

Informatie voor de raad

Onderwerp		Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Oosteinde 65 en Westerveen 54
Portefeuillehouder	-	A. Schuurman (wethouder)
Domein	-	Ruimte
Contactpersoon	-	Pelle Elzinga
Contactgegevens	-	p.elzinga@dalfsen.nl
Openbaarheid	-	Openbaar

Behandeld in collegevergadering van
Behandeling in raadsvergadering van

12 december 2023
22 januari 2024

Kernboodschap:

Het college van B&W stelt u voor kennis te nemen van:
Het besluit om het Ontwerpbestemmingsplan '29e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Oosteinde 65 en Westerveen 54' ter inzage te leggen.

Toelichting:

Het bestemmingsplan betreft het omzetten van de bestemming 'Agrarisch' in de bestemming 'Wonen' op het perceel Oosteinde 65. Daarnaast worden, door toepassing van 'Sloop voor kansen', 2 compensatiewoningen gerealiseerd, waarvan er 1 wordt gesplitst. Het perceel heeft niet voldoende landschapsontsierende bebouwing voor de gewenste ontwikkeling. De ontbrekende sloop m² worden verkregen door de sloop van landschapsontsierende bebouwing op het perceel Westerveen 54. Ook wordt de huidige (bedrijfs)woning gesplitst. Hiervoor is een hogere grenswaarde Wet geluidhinder van 50 dBLden vastgesteld.

Financiën:

Er wordt een ontwikkelingsovereenkomst gesloten waarin wordt opgenomen dat mogelijke planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

Communicatie:

De omwonenden in een straal van 500 meter zijn op de hoogte gebracht van de plannen. Hier zijn geen negatieve reacties op gekomen
Het ontwerpbestemmingsplan wordt via de daarvoor gebruikelijke wegen gepubliceerd.

Vervolg:

Tijdens de termijn van de terinzagelegging kan iedereen bij u zienswijzen kenbaar maken. Eventuele zienswijzen worden van een reactie voorzien en samen met het bestemmingsplan ter vaststelling aan u aangeboden. Daarna volgt nog de mogelijkheid om in beroep te gaan bij de Raad van State.

Bijlagen:

Toelichting, regels en verbeeldingen. Het ontwerpbestemmingsplan is ook te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris
H.J. van der Woude

**Chw bestemmingsplan
Buitengebied gemeente
Dalfsen, 29e herziening,
Oosteinde 65 en Westerveen
54**

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Plangebied	4
1.3 De bij het plan behorende stukken	5
1.4 Voorheen geldende bestemmingsplan	5
Hoofdstuk 2 Beleid	8
2.1 Rijksbeleid	8
2.2 Water	10
2.3 Natuur	11
2.4 Provinciaal beleid	12
2.5 Gemeentelijk beleid	24
Hoofdstuk 3 Onderzoek	33
3.1 Beschrijving van de huidige situatie	33
3.2 Onderzoeken	35
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	52
4.1 Algemeen	52
4.2 Beschrijving gewenste situatie	52
Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels	57
5.1 Opzet van de regels	57
5.2 Verantwoording van de regels	59
Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	61
6.1 Economische uitvoerbaarheid	61
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	61
Hoofdstuk 7 Vooroverleg en voorkantsamenwerking	62
7.1 Vooroverleg en voorkantsamenwerking	62
7.2 Inspraak	62
Hoofdstuk 8 Zienswijzen en kennisgeving	63

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

Aan het Oosteinde 65 in Nieuwleusen, in het buitengebied van de gemeente Dalfsen, ligt een agrarisch bedrijfsperceel waar een varkenshouderij wordt geëxploiteerd. Op het erf bevindt zich een bedrijfswoning met twee bijgebouwen en twee varkensstallen.

Het voornemen bestaat om de varkenshouderij te beëindigen, waarmee een deel van de agrarische bedrijfsbebouwing geen gebruiksfunctie meer zal hebben. Deze bebouwing zal worden gesloopt. Het betreft een mestkelder (50 m²), twee agrarische bedrijfgebouwen en een bijgebouw (waarvan 1.139,5 m² met asbest, 1.092,5 m² zonder asbest).

Ter compensatie voor de sloop worden 2 compensatiewoningen gerealiseerd. Eén compensatiewoning met een inhoud van 750 m³ wordt gesplitst zodat er een twee-onder-een-kap woning gerealiseerd wordt met een inhoud van maximaal 375 m³ per woning en maximaal 75 m² aan bijgebouwen per woning. De andere compensatiewoning wordt een vrijstaande woning met een inhoud van maximaal 750 m³ en maximaal 150 m² aan bijgebouwen. Daarnaast wenst initiatiefnemer de bestaande bedrijfswoning met inwoonsituatie te splitsen in twee wooneenheden op basis van de Beleidsregels Woningsplitsing Inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021.

De omvang van de te slopen bebouwing is niet voldoende om aan de sloopnorm die op basis van de Sloop voor kansen regeling uit het beleid 'Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen' geldt, namelijk 2.125 m² met asbest, voor de realisatie van de beschreven ontwikkeling. De sloopoppervlakte bedraagt op basis van de beleidsnota (met een correctie voor de bebouwing zonder asbestdak en nieuwe bouwmogelijkheden behorende bij de gesplitste woning, zie ook paragraaf 2.5.2.2) 1.965 m² met asbest. Om aan de sloopnorm te kunnen voldoen is een tweede locatie betrokken bij het plan. Het betreft de locatie aan de Westerveen 54 te Nieuwleusen, waar 160 m² aan landschapsontsierende bebouwing met asbest wordt gesloopt.

De slooplocatie aan de Westerveen 54 is al voorzien van een passende woonbestemming maar moet meegenomen worden in dit plan omdat de sloop van de betreffende gebouwen planologisch vastgelegd moet worden. Opgemerkt wordt dat alleen waar nodig in wordt gegaan op deze locatie.

Voorgenomen ontwikkelingen zijn niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen'. Een herziening van het geldende bestemmingsplan is hierdoor noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hier in. Er wordt aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten planologische kaders in overeenstemming zijn met 'een goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Plangebied

De locaties liggen in het buitengebied van de gemeente Dalfsen (zie afbeelding 1.1). De locatie Westerveen 54 ligt ten westen van de kern Nieuwleusen en de locatie aan de Oosteinde 65 ten oosten van de kern Nieuwleusen. De ligging van de locaties ten opzichte van elkaar en de kern Nieuwleusen wordt weergegeven in afbeelding 1.1. Afbeelding 1.2 geeft de ligging van de locaties ten opzichte van de directe omgeving weer. Deze weergave is slechts indicatief, voor de exacte begrenzing wordt dan ook verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1: Ligging van de locaties ten opzichte van elkaar en de kern Nieuwleusen (Bron: Plattekaart.nl)



Afbeelding 1.2: Ligging van de locaties ten opzichte van de directe omgeving (Bron: Plattekaart.nl)

1.3 De bij het plan behorende stukken

De 29^e herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied Dalfsen" bestaat uit de volgende stukken:

- a. Toelichting, met bijlagen;
- b. Verbeelding met identificatienummer NL.IMRO.0148.BgemDlfshz29-on01;
- c. Regels, met bijlagen.

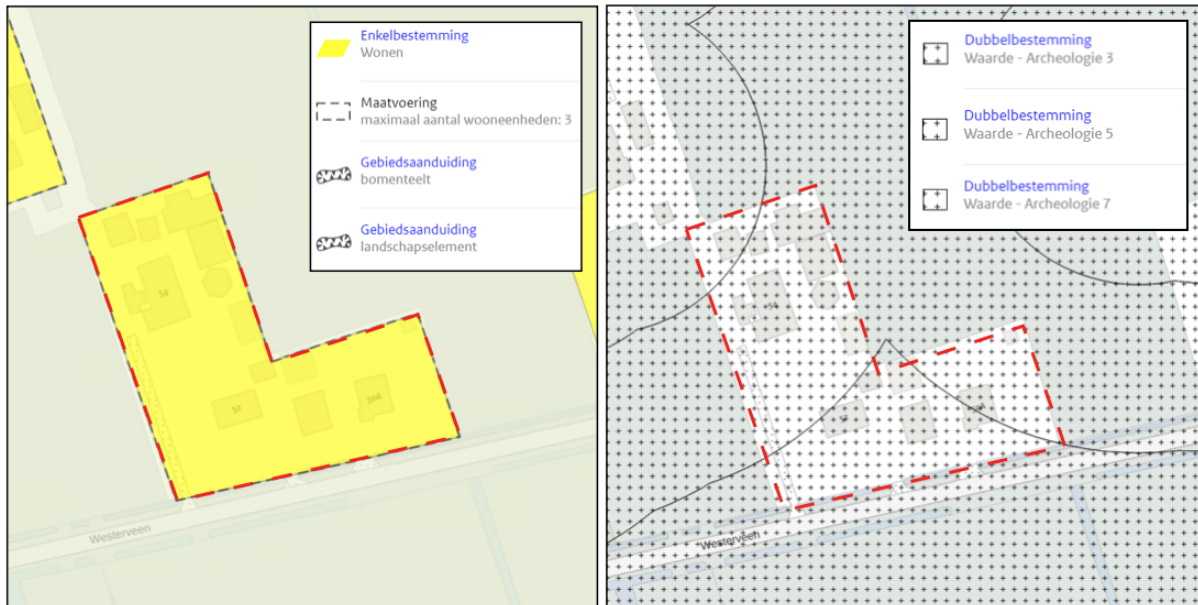
1.4 Voorheen geldende bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Buitengebied Dalfsen" met bijbehorende verzamelplannen. In het kader van deze ontwikkeling zijn met name het bestemmingsplan "Buitengebied Dalfsen" en de regels van het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan 8e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen" van belang. Ook is het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan 5e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen" van belang vanwege de archeologische dubbelbestemmingen. Hierna wordt op de betreffende bestemmingsplannen nader ingegaan.

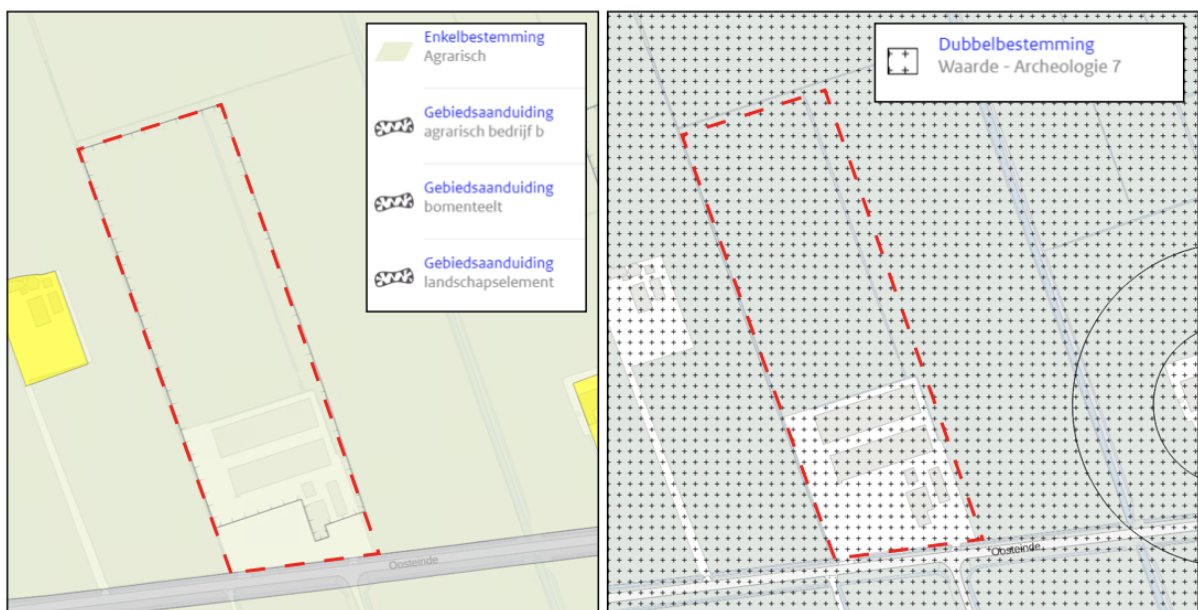
De gronden aan de Westerveen 54 hebben de enkelbestemming 'Wonen' met een maatvoeringsaanwijzing voor het maximaal aantal wooneenheden: 3. Ook vallen de gronden binnen de gebiedsaanduidingen 'bomenteelt' en 'landschapselement' en gelden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 5' en 'Waarde - Archeologie 7'.

De gronden aan de Oosteinde 65 hebben de enkelbestemming 'Agrarisch' met grotendeels de gebiedsaanduiding 'agrarisch bedrijf b'. Ook zijn de gebiedsaanduidingen 'bomenteelt' en 'landschapselement' van toepassing en geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 7'.

In afbeelding 1.4 en 1.5 zijn uitsneden van de verbeeldingen van de bestemmingsplannen "Buitengebied Dalfsen" en "Chw bestemmingsplan 5e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen" opgenomen. Het plangebied is daarbij aangegeven met een rode stippellijn. Aansluitend wordt kort op de geldende bestemmingen ingegaan.



Afbeelding 1.3: Uitsnede verbeeldingen bestemmingsplannen "Buitengebied Dalfsen" (links) en "Chw bestemmingsplan 5e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen" (rechts) ter plaatse van de locatie Westerveen 54 (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)



Afbeelding 1.4: Uitsnede verbeeldingen bestemmingsplannen "Buitengebied Dalfsen" (links) en "Chw bestemmingsplan 5e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen" (rechts) ter plaatse van de locatie Oosteinde 65 (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Agrarisch

Gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn met name bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat zowel grondgebonden als intensieve veehouderijen zijn toegestaan. Vanwege de aanduiding 'agrarisch bedrijf b' bedraagt de maximum oppervlakte aan bebouwing niet meer dan 10.000 m². Er is één bedrijfswoning toegestaan.

Wonen

Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, 29e herziening, Oosteinde 65 en Westerveen 54 (ontwerp)

Gronden met deze bestemming zijn met name bedoeld voor het wonen, met inbegrip van aan-huis-verbonden beroepen. Op basis van de bouwregels mag het aantal woningen per bouwperceel niet meer bedragen dan met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 100 m² of 150 m² afhankelijk van de bij de woning behorende en aansluitend gelegen gronden, met dien verstande dat als de bestaande oppervlakte meer bedraagt deze mag worden aangehouden.

Bomenteelt

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

Landschapselement

Ter plaatse van de aanduiding 'landschapselement' geldt dat hier karakteristieke en waardevolle bestanddelen van het betreffende landschap voorkomen, zoals houtwallen, houtsingels, bosjes en microreliëf.

Waarde - Archeologie 3

Gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' zijn, naast de ter plaatse geldende bestemming, ook bestemd voor het behoud en de bescherming van de verwachte archeologische waarden. Een archeologisch onderzoek is noodzakelijk voor werken en werkzaamheden groter dan 50 m² en een diepte van 30 cm of meer.

Waarde - Archeologie 5

Gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' zijn, naast de ter plaatse geldende bestemming, ook bestemd voor het behoud en de bescherming van de verwachte archeologische waarden. Een archeologisch onderzoek is noodzakelijk voor werken en werkzaamheden groter dan 2.500 m² en een diepte van 30 cm of meer.

Waarde - Archeologie 7

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

Strijdigheid met het bestemmingsplan

Oosteinde 65

Het splitsen van de huidige bedrijfswoning met inwoning in twee zelfstandige reguliere woningen en het realiseren van drie extra woningen is niet mogelijk, omdat binnen de geldende bestemming 'Agrarisch' hiervoor zowel de bouw- als gebruiksmogelijkheden ontbreken.

Westerveen 54

De sloop van circa 160 m² aan landschapsontsierende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op de locatie Westerveen 54 heeft als doel deze bebouwing definitief op te ruimen en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Binnen de geldende bestemming 'Wonen' is de bestaande oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij woningen toegestaan, waardoor de bebouwing teruggebouwd zou mogen worden. In dit bestemmingsplan is de mogelijkheid om deze bebouwing terug te bouwen uitgesloten.

Hoofdstuk 2 **Beleid**

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

2.1.1.1 Algemeen

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

2.1.1.2 Vier prioriteiten

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

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

2.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

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

2.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het betreft een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld.

Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

2.1.2.1 Algemeen

De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

2.1.2.2 Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie. Voor het realiseren van woningen is de uitspraak ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921 van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i Bro. In dit geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien sprake is van de toevoeging van vier nieuwe woningen, door de realisatie van 2 compensatiewoningen waarvan er 1 wordt gesplitst en het splitsen van de huidige bedrijfswoning.

2.1.3 Conclusie toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

2.2 Water

2.2.1 Kaderrichtlijn Water

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

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

2.2.2 Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Het Nationaal Waterprogramma (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 hoofdambities 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;

Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, 29e herziening, Oosteinde 65 en Westerveen 54 (ontwerp)

- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

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

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

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

2.3 Natuur

2.3.1 Vogel- en Habitatrichtlijn

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

2.3.2 Wet natuurbescherming

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

2.3.2.1 Gebiedsbescherming

Met het onderdeel gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming (Wnb) worden waardevolle, kwetsbare Natura 2000-gebieden beschermd. Hiermee voldoet de provincie aan internationale verdragen en de Europese regelgeving voor de beschermde natuurgebieden en beschermde soorten planten en dieren in die gebieden. De provincie Overijssel kent 25 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 3.2.4 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 hoofdambitie 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.

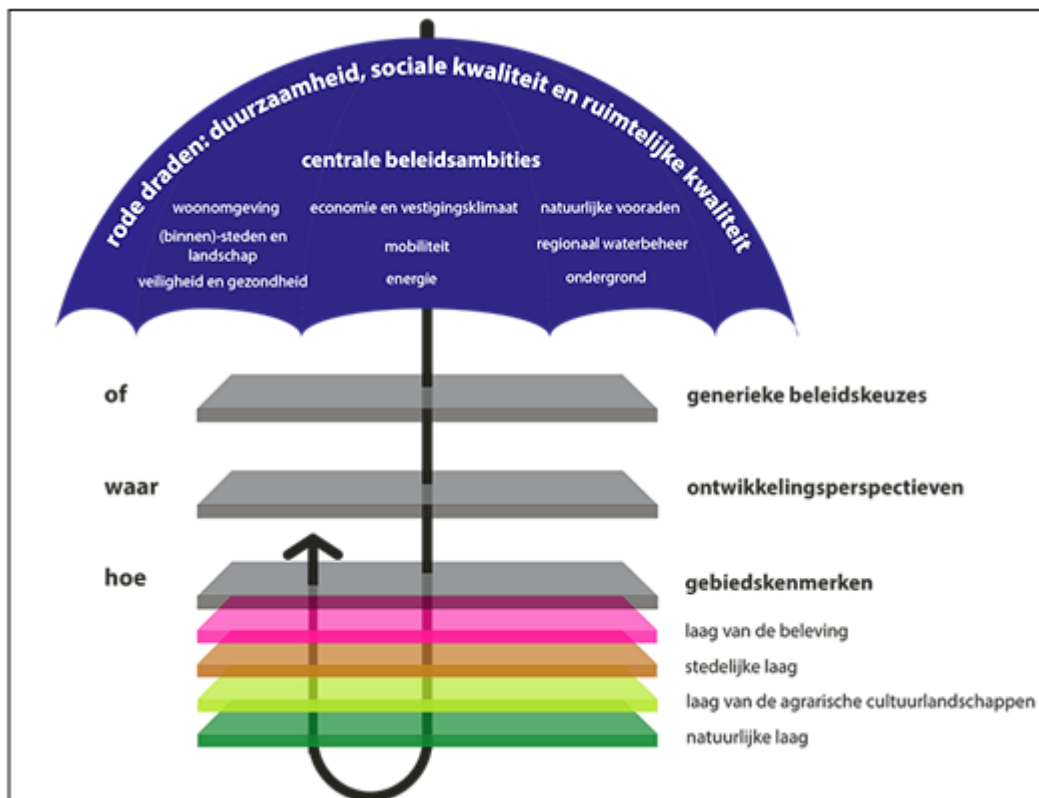
2.4.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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.

Afbeelding 2.1 geeft dit schematisch weer.



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

Hierna worden de lagen nader toegelicht.

Of - generieke beleidskeuzes

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

In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

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

Waar - ontwikkelingsperspectieven

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

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

Hoe - gebiedskenmerken

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

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

2.4.3 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

2.4.3.1 Generieke beleidskeuzes

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

2.4.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

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



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

'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'

Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

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

Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, 29e herziening, Oosteinde 65 en Westerveen 54 (ontw erp)

Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor landbouw in principe niet beperken en moeten aan sluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de landbouw, rekening houdend met specifieke omstandigheden en de grenzen aan de mogelijkheden van het waterbeheer (onder andere door de klimaatverandering).

Toetsing van het initiatief aan de 'Ontwikkelingsperspectieven'

Het concrete voornemen bestaat uit de sloop van landschapsontsierende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op twee locaties in de gemeente Dalfsen, de splitsing van een bestaande woonboerderij met inwoonsituatie in twee reguliere wooneenheden en de realisatie van twee compensatiewoningen met bijgebouwen aan de Oosteinde 65 in Nieuwleusen. Door deze ontwikkeling wordt een forse kwaliteitsimpuls geleverd. De functie wonen is ook passend binnen het ontwikkelingsperspectief als dit geen extra belemmeringen met zich mee brengt voor de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven. Er wordt verwezen naar Hoofdstuk 3 waar nader wordt ingegaan op diverse milieu- en omgevingsaspecten. Hier wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een extra belemmering van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven en dat hiermee het voornemen in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

2.4.3.3 *Gebiedskenmerken*

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

1. De 'Natuurlijke laag'

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

In afbeelding 2.3 is een uitsnede van het plangebied binnen de 'Natuurlijke laag' weergegeven. Het plangebied ligt binnen de onder de afbeelding beschreven gebiedstypen (zie afbeelding 2.3).



Afbeelding 2.3: Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

'Beekdalen en natte laagtes'

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

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

'Hoogveengebieden (in cultuur gebracht)

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

Als ontwikkelingen plaats vinden in de nabijheid van hoogveenrestanten, dan dragen deze bij

aan verbetering van de hydrologie om verdroging van het veenpakket tegen te gaan en, waar mogelijk, aan toename van natuurkwaliteit en het areaal levend hoogveen. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting.

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

De gronden in het plangebied zijn ingericht voor het voormalig agrarisch bedrijf. De van oorsprong voorkomende 'Natuurlijke laag' is daardoor niet of nauwelijks meer aanwezig. De aard en omvang van dit plan is van een beperkte omvang. Met de landschapsmaatregelen, zoals opgenomen in het ruimtelijke kwaliteitsplan (zie Bijlage 1), wordt ingezet op beplanting die past bij de natuurlijke ondergrond. De ontwikkeling is in overstemming met het gestelde in de 'Natuurlijke laag'.

2. De 'Laag van het agrarisch 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 'Veenkoloniaal landschap'. In afbeelding 2.4 wordt dit weergegeven.



Afbeelding 2.4: Laag van het agrarisch cultuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

'Veenkoloniaal landschap'

Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, 29e herziening, Oosteinde 65 en Westerveen 54 (ontwerp)

Grootschalig open landschappen met een lineaire bebouwings-, verkavelingsen ontwateringsstructuur zijn ontstaan door grootschalige ontginning van de hoogveengebieden voor de turfwinning. Een ontwateringsstelsel van kanalen en wijken is typerend voor dit landschap. Vanuit nieuwe linten en kanaaldorpen werd het hoogveen ontgonnen. Het vergraven landschap werd vervolgens als akkerbouwgebied in gebruik genomen. Kanaaldorp als karakteristiek dorpsstype met het kanaal als centrale open(bare) ruimte en drager van de bebouwing.

De ambitie is de aantrekkelijkheid, de leefbaarheid en kwaliteit van de veenkoloniale landschappen te versterken. De opgave is aan de grote maat, de vergezichten en de schoonheid van de moderne landbouw, nieuwe, op leefbaarheid en economische veerkracht gerichte, ontwikkelingen te koppelen. Daarmee kan ook het contrast tussen de grote open ruimtes en verdichte zones (linten en kanaaldorpen) worden versterkt. Ruimtelijke aanknopingspunten hiervoor zijn ondermeer de overblijfselen van het hoogveen, de formele kanalen en wijkenstructuur met mooie bruggen, royale laanbeplantingen en daaraan de soms landgoedachtige buitens, villa's en herenboerderijen. De ambitie is verder de landschappelijke kwaliteiten voor weidevogels in stand te houden en te versterken, waaronder de aanwezige openheid en hoog waterpeil. Aandacht voor bijzondere architectuur en vormgeving van nieuwe bruggen en kunstwerken gegeven vorm aan de identiteit van het gebied.

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

In dit geval is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld om zodoende tot een goede landschappelijke inpassing te komen. Hierin is onder andere met de situering van de compensatiewoningen en het aanbrengen van erfbeplanting rekening gehouden met de landschappelijke kenmerken van de omgeving en van het veenkoloniaal landschap. Het landschappelijk inpassingsplan is in overleg met de ervenconsulent van het Oversticht tot stand gekomen.

De lineaire structuur wordt bijvoorbeeld versterkt door langs de randen beplanting aan te brengen in de vorm van singels en bomen. Voor de maatregelen wordt verwezen naar paragraaf 4.2.3, waarin een uitgebreide toelichting wordt gegeven. Hier wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming met het gestelde in de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" is.

3. De 'Stedelijke laag'

In de stedelijke laag ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het plangebied ligt op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' nabij het gebiedstype 'Informeel trage netwerk' en binnen het gebiedstype 'Verspreide bebouwing'. In afbeelding 2.5 is dit weergegeven.



Afbeelding 2.5: Stedelijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

'Informele trage netwerk'

Het 'informele trage netwerk' is ook wel het 'langzame' netwerk van de provincie, zoals wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden, vaarroutes. Delen van het agrarisch cultuurlandschap en de natuurlijke laag worden door het netwerk toegankelijk en erfahrbaar. Oude zandwegen en paden vormen het basisstramien. Deze routes verbonden vaak de kernen met het ommeland en met elkaar. Doordat bepaalde schakels in dit netwerk in de loop van de tijd zijn verdwenen is sprake van onderbrekingen.

De ambitie is om het verplaatsingsgedrag te verschuiven van de auto naar de fiets. Daarnaast is het doel om de onderbrekingen op te heffen. Door het verbinden van kernen met het buitengebied, het beleefbaar maken van de directe leefomgeving en het landschap en het verknopen van het netwerk aan overstapplaatsen van de hoofd- en regionale infrastructuur ontstaat een compleet systeem. Informele routes en netwerken komen in beeld en krijgen een beschermende bestemmingsregeling. Onderbrekingen van zandwegen, wandel- en fietsroutes worden voorkomen. Ontwikkelingen in gebieden dichtbij de stad of het dorp dragen bij aan het behoud van het padennetwerk, waarbij nieuwe mogelijkheden worden benut.

'Verspreide bebouwing'

De agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Als gevolg van eenheid in het handelen van de boeren ontstonden samenhangende landschappen. Deze zijn nu nog steeds herkenbaar. Elk landschap kent een eigen erftype wat betreft de opbouw van het erf, bebouwing, beplantingen en relaties met de omliggende gronden. Naast erven kent het buitengebied losliggende burgerwoningen met veelal een eigen, individueel karakter en eigen verhaal van ontstaan. Als gevolg van erftransformatie kan de samenhang tussen erf en landschap vervallen, waardoor erven steeds meer verschillen.

De ambitie is om erven opnieuw te verbinden met het landschap en te verkennen als alternatief woon/werkmilieu. De vrijkomende erven kunnen ook anders gebruikt worden. Door voort te bouwen op de karakteristieken en kwaliteiten van de vaak eeuwenoude erven kunnen hier unieke, echt Overijsselse woon/werk-, recreatie- en zorgmilieus ontwikkeld worden, die sterk verbonden zijn met de historie, het omliggende landschap en met veel ruimte voor individuele invulling. Ontwikkelingen op erven dragen bij aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen, onder andere op basis van het KGO-beleid. Er blijft een duidelijk onderscheid tussen voorkant en achterkant en er is een koppeling met het landschap. De ervenconsulent van het Oversticht kan hierover adviseren.

Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'

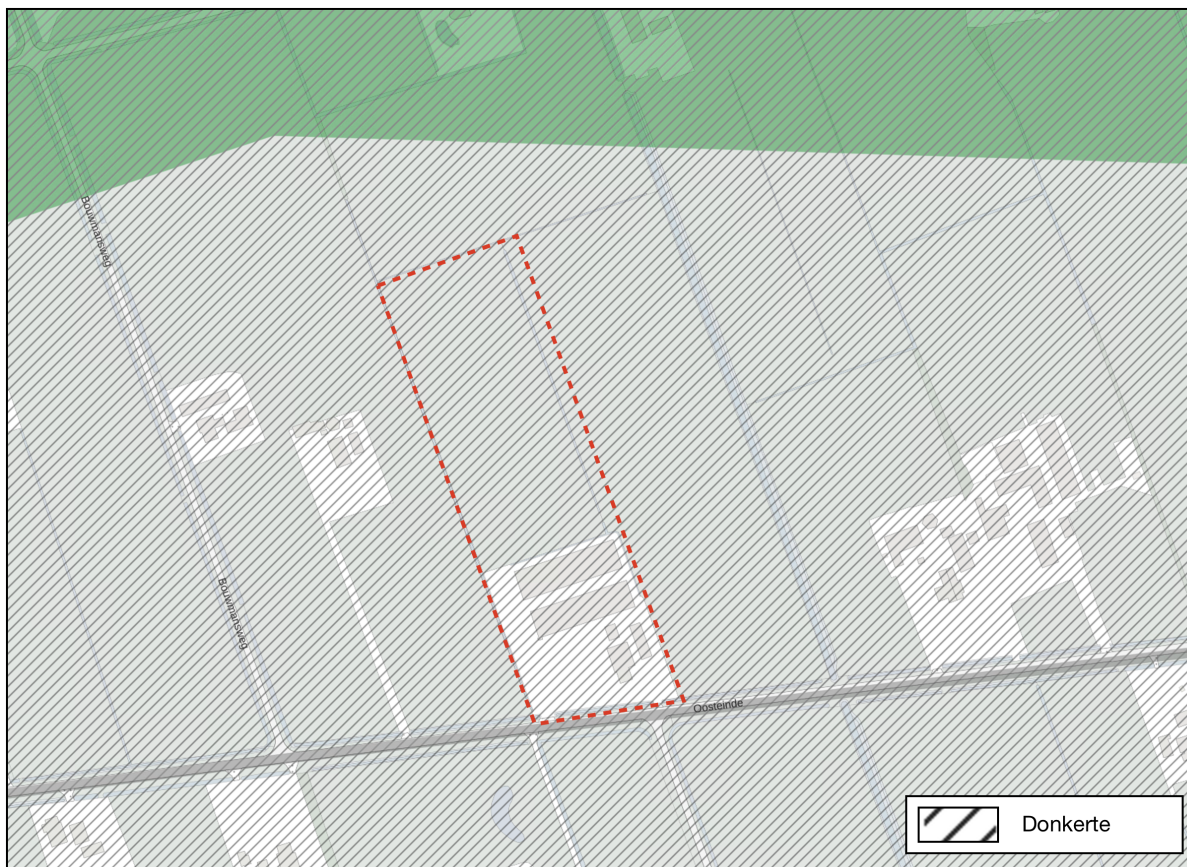
Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het 'Informele trage netwerk'. Dit onderdeel wordt, als gevolg van het initiatief, niet aangetast. Binnen het plangebied bevinden zich geen onderdelen van het netwerk.

Voor wat betreft de ligging van het plangebied binnen het gebiedstype 'verspreide bebouwing' is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld om de samenhang tussen de erven en het landschap te versterken. Hierin is onder andere met de situering van de compensatiewoningen en het aanbrengen van erfbeplanting rekening gehouden met de landschappelijke kenmerken van de omgeving en van het landschap. Het landschappelijk inpassingsplan is in overleg met de ervenconsulent van het Oversticht tot stand gekomen.

4. 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' aangeduid met 'donkerte'. In afbeelding 2.6 is dat aangegeven.



Afbeelding 2.6: Laag van de beleving (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 een deel van het plangebied is het aspect 'donkerte' van toepassing. Vanwege de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zal een gedeelte van de kunstmatige verlichting komen te vervallen. Een zekere lichtuitstraling hangt samen met de woonfuncties die hiervoor in de plaats komen. Wel wordt het overmatig gebruik van kunstlicht voorkomen.

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:

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

Toetsing van het initiatief aan Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Door het toepassen van de Sloop voor kansen-regeling, neemt de hoeveelheid landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied af en worden er twee compensatiewoningen met bijgebouwen teruggebouwd. Per saldo is geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verharding op de groene omgeving, maar juist een afname. Voor wat betreft het splitsen van de woonboerderij in twee zelfstandige reguliere wooneenheden wordt opgemerkt dat geen sprake is van uitbreidingen of andere fysieke ingrepen. Hiermee is dan ook geen sprake van een toename van bebouwing. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met het gestelde in artikel 2.1.3.

Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit

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 volgens de geldende gebiedskenmerken.

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

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

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

Toetsing van het initiatief aan Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit

Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, 29e herziening, Oosteinde 65 en Westerveen 54 (ontw erp)

Uit het ruimtelijk kwaliteitsplan uit bijlage 1 bij deze toelichting en de voorgaande paragraaf blijkt dat het plan bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit op het erf 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.

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 door de gemeenteraad van Dalfsen 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 het deelgebied 'Weids platteland (Nieuwleusen/Oudleusen)'. Dit gebied ligt ruwweg ten noorden van de N340 (de Hessenweg). Het gebied kenmerkt zich door een grotendeels open agrarisch landschap. De bebouwingslinten Meele, Oosterveen en Ruitenveen kennen een kenmerkende slagverkaveling. Slechts plaatselijk – met name in het zuidoostelijke deel van dit gebied – komen verdichtingen voor in de vorm van houtsingels en bosstroken. Het gebied is voor het overgrote deel rationeel verkaveld.

Waarden

De waarden voor het agrarische gebied zijn de volgende:

- Hoofdzakelijk open agrarisch gebied;
- Sterke agrarische sector;
- Rationele verkavelingsstructuur;
- Plaatselijk houtwallen en bosstroken;
- Betrokken en ondernemende inwoners;
- Glooiend landschap/essen rond Oudleusen;
- Bijzondere ontstaansgeschiedenis vanuit ruilverkaveling;
- Weidevogelgebied ter plaatse van het heideontginningsgebied.

Koers voor dit deelgebied

In dit deelgebied zet de gemeente in op economische ontwikkeling. De kern Nieuwleusen haakt nadrukkelijk aan op de regionale economische structuur (nabijheid Zwolle, A28). De gemeente wil dan ook de ruimte bieden voor eigen ondernemerschap.

De landbouw is de belangrijkste gebruiker van het gebied en blijft ook in de toekomst beeldbepalend. Functies die kunnen leiden tot milieubelemmeringen voor de agrarische bedrijfsvoering beschouwt de gemeente als ondergeschikt aan de agrarische gebruiksmogelijkheden.

Gebied specifieke keuzes

Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, 29e herziening, Oosteinde 65 en Westerveen 54 (ontw erp)

- 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 Structuurvisie Buitengebied gemeente Dalfsen

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Dalfsen. Als gevolg van dit bestemmingsplan worden omliggende agrarische bedrijven niet belemmerd. Daarnaast wordt het plangebied middels een ruimtelijk kwaliteitsplan landschappelijk ingepast, wat bijdraagt aan een aantrekkelijk landelijk gebied en het versterken van de rationele verkavelingsstructuur ter plaatse. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling past binnen de omgevingsvisie.

2.5.2 Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied 2022

Het hoofddoel van deze beleidsregels is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het behouden van een sociaal economisch leefbaar landelijk gebied van de gemeente.

Voor 'rood voor rood'-ontwikkelingen in de gemeente Dalfsen gold van 2014 tot 2017 het beleid 'Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen'. Vervolgens zijn hiervoor de nieuwe 'Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen, versie november 2017' vastgesteld. Inmiddels zijn op 16 maart 2022 de 'Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen 2022' vastgesteld. In deze versie zijn enkele aanpassingen opgenomen die de sloop van landschapsontsierende bebouwing moet stimuleren. Dit plan wordt getoetst aan de beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het buitengebied van de Gemeente Dalfsen 2022.

2.5.2.1 Sloop voor kansen

2.5.2.1.1 Algemeen

De regeling 'Sloop voor kansen' is een verdere verbreding en invulling van de rood voor rood regeling en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving waarbij wordt ingezet op de sloop van landschapsontsierende schuren. De rood voor rood regeling is in 2004 ingesteld vanuit de Provincie Overijssel. In 2007 heeft de gemeente Dalfsen hiervoor zelf beleid vastgesteld. Voor de sloop van minimaal 850 m² landschapsontsierende schuren met asbestdak of 1.000 m² zonder asbestdak kon er een extra woning gebouwd worden. Ook moest de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit van het erf en omgeving verbeterd worden. Om de sloop van vrijgekomen landschapsontsierende bebouwing verder te stimuleren is de regeling uitgebreid om ook op andere manieren dan extra woningen sloop te bevorderen.

De sloop oppervlakte kan niet meer alleen voor een vrijstaande woning ingewisseld worden maar ook voor uitbreiding van een bestaande woning, een bijgebouw bij een woning, een kleine woning, tiny house, bebouwing bij een niet-agrarische bedrijf of verdergaande schaalvergroting van een agrarisch bedrijf. Door leegstaande landschapsontsierende gebouwen te slopen wordt op dat moment geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit.

Omdat de impact en ruimtelijke uitstraling, gebiedseigenheid en maatschappelijke meerwaarde van verschillende ontwikkelingen verschillend zijn gelden hiervoor verschillende sloopfactoren. Om de sloop van asbest hierbij te bevorderen wordt daarvoor een lichtere factor gehanteerd dan bij sloop van bebouwing zonder asbest.

2.5.2.1.2 Algemene voorwaarden Sloop voor Kansen

Aan de hieronder gegeven uitgangspunten moet worden voldaan:

1. Het gaat om het slopen van landschapsontsierende gebouwen in het buitengebied van de gemeente Dalfsen.
2. Sloop van leegstaande gebouwen/herinrichting van het erf waar de nieuwbouw plaatsvindt gaat altijd voor sloop op een ander erf of locatie.
3. Voordat van dit beleid gebruik kan worden gemaakt, moet alle illegale bebouwing op

Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, 29e herziening, Oosteinde 65 en Westerveen 54 (ontw erp)

- percelen waarop gesloopt en/of gebouwd wordt, gesloopt zijn.
4. Er wordt altijd gebouwd op een bestaand erf en het totaal past bij de landschappelijke karakteristiek van het gebied en wordt goed ingepast. Het erfinrichtingsplan moet voldoen aan de Structuurvisie Buitengebied of de daarop volgende Omgevingsvisie, het Landschapsontwikkelingsplan, de gebiedskenmerken catalogus van de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel en de welstandsnota; (nieuwbouw gaat vergezeld van een landschapsplan).
 5. De compensatiewoning(en) (of andere mogelijkheden waarvoor het beleid wordt ingezet) wordt/worden pas vergund, als de ingebrachte landschapsontsierende gebouwen daadwerkelijk zijn gesloopt.
 6. Als sloopoppervlakte van andere erven komt dan het erf waar nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd dan moet ook voor deze (sloop)erven een erfinrichtingsplan worden opgesteld dat voldoet aan de Structuurvisie Buitengebied of de daarop volgende Omgevingsvisie, het Landschapsontwikkelingsplan, de gebiedskenmerken catalogus van de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel en de welstandsnota; (nieuwbouw gaat vergezeld van een landschapsplan).
 7. Elke aanvraag wordt in principe voorgelegd aan de ervenconsulent van het Oversticht.
 8. Op erven (sloop en nieuwbouw) die deelnemen worden in ieder geval alle asbestdaken gesaneerd.
 9. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande in- en uitritten. De aanleg van nieuwe in- en uitritten is niet toegestaan.
 10. De gesloopte gebouwen mogen niet meer herbouwd worden (rechten vervallen definitief).
 11. Per bestaande woning blijft er 150 m² bijbehorende bouwwerken buiten de regeling. In veel gevallen blijft er namelijk recht om 150 m² bijbehorende bouwwerken opnieuw op te richten bij de bestaande woning en wordt dus niet permanent gesaneerd. Het is in het buitengebied ook niet wenselijk om veel minder dan 150 m² bijbehorende bouwwerken toe te staan. Daarnaast is het bij woningen in het buitengebied onder de vergunning vrije wettelijke voorwaarden vaak mogelijk bijbehorende bouwwerken op te richten tot 150 m². Het inperken van herbouwmogelijkheden tot minder dan 150 m² is dus lastig. Op percelen waar minder dan 150 m² bijbehorende bouwwerken aanwezig is compenserende sloop dus niet aan de orde.
 12. Op een bestaand erf mag één kleine woning of één tiny house worden gebouwd. Een combinatie van deze twee woonvormen op één erf is niet toegestaan.
 13. Bij uitbreiding voor bedrijfsmatige functies in het buitengebied is altijd sprake van noodzaak voor uitbreiding op de gevraagde plek. Het nut en de noodzaak voor de uitbreiding in het buitengebied in relatie tot verplaatsing naar stedelijk gebied (bedrijfsterrein) moet hierbij afgewogen worden.
 14. Nieuwe en uitbreiding van functies moet wat betreft milieu/goed woon- en leefklimaat kunnen voldoen aan de eisen en andere wet- en regelgeving en mogen geen extra beperkingen geven aan omliggende bestaande (agrarische bedrijfs-)functies.
 15. Een combinatie van sloop voor kansen met hergebruik van bestaande gebouwen is mogelijk als hierbij ook aan de voorwaarden voor hergebruik wordt voldaan.
 16. Als een ontwikkeling plaatsvindt in de door de provincie aangegeven Zone ondernemen met water en natuur blijft er altijd een extra bijdrage aan de waarden en kenmerken van deze zone gelden.

Toetsing van het initiatief aan de algemene voorwaarden

1. Alle te slopen bebouwing ligt binnen de gemeente Dalfsen. Het betreft daarnaast landschapsontsierende bebouwing die voldoet aan de begripsdefinitie zoals opgenomen in bijlage 1 bij de beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen 2022. Het betreft namelijk bebouwing die voor 2004 is gebouwd en niet is aangemerkt als karakteristiek.
2. In dit geval is er sprake van sloop en nieuwbouw op dezelfde locatie. Daarnaast vindt nog sloop plaats op een tweede locatie;
3. In dit geval wordt moet een overkapping gesloopt worden op het perceel aan het Oosteinde 65;

4. De woningen worden gebouwd op een bestaand erf aan het Oosteinde 65 en zijn landschappelijk passend. Er is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld (zie Bijlage 1), dat voldoet aan de Omgevingsvisie, het Landschapsontwikkelingsplan, de gebiedskenmerken van de Omgevingsvisie provincie Overijssel en de welstandsnota;
5. Aan deze voorwaarde zal worden voldaan. In dit bestemmingsplan is dit geborgd met een voorwaardelijke verplichting.
6. In dit geval wordt de locatie Westerveen 54 bij de ontwikkeling betrokken, waar 160 m² aan landschapsontsierende bebouwing met asbestdak wordt gesloopt. Voor de locatie is een erfinrichtingsplan opgesteld (zie Bijlage 2);
7. Voor dit plan is een advies opgesteld door de ervenconsulent van het Oversticht, zie Bijlage 3. Dit advies vormt de basis voor het erfinrichtingsplan;
8. In dit geval worden op de beide percelen alle asbestdaken gesaneerd;
9. Voor de ontsluiting van de compensatiewoningen wordt gebruik gemaakt van de bestaande ontsluiting aan de westzijde van het erf. De bestaande boerderij behoudt eveneens de bestaande ontsluiting. Van nieuwe in- en uitritten is geen sprake.
10. De mogelijkheid om de ingezette sloopmeters opnieuw op het perceel in te kunnen zetten is uitgesloten in de regels en verbeelding van dit bestemmingplan;
11. Met de berekening van de te slopen oppervlakte is hier rekening mee gehouden. Voor de te splitsen woning is 150 m² van de te slopen oppervlakte afgehaald. De bestaande woning heeft al 150 m² aan bijgebouwen, dat behouden blijft. De huidige oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning is als maximum toegestane oppervlakte in de verbeelding en regels van dit bestemmingsplan vastgelegd;
12. Er is geen sprake van een combinatie van kleine woningen en tiny houses. Het gaat in dit geval formeel om twee reguliere compensatiewoningen, waarvan één compensatiewoning wordt gesplitst in twee kleine woningen. Ruimtelijk gezien betreft het twee woningen, waarmee het voornemen passend is.
13. Niet van toepassing;
14. De ontwikkeling is milieutechnisch verantwoord. Dit is uitgewerkt in Hoofdstuk 3;
15. Niet van toepassing;
16. Niet van toepassing, aangezien het plangebied niet binnen deze zone ligt;

2.5.2.1.3 Sloop voor uitbreiding aantal woningen (rood voor rood +)

Naast de in 2.5.2.1.2 aangegeven algemene voorwaarden geldt dat de minimale sloop voor één compensatiewoning van maximaal 750 m³ met bijbehorende bouwwerken van maximaal 150 m²:

- 850 m² bedraagt voor gebouwen met asbestdak;
- 1.000 m² bedraagt voor gebouwen zonder asbestdak.

Bij combinaties van sloop met en zonder asbest wordt naar rato gerekend. Verder geldt dat:

- Alle oorspronkelijke (agrarische) bedrijfsmatige activiteiten op de percelen stoppen en ook andere verhardingen, silo's, mestkelders en dergelijke worden gesaneerd.
- Als er meer dan 300 m² bijbehorende bouwwerken op een slooperf blijft staan wordt onderbouwd waarom dit passend is voor het landschap en waarvoor deze bijgebouwen voor het wonen noodzakelijk zijn. Deze oppervlakte bijbehorende bouwwerken boven de 150 m² kan later alleen worden ingezet als sloopoppervlak voor Sloop voor kansen op een ander bestaand erf.
- Op een erf mag maar één keer Sloop voor kansen worden toegepast voor de bouw van (een) extra woning(en) op dat erf.
- Bij meer dan de minimale m² mag een combinatie met de sloopfactor voor uitbreiding van bouw mogelijkheden bij woningen plaatsvinden.
- De extra woning(en) moet(en) passen binnen de woningbouwopgave en afspraken van de gemeente Dalfsen.

Bij meerdere woningen geldt bovendien:

- Voor een tweede extra woning is 1.275 m² sloop van landschapsontsierende gebouwen met asbest nodig of 1.500 m² zonder (dus 2^e woning pas aan de orde bij sloop van minimaal

- 2.125 m² met asbest of 2.500 m² zonder).
- Bij sloop van minimaal 4.250 m² landschapsontsierende bebouwing met asbest of 5.000 m² zonder asbest kan er sprake zijn van drie woningen.
- Meer dan drie extra woningen op een erf worden niet toegestaan,
- Als van de mogelijkheid gebruik wordt gemaakt om meer dan één woning op een perceel te realiseren is het aanleveren van een beeldkwaliteitsplan verplicht.
- Als van de mogelijkheid gebruik wordt gemaakt om meer dan één woning op een perceel te realiseren is het een voorwaarde dat dit volgens een advies van de ervenconsulent van Het Oversticht ruimtelijk gezien aanvaardbaar is.

Toetsing van het initiatief aan de voorwaarden 'uitbreiding aantal woningen'

Op het agrarische erf aan het Oosteinde 65 worden de agrarische bedrijfsmatige activiteiten gestopt, wordt alle landschapsontsierende bebouwing gesloopt en wordt de overtollige verharding gesaneerd. De landschapsontsierende bebouwing aan het Oosteinde 65 in Nieuwleusen bestaat uit een drietal voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (zie afbeelding 4.1), met een gezamenlijk oppervlakte van 2.232 m², waarvan 1139,5 m² met asbest en 1092,5 m² zonder asbest. Ook is een oude mestkelder van 50 m² aanwezig, die voor de helft aan m² meetelt. Deze landschapsontsierende bouwwerken worden gesloopt.

De sloopmeters worden ingezet voor het realiseren van extra woningen op het erf. Omdat de bestaande woonboerderij zal worden gesplitst in twee wooneenheden, moet voor de berekening van het aantal beschikbare sloopmeters 150 m² worden gereserveerd voor bijbehorende bouwwerken. Zodoende is sprake van 942,5 m² aan bebouwing zonder asbest en 1139,5 m² met asbest.

Omdat de sloopnormen voor extra woningen zijn gebaseerd op bebouwing met asbest, dient de bebouwing zonder asbest naar rato omgerekend te worden naar m² met asbest. Dit betreft een vermenigvuldigingsfactor van 0,85. Dit betreft dus $942,5 * 0,85 = 801$ m². Daarnaast mag de mestkelder voor 50% worden meegeteld, dus als 25 m². Zodoende is op basis van het beleid sprake van 1.965 m² met asbest op de locatie Oosteinde 65.

Het voornemen bestaat om twee kleine woningen met een inhoud van 375 m³ en een reguliere woning van 750 m³ te realiseren. De kleine woningen worden in bouwvolume gerealiseerd van maximaal 750 m³, waardoor ruimtelijk gezien sprake is van twee volumes. Zodoende is de sloopnorm voor twee reguliere woningen van toepassing, dus 2.125 m² met asbest. Om aan de sloopnorm te kunnen voldoen is een tweede locatie betrokken bij het plan. Het betreft de locatie aan de Westerveen 54 te Nieuwleusen, waar 160 m² aan landschapsontsierende bebouwing met asbest wordt gesloopt, waarmee wordt voldaan aan de vereiste sloopmeters.

Zoals blijkt uit paragraaf 2.5.4 passen de woningen ten slotte binnen de woningbouwopgave van de gemeente Dalfsen.

2.5.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied

Dit initiatief voldoet aan de eisen van de 'Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen 2022'.

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 gemeentedeekkende 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 aan het Landschapsontwikkelingsplan

Het ruimtelijk kwaliteitsplan voor het Oosteinde 65 en voor de Westerveen 54 is hoofdzakelijk opgesteld volgens de kenmerken uit het gemeentelijke Landschapsontwikkelingsplan (zie paragraaf 2.5.3). De structuren en elementen die in het Landschapsontwikkelingsplan beschreven zijn voor het type 'Veenontginningen', waartoe het plangebied behoort, zijn dan ook terug te vinden in het ruimtelijk kwaliteitsplan (zie bijlage 1 bij deze toelichting). Zo wordt ingezet op het versterken van de rechtlijnigheid van het erf, door de positionering van de compensatiewoningen en de realisatie van kavelgrensbeplanting.

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.
- Bevorderen 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

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

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

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

De provincie staat toe dat de komende 10 jaar (2016-2026) 1.022 woningen aan de voorraad worden toegevoegd. Op dit moment worden nieuwe woonafspraken gemaakt. Het ziet er naar uit

dat deze leiden tot maximaal 1.030 woningen in de periode 2018-2028. Dat zijn voor de periode van deze woonvisie gemiddeld 120 woningen per jaar, omdat de behoefte in de eerste vijf jaar wat groter is dan in de laatste vijf jaar. Het woningbehoefteonderzoek van 2018 geeft aan dat het woningtekort veel groter is.

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

2.5.4.3 Wonen in het buitengebied

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

- Regeling Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB's)

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

- Sloop voor Kansen (voorheen Rood voor Rood)

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

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

2.5.4.4 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie 2019-2024

De voorgenomen ontwikkeling draagt in beperkte mate bij aan de woningbehoefte in de gemeente Dalfsen. Per saldo ziet dit bestemmingsplan toe op het toevoegen van vier woning in het buitengebied. Volgens het woonbeleid, wordt hiervoor toepassing gegeven aan het VAB-beleid en sloop voor kansen beleid (zie paragraaf 2.5.2).

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

2.5.5 Beleidsregels Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen

2.5.5.1 Algemeen

De Beleidsregels Woningsplitsing Inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021 maakt het mogelijk om onder voorwaarden woningen met een bestaande en legale inwoonsituatie te splitsen in twee wooneenheden. Door de splitsing wordt de bestaande woning geschikt voor de huisvesting van twee zelfstandige huishoudens.

In dit geval bestaat het voornemen om de bestaande woonboerderij met inwoonsituatie te splitsen in twee wooneenheden. Daarom zal worden getoetst aan de voorwaarden uit de beleidsregels.

2.5.5.2 Voorwaarden tot deelname

Hieronder worden de voorwaarden benoemd waaronder medewerking kan worden verleend aan woningsplitsing bij bestaande inwooningsituaties. Bij iedere voorwaarde wordt het plan steeds direct getoetst aan de betreffende voorwaarde.

2.5.5.2.1 Algemene voorwaarden

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

Hier is sprake van, waarmee wordt voldaan aan deze voorwaarde.

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

Op het perceel aan de Oosteinde 65 is sprake van een bestaande woonsituatie die ontstaan is voordat het bestemmingsplan "Buitengebied Dalfsen" in werking trad. Hiermee wordt voldaan aan deze voorwaarde.

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

Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning zal moeten worden aangetoond dat beide wooneenheden in de bestaande woonboerderij voldoen aan het bouwbesluit en de bouwverordening voor zelfstandige woningen.

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

Zoals in Hoofdstuk 3 zal worden aangetoond, wordt hier aan voldaan.

- e. De milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid wordt aangetoond.

Zoals in Hoofdstuk 3 zal worden aangetoond, wordt hier aan voldaan.

2.5.5.2.2 Aanvullende voorwaarden voor het buitengebied

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

Er zal geen uitbreiding van het bouwoppervlakte en bouwvolume van de gebouwen plaatsvinden. Er wordt dus voldaan in deze voorwaarde.

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

De Erfontwikkelaar heeft een ruimtelijk kwaliteitsplan (zie Bijlage 1 bij deze toelichting) opgesteld. De aanleg en instandhouding van de hierin voorgestelde landschapsmaatregelen is via een voorwaardelijke verplichting in de regels juridisch geborgd. Hiermee wordt voldaan aan deze voorwaarde.

2.5.5.3 Toetsing van het initiatief aan de Beleidsregels Woningsplitsing woonsituaties gemeente Dalfsen

Gezien het feit dat wordt voldaan aan de voorwaarden van de 'Beleidsregels woningsplitsing woonsituaties gemeente Dalfsen' wordt geconcludeerd dat de splitsing van de bestaande woonboerderij in twee wooneenheden in overeenstemming is met deze notitie.

2.5.6 Welstandsnota 2014

2.5.6.1 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'. Hierin 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 'Slagenlandschap'. Hier zijn smalle stroken land, erven in bebouwingslinten, zichtlijnen naar het achter gelegen open land en erven aan de kant van de kavel waar de weg ligt. Daarnaast is het erfensemble hier compact, staat de bebouwing met de voorzijde naar de weg, is er veelal een voorerf en een achtererf, zijn er veel bijgebouwen aanwezig en betreft de beplanting met name nutsbeplanting en bescheiden sierbeplanting. Tot slot zijn de boerderijen meestal van het hallehuistype, wordt bij woningen meestal gebruik gemaakt van donkerrode baksteen, rieten daken en grijze pannen en zijn de bijgebouwen vaak gemaakt van natuurlijke elementen met zwarte houten delen. De laatste periode worden hier ook (afwijkende) woningen in andere stijlen gebouwd.

De ambitie is hoog wat betreft dit landschap. De traditionele bebouwing wordt zeer gewaardeerd, maar er is ook ruimte voor nieuwe woningtypen. Deze moeten zorgvuldig worden ingepast en vormgegeven, waarbij het de uitdaging is om dit te combineren met duurzame bouwprincipes en het historische karakter niet uit het oog te verliezen.

2.5.6.2 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota 2014

Zoals eerder is aangegeven, is voor de ontwikkeling aan het Oosteinde 65 een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld (bijlage 1 bij deze toelichting). In het ruimtelijk kwaliteitsplan is rekening gehouden met de samenhang van de bouwwerken op het erf, de verschijningsvorm hiervan, de afstemming met de bestaande bouwwerken in de omgeving, de relatie met het hoofdgebouw en het materiaal en kleurgebruik. Bij de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen wordt het ontwerp getoetst aan de redelijke eisen van welstand.

Hoofdstuk 3 Onderzoek

3.1 Beschrijving van de huidige situatie

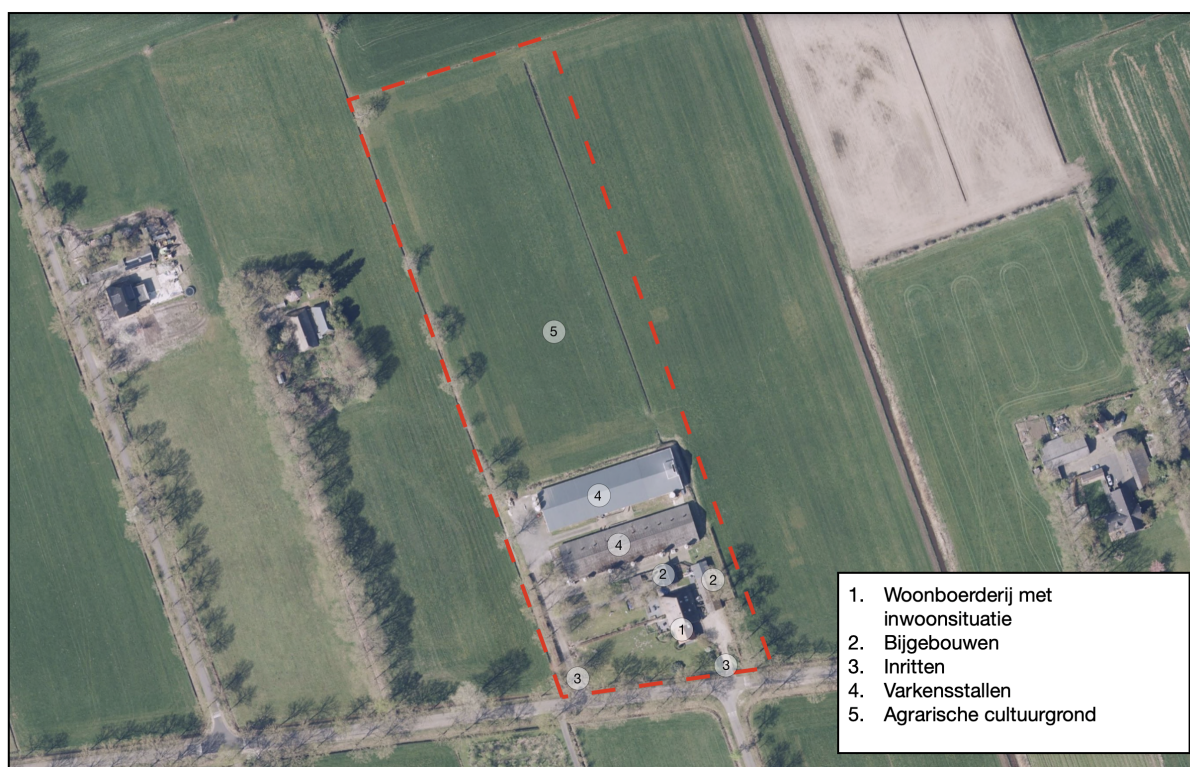
3.1.1 Huidige situatie Oosteinde 65 te Nieuwleusen

Het plangebied ligt in het buitengebied van Nieuwleusen. Het betreft een agrarisch erf dat in de tweede helft van de 20^e eeuw is gevestigd. Het erf ligt in het zogenaamde veenonginningslandschap dat in de eerste helft van de 19^e eeuw is ontstaan. Het rechtlijnige ontginningspatroon met het afgeleide wegenpatroon zijn kenmerkend voor dit landschap. Primair is het een agrarisch gebied maar langs de Oosteinde staan ook diverse woonerven en kleinschalige bedrijvigheid.

Het erf aan de Oosteinde 65 kent een traditionele opbouw. Het woongedeelte ligt aan de voorzijde, richting de weg, en het werkgedeelte aan de achterzijde. Dit resulteert in een sier- en nutstuin naar de weg (zuidwest zijde) met daar achter de schuren (bedrijfsgebouwen en bijgebouwen bij de woning).

Het plangebied wordt door twee in- en uitritten aan de zuidzijde ontsloten op de Oosteinde. Aan de overige zijden wordt het plangebied omgeven door agrarische gronden.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving opgenomen waarin de verschillende aanwezig gebouwen zijn aangeduid. Tevens is in afbeelding 2.2 een straatbeeld van de locatie opgenomen.



Afbeelding 3.1: Luchtfoto van de huidige situatie van het plangebied Oosteinde 65 (Bron: Google maps, bewerkt)



Afbeelding 3.2: Straatbeeld vanaf de Oosteinde (Bron: Google streetview, 2022)

3.1.2 Huidige situatie Westerveen 54 te Nieuwleusen

De locatie aan de Westerveen 54 betreffen drie aan elkaar grenzende regulier woonerven. Op het woenerf aan de Westerveen 54 staat op het achtererf nog voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. In afbeelding 3.3 is een luchtfoto opgenomen van de huidige situatie ter plaatse.



Afbeelding 3.3: Luchtfoto van de huidige situatie van het plangebied Westerveen 54 (Bron: topotijdreis.nl, bewerkt)

3.2 Onderzoeken

Voor de beoordeling van het plan moet worden gekeken naar de mate waarin de omgeving, als gevolg van de uitwerking van dit plan, wordt belemmerd. Hierbij wordt gekeken naar de aspecten archeologie & cultuurhistorie, bodemkwaliteit, duurzaamheid, ecologie, externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit, geur, verkeer en water. Opgemerkt wordt dat enkel waar relevant in wordt gegaan op deze locatie Westerveen 54.

3.2.1 Archeologie & cultuurhistorie

3.2.1.1 Archeologie

Algemeen

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

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een

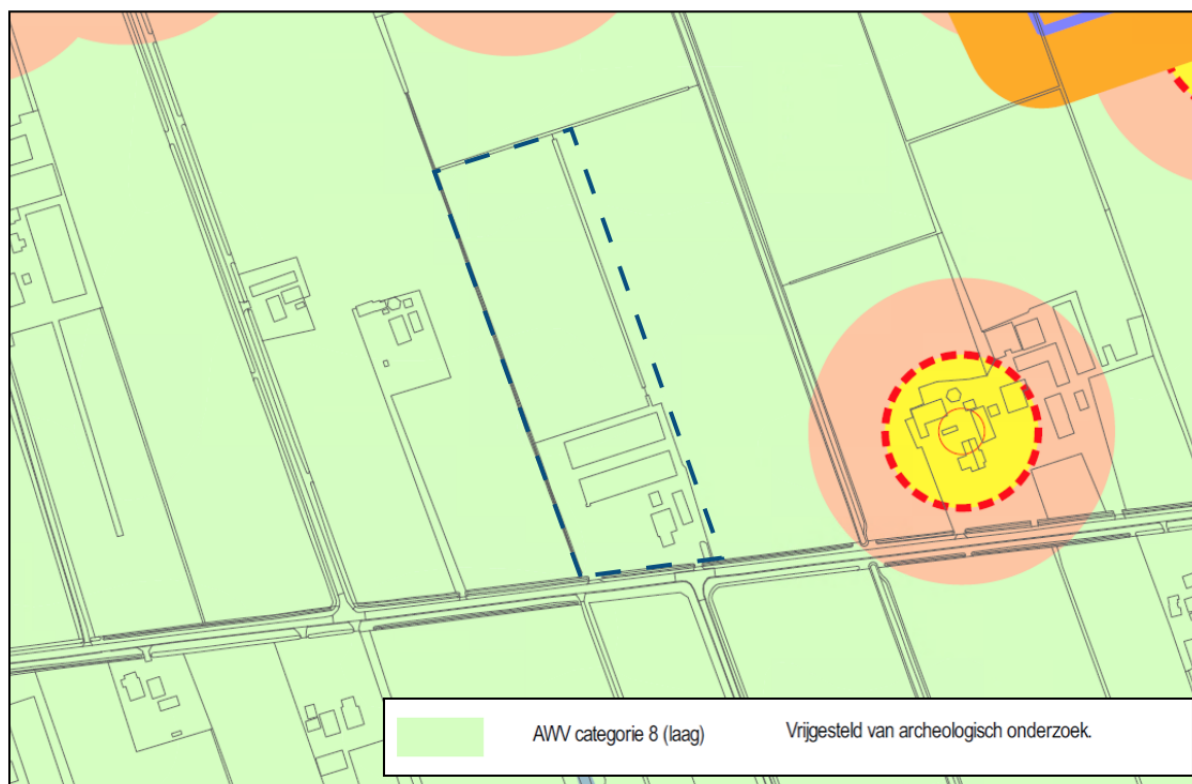
aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten. Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt daarom rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

Gemeentelijk beleid

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

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

Voor de adviezen wordt gebruik gemaakt van een in afbeelding 3.4 opgenomen uitsnede van de bij de gemeentelijke notitie behorende beleidskaart.



Afbeelding 3.4: Uitsnede beleidsadvieskaart (Bron: Gemeente Dalfsen)

Situatie plangebied

Op basis van de archeologische beleidskaart ligt het plangebied in een gebied waarin AWG (Archeologisch Waardevolle Verwachtingsgebieden) categorie 8 geldt. Deze gronden zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Archeologisch onderzoek is in dit geval dan ook niet benodigd.

3.2.1.2 Cultuurhistorie

Algemeen

Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, 29e herziening, Oosteinde 65 en Westerveen 54 (ontw erp)

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

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

3.2.1.3 Conclusie

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

3.2.2 Bodemkwaliteit

3.2.2.1 Regelgeving en beleid

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

Om inzicht te krijgen in de bodemkwaliteit is door Baecx een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. Het volledige rapport is opgenomen in Bijlage 4 van deze toelichting.

3.2.2.2 Beoordeling

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek en de toetsing van de analyseresultaten wordt het volgende geconcludeerd:

Grond

In de ondergrond (1,00 – 1,20 m -mv) is maximaal een lichte verontreiniging aan zink aangetroffen. Verder zijn er geen verhogingen aan geanalyseerde stoffen aangetroffen.

Grondwater

In het grondwater is maximaal een lichte verontreiniging aan barium aangetroffen. verder zijn er geen verhogingen aan geanalyseerde stoffen aangetroffen.

De locatie wordt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

3.2.2.3 Conclusie

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

3.2.3 Duurzaamheid

3.2.3.1 Algemeen

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

Er zijn drie verschijningsvormen van duurzaamheid te onderscheiden:

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

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

3.2.3.2 Speerpunten

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

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

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

3.2.3.3 Conclusie

Met de toepassing van rood voor rood +, via de regeling uit paragraaf 2.5.2, wordt bijgedragen aan duurzame ontwikkeling van het buitengebied. Bebouwing zonder vervolgfunctie wordt gesloopt en daarnaast wordt duurzaam in de ruimtelijke kwaliteit geïnvesteerd, namelijk met de uitvoering van het opgestelde erfinrichtingsplan (zie bijlage 1 bij deze toelichting).

3.2.4 Ecologie

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

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

de beoogde ingreep op het natuurlijke milieu. De aard van de ingreep speelt daarbij een belangrijke rol.

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

3.2.4.1 Gebiedsbescherming

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

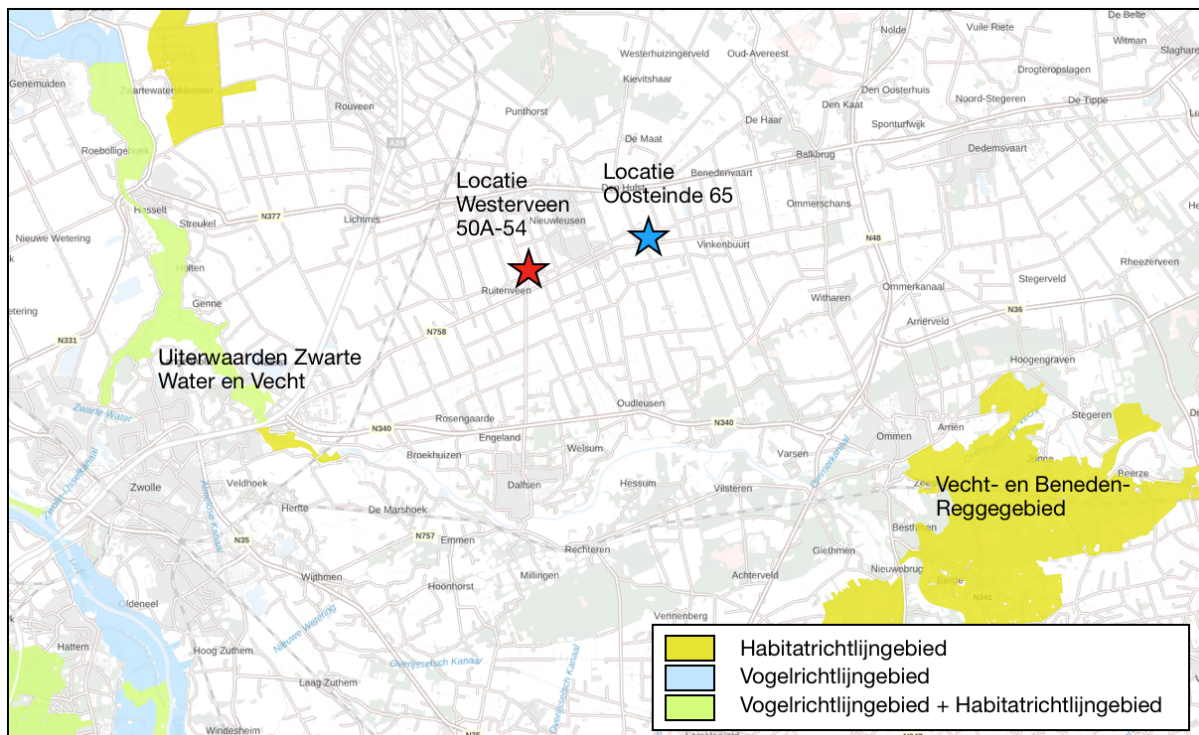
Natuur Netwerk Nederland (NNN) (voorheen Ecologische Hoofstructuur) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij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

3.2.4.1.1 Natura 2000

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

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

In afbeelding 3.5 is de ligging van het plangebied aan de Oosteinde 65 (blauwe ster) en Westerveen 54 (rode ster) ten opzichte van de Natura 2000 gebieden weergegeven. De locatie aan de Oosteinde 65 ligt op minimaal 10,1 kilometer afstand van een Natura 2000-gebied en de locatie Westerveen 50A - 54 op minimaal 9 kilometer.



Afbeelding 3.5: Ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000 gebieden (Bron: Atlas Leefomgeving, bewerkt)

Vanwege de onderlinge afstand tussen de plangebieden en Natura 2000-gebieden is directe hinder in de vorm van bijvoorbeeld geluid en verstrooiing van licht uitgesloten. De plangebieden zijn niet zichtbaar vanuit Natura 2000-gebied en de invloedssfeer van de voorgenomen activiteiten is lokaal. Het is uitgesloten dat verstoringseffecten, zoals geluid, optische verstoring, kunstlicht een negatief effect hebben op instandhoudingsdoelen van de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van stikstofdepositie is een stikstofonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 5. Uit de berekeningen blijkt dat er geen resultaat wordt berekend hoger dan 0.00 mol per hectare. Stikstofdepositie met significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden als gevolg van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling kan hiermee redelijkerwijs worden uitgesloten.

3.2.4.1.2 Natuurnetwerk Nederland

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

Binnen de provincie Overijssel is de begrenzing van deze gebieden op perceelsniveau vastgelegd in de provinciale Omgevingsvisie. De bescherming is geregeld in de provinciale Omgevingsverordening Overijssel. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

In afbeelding 3.6 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de NNN weergegeven.



Afbeelding 3.6: Ligging van het plangebied ten opzichte van Natuurnetwerk Nederland (Bron: Atlas Leefomgeving, bewerkt)

Het plangebied behoort niet tot het NNN. Gronden die tot NNN behoren liggen op ruime afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de onderlinge afstand tot

de NNN is geen sprake van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden (er is bijvoorbeeld geen sprake van areaalvermindering en het doorsnijden van structuren).

3.2.4.2 Soortenbescherming

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

Met het onderdeel soortenbescherming in de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermt de provincie de planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Alle vogels en ruim 230 planten- en diersoorten vallen onder de bescherming van deze wet, met als doel de biodiversiteit te bevorderen. In de wet is een aantal verboden opgenomen. Zo is het bijvoorbeeld verboden om beschermde dieren opzettelijk te doden, te verstoren of te verjagen of om voortplantingsplaatsen en rustplaatsen te beschadigen of te 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 nu beschermde soorten zijn of niet, de Wnb schrijft voor dat we nadelige gevolgen voor planten en dieren moeten voorkomen. Er moet dus zorgvuldig worden omgegaan met onze omgeving. Deze zogenoemde zorgplicht geldt voor iedereen.

In dit geval is door Fopma Natuuradvies een Quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd voor de locaties Oosteinde 65 en Westerveen 50A - 54. De rapportages zijn opgenomen in Bijlage 6 en Bijlage 7. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten.

Oosteinde 65

Als de aanbevelingen uit hoofdstuk 5 van de quickscan worden uitgevoerd, dan kunnen effecten op beschermde soorten voorkomen worden en is er geen ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Westerveen 54

Als de aanbevelingen uit hoofdstuk 5 van de quickscan worden uitgevoerd, dan kunnen effecten op beschermde soorten voorkomen worden en is er geen ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

3.2.4.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor dit plan.

3.2.5 Externe veiligheid

3.2.5.1 Algemeen

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

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

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet

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

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

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

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

3.2.5.2 *Externe veiligheidsvisie gemeente Dalfsen*

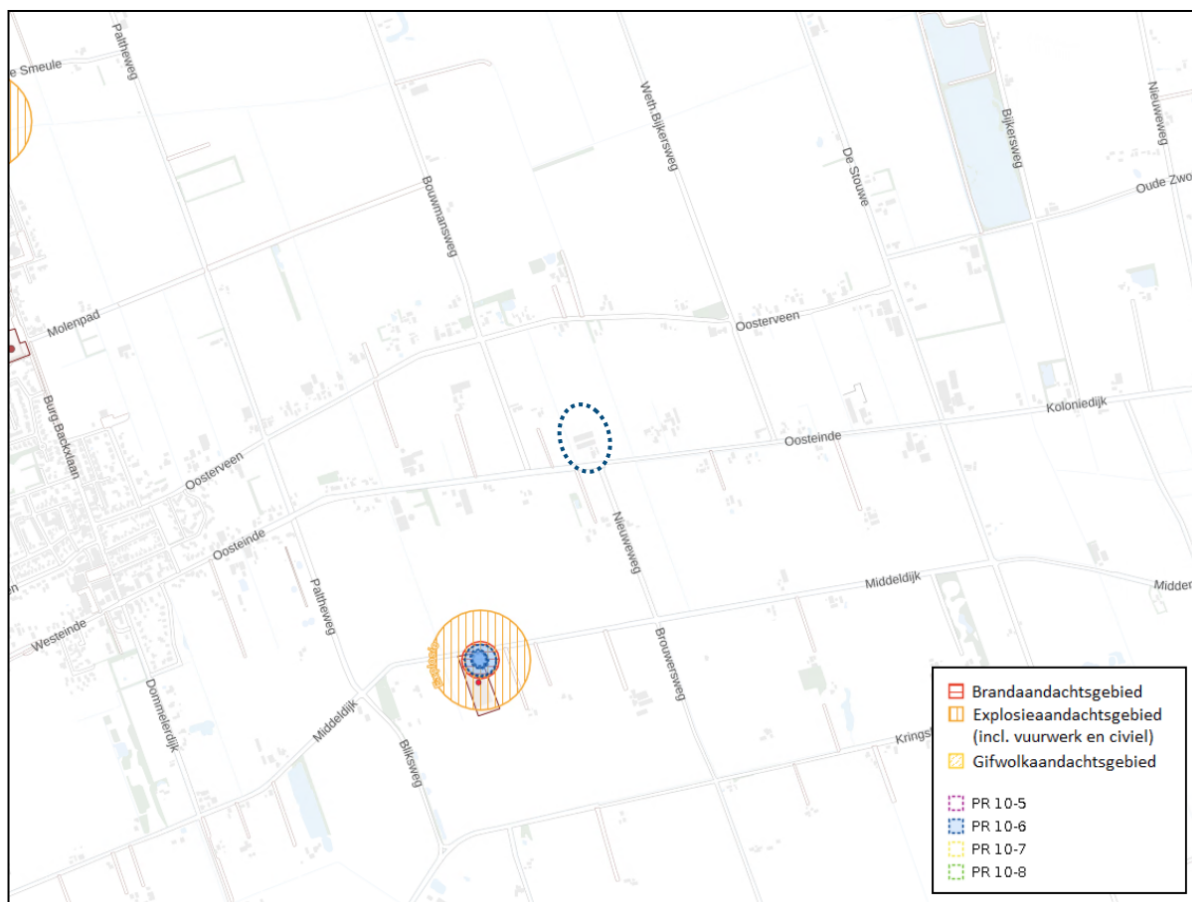
In het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Dalfsen is uiteengezet op welke manier met het aspect externe veiligheid moet worden omgegaan in ruimtelijke plannen en in milieuvergunningen. In ruimtelijke zin is in het beleid onderscheid gemaakt in verschillende gebiedstypen binnen de gemeente. Zo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

3.2.5.2.1 **Aanvaardbaarheid groepsrisico ter beoordeling bestuur**

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

3.2.5.2.2 **Risicobronnen**

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 3.7 is een uitsnede van de Risicokaart ter plaatse van de locatie en de omgeving weergegeven. Het plangebied is met de blauwe omlijning aangegeven.



Afbeelding 3.7: Uitsnede Risicokaart, de blauwe omlijning betreft het plangebied aan de Oosteinde 65 (Bron: Atlas Leefomgeving)

Toets aan Risicokaart

Uit de inventarisatie van de risicokaart blijkt dat het plangebied:

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

3.2.5.3 Conclusie

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van risicobronnen. Externe veiligheid speelt in dit plan dan ook geen rol, waardoor nader onderzoek niet nodig is.

3.2.6 Geluid

3.2.6.1 Algemeen

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

Woningen zijn aan te merken als geluidgevoelige objecten. Hierna wordt achtereenvolgens op de aspecten wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai ingegaan.

3.2.6.2 Wegverkeerslawaai

In artikel 74.1 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben. In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte afhankelijk is van het aantal rijstroken en van de ligging van het plangebied binnen stedelijk gebied of buitenstedelijk gebied.

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Oosteinde, de Nieuweweg en de Bouwmansweg. Dit betreffen buitenstedelijke wegen waar een snelheidsregime van 60 km/uur geldt. Om inzicht te verkrijgen in de geluidsbelasting als gevolg van deze wegen ter plaatse van de te realiseren woningen, is door BJJ.nu een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai verricht. De volledige rapportage is opgenomen in Bijlage 8 van deze toelichting.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de Nieuweweg, inclusief 5 dB reductie, hoogstens 39 dB bedraagt. Met deze waarde wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder.

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de Bouwmanweg bedraagt, inclusief 5 dB reductie, hoogstens 24 dB. Met deze waarde wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder.

De geluidbelasting ten gevolge van de Oosteinde bedraagt, inclusief 5 dB reductie, hoogstens 50 dB. Hiermee wordt niet voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB, maar wel aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB.

Bron- en overdrachtsmaatregelen kunnen rekenen op bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard of zijn niet mogelijk. Als een hogere geluidsbelasting wordt toegestaan moet bij nieuwbouw het binnenniveau van 33 dB (Bouwbesluit 2012) gewaarborgd worden. Echter is in voorliggend geval sprake van een woningsplitsing in bestaande bouw waardoor het binnenniveau niet leidend is. De karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie heeft. Gelet op vorenstaande is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen met betrekking tot het aspect wegverkeerslawaai.

Gelet op het vorenstaande is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen met betrekking tot het aspect wegverkeerslawaai.

3.2.6.3 Railverkeerslawaai

De dichtstbijzijnde spoorlijn ligt op circa 6 kilometer van het plangebied. Gezien deze ruime afstand vormt het aspect railverkeerslawaai geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

3.2.6.4 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Het aspect Industrielawaai is niet van toepassing. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de (compensatie)woningen, wordt verwezen naar paragraaf 3.2.8. Uit paragraaf 3.2.8 blijkt dat het plangebied op voldoende afstand ligt van omliggende bedrijven om te voldoen aan de richtafstanden voor het aspect geluid.

3.2.6.5 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat, wanneer ontheffing wordt verleend voor een hogere waarde voor wegverkeerslawaaï, de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor het plan.

3.2.7 Luchtkwaliteit

3.2.7.1 Algemeen

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

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

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

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

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

3.2.7.2 Situatie plangebied

Externe werking effecten van het plan

Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 3.2.7.1 kan worden gesteld dat het project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Interne werking op het plan

Ten aanzien van de interne werking op het plan is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied aan de Oosteinde 65 onderzocht. Het onderzoeksrapport is opgenomen in Bijlage 9.

In de vergunde situatie worden er 1936 vleesvarkens gehuisvest in twee stallen, de uitstoot van PM10 is 245.664 gram per jaar. Vanaf de aanlegfase zullen er geen dieren meer gehouden worden op het adres en komt de fijnstofuitstoot hiervan te vervallen. Voor de drie nieuw te bouwen woningen is op de beoogde locatie de achtergrond concentratie 14,12 µg/m³. Dit is

onder de wettelijknorm en ook onder de WHO advieswaarde voor luchtkwaliteit van 15 µg/m³.

3.2.7.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

3.2.8 Milieuzonering

3.2.8.1 Algemeen

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

3.2.8.2 Gebiedstypen

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

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

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

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

In dit geval is de omgeving van het plangebied aan te merken als een 'gemengd gebied', gezien de verschillende functies in het gebied en de lintbebouwing waarin het ligt.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m

3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

3.2.8.3 Situatie plangebied

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

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

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

Externe werking

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

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

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In voorliggend geval worden milieugevoelig objecten gerealiseerd, namelijk woningen.

De milieubelastende functies in de omgeving betreffen diverse agrarische bedrijven. In de onderstaande tabel zijn de agrarische bedrijven in een straal van circa 500 meter rondom de nieuwe woonbestemmingen in het plangebied opgenomen. Tevens is aangegeven tot welke milieucategorie de bedrijven worden gerekend, welke richtafstand aangehouden moet worden tussen het bouwvlak en de nieuwe woonbestemming en het betreffende bedrijf en wat de daadwerkelijke afstand bedraagt.

Adres	Omschrijving	Milieucategorie	Max. richtafstand	Daadwerkelijke afstand tot bouwvlak
Oosteinde 70-70A	Akkerbouw	2	30 meter	170 meter
Oosteinde 69-69A	Fokken en houden van varkens	4.1	200 meter	200 meter
	Fokken en houden van rundvee	3.2	100 meter	
Oosteinde 61	Paardenhouderij	3.1	50 meter	270 meter
Oosteinde 66	Fokken en houden van rundvee	3.2	100 meter	360 meter

Zoals blijkt uit de tabel, wordt aan de richtafstanden voldaan. Wel wordt opgemerkt dat bij veehouderijen voor het aspect geur niet de richtafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend zijn. In paragraaf 3.2.9 wordt hier nader op ingegaan. Op deze plek wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt verwacht. Omgekeerd worden omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt. Dit temeer omdat er geen sprake is van nieuwe milieugevoelige functies op een kortere afstand dan nu het geval is.

3.2.8.4 Conclusie

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

3.2.9 Geur

3.2.9.1 Algemeen

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

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

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

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

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

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

3.2.9.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval is er sprake van het toevoegen van geurgevoelige objecten, namelijk de nieuw te realiseren woningen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden beoordeeld of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen. Ook moet beoordeeld worden of omliggende agrarische bedrijven in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Om dit in beeld te brengen wordt in dit geval een geuronderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zullen voor vaststelling van het plan worden toegevoegd. Op voorhand worden geen belemmeringen verwacht.

3.2.9.3 Conclusie

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

3.2.10 Verkeerssituatie

3.2.10.1 Algemeen

Bij een nieuwe ontwikkeling moet worden gekeken naar de ontsluiting van de percelen en het parkeren van bewoners en bezoekers. Bij de toepassing moeten de geldende beleidsregels in acht worden genomen. Hiertoe worden doorgaans berekeningen uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. De gemeente Dalfsen beschikt echter over een eigen nota parkeernormen (Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020). Voor de berekening van de parkeerbehoefte is hier bij aangesloten. Voor de berekening van de verkeersgeneratie geeft deze nota geen cijfers. Daarom is voor deze berekening aangesloten bij de CROW.

Op basis van voorliggend plan in relatie tot het gemeentelijke parkeerbeleid wordt voor de berekening van zowel de parkeerbehoefte als van de verkeersgeneratie uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Stedelijkheidsgraad: 'weinig stedelijk' (CBS Statline);
- Gebiedsindeling: 'buitengebied';

3.2.10.2 Parkeren

Voorliggend plan gaat uit van het splitsen van de bestaande woonboerderij in twee wooneenheden en de realisatie van twee twee-onder-een-kap woningen en een vrijstaande woning. Zodoende is in de gewenste situatie sprake van vijf woningen binnen het plangebied.

Op basis van de gemeentelijke parkeernota geldt de volgende gemiddelde parkeerbehoefte (inclusief bezoekersparkeren):

Functie	Parkeernorm	Aantal woningen	Totaal
Koop, huis, twee-onder-een-kap	2,2	4	8,8
Koop, huis, vrijstaand	2,4	1	2,4
Totaal (afgerond):			11,2

In afbeelding 4.3 is te zien dat er voldoende ruimte is op eigen terrein om aan de parkeerbehoefte te voldoen.

Geconcludeerd wordt dat in voldoende mate rekening is gehouden met het aspect 'parkeren' en er ter plaatse kan worden voorzien in de verwachte parkeerbehoefte.

3.2.10.3 Verkeer

Op basis van de meest recente CROW publicatie geldt voor deze woningen gemiddeld de volgende verkeersgeneratie:

Functie	Verkeersgeneratie	Aantal woningen	Totaal
Koop, huis, twee-onder-een-kap	7,8	4	31,2
Koop, huis, vrijstaand	8,2	1	8,2
Totaal			39,4

In de gewenste situatie is sprake van een verkeersgeneratie van afgerond 40 verkeersbewegingen. Aangezien de planologische mogelijkheid om een agrarisch bedrijf te exploiteren echter te vervallen en ook is in de huidige situatie al een vrijstaande woonboerderij aanwezig. Hierdoor zal er geen sprake zijn van een (onevenredige) toename van het aantal verkeersbewegingen. Hierbij is ter plaatse sprake van overzichtelijke en verkeersveilige ontsluitingsmogelijkheden, waarbij doorstromingsproblemen of verkeersonveilige

situaties niet voorkomen.

3.2.10.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat in voldoende mate rekening is gehouden met het aspect 'verkeer' en er ter plaatse als gevolg van het voornemen geen sprake zal zijn van belemmeringen ten aanzien van dit aspect.

3.2.11 Water

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

3.2.11.1 Algemeen

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

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan met het invullen van de digitale watertoets. Het watertoetsresultaat betreft de 'normale procedure', zie hiervoor ook Bijlage 10. Er is daarom contact opgenomen met het waterschap.

Na beoordeling van de stukken heeft het waterschap de procedure omgezet naar de 'korte procedure'. Het waterschap gaat akkoord met het plan, mits voldaan wordt aan de uitgangspunten uit de standaard waterparagraaf, zoals hieronder is beschreven.

3.2.11.2 Relevant beleid

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

3.2.11.3 Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 cm. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 cm boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

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 het rioleringsstelsel/IBA.
Wateroverlast (oppervlaktewater)	N.v.t.	Hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem.
Grondwateroverlast	Nee	Geen sprake van

Grondwaterkwaliteit	N.v.t.	Geen sprake van
Verdroging	N.v.t.	Geen sprake van
Inrichting/beheer en onderhoud	N.v.t.	Geen sprake van

3.2.11.4 *Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater*

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratierool (IT-riool) of infiltratiekratten een mogelijkheid. Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

In de toekomstige situatie zal het hemelwater vertraagd worden afgevoerd volgens de trits 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratierool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Om wateroverlast te voorkomen moet een voorziening komen (infiltratie en/of berging) met als uitgangspunt een ontwerpeis van minimaal 20 mm per vierkante meter verhard oppervlak.

Dakwater wordt als relatief schoon gezien. Om dit water ook daadwerkelijk schoon te houden, wordt bij de bouw rekening gehouden met het gebruik van niet-uitlogbare materialen, zoals opgenomen in de bouwwetgeving.

De vuilwateraansluitingen van de nieuwe compensatiewoning wordt aangesloten op het aanwezige riool van de bestaande woning.

3.2.11.5 *Overstromingsrisico-paragraaf*

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

3.2.11.6 *Conclusie*

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is op de hoogte gesteld van de ontwikkeling. Het bestemmingsplan maakt een bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen', een verwijdering van een agrarisch bouwvlak, het realiseren van 2 compensatiewoningen met bijgebouwen, waarvan één compensatiewoning wordt gesplitst, en het splitsen van een bestaande woonboerderij mogelijk.

Gezien de kleine kans van overstroming en het feit dat het bestemmingsplan geen verblijfsfunctie voor kwetsbare groepen mogelijk maakt, is het niet nodig om maatregelen te nemen. Ten aanzien van het beschreven beleid en het overstromingsrisico zijn geen belemmeringen voor de beoogde erftransformatie.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

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

4.2 Beschrijving gewenste situatie

4.2.1 Algemeen

In de gewenste situatie is geen agrarisch bedrijf meer gevestigd aan de Oosteinde 65, maar wordt er uitsluitend nog gewoond. Het is daarom wenselijk het perceel te voorzien van een passende woonbestemming. Hierbij is het voornemen om de bestaande woning met inwoning te splitsen naar twee reguliere wooneenheden.

De landschapsontsierende bebouwing op de locatie, bestaande uit twee varkensstallen en een deel van de bijgebouwen, heeft geen vervolgfunctie meer waardoor de staat en het onderhoud op termijn zal verslechteren.

Op basis van de gemeentelijke beleidsnotitie 'Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen' wordt, in ruil voor de sloop van alle landschapsontsierende bebouwing aan de Oosteinde 65 en de sloop van 160 m² landschapsontsierende bebouwing aan de Westerveen 54 in Nieuwleusen, het recht op twee compensatiewoningen van 375 m³ met 50 m² aan bijgebouwen per woning en een compensatiewoning van 750 m³ met 150 m² aan bijgebouwen verkregen. De initiatiefnemer wenst deze woningen met bijgebouwen te realiseren ter plaatse van de te slopen varkensstallen.

4.2.2 Sloopopgave

4.2.2.1 Oosteinde 65

Aan de Oosteinde 65 te Nieuwleusen staan een drietal voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, met een gezamenlijk oppervlakte van 2.232 m², waarvan 1139,5 m² met asbest en 1092,5 m² zonder asbest. Tevens is een oude mestkelder van 50 m² aanwezig. Deze landschapsontsierende bouwwerken zullen worden gesloopt. Omdat de sloopnorm van 425 m² voor een kleine woning van maximaal 375 m³ en 850 m² voor een reguliere woning van 750 m³ is gebaseerd op bebouwing met asbest en er door de splitsing van de huidige bedrijfswoning nog ruimte moet worden gereserveerd voor bijbehorende bouwwerken, dient met een sloopoppervlakte van 1.965 m² worden gerekend conform de gemeentelijke beleidsnotitie 'Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen' (zie ook paragraaf 2.5.2).

In onderstaande afbeelding is de sloopopgave te zien.



Afbeelding 4.1: Sloopopgave Oosteinde 65, Nieuweusen (Bron: topotijdreis.nl, bewerkt)

4.2.2.2 Westerveen 54

De locatie aan de Westerveen 54 betreft een regulier woonerf, waar nog voormalige agrarische bebouwing staat. Het betreft op basis van de beleidsnotitie 'Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen' een sloopoppervlakte van 160 m² met asbest.

In de onderstaande afbeelding is de sloopopgave te zien.



Afbeelding 4.2: Sloopopgave Westerveen 54, Nieuwleusen (Bron: topotijdreis.nl, bewerkt)

4.2.3 Landschappelijke inpassing

4.2.3.1 Advies Oversticht

In dit geval heeft het Oversticht een advies opgesteld voor de inpassing van voorgenomen ontwikkelingen op het plangebied aan de Oosteinde 65. Hierna zijn de belangrijkste conclusies opgenomen. Het gehele advies is opgenomen in Bijlage 3 bij deze toelichting.

Het erf is ruim van opzet en de plaatsing van de huidige grote, lage volumes, is passend binnen het stevige groene kader van landschap en erfaanplant. Het erf biedt ruimtelijk inspiratie voor de plaatsing van nieuwe grote volumes. De locatie van dit erf nabij de kern van Nieuwleusen biedt kansen voor een gemengd woonprogramma, een mix van eenheden en gedeeld erfgebruik. Dit draagt positief bij aan de sociale dynamiek van het platteland. Dit sluit aan bij het beleid.

Herontwikkeling vanuit de bestaande erfstructuur met grote lage volumes parallel aan de weg op het achtererf. Ontsluiting van het nieuwe erfdeel met wonen aan de westzijde via de bestaande toegang. Behoud van de groene voorruimte met aan de oostzijde de oude boerderij in eigen setting. Nieuwe volumes ontwerpen in een typologie schuurwoning, eenduidige hoofdvorm en ingetogen uitstraling. Een aanvulling met inheemse struiken, een extensief beheer van de weides en aanleg van kleine biotopen geeft een meerwaarde aan de biodiversiteit.

4.2.3.2 Erfinrichtingsplan Oosteinde 65

Voor de ontwikkeling aan de Oosteinde 65 is door de Erfontwikkelaar een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. In afbeelding 4.3 is een uitsnede van het plan voor de Oosteinde 65 opgenomen. Vervolgens wordt het plan toegelicht. Het volledige ruimtelijke kwaliteitsplan is opgenomen in Bijlage 1 van deze toelichting.

Het erf aan de Westerveen 54 is al goed ingepast en de vrijgekomen ruimte wordt ingericht als tuin.



Afbeelding 4.3: Impressie van de gewenste situatie Oosteinde 65 (Bron: De Erfontwikkelaar)

Vanuit het vigerend beleid en het advies van Het Oversticht wordt de rechtlijnige verkaveling als een kwaliteit gezien. Daarbij staan de woningen en gebouwen gelijk of haaks op de Oosteinde. Op het erf zal één vrijstaande woning en één dubbele woning worden gerealiseerd. Bij de compensatiewoning bestaat de mogelijkheid om een bijgebouw te bouwen.

De voorkeur bestaat om zoveel mogelijk inpandige bijgebouwen te realiseren waarmee het beeld rustig blijft en er niet teveel kleine volumes ontstaan. Er ontstaat een afwisselend beeld met de bestaande boerderij en de schuurwoningen. De twee nieuwe woonvolumes worden uitgevoerd in een schuurarchitectuur. Het is daarbij van belang dat de schuurwoningen een rechthoekige hoofdvorm kennen en duidelijk soberder zijn dan de boerderij direct aan het Oosteinde. De nieuwe bijgebouwen en de schuurwoningen moeten in familie met elkaar ontwerpen worden maar hoeven geen kopie te zijn. De gemeente Dalfsen heeft een beeldkwaliteitsplan voor schuurwoningen op het erf laten opstellen (21-12-2022). Dit criteria uit dit beeldkwaliteitsplan zullen als toetsingskader voor de compensatiewoningen dienen.

Kenmerkend zijn de sobere erven met groen tussen de kavels in de vorm van hagen en bomen. Ook de nieuwe kavels worden op deze manier ingepast. Daarbij maken de nieuwe compensatiewoningen gebruik van een bestaande ontsluiting aan de westzijde van het erf. De bestaande boerderij behoudt eveneens de bestaande ontsluiting.

Bestaande bomen blijven eveneens behouden en versterken de rechtlijnigheid van het landschap. Daarbij wordt onderbeplanting aangebracht in de vorm van streekeigen struiken.

Het inrichtingsplan sluit grotendeels aan op het concept van de ervenconsulent. Langs de randen is beplanting aangebracht in de vorm van singels en bomen. Op het erf komen enkele solitaire bomen. Middels hagen worden kavels afgeschermd en de rechtlijnige indeling van het erf versterkt.

Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, 29e herziening, Oosteinde 65 en Westerveen 54 (ontw erp)

4.2.3.3 Erfinrichtingsplan Westerveen 54

Voor de slooplocatie aan de Westerveen 54 is eveneens een erfinrichtingsplan opgesteld. In afbeelding 4.4 is een uitsnede van dit erfinrichtingsplan opgenomen. Het gehele plan is opgenomen in Bijlage 2 van de toelichting.

Het bestaande woonerf wordt middels de aanplant van een bomenrij met onderbeplanting aan de noordzijde van het erf extra goed ingepast in het landschap.



Afbeelding 4.4: Impressie van de gewenste situatie Westerveen 54 (Bron: De Erfontwikkelaar)

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:

- Begrippen (Artikel 1)

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

- Wijze van meten (Artikel 2)

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

5.1.3 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:

Anti-dubbeltelregel (Artikel 7)

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

Algemene gebruiksregels (Artikel 8)

In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit

brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de betreffende bestemming helder en duidelijk moet zijn.

Algemene aanduidingsregels (Artikel 9)

In de algemene aanduidingsregels zijn de regels opgenomen met betrekking tot de gebiedsaanduidingen. De gebiedsaanduidingen worden in de algemene aanduidingsregels geregeld omdat ze betrekking hebben op meerdere bestemmingen.

Bomenteelt

Om de gronden aan te duiden waar opgaande vormen van hout-, boom- en fruitteelt toegestaan, is deze gebiedsaanduiding opgenomen.

Landschapselement

De gebiedsaanduiding 'landschapselement' is opgenomen om aan te geven waar karakteristieke en waardevolle bestanddelen van het landschap voorkomen, zoals houtwallen, houtsingels, bosjes en microreliëf.

Algemene bouwregels (Artikel 10)

In Artikel 10 zijn de bouw- en afwijkingsregels en afwegingskader opgenomen voor kleinschalige windturbines voor het opwekken van windenergie voor eigen gebruik in alle bestemmingen, met uitzondering van de bestemming 'Natuur'.

Algemene afwijkingsregels (Artikel 11)

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

Algemene procedureregels (Artikel 12)

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

Algemene wijzigingsregels (Artikel 13)

Indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of waardevolle archeologische vondsten worden gedaan, kan het plan gewijzigd worden. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor een meer passende archeologische dubbelbestemming.

Overige regels - Algemeen (Artikel 14)

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

Overige regels - Vellen houtopstanden (Artikel 15)

Voor het vellen van houtopstanden is een set regels gemaakt, die gelden voor het gehele fysieke leefomgeving plangebied. Deze vervangen voor dit gebied de regeling zoals is opgenomen in hoofdstuk 4 van de APV en zijn specifiek gericht op het buitengebied van de gemeente en hebben dus een "verbrede reikwijdte" dan het bestemmingsplan.

Overige regels - Parkeren (Artikel 16)

In Artikel 16 zijn de parkeernormen opgenomen.

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.

Agrarisch Artikel 3

De gronden binnen de voormalige gebiedsaanduiding 'Agrarisch bedrijf B', buiten de toekomstige woonpercelen, zijn bestemd tot 'Agrarisch'. Deze gronden zijn nu ook als zodanig bestemd. Er is in de nieuwe situatie geen gebiedsaanduiding 'Agrarisch bedrijf B' aanwezig. In verband met de aangrenzende woonbestemmingen zijn de (agrarische) gebruiksmogelijkheden van deze gronden beperkt. Daarnaast zijn niet van toepassing zijnde planregels niet overgenomen in dit plan.

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

Wonen Artikel 4

Ter plaatse van de slooplocatie, Westerveen 50A - 54, is gedeeltelijk de bestemming 'Wonen' conserverend overgenomen. Wel is de woonbestemming opgesplitst in twee bestemmingsvlakken, namelijk een bestemmingsvlak ter plaatse van de erven op nummer 50A en 52 en een bestemmingsvlak ter plaatse van het erf op nummer 54. Daarmee is het mogelijk gemaakt om voor het erf op nummer 54 een maximum oppervlakte aan toegestane bijgebouwen vast te leggen, namelijk: 150 m². De te slopen bebouwing, zoals opgenomen in Bijlage 3 mag daardoor niet worden teruggebouwd.

Ter plaatse van het bestaande erf en de compensatiekavels aan de Oosteinde 65 is tevens de bestemming 'Wonen' opgenomen. Er is gekozen om drie bestemmingsvlakken op te nemen.

De bouw- en gebruiksregels zijn zoveel mogelijk conform de vigerende bestemmingsplannen ("Buitengebied Dalfsen" en "Chw bestemmingsplan 8e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen") overgenomen. Op bepaalde punten wijken de regels af. Zo is aanvullend op de bepaling dat vrijstaande bijbehorende bouwwerken op minimaal 4 meter achter de naar de weg(-en) gekeerde gevel(-s) van de woning en het verlengde daarvan moeten worden gebouwd, opgenomen dat bijbehorende bouwwerken tevens zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. Dit is in overeenstemming met de beoogde erfopzet van het ruimtelijk kwaliteitsplan.

Tevens is ter plaatse van de aanduiding maximum volume (m³) bepaald dat de inhoud van de aaneengebouwde compensatiewoningen 375 m³ mag bedragen. Dit is conform de Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied 2022 en het ruimtelijke kwaliteitsplan. Ter plaatse van deze compensatiewoningen en de bestaande boerderij is middels een aanduiding geregeld dat twee wooneenheden zijn toegestaan. De aanduiding 'aaneengebouwd' regelt daarnaast dat wooneenheden aaneengebouwd dienen te zijn. Voor de woonboerderij geldt dat middels de aanduiding 'handhaven hoofdvorm' is geregeld dat de inhoud niet meer mag bedragen dan 750 m³ of niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer dan 750 m³ bedraagt. Zodoende wordt voldaan aan de voorwaarden van de Beleidsregels Woningplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen.

Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, 29e herziening, Oosteinde 65 en Westerveen 54 (ontw erp)

Van de bouwregels kan op ondergeschikte punten afgeweken worden. In de specifieke gebruiksregels zijn vormen van strijdig en toegestaan gebruik opgenomen. Tevens zijn hier de voorwaardelijke verplichtingen ten aanzien van sloop en landschappelijke inpassing opgenomen. Middels een aanduiding op de verbeelding is de voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de bouw van de compensatiewoningen. Tot slot kan van de gebruiksregels op bepaalde punten worden afgeweken.

Waarde - Archeologie 3 Artikel 5

Op basis van het archeologiebeleid (zie paragraaf 3.2.1 in de toelichting) zijn de relevante dubbelbestemmingen overgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

De 'Waarde - Archeologie 3' geldt eveneens voor een deel van deze gronden. Hier geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen dieper dan 30 centimeter of dieper dan de bekende bodemverstoring en bij een oppervlakte groter dan 50 m².

Waarde - Archeologie 5 Artikel 6

Op basis van het archeologiebeleid (zie paragraaf 3.2.1 in de toelichting) zijn de relevante dubbelbestemmingen overgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

De 'Waarde - Archeologie 5' geldt eveneens voor een deel van deze gronden. Hier geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen dieper dan 30 centimeter of dieper dan de bekende bodemverstoring en bij een oppervlakte groter dan 2.500 m².

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 kosten van de herziening komen voor rekening van het budget ruimtelijke kwaliteit van het project. Het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden is anderszins verzekerd doordat deze zijn opgenomen in een ontwikkelingsovereenkomst. Nu het verhaal van de kosten anderszins verzekerd is hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De 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 organisatie plaatsgevonden.

Hoofdstuk 7 Vooroverleg en voorkantsamenwerking

7.1 Vooroverleg en voorkantsamenwerking

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

Het Rijk

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

De provincie

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

Het waterschap

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een 'normale procedure' van het waterschap. Na contact met het waterschap is dit advies omgezet in de 'korte procedure'. Voor het beschreven beleid en het overstromingsrisico zijn geen belemmeringen voor de beoogde erftransformatie. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan. Het aspect waterhuishouding vormt geen beperking voor het initiatief.

7.2 Inspraak

In het kader van inspraak wordt het bestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze perioden kan één ieder een reactie indienen.

In het kader van het bestemmingsplan zijn de omwonenden in een straal van 500 meter op de hoogte gebracht van de plannen.

Hoofdstuk 8 Zienswijzen en kennisgeving

Deze paragraaf wordt ingevuld nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen.

**Chw bestemmingsplan
Buitengebied gemeente
Dalfsen, 29e herziening,
Oosteinde 65 en Westerveen
54**

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	12
Artikel 3	Agrarisch	12
Artikel 4	Wonen	15
Artikel 5	Waarde - Archeologie 3	20
Artikel 6	Waarde - Archeologie 5	22
Hoofdstuk 3	Algemene regels	24
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	24
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	25
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	26
Artikel 10	Algemene bouwregels	27
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	29
Artikel 12	Algemene procedureregels	31
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	32
Artikel 14	Overige regels - Algemeen	33
Artikel 15	Overige regels - Vellen houtopstanden	34
Artikel 16	Overige regels - Parkeren	35
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	36
Artikel 17	Overgangsrecht	36
Artikel 18	Slotregel	37

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan **Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, 29e herziening, Oosteinde 65 en Westerveen 54** met identificatienummer **NL.IMRO.0148.BgemDifshz29-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 bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan 8e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen'

het bestemmingsplan 'bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan 8e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen' met identificatienummer NL.IMRO.0148.8eVerzamelplanBG-vs01 van de gemeente Dalfsen.

1.5 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.

1.6 aanduidingsgrens:

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 aanhuisverbonden beroep en bedrijf:

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.

1.8 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.

1.9 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 ander-werk:

een werk, geen bouwwerk zijnde.

1.11 bebouwing:

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

1.12 bebouwingspercentage:

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

1.13 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.

1.14 beleidsregel:

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

1.15 beperkt kwetsbaar object:

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

1.16 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 die 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.

1.17 bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 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.

1.20 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.

1.21 boomwaarde:

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

1.22 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.

1.23 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.

1.24 bouwperceel:

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

1.25 bouwperceelgrens:

Een grens van een bouwperceel.

1.26 bouwvlak:

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

1.27 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.

1.28 bouwwerk voor recreatief nachtverblijf:

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

1.29 carport:

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

1.30 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.

1.31 dak:

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.32 eerste bouwlaag:

De bouwlaag op de begane grond.

1.33 eerste verdieping:

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

1.34 erker:

Een plat afgedekte uitbouw met overwegend glas aan de gevel van een woning en een bouwhoogte van maximaal 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw.

1.35 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.

1.36 gebouw:

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

1.37 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.

1.38 geluidsbelasting:

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

1.39 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.

1.40 houtopstand:

één 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.

1.41 kwetsbaar object:

een object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.42 landschappelijke waarde:

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

1.43 maaiveld:

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

1.44 nadere eis:

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

1.45 natuur(wetenschappelijke) waarde:

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

1.46 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.

1.47 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.

1.48 permanente bewoning:

Bewoning van een ruimte als hoofdverblijf.

1.49 prostitutie:

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

1.50 recreatiewoning:

Een gebouw dat periodiek dient voor recreatief (nacht)verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.51 seksinrichting:

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

1.52 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:

- Er worden alleen thee en andere non-alcoholische dranken, en ook kleine, koude spijzen zoals broodjes geserveerd;
- Er worden maximaal vijf tafels en twintig stoelen geplaatst;
- 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;
- De theetuin mag alleen geopend zijn van april t/m september;
- Parkeren voor de theetuin moet op eigen terrein, parkeren in de berm is niet toegestaan;
- Voor wat betreft reclame-uiting de welstandsnota 2014 gemeente Dalfsen van toepassing is.

1.53 turbine:

Schoepenrad dat in beweging wordt gebracht door de kracht van luchtstroom, van stoom of vallend water.

1.54 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.

1.55 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 knobomen, gekandelaberde bomen of leibomen valt hier niet onder.

1.56 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.

1.57 vrijstaande woning:

Een op zichzelf staande woning.

1.58 windenergie:

Energie uit een windturbine.

1.59 windturbine:

Door de wind aangedreven bouwwerk, waarmee energie wordt opgewekt.

1.60 woning:

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

1.61 woonhuis:

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

1.62 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.

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 bovenkant van de beganegrondvloer, de binnenzijde van de gevels (en/of scheidsmuren) en de binnenzijde 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);

Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, 29e herziening, Oosteinde 65 en Westerveen 54 (ontw erp)

- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m^2);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m^3);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden ($^\circ$).

2.4 Meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b. bestaande infrastructurele voorzieningen;
- c. de waterhuishouding;
- d. theetuin;
- e. extensieve dagrecreatie;
- f. het behoud van natuur- en landschapswaarden.

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

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

- perceels- en erfbeplantingen;
- kleinschaligheid alsmede de bescherming en/of herstel van de landschappelijke waarde, zoals deze tot uitdrukking komt in de voorkomende landschapselementen (houtwallen, -singels en bosjes) afzonderlijk en als samenhangend onderdeel van de (oorspronkelijke) verkavelingsstructuur, ter plaatse van de aanduiding 'landschapselement';
- verkavelingsstructuur zoals deze tot uitdrukking komt in het verkavelingspatroon en de dat patroon ondersteunende landschapselementen, ter plaatse van de aanduiding 'verkavelingsstructuur';
- openheid, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'landschapselement';
- g. landschapselement, ter plaatse van de aanduiding 'Landschapselement' geldt dat hier karakteristieke en waardevolle bestanddelen van het betreffende landschap voorkomen, zoals houtwallen, houtsingels, bosjes en microreliëf;

3.2 Bouwregels

Op de voor '**Agrarisch**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.1 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor bouwwerken geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. (ruw)voedersilo's, kunstmestsilo's, kuilvoerplaten en hooibergen zijn niet toegestaan;
- b. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak, bedraagt de maximale bouwhoogte 2,5 m;
- c. voor het realiseren van een zonneveld voor het opwekken van energie voor eigen gebruik, gelden de volgende richtlijnen en voorwaarden:
 1. een zonneveld is alleen mogelijk als er geen passend dakoppervlak beschikbaar is;
 2. het realiseren van een zonneveld op de voor Agrarisch aangewezen gronden grenzend aan het bestaande erf (woonbestemming) is alleen toegestaan als binnen de woonbestemming sprake is van te veel schaduwwerking;
 3. de oppervlakte niet groter is dan 50 m²;
 4. het geheel wordt landschappelijk ingepast, inclusief een groenafscheiding en een maximale hoogte zoals aangegeven is in de welstandsnota.

3.3 Nadere eisen

- a. Ter uitvoering en met inachtneming van het gestelde in lid 3.2 zijn burgemeester en Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, 29e herziening, Oosteinde 65 en Westerveen 54 (ontw erp)

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 12.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijken

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

- a. lid 3.2.1 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.

3.4.2 Afwegingskader

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

- a. de milieusituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. de ruimtelijke kwaliteit;
- e. de vliegveiligheid rond het zweefvliegveld, voor zover de gronden zijn aangeduid met 'luchtverkeer'.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van gronden en opstallen voor een kleinschalig kampeerterrein;
- 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 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 'overige zone - bomenteelt';
- e. buitenopslag voor nevenfuncties.

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

3.6.1 Verbod

Het is verboden op of in de voor '**Agrarisch**' 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 verharderen van agrarische gebiedsontsluitingswegen, (voet- of ruit-)paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 100 m² met uitzondering van:

Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, 29e herziening, Oosteinde 65 en Westerveen 54 (ontw erp)

1. het aanleggen en verharden van wegen ter directe ontsluiting van agrarische percelen en koe- en kavelpaden;
2. het aanbrengen van kuilvoerplaten;
- b. het verwijderen van landschapselementen;
- c. het aanbrengen van beplantingen ten behoeve van de teelt van laan- en parkbomen en boomfruit alsmede bos en andere houtopstanden, voorzover de gronden niet zijn aangeduid met 'overige zone - landschapselement' of 'overige zone - bomenteelt'.

3.6.2 Uitzonderingen

Lid **3.6.1** 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. voor onderhoud- of exploitatiewerkzaamheden;
- f. vanwege verkeersveiligheid.

3.6.3 Toelaatbaarheid

De andere werken en/of werkzaamheden als bedoeld in **3.6.1** 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.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Bevoegdheid

a 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', conform het moederplan bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen' en het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan 8e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen', ten behoeve van bos- en natuurontwikkeling of het verplaatsen van houtopstanden, onder de voorwaarde dat wijziging plaatsvindt met inachtneming van het provinciaal beleid inzake bos- en natuurcompensatie en de Boswet.

3.7.2 Voorwaarden voor wijziging

Wijziging kan uitsluitend plaatsvinden onder de voorwaarden dat:

- a. de natuurlijke en landschappelijke kenmerken zoals bedoeld in lid **3.1** niet worden aangetast;
- b. de infrastructuur ten gevolge van de gewijzigde functie niet wordt verzwaaard. Onder verzwaaard wordt mede verstaan: het verharden van zandwegen;
- c. 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;
- d. de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid wordt aangetoond;
- e. de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven door wijziging niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

met daarbij behorende bebouwing, tuinen en erven.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 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. per bestemmingsvlak is ten hoogste één woning toegestaan, dan wel het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal met dien verstande dat:
 1. aaneengebouwde woningen niet mogen worden gesplitst in vrijstaande woningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' dienen de woningen aaneengebouwd te zijn;
- d. de inhoud van een woning mag niet meer dan 750 m³ bedragen, behalve ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume', waar de aangeduide m³ als maximale inhoudsmaat per woning geldt;
- 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;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - hogere waarde verkeerslawaaï' dient voordat een omgevingsvergunning voor het realiseren van een woning wordt verleend een hogere geluidswaarde te zijn vastgesteld door het bevoegd gezag en te worden voldaan aan de van toepassing zijnde eisen voor de karakteristieke geluidswering uit het Bouwbesluit.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag per woning 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 met uitzondering van de te slopen gebouwen zoals aangegeven in Bijlage 3;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken per woning ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen (m²)' maximaal het aangegeven oppervlakte mag bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestaande bijgebouwen' niet meer mag bedragen dan 150 m²;
- d. de goothoogte mag ten hoogste 3 m bedragen;

- e. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 4,5 m bedragen;
- f. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- g. 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 bij de regels anders is bepaald;
- h. in afwijking van het bepaalde onder f geldt dat bijbehorende bouwwerken tevens zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- i. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan mogen gehandhaafd worden;

4.2.3 *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 mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen;
- 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.

4.3 **Nadere eisen**

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:
 1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. een goede woonsituatie;
 3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
 4. de verkeersveiligheid;
 5. de sociale veiligheid.
- b. Voor een besluit tot nadere eis geldt de in lid 12.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

4.4 **Afwijken van de bouwregels**

4.4.1 *Afwijken*

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

- a. lid 4.2.1 onder g en toestaan dat de goothoogte van een hoofdgebouw wordt vergroot tot niet meer dan 2 m;
- b. lid 4.2.1 onder i ten behoeve van een verhoging of verlaging van de dakhelling, dan wel de toepassing van een platte dakafdekking;
- c. lid 4.2.2 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;
- d. lid 4.2.2 onder c en toestaan dat de goothoogte wordt verhoogd tot maximaal 4 meter.
- e. lid 4.2.2 onder f 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 4.2.2 sub f opgenomen afstand te voldoen.
- f. lid 4.2.2 onder f en toestaan dat de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de woning

- meer dan 15 m mag bedragen.
- g. lid 4.2.2 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.
 - h. lid 4.2.1 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.
 - i. in 4.2.3 onder c lid 2 als aannemelijk is gemaakt dat niet binnen de woonbestemming of aansluitend een zonneveld opgericht kan worden.
 - j. lid 4.2.3 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.

4.4.2 *Afwegingskader*

Een in lid 4.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien 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.

4.5 **Specifieke gebruiksregels**

4.5.1 *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 of recreatiewoning of recreatief nachtverblijf of gastenverblijf;

4.5.2 *Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing Oosteinde 65*

- a. het gebruiken van en het in gebruik laten nemen van nieuwe bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing 1' zoals opgenomen in de bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen volgens het in Bijlage 1 opgenomen Erfinrichtingsplan Oosteinde 65 om tot een goede landschappelijke inpassing te komen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder b mogen gronden en bouwwerken zoals opgenomen in de bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 12 maanden nadat de omgevingsvergunning voor de nieuwe bouwwerken onherroepelijk is geworden uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen volgens het in Bijlage 1 opgenomen gehele Erfinrichtingsplan Oosteinde 65 om tot een goede landschappelijke inpassing te komen.

4.5.3 *Voorwaardelijke verplichting sloop*

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval wordt gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van nieuwe bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting sloop' overeenkomstig de bestemmingsomschrijving zonder de afgeronde sloop van de gebouwen volgens de in Bijlage 3 opgenomen sloopopgave;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de

bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat 12 maanden na het tijdstip van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan geheel uitvoering is gegeven aan de sloop/ het verwijderen van in Bijlage 3 aangegeven gebouwen.

4.5.4 *Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing Westerveen 54*

- c. het gebruiken van en het in gebruik laten nemen van nieuwe bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing 2' zoals opgenomen in de bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen volgens het in Bijlage 2 opgenomen Erfinrichtingsplan Westerveen 54 om tot een goede landschappelijke inpassing te komen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b mogen gronden en bouwwerken zoals opgenomen in de bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 12 maanden nadat de omgevingsvergunning voor de nieuwe bouwwerken onherroepelijk is geworden uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen volgens het in Bijlage 2 opgenomen gehele Erfinrichtingsplan Westerveen 54 om tot een goede landschappelijke inpassing te komen.

4.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

4.6.1 *Afwijken voor boerderijkamers*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.5 ten behoeve van recreatief nachtverblijf in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (boerderijkamers), onder de voorwaarden dat:

- a. de hiertoe aan te wenden oppervlakte van de bij de woning behorende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen ten hoogste 200 m² bedraagt;
- b. de oppervlakte per boerderijkamer niet meer dan 50 m² bedraagt;
- c. het aantal slaapplekken niet meer dan 15 bedraagt;
- d. de afstand tot de woning niet meer dan 25 meter bedraagt;
- e. wordt voorzien in landschappelijke inpassing in welk kader een erfinrichtingsplan dient te worden opgesteld;
- f. de aanvrager kenbaar maakt op welke wijze permanente bewoning wordt tegengegaan.

4.6.2 *Afwijken voor gastenverblijf*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.5 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.

4.6.3 *Afwegingskader*

Een in lid 4.6.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. een goede woonsituatie;
- b. de verkeersaantrekkende werking, in relatie tot de bestaande verkeersintensiteiten, slechts in beperkte mate mag toenemen en de bestaande infrastructuur niet mag worden verzwakt. 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.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 Bevoegdheid

a Wijziging van voormalige boerderijen naar andere functies

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 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;

4.7.2 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 verzwaaard wordt mede verstaan: het verharderen 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 5 Waarde - Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.1.1 Voorrangsregeling

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

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden met:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
 - de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een gekwalificeerd deskundige.
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 50 m² en;
 3. een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en geen heiwerkzaamheden nodig zijn.

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

5.3.1 Verbod

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

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

- horende constructies, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak meer is dan 50 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- e. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak van de aanlegwerken meer is dan 50 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
 - f. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
 - g. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
 - h. het aanleggen van bos of boomgaard;
 - i. het rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
 - j. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
 - k. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in de aangeduide gronden kunnen aantasten.

5.3.2 *Uitzondering op verbod*

Het verbod van lid 5.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 5.3 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.

5.3.3 *Afwegingskader*

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 5.3 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen 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 blijken de aanvraag worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteit niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden met:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - 3. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een gekwalificeerd deskundige.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 5

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.1.1 Voorrangsregeling

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

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden met:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
 - de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een gekwalificeerd deskundige.
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m²;
 3. een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en geen heiwerkzaamheden nodig zijn.

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

6.3.1 Verbod

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

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

- horende constructies, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak meer is dan 2.500 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- e. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak van de aanlegwerken meer is dan 2.500 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
 - f. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
 - g. het aanleggen van bos of boomgaard;
 - h. het rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
 - i. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
 - j. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in de aangeduide gronden kunnen aantasten.

6.3.2 *Uitzondering op het verbod*

Het verbod van lid 6.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 6.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2.500 m² 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.

6.3.3 *Afwegingskader*

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 6.3 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerkzijnde, of van werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken werkzaamheden toelaatbaar, indien:

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene gebruiksregels

8.1 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.

8.2 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 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Bomenteelt

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

9.2 Landschapselement

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landschapselement' geldt dat hier karakteristieke en waardevolle bestanddelen van het betreffende landschap voorkomen, zoals houtwallen, houtsingels, bosjes en microreliëf.

Artikel 10 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:

10.1 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

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

10.1.1 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 10.1 onder a en toestaan dat er meerdere windturbines van ten hoogste 15 m (as-hoogte) worden gebouwd onder de voorwaarde dat:
 1. aangetoond wordt dat er meerdere windturbines van ten hoogste 15 m (as-hoogte) nodig zijn voor het eigen energieverbruik en;
 2. 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;
- b. lid 10.1 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.
- c. lid 10.1 onder a en toestaan dat één of meerdere windturbine(s) met een as-hoogte tot 20 m worden gebouwd onder de voorwaarden dat:
 1. 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;
 2. aantoonbaar is gemaakt dat één of meerder windturbine(s) hoger dan 15 m, maar maximaal 20 m nodig zijn voor het eigen energieverbruik.
- d. lid 10.1 onder a en toestaan dat één of meerdere windturbine(s) met een as-hoogte van 20 tot 25 m gebouwd wordt onder de voorwaarden dat:
 1. 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;
 2. 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;
 3. er aangetoond wordt dat er een combinatie wordt gemaakt met zonne-energie voor de opwek ter grootte van het eigen energieverbruik, waarbij geldt dat:
 - dit bij voorkeur zon op dak moet zijn;
 - indien zon op dak aantoonbaar niet haalbaar is, dit via een zonnenveld op eigen erf moet zijn.

10.1.2 Afwegingskader

- a. Bij de beoordeling van de regel in lid 10.1 dient mede betrokken te worden de mate waarin de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen functies en waarden worden geschaad, de waarborging van de ruimtelijke uitstraling van de bestemming en de landschappelijke inpassing.
- b. Indien de onder a genoemde belangen onevenredig worden geschaad wordt aan de in 10.1.1 genoemde afwijkingsbevoegdheid geen toepassing gegeven.
- c. Als voorwaarde voor het verlenen van de genoemde omgevingsvergunning in lid 10.1 en het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid in 10.1.1 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 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijkingsbevoegdheid

11.1.1 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 bouw/gebruiksplan;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, zonder dak en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. de bestemmingsregels en toestaan dat de grenzen van het 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 bestemming '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.

11.1.2 Afwegingskader

Een in **11.1.1** 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.

11.1.3 Nadere eisen

- a. Het college van burgemeester en wethouders kunnen ten aanzien van het bepaalde in artikel 11.1.1 onder i, nadere eisen 'Voor inwoning in de gemeente Dalfsen' stellen.
- b. Voor een besluit tot nadere eis geldt de in artikel 12 lid 12.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

11.1.4 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 12 Algemene procedureregels

12.1 Nadere eis

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

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

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Wijzigingsbevoegdheid

13.1.1 Aanpassen dubbelbestemming Waarde Archeologie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door:

- a. de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 5' 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.

13.1.2 Verschuiven bestemmingsvlak Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 lid 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 4 Wonen** van overeenkomstige toepassing is.

Artikel 14 Overige regels - Algemeen

14.1 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 15 Overige regels - Vellen houtopstanden

15.1 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 Plantenziektenwet, 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.

Waarbij deze uitzondering niet geldt niet voor houtopstanden die in het kader van de in lid 15.2 opgenomen herplantplicht of andere (private) overeenkomst met een bestuursorgaan zijn aangeplant.

15.2 Herplantplicht

Het college van burgemeester en wethouders kan bij de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 15.1 en de toestemming als bedoeld in artikel 15.1 sub 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 kan ook worden gesteld als het vellen al zonder de benodigde vergunning en/of toestemming volgens artikel 15.1 sub 8 is uitgevoerd.

15.3 Afwegingskader omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 15.1 wordt geweigerd als de belangen van de verlening niet opwegen tegen het belang van behoud van de houtopstand op basis van één of meer van de volgende waarden:

- a. natuur- en milieuwaarden;
- b. landschappelijke waarden;
- c. cultuurhistorische en archeologische waarden;
- d. waarden van stads- en dorpsschoon;
- e. waarden voor recreatie en leefbaarheid.

Artikel 16 Overige regels - Parkeren

16.1 Parkeer, laad- en losruimte

16.1.1 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.

16.1.2 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.1.1 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.

16.1.3 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met de bestemmingen wordt in ieder geval verstaan het (laten) gebruiken van ruimte(n) voor het bepaalde in lid 16.1.1 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 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

17.1.1 *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.

17.1.2 *Afwijking*

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van **17.1.1** een omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in **17.1.1** met maximaal 10%.

17.1.3 *Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken*

17.1.1 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.

17.2 Overgangsrecht gebruik

17.2.1 *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.

17.2.2 *Verbod verandering strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in **17.2.1**, 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.

17.2.3 *Verbod hervatting strijdig gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in **17.2.1**, 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.

17.2.4 *Uitzondering op het overgangsrecht gebruik*

17.2.1 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 18 Slotregel

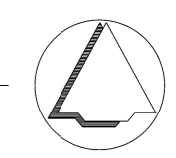
Deze regels worden aangehaald als:

"Regels van het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, 29e herziening, Oosteinde 65 en Westerveen 54".



- Plangebied**
- Plangrens
- Bestemmingen**
- A Agrarisch
 - W Wonen
- Dubbelbestemmingen**
- WR-A3 Waarde - Archeologie 3
 - WR-A5 Waarde - Archeologie 5
- Gebiedsaanduidingen**
- geluidzone - hogere waarde verkeerslawaa
 - bomenteelt
 - landschapselement
 - overige zone - voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing 1
 - overige zone - voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing 2
- Bouwaanduidingen**
- [aeg] aaneengebouwd
 - [bg] bijgebouwen
 - [sba-bbg] specifieke bouwaanduiding - bestaande bijgebouwen
 - [sba-vvs] specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting sloop
- Maatvoering**
- 2 maximum aantal wooneenheden
 - 19 maximum oppervlakte bijgebouwen (m2)
 - 375 maximum volume (m3)
- Verklaring**
- Ondergrond

Gemeente Dalfsen



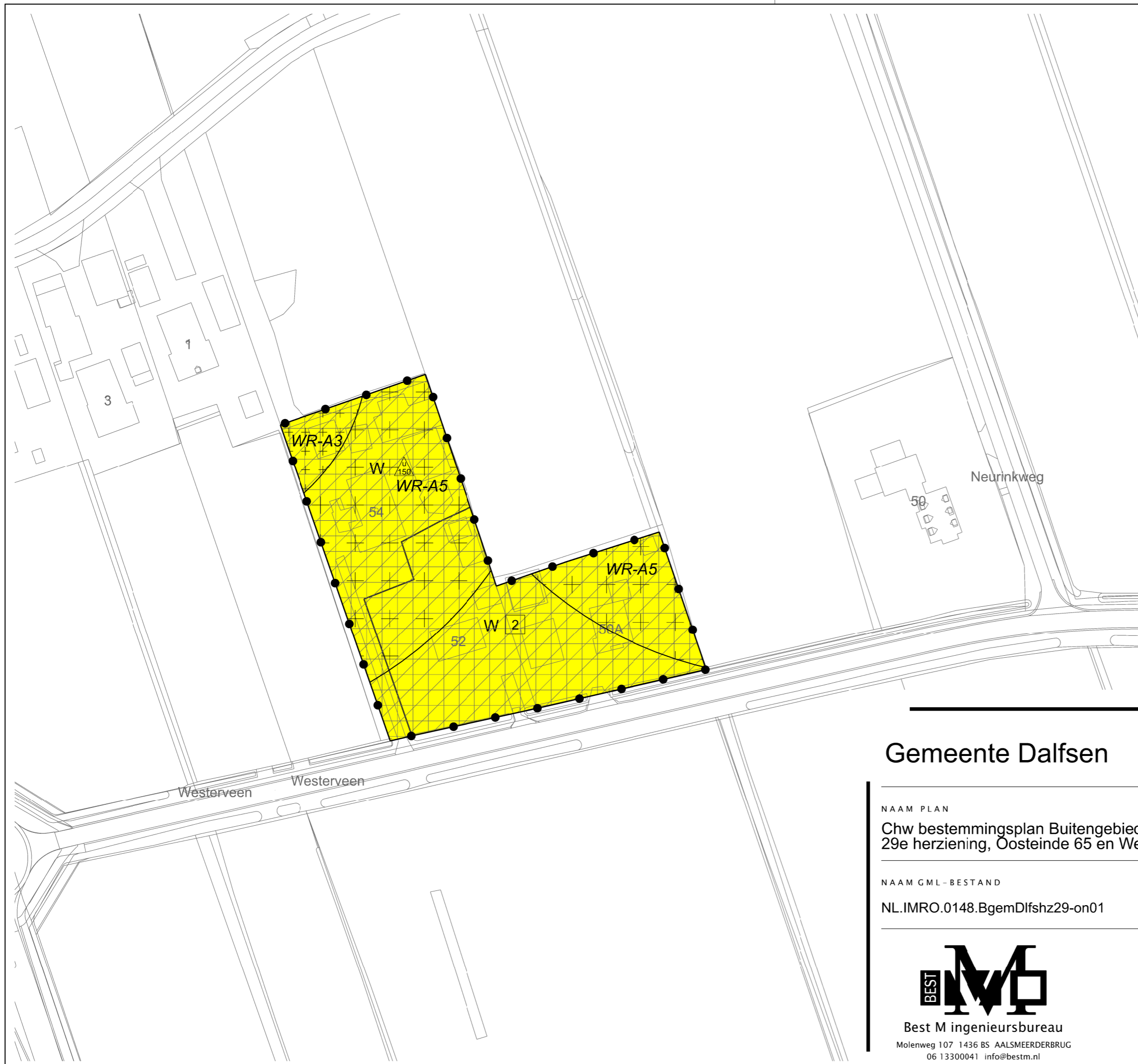
NAAM PLAN
 Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen,
 29e herziening, Oosteinde 65 en Westerveen 54

NAAM GML-BESTAND	DATUM	BLAD VAN BLADEN	FORMAAT
NL.IMRO.0148.BgemDlfshz29-on01	29-11-2023	1 VAN 2	A3

BEST
IMRO
 Best M ingenieursbureau
 Molenweg 107 1436 BS AALSMEERDERBRUG
 06 13300041 info@bestm.nl

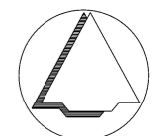
BJZ.nu
 ruimtelijke plannen en advies
 Twentepoort Oost 16A 7609 RG Almelo
 0546 454466 www.bjz.nu

TEKENAAR	SCHAAL
MvL	1 : 1500



- Plangebied**
- Plangrens
- Bestemmingen**
- A Agrarisch
 - W Wonen
- Dubbelbestemmingen**
- WR-A3 Waarde - Archeologie 3
 - WR-A5 Waarde - Archeologie 5
- Gebiedsaanduidingen**
- geluidzone - hogere waarde verkeerslawaaai
 - bomenteelt
 - landschapselement
 - overige zone - voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing 1
 - overige zone - voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing 2
- Bouwaanduidingen**
- [aeg] aaneengebouwd
 - [bg] bijgebouwen
 - [sba-bbg] specifieke bouwaanduiding - bestaande bijgebouwen
 - [sba-vvs] specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting sloop
- Maatvoering**
- 2 maximum aantal wooneenheden
 - 19 maximum oppervlakte bijgebouwen (m2)
 - 375 maximum volume (m3)
- Verklaring**
- Ondergrond

Gemeente Dalfsen



NAAM PLAN
 Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen,
 29e herziening, Oosteinde 65 en Westerveen 54

NAAM GML-BESTAND	DATUM	BLAD VAN BLADEN	FORMAAT
NL.IMRO.0148.BgemDlfshz29-on01	30-11-2023	2 VAN 2	A3

BEST M ingenieursbureau
 Molenweg 107 1436 BS AALSMEERDERBRUG
 06 13300041 info@bestm.nl

BJZ.nu
 ruimtelijke plannen en advies
 Twentepoort Oost 16A 7609 RG Almelo
 0546 454466 www.bjz.nu

TEKENAAR	SCHAAL
MvL	1:1000