in Lemelerveld behoren wel tot de scope van voorliggend bestemmingsplan. Voor deze locaties wordt de sloop van de te slopen bebouwing juridisch vastgelegd.

Voorliggend bestemmingsplan heeft kortom betrekking op drie locaties (Hoevenweg 6 en 8, Dwarsweg 11, Oosterhulst 60), hierna wordt per locatie ingegaan op de gewenste situatie.

4.2.2 Hoevenweg 6 en 8, Dalfsen

In paragraaf 4.2.1 is reeds ingegaan op de voorgenomen ontwikkeling. De landschappelijke inpassing van de locatie is echter een belangrijk onderdeel van de voorgenomen ontwikkeling. In voorliggend geval is door De Erfontwikkelaar een erfinrichtingsplan voor de locatie opgesteld. In het erfinrichtingsplan is te zien hoe de locatie landschappelijke wordt ingepast, maar ook waar de gewenste bebouwing komt te staan. Het erfinrichtingsplan is in bijlage 1 van voorliggende toelichting opgenomen. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van het erfinrichtingsplan weergegeven.



Afbeelding 4.1: Erfinrichtingsplan Hoevenweg 6 en 8, Dalfsen (Bron: De Erfontwikkelaar)

4.2.3 Dwarsweg 11, Lemelerveld

Ter plaatse van het woonperceel aan de Dwarsweg 11 te Lemelerveld wordt uitsluitend bebouwing gesloopt. In afbeelding 4.2 is de te slopen bebouwing weergegeven. De slooppogave bedraagt 248 m².

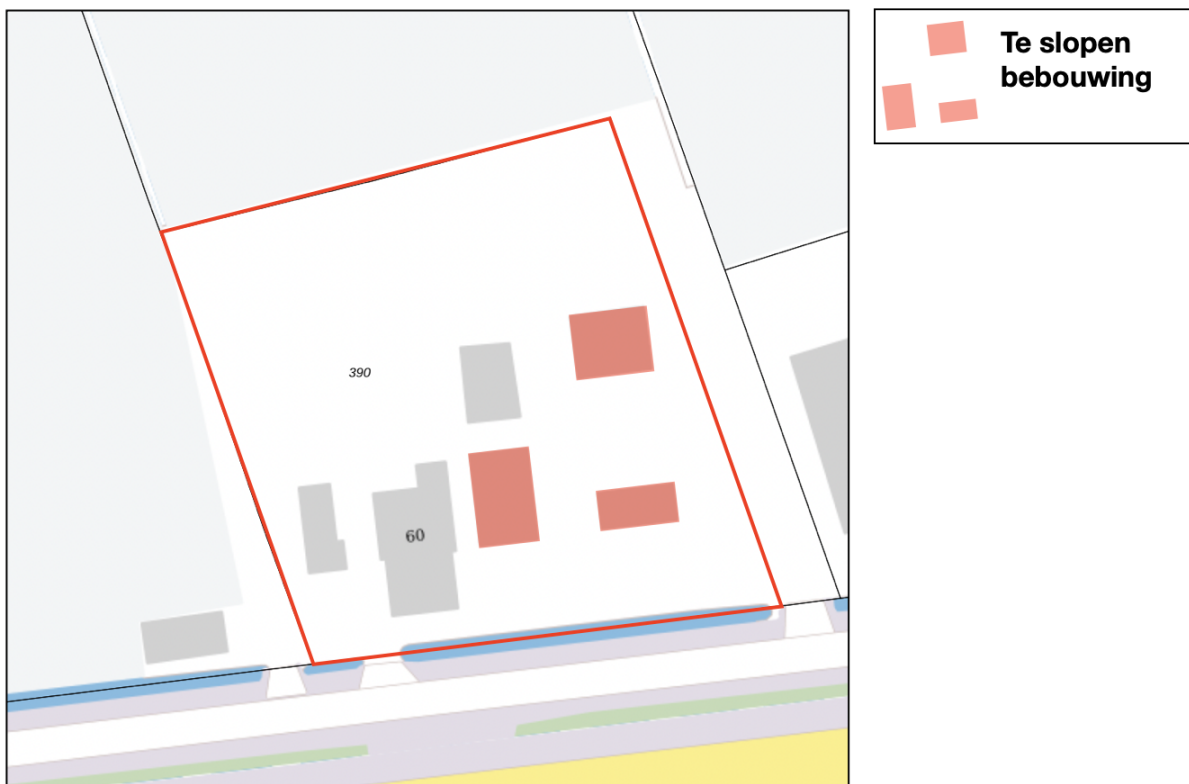


Afbeelding 4.2: Sloopopgave Dwarsweg 11, Lemelerveld (Bron: PDOK, bewerkt)

Vanwege de sloop van de bebouwing blijft een groot oppervlak aan 'lege' grond achter. Om ervoor te zorgen dat de locatie in nieuwe vorm past in het landschap, is ook voor deze locatie een erfinrichtingsplan opgesteld. In bijlage 3 is het volledige erfinrichtingsplan opgenomen.

4.2.4 Oosterhulst 60, Nieuwleusen

Ter plaatse van het woonperceel aan de Oosterhulst 60 in Nieuwleusen wordt uitsluitend bebouwing gesloopt. In afbeelding 4.4 is de te slopen bebouwing weergegeven. De sloopopgave bedraagt 200 m².



Afbeelding 4.4: Sloopopgave Oosterhulst 60, Nieuwleusen (Bron: PDOK, bewerkt)

Vanwege de sloop van de bebouwing blijft een groot oppervlak aan 'lege' grond achter. Om ervoor te zorgen dat de locatie in nieuwe vorm past in het landschap, is ook voor deze locatie een erfinrichtingsplan opgesteld. In bijlage 2 is het volledige erfinrichtingsplan opgenomen.

Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

5.1 Opzet van de regels

5.1.1 Algemeen

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

5.1.2 Inleidende regels

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

- (Artikel 1 Begrippen)

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

- (Artikel 2 Wijze van meten)

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

5.1.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels: hierin staat beschreven welke activiteiten in ieder geval strijdig zijn;

In paragraaf 5.2 wordt de bestemming nader toegelicht.

5.1.4 Algemene regels

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

- (Artikel 8 Anti-dubbelregel)

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

- (Artikel 9 Algemene bouwregels)

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

- (Artikel 10 Algemene gebruiksregels)

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

- (Artikel 11 Algemene aanduidingsregels)

In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven. Ter plaatse van het plangebied is een gebiedsaanduiding opgenomen welke verwijst naar de regels opgenomen in de algemene aanduidingsregels.

- (Artikel 12 Algemene afwijkingsregels)

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

- (Artikel 13 Algemene wijzigingsregels)

In dit artikel worden wijzigingsbevoegdheden beschreven, op basis waarvan burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen.

- (Artikel 14 Algemene procedureregels)

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

- (Artikel 15 Overige regels)

In dit artikel zijn regels gesteld ten aanzien van parkeren, laden en lossen en het vellen van houtopstanden.

5.1.5 Overgangs- en slotregels

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

5.2 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Artikel 3 Agrarisch

De gronden aan de Hoevenweg 6 en 8 die in het geldend bestemmingsplan zijn voorzien van de bestemming 'Agrarisch' en tevens zijn voorzien van de aanduiding 'agrarisch bedrijf a', maar geen onderdeel uitmaken van de woonpercelen, zijn voorzien van de bestemming 'Agrarisch'. Op deze manier wordt door middel van voorliggend bestemmingsplan ervoor gezorgd dat de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse volledige worden wegbestemd.

Binnen de bestemming zijn agrarische activiteiten toegestaan, maar zijn de bouwmogelijkheden tot het minimum beperkt.

Artikel 4 Wonen

De locaties aan de Oosterhulst 60 en de Dwarsweg 11 zijn conform de bestaande situatie voorzien van de bestemming 'Wonen' met de bijbehorende aanduidingen en maatvoering voor de locatie Dwarsweg 11. Omdat voor deze locaties sloopmeters worden ingezet voor de voorgenomen ontwikkeling aan de Hoevenweg 6 en 8, is in de regels gewaarborgd dat deze meters niet mogen worden (terug)gebouwd.

Voor de Hoevenweg 6 en 8 in Dalflen is het nieuwe woonerf met meerdere woningen voorzien van twee woonbestemmingen.

De te realiseren compensatiewoning alsmede het te verplaatsen woonrecht, zijn voorzien van één woonbestemming met twee bouwvlakken voor de woningen. Binnen deze woonbestemming is door middel van een aanduiding aangegeven dat binnen het bestemmingsvlak twee wooneenheden zijn toegestaan. Tevens is door middel van de aanduiding 'bijgebouwen' bepaald waar bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd. In dit geval is tevens bepaald dat het gezamenlijk oppervlak aan bijbehorende bouwwerken van beide woningen in totaal 150 m² mag bedragen. Dit is conform het erfinrichtingsplan bepaald.

De bestaande woning aan de Hoevenweg, alsmede de aangebouwde bebouwing waar de zes onzelfstandige wooneenheden worden gerealiseerd, zijn voorzien van een separate woonbestemming. Door middel van een bouwvlak is bepaald waar de woning mag staan. Daarnaast is door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - opvang' bepaald waar de onzelfstandige appartementen mogen worden gerealiseerd. Tot slot geldt voor deze woonbestemming de 'specifieke bouwaanduiding - bestaand'. Deze aanduiding regelt dat de op dit perceel aanwezige bestaande bijbehorende bouwwerken (qua oppervlak) zijn toegestaan.

Tot slot zijn binnen de specifieke gebruiksregels voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. De voorwaardelijke verplichtingen borgen de aanleg en instandhouden van de landschapsmaatregelen uit de inrichtingsplannen, alsmede de sloop van de te slopen bebouwing.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3, Artikel 6 Waarde - Archeologie 5 en Artikel 7 Waarde - Archeologie 6

Gronden voorzien van de bestemming 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 5' en 'Waarde - Archeologie 6' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en vaststelling van archeologische waarden.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

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

In het voorliggende geval is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico van planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Tevens zijn in de gemeentelijke kosten opgenomen in de overeenkomst, waardoor het kostenverhaal voor de gemeente volledig verzekerd is. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

Hoofdstuk 7 Vooroverleg en inspraak

7.1 Vooroverleg

Deze zogenaamde maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het bestemmingsplan maatschappelijk draagvlak heeft. In deze fase heeft het overleg ex artikel 3.1.1. Bro met diensten van rijk en provincie en met betrokken maatschappelijke organisaties plaatsgevonden.

Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit bestemmingsplan schaadt geen nationale belangen. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

De provincie

Dit bestemmingsplan past binnen de vooroverleglijst ruimtelijke plannen van de provincie Overijssel. Het is volgens afspraak met de provinciale diensten daarom niet noodzakelijk om voor dit plan vooroverleg met de provincie te voeren.

Het waterschap

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap.

7.2 Inspraak

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

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omwille van het maatschappelijk draagvlak in de omgeving van de locatie Hoevenweg 6 en 8, heeft initiatiefnemer op 19 november 2021 een informatiebijeenkomst georganiseerd. Tijdens deze informatiebijeenkomst zijn de plannen gepresenteerd aan omwonenden en belanghebbenden. Tijdens deze bijeenkomst zijn overwegend alle reacties positief. De voorgenomen ontwikkeling wordt beschouwd als welkome ontwikkeling.

Tijdens de bijeenkomst zijn ook kritische vragen gesteld ten aanzien van de invloed van het plan op omliggende (agrarische bedrijven). Van een negatieve invloed is geen sprake (zie ook: Hoofdstuk 3).

Tevens zijn er vragen gesteld aangaande de tijdelijke bewoning van de onzelfstandige appartementen. Deze vraag had betrekking op een scenario dat een tijdelijke inwoner ter plaatse permanent wil wonen. Naast dat dit organisatorisch moet worden geregeld, is in voorliggend bestemmingsplan nadrukkelijk vastgelegd dat ter plaatse van de onzelfstandige appartementen van een permanente bewoning geen sprake mag zijn.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat in de omgeving van het plangebied sprake is van voldoende draagvlak voor de voorgenomen ontwikkeling.

Hoofdstuk 8 Zienswijzen en kennisgeving

Het ontwerpbestemmingsplan wordt voor een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Wanneer gedurende deze periode zienswijzen worden ingediend, wordt hiervan in deze paragraaf of in een aparte bijlage verslag gedaan. Dit wordt bij de vaststelling van het plan verwerkt.