

Informatie voor de raad

Onderwerp	-	Ontwerp '18e herz. bestemmingsplan Buitengebied, Strenkhaarsweg 15 en 19'
Portefeuillehouder	-	A. Schuurman (wethouder)
Eenheid	-	Ruimtelijke Ontwikkeling
Contactpersoon	-	Marit Gorter
Contactgegevens	-	m.gorter@dalfsen.nl
Openbaarheid	-	Openbaar

Behandeld in collegevergadering van
Behandeling in raadsvergadering van

6 juni 2023
26 juni 2023

Kernboodschap:

Het college van B&W stelt u voor kennis te nemen van:

De ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan '18e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Strenkhaarsweg 15 en 19' voor de herinvulling van twee agrarische erven als woonzorg erven op initiatief van zorgpartij Frion.

Toelichting:

Zorgpartij Frion wil graag een nieuwe woon- en werklocatie realiseren in de gemeente Dalfsen. Frion is al jaren op zoek naar een geschikte locatie in het buitengebied binnen de regio rondom Zwolle, maar plannen op verschillende locaties gingen om verschillende redenen niet door. Zij hebben in 2021, naar aanleiding van een positief principebesluit, de erven Strenkhaarsweg 15 en Strenkhaarsweg 19 aangekocht.

Frion

Frion biedt zorg aan ca. 1000 mensen met een verstandelijke beperking in Noordwest Overijssel. Een goed leven, mooi werk en talent (h)erkennen staan centraal. Rond de 1000 medewerkers zoeken samen met cliënten, verwanten en vrijwilligers naar de juiste balans tussen zorg en ondersteuning en ontplooiing en bescherming. Frion is een bekende regionale zorgpartij en biedt zorg als onderaannemer via een andere zorgaanbieder. De cliënten van Frion hebben een matig verstandelijke beperking in combinatie met psychiatrische en/of gedragsproblematiek. Mensen met een matige verstandelijke beperking (ontwikkelingsleeftijd tussen de 3-7 jaar) zijn gevoelig voor de omgeving.

Het plan

Frion wil graag voor 48 van hun cliënten een plek maken om te wonen. De percelen aan de Strenkhaarsweg liggen in het buitengebied van Lemelerveld. Cliënten die op de locatie op de Strenkhaarsweg zullen wonen, vragen een besloten setting met veel lucht. Frion wil daarom een terrein waar er balans is tussen wonen en werken, een betekenisvol leven in een gezond makende context met respect voor mens en natuur. In de visie van Frion gaat de Strenkhaarsweg-locatie 6 woongroepen huisvesten, met ieder ruimte voor 8 cliënten. Op het terrein is ook werkgelegenheid. Er wordt zo veel mogelijk gebruik gemaakt van het creëren van zinvolle activiteiten waarbij cliënten van meerdere niveaus en competenties samen aan een taak kunnen werken.

De erven: Strenkhaarsweg 15 en 19

De Strenkhaarsweg ligt ten zuidoosten van Lemelerveld. Het gebied kenmerkt zich door een mix aan functies in een kleinschalig landschap. Zowel Strenkhaarsweg 15 als de Strenkhaarsweg 19 zijn op dit moment actieve agrarische bedrijven. Beide agrariërs hebben aangegeven te willen stoppen. De bedrijfsvoering van de Strenkhaarsweg 15 wordt op dit moment gevoerd door een bedrijfsleider (niet de eigenaar). Op het perceel Strenkhaarsweg 15 worden varkens gehouden en bij de Strenkhaarsweg 19 vleeskalveren.

Sinds het principebesluit van het college op 6 juli 2021 is het plan aan de hand van de voorwaarden verder uitgewerkt. In een uitvoerig participatietraject met omwonenden en na overleg met het

Oversticht, overheidspartijen en de gemeente is het inrichtingsplan opgesteld en verwerkt in een nieuw bestemmingsplan voor de locatie, welke nu ter inzage wordt gelegd.

Financiën:

Dit voorstel heeft geen fiscale en financiële consequenties. Frion heeft bevestigd dat er voor wat betreft de cliënten enkel en alleen sprake is van Wlz-intramuraal indicaties. Deze worden verzorgd door het zorgkantoor. Cliënten krijgen zelf ook een Wajong uitkering uitgekeerd door het UWV volgens een levenslange indicatie. Beide komen niet ten laste van de gemeente.

De percelen zijn in particulier eigendom. Met de initiatiefnemer is een ontwikkelingsovereenkomst gesloten. Hierin is o.a. opgenomen dat alle gemeentelijke kosten die verband houden met het plan bij de initiatiefnemer in rekening worden gebracht, waaronder planschade en eventuele kosten voor aansluiting op riolering.

Communicatie:

Er is uitvoerig gesproken met de omwonenden, verdere buurtbewoners en buurtvereniging de Strenkhaar over de invulling van de erven. De omwonenden zijn via een nieuwsbrief voor collegebehandeling op de hoogte gebracht van het feit dat het ontwerp bestemmingsplan besproken wordt in het college en ter inzage gelegd zal worden. Gedurende het verdere verloop van het (bouw-)plan, zullen zij via de nieuwsbrief geüpdatet worden van de voortgang en de vervolgstappen.

Voor wat betreft het ontwerpbestemmingsplan geldt het volgende:

- Publicatie van het ontwerpbestemmingsplan in KernPUNTEN, de Staatscourant en op de website van de gemeente Dalfsen;
- De digitale versie van het bestemmingsplan en bijbehorende stukken worden op de website en op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl gepubliceerd;
- Er wordt een digitale kennisgeving verzonden aan onze overlegpartners zoals vermeld in de Wet ruimtelijke ordening.

Vervolg:

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, is het voor eenieder mogelijk een zienswijze in te dienen. Als dit gebeurt, dan moeten deze beantwoord worden in een Nota van Zienswijzen. Vervolgens kan het bestemmingsplan (en de eventuele Nota van Zienswijzen) ter vaststelling aan u aangeboden. De vastgestelde planherziening (inclusief eventuele Nota van Zienswijzen) moet daarna opnieuw gedurende 6 weken ter inzage liggen. Gedurende de periode van terinzagelegging kan beroep worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in Den Haag. Indien dit niet gebeurt is het bestemmingsplan na afloop van deze zes weken onherroepelijk en kan er een omgevingsvergunningprocedure worden opgestart om te komen tot daadwerkelijke realisatie van de beoogde nieuwbouw.

Bijlagen:

Het ontwerpbestemmingsplan, inclusief toelichting, regels en verbeelding.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris
H.J. van der Woude

**18e herziening Chw
bestemmingsplan
Buitengebied gemeente
Dalfsen, Strenkhaarsweg 15
en 19**

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	12
2.3 Natuur	13
2.4 Provinciaal beleid	14
2.5 Gemeentelijk beleid	25
Hoofdstuk 3 Onderzoek	33
3.1 Algemeen	33
3.2 Archeologie & cultuurhistorie	33
3.3 Bodemkwaliteit	37
3.4 Duurzaamheid	39
3.5 Ecologie	40
3.6 Externe veiligheid	42
3.7 Geluid	45
3.8 Luchtkwaliteit	48
3.9 Geur	50
3.10 Bedrijven en Milieuzonering	51
3.11 Verkeer en parkeren	54
3.12 Water	58
3.13 Kabels en leidingen	65
3.14 Vormvrije MER-beoordeling	65
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	68
4.1 Huidige situatie	68
4.2 Toekomstige situatie	70
Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels	73
5.1 Opzet van de regels	73
5.2 Verantwoording van de regels	74
Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	77
6.1 Economische uitvoerbaarheid	77
6.2 Maatschappelijke Uitvoerbaarheid	77
6.3 Inspraak	78

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor dit nieuwe bestemmingsplan beschreven. Daarnaast worden de ligging en de begrenzing van het plangebied aangegeven. Tot slot wordt het geldende bestemmingsplan beschreven. Deze komt met dit nieuwe bestemmingsplan te vervallen voor het plangebied.

1.1 Algemeen

Initiatiefnemer is een zorgpartij die Wlz langdurige zorg aanbiedt. Zij merkt dat een deel van haar cliënten een prikkelarme omgeving nodig heeft om goed te kunnen functioneren. Daarbij is er landelijk een tekort van ca. 500 plekken voor dit type zorg. Op de locatie moet ook dagbesteding plaatsvinden, zodat deze cliënten niet naar andere locaties hoeven.

Initiatiefnemer heeft een geschikte locatie gevonden in het buitengebied van Lemelerveld. Strenkhaarsweg 15 is een voormalige varkenshouderij en op Strenkhaarsweg 19 was tot voor kort een kalverhouderij gevestigd. De opstallen aan de Strenkhaarsweg 19 worden grotendeels hergebruikt om woonzorg appartementen en een hoofdgebouw te realiseren. De bestaande bedrijfswoning en 9 van de 10 bestaande schuren blijven behouden. Het distributiegebouw (noordwestzijde nabij de Strenkhaarsweg), een gebouw voor twee woongroepen (aan de zuidwestzijde), een opslag en fietsenstalling worden nieuw gebouwd. De bestaande woning op Strenkhaarsweg 15 krijgt de woonbestemming. Het plan wordt mogelijk gemaakt op basis van het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) en Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Per saldo zal de oppervlakte bebouwing niet toenemen ten opzichte van de huidige bebouwing.

De parkeerplaats voor personeel en bezoekers bevindt zich ten oosten van het erf Strenkhaarsweg 19, zodat deze verkeersstroom gescheiden is van het erf, om gevaarlijke situaties met bewoners te voorkomen. Voor bewoners wordt aan de zuidzijde een skelterbaan aangelegd waar zij kunnen fietsen.

De omliggende gronden worden landschappelijk ingepast, met moestuinen, boomgaarden, heggen en (groepen) bomen. Hierdoor ontstaat een kleinschaliger inrichting en worden functies gescheiden. Het zuidelijke deel van het plangebied, wordt extensief beheerd en ontwikkelt zich tot kruidrijk grasland. Er worden paden aangelegd, zodat bewoners door het gebied kunnen struinen. Om dit op deze locatie planologische mogelijk te maken moet een herziening van het bestemmingsplan plaatsvinden.



Figuur 1.1: Toekomstige situatie

De 48 wooneenheden zijn bestemd voor mensen die 24-uurszorg nodig hebben. De betrokkenen zijn vanwege ziekte of aandoening blijvend aangewezen op permanent toezicht, of 24-uurs nabijheid van een hulpverlener. Deze zorg hebben zij nodig om een goede plek in de maatschappij te kunnen hebben.

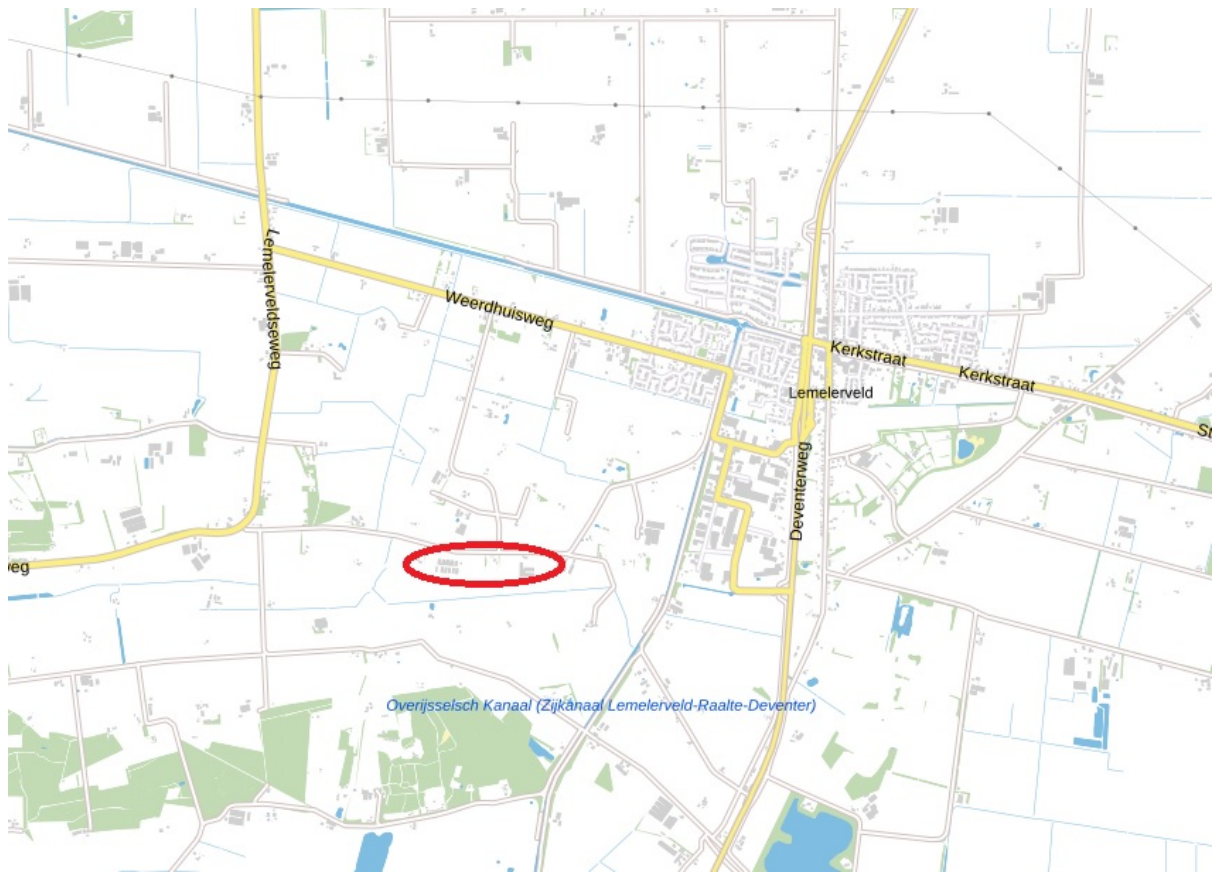
De Wet langdurige zorg bestaat sinds 2015 en is de opvolger van de AWBZ (Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten). In de praktijk komt iemand in aanmerking voor zorg vanuit de Wlz als:

- De persoon zichzelf niet kan handhaven in de maatschappij.
- Er sprake is van ernstige verwaarlozing of risico op ernstige verwaarlozing.
- Door een ziekte, beperking of aandoening er sprake is van lichamelijk letsel.
- De veiligheid ernstig wordt bedreigd.
- De ontwikkeling ernstig schade loopt, ook als dat onder invloed van een ander kan plaatsvinden.

Voor de bewoners is dagbesteding noodzakelijk. Door dit ook ter plekke mogelijk te maken hoeft er niet onnodig gereisd te worden. De dagbesteding kan op termijn ook gebruikt worden door mensen die elders worden verzorgt.

1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit de twee percelen aan de Strenkhaarsweg 15 en 19, in Lemelerveld. Het plangebied is gelegen aan de westzijde van Lemelerveld.



Figuur 1.2: Ligging plangebied

Kadastraal

Het plangebied is kadastraal bekend:

Gemeente : Dalfsen

Sectie : U

Nummers : 334, 345, 346, 585, 599 en 602.



Figuur 1.3: Uitsnede kadastrale kaart

Figuur 1.3 laat de exacte begrenzing van het plangebied zien. Het erf bestaat uit de volgende gebouwen: een kalvermesterij met bedrijfswoning op Strenkhaarweg 19 en een varkensbedrijf met bedrijfswoning op Stenkhaarsweg 15.

1.3 De bij het plan behorende stukken

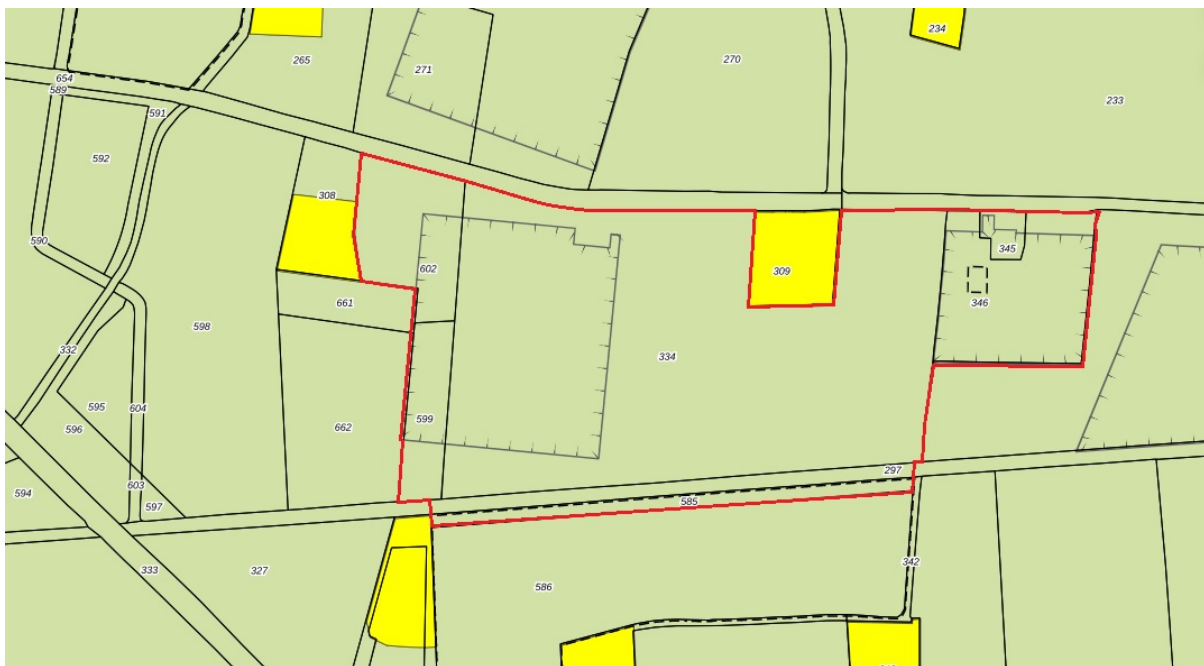
Het bestemmingsplan '18e herziening Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Strenkhaarsweg 15 en 19' bestaat uit de volgende stukken:

- a. Toelichting.
- b. Verbeelding met identificatienummer NL.IMRO.0148.BgemDlfshz18-on01.
- c. Regels.

1.4 Voorheen geldende bestemmingsplan

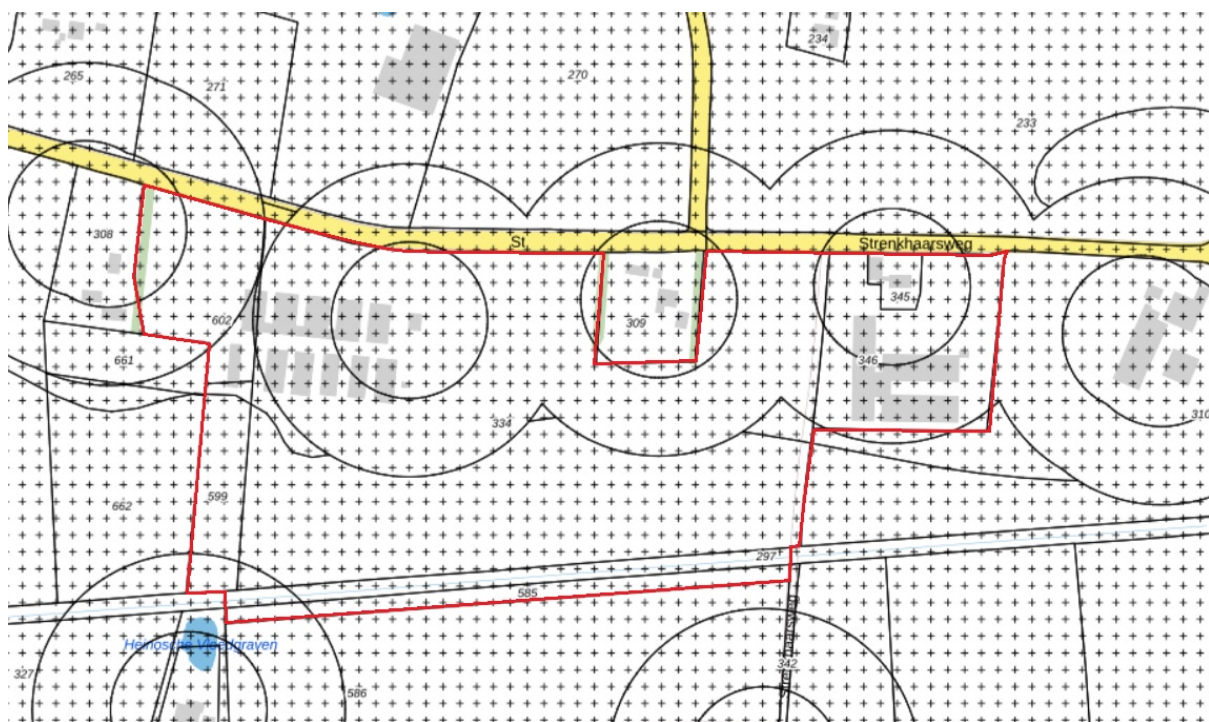
Het plangebied bevindt zich binnen de begrenzing van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen' (vastgesteld op 24 juni 2013) met de daarbij behorende herzieningen. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Agrarisch met waarden' en de gebiedsaanduidingen 'bomenteelt'. De gebiedsaanduiding 'agrarisch bedrijf b' geldt ter hoogte van de bouwblokken en in een deel van het bouwblok aan de Strenkhaarsweg 15 geldt de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - mechanisatie en constructie'.

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf met toegestane nevenfuncties. De oppervlakte aan bebouwing mag per bedrijf maximaal 10.000 m² zijn.



Figuur 1.3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen' (rood=globaal plangebied)

Daarnaast geldt ook het Chw bestemmingsplan '5e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen' op de planlocatie. Hierin zijn de archeologische gronden opgenomen. Het plangebied heeft hierin de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde- Archeologie 5', 'Waarde- Archeologie 6' en 'Waarde- Archeologie 7'.



Figuur 1.4: 'Chw bestemmingsplan 5e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen'

De voorgenomen plannen zijn niet mogelijk binnen de bepalingen van het geldend

18e herziening Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Strenkhaarsweg 15 en 19 (concept)

bestemmingsplan en de afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden. Daarom is dit nieuwe bestemmingsplan opgesteld.

Hoofdstuk 2 **Beleid**

2.1 **Rijksbeleid**

2.1.1 **Nationale omgevingsvisie**

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee moet ingespeeld worden op de grote uitdagingen die te wachten staan. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste op regionaal niveau worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren. In sommige gevallen moeten belangen worden afgewogen en scherper keuzes worden gemaakt. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

In dit geval is sprake van een lokale ontwikkeling waarmee geen Rijksbelangen zijn gemoeid. Er is dan ook geen sprake van strijd met het Rijksbeleid zoals verwoord in de NOVI.

2.1.2 **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere planologische kernbeslissingen (pkb's) met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale

besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Het Barro bevat geen regels die van toepassing zijn voor het onderhavige plan. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit bestemmingsplan.

2.1.3 Bro: Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), artikel 3.1.6., tweede lid, zijn eisen opgenomen waaraan een bestemmingsplan moet voldoen als dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zoals een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen kunnen ingrijpende gevolgen hebben voor de omgeving. Daarom is het noodzakelijk dat in een bestemmingsplan, maar ook in een inpassingsplan van rijk of provincie of bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan, nadrukkelijk wordt stilgestaan bij de vraag of er behoefte is aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Inmiddels heeft jurisprudentie bepaald bij welke minimale omvang sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Volgens jurisprudentie is bij 11 woningen geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921) en bij 12 woningen wel sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

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

De toetsing aan de ladder schrijft geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

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

ontwikkeling.

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

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

Toets aan initiatief

Frion is een zorgpartij die al tijden op zoek is naar een locatie in het buitengebied rondom Zwolle. Waar ze een prikkelarme woonzorglocatie kunnen maken voor 48 cliënten langdurige zorg. Op deze locatie zal ook dagbesteding plaatsvinden, zodat deze cliënten niet naar andere locaties hoeven. Met de locaties Strenkhaarsweg 15 en 19 hebben zij een geschikte locatie gevonden. In het bestemmingsplan Buitengebied hebben de twee agrarische bedrijven in het plangebied de gebiedsaanduidingen 'agrarisch bedrijf b', waarbinnen de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf met bedrijfswoningen is toegestaan.

Het staat vast dat ten opzichte van het voorgaande planologische regime de nieuwe ontwikkeling geen uitbreiding van het planologisch ruimtebeslag tot gevolg heeft. De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt op basis van het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB-beleid). Eén van de uitgangspunten van dit gemeentelijk beleid is dat er gebruik wordt gemaakt van de al aanwezige oppervlakte aan bebouwing. Het oppervlakte bebouwing zal naar aanleiding van deze ontwikkeling dus niet toenemen.

Gelet op de ruimtelijke uitstraling van de in het nieuwe plan voorziene functie en omdat er geen extra ruimtebeslag wordt gedaan, is de planologische functiewijziging van zodanige aard en omvang dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Daarmee kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmering vormt voor het voorliggende plan.

2.1.4 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

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

Geconcludeerd wordt dat geen sprake is van strijd met het rijksbeleid. Gelet op de ruimtelijke uitstraling van de in het nieuwe plan voorziene functies en omdat er geen extra ruimtebeslag wordt gedaan, is de planologische functiewijziging van zodanige aard en omvang dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

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 maart 2022 'Stroomgebiedsbeheerplan Rijn, Maas, Schelde en Eems 2022-2027' vastgesteld.

2.2.2 Nationaal Water Programma 2022-2027

Het Nationaal Waterplan (NWP) geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050.

Nederland heeft te maken met grote wateropgaven die bovendien in de toekomst steeds groter en complexer worden. Dit komt door een aantal samenhangende uitdagingen: klimaatverandering, bodemdaling, milieuverontreiniging, biodiversiteitsverlies en ruimtedruk. In de uitvoering ligt bovendien een grote opgave om verouderde infrastructuur zoals bruggen en sluisen in stand te houden en waar nodig te vervangen of te renoveren. De wateropgaven waar Nederland op dit moment voor staat, de uitdagingen richting de toekomst en de noodzaak van een integrale aanpak vormen de basis voor 3 hoofddambities van dit NWP:

- Een veilige en klimaatbestendige delta.
- Een concurrerende, duurzame en circulaire delta.
- Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, de woningbouw, herstel natuur en de landbouwtransitie is noodzakelijk.

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 3.12 Water) wordt ingegaan op de wateraspecten.

2.3 Natuur

2.3.1 Vogel- en Habitatrictlijn

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

2.3.2 Wet natuurbescherming

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

2.3.2.1 Gebiedsbescherming

Met het onderdeel gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming (Wnb) worden waardevolle, kwetsbare Natura 2000-gebieden beschermd. Hiermee voldoet de provincie aan internationale verdragen en de Europese regelgeving voor de beschermde natuurgebieden en beschermde soorten planten en dieren in die gebieden. De provincie Overijssel kent 25 Natura2000-gebieden.

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

Naast de zogeheten stikstofdepositie kunnen ook andere 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.

Paragraaf 3.5 Ecologie gaat in op de voor het plangebied relevante natuur aspecten.

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.

2.4.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel, Beken Kleur

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

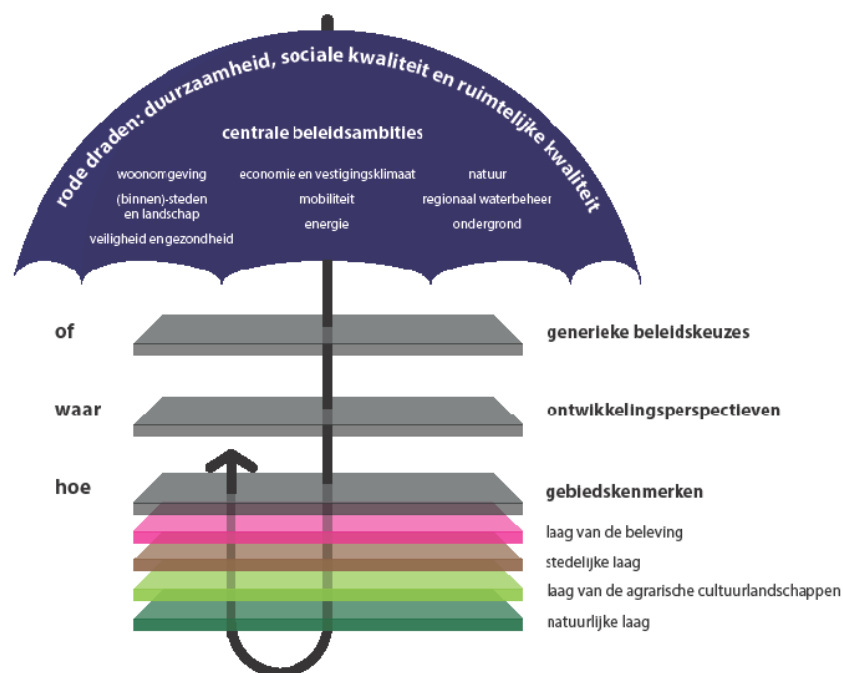
- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en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

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. Figuur 2.1 geeft dit schematisch weer.



Figuur 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 beleidkeuzes 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 Omgevingsverordening Overijssel.

2.4.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Figuur 2.2 bevat een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart.



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

'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'

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

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, willen we in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met de klimaatopgave en de kenmerken van het watersysteem.

Toetsing van het initiatief

Dit plan behelst de realisatie van 48 woonzorgeenheden, een multifunctionele accommodatie en dagbesteding, grotendeels in bestaande bebouwing. De bestaande woning op Strenkhaarsweg nummer 15 blijft behouden en bewoond door de huidige bewoners, waarbij de agrarische bestemming van de woning met dit plan wordt omgezet naar een woonbestemming.

In het mixlandschap wordt ruimte geboden aan een dergelijke ontwikkeling. Door gedeeltelijk hergebruik van voormalige agrarische bebouwing en nieuwbouw wordt verpaupering van het landschap voorkomen. Door de landschappelijke inpassing van dit plan is er sprake van versterking van de landschappelijke kwaliteiten, zie inrichtingsplan. Ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven worden bovendien door de ontwikkeling niet beperkt.

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. De 'Stedelijke laag' is voor het plangebied niet van toepassing. Bij ieder nieuw ruimtelijk initiatief moet getoetst worden aan deze gebiedskenmerken.

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.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Beekdalen en natte laagtes' en 'Dekzandvlakte en ruggen'. In figuur 2.3 wordt dit weergegeven



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

'Beekdalen en natte laagtes'

Zoals is te zien in figuur 2.3 behoort een deel van het plangebied tot dit gebiedskenmerk. Ter plaatse van dit kenmerk verzamelde het water zich en ontstonden moerassen en broekbossen. Hier komen veelal elzen, eiken, haagbeuken, vogelkersen en essen voor. Daarnaast is er vaak een beek aanwezig, die is rechtgetrokken voor de landbouw. Deze beek is de dragende structuur van het landschap. Het waterpeil moet hier niet lager zijn dan noodzakelijk is voor het graslandgebruik.

'Dekzandvlakten en ruggen'

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

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

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

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

De gronden in het plangebied zijn hoofdzakelijk in cultuur gebracht voor de landbouw en ingericht als erf. De van oorsprong voorkomende 'Natuurlijke laag' is hier daarom nauwelijks meer aanwezig. Het zuidelijke deel van het plangebied dat valt onder Beekdalen en natte laagtes, wordt extensief beheerd en ontwikkelt zich tot kruidenrijk grasland. Er worden paden aangelegd, zodat bewoners door het gebied kunnen struinen.

Het plan is besproken met de ervenconsulent van Het Oversticht en is op zorgvuldige wijze ingepast in het landschap. Inrichting vindt plaats op basis van het inrichtingsplan waarbij het versterken van de waardevolle landschappelijke structuren en kwaliteiten de basis van het ontwerp zijn.

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.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Oude hoevenlandschap' en 'Jong heide- en broekontginningslandschap'. In figuur 2.4 wordt dit weergegeven.



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

'Oude hoevenlandschap'

Landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant.

De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen.

Toetsing van het initiatief

Door het gedeeltelijk hergebruik van voormalige agrarische bebouwing op bestaande erven wordt voorkomen dat er verpaupering ontstaat. De bestaande woning op Strenkhaarsweg 15 blijft behouden en krijgt de woonbestemming. Door het realiseren van 48 woonzorgeenheden, een multifunctionele accommodatie en dagbesteding wordt een ontwikkelimpuls gegeven. Het landschappelijk inpassingsplan is in overleg met de ervenconsulent van Het Oversticht tot stand gekomen en daarbij is rekening gehouden met de structuren van het Oude hoevenlandschap.

'Jong heide- en broekontginningslandschap'

De grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht.

De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige

ontginningsstructuren versterken.

Toetsing van het initiatief

Het Jong heide- en broekontginningslandschap bevindt zich aan de zuidzijde van het plangebied. De gronden zijn hier van nature wat lager gelegen. In het inrichtingsplan is rekening gehouden met de structuren en karakteristieken die in dit landschap voorkomen en deze worden met dit plan niet aangetast.

3. De 'Laag van de beleving'

Met de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap' is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit voor dit initiatief nog niet compleet. De 'Laag van de beleving' is het domein van de beleving, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt beleefbaar en veroorzaakt een beleving. Dit belevingsaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' voor een deel aangeduid met 'donkerte'. In figuur 2.6 is dat aangegeven.



Figuur 2.6: Uitsnede gebiedskenmerken Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

'Donkerte'

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek, zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken.

De sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen

hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen. Ook de projectering van passages van auto(snel)wegen en regionale wegen speelt daarbij een grote rol vanwege het feit dat op- en afritten veelal leiden tot stedelijke ontwikkelingen.

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

Voor het plangebied is het aspect 'donkerte' van toepassing. Kunstlicht wordt zoveel mogelijk vermeden. Het plan voldoet daarmee aan de 'Laag van de 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.

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

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

Toetsing van het initiatief aan Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Zoals in paragraaf 2.1.4 geconcludeerd betreft het plan geen stedelijke ontwikkeling, waardoor de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is. Er is bewust gekozen voor een locatie in het buitengebied voor de noodzakelijke prikkelarme omgeving die de bewoners van de woonzorglocatie ten goede komt. Een stedelijke omgeving is te onrustig voor de doelgroep. Daarnaast is geen betere locatie voor deze ontwikkeling beschikbaar, deze wordt uitgevoerd op een bestaand erf, grotendeels met hergebruik van bestaande bebouwing en landschappelijke inpassing van de bebouwing. Met de voorgenomen erftransformatie vindt geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving plaats. Het initiatief is dan ook in overeenstemming met de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zoals verwoord artikel 2.1.3. uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit

18e herziening Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Strenkhaarsweg 15 en 19 (concept)

Lid 1

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

Lid 2

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

Lid 3

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

Lid 5

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

Toetsing van het initiatief aan Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit

Voor de inpassing van de, deels nieuwe, bebouwing is een inrichtingsplan opgesteld. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied versterkt en past binnen het ontwikkelingsperspectief. Daarnaast is beschreven hoe invulling is gegeven aan het Uitvoeringsmodel en de gebiedskenmerken. Het initiatief is in overeenstemming met het artikel van de Provincie Overijssel.

Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

Voor alle nieuwe en grootschalige ontwikkelingen in het buitengebied geldt dat een goede ruimtelijke inpassing verplicht is. Naast deze basisinspanning kan het zijn dat er aanvullende kwaliteitsprestaties nodig zijn.

Op grond van het KGO-beleid wordt de gewenste (grootschalige) ontwikkeling afgewogen tegenover de kwaliteitsimpuls in de groene omgeving. Aan de 'groene' zijde van de weegschaal wordt onder andere de landschappelijke en maatschappelijke meerwaarde van het initiatief gewogen. Aan de 'rode' zijde wordt de ontwikkeling gewogen die betrekking heeft op het realiseren van nieuw 'rood', oftewel ontwikkeling van 'steen', waarbij de weegschaal in feit tegengesteld wordt toegepast.

Voorliggend plan is op grond van het KGO-beleid in balans omdat de volgende investeringen worden gedaan:

- Maatschappelijke meerwaarde: Dit plan voorziet in een locatie waar 48 cliënten die langdurige zorg nodig hebben in een prikkelarme omgeving kunnen wonen en zorg met dagbesteding ontvangen. Er is landelijk een tekort van circa 500 plekken voor dit type zorg. Dit plan voorziet in het terugbrengen van dit tekort met bijna 10%. Daarnaast levert dit plan een bijdrage aan de werkgelegenheid (leveren van zorg en toelevering diensten en producten). Het betreft bovendien een schone bedrijfstak.
- Landschappelijke inpassing: Behoud van bomen en inplant van losse bomen verspreid over het plangebied, om de kleinschaligheid van het landschap te versterken en hittestress tegen te gaan. In aansluiting hierop ten westen van Strenkhaarsweg 15 een bos en ten westen van Strenkhaarsweg 17 een voedselbos (beide bossen ook als zodanig bestemd), evenals een klein bos tussen de parkeerplaats en de Strenkhaarsweg en twee stroken bos

achter het distributiecentrum aan de westzijde van het plangebied. Bij nummer 15 en 19 worden tevens boomgaarden aangeplant en bij nummer 19 ook een dennenbos geplant, voor de verkoop als onderdeel van de dagbestedingsactiviteit. Verder zijn her en der enkele hagen gesitueerd, om de kleinschaligheid en inpassing te versterken en tevens functies te scheiden. In de loop van de tijd zullen de bomen, bossen en hagen tot volledige ontwikkeling komen waardoor de waarde voor de groene omgeving verder zal toenemen. De weides aan de zuidzijde van het plangebied zullen extensief beheerd worden en zo uitgroeien tot kruidenrijke graslanden met gemaaide paden om door het gebied te struinen en de rust van de natuur heeft een positieve impact op de gemoedstoestand van de bewoners.

In totaal wordt aangelegd:

- Bos, circa 8.650 m²
- Boomgaarden 1.050 m²
- Hagen:
 - 740 m² van 1 meter breed
 - 210 m² van 3 meter breed als struweelhaag
- Natuurlijk beheerde weides: 23.800 m²

De royale en diverse landschappelijke inpassing, met het extensieve beheer van de kruidenrijke graslanden draagt bij aan de landschappelijke kwaliteit en versterking van de biodiversiteit ten opzichte van het huidige agrarische gebruik.

- In de huidige situatie is circa 6.778 m² aan bebouwing aanwezig. Met dit plan worden grotendeels bestaande bebouwing hergebruikt en deels nieuw gebouwd. De oppervlakte bebouwing zal met dit plan niet toenemen. Er is dus sprake van duurzaam, zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Bovendien wordt de bebouwing zo duurzaam mogelijk ver- en gebouwd.
- De aan te leggen moestuinen zijn ook een invulling van de KGO. Deze tuinen zijn voor de functie dagbesteding van waarde, maar ook voor de biodiversiteit en landschappelijke kwaliteit. In de loop van de tijd zullen de moestuinen volledige tot ontwikkeling komen waardoor de waarde voor de groene omgeving verder zal toenemen.
- Sociale waarde: Het idee is dat producten en goederen van de dagbestedingsactiviteiten (zoals groenten en fruit, dennenbomen, schilderijen etc.) via een winkeltje/kraam op het erf worden verkocht in het hoofdgebouw. Het is de bedoeling dat hier sociale interactie plaatsvindt tussen bewoners en gasten, passanten en/of buurtbewoners.

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 Omgevingsvisie Dalfsen

2.5.1.1 Algemeen

Op 28 februari 2022 is de Omgevingsvisie Dalfsen vastgesteld door de gemeenteraad vastgesteld. De Omgevingsvisie Dalfsen laat zien wat de gemeente belangrijk vindt voor de omgeving waarin de inwoners wonen, werken en vrije tijd doorbrengen. De Omgevingsvisie slaat een brug tussen afzonderlijke beleidsvelden. Beleidsvelden dragen gezamenlijk bij aan het uitvoeren van de visie en ambities. De visie is ook bedoeld om integraal af te wegen. Doelen en ambities helpen om prioriteiten te bepalen en bij lastige keuzes waarbij meerdere belangen een rol spelen, keuzes te maken.

2.5.1.2 Gebiedagenda's

In de omgevingsvisie is de gemeente Dalfsen opgedeeld in deelgebieden. Het plangebied ligt in deelgebied 'Landelijk Lemelerveld'. Dit gebied ligt in het zuiden van de gemeente Dalfsen. Het gebied kenmerkt zich door een (relatief) open agrarisch landschap omsloten door de natuurgebieden Rechterense Veld (aan de noordkant) en Lemelerberg (aan de oostkant). Ten westen van Lemelerveld en ten zuiden van het Overijssels Kanaal is het gebied minder rechtlijnig en open.

Waarden

De waarden die voor 'Landelijk Lemelerveld', ten zuiden van het Overijssels Kanaal gelden zijn de volgende:

- Reliëf, met relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat, vooral ten westen van Lemelerveld.
- Halfopen landschap (afwisseling van open gebied en bos).
- Regelmatig tot onregelmatige blokvormige verkaveling.
- De wegen en bebouwing volgen nabij Lemelerveld de hogere dekzandruggen, waardoor een afwisselend landschap is ontstaan van bochtige wegen, bebouwing en beplanting.
- Karakteristieke boerderijen.

Koers

De landbouw is de belangrijkste grondgebruiker in dit deelgebied. Voor een duurzame, concurrerende landbouw met goed economisch perspectief is echter een verbetering van de productieomstandigheden noodzakelijk. Daarnaast staat de landbouw in dit deelgebied onder invloed van landschappelijke, recreatieve en natuurlijke kwaliteiten. De gemeente wil waar mogelijk de landbouw ondersteunen en de kansen bieden voor een goede lange termijn-toekomst. Tegelijk is echter duidelijk dat sectorale wet- en regelgeving in sterke mate bepalend is voor de ontwikkelingsmogelijkheden voor de agrarische sector. De gemeente streeft ernaar de ontwikkelingen in de landbouw te laten samengaan met het ontwikkelen van een stevig landschappelijk raamwerk dat het gebied meer eigenheid kan geven.

Opvallend is het open karakter van de erven. Voor een goede inpassing in het landschap vindt de gemeente een fraaie overgang tussen erf en landschap met erfbeplanting van belang. In dit deelgebied zal de gemeente dan ook sturen op een goede erfinrichting door een inrichtingsplan te vragen bij voorkomende ontwikkelingen.

Het deelgebied leent zich voor een verweving van functies. Naast de landbouw en recreatie ziet de gemeente dan ook kansen voor wonen in het gebied, zodat een aantrekkelijk mixlandschap kan ontstaan.

Gebied specifieke keuzes

- Ambitie 1 - Een toekomstbestendige, sociale en gezonde woon- en leefomgeving
- Ambitie 2 - Aantrekkelijke, leefbare kernen voor iedereen
- Ambitie 3 - Een eigentijds, aantrekkelijk en onderscheidend landelijk gebied
- Ambitie 4 - Een lokaal geworteld, vitaal en innovatief ondernemerschap dat goed aangehaakt is op de regio

2.5.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Dalfsen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Buitengebied gemeente Dalfsen". De activiteiten van kalver- en varkenshouderij in het plangebied worden gestaakt. Het voorliggende bestemmingsplan "18e herziening Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Strenkhaarsweg 15 en 19, Lemelerveld" betreft het planologisch mogelijk maken van 48 zorgappartementen, een multifunctionele accommodatie en dagbesteding. De bestaande woning op Strenkhaarsweg 15 blijft behouden, daarbij wordt de bestemming omgezet naar 'Wonen'.

De gewenste ontwikkeling is passend binnen de karakteristiek en ontwikkelingsrichting als opgenomen in de Omgevingsvisie van de gemeente Dalfsen. Bij de uitwerking van de plannen wordt voldaan aan de ontwikkelingscriteria: economische, sociale en ecologische duurzaamheid. Er is op het erf geen waardevol erfgoed aanwezig. De ontsierende en niet passende bebouwing wordt voor een deel hergebruikt. De indeling en landschappelijke inpassing van het toekomstige erf, de gebouwen en de omgeving draagt duidelijk bij aan een impuls van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten. In het inrichtingsplan is hier voldoende aandacht aan besteed. Omliggende agrarische bedrijven worden niet belemmerd als gevolg van deze ontwikkeling. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling past binnen de omgevingsvisie.

2.5.2 Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied

Op 13 december 2017 heeft de gemeenteraad van Dalfsen de 'Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen' vastgesteld. In 2022 is dit beleid vervangen door "Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen 2022". De beleidsregels zijn daar waar nodig aangepast en aangevuld op basis van overig provinciaal en gemeentelijk beleid. Individuele verzoeken worden getoetst aan deze beleidsregels (volgens titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht).

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

Economische vitaliteit

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

Landschappelijke kwaliteit

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

Duurzame ontwikkeling

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

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

Hergebruik vrijkomende (agrarische) bebouwing

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

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

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:

- Voorziet de (nieuwe) woonvorm in de lokale behoefte.
- Hoe de professionaliteit en continuïteit (voor zover relevant voor het specifieke project) gewaarborgd is.
- Richt het verzoek zich op “zolang mogelijk zelfstandig wonen”.
- 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

De gewenste ontwikkeling is mogelijk op grond van het beleid voor hergebruik vrijkomende (agrarische) bebouwing. De kern is dat de huidige agrarisch gebouwen zoveel mogelijk worden hergebruikt en zo mogelijk passend voor de toekomstige zorg- en dagbestedingsfunctie worden gemaakt. Initiatiefnemers willen de bestaande bebouwing grotendeels hergebruiken en waar nodig, nieuwe gebouwen realiseren ten behoeve van de zorg en dagbesteding met aandacht voor duurzaamheid (energieneutraal), logische erfindeling, landschappelijke inpassing en verbetering van de landschaps- en natuurwaarden.

Door rondom het erf ook aandacht te hebben voor versterking van de natuur- en landschappelijke waarden wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verder versterkt.

Met de gemeente is uitvoerig overleg geweest over de uitvoering van de zorg- en dagbestedingsactiviteiten op Strenkhaarsweg 15 en 19. Hoewel het de lokale behoefte overstijgt, is er regionaal wel een dergelijke locatie nodig.

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

2.5.3 Landschapsontwikkelingsplan

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

2.5.3.1 Toetsing van het initiatief

Het plangebied ligt in het Kampenlandschap nabij Lemelerveld, opschaling van erven wordt hier als kans beschouwd. De planologische omzetting van de agrarische functie voor woonzorgeenheden, een multifunctionele accommodatie en dagbesteding is niet in strijd met het landschapsontwikkelingsplan maar zorgt voor een versterking van de kwaliteit en herstel van het landschap.

2.5.4 Woonvisie 2019-2024

2.5.4.1 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.

2.5.4.2 *Woningbehoefte*

Wat woonzorgvoorzieningen betreft is er een uitbreiding nodig van de intramurale en extramurale capaciteit. Voor mensen met een verstandelijke beperking en/of GGZ-problematiek, komt geen eenduidig beeld naar voren wat betreft de behoefte. De vraag naar woningen fluctueert.

Belangrijk voor alle doelgroepen met zorg en begeleiding is dat de benodigde zorgaanbieder in de buurt is gevestigd zodat zorg en begeleiding kan worden geboden wanneer nodig. Combinaties van doelgroepen moeten per situatie worden bekeken. Dit kan soms een positief effect hebben, maar ook zorgen voor meer problematiek bij cliënten of in een woonomgeving.

2.5.4.3 *Toetsing van het initiatief*

Er is landelijk een tekort van circa 500 plekken voor zorg aan mensen met een verstandelijke beperking. Daarom is Frion al tijden op zoek naar een locatie in het buitengebied rondom Zwolle, waar ze een woonzorglocatie kunnen maken voor 48 cliënten. Op de locatie moet ook dagbesteding plaatsvinden, zodat deze cliënten niet naar andere locaties hoeven. Met de locatie Strenkhaarsweg 19 hebben zij deze gevonden. Frion heeft, op verzoek van de gemeente Dalfsen, ook Strenkhaarsweg 15 aangekocht, daar wordt de dagbesteding gerealiseerd.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen de woonvisie.

2.5.5 **Welstandsnota 2014**

2.5.5.1 *Algemeen*

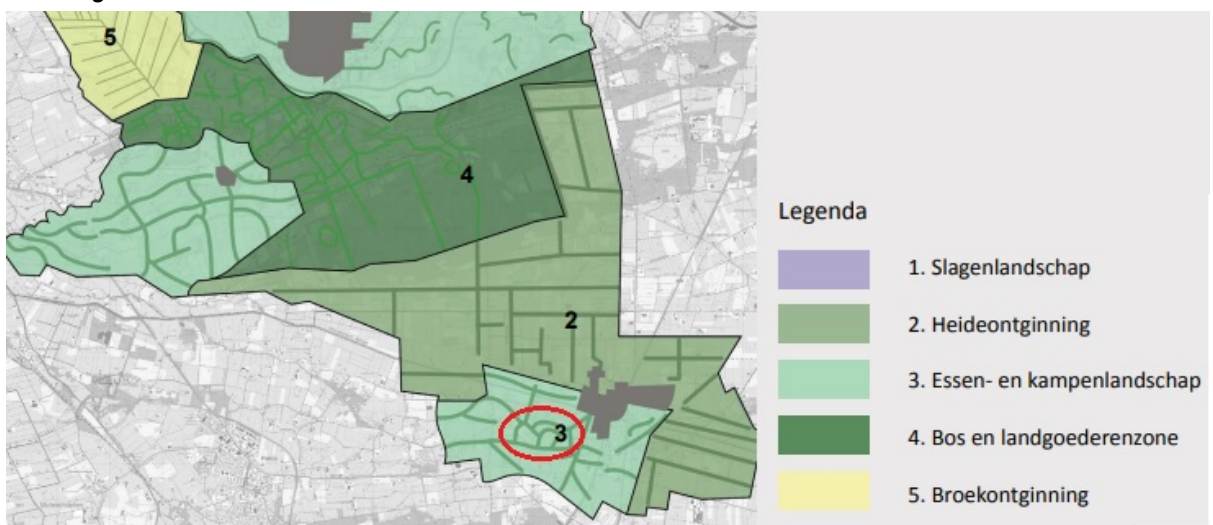
In 2014 heeft de gemeente Dalfsen een welstandsnota vastgesteld, zodat de mooie kernen en het prachtige buitengebied binnen de gemeente gekoesterd kan worden door de ruimtelijke kwaliteit te bevorderen. De kernen worden in de nota opgedeeld in 7 deelgebieden en het landelijk gebied in 5, waar zowel specifieke 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 in is aangegeven dat de gemeente staat voor ruimtelijke kwaliteit. Dalfsen moet een plek uit duizenden zijn, niet een plek als duizenden. De gemeente handhaaft een kwaliteitsniveau dat uitgaat van de huidige aanwezige gebouwde en ongebouwde kwaliteit, waarbij op sommige plekken de kwaliteit kan worden aangescherpt. Deze hoofddoelstelling is per gebied verder uitgewerkt in het daar geformuleerde welstandsbeleid.

Het plangebied behoort tot het 'Essen- en kampenlandschap'. Het Essen- en kampenlandschap is het oudste bewoonde gebied van de gemeente Dalfsen en wordt door menig inwoner zeer gewaardeerd om zijn traditionele kleinschalige bebouwing en landelijke schoonheid. De ambities op welstandsgebied zijn dan ook hoog. Inzet van het beleid is behoud van de kwaliteiten zoals beschreven in de waardering en terugbrengen ervan indien dat mogelijk is (op plaatsen waar aantastingen hebben plaatsgevonden). Het landschap speelt de hoofdrol en nieuwe bebouwing voegt zich daar bescheiden tussen.

2.5.5.2 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota 2014



Figuur 2.7: Uitsnede welstandskaat

Uit figuur 2.7 blijkt dat het plangebied is gelegen in een 'Essen- en kampenlandschap', hiervoor geldt:

Landschap: Situering in landschap

- Het landschap is kleinschalig en het patroon van kavels en wegen is onregelmatig. Wegen kronkelen door het landschap. De oude erven zijn terug te vinden rondom oude structuren zoals esranden en beekdal routes.
- Er is veel afwisseling tussen beslotenheid (randen van essen en kampen, bosjes) en openheid (wei- en hooilanden op de essen en kampen en in de uiterwaarden). Het landschap is reliëfrijk en wegen zijn beplant met eiken.
- De erven concentreren zich voornamelijk in clusters en zwermen (langs essen en kampen) en zijn sterk verweven met het landschap door de beplanting op het erf (eikengaard, bosje, solitaire eiken, fruitgaard)
- Jongere ensembles liggen meer als 'groene' eilanden in het landschap

Erf: Ensemble van hoofdgebouw, bijgebouw en erf

- De erven hebben een onregelmatige vorm en tonen losse concentraties van verstrooide bebouwing, ontstaan uit de onderliggende landschapsstructuren.
- De bebouwing op erven lijkt ordeloos gesitueerd ten opzichte van elkaar en de openbare weg en staat soms wat meer verspreid.

- Gebouwen liggen deels verscholen tussen erf- en landschapsbeplanting en grote solitairen. Dichte erfscheidingen zoals singels ontbreken.
- Enkele oude erven liggen met de achterzijde naar de weg en soms ligt de weg over het erf.
- Erven kennen van vroeger uit een functionele scheiding tussen het oorerf (wonen) en het achtererf (werken). Door de soms ordeloze situering is deze minder helder afleesbaar.
- De inrichting van het erf is sober.

Gebouw: Gebouwen op het erf

- Het oorspronkelijke boerderijtype is de hallehuisboerderij: eenvoudig volume met rechthoekige plattegrond, zadeldak, lage goten en voorgevel met grote staande vensters (en wolfseind) met luiken.
- Onderscheid tussen woon- en werkgedeelte is in de architectuur afleesbaar.
- De detaillering is overwegend sober, maar met name in het voorhuis geven subtiele versieringen de nodige statigheid aan de boerderijen.
- Er komt een grote hoeveelheid van (kleine) bijgebouwen (zoals kapschuur, bakhuis en hooiberg) voor in een sobere vormgeving, met gebruik van natuurlijke materialen (steen, hout, riet) en uitgevoerd in een ingetogen kleur stelling zoals zwart potdekselwerk, passend bij het landschap.
- Een opvallende verschijning vormen de boerenhoeves met een groot en statig (heren)huis (Noordzijde Vecht). Nieuwere bebouwing is ondergeschikt.

Criteria

Materiaalgebruik

Algemeen

- Geen glimmende materialen.
- Goedkoop uitzijnde materialen zoals trespa platen, kunststoffen en dergelijke zijn alleen in ondergeschikte mate toegestaan.

Gevels

- Woning: (bak)steen, hout of gelijkwaardige materialen met een vergelijkbare uitstraling.
- Bedrijfsgebouwen: baksteen, hout, damwandbeplating of gelijkwaardige materialen met een vergelijkbare uitstraling en profilering. Ondergeschikte elementen zoals een betonnen plint zijn tevens toegestaan zolang deze het totaalbeeld niet overheersen.

Dak

- Woning: traditionele dakmaterialen zoals pannen, riet of materialen met een vergelijkbare uitstraling en profilering.
- Bedrijfsgebouwen: pannen, riet, golfplaat, of een geprofileerde metalen dakplaat met een vergelijkbare uitstraling en profilering als een golfplaat.

Kleurgebruik

Algemeen

- Geen felle kleuren.
- Overige bouwwerken: gedekte donkere kleur, met uitzondering van objecten die vanuit functioneel gebruik licht van kleur zijn zoals silo's.

Gevels

- Woning: gedekte kleuren passend in het kleurenpalet van het gebied zoals rood, bruin, geel of grijs tinten.
- Bedrijfsgebouwen: gedekte donkere kleur (zwart, grijs, donkerbruin, donkergroen).

Dak

- Woning: gedekte kleuren zoals: donkerrood, grijs, zwart en bruin.
- Bedrijfsgebouwen: gedekte donkere kleuren zoals zwart en grijs.

Erfafscheidingen

- Gebouwde erfscheidingen zijn ingetogen vormgegeven in en respecteren de relatie met het omringende landschap.

Overig

- Utilitaire bouwwerken zoals masten, bruggen, duurzame elementen etc. reageren op de locatie ter plekke en de bijbehorende landschappelijke- en bebouwingskemerken.

Algemene toepassingen

- Handhaven, herstellen en benutten van de oude elementen: zowel de gebouwde elementen als de waardevolle beplanting (bomen, singels, hagen).
- Voor gebouwen met een andere functie dan wonen en/of agrarisch bedrijf, zoals scholen, zorgcomplexen, sportvoorzieningen kan worden afgeweken van de gebiedscriteria. Deze zullen aan de hand van de Algemene Criteria, van de Welstandsnota worden beoordeeld.
- Bouwplannen van uitzonderlijke kwaliteit die afwijken van de gebiedscriteria kunnen met behulp van de Algemene Criteria 5, van de Welstandsnota worden beoordeeld

Toetsing aan initiatief

Er is in een vroegtijdig stadium overleg is geweest met de ervenconsulent en de stadsbouwmeester. De uitgangspunten in dit plan zijn in overeenstemming met hen tot stand gekomen, zie erfinrichtingsplannen in 2 fasen Bijlage 14 (fase 1 binnen 2 jaar na onherroepelijk worden bestemmingsplan) en Bijlage 14 (fase 2 na 4 jaar onherroepelijk worden bestemmingsplan).

Voor de woning Strenkhaarsweg 15 geldt dat deze met het bestaande bijgebouw behouden blijft en slechts van bestemming wijzigt naar wonen. Voor de bestaande agrarische bebouwing geldt dat deze zoveel mogelijk hergebruikt worden, waarbij de uitgangspunten uit de welstandsnota zoveel mogelijk worden nageleefd. Voor zorgcomplexen geldt echter dat kan worden afgeweken van de gebiedscriteria. Toetsing zal plaatsvinden bij aanvraag van de omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 3 Onderzoek

3.1 Algemeen

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat moet worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. In dat kader moet aangetoond kunnen worden dat de wijziging van het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt onder meer het toekomstige gebruik afgezet tegen ruimtelijke en milieukundige omstandigheden in het plangebied en in de omgeving. In het volgende hoofdstuk vindt deze toets plaats voor aspecten die voor onderliggend initiatief relevant zijn.

3.2 Archeologie & cultuurhistorie

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

Gemeentelijk beleid

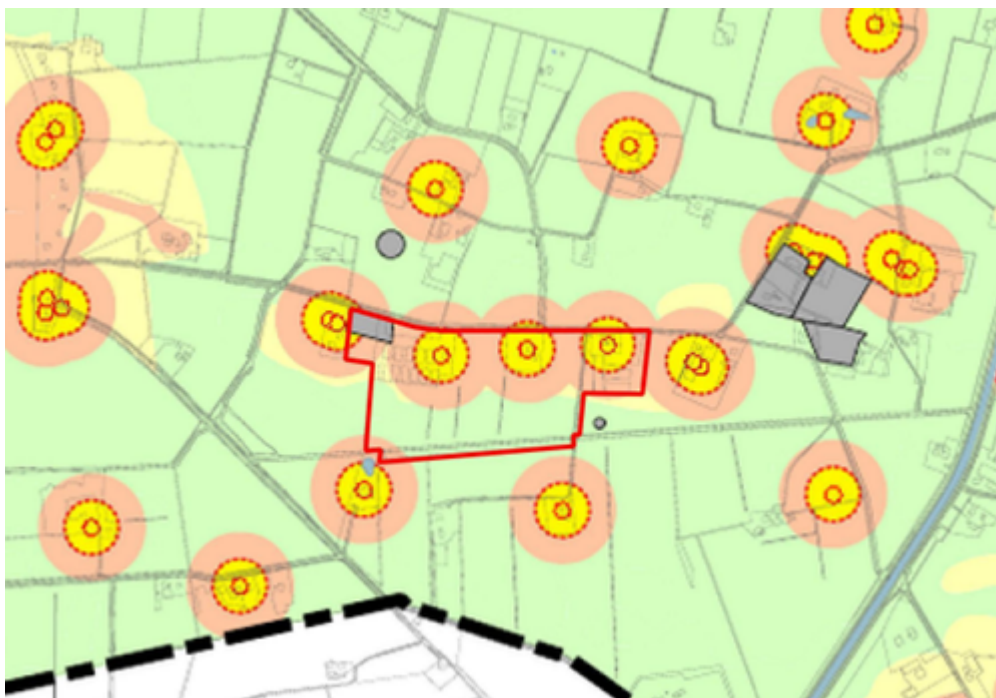
De gemeente Dalfsen ziet archeologie als een onmisbare en vaak enige bron voor geschiedschrijving, dit blijkt uit de 'Notitie archeologiebeleid gemeente Dalfsen 2017'. Met behoud van het cultureel erfgoed wordt een extra kwaliteit toegevoegd aan de ruimtelijke inrichting. Het betrekken van archeologie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

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

Voor de adviezen wordt gebruik gemaakt van een in figuur 3.1 opgenomen uitsnede van de bij de gemeentelijke notitie behorende beleidskaart.

Situatie plangebied

Op basis van de archeologische beleidskaart geldt voor het plangebied 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 5', 'Waarde - Archeologie 6' en 'Waarde - Archeologie 7'. Voor 'Waarde - Archeologie 3' geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen dieper dan 30 cm en bij een oppervlakte groter dan 50 m². Transect heeft daarom een verkennend bureauonderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 1 Archeologisch bureauonderzoek.



Figuur 3.1: Uitsnede beleidsadvieskaart (Bron: Gemeente Dalfsen)

Archeologisch bureauonderzoek

Op basis van het bureauonderzoek is een gespecificeerde archeologische verwachtingskaart gemaakt (Bijlage 1). De archeologische verwachting is afhankelijk van de geomorfologie en cultuurhistorische elementen:

- In het noorden van het plangebied worden twee dekzandruggen verwacht. Hier is de archeologische verwachting op archeologische resten en/of sporen uit de periode Laat_Paleolithicum-Late-Middeleeuwen hoog. In de omgeving van het plangebied is tot nu toe een vondst uit het Mesolithicum-Neolithicum bekend, wat laat zien dat de dekzandwelingen bewoond waren. Ten zuiden van de dekzandruggen in het plangebied wordt een (dalvormige) laagte verwacht die vermoedelijk vanaf de IJzertijd met veen overdekt is geraakt. In de laagte heeft zover bekend geen beek gestroomd. Ter plaatse van de (dalvormige) laagte is de archeologische verwachting op nederzettingen uit de periode Laat-Paleolithicum-Late Middeleeuwen laag.
- In het noorden van het plangebied worden vier huisplaatsen verwacht. Vier van de drie huisplaatsen lagen gezien het Kadastrale Minuutplan binnen het onderhavig plangebied en één van de drie lag op de rand (de meest westelijke). Mogelijk gaan de huisplaatsen terug op oudere voorgangers, aangezien op de Hottingerkaart uit 1780 twee huisplaatsen nabij het plangebied te zien zijn. Rondom de huisplaatsen is een buffer van 50 m aangehouden waarbinnen de mogelijk verplaatste erven verwacht worden. Daarmee kunnen vier erven binnen het plangebied verwacht worden. Ter plaatse van de erven en de attentiezone geldt een hoge archeologische verwachting op huisplaatsen uit de Nieuwe Tijd en mogelijk de Late-Middeleeuwen.

Of nog daadwerkelijk archeologische resten en/of sporen aanwezig kunnen zijn is mede afhankelijk van de mate van intactheid van de bodem. Op basis van het bureauonderzoek blijkt dat delen van de ondergrond zijn aangetast door de aanleg van gebouwen en het graven van de Heinosche Vloedgraven en een laagte naast de Heinosche Vloedgraven. Bij de stallen met kelders tot 1,2 à 1,65 m -Mv is het archeologische niveau zeer waarschijnlijk al verdwenen. Met het graven van de Heinosche Vloedgraven en de zone ten zuiden daarvan is de weg die in 1832 in het zuiden van het plangebied lag zeer waarschijnlijk al verdwenen.

Met betrekking tot de voorgenomen ingrepen is het advies als volgt:

- De nieuwe gebouwen, parkeerplaatsen, boomgaarden en wegen zijn deels gepland ter plaatse van de historische huisplaatsen + attentiezone en dekzandruggen. Hier bestaat de kans dat met de voorgenomen ingrepen eventuele archeologische resten en/of sporen worden verstoord. Daarom wordt daarvoor een vervolgonderzoek aanbevolen. Dit vervolgonderzoek het beste worden uitgevoerd als een verkennend booronderzoek dat als doel heeft om de opbouw en de mate van intactheid van de bodem in kaart te brengen. Op basis van de resultaten van het verkennende booronderzoek kan de archeologische verwachting worden getoetst en waar mogelijk worden bijgesteld.
- Voor de ingrepen die ter plaatse van de lage archeologische verwachtingszone en mogelijk verstoord zone in het zuiden van het plangebied gepland zijn, wordt geen vervolgonderzoek aanbevolen. De kans dat hier bewoning heeft plaatsgevonden is immers klein. Ook ter plaatse van de bestaande kelders wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd. Hier is de kans immers groot dat het archeologisch niveau al verdwenen is. Voor inpandige verbouwingen wordt geen vervolgonderzoek aanbevolen. Hierbij wordt de bodem immers niet verstoord.

Verkennend booronderzoek

Er is een verkennend booronderzoek uitgevoerd (Bijlage 2), op basis waarvan de archeologische verwachting wordt getoetst. Op basis van dit veldonderzoek is te concluderen dat in het plangebied sprake is van een dekzandlandschap met reliëf. In het noorden van het terrein is een dekzandrug en -flank aanwezig. De top van het dekzand ligt hier op circa 5,1 á 5,8 m NAP (25-70 cm -Mv). De top van het dekzand is hier, gezien het voorkomen van sporen van bodemvorming (podzolering), archeologisch gezien intact te beschouwen. In dit noordelijke deel van het plangebied kan de hoge archeologische verwachting op resten uit de periode Laat-Paleolithicum – Nieuwe Tijd gehandhaafd blijven. In het zuiden van het terrein is sprake van een overstoven laagte. Het dekzand ligt hier op circa 4,5 en 5,1 m NAP (70-145 cm-Mv) en wordt het afgedekt met een laag stuifzand van circa 25-55 cm (exclusief bouwvoor). Vermoedelijk is dit stuifzand in de Middeleeuwen gevormd. Ook hier is de ondergrond intact, maar dit gedeelte van het plangebied is wegens de wat lagere ligging waarschijnlijk minder aantrekkelijk geweest voor de mens in het verleden. Er geldt echter nog wel een archeologische verwachting, maar de kans op aantreffen van resten is hier lager dan op de hogere delen van het landschap. Aan dit gebied wordt een middelhoge verwachting toegekend. Alleen ter plaatse van de stallen met mestkelders is geen sprake meer van intact dekzand. Hier zijn verstoringen tot 130-220 cm -Mv waargenomen. In dit gedeelte van het plangebied is geen sprake meer van een archeologische verwachting. Een verwachtingskaart is opgenomen.

Men heeft het voornemen om het plangebied te herinrichten, waarbij woonzorgappartementen en ruimten voor dagbesteding worden gerealiseerd. Ook zullen bosschages, parkeerplaatsen en paden worden aangelegd. De maximale geplande ontgravingsdiepte is nog onbekend. Er zijn nog geen bouwtekeningen van de plannen. Een advieskaart is opgenomen. Gezien de geplande ingrepen wordt het volgende geadviseerd:

- Volgens de huidige inrichtingstekening zal op twee locaties nieuwbouw plaatsvinden met een totaaloppervlak van 740 m². Deze nieuwe gebouwen komen in het noordwesten van het terrein te liggen, ter plaatse van de hoge verwachtingszone. Naar verwachting zullen de bodemingrepen hier het archeologisch relevante niveau verstoren. In deze twee gebieden wordt een vervolgonderzoek (karterende en eventueel waarderende fase) geadviseerd. Dit kan het beste in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Bij het proefsleuvenonderzoek moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van vindplaatsen uit de steentijd.
- Bij de te hergebruiken panden vinden voor zover bekend geen ondergrondse werkzaamheden plaats. Hetzelfde geldt voor de te behouden bebouwing. Hier is op dit moment geen vervolgonderzoek noodzakelijk.
- Er worden twee panden in het plangebied gesloopt met een oppervlak van circa 380 m². Hierbij vinden naar verwachting geen 'nieuwe' verstoringen plaats en is zodoende in het

- huidige kader geen onderzoek noodzakelijk.
- In de overige delen van het plangebied vinden volgens de huidige plannen geen graafwerkzaamheden plaats. Geadviseerd wordt om in het nieuwe bestemmingsplan de verwachtingszones op te nemen. Indien in de hoge verwachtingszone graafwerkzaamheden plaatsvinden die dieper reiken dan 30 cm -Mv en groter zijn dan 50 m² wordt een vervolgonderzoek (karterende fase) geadviseerd. In het zuiden van het plangebied geldt dit advies vanaf 50 cm -Mv, aangezien het dekzand hier dieper ligt. Geadviseerd wordt om in deze zone dezelfde vrijstellingsgrenzen omtrent oppervlakte aan te houden als in het huidige bestemmingsplan aan middelhoge gebieden wordt toegekend, dat wil zeggen vanaf 5000 m². Deze onderzoeksgrenzen gelden ook voor eventuele ingrepen bij deze herinrichting, die momenteel nog niet concreet zijn (zoals de aanleg kabels en leidingen, planten van bomen en overige bodemverstorende ingrepen).

In de verstoorde zone is geen archeologische dubbelbestemming noodzakelijk. Bovenstaande is een advies. Op grond van de resultaten van het rapport en het advies zal de bevoegde overheid (de gemeente Dalfsen) een besluit nemen over de daadwerkelijke omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied. Het rapport is daarom ter toetsing voorgelegd aan de gemeente.

In dit bestemmingsplan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen dat voorafgaand aan het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden de resultaten van de archeologisch onderzoeken akkoord zijn bevonden.

3.2.2 Cultuurhistorie

Algemeen

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

Situatie plangebied

Met dit plan wordt de karakteristiek van het agrarische erf in stand gehouden door grotendeels hergebruik van bebouwing. In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich geen monumenten. Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook eveneens geen belemmering voor dit plan.

Conclusie

In dit bestemmingsplan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen dat voorafgaand aan het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden de resultaten van de archeologisch onderzoeken akkoord zijn bevonden door het bevoegd gezag. Daarnaast wordt met dit plan de karakteristiek van het agrarische erf in stand gehouden door grotendeels hergebruik van bebouwing. Tot slot 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.

3.3 Bodemkwaliteit

3.3.1 Algemeen

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Bovendien moet een bodemonderzoek uitgevoerd worden indien gebouwen worden gerealiseerd voor menselijk verblijf.

3.3.2 Onderzoek

Strenkhaarsweg 15

In augustus 2021 en november 2022 is door Econsultancy verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de locatie Strenkhaarsweg 15 (Bijlage 3, Bijlage 4 en Bijlage 5). Het verkennend bodemonderzoek heeft tot doel met een relatief geringe onderzoeksinspanning vast te stellen of op de onderzoekslocatie een grond- en/of grondwaterverontreiniging aanwezig is, om te bepalen of er milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de aankoop en een bestemmingsplanwijziging van de onderzoekslocatie.

Conclusie verkennend bodemonderzoek augustus 2021

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "heterogeen verdacht, niet lijnvormig" dient te worden beschouwd is, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er formeel gezien reden voor een nader onderzoek naar de omvang van de aangetroffen PAK-verontreiniging.

In het kader van de aankoop kan gesteld worden dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem bij ongewijzigd gebruik niet tot gebruikbeperkingen of gezondheidsrisico's zal leiden. Bij het aanvragen van een bouwvergunning in de nabije toekomst zal, met het huidige beleid en de huidige normen, de aangetoonde PAK-verontreiniging mogelijk een bezwaar kunnen vormen. Er bestaan met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem dan ook mogelijk enige belemmeringen voor de aankoop en bestemmingsplanwijziging van de onderzoekslocatie.

Conclusie verkennend onderzoek asbest in puin en nader bodemonderzoek september 2021

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden vastgesteld dat het puinpad niet uitloopt in de onderliggende bodem. In het puin is asfalthoudend materiaal aangetroffen, analytisch wordt dit echter niet als teerhoudend aangetoond en kan het puin grotendeels als toepasbaar worden beschouwd en is het vastgestelde niet-herbruikbaar van het puin op basis van PAK bij boring A13 en A17 in het verkennend bodemonderzoek niet bevestigd over de gehele locatie. Op basis van het aangetroffen asbest is er gezien de locatie (puinpad) en de hoeveelheid aangetroffen asbesthoudend materiaal vastgesteld dat de locatie voldoet aan de definitie asbestwegen zoals beschreven in het Besluit Asbestwegen Milieubeheer artikel 1 lid 1.

Op basis van bovenstaande constatering adviseert Econsultancy tot het opstellen van een plan van aanpak voor sanering in combinatie met de voorgenomen inrichting van het terrein. Voor de bestemmingsplanprocedure vormt deze sanering vooralsnog geen belemmering. In de regels is een voorwaardelijke verplichting voor bodem opgenomen. Daarmee is het in gebruik nemen van de gronden gelegen binnen de interventiewaardecontour pas mogelijk, wanneer deze middels een door IL en T goedgekeurd saneringsplan zijn gesaneerd en uit een verkennend onderzoek of saneringsevaluatie blijkt dat de gronden geschikt zijn voor de functie passend bij de beoogde bestemming ter plekke. In de voorwaardelijke verplichting is ook opgenomen dat de gronden ter hoogte van de spoelplaats en nabij de bovengrondse dieseltank in gebruik kunnen worden genomen wanneer uit onderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie

passend bij de beoogde bestemming ter plekke.

Conclusie aanvullend verkennend bodemonderzoek november 2022

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht, niet lijnvormig" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte metaalverontreinigingen in het grondwater, niet geheel bevestigd. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging, alsmede de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Strenkhaarsweg 19

In augustus 2021 en november 2022 is door Econsultancy verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de locatie Strenkhaarsweg 19 (Bijlage 6, Bijlage 7). Het verkennend bodemonderzoek heeft tot doel met een relatief geringe onderzoeksinspanning vast te stellen of op de onderzoekslocatie een grond- en/of grondwaterverontreiniging aanwezig is, om te bepalen of er milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de aankoop en een bestemmingsplanwijziging van de onderzoekslocatie.

Conclusie verkennend bodemonderzoek augustus 2021

Gelet op het regionale karakter van de metaalverontreinigingen in het grondwater, alsmede het feit dat de onderzochte parameters in de grond in gehalten onder de voor het gebied geldende achtergrondwaarde voorkomen, kan de onderzoekslocatie als "onverdacht" ten opzichte van haar omgeving worden beschouwd. Er bestaan met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem dan ook géén belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging van de onderzoekslocatie.

Er kan gesteld worden dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem bij gewijzigd gebruik niet tot gebruiksbeperkingen of gezondheidsrisico's leiden. Ook bij het aanvragen van een bouwvergunning in de nabije toekomst zullen, met het huidige beleid en de huidige normen, de aangetoonde verontreinigingen geen bezwaar vormen. Derhalve bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, geen belemmeringen voor de aankoop van de onderzoekslocatie.

Conclusie aanvullend verkennend bodemonderzoek november 2022

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht, niet lijnvormig" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte metaalverontreinigingen in het grondwater, niet geheel bevestigd. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging, alsmede de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Algemeen

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het "Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAShoudende grond en baggerspecie (d.d. 2 juli 2020) of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

3.3.3 Conclusie

Het aspect bodem is geen belemmering voor dit plan.

3.4 Duurzaamheid

3.4.1 Algemeen

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

3.4.2 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.

Het plan zet voornamelijk in op sociale duurzaamheid. Er wordt voor de doelgroep een veilige leefomgeving geboden.

De gebouwen worden grotendeels hergebruikt (=duurzaam), duurzaam ver/gebouwd en geïsoleerd volgens de laatste geldende normen, inclusief opwekking van eigen energie. Op deze manier wordt door initiatiefnemers een bijdrage geleverd aan de speerpunten van de duurzaamheidsagenda van de gemeente.

Voor de woning aan de Strekhaarsweg 15 verandert het gebruik niet. Door het wijzigen van de bestemming van 'Agrarisch' naar 'Wonen', wordt de bestemming in overeenstemming

gebracht met het gebruik.

3.4.3 Conclusie

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

3.5 Ecologie

3.5.1 Algemeen

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.

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

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 omringende agrarisch gebied.

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

3.5.2 Onderzoek

In maart 2022 zijn door Econsultancy voor de Strenkhaarsweg 15 en 19 natuurtoetsen uitgevoerd (Bijlage 8, Bijlage 9) om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op Natura 2000-gebieden, houtopstanden die middels de Wet natuurbescherming zijn beschermd, of op gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland. Hierna worden de resultaten van beide onderzoeken vermeld. Indien de uitkomst verschilt t.o.v. elkaar is dit vermeld.

Gebiedsbescherming

18e herziening Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Strenkhaarsweg 15 en 19 (concept)

Natura 2000

Het plangebied ligt niet binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Vecht en Beneden-Reggegebied, bevindt zich op circa 4,6 kilometer afstand ten noordoosten van de onderzoekslocatie.

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect. Externe effecten als gevolg van licht, trilling en geluid als door de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie zijn, gezien de afstand tot de meest nabij natuurbescherming ten aanzien van stikstofdepositie in de gebruiksfase wordt echter wel geadviseerd.

Dit stikstofonderzoek is in december 2022 uitgevoerd (Bijlage 10, Bijlage 11, Bijlage 12) voor zowel de aanleg als gebruiksfase.

De relevante emissies van stikstofoxiden (NO_x) en ammoniak (NH₃) tijdens de aanlegfase vinden plaats door de verkeersbewegingen ten behoeve van de af- en aanvoer van materiaal, het vervoer van personeel en de inzet van mobiele werktuigen tijdens de uit te voeren bouwwerkzaamheden. De relevante emissies van stikstofoxiden (NO_x) en ammoniak (NH₃) tijdens de gebruiksfase vinden uitsluitend plaats door de verkeersbewegingen van en naar het zorgcomplex en door de aanwezigheid van enkele dieren. Uit oriënterend onderzoek blijkt dat, gezien de schaal en de locatie van het plan, het projecteffect van de gebruiksfase > 0,00 mol/ha/jaar is. Derhalve wordt aansluiting gezocht bij interne saldering en is een verschilberekening gemaakt. Hierbij is de stikstofdepositie van de aanlegfase en de gebruiksfase vergeleken met de depositie ten gevolge van de referentiesituatie.

De verschilberekening tussen de referentiesituatie en de toekomstige gebruiksfase is verricht met behulp van het programma AERIUS Calculator (versie 2021.1.2). Uit de verschilberekening blijkt dat er geen toename van stikstofdepositie plaats zal vinden ten gevolge van de toekomstige gebruiksfase ten opzichte van de referentiesituatie. De emissies welke komen te vervallen ten gevolge van de te saneren veehouderijen zijn vele malen groter dan de toekomstige emissies van het zorgcomplex. Op basis van het onderzoek blijkt dat negatieve effecten op de Natura 2000-gebieden ten gevolge van stikstofdepositie van het beoogde plan kunnen worden uitgesloten. Er is geen vergunning Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming) benodigd is voor het aspect stikstof.

Natuurnetwerk Nederland

De onderzoekslocatie maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk. De onderzoekslocatie ligt wel in de nabijheid van een gebied, behorend tot het Natuurnetwerk Nederland. Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich circa 500 meter ten zuiden van de onderzoekslocatie.

Soortbescherming

Huismus

Door de aanwezigheid van geschikte nestmogelijkheden op de onderzoekslocatie valt de aanwezigheid van de jaarrond beschermde nesten van de huismus niet uit te sluiten. Daarom dient er vervolgonderzoek gedaan te worden naar de aanwezigheid van deze soort. Dit vervolgonderzoek is in december 2022 opgeleverd. Hieruit blijkt dat de functionaliteit voor de huismus behouden blijft door het tijdelijk aanbieden van alternatieve verblijfplaatsen, het werken buiten de gewoelige perioden, het ongeschikt maken van de bebouwing voor de soorten voorafgaand aan de werkzaamheden en het opnieuw geschikt maken van de bebouwing na afloop van de werkzaamheden.

Algemene broedvogels

Ten aanzien van algemene broedvogels dient het eventueel verwijderen van groen en slopen van bebouwing buiten het broedseizoen plaats te vinden. Voor het broedseizoen wordt globaal de periode maart tot half augustus aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen. Indien de voorgenomen ingreep toch binnen het

broedseizoen valt, dient er een ecologische vrijgave door een ter zake deskundige voorafgaand aan de werkzaamheden uit te worden gevoerd.

(Kleine marterachtigen en egel (alleen Strenkhaarsweg 15)

Het plangebied is een geschikt leefgebied voor de bunzing, wezel, hermelijn, steenmarter en egel. Het aantasten van het functioneel leefgebied en de vaste rust- of voortplantingsplaatsen van deze soort betreft een overtreding van de Wet natuurbescherming. Daarom dient er een ontheffing aangevraagd te worden bij de provincie. Mogelijk kan er omtrent de steenmarter gebruik gemaakt worden van de door de provincie Overijssel goedgekeurd Steenmarterbeheerplan 2017-2023. Op basis van dit beheerplan is aan de gemeente Dalfsen een doorlopende ontheffing verleend voor het opzettelijk beschadigen of vernielen van vaste verblijfplaatsen van de steenmarter.

De functionaliteit van het plangebied als leefgebied voor kleine marterachtigen en egel wordt gerealiseerd door het tijdelijk aanbieden van alternatieve verblijfplaatsen, het werken buiten de gevoelige perioden en het opnieuw geschikt maken van het plangebied na afloop van de werkzaamheden.

Algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën

Ten aanzien van licht beschermde zoogdieren en amfibieën dient rekening gehouden te worden met de zorgplicht. Wanneer dieren worden aangetroffen dienen deze de kans te krijgen om veilig weg te komen.

Houtopstanden

De bomen op de onderzoekslocatie vallen niet onder de definitie houtopstanden, als bedoeld in paragraaf 4.1 van de Wet natuurbescherming. De te vellen bomen op de onderzoekslocatie betreft een houtopstand op erven of in tuinen. Voor deze houtopstand geldt geen meldingsplicht en herplantplicht.

3.5.3 Conclusie

Uit de resultaten van de ecologische quickscan en het vervolgonderzoek blijkt dat, als de versturende werkzaamheden worden uitgevoerd conform de aanbevelingen, de voorgenomen activiteiten niet leiden tot wettelijke consequenties in het kader van de soortbescherming. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

3.6 Externe veiligheid

3.6.1 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 18e herziening Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Strenkhaarsweg 15 en 19 (concept)

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.

3.6.2 Externe veiligheidsvisie gemeente Dalfsen

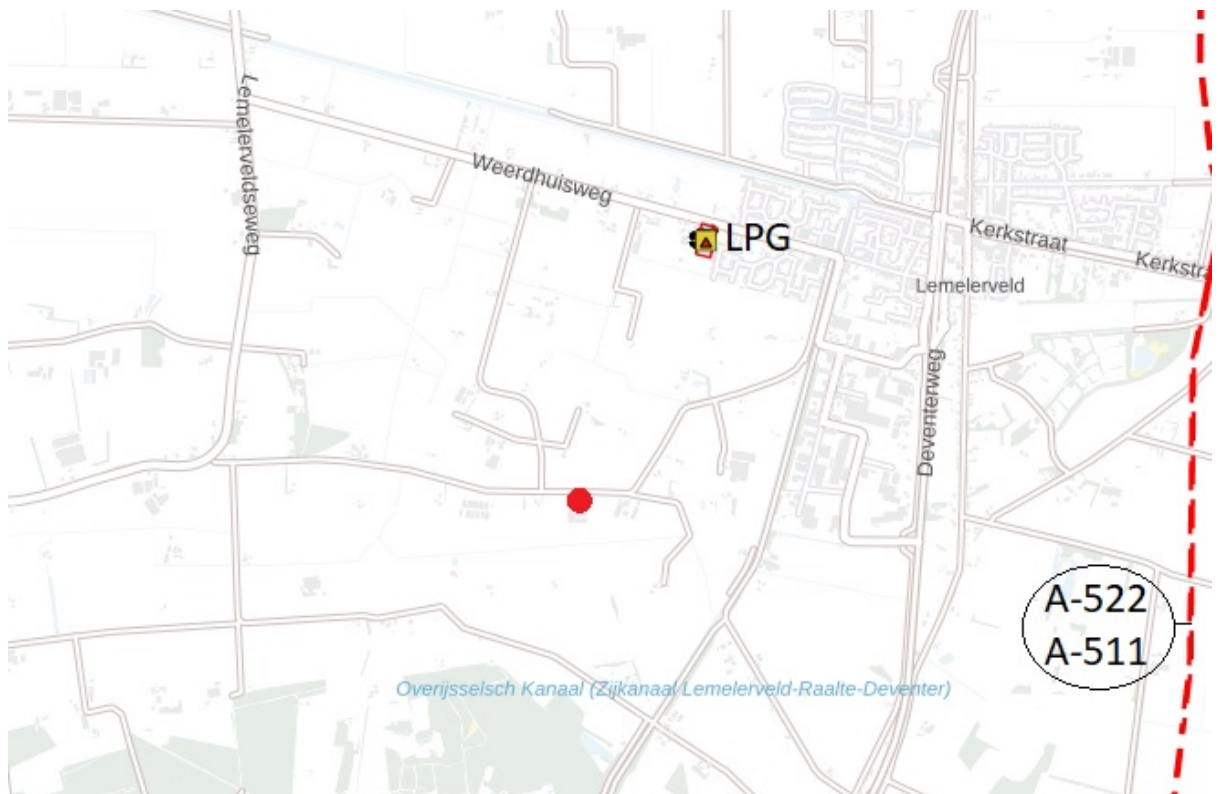
In het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Dalfsen is uiteengezet op welke manier met het aspect externe veiligheid moet worden omgegaan in ruimtelijke plannen en in milieuvergunningen. In ruimtelijke zin is in het beleid onderscheid gemaakt in verschillende gebiedstypen binnen de gemeente. Zo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

3.6.3 Onderzoek

Zoals uit figuur 3.2 blijkt, bevindt zich ten noorden van het plangebied, aan de Weerdhuisweg 13, een bedrijf met een risicobron. Dit betreft de opslag van bestrijdingsmiddelen. Het plangebied is op ruim 400 meter gelegen, waardoor dit bedrijf geen belemmering is dit plan.

Transport door buisleidingen

Aan de oostzijde van het plangebied bevinden zich twee gasleidingen. In de onderstaande tabel zijn de eigenschappen van deze leidingen samengevat.



Figuur 3.2: *Uitsnede risicokaart*

Tabel leidinggegevens:

Buisleiding	Diameter	Druk	100 % letaliteitsafstand	1 % letaliteitsafstand	Afstand tot plangebied
A 522	1.219 mm	66 bar	210 m	540 m	ca. 1.810 m
A 511	1.067 mm	66 bar	190 m	490 m	ca. 1.820 m

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het plangebied niet binnen de letaliteitsafstanden van de buisleidingen ligt. De risico's als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormen derhalve geen aandachtspunt voor het planvoornemen.

Advies bestrijdbaarheid (bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid)

Uit de VNOG-Geoviewer blijkt dat het beschikbare (primaire) bluswater in de buurt van het perceel – in relatie tot deze ontwikkeling – voldoende is. Het plangebied is via de openbare weg voldoende bereikbaar voor hulpverleningsdiensten. Er is voldoende ruimte aanwezig voor de hulpdiensten om te parkeren (dichtbij de ingang van de gebouwen). De appartementen zijn toegankelijk voor een brancard.

Advies zelfredzaamheid

De (begeleiders van de) bewoners weten van de risicobronnen in de omgeving en zijn voorgelicht over hoe te handelen bij een calamiteit (bijvoorbeeld ventilatie sluiten of gebouw verlaten en verzamelen op verzamelplaats). Zij zijn in eerste instantie bij een calamiteit verantwoordelijk voor de veiligheid van de bewoners. Bij de intake van nieuwe bewoners zal ook extra aandacht worden besteed aan de risico's in de omgeving en hoe te handelen bij een calamiteit. Onderdeel van de voorlichting is de presentatie van de kaart waarop de verzamelplaats is aangegeven en de vluchtroute bij een calamiteit.

Om de zelfredzaamheid van – eventueel verminderd zelfredzame bewoners – te vergroten,

adviseert de VNOG het volgende punt te borgen in voorschriften in de omgevingsvergunning (onderdeel: bouwen):

- Tref voorzieningen waarmee de (mechanische) ventilatie – eventueel op afstand – afgeschakeld kan worden, als er sprake is van een incident waarbij een toxische gaswolk ontstaat of een brand waarbij sprake is van grote rookvorming in de omgeving van het plangebied.

Daarnaast adviseert het VNOG om de initiatiefnemer(s), begeleiders en/of toekomstige bewoners te wijzen op onderstaande punten:

- Stimuleer het gebruik van NL-alert. Hierop wordt door de overheid de komende jaren ook verder geïnvesteerd. Men zelf het initiatief nemen om de mobiele telefoon hiervoor geschikt te maken (zie: <http://www.crisis.nl/nl-alert>). Het plangebied valt binnen het bereik van de bestaande WAS-palen¹
- Attendeer (toekomstige) bewoners op deelname aan 'Stan the CPR network' (voorheen Hartveilig Wonen). Dit is een hulpsysteem waarbij vrijwilligers opgeroepen kunnen worden om iemand te reanimeren (met AED), in afwachting van een ambulance. Deelname aan 'Stan the CPR network' kan levens redden.

Initiatiefnemer zal begeleiders van toekomstige bewoners op bovenstaand attenderen.

3.6.4 Conclusie

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

3.7 Geluid

3.7.1 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 indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Wegverkeerslawaai

Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in de Wet geluidhinder de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van (nieuw geprojecteerde) woningen en andere geluidgevoelige objecten. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) hoofdstuk VI, afdeling 1 bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone. Als in deze zone geluidgevoelige bebouwing wordt geprojecteerd dan dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De breedte van deze zone is afhankelijk van:

- de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied;
- het aantal rijstroken.

In stedelijk gebied worden twee typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 200 meter;
- wegen met drie of meer rijstroken: 350 meter.

In buitenstedelijk gebied worden drie typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 250 meter;
- wegen met drie of vier rijstroken: 400 meter;
- wegen met vijf of meer rijstroken: 600 meter.

De volgende wegen hebben op grond van artikel 74 Wgh geen zone:

- wegen gelegen in een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur.

Spoorweglawaaï

Spoorwegen hebben een zone, waarvan de breedte afhankelijk is van de hoogte van het geluidsproductieplafond. In artikel 1.4 van het Besluit geluidhinder is de breedte van de zone aangegeven. De zonebreedte varieert van 100 tot 1.200 meter. Bij ontwikkelingen rond geluidsgevoelige bestemmingen in de zone of wijzigingen aan de spoorlijn moet akoestisch onderzoek worden gedaan. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen worden overwogen.

De voorkeursgrenswaarde en maximaal toegestane geluidsbelasting bedragen respectievelijk 55 en 68 dB (Lden), afhankelijk van de situatie.

Industrielawaaï

Rondom industrieterreinen waarop de mogelijkheid aanwezig is tot vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers, is op grond van art. 41 van de Wgh een geluidszone vastgesteld. In geval van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de zone of een wijziging aan het industrieterrein of de geluidszone is een akoestisch onderzoek vereist. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen worden overwogen.

De voorkeursgrenswaarde en maximaal toegestane geluidsbelasting bedragen respectievelijk 50 en 65 dB(A) (Letm), afhankelijk van de situatie. Buiten de zone mag de geluidsbelasting nooit meer dan 50 dB(A) (Letm) bedragen. Er dient te worden gewaarborgd dat deze waarde, en de eventuele vastgestelde hogere grenswaarden niet worden overschreden. Middels zogenaamd zonebeheer wordt daarvoor continu de totale vergunde geluidsbelasting vanwege het industrieterrein beheerd.

3.7.2 Onderzoek

Wegverkeer

GeluidsMeesters B.V. heeft een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd, Bijlage 13.

In het kader van de ruimtelijke procedure is onderzocht of ter plaatse van de te realiseren woon(zorg)gebouwen wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting op de woon(zorg)gebouwen, en de te herbestemmen woning aan de Strenkhaarsweg 15, ten hoogste respectievelijk 36 en 44 dB Lden bedraagt. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. Er kan dan ook worden gesteld dat er sprake is van een akoestisch goed woon- & leefklimaat.

Het plan van Frion zal een verkeerstoename tot gevolg hebben op de Strenkhaarsweg. Bij de bestaande omliggende woningen zijn de akoestisch gevolgen daarvan vastgesteld. Er zijn voor dit aspect geen wettelijke grenswaarden. Op de Strenkhaarsweg bedraagt de verkeersintensiteit in het prognosejaar 2040 totaal 250 mv/etmaal. Indien daar, door de ontwikkeling, 38 mv/etmaal bijkomen vanwege de planontwikkeling van Frion dan zal de geluidbelasting als gevolg van de Strenkhaarsweg met $(10\log 288/250=)$ 0,61 dB toenemen op de omliggende bestaande woningen. Het akoestisch effect van de extra verkeersbewegingen is daarmee te verwaarlozen. Daarnaast blijkt dat bij de direct nabijgelegen woningen van derden ruimschoots,

met ten hoogste 44 dB Lden, wordt voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. Bij de omliggende woningen is ook met de extra verkeersbewegingen sprake van een akoestisch goed woon- en leefklimaat ten aanzien van wegverkeerslawaai.



Figuur 3.3: Uitsnede geluidkaart (bron: www.atlasleefomgeving.nl)

Industrielawaai

De woon-zorgvoorzieningen en dagbesteding liggen op ruime afstand van omliggende bedrijven en woningen. Aan de richtafstanden voor geluid wordt ruim voldaan, zie paragraaf 3.10. Ook voor het aspect Industrielawaai kan worden geconcludeerd dat het woon- en leefklimaat goed en geschikt is.

Geluid van het eigen bedrijf

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

Het bouwblok van de woning Strenkhaarsweg 15 bevindt zich op 10 meter afstand van de maatschappelijke bestemming met aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dagbesteding' ten westen en zuiden van de woning. Geluid treedt voor de dagbesteding (locatie achter Strenkhaarsweg 15) alleen op op werkdagen tussen 8.00 uur en 17.30 uur. Bewoners van het woon-zorg complex zullen arriveren tussen 8 en 9 uur via de paden tussen het Woon-zorg gedeelte en de dagbesteding. De cliënten vertrekken tussen 16 en 17 uur. De activiteiten zijn zowel binnen en buiten onder begeleiding. De binnenruimte is opgedeeld in diverse activiteitenruimtes die zich in de achterzijde van het pand bevinden met een kantine, waar geluncht wordt. De kas grenst aan het pand en wordt gebruikt voor de opkweek van groenten door de cliënten van de dagbesteding. De buitenactiviteiten vinden plaats in de moestuin in kleine groepjes en bestaat voornamelijk uit handwerk (schoffelen, oogsten, etc.).

Voor de cliënten is een prikkelarme omgeving erg belangrijk, dus het gebruik van geluidsintensief materieel of de aanwezigheid van grote groepen is niet gewenst. Bovendien vinden hier geen activiteiten plaats in de avond of nacht.

Voor de woning Strenkhaarsweg 15 is een bouwvlak opgenomen, zodat voldoende afstand (minimaal 10 meter voor geluid als richtafstand) voor de toekomst geborgd is tussen de woning en het dagbestedingscomplex. De activiteiten vinden op voldoende afstand plaats van de woning Strenkhaarsweg 15.

3.7.3 Conclusie

Het aspect geluid is geen belemmering voor dit plan.

3.8 Luchtkwaliteit

3.8.1 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.

3.8.2 Onderzoek

Er is een Worst-case berekening gemaakt voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van het plan op de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	48
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,03
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 3.4: Worst-case berekening extra verkeer

In de tabel is er uitgegaan van 48 verkeersbewegingen per etmaal. Dit is gebaseerd op basis van de gegeven uit tabel 3.1 in paragraaf 3.11.2. Voor de bestaande woning op Strenkhaarsweg nummer 15 geldt dat er geen verandering in gebruik is en de verkeersbewegingen gelijk blijven. Er is op basis van de uitkomsten geen nader onderzoek naar de luchtkwaliteit nodig.

Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Volgens Atlas leefomgeving ligt de concentratie PM₁₀ ter hoogte van het plangebied rond de 14,5 µg/m³ en is de concentratie PM_{2,5} 7,6 µg/m³ (2020). De concentratie NO₂ ter plaatse is ten hoogste 9,35 µg/m³ (2020).

In de Wet milieubeheer bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{2,5} 25 µg/m³ en voor PM₁₀ 40 µg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³. Hoewel de getoonde concentraties uit 2020 zijn, kan met zekerheid worden gesteld op basis van de gegevens uit de Atlas Leefomgeving dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied ruim onder de norm ligt aangezien het plangebied in het buitengebied ligt waar de toename van het verkeer / bedrijvigheid zeer beperkt is en waar met deze ontwikkeling een varkensbedrijf en kalvermesterij hun bedrijvigheid staken.

3.8.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

3.9 Geur

3.9.1 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 de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 2 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odeur units per kubieke meter lucht.

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

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

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

Op grond van het bepaalde in artikel 1 van de Wgv is een geurgevoelig object als volgt gedefinieerd: gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

3.9.2 Onderzoek

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

In paragraaf 4.10 is een overzicht gegeven van de woningen en bedrijven in de omgeving van het plangebied. De dichtstbijzijnde woning van derden is op circa 10 meter afstand van het plangebied gesitueerd en het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf van derden op circa 300 meter afstand.

Het voorliggende plan voorziet in de ontwikkeling van woonzorgactiviteiten voor 48 bewoners met 24 uren-zorg. De zorgappartementen waarin de cliënten wonen en de woning aan de Strenkhaarsweg 15 zijn geurgevoelige objecten voor bedrijven in de omgeving.

Doorwerking vaste afstand in het plan

Het dichtstbij gelegen agrarisch bedrijf van derden aan de Buurtweg 4 ligt op een afstand van 50 meter uit het plangebied. Aan de vaste afstand van 25 meter van de geurverordening wordt voldaan.

Dieren met geurfactor

Alfa accountants en adviseurs heeft een geuronderzoek uitgevoerd voor planlocatie, zie Bijlage 16. De geursituatie in het plangebied is op basis van de voor- en achtergrondbelasting bepaald.

Onder de geursituatie wordt verstaan de geurbelasting van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied op basis van vigerende omgevingsvergunningen of gedane meldingen ingevolge het Activiteitenbesluit milieubeheer. Onder voorgrondbelasting wordt verstaan de hoogste geurbelasting van een individuele veehouderij op het plangebied. Onder achtergrondbelasting wordt verstaan de geurbelasting op het plangebied als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van het plangebied. In totaal zijn 11 intensieve veehouderijen in een straal van 2 kilometer rondom planlocatie meegenomen in dit geuronderzoek. Met behulp van V-stacks gebied zijn berekeningen uitgevoerd om de geurbelasting op het plangebied te berekenen. Uit de berekeningen is gebleken dat de voorgrondbelasting maatgevend is. Op basis van de berekende voorgrondbelasting wordt de milieukwaliteit ter plaatse van het plangebied als redelijk goed beoordeeld. Een redelijk goede milieukwaliteit betekent een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

3.9.3 Conclusie

- De geurhinder van omliggende veehouderijen op het plangebied voldoen aan de geurnorm. Ter plaatse van het plangebied is daarom sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het plangebied is daarmee geschikt voor de realisatie van de woon- zorg bestemming;
- Aan de vaste afstand van de geurverordening wordt voldaan;
- Voor veehouderijen met dieren met geuremissiefactor is een geuronderzoek uitgevoerd, hieruit blijkt dat sprake is van een redelijk goede milieukwaliteit een aanvaardbaar woon- en leefklimaat
- Omliggende veehouderijen worden door het plan niet belemmerd.

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

3.10 Bedrijven en Milieuzonering

3.10.1 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.

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 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.

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

3.10.2 Onderzoek

In dit geval is de omgeving van het plangebied aan te merken als een 'rustige woonwijk'.

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.

In 1 van de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' is voor activiteiten een specifieke richtafstand weergegeven. Op basis van de activiteiten van initiatiefnemers en de omliggende bedrijfsmatige activiteiten is de onderstaande activiteit geselecteerd:

- Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven (SBI-code 8621, 8622 en 8623).

Deze sluit qua activiteit het beste aan bij de toekomstige activiteiten op Strenkhaarsweg 15 en 19 en de activiteiten van de omliggende bedrijven. Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven vallen in milieucategorie 1. Hiervoor gelden geen richtafstanden voor geur (0 meter), stof (0 meter), geluid (10 meter) of gevaar (0 meter).

De richtafstanden als opgenomen in de Bedrijven en milieuzonering zijn indicatief. Geluid treedt voor de dagbesteding (locatie achter Strenkhaarsweg 15) alleen op op werkdagen tussen 8.00 uur en 17.30 uur. Bewoners van het woon-zorg complex zullen arriveren tussen 8 en 9 uur via de paden tussen het Woon-zorg gedeelte en de dagbesteding. De cliënten vertrekken tussen 16 en 17 uur. De activiteiten zijn zowel binnen en buiten onder begeleiding. De binnenruimte is opgedeeld in diverse activiteitenruimtes die zich in de achterzijde van het pand bevinden met een kantine, waar geluncht wordt. De kas grenst aan het pand en wordt gebruikt voor de opkweek van groenten door de cliënten van de dagbesteding. De buitenactiviteiten vinden plaats in de moestuin in kleine groepjes en bestaat voornamelijk uit handwerk (schoffelen, oogsten, etc.). Voor de cliënten is een prikkelarme omgeving erg belangrijk, dus het gebruik van geluidsintensief materieel of de aanwezigheid van grote groepen is niet gewenst. Bovendien vinden hier geen activiteiten plaats in de avond of nacht.

Voor de woning Strenkhaarsweg 15 is een bouwvlak opgenomen, zodat voldoende afstand voor de toekomst geborgd is tussen de woning en het dagbestedingscomplex. De activiteiten vinden op voldoende afstand plaats van de woning Strenkhaarsweg 15.

Hoewel de woningen aan de Strenkhaarsweg 17 en 21 en Twentseweg 85 direct grenzen aan het plan, is de afstand tussen de maatschappelijke bestemming en de grenzen van de woonbestemmingen, respectievelijk 30, 40 en 30 meter. De woningen zelf liggen op grotere afstand, ruim voldoende om te voldoen aan de bovengenoemde richtlijnen.

Rondom de Strenkhaarsweg 17 worden dierenweides en een bos gerealiseerd, waarmee een rustige buffer ontstaat rondom deze woning. De meest dichtstbijzijnde maatschappelijke activiteit bevindt zich op 45 meter van de woning en betreft een pluktuin, die alleen overdag tussen 8.30 en 17 uur toegankelijk zal zijn voor cliënten van de dagbesteding en onder begeleiding. In de winter is hier weinig activiteit. Tussen het woon-zorgcomplex en Strenkhaarsweg 21 worden ook twee bosstroken een weide gerealiseerd, waardoor een rustige buffer ontstaat. De meest dichtbijgelegen maatschappelijke bestemming betreft het distributiecentrum. Vanuit hier wordt het woon-zorg complex bevoorrad en zal afval afgevoerd worden, voornamelijk op werkdagen. In totaal zijn 532 vrachtwagens per jaar te verwachten, dat is ruim minder dan in de huidige situatie het geval is. De kortste afstand tussen de maatschappelijke bestemming met dagbesteding (moestuin) en het bouwblok Twentseweg 85 is 30 meter. De kortste afstand tot de woning bedraagt 100 meter. De moestuin zal alleen op werkdagen tussen 8 en 17.30 gebruikt worden. Het betreft extensief gebruik door kleine groepen, waardoor de geluidsbelasting minimaal is.

In de toekomst is mogelijk sprake van uitbreiding van de dagbesteding voor cliënten buiten het geplande zorgcentrum. De activiteiten veranderen niet en ook de locatie waar de activiteiten plaatsvinden niet. Deze blijven op voldoende afstand van de omliggende woningen, zoals hierboven beschreven.

Vast kan worden gesteld dat, gezien de afstand van de omliggende objecten / bedrijven tot het plangebied voldaan wordt aan de richtafstanden. Ook worden omliggende bedrijven en bewoners niet belemmerd in hun activiteiten of geschaad in hun belangen.

De functie 'Wonen' (Strenkhaarsweg 15) is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is dan ook geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Interne werking

De woonzorg voorziening, dagbesteding en de woning Strenkhaarsweg 15 zijn gevoelige bestemmingen. Van belang is te beoordelen of het woon- en leefklimaat geschikt is voor deze bestemming en voldaan wordt aan de richtafstanden en de wettelijke afstanden ten opzichte van omliggende bedrijven. Tevens dient beoordeeld te worden dat de omliggende bedrijven niet

worden belemmerd in de bedrijfsvoering en -ontwikkeling.

Lelykwekerij Buurtweg 4

Aan de Buurtweg 4 was een leliekwekerij gevestigd. Hier kan sprake zijn van mogelijke spuitzones (meestal 50 meter). De kortste afstand tussen de bouwblokken bedraagt 50 meter, het plan ligt daarmee op voldoende afstand.

Melkveehouderij Strenkhaarsweg 13 / Beldmansweg 2

Aan de Strenkhaarsweg 13 / Beldmansweg 2 is een melkveehouderij gevestigd. De kortste afstand tussen de bouwblokken bedraagt circa 70 meter. Ten aanzien van de minimaal aan te houden afstand is het aspect geur bepalend, voor gemengd gebied geldt een afstand van 50 meter in de VNG brochure, zie voor de beoordeling hiervan ook paragraaf 3.9 Geur.

Varkenshouderij Strenkhaarsweg 7

Op 530 meter van planlocatie ligt een varkenshouderij. Ten aanzien van de minimaal aan te houden afstand is het aspect geur bepalend, voor gemengd gebied geldt een afstand van 100 meter in de VNG brochure, zie voor de beoordeling hiervan ook paragraaf 3.9 Geur.

3.10.3 Conclusie

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

3.11 Verkeer en parkeren

3.11.1 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.

3.11.1.1 Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan 2016 - 2026

Het Gemeentelijk Verkeer- en vervoersplan (GVVP) is opgebouwd uit drie onderdelen. Een ambitiedocument, de uitwerking van het beleid en een uitvoeringsprogramma. Het ambitiedocument (vastgesteld door het college in oktober 2015) bevat een korte terugblik op de afgelopen jaren en kijkt vooruit naar de ontwikkelingen die de gemeente te wachten staan. Daarnaast zijn de landelijke en provinciale kaders geschetst. Op basis van de ontwikkelingen en kaders is geschetst welke richting het verkeer en vervoerbeleid moet krijgen en wat de ambities zijn op hoofdlijnen.

In de uitwerking van het beleid zijn de ambities vertaald in programma's en concreet toe te passen richtlijnen ten aanzien van inrichting van wegen, parkeren, fietsinfra en de wensen ten aanzien van het openbaar vervoer. In het uitvoeringsprogramma is aangegeven welke projecten de meeste prioriteit hebben, of er subsidiemogelijkheden zijn en in hoeverre koppeling met onderhoud mogelijk is. Aangegeven wordt welke projecten de komende jaren daadwerkelijk uitgevoerd worden. Het uitvoeringsprogramma is een dynamisch document dat periodiek (driejaarlijks) geactualiseerd wordt.

Bij nieuwe ontwikkelingen of een wijziging van een bestaande bestemming moeten de consequenties wat betreft parkeren goed in beeld worden gebracht. De gemeente stelt in de regel eisen aan de hoeveelheid en de kwaliteit van de bijbehorende parkeervoorzieningen. Om rechtsongelijkheid te voorkomen en duidelijkheid te scheppen voor burgers en ontwikkelaars is een eenduidig beleid ten aanzien van de parkeereisen nodig.

In de Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020 is bepaald dat voor intramurale zorgwoningen (zorgwoningen voor mensen met een zwaardere zorgindicatie (dag verzorging) de categorie

verpleeg-/verzorgingshuis van toepassing is. In de Kademota zijn voor de gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen, waaronder de verpleeg-/verzorgingstehuizen vallen, de volgende normen opgenomen.

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

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

3.11.2 Onderzoek

Parkeren

Voor verpleeg- en verzorgingstehuizen in het buitengebied zijn geen parkeernormen vastgesteld. In overleg met de verkeerskundige van de gemeente Dalfsen is afgesproken de norm voor verpleeg- en verzorgingstehuis en rest bebouwde kom met het bezoekerspercentage aan te houden per wooneenheid ($0,6 * 60\% * 48$ zorgappartementen = 17.28). Voor het personeel is uitgegaan van het maximaal aantal voertuigen dat tegelijkertijd aanwezig is (bij wisseling middagdienst) aangehouden, namelijk 26. In totaal komt de parkeervraag daarmee op 44 parkeerplaatsen. Er worden 4 invalideparkeerplaats aangelegd nabij de hoofdingang, deze hebben een breedte van 3.5 meter. Het inrichtingsplan voorziet in daarmee in totaal in 45 parkeerplaatsen. De aanleg van laadpalen voor auto's komt bij de aanvraag omgevingsvergunning aan de orde.

Voor de woning aan Strenkhaarsweg 15 geldt dat er voldoende ruimte aanwezig is voor parkeren op eigen terrein, zoals dat in de huidige situatie ook het geval is.

Het plan voorziet daarnaast in een fietsenstalling, waar elektrische fietsen van personeel veilig gestald en opgeladen kan worden. Initiatiefnemer wil vervoer per (elektrische fiets) stimuleren.

Geconcludeerd wordt dat in het plangebied meer dan voldoende ruimte is om te voorzien in de parkeerbehoefte.

Ontsluiting en bereikbaarheid

Het plangebied is te bereiken vanuit Lemelerveld, vanaf de N348 over het industrieterrein, de Hanselsweg en Posthoornweg richting de Strenkhaarsweg. Vanuit de richtingen Zwolle en Raalte kan de locatie bereikt worden via de N35, Heino en de Lemelerveldseweg en Strenkhaarsweg.

De Strenkhaarsweg is een weg welke geschikt is voor gemotoriseerd verkeer (personenvervoer, evenals vracht- en landbouwverkeer).

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

Verkeer

Er is onderzoek gedaan naar het aantal verkeersbewegingen in de huidige situatie en in de toekomstige situatie. Dit is weergegeven in tabel 3.2. Uit de tabel blijkt het aantal autobewegingen per etmaal met 48 verkeersbewegingen toeneemt en het aantal zware verkeersbewegingen met 5 afneemt.

De toename van 48 verkeersbewegingen per etmaal is voor de Strenkhaarsweg en andere omliggende wegen geen belemmering, zeker gezien het feit dat de verkeersintensiteiten van het zware verkeer afneemt.

Voor de veiligheid op het erf wordt het verkeer zoveel als mogelijk gescheiden van de activiteiten voor de dagbesteding en de 24-uurs zorg. Aan de westzijde van het plangebied wordt een distributiecentrum gerealiseerd waar vanuit goederen, medicijnen, wasgoed en afval over het plangebied wordt gedistribueerd. Laden en lossen (en keren) kan hier op een logische wijze plaatsvinden. De ontsluiting richting de Strenkhaarsweg 23 en Twentseweg 87 wordt verplaatst, zodat deze gescheiden wordt van de woning aan de Strenkhaarsweg 15 en de activiteiten van de dagbesteding.

Huidige situatie					
Verkeer Strenkhaarsweg nummer 15	(vracht)auto	per	(vracht)auto	per	
Aanleveren voer	1,5	per week	78	per jaar	
Mesten	1	per week	52	per jaar	
Biggen lossen	1	per week	52	per jaar	
VLV laden	3	per maand	36	per jaar	
Subtotaal			218	per jaar	
Verkeer Strenkhaarsweg nummer 19					
Personenauto's	5	per dag	1.825	per jaar	
Vrachtwagens/trekkers	5	per dag	1.825		
Subtotaal			3.650	per jaar	
Totaal Huidige situatie			3.868	per jaar	
Nieuwe situatie					
Zorg					
Wisseling ochtenddienst	13	per dag	4.654	per jaar	1 uit de nachtdienst + 16 begeleiders
Wisseling middagdienst	26	per dag	9.581	per jaar	18 einde dienst + 17 nieuwe dienst
Wisseling avonddienst	14	per dag	4.928	per jaar	17 einde dienst + 3 nachtdienst
Bezoek verwanten	12	per week	624	per jaar	
Staf en ondersteuning	20	per week	1.040	per jaar	
Subtotaal Zorg			20.827	Per jaar	
Aanleveren goederen					
Boodschappen	3	per week	156	per jaar	
Mediq	1	per week	52	per jaar	
Platgoed	1	per week	52	per jaar	
Afvalverwijdering					
Plastic, glas, gft, incontinentiemateriaal	4	per week	208	per jaar	
Papier	1	Per maand	12	per jaar	
Dagbesteding	1	per week	52	per jaar	
Subtotaal dienstverlening			532	Per jaar	
Totaal nieuwe situatie			21.359	Per jaar	
Totaal huidige situatie			3.868	Per jaar	
			11	Per dag	
Totaal nieuwe situatie			21.359	Per jaar	
			59	Per dag	
Verschil in verkeersbewegingen			17.491	verkeersbeweging per jaar extra	
			336	verkeersbeweging per week extra	
			48	verkeersbeweging per dag extra	
Huidige situatie			3.868	Per jaar	
Waarvan vrachtverkeer			2.043	per jaar	
Waarvan personenverkeer			1.825	per jaar	
Nieuwe situatie			21.359	Per jaar	
Waarvan vrachtverkeer			532	per jaar	
Waarvan personenverkeer			20.827	per jaar	
Het totaal aantal vervoersbewegingen neemt met 48 per dag toe.					
Het aantal vervoersbewegingen met zware vervoersmiddelen neemt af met 5 per dag					

Tabel 3.2: Verkeersintensiteiten

3.11.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

3.12 Water

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

3.12.1 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 op 27 juli 2022. De aanmelding heeft ertoe geleid dat de normale procedure wordt doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta heeft voor het plan een uitgangspuntennotitie gestuurd, zie . In de uitgangspuntennotitie staat meer informatie over de bestaande waterhuishouding en zijn de concrete uitgangspunten voor het plan verwoord.

Relevant beleid

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. Zowel de provincie, het waterschap als de gemeente stellen waterbeleid vast. De belangrijkste kaders zijn de Omgevingsverordening en –visie van de provincie Overijssel, het Waterbeheerprogramma 2022 - 2027 van het waterschap DOD (Drents Overijsselse Delta), het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen.

3.12.2 Onderzoek

Bestaande waterhuishouding

Het plan ligt in het stroomgebied Sallandse Weteringen. Rond het plangebied liggen primaire A watergangen die in het beheer van het waterschap zijn. Het peilgebied heeft een maximumpeil van NAP 4,8 m. Dit peil is de instelhoogte van het kunstwerk. Lokaal kunnen er verschillen optreden in het peil afhankelijk van de afstand tot de instelhoogte.

- Bij extreme neerslag wordt wel wateroverlast in of nabij het plangebied verwacht gezien de ligging in een beekdal (groene waas op figuur 3.5). Als beekdal is er van nature wat makkelijker last van nattere situaties op maaiveld.



Figuur 3.5: Kaartbeeld bestaande waterhuishouding rond het plangebied

Watersysteem

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

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

Wijzigen van het watersysteem

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



Figuur 3.6: Kaartbeeld compensatie dempen en graven ter hoogte van plangebied

In het groene gebied (zie figuur 3.6) mag er worden gedempt zonder compensatie-plicht. In het blauwe gebied moeten de m² gedempt oppervlak worden gecompenseerd.

Toetsing

Aan de zuidzijde van het plangebied loopt de wetering, waar een obstakelvrije zone van 5 meter wordt aangehouden. Hier bevindt zich geen bouwvlak. In het plangebied zullen binnen de blauwe zone geen dempingen of vergravingen plaatsvinden. Er worden met dit plan geen nieuwe watergangen gerealiseerd.

Wateroverlast

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

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

Compensatie nieuwbouw kleine plannen

Voor kleine plannen geldt als regel dat 10% van het verharde oppervlak wordt ingezet voor berging ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater. Het waterschap adviseert minimaal 10% van het totaal verhard oppervlak in te richten als waterberging waarin maximaal 30 cm peilstijging is toegestaan. Geadviseerd wordt om de waterberging te ontwerpen op basis van een vertraagde afvoer/infiltratie.

Grondwateroverlast

Grondwateroverlast bij bebouwing: In gebieden waar grondwateroverlast op kan treden, adviseren wij de volgende voorkeursvolgorde toe te passen: (1) kruipruimteloos bouwen of het (2) ophogen van het plangebied.

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

Locatiekeuze gevoelige gebieden voor wateroverlast

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

Toetsing

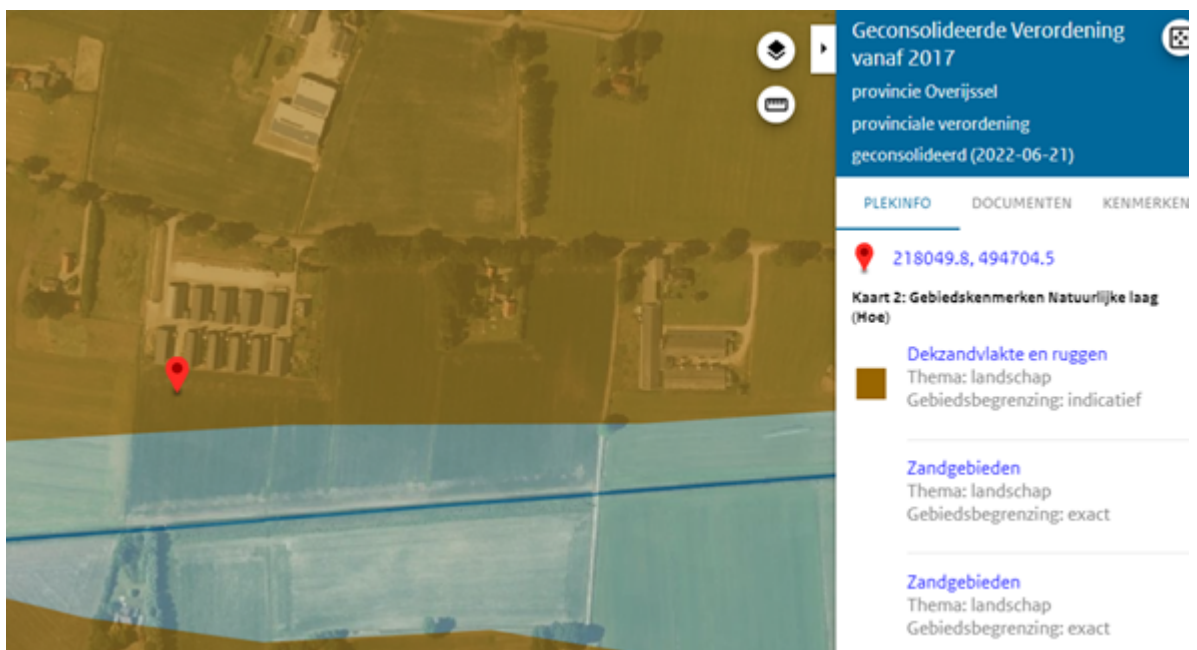
In de bestaande situatie is sprake van 9.421 m² verharding, in de nieuwe situatie is dat 11.277 m². De toename in voornamelijk halfverharding omvat grasbetonblokken op de parkeerplaatsen,

en granulaatpaden/halfverharding rondom de woningen en de paden door het groen voor de doelgroep om te kunnen wandelen. Halfverharding wordt door het waterschap beschouwd als verharding. Doordat de totale verharding met 1.856 m² toeneemt, is watercompensatie nodig. Daarom worden in de lager gelegen gronden een aantal laagtes aangelegd, passend in het landschap, waar het water kan infiltreren. Deze zullen 30 cm diep worden. Voor de berging wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Toename verharding (inclusief bebouwing): 1.610 m²
- Benodigde berging: 80 mm per m²
- Dit leidt tot een benodigde berging van $1.610 \times 0,08 = 128,8 \text{ m}^3$
- Maximale waterdiepte in wadi's: 0,30 meter
- De bodemoppervlakte van de wadi's dient 430 m² te zijn om aan de bergingscapaciteit te voldoen.

Hoewel de meeste bebouwing hergebruikt wordt zijn er enkele gebouwen die nieuw gebouwd worden, buiten de bestaande bouwlocatie. In overleg met het waterschap wordt de aanleghoogte van de nieuw te bouwen zorgappartementen bepaald, voor zover het niet hergebruik van bestaande bebouwing betreft. Daarnaast wordt ook besproken of de nieuw te realiseren zorgappartementen in de zuidwestzijde van het plangebied met of zonder kruipruimte worden uitgevoerd.

De bebouwing in het plangebied ligt buiten de grenzen van het beekdal, zie figuur 3.7.



Figuur 3.7: beekdal blauwe zone, dekzandvlakte en ruggen

Waterkwaliteit

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

Afvoer hemelwater

- Kwaliteit afvoer hemelwater: Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afstromende hemelwater te garanderen. Licht vervuild hemelwater (bijvoorbeeld van een woonstraat) wordt via een bodempassage geloosd op het oppervlaktewater. Bij aanleg van bedrijventerreinen, wegen met een hoge verkeersbelasting,

parkeerterreinen, marktpleinen, winkelstraten en tunnels dient de mogelijkheid voor lozing van hemelwater op open water met het waterschap te worden afgestemd.

Verontreiniging

- Microverontreiniging: Er worden geen uitloogbare materialen gebruikt die tot een verontreiniging van het oppervlaktewater kunnen leiden.
- Agrarische terrein: de inrichting van het agrarische terrein moet dusdanig zijn dat een overmatige toevoer van stikstof en/of fosfaat naar het watersysteem wordt voorkomen. Er wordt onder andere rekening gehouden met bemestings- en spuitvrije zones langs watergangen.
- Schoonmaakmiddelen en waterkwaliteit: Alle toegelaten schoonmaakmiddelen zijn milieuvriendelijk, maar mogen niet zonder meer rechtstreeks in oppervlaktewater worden geloosd. Formeel is daar een vergunning op basis van Art. 6.2 lid 1 van de Waterwet (het brengen van stoffen in een oppervlaktewaterlichaam) voor nodig. Een watervergunning wordt niet verleend wanneer een riolering in de buurt aanwezig is.

De voorkeursvolgorde voor afvalwaterstromen is als volgt:

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

Toetsing

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

Riolering

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

Beleid en regelgeving

- Gemeentelijk rioleringsbeleid: de gemeente heeft een zorgplicht voor doelmatige verwerking en afvoer van hemelwater, afvalwater en grondwater. In het plan wordt rekening gehouden met het gemeentelijke rioleringsbeleid. Afvalwater en hemelwater worden op de perceelgrens gescheiden aangeboden. Eventueel geldt er een bergingseis (zie wateroverlast).
- Voorkeursvolgorde afvoer hemelwater: Bij de afvoer van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromend hemelwater ter plaatse in het milieu worden teruggebracht (afkoppelen). Dat kan door infiltratie in de bodem of door berging in het oppervlaktewater. Het waterschap heeft de voorkeur om daar waar mogelijk, het hemelwater oppervlakkig af te voeren en te infiltreren in de bodem. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater.
- Lozing afvalwater: Voor de lozing van afvalwater (al het water waarvan de initiatiefnemer zich moet ontdoen) op oppervlaktewater vanuit een woning of een (agrarisch) bedrijf gelden de volgende regels:
- Voor lozingen van huishoudelijk afvalwater vanuit woningen geldt het "Besluit lozing afvalwater huishoudens" (Blah). Uitgangspunt is dat het huishoudelijk afvalwater op een gemeentelijk rioelstelsel wordt geloosd. Indien niet mogelijk is, moet een voorziening worden aangelegd die een gelijkwaardig milieubeschermingsniveau biedt.

- Voor lozingen van afvalwater van een (agrarisch) bedrijf geldt het “Activiteitenbesluit”. Voor lozingen vanuit niet-inrichtingen geldt het “Besluit lozen buiten inrichtingen” (Blbi).

Toetsing

Het plangebied is niet aangesloten op de riolering. Het afvalwater afkomstig van de woning, de zorgappartementen en de dagbesteding wordt aangesloten op een IBA.

Externe werking ruimtelijk plan

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

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

Toetsing

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

Beheer en onderhoud

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

- Wijze van onderhoud watersysteem: Er wordt rekening gehouden met de wijze van onderhoud (varend of vanaf de kant) en de daarbij geldende voorwaarden. Voor werkzaamheden binnen de aangegeven zones van het waterschap is een vergunning op grond van de Waterwet noodzakelijk.
- Rijdend onderhoud vanaf de kant: Bij onderhoud vanaf de kant geldt een obstakelvrije zone van 5 m vanaf de boveninsteek van de watergang. De watergang aan de zuidkant van het plangebied onderhouden wij rijdend, aan de noordzijde van de watergang, tussen de Stappenbeltweg en de Beldmansweg.
- Nieuwe bomen langs een watergang zijn vergunningsplichtig of meldingsplichtig.
- Toegankelijkheid van water: alle wateren die een functie hebben in de waterhuishouding (afvoer, aanvoer of berging) liggen in openbaar gebied. Voor dit plan betekent dit dat de rijroute aan de noordzijde van het water voor het onderhoudsteam altijd toegankelijk moet zijn. Hoe dit wordt vormgegeven wordt nader afgestemd met het waterschap. Verder landinwaarts, rekening houdend met een goede onderhoudsstrook van 5 meter langs onze watergang, kan het gebied wel vernat worden, en evt aangesloten met duikers onder het onderhoudspad door, om dat gebied van water te voorzien. Vernatten, en onderhouden van

deze nattere zone is wel voor eigen beheer en onderhoud. Het heeft geen rol in de waterhuishoudkundige functie binnen het systeem van het waterschap.

Toetsing

Er wordt een obstakelvrije zone van 5 meter aangehouden aan de noordzijde van de watergang langs de zuidzijde van het plangebied. Van vermatting aangrenzend aan deze watergang is geen sprake meer, zie het inrichtingsplan Bijlage 14.

Invoed op de waterhuishouding

Door hergebruik te maken van bestaande bebouwing en enkele nieuwbouw ten opzichte van gelijke oppervlakte sloop én meer halfverharding in plaats van gesloten verharding rondom het erf, neemt de verharding niet toe. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal of een stedelijk watercorridor.

Het waterschap adviseert een afstand van minimaal 80 cm tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand en het maaiveld en een geringere ontwateringsdiepte wanneer zonder kruipruimte wordt gebouwd. Tevens wordt een drempelhoogte van circa 20 of 30 centimeter boven het straatpeil en de toepassing van waterdichte materialen voor kelders aanbevolen.

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

Waterhuishoudkundig aspect	Relevantie	Toelichting
Riolering en afvalwaterketen	Ja	Woningen moeten een aansluiting hebben op een IBA.
Wateroverlast (oppervlaktewater)	N.v.t.	Hemelwaterafvoer wordt niet gewijzigd
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

Overstromingsrisicoparaagraaf

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

3.12.3 Conclusie

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is op de hoogte gesteld van de ontwikkeling door het invullen van de watertoets. De procedure in het kader van de watertoets is doorlopen en het waterschap heeft laten weten dat de normale procedure van toepassing is. De uitgangspunten zijn in deze paragraaf verwerkt.

Het onderhoud aan de watergang aan de zuidzijde van het plangebied wordt niet belemmerd. Initiatiefnemer zal het waterschap betrekken bij de uitwerking van de plannen. Werkzaamheden die binnen de invloedssfeer van waterstaatskundige werken vallen worden tijdig afgestemd met de afdeling beheer en of vergunningverlening van het waterschap.

3.13 Kabels en leidingen

3.13.1 Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen (hoofdtransportleidingen). Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

3.13.2 Onderzoek

Aardgastransportleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen aardgastransportleidingen.

Hoogspanningsleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen hoogspanningsleidingen.

Rioolleidingen

De rioolleidingen leiden voor dit plan leidt dit niet tot enige belemmering.

Watertransportleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen watertransportleidingen.

Straalverbindingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen straalverbindingen.

Kabels en niet planologisch relevante leidingen

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt de wettelijk verlichte KLIC-melding uitgevoerd. Een dergelijke melding zorgt ervoor dat netwerkbeheerders van kabels en leidingen een melding krijgen van geplande werkzaamheden in de ondergrond. Aan de hand van de melding sturen netwerkbeheerders tekeningen naar de aanvrager. De tekeningen kunnen vervolgens gebruikt worden om na te gaan of er kabels en leidingen aanwezig zijn op de plaats waar gegraven gaat worden. Tijdens het bouwrijp maken van het plangebied worden deze bestaande kabels en leidingen verwijderd dan wel omgelegd.

3.13.3 Conclusie

In en nabij het plangebied van dit bestemmingsplan zijn geen planologisch relevante leidingen en/of verbindingen aanwezig. Er zijn daarom geen belemmeringen te verwachten. Bij graafwerkzaamheden op het terrein dient wel rekening te worden gehouden met eventueel aanwezige kabels en niet-planologische leidingen.

3.14 Vormvrije MER-beoordeling

3.14.1 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 milieueffect-rapportage in aanraking komen:

- 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 natuurbescherming nodig is.

- 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).
- 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). In het geval dat een activiteit wel genoemd staat in de D-lijst maar onder de genoemde drempelwaarde blijft, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

3.14.2 Onderzoek

Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Bij elke activiteit die een extra stikstofdepositie met zich meebrengt, dient te worden getoetst of er sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000 gebieden. In dit geval gaat het om de bestaande situatie planologisch te regelen, welke geen extra verkeersbewegingen met zich meebrengt. Wanneer er verwacht wordt dat er sprake is van significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden, dient een passende beoordeling te worden opgesteld. Tevens zal er dan geen berekening naar de stikstofdepositie benodigd zijn.

In dit geval ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Vecht- en Beneden-Reggegebied' op een afstand van circa 3,6 kilometer.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Daarom dient te worden getoetst of er sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r. beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRVS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de 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.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de verwachte milieuhinder en cumulatie met andere projecten), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in Hoofdstuk 3 Onderzoek opgenomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

3.14.3 Conclusie

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

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Huidige situatie

Strenkhaarsweg 15



Figuur 4.1: Luchtfoto Strenkhaarsweg 15

De planlocatie is bebouwd met een woning met bijgebouw en een drietal stallen (totaal ± 2.760 m²). Onder de stallen bevinden zich mestkelders. De locatie is in gebruik als boerderij (t.b.v. varkenshouderij). Het boerderij is deels voorzien van een klinkerverharding. De locatie is deels in gebruik als gras-/hooiland. Op het erf bevinden zich nog een oude mestplaat, spoelplaats voor vrachtwagens (met afvoer naar mestkelders) en een kleine berging/opslagruimte (± 44 m², gemaakt van metalen damwandplaten).



Figuur 4.2: Aanzicht vanaf de Strenkhaarsweg

Strenkhaarsweg 19



Figuur 4.3: Luchtfoto Strenkhaarsweg 19

De planlocatie is bebouwd met een woonboerderij ($\pm 174 \text{ m}^2$) daterend van 1974, een tiental stallen (totaal $\pm 3.625 \text{ m}^2$) en een loods ($\pm 220 \text{ m}^2$). De stallen en de loods zijn gebouwd in de periode 2003-2014. De locatie is deels in gebruik als boerderij en deels als siertuin, behorend bij het woonhuis. Het boerderij is voorzien van een klinkerverharding. Op het erf bevinden zich nog een spoelplaats, een opslagruimte voor droogvoer en een opslag voor kuilvoer.



Figuur 4.4: Aanzicht vanaf de Strenkhaarsweg

4.2 Toekomstige situatie

Woning Strenkhaarsweg 15

De voormalige bedrijfswoning aan de Strenkhaarsweg 15 wordt omgezet naar een reguliere woning. De woning kent een eigen oprit met garage en tuin in de huidige situatie en dat blijft hetzelfde in de toekomstige situatie.

Woonzorgappartementen en dagbesteding

Doelgroep

De locatie biedt voor 48 cliënten een beschutte woonplek met 24-uurszorg. De cliënten hebben een matig verstandelijke beperking in combinatie met psychiatrische en/of gedragsproblematiek. Mensen met een matige verstandelijke beperking (ontwikkelingsleeftijd tussen de 3-7 jaar) zijn gevoelig voor de omgeving. In Nederland bieden we zorg aan in leefgroepen voor deze mensen om het betaalbaar te houden, terwijl de sociale ontwikkeling nog minimaal is. Dat vraagt een visie op goed leven, kwaliteiten die je stelt aan de mensen die deze cliënten ondersteunen en een gezonde context.

Het idee is om op de Strenkhaarsweg 19, 6 woongroepen, met ieder ruimte voor 8 cliënten te huisvesten, in totaal dus 48 bewoners. De groepen zullen op levensfase, volwassen of ouderen, ingedeeld zijn. Op het terrein is ook dagbesteding, waar in de toekomst mogelijk ook mensen van buiten het woon-zorgcomplex gebruik van kunnen maken. Er wordt zo veel mogelijk gebruik gemaakt van het creëren van zinvolle activiteiten waarbij cliënten van meerdere niveaus en competenties samen aan een taak kunnen werken.

De visie van initiatiefnemer, zorg die jou ziet, is hierop gestoeld. Als de aandacht ligt op wat je kan en waar je uitdaging in ervaart als cliënt, dan kan je in balans komen en hoeft de aandacht niet te liggen op wat lastig is en moeilijk gaat. En als iemand het dan even lastig heeft, dan kan dat en is het op een terrein als de Strenkhaarsweg mogelijk de afleiding in de leegte te vinden, mogelijk bij de dieren op het terrein, door het aanzicht van de natuur en het ritme van de dag en de seizoenen dat altijd doorgaat. Voor cliënten die zich moeilijk kunnen verhouden tot zichzelf en anderen, kan dit veel veiligheid geven. Voor een ieder is het mogelijk om mee te beleven, bewegen en mee te doen met alle activiteiten die er in en om het terrein zijn. Begeleiders bieden continuïteit gedurende de hele week.

De cliënten ontvangen zorg vanuit de Wet langdurige zorg. Die bestaat sinds 2015 en is de opvolger van de AWBZ (Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten). In de praktijk komt iemand in aanmerking voor zorg vanuit de Wlz als:

- De persoon zichzelf niet kan handhaven in de maatschappij.
- Er sprake is van ernstige verwaarlozing of risico op ernstige verwaarlozing.
- Door een ziekte, beperking of aandoening er sprake is van lichamelijk letsel.
- De veiligheid ernstig wordt bedreigd.
- De ontwikkeling ernstig schade loopt, ook als dat onder invloed van een ander kan plaatsvinden.

Dagbesteding (nabij Strenkhaarsweg 15)

Op Strenkhaarsweg 15 worden de opstallen aan de oostzijde gesloopt en de noord-zuid georiënteerde stal hergebruikt voor de dagbesteding, zie figuur 4.5. In het gebouw komt een gemeenschappelijke ruimte voor de mensen die in de moestuin werken en enkele ateliers voor creatieve handenarbeid. Ook zal er een kas gerealiseerd worden voor de moestuin die aangelegd wordt. Beide zullen gebruikt worden voor de dagbestedingsactiviteiten.

Woonzorg, multifunctionele ruimte, distributiecentrum, parkeerplaats en skelterbaan (Strenkhaarsweg 19)

De opstallen aan de Strenkhaarsweg 19 worden grotendeels hergebruikt om woonzorg appartementen te realiseren. De bestaande bedrijfswoning en 9 van de 10 bestaande schuren blijven behouden. Het distributiegebouw (noordwestzijde nabij de Strenkhaarsweg), een gebouw voor twee woongroepen (aan de zuidwestzijde), een opslag en fietsenstalling worden nieuw gebouwd, zie figuur 4.5.

De totale oppervlakte bebouwing neemt in dit plan niet toe ten opzichte van de oude situatie. In de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat maximaal 6.778 m² aan bebouwing binnen het plangebied de maatschappelijke bestemming mag hebben.

De zorgappartementen krijgen een oppervlakte van maximaal 32 m². Elke bewoner beschikt over een eigen woon-slaapkamer met badkamer met toilet. Naast de eigen kamer is er per woongroep een huiskamer, waar ruimte is om te eten, koken of te recreëren. Ook zijn er toiletten voor begeleiders, slaapkamers voor personeel (nachtwacht), een berging en een vergaderruimte.

Het hoofdgebouw aan de Strenkhaarsweg 19 bevat de multifunctionele accommodatie, waar ruimte is voor dienstverlening (arts, fysiotherapie etc.), een wasruimte, facilitaire ruimte, multifunctionele ruimtes waar les gegeven kan worden of verjaardagen van bewoners gevierd worden en een winkeltje waar spullen uit dagbesteding verkocht worden.

De parkeerplaats voor personeel en bezoekers bevindt zich ten oosten van het erf Strenkhaarsweg 19, zodat deze verkeersstroom gescheiden is van het erf, om gevaarlijke situaties met bewoners te voorkomen. Voor bewoners wordt aan de zuidzijde een skelterbaan aangelegd waar zij kunnen fietsen.



Figuur 4.5: Inrichtingsplan Fase 2 Strenkhaarsweg 15 en 19 Lemelerveld

Erfinrichtingsplan

Het plangebied wordt in twee fasen landschappelijk ingepast, zie figuur 4.5 en Bijlage 14. Fase 1 wordt binnen 2 jaar na onherroepelijk worden bestemmingsplan gerealiseerd en Fase 2 binnen 4 jaar na onherroepelijk worden bestemmingsplan. Nabij Strenkhaarsweg 15 en 19 worden twee moestuinen gerealiseerd, die onderhouden worden als dagbesteding. Ook worden enkele bossen aangeplant, zowel loofbomen, denbomen (voor kerstbomenverkoop door bewoners) en fruitboomgaarden. Tevens worden her en der over het terrein solitaire of in kleine groepen bomen en struiken aangeplant. Om het plangebied wat kleinschaliger in te richten en functies te scheiden, worden heggen aangeplant. Er zullen daardoor enkele weides ontstaan, waar

kleinvee gehouden kan worden (geen geiten vanwege verspreiding q-koorts). Het zuidelijke deel van het plangebied, wordt extensief beheerd en ontwikkelt zich tot kruidenrijk grasland. Er worden paden aangelegd, zodat bewoners door het gebied kunnen struinen. Nabij de bebouwing Strenkhaarsweg 19 wordt een trapskelterbaan voor bewoners aangelegd.

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.).
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn.
- Afwijken van de bouw- en gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels en bestemming.

In paragraaf 5.2 wordt de bestemming nader toegelicht.

5.1.4 Algemene regels

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

- Artikel 11 Anti-dubbeltelregel

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 12 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 13 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 14 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 15 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 16 Algemene procedureregels

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

- Artikel 17 Algemene wijzigingsregels

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

- Artikel 18 Overige regels - Algemeen

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

- Artikel 19 Overige regels - Vellen houtopstanden

In dit artikel zijn regels opgesteld ten aanzien van kappen en herplant van bomen.

- Artikel 20 Overige regels - Parkeren

In dit artikel wordt ingegaan op de regels voor parkeren en laad- en losruimte.

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 met waarden

Aan een deel van het perceel is de bestemming 'Agrarisch met waarden' toegekend. De gronden met deze bestemming zijn geschikt voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf met bijbehorende nevenfuncties, de waterhuishouding, bestaande infrastructurele voorzieningen en beschreven voorzieningen.

- Artikel 4 Bos

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor (hoog)opgaande (afschermende) beplanting, bos en bosbeplanting ten behoeve van de houtproductie, water en waterhuishouding, extensieve dagrecreatie, met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, andere-werken, waterlopen en voorzieningen.

- Artikel 5 Maatschappelijk

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, woon-zorgwoningen ter plaatse van de aanduiding 'woonzorg', dagbesteding ter plaatse van de aanduiding 'dagbesteding', ten behoeve van opslag, kantoor of andere facilitaire voorzieningen, aanhuisverbonden beroep en bedrijf, moestuin, theetuin, met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen, erven, terreinen, kunstobjecten, parkeer-, waterhuishoudkundige- en groenvoorzieningen. Het aantal cliënten wordt vastgelegd en de bedrijfswooning van Strenkhaarsweg 19 blijft gehandhaafd.

- Artikel 6 Wonen

De voormalige bedrijfswooning Strenkhaarsweg 15 krijgt de bestemming 'Wonen'. Deze gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bed & breakfast.

Ook zijn regels voor bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, opgenomen.

Tot slot zijn via een omgevingsvergunning afwijkingen van de bouwregels mogelijk en zijn in de specifieke gebruiksregels vormen van strijdig gebruik opgenomen.

- Artikel 7 Waarde - Archeologie 3

Op basis van het archeologiebeleid zijn de relevante dubbelbestemmingen overgenomen in de regels van het bestemmingsplan. De voor 'Waarde - Archeologie 3 ' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en vaststelling van archeologische waarden.

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

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

- een oppervlakte beslaan van ten hoogste 50 m²;
- een diepte hebben van ten hoogste 30 cm onder maaiveld;
- reeds in uitvoering zijn op tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

- Artikel 8 Waarde - Archeologie 5

Op basis van het archeologiebeleid zijn de relevante dubbelbestemmingen overgenomen in de regels van het bestemmingsplan. De voor 'Waarde - Archeologie 5 ' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en vaststelling van archeologische waarden.

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

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

- een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2.500 m²;
- een diepte hebben van ten hoogste 30 cm onder maaiveld;
- reeds in uitvoering zijn op tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

- Artikel 9 Waarde - Archeologie 6

Op basis van het archeologiebeleid zijn de relevante dubbelbestemmingen overgenomen in de regels van het bestemmingsplan. De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en vaststelling van archeologische waarden.

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

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

- een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2.500 m²;
- een diepte hebben van ten hoogste 30 cm onder maaiveld;
- reeds in uitvoering zijn op tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

- Artikel 10 Waarde - Archeologie 7

Voor de voor 'Waarde - Archeologie 7' aangewezen gronden geldt geen onderzoeksplicht.

Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Volgens artikel 3.1.6 van het Bro moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan een onderzoek worden ingesteld naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De gemeente Dalfsen heeft een overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten, waarin is vastgelegd dat de kosten voor de procedure en eventuele kosten voor planschade volledig voor zijn rekening komen.

Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal met een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld.

Voor de exploitatie van de 24-uurs zorg is Frion Zorg verantwoordelijk. De exploitatie van de ontwikkelingen aan de Strenkhaarsweg zijn op deze manier duurzaam verzekerd. Voor de financiering van het plan is dit een pré. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.

6.2 Maatschappelijke Uitvoerbaarheid

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

Vanuit de gemeente Dalfsen is overleg geweest met Provincie Overijssel over deze ontwikkeling. Provincie Overijssel heeft aangegeven dat het bestemmingsplan past in het ruimtelijk beleid van de Provincie Overijssel. Er zijn geen belemmeringen wanneer dit bestemmingsplan in deze vorm in procedure wordt gebracht.

Waterschap Drents Overijsselse Delta

Vooroverleg met het Waterschap heeft plaatsgevonden via het invullen van de digitale watertoets op 27 juli 2022. De procedure in het kader van de watertoets is doorlopen en het waterschap heeft laten weten dat de normale procedure van toepassing is. De uitgangspunten uit de uitgangspuntennotitie van het waterschap zijn in paragraaf 3.12 Water verwerkt.

Het onderhoud aan de watergang aan de zuidzijde van het plangebied wordt niet belemmerd. Initiatiefnemer zal het waterschap betrekken bij de uitwerking van de plannen. Werkzaamheden die binnen de invloedssfeer van waterstaatskundige werken vallen worden tijdig afgestemd met de afdeling beheer en of vergunningverlening van het waterschap.

Omwonenden

In de voorbereiding van het plan is door initiatiefnemers gesproken met de omwonenden. Met direct omwonenden zijn keukentafel gesprekken gevoerd. Daarnaast zijn informatiebijeenkomsten gehouden voor andere omwonenden, belanghebbenden en geïnteresseerden. De plannen zijn in overleg met omwonenden op verschillende punten aangescherpt en aangepast. Het volledige verslag van de participatie is als Bijlage 15 aan deze

toelichting toegevoegd. De omwonenden geven te kennen geen bezwaren tegen de plannen te hebben.

6.3 Inspraak

In voorliggend geval is het plan direct als ontwerpbestemmingsplan voor 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode kan een ieder zijn of haar zienswijze ten aanzien van dit bestemmingsplan kenbaar maken aan de daartoe aangewezen instanties.

**18e herziening Chw
bestemmingsplan
Buitengebied gemeente
Dalfsen, Strenkhaarsweg 15
en 19**

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	16
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	18
Artikel 3	Agrarisch met waarden	18
Artikel 4	Bos	22
Artikel 5	Maatschappelijk	25
Artikel 6	Wonen	29
Artikel 7	Waarde - Archeologie 3	33
Artikel 8	Waarde - Archeologie 5	36
Artikel 9	Waarde - Archeologie 6	39
Artikel 10	Waarde - Archeologie 7	42
Hoofdstuk 3	Algemene regels	43
Artikel 11	Anti-dubbeltelregel	43
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	44
Artikel 13	Algemene aanduidingsregels	45
Artikel 14	Algemene bouwregels	46
Artikel 15	Algemene afwijkingsregels	48
Artikel 16	Algemene procedureregels	50
Artikel 17	Algemene wijzigingsregels	51
Artikel 18	Overige regels - Algemeen	52
Artikel 19	Overige regels - Vellen houtopstanden	53
Artikel 20	Overige regels - Parkeren	55
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	56
Artikel 21	Overgangsrecht	56
Artikel 22	Slotregel	58

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan "18e herziening Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Strenkhaarsweg 15 en 19" met identificatienummer NL.IMRO.0148.BgemDlfsHz18-on01 van de gemeente Dalfsen.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen':

Het bestemmingsplan 'bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen' met identificatienummer NL.IMRO.0148.BgemDalfsen-vs01 van de gemeente Dalfsen.

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aanhuisverbonden beroep:

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

1.7 afwijken:

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

1.8 agrarisch aanverwante nevenfunctie

Een nevenfunctie die betrekking heeft op activiteiten naast een agrarisch bedrijf die nauw verwant zijn met of direct voortkomen uit de agrarische bedrijfsvoering, zoals verkoop aan huis van streek-eigen agrarische producten, zorgboerderij, ambachtelijke verwerking van agrarische producten, inpandige opslag en stalling van agrarische producten.

1.9 agrarisch bedrijf

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

1.10 agrarisch medegebruik:

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

1.11 ambachtelijk bedrijf

Een bedrijf dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen alsmede - in rechtstreeks verband daarmee en als ondergeschikte nevenactiviteit - detailhandel en dat door dienstverlening en/of afzet in hoge mate gebonden is aan zijn directe omgeving.

1.12 ander-werk:

Een werk, geen bouwwerk zijnde.

1.13 bebouwing:

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

1.14 bebouwingspercentage:

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

1.15 bed & breakfast:

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

1.16 bedrijf:

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

1.17 bedrijfsgebouw:

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.18 bedrijfsmatige exploitatie

Het door middel van een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon beheren en/of exploiteren van de objecten, waarbij geldt dat daar permanent wisselende recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden worden geboden.

1.19 bedrijfswoning/dienstwoning:

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

1.20 beperkt kwetsbaar object

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

1.21 beleidsregel:

Onderdeel van een door het College van B&W en/of de gemeenteraad vastgesteld beleidsdocument.

1.22 beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte:

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

1.23 bestaand:

- Met betrekking tot bebouwing: legale bebouwing die op tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, met uitzondering van de bebouwing die is ingezet volgens de beleidsregels 'Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied'.
- Met betrekking tot gebruik: het legale gebruik van grond en bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel toegestaan krachtens een omgevingsvergunning.

1.24 bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak.

1.25 bestemmingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.26 Bevi-inrichting

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

1.27 bijbehorend bouwwerk:

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

1.28 boom:

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

1.29 boomwaarde:

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

1.30 bouwen:

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

1.31 bouwlaag:

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

1.32 bouwperceel:

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

1.33 bouwperceelgrens:

Een grens van een bouwperceel.

1.34 bouwvlak:

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

1.35 bouwwerk:

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

1.36 bouwwerk voor recreatief nachtverblijf:

Een bouwwerk dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatief nachtverblijf, met een met de grond verbonden constructie van enige omvang en met een plaatsgebonden karakter (zoals stacaravan, trekkershut, tenthuisje).

1.37 buitengebied gebonden bedrijf:

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

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

1.38 carport:

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

1.39 cultuurhistorische waarde:

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

1.40 dagbesteding

Het aanbieden van activiteiten aan personen met een verstandelijke of geestelijke beperking, psychiatrische cliënten of zorgbehoevende ouderen met een zorg- of hulpvraag die ondersteuning nodig hebben bij het structureren van hun dagelijks leven om hun integratie in de maatschappij stimuleren. Dit omvat onder andere het bieden van recreatieve, educatieve of zorggerelateerde activiteiten die gericht zijn op het verbeteren van de fysieke, mentale en sociale gezondheid van de deelnemers.

1.41 dagrecreatieve voorzieningen:

Dagrecreatie welke zich, in principe, afspeelt tussen zonsopgang en zonsondergang en niet is gericht op horeca. Onder dagrecreatieve voorzieningen vallen verschillende vormen van buitengebiedgebonden recreatie. Hieronder vallen onder andere routegebonden recreatie, waterrecreatie, cultuurtoerisme, natuurtoerisme, recreatieterreinen en visvijvers etc.

1.42 dak:

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.43 detailhandel:

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

1.44 dienstverlening:

Het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

1.45 eerste bouwlaag

De bouwlaag op de begane grond.

1.46 eerste verdieping

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

1.47 eigen energieverbruik:

De gemiddelde hoeveelheid energie die de aanvrager per jaar verbruikt.

1.48 erker:

Een plat afgedekte uitbouw aan de gevel van een woning.

1.49 extensieve dagrecreatie:

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

1.50 gastouderopvang

Kinderopvang waarbij de opvang plaatsvindt op het woonadres van de gastouder binnen een bedrijfswoning of woning, met dien verstande dat op dit adres niet meer dan een voorziening voor gastouderopvang is gevestigd, bestaande uit de gelijktijdige opvang van ten hoogste zes kinderen, en verder zoals bepaald in de Wet Kinderopvang;

1.51 gastenverblijf

Een bijbehorend bouwwerk die ten dienste staat van een woning, die geschikt is voor incidentele overnachting van gasten die elders hun hoofdverblijf hebben en waarbij geen sprake is van permanente bewoning of van een bedrijfsmatig geëxploiteerd recreatieverblijf.

1.52 gebouw:

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

1.53 geluidsgevoelige gebouwen

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

1.54 geluidsbelasting

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

1.55 hoofdgebouw:

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

1.56 horeca(bedrijf)

Een bedrijf met bijbehorend terras, in hoofdzaak gericht op:

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

Tot een horecabedrijf worden ook afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten gerekend.

1.57 houtopstand:

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

1.58 internetwinkel/webshop:

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

1.59 inwoning

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

1.60 jeugdopvang en wonen

Het opvangen en laten logeren en wonen van kinderen en jongvolwassenen in semi-gezinsverband danwel in en maximaal 5 semi-zelfstandige woonruimten binnen de bestaande bebouwing.

1.61 kinderopvang

Het bedrijfsmatig of anders dan om niet verzorgen, opvoeden en bijdragen aan de ontwikkeling van kinderen van 0 tot 12 jaar met een maximum aan het aantal kindplekken. Het aantal kindplekken wordt bepaald op basis van de maximale omvang van de toegestane bebouwing voor kinderopvang op het betreffende perceel en de Wet kinderopvang.

1.62 kleinschalige kinderdagopvang

Eet bedrijfsmatig of anders dan om niet verzorgen, opvoeden en bijdragen aan de ontwikkeling van kinderen tot de eerste dag van de maand waarop het voortgezet onderwijs voor die kinderen begint, bestaande uit de gelijktijdige opvang van ten hoogste zes kinderen, waaronder begrepen gastouderopvang en kleinschalig peuterspeelzaalwerk.

1.63 kantoor

Een ruimte die dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige dan wel financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening - niet zijnde detailhandel - al dan niet met een (publiekgerichte) baliefunctie.

1.64 kas

Een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten.

1.65 kleinschalig kampeerterrein:

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

1.66 kwetsbaar object

Een object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.67 landschappelijke waarde:

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

1.68 maaiveld:

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

1.69 maatschappelijke voorzieningen

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

1.70 middelgrote kinderdagopvang

Het bedrijfsmatig of anders dan om niet verzorgen, opvoeden en bijdragen aan de ontwikkeling van kinderen tot de eerste dag van de maand waarop het voortgezet onderwijs voor die kinderen begint, bestaande uit de gelijktijdige opvang van tussen de zes en dertig kinderen, waaronder begrepen kleinschalig peuterspeelzaalwerk.

1.71 milieugevoelige functie:

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

1.72 nadere eis:

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

1.73 natuur(wetenschappelijke) waarde:

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

1.74 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden:

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

1.75 ondergeschikte (bijbehorende) horeca

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

1.76 onderkomens

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

1.77 paardenbak

Niet-overdekte rijbaan voorzien van natuurlijk bodemmateriaal ten behoeve van (hobbymatig) paardrijden, waarvan de maatvoering niet meer mag bedragen dan 60 m bij 20 m;

1.78 participatie:

Het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit. Met belanghebbenden wordt bedoeld burgers, vertegenwoordigers van bedrijven, professionals van maatschappelijke organisaties en bestuurders van overheden.

1.79 peil:

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

1.80 pensionstal

Derden de gelegenheid bieden om hun paarden en pony's te stallen, te weiden en te laten verzorgen, niet zijnde een manege, waarbij maximaal 10 paarden op het perceel aanwezig mogen zijn.

1.81 permanente bewoning:

Bewoning van een ruimte als hoofdverblijf.

1.82 plattelandswoning:

Een bedrijfswoning behorend tot of voorheen behorend tot een landbouwinrichting, die door een derde bewoond mag worden als bedoeld in artikel 1a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), inclusief aanhuisverbonden beroep.

1.83 productiegebonden detailhandel

Detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.84 prostitutie:

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

1.85 relatie

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

1.86 seksinrichting:

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

1.87 sociale indicatie

De noodzaak van verzorging van de ouder of een ander familielid.

1.88 Staat van Bedrijfsactiviteiten

De Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels onderdeel uitmaakt.

1.89 theetuin

Tuin die onderdeel uitmaakt van het erf en die dienst doet als pleisterplaats voor dagrecreatie (ook gebruikt door passanten). De theetuin mag buiten de hieronder geschetste mogelijkheden niet gebruikt worden als restaurant functie en moet ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie. De theetuin moet verder voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. Er worden alleen thee en andere non-alcoholische dranken, en ook kleine, koude spijzen zoals broodjes geserveerd;
- b. Er worden maximaal vijf tafels en twintig stoelen geplaatst;
- c. Er worden geen bouwwerken gebruikt voor de theetuin, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – theetuin'. Hier is ook gebruik van binnenruimte voor de theetuin toegestaan;
- d. De theetuin mag alleen geopend zijn van april t/m september;
- e. Parkeren voor de theetuin moet op eigen terrein, parkeren in de berm is niet toegestaan;
- f. Voor wat betreft reclame-uiting de welstandsnota 2014 gemeente Dalfsen van toepassing is.

1.90 uitbouw:

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

1.91 vellen:

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

1.92 verkoopvloeroppervlakte

De voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel (Let op!. Dit is dus de netto-vloeroppervlakte).

1.93 voormalige agrarische bedrijfsgebouwen:

Gebouwen op percelen die in het bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen 1998 een agrarische bestemming hadden.

1.94 voorgevel:

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

1.95 vrijstaande woning:

Een op zichzelf staande woning.

1.96 Wgh-inrichting

Een inrichting als bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidhinder kan veroorzaken.

1.97 windenergie:

Energie uit een windturbine.

1.98 windturbine:

Door de wind aangedreven bouwwerk, waarmee energie wordt opgewekt.

1.99 winkel

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

1.100 woning:

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

1.101 woongebouw

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

1.102 woonhuis:

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

1.103 woon-zorg

een voorziening voor de huisvesting van personen die bij hun normale, dagelijkse functioneren huishoudelijke, sociale, sociaal-medische en/of medische begeleiding en/of verzorging behoeven, zoals ouderen en/of mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking.

1.104 zoekgebied:

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

1.105 zonneveld

Een beperkt aantal zonnepanelen in een veldopstelling van maximaal 50 m², bedoelt voor de energieproductie voor eigen gebruik. Het zonneveld is/wordt aangelegd op maaiveldniveau op een erf binnen de woonbestemming.

1.106 zorgboerderij

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

1.107 zorgwonen

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Gebouwen en bouwwerken

2.1.1 *Afstand tussen gebouwen:*

De kortste afstand tussen de buitenwerkse maten van de gebouwen.

2.1.2 *Afstand tot de (zijdelingse) bouwperceelgrens:*

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

2.1.3 *De bouwhoogte van een bouwwerk:*

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

2.1.4 *De breedte van een gebouw:*

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

2.1.5 *De dakhelling:*

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.6 *De goothoogte van een bouwwerk:*

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

2.1.7 *De inhoud van een bouwwerk:*

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

2.1.8 *De oppervlakte van een bouwwerk:*

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

2.1.9 *De ashoogte van een windturbine:*

Vanaf het peil tot aan het hart van de rotor = wieken.

2.1.10 *De tiphoogte van een windturbine:*

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

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

2.3 Maatvoering

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m²);

- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

2.4 Meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf
- b. park met natuurwaarden, ter plaatse van de aanduiding 'park met natuurwaarden';
- c. verkeersdoeleinden, uitsluitend voor de bestaande wegen en (fiets-)paden;
- d. de waterhuishouding;
- e. de landschappelijke inpassing van het agrarisch bouwperceel;
- f. kleinschalige kinderdagopvang;
- g. theetuin;
- h. extensieve dagrecreatie;
- i. behoud en herstel van natuur- en landschapswaarden;
- j. behoud van openheid;
- k. behoud van de verkavelingsstructuur,

met daarbij behorende bebouwing, andere-werken, parkeer-, groen-, en overige voorzieningen en agrarische cultuurgronden.

Onder 'park met natuurwaarden' wordt begrepen het inrichten van gronden met de aanduiding 'park met natuurwaarden' conform de in Bijlage 1 opgenomen inrichtingsplannen.

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

- perceels- en erfbeplanting.

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

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

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

- onregelmatige blokverkavelingen:
 1. ten zuiden, zuidoosten en zuidwesten van Lemelerveld

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 *Bouwwerken geen gebouw zijnde*

Voor een bouwwerk geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. buiten het bouwperceel mogen de volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd:
 1. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m mag bedragen.
 2. voor het realiseren van een zonneveld voor het opwekken van energie voor eigen gebruik, gelden de volgende richtlijnen en voorwaarden:
 - een zonneveld is alleen mogelijk als er geen passend dakoppervlak beschikbaar is;
 - het realiseren van een zonneveld op de voor Agrarisch met waarden aangewezen gronden grenzend aan het bestaande erf (woonbestemming) is alleen

- toegestaan als binnen de woonbestemming sprake is van te veel schaduwwerking;
- de oppervlakte niet groter is dan 50 m²;
- het geheel wordt landschappelijk ingepast, inclusief een groenafscheiding en een maximale hoogte zoals aangegeven is in de welstandsnota.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van gronden en opstallen voor een kleinschalig kampeerterrein, uitgezonderd voor zover bestaand;
- b. het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering en/of het normale onderhoud;
- c. het gebruik van gronden en opstallen voor doeleinden van handel en/of andere dan agrarische bedrijfsdoeleinden;
- d. het gebruik van de gronden voor de teelt van laan- en sierbomen, vruchtbomen en/of heesters een en ander in de vorm van volle grondteelt dan wel containerteelt, uitgezonderd de gronden die zijn aangeduid met 'bomenteelt';
- e. het gebruik van boog- en tunnelkassen buiten de periode van 1 september tot en met 30 april.

3.3.2 Voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing

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

- a. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van nieuwe bouwwerken overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijvingen zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen Erfinrichtingsplan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen nieuwe bouwwerken overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen twee jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de landschapsmaatregelen fase 1 zijn uitgevoerd en in stand worden gehouden conform het in Bijlage 1 opgenomen Erfinrichtingsplan en dat binnen vier jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de landschapsmaatregelen fase 2 zijn uitgevoerd en in stand worden gehouden conform het in Bijlage 1 opgenomen Erfinrichtingsplan om te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

3.4 Afwijken gebruiksregels

3.4.1 Afwijken

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

- a. lid 3.3.1 onder d ten behoeve van de teelt van beplantingsgewassen indien dit geen onevenredige afbreuk doet aan de landschappelijke waarden van het gebied.
- b. Lid 3.1 onder b ten behoeve van een andere inrichting als beschreven in het goedgekeurde 'inrichtingsplan' als bedoeld onder 3.1, indien de inrichting voldoet aan de principes van het opgenomen inrichtingsplan in Bijlage 1.

3.4.2 *Afwegingskader*

Bij de beoordeling van de regel in 3.4.1 dient mede betrokken te worden de mate waarin de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven worden geschaad, de waarborging van de ruimtelijke uitstraling als agrarisch bedrijf en de landschappelijke inpassing.

Indien de belangen onevenredig worden geschaad vindt de in 3.4.1 genoemde afwijkingsbevoegdheid geen toepassing.

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

3.5.1 *Verbod*

Het is verboden op of in de voor 'Agrarisch met waarden' bestemde gronden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of werkzaamheden buiten bouwpercelen de navolgende andere-werken en/of werkzaamheden, geen normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden zijnde, uit te voeren:

- a. het aanleggen en/of verharden van agrarische gebiedsontsluitingswegen, (voet- of ruit-)paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 100 m² met uitzondering van:
 1. het aanleggen en verharden van wegen ter directe ontsluiting van agrarische percelen en koe- en kavelpaden;
 2. het aanbrengen van kuilvoerplaten;
- b. het verwijderen van landschapselementen;
- c. het aanbrengen van beplantingen ten behoeve van de teelt van laan- en parkbomen en boomfruit alsmede bos en andere houtopstanden;
- d. het aanbrengen van lijnvormige beplantingen;
- e. het afgraven en ophogen van gronden;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het aanleggen van dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen en parkeervoorzieningen;
- h. het verwijderen van onverharde wegen of paden;
- i. het egaliseren, diepploegen en -woelen van gronden;
- j. het scheuren van grasland anders dan voor graslandverbetering;
- k. het graven dan wel dempen, verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, watergangen, greppels en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand.

3.5.2 *Uitzonderingen*

Lid 3.5.1 is niet van toepassing indien het andere werken en/of werkzaamheden betreft:

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

3.5.3 Toelaatbaarheid

De andere werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 3.5.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die andere werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, de landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en/of aangrenzende natuurlijke waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Bevoegdheid

a Wijziging naar andere functies

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

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

b Wijziging naar natuur

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

Artikel 4 **Bos**

4.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (hoog)opgaande (afschermende) beplanting;
- b. bos en bosbeplanting ten behoeve van de houtproductie;
- c. voedselbos;
- d. water en waterhuishouding;
- e. extensieve dagrecreatie,

met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, andere-werken, waterlopen en voorzieningen.

4.2 **Bouwregels**

Op de voor 'Bos' aangewezen gronden mogen alleen bouwwerken geen gebouw zijnde voor de bestemming worden gebouwd.

4.2.1 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor een bouwwerk geen gebouw zijnde geldt de regel dat de bouwhoogte maximaal 2,5 m mag zijn.

4.3 **Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale bedrijfsvoering en/of het normale onderhoud;
- b. het gebruik van de gronden als staan- of ligplaats voor onderkomens.

4.3.1 *Voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing*

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

- a. a. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van nieuwe bouwwerken overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijvingen zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform de in Bijlage 1 opgenomen Erfinrichtingsplannen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen nieuwe bouwwerken overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen twee jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de landschapsmaatregelen fase 1 zijn uitgevoerd en in stand worden gehouden conform het in Bijlage 1 opgenomen Erfinrichtingsplan en dat binnen vier jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de landschapsmaatregelen fase 2 zijn uitgevoerd en in stand worden gehouden conform het in Bijlage 1 opgenomen Erfinrichtingsplan om te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Afwijken

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

- a. Lid 4.3.1 ten behoeve van een andere inrichting als beschreven in het goedgekeurde 'inrichtingsplan' als bedoeld onder 4.4.1, indien de inrichting voldoet aan de principes van het opgenomen inrichtingsplan in Bijlage 1.

4.4.2 Afwegingskader

Bij de beoordeling van de regel in 4.4.1 dient mede betrokken te worden de mate waarin de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven worden geschaad, de waarborging van de ruimtelijke uitstraling als agrarisch bedrijf en de landschappelijke inpassing.

Indien de belangen onevenredig worden geschaad vindt de in 4.4.1 genoemde afwijkingsbevoegdheid geen toepassing.

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

4.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de tot 'Bos' bestemde gronden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of werkzaamheden buiten bouwpercelen de navolgende andere-werken en/of werkzaamheden, geen normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden zijnde, uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen, voet- en/of ruiterspaden en het aanleggen van parkeerplaatsen;
- b. het afgraven en ophogen van gronden;
- c. het verwijderen van landschapselementen;
- d. het aanbrengen van bovengrondse en ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, met uitzondering van het aanbrengen van leidingen uitsluitend ten behoeve van de aansluiting van percelen op het openbare voorzieningennet.

4.5.2 Uitzonderingen

Lid 4.5.1 is niet van toepassing indien het andere werken en/of werkzaamheden betreft:

- a. die reeds in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- b. die zijn geregeld in de Boswet (zoals deze luidde op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan) en de krachtens deze wet vastgestelde voorschriften;
- c. die plaatsvinden ter realisering van landschappelijke inpassing, dan wel erfinrichting;
- d. die plaatsvinden in het kader van een door het bevoegd gezag goedgekeurd natuurontwikkelingsplan;
- e. die plaatsvinden in het kader van het bos- en natuurbeheer;
- f. voor onderhoud- of exploitatiewerkzaamheden;
- g. vanwege verkeersveiligheid.

4.5.3 *Toelaatbaarheid*

De andere werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 4.5.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die andere werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, de natuurlijke, landschappelijke, geo-(morfo-)logische en/of bodemkundige waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 5 Maatschappelijk

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. woon-zorgwoningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - woon-zorg' voor maximaal 48 personen;
- c. dagbesteding ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dagbesteding';
- d. opslag, kantoor of andere facilitaire voorzieningen;
- e. aanhuisverbonden beroep en bedrijf;
- f. moestuin;
- g. theetuin;

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

5.2 Bouwregels

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

5.2.1 *Gebouwen*

Voor een gebouw gelden de volgende regels: Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van bedrijfsgebouwen, mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte, met dien verstande dat het maximum bebouwd oppervlakte bedraagt gezamenlijk maximaal 6.778 m², exclusief bedrijfswoning, voor alle bouwblokken tezamen die met elkaar een relatie hebben op de plankaart
- b. gebouwen mogen alleen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – woon-zorg' bedraagt het aantal bedrijfswoningen maximaal 1;
- d. inhoud van de bedrijfswoning, inpandig of niet inpandig, bedraagt maximaal 750 m³, dan wel, indien een grotere woning aanwezig is, de bestaande inhoud;
- e. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- f. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 12 m;
- g. de dakhelling bedraagt ten minste 18 graden;
- h. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – woon-zorg' mag een bedrijfsgebouw bestaan uit maximaal 2 bouwlagen
- i. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan mogen gehandhaafd worden.

5.2.2 *Bedrijfswoningen*

Voor een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. een bedrijfswoning is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. de inhoud mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- c. in aanvulling op of in afwijking van het bepaalde in de 5.2.1 geldt voor niet-inpandige bedrijfswoningen dat:
 1. de goothoogte niet meer dan 4,5 m mag bedragen;
 2. de dakhelling ten minste 30° bedraagt en ten hoogste 60°.

5.2.3 *Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning*

Voor bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen alleen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte per woning bedraagt ten hoogste 75 m² mag zijn dan wel, als een grotere oppervlakte aanwezig is, de bestaande oppervlakte, één en ander onverminderd het bepaalde in lid 5.2.1;
- c. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3 m;
- d. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 4,5 m;
- e. de bijbehorende bouwwerken worden op een afstand van ten minste 4 m achter de naar de weg(-en) gekeerde gevel(-s) van de woning en het verlengde daarvan gebouwd en op geen grotere afstand dan 15 m ten opzichte van de woning.

5.2.4 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

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

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

5.3 **Nadere eisen**

- a. Ter uitvoering en met inachtneming van het gestelde in lid 5.2 zijn burgemeester en wethouders bevoegd bij de toepassing van de in dit artikel opgenomen bouwregels - mits een doelmatig gebruik niet onevenredig wordt geschaad - nadere eisen te stellen. Deze nadere eisen mogen uitsluitend betrekking hebben op:
 1. de situering van nieuw te bouwen bebouwing;
 2. de nokrichting van de kappen van gebouwen,

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

- b. Voor een besluit tot nadere eis geldt de in lid 16.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

5.4 **Afwijken van de bouwregels**

5.4.1 *Afwijken*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1 onder a voor:

- a. een eenmalige vergroting van 10% van de oppervlakte met een maximum van 500 m² waarbij:
 1. het gebouw landschappelijk moet worden ingepast;
 2. de vergroting aantoonbaar noodzakelijk dient te zijn in het kader van een doelmatige bedrijfsvoering van de dagbesteding of de woon-zorgactiviteiten.
- b. het vergroten van de oppervlakte ten tijde van ter inzagelegging van het plan met ten hoogste 20%, met dien verstande dat:
 1. de vergroting aantoonbaar noodzakelijk dient te zijn in het kader van een doelmatige bedrijfsvoering van de dagbesteding of de woon-zorgactiviteiten;
 2. de bebouwing een compact geheel dient te vormen met de bestaande bebouwing;
 3. natuur- en landschapswaarden door de vergroting niet onevenredig worden aangetast;
 4. voor de uitbreiding van de oppervlakte van gebouwen geldt dat:
 - i. tot 500 m² tot en met 2.000 m² door middel van een erfinrichtingsplan dient

aangetoond te worden dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteitsverhouding tot de bebouwing. het gebouw landschappelijk dient te worden ingepast;

ii. van meer dan 2.000 m² door middel van een inrichtingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het (deel)gebied volgens de richtlijnen uit de Omgevingsvisie en het Landschapsontwikkelingsplan.

5.4.2 *Afwegingskader*

Een in lid 5.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- c. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- d. een goede milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. de externe veiligheid;
- h. ruimtelijke kwaliteit.

5.5 **Specifieke gebruiksregels**

Gebruik in strijd met de bestemming is in ieder geval het niet realiseren en het niet in stand houden van een waterinfiltratie en/of waterberging met een capaciteit van minimaal 20 mm per vierkante meter verhard oppervlak.

5.5.1 *Voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing*

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

- a. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van nieuwe bouwwerken overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijvingen zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in de Bijlage 1 opgenomen Erfinrichtingsplan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen nieuwe bouwwerken overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen twee jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform fase 1 van het in Bijlage 1 opgenomen Erfinrichtingsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing en dat binnen vier jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de landschapsmaatregelen Fase 2 zijn uitgevoerd en in stand worden gehouden conform het in Bijlage 1 opgenomen Erfinrichtingsplan om te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

5.5.2 *Voorwaardelijke verplichting - Woon-zorg*

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

- a. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van bouwwerken overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijvingen met de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - woon-zorg' door bewoners die geen indicatie op grond van de Wet langdurige zorg (Wlz) hebben.
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen nieuwe bouwwerken overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat het college van burgemeester en wethouders akkoord gaat met andere typen zorg en onderbouwd wordt dat dit qua aard en omvang vergelijkbaar is.

5.5.3 *Voorwaardelijke verplichting - aantal bewoners Woon-zorg*

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

- a. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van bouwwerken overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijvingen met de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - woon-zorg' door meer dan 48 bewoners.
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen nieuwe bouwwerken overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat het college van burgemeester en wethouders akkoord gaat met meer dan 48 bewoners.

5.5.4 *Voorwaardelijke verplichting - Bodem*

- a. Het in gebruik nemen van de percelen en het uitvoeren van bodemroerende werkzaamheden op deellocatie Strenkhaarsweg 15, waaronder maar niet uitsluitend sloop-, graaf- en bouwactiviteiten overeenkomstig de bestemming mogen slechts plaatsvinden:
 1. indien de betreffende gronden ter plaatse van de voorgenomen bodemingreep door middel van een door IL en T goedgekeurd saneringsplan zijn gesaneerd of;
 2. indien uit een verkennend asbestonderzoek of saneringsevaluatie blijkt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie passend bij de (beoogde) bestemming ter plekke;
 3. bovenstaande verplichting is van toepassing op de gronden gelegen binnen de interventiewaardecontour zoals aangegeven op Bijlage 3 van de regels.
- b. Het in gebruik nemen van de gronden overeenkomstig de bestemming mag slechts plaatsvinden:
 1. Indien uit een aanvullend bodemonderzoek ter hoogte van de spoelplaats en nabij de bovengrondse dieseltank deellocatie Strenkhaarsweg 15 blijkt dat de bodemkwaliteit voldoende geschikt is voor de functie passend bij de (beoogde) bestemming ter plekke;
 2. bovenstaande verplichting is van toepassing op de gronden gelegen binnen de onderzoekslocaties zoals aangegeven op Bijlage 4 van de regels.

5.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

5.6.1 *Afwijken voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.5.1 en toegestaan worden dat in plaats van de bedoelde landschapsmaatregelen andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan het in Bijlage 1 opgenomen Erfinrichtingsplan en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden.

5.6.2 *Afwijken*

- a. toestaan dat een bedrijfswoning behorend bij een maatschappelijke inrichting, door een derde bewoond mag worden;
- b. toestaan dat een bestaande bedrijfswoning wordt gebruikt als woning, niet zijnde een bedrijfswoning.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aanhuisverbonden beroep en bedrijf;
- b. bed & breakfast;
- c. theetuin;
- d. de waterhuishouding;
- e. cultuurhistorische waarden;

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

Per bestemmingsvlak is ten hoogste één woning toegestaan, dan wel het ter plaatste van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal.

6.2 Bouwregels

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

6.2.1 Woningen

Voor woningen gelden de volgende regels:

- a. de afstand van een woning tot de as van de weg mag niet minder bedragen dan 20 m dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- b. een hoofdgebouw mag alleen binnen een bouwvlak worden gebouwd, waarbij bestaande afwijkingen in maten en afmetingen mogen worden gehandhaafd;
- c. uitsluitend een vrijstaande woning mag worden gebouwd;
- d. de inhoud van een woning mag niet meer dan 750 m³ bedragen, danwel de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
- f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
- g. de dakhelling mag niet minder dan 40° en niet meer dan 60° bedragen;
- h. bestaande afwijkingen in maten en afmetingen van woningen mogen gehandhaafd worden.

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste bedragen:
 1. 100 m² indien de oppervlakte van de bij de woning behorende en aansluitend gelegen gronden minder dan 1 hectare bedraagt;
 2. 150 m² indien de oppervlakte van de bij de woning behorende en aansluitend gelegen gronden meer dan 1 hectare bedraagt;
 3. de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt dan het onder 1 en 2 bepaalde, danwel maximaal de oppervlakte die in een erfinrichtingsplan is opgenomen behorende als Bijlage 1 bij de regels;
- b. de goothoogte mag ten hoogste 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 4,5 m bedragen tenzij in een erfinrichtingsplan die is opgenomen als Bijlage 1 bij de regels anders is bepaald, dan geldt maximaal de daarin opgenomen bouwhoogte;
- d. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- e. vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden op een afstand van ten minste 4 m achter de

naar de weg(-en) gekeerde gevel(-s) van de woning en het verlengde daarvan gebouwd en op geen grotere afstand dan 15 m ten opzichte van de woning, tenzij in een erfinrichtingsplan die is opgenomen als Bijlage 1 bij de regels anders is bepaald.

- f. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan mogen gehandhaafd worden.

6.2.3 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van de woning of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen bedraagt de bouwhoogte maximaal 2 m;
- c. voor het realiseren van een zonnenveld voor het opwekken van energie voor eigen gebruik, gelden de volgende richtlijnen en voorwaarden:
 1. een zonnenveld is alleen mogelijk als er geen passend dakoppervlak beschikbaar is.
 2. als binnen de woonbestemming sprake is van te veel schaduwwerking, is het mogelijk aangrenzend aan het bestaande erf (woonbestemming) een zonnenveld te realiseren.
 3. de oppervlakte niet groter is dan 50 m².
 4. het geheel wordt landschappelijk ingepast, inclusief een groenafscherming en een maximale hoogte zoals aangegeven is in de welstandsnota.

6.3 **Nadere eisen**

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

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

6.3.1 *Procedure*

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in lid 16.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

6.4 **Afwijken van de bouwregels**

6.4.1 *Afwijken*

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

- f. lid 6.2.1 onder d en toestaan dat het totale pand, waarvan de oorspronkelijke woning reeds deel uitmaakte, volledig wordt benut, waarbij het oppervlak van een aangebouwd bijgebouw (voormalige bedrijfsgebouw) komt te vervallen;
- g. lid 6.2.1 onder e en toestaan dat de goothoogte van een hoofdgebouw wordt vergroot met maximaal 2 m;
- h. lid 6.2.1 onder g voor een verhoging of verlaging van de dakhelling, dan wel de toepassing van een platte dakafdekking;
- i. lid 6.2.2 onder a voor de vergroting van de oppervlakte met 20 m² voor het bouwen van een carport, waarbij de totale maximale oppervlakte aan vergunde bijbehorende bouwwerken niet meer dan 120 m² mag bedragen.
- j. lid 6.2.2 onder b en toestaan dat de goothoogte wordt verhoogd tot maximaal 4 meter.
- k. lid 6.2.2 onder e en toestaan dat bijbehorende bouwwerken op een afstand van minder dan

- 4 m achter of voor de naar de weg(-en) gekeerde gevel(-s) van de woning en het verlengde daarvan worden gebouwd, indien het ruimtelijk niet mogelijk is om aan lid 6.2.2 sub e opgenomen afstand te voldoen.
- l. lid 6.2.2 onder e en toestaan dat de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de woning meer dan 15 m mag bedragen.
 - m. lid 6.2.2 onder a sub 1 en toestaan dan de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken maximaal 120 m² mag bedragen mits:
 - 1. de natuurlijke en landschappelijke kenmerken van de omgeving niet worden aangetast;
 - 2. de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven door deze afwijking niet onevenredig worden geschaad;
 - 3. het bouwen niet tot gevolg heeft dat het aansluitend terrein voor meer dan 50% wordt bebouwd;
 - 4. de bijbehorende bouwwerken in redelijke verhouding staan met het woonhuis en het perceel.
 - n. lid 6.2.1 onder a en toestaan dat deze afstand wordt verminderd indien en voor zover uit overleg met de wegbeheerder is gebleken dat daartegen uit hoofde van het wegbeheer, de verkeersveiligheid daaronder begrepen en de Wet geluidhinder geen bezwaar bestaat.
 - o. in 6.2.3 onder c lid 2 als aannemelijk is gemaakt dat niet binnen de woonbestemming of aansluitend een zonneveld opgericht kan worden.
 - p. lid 6.2.3 onder c lid 3 en toestaan dat een groter oppervlak is toegestaan als aangetoond is dat er meer oppervlak nodig is om in het eigen elektriciteitsgebruik te voorzien.

6.4.2 Afwegingskader

Een in lid 6.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken (waaronder begrepen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen) als woning, recreatiewoning of gastenverblijf.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Afwijken voor gastenverblijf

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.5 ten behoeve van nachtverblijf in een bijbehorend bouwwerk behorende bij de woning, onder de voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte van het gastenverblijf niet meer dan 50 m² bedraagt;
- b. er geen kookgelegenheid aanwezig mag zijn in het gastenverblijf;
- c. wordt voorzien in landschappelijke inpassing in welk kader een erfinrichtingsplan dient te worden opgesteld;
- d. de aanvrager kenbaar maakt op welke wijze permanente bewoning wordt tegengegaan.

6.6.2 *Afwegingskader*

Een in lid 6.6.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. een goede woonsituatie;
- b. de verkeersaantrekking, in relatie tot de bestaande verkeersintensiteiten, slechts in beperkte mate mag toenemen en de bestaande infrastructuur niet mag worden verzwaaard. Als uitgangspunt wordt de capaciteit van de huidige ontsluiting genomen;
- c. de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid (waaronder aanvaardbaarheid externe veiligheid) wordt aangetoond;
- d. de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven door de afwijking niet onevenredig worden geschaad.

6.7 **Wijzigingsbevoegdheid**

6.7.1 *Bevoegdheid*

a Wijziging van woningen en voormalige boerderijen naar andere functies of splitsen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening de bestemming, indien en voor zover het betreft woningen en voormalige boerderijen en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken te wijzigen ten behoeve van:

- a. sociale, culturele, kunstzinnige, medische, therapeutische, algemeen maatschappelijke en educatieve (buitengebied-)functies, waaronder begrepen expositieruimten al dan niet in samenhang met een gebruik als kamphuis;
- b. milieuvriendelijke ambachtelijke en/of kunstnijverheidsbedrijven;
- c. de bestemming 'Wonen' voor het verkrijgen van twee woningen door het verbouwen van de voormalige (agrarische) bedrijfswoning met dien verstande dat:
 1. de inhoud van de bestaande bedrijfswoning voor de splitsing groter is dan 900 m³;
 2. waarbij splitsen alleen mogelijk is binnen de bestaande schil;
 3. na splitsing geen verdere vergroting van de gesplitste woningen plaatsvindt;
 4. er een bouwplan wordt ingediend waaruit blijkt dat de uiterlijke verschijningsvorm gehandhaafd blijft en het onderscheid tussen oorspronkelijk woon- en bedrijfsgedeelte herkenbaar blijft.
 5. er gebruik gemaakt wordt van de bestaande erftoegang(-en).

6.7.2 *Voorwaarden voor wijziging*

Wijziging kan uitsluitend plaatsvinden onder de voorwaarden dat:

- a. de natuurlijke en landschappelijke kenmerken van de omgeving niet worden aangetast;
- b. de infrastructuur tengevolge van de gewijzigde functie niet mag worden verzwaaard. Onder verzwaren wordt mede verstaan: het verharden van zandwegen;
- c. een (bedrijfs-)woning gehandhaafd dient te blijven;
- d. de activiteiten uitsluitend dan wel overwegend dienen te worden uitgeoefend binnen de bestaande gebouwen;
- e. de verkeersaantrekking, in relatie tot de bestaande verkeersintensiteiten, slechts in beperkte mate mag toenemen en de bestaande infrastructuur niet mag worden verzwaaard. Als uitgangspunt wordt de capaciteit van de huidige ontsluiting genomen;
- f. de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid wordt aangetoond;
- g. de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven door wijziging niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

7.1.1 Voorrangsregeling

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

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden met:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
 - de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een gekwalificeerd deskundige.
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 50 m² en;
 3. een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en geen heiwerkzaamheden nodig zijn.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Voorwaardelijke verplichting - Archeologisch onderzoek

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

- a. het aanvangen van de bouwwerkzaamheden van bouwwerken met de maatschappelijke bestemming overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijvingen voordat de resultaten van de archeologisch onderzoeken ter plekke akkoord zijn bevonden door het bevoegd gezag.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Verbod

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

- a. het verlagen of afgraven van de bodem, waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 30 cm onder het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen;
- c. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van de daarbij horende constructies, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 0,3 m onder het maaiveld en het grondoppervlak meer is dan 50 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- e. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak van de aanlegwerken meer is dan 50 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- f. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- g. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. het rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
- j. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
- k. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in de aangeduide gronden kunnen aantasten.

7.4.2 Uitzondering op het verbod

Het verbod van lid 7.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 7.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 50 m² en;
- c. een diepte hebben van ten hoogste 30 cm onder maaiveld;
- d. reeds in uitvoering zijn op tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- f. voor onderhoud- of exploitatiewerkzaamheden;
- g. Vanwege verkeersveiligheid.

7.4.3 Afwegingskader

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 7.4 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken werkzaamheden toelaatbaar, indien:

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

- waarden in de bodem worden behouden; of
2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 3. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een gekwalificeerd deskundige.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 5

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

8.1.1 Voorrangsregeling

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

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 8.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden met:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
 - de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een gekwalificeerd deskundige.
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m² en;
 3. een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en geen heiwerkzaamheden nodig zijn.

8.3 Specifieke gebruiksregels

8.3.1 Voorwaardelijke verplichting - Archeologisch onderzoek

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

- a. het aanvangen van de bouwwerkzaamheden van bouwwerken met de maatschappelijke bestemming overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijvingen voordat de resultaten van de archeologisch onderzoeken ter plekke akkoord zijn bevonden door het bevoegd gezag.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

8.4.1 Verbod

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

- a. het verlagen of afgraven van de bodem, waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 30 cm onder het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen;
- c. het graven, verbreden en dempen van vijvers en andere wateren;
- d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van de daarbij horende constructies, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak meer is dan 2.500 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- e. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak van de aanlegwerken meer is dan 2.500 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- f. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- g. het aanleggen van bos of boomgaard;
- h. het rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
- i. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
- j. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in de aangeduide gronden kunnen aantasten.

8.4.2 Uitzonderingen op het verbod

Het verbod van lid 8.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 8.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2.500 m² en;
- c. een diepte hebben van ten hoogste 30 cm onder maaiveld;
- d. reeds in uitvoering zijn op tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- f. voor onderhoud- of exploitatiewerkzaamheden;
- g. vanwege verkeerveiligheid.

8.4.3 Afwegingskader

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 8.4 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken werkzaamheden toelaatbaar, indien:

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

-
-
3. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een gekwalificeerd deskundige.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 6

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

9.1.1 Voorrangsregeling

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

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 9.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden met:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
 - de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een gekwalificeerd deskundige.
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 5.000 m² en;
 3. een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en geen heiwerkzaamheden nodig zijn.

9.3 Specifieke gebruiksregels

9.3.1 Voorwaardelijke verplichting - Archeologisch onderzoek

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

- a. het aanvangen van de bouwwerkzaamheden van bouwwerken met de maatschappelijke bestemming overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijvingen voordat de resultaten van de archeologisch onderzoeken ter plekke akkoord zijn bevonden door het bevoegd gezag.

9.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.4.1 Verbod

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

- a. het verlagen of afgraven van de bodem, waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 30 cm onder het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen;
- c. het graven, verbreden en dempen van vijvers en andere wateren;
- d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van de daarbij horende constructies, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak meer is dan 5.000 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- e. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak van de aanlegwerken meer is dan 5.000 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- f. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- g. het aanleggen van bos of boomgaard;
- h. het rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
- i. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
- j. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in de aangeduide gronden kunnen aantasten.

9.4.2 Uitzondering op het verbod

Het verbod van lid 9.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 9.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 5.000 m² en;
- c. een diepte hebben van ten hoogste 30 cm onder maaiveld;
- d. reeds in uitvoering zijn op tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- f. voor onderhoud- of exploitatiewerkzaamheden;
- g. vanwege verkeersveiligheid.

9.4.3 Afwegingskader

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 9.4 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken werkzaamheden toelaatbaar, indien:

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

3. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een gekwalificeerd deskundige.

Artikel 10 Waarde - Archeologie 7

10.1 Bestemmingsomschrijving

Voor de voor 'Waarde - Archeologie 7' aangewezen gronden geldt geen onderzoeksplicht.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Strijdig gebruik

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

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

- a. het gebruiken of het laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting, uitgezonderd voor zover in de regels toegestaan;
- b. het aanwezig hebben van en/of het gebruiken of laten gebruiken van bebouwing dat met toepassing van de beleidsregel 'Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen' is ingebracht als sloopoppervlak in een besluit dat reeds zes maanden onherroepelijk is.

12.2 Uitzondering strijdig gebruik

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

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 Bomenteelt

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bomenteelt' is het gebruik van de gronden voor opgaande vormen van hout-, boom- en fruitteelt toegestaan.

Artikel 14 Algemene bouwregels

Voor het bouwen van kleinschalige windturbines voor het opwekken van windenergie voor eigen gebruik in alle bestemmingen, met uitzondering van de bestemming 'Natuur', gelden de volgende regels:

14.1 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. per bestemmingsplan is ten hoogste één windturbine toegestaan met een maximale hoogte (as-hoogte) van 15 m en;
- b. de windturbine moet geplaatst worden binnen het bestemmingsvlak, waarbij voor een agrarisch bedrijf geldt dat dit aansluitend aan het bouwperceel en in ieder geval binnen het zoekgebied moet zijn en;
- c. de aanvrager moet een erfinrichtingsplan aanleveren waaruit blijkt dat de windturbine landschappelijk wordt ingepast en een geheel vormt met de bestaande inrichting van het erf.

14.1.1 Afwijken van de bouwregels

Burgemeesters en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning, indien dit noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatigheid en dit in overeenstemming blijft met de bestemming afwijken van het bepaalde in:

1. lid 14.1 onder a en toestaan dat er meerdere windturbines van ten hoogste 15 m (as-hoogte) worden gebouwd onder de voorwaarde dat:
 - aangetoond wordt dat er meerdere windturbines van ten hoogste 15 m (as-hoogte) nodig zijn voor het eigen energieverbruik en;
 - uit een erfinrichtingsplan moet blijken dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteit in verhouding tot de bebouwing en het landschap;
2. Lid 14.1 onder b als er wordt aangetoond dat het vanwege windstromen noodzakelijk is de turbine verder van het erf te plaatsen, onder de voorwaarde dat de turbine wel wordt geplaatst binnen het zoekgebied.
3. lid 14.1 onder a en toestaan dat één of meerdere windturbine(s) met een as-hoogte tot 20 m worden gebouwd onder de voorwaarden dat:
 - a. uit een erfinrichtingsplan blijkt dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteit in verhouding tot de bebouwing en het landschap en;
 - b. aantoonbaar is gemaakt dat één of meerder windturbine(s) hoger dan 15 m, maar maximaal 20 m nodig zijn voor het eigen energiegebruik.
4. Lid 14.1 onder a en toestaan dat één of meerdere windturbine(s) met een as-hoogte van 20 tot 25 m gebouwd wordt onder de voorwaarde dat:
 - er aangetoond wordt dat één of meerdere turbine(s) met een as-hoogte van meer dan 20 m, maar maximaal 25 m toereikend is voor de opwek ter grootte van het eigen energieverbruik, omdat er bijvoorbeeld obstructies zijn die de lagere luchtstromen belemmeren, zoals bomen of bebouwing en;
 - uit een erfinrichtingsplan blijkt dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteit in verhouding tot de bebouwing en het landschap en;
 - er aangetoond wordt dat er een combinatie wordt gemaakt met zonne-energie voor de opwek ter grootte van het eigen energieverbruik, waarbij geldt dat:
 1. dit bij voorkeur zon op dak moet zijn;
 2. indien zon op het dak aantoonbaar niet haalbaar is, dit via een zonneveld op eigen erf moet zijn.

14.1.2 Afwegingskader

- a. Bij de beoordeling van de regel in lid 14.1 dient mede betrokken te worden de mate waarin de belangen van de gebruikers en/of de eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen functies en waarden worden geschaad, de waarborging van de ruimtelijke uitstraling van de bestemming en de landschappelijke inpassing.
- b. Indien de onder a genoemde belangen onevenredig worden geschaad wordt aan de in 14.1.1. genoemde afwijkingsbevoegdheid geen toepassing gegeven.
- c. Als voorwaarde voor het verlenen van de genoemde omgevingsvergunning in lid 14.1 en het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid in 14.1.1. geldt dat:
 1. voorafgaand aan een aanvraag omgevingsvergunning participatie plaats heeft gevonden en;
 2. de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid zijn aangetoond;
 3. de afstand van een kleine windturbine tot bovengrondse hoogspanningsinfrastructuur niet minder bedraagt dan de maximale werpafstand bij twee maal nominaal toerental van de turbine, tenzij de netbeheerder instemt met een kortere afstand.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

15.1 Afwijkingsbevoegdheid

15.1.1 Afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

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

mits de bouwvlakgrens met niet meer dan 1,5 m wordt overschreden;

- f. het bepaalde over de afstand van bijbehorende bouwwerken tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkers, mits de diepte van de (hoek-)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1,50 m;
- g. de bestemmingsregels ten aanzien van het inrichten en gebruiken van gronden in afwijking van een landschappelijk of erfinrichtingsplan mits de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit gewaarborgd blijft;
- h. het bepaalde in de regels voor de termijn waarbij inrichting en gebruik in overeenstemming moeten zijn met het voor het betreffende project in de bijlage bij deze regels opgenomen erfinrichtingsplan, onder de voorwaarden dat:
 1. de aanvrager aan kan tonen dat realisatie binnen de maanden termijn niet haalbaar is;
 2. de beoogde termijn van afronding van de plannen niet meer dan 10 jaar na dat het project het onherroepelijk mogelijk is geworden in de herziening van het bestemmingsplan;
 3. de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van het perceel gewaarborgd is.
- i. de bestemmingsregels om binnen de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch - Glastuinbouw', 'Agrarisch met waarden', 'Bedrijf' en 'Wonen' voor de huisvesting van twee huishoudens in één woning, inwoning mogelijk te maken met dien verstande dat:
 1. er sprake moet zijn van bijzondere omstandigheden, zoals de noodzakelijkheid voor de continuïteit van de bedrijfsvoering of van een sociale indicatie;
 2. er sprake dient te blijven van één woning annex bouwmassa en;
 3. de woning één hoofdingang heeft die als gemeenschappelijke verkeersruimte fungeert en de verblijfsruimten vanaf de hoofdingang bereikbaar zijn;
- j. de bouw van een schuilgelegenheid voor dieren met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een hoogte van maximaal 2,7 m, mits de perceelsgrootte waarop de schuilstal wordt gebouwd minimaal 1 ha bedraagt en het perceel op een afstand van meer dan 1 kilometer van het erf van de woning van de eigenaar van de dieren ligt.

15.1.2 Afwegingskader

Een in 15.1.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

15.1.3 Nadere eisen

- a. Het college van burgemeesters en wethouders kunnen ten aanzien van het bepaalde in artikel 15.1.1, onder i, nadere eisen 'Voor inwoning in de gemeente Dalfsen' stellen.
- b. Voor een besluit tot nadere eis geldt de in artikel 16.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

15.1.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen via een omgevingsvergunning voor de bestemming 'Wonen' afwijken van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages van bijbehorende bouwwerken en de inhoudsmaat van woningen onder de volgende voorwaarden:

- a. dat voldaan wordt aan de beleidsregel 'Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen';
- b. dat bij toepassing van de beleidsregel 'Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen' het bouwvlak, bouwperceel, of het te bebouwen oppervlak verwijderd danwel verkleind wordt daar waar bebouwing wordt gesloopt;
- c. dat de ingebrachte bebouwing wordt gesloopt en dat aannemelijk gemaakt moet worden dat de ingebrachte bebouwing daadwerkelijk wordt gesloopt.

Artikel 16 Algemene procedureregels

16.1 Nadere eis

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

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

Artikel 17 Algemene wijzigingsregels

17.1 Wijzigingsbevoegdheid

17.1.1 Aanpassen dubbelbestemming Waarde Archeologie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6.1 sub a Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door:

- a. de bestemming 'Artikel 7', 'Artikel 8', 'Artikel 9' en 'Artikel 10' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. aan gronden een passender archeologische bestemming toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van deze gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

17.1.2 Verschuiven bestemmingsvlak Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6.1 sub a Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door de ligging van het bestemmingsvlak met de bestemming Wonen te veranderen, onder de voorwaarde dat:

- a. de oppervlakte met de bestemming Wonen niet toeneemt;
- b. de grens van de bestemming met maximaal 10 meter wordt verplaatst;
- c. het aantal woningen in het bestemmingsvlak niet toeneemt;
- d. natuurlijke en landschappelijke kenmerken van de omgeving niet worden aangetast;
- e. door middel van een erfinrichtingsplan wordt aangetoond er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteitsverhouding tot de bebouwing;
- f. de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven door wijziging niet onevenredig worden geschaad;
- g. op het gewijzigde bestemmingsvlak het bepaalde in Artikel 6 Wonen van overeenkomstige toepassing is.

Artikel 18 Overige regels - Algemeen

18.1 Werking wettelijke regelingen

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

Artikel 19 Overige regels - Vellen houtopstanden

19.1 Kapverbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een houtopstand te vellen of te doen vellen. Een uitzondering op dit verbod geldt voor:

1. coniferen, dennen, ceders, larixen, niet geknotte wilgen, niet geknotte populieren, lijsterbessen, sierkersen, sierappels, sierperen;
2. berken, elzen en meidoorns voor zover ze deel uitmaken van een rijbeplanting van minder dan zes bomen of singelbeplanting van maximaal 2,5 meter breed en 5 meter lang;
3. fruitbomen en windschermen om boomgaarden;
4. naaldbomen, niet ouder dan 20 jaar, die als kerstboom worden geteeld;
5. kweekgoed;
6. houtopstanden die bij wijze van dunning geveld moeten worden;
7. houtopstanden die liggen binnen de bebouwde kom volgens de op grond van artikel 4.1 sub a van de Wet natuurbescherming (voorheen Boswet) vastgestelde grenzen en de houtopstand niet is aangemerkt als waardevolle boom/houtopstand conform de door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde "Beleidsregels houtopstanden gemeente Dalfsen 2017" en diens rechtsopvolger;
8. houtopstanden waarvan instandhouding volgens boomdeskundige maatstaven niet langer verantwoord is ter voorkoming van letsel of schade en/of de houtopstand moet worden geveld krachtens de Plantenziekenwet, mits hiervoor toestemming is gegeven door het college van burgemeester en wethouders;
9. kappen van bomen of houtopstanden die plaatsvinden ter realisering van de landschappelijke inpassing, of erfinrichting en in overeenstemming is met geldende regelgeving.

Deze uitzondering niet geldt voor houtopstanden die in het kader van de in lid 19.2 opgenomen herplantplicht of andere (private) overeenkomst met een bestuursorgaan zijn aangeplant.

19.2 Herplantplicht

Het college van burgemeester en wethouders kan bij de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 19.1. en de toestemming als bedoeld in lid 19.1. onder 8 een herplantplicht en/of vergoeding van de Boomwaarde opleggen. Hierbij geldt dat:

1. de herplantplicht of de vergoeding van de Boomwaarde door het college van burgemeester en wethouders wordt opgelegd conform de vastgestelde "Beleidsregels houtopstanden gemeente Dalfsen 2017" en diens rechtsopvolger;
2. deze herplant- of vergoedingsverplichting ook kan worden opgelegd als het vellen van houtopstanden al zonder de benodigde vergunning en/of toestemming volgens artikel 19.1. onder 8 is uitgevoerd.

19.3 Afwegingskader omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 19.1 wordt geweigerd als de belangen van de verlening niet opwegen tegen het belang van behoudt van de houtopstand op basis van één of meer van de volgende waarden:

1. Natuur- en milieuwaarden.
2. Landschappelijke waarden.
3. Cultuurhistorische en archeologische waarden.
4. Waarden van stads- en dorpschoon.
5. Waarden voor recreatie en leefbaarheid.

Artikel 20 Overige regels - Parkeren

20.1 Parkeer, laad- en losruimte

20.1.1 Parkeerruimte

- a. Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het parkeren of stallen van auto's en/of fietsen of laad- en losruimte, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien in of op het bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk hoort, wordt voorzien in die behoefte.
- b. Bij de toepassing van het bepaalde onder a worden de beleidsregels in acht genomen zoals opgenomen in de Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020 waarbij geldt dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie van de Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020 wordt vastgesteld, deze nieuwe versie in acht wordt genomen.

20.1.2 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.1.1 indien het voldoet aan die bepalingen:

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

20.1.3 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met de bestemmingen wordt in ieder geval verstaan het (laten) gebruiken van ruimte(n) voor het bepaalde lid 20.1.1 anders dan voor parkeren en/of laden en lossen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimten krachtens deze regels nodig is.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 21 Overgangsrecht

21.1 Overgangsrecht bouwwerken

21.1.1 *Bouwen*

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

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

21.1.2 *Afwijking*

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 21.1.1. een omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 21.1.1. met maximaal 10%.

21.1.3 *Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken*

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

21.2 Overgangsrecht gebruik

21.2.1 *Voortzetting strijdig gebruik*

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

21.2.2 *Verbod verandering strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 21.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

21.2.3 *Verbod hervatting strijdig gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in 21.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

21.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

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

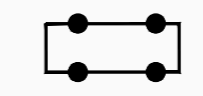
Artikel 22 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "18e herziening Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Strenkhaarsweg 15 en 19" met identificatienummer NL.IMRO.0148.BgemDlfshz18-on01 van de gemeente Dalfsen.



Legenda



Plangebied

Enkelbestemmingen

- AW Agrarisch met waarden
- BO Bos
- M Maatschappelijk
- W Wonen

Bouwvlakken

- bouwvlak

Maatvoeringen

- h maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken (m²)

Dubbelbestemmingen

- WR-A3 Waarde - Archeologie 3
- WR-A5 Waarde - Archeologie 5
- WR-A6 Waarde - Archeologie 6
- WR-A7 Waarde - Archeologie 7

Figuren

- relatie

Gebiedsaanduidingen

- overige zone - bonteelt

Funcieaanduidingen

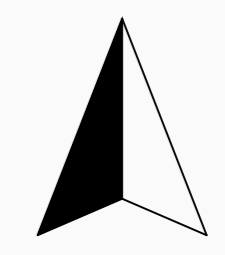
- (bw) bedrijfswoning
- (saw-pn) specifieke vorm van agrarisch met waarden - park met natuurwaarden
- (sm-db) specifieke vorm van maatschappelijk - dagbesteding
- (sm-wz) specifieke vorm van maatschappelijk - woon-zorg

Bestemmingsplan:	Get.: MGS	Datum: 16-05-2023
------------------	-----------	-------------------

18e herziening Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalen, Strenkhaarsweg 15 en 19	Formaat: A2	Schaal: 1:1500
---	-------------	----------------

Opdrachtgever: BiedtRuimte	Tekeningnummer: NL.IMRO.0148.BgemDifshz18-on01
----------------------------	--

Status: ontwerp	
-----------------	--



Noordpijl

BraGIS GIS/CAD
Ondersteuning
en software
E-mail: info@bragis.nl
Web: www.bragis.nl