

## Informatie voor de raad

<b>Onderwerp</b>	-	Ontwerpbestemmingsplan Den Hulst 29-33a
<b>Portefeuillehouder</b>	-	A. Schuurman (wethouder)
<b>Eenheid</b>	-	Ruimtelijke Ontwikkeling
<b>Contactpersoon</b>	-	Jannie van Beesten
<b>Contactgegevens</b>	-	j.vanbeesten@dalfsen.nl
<b>Openbaarheid</b>	-	Openbaar

**Behandeld in collegevergadering van**  
**Behandeling in raadsvergadering van**

19 september 2023  
16 oktober 2023

---

### **Kernboodschap:**

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

Het besluit om het Ontwerpbestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, 28e herziening Den Hulst 29-33A" ter inzage te leggen.

### **Toelichting:**

De "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, 28e herziening Den Hulst 29-33A" te Nieuwleusen heeft betrekking op het perceel Den Hulst 29-33a te Nieuwleusen met de bestemming Detailhandel met de aanduiding volumineus. In 2009 is het toenmalige bestemmingsplan gewijzigd omdat de op het perceel aanwezige beddenspecialist zijn bebouwingsoppervlak wilde verdubbelen. Hier is destijds mee ingestemd, onder de voorwaarde dat de aanwezige woning Den Hulst 29 zou worden gesloopt. Inmiddels is de markt dermate gewijzigd en heeft tot op heden de uitbreiding van de detailhandelsbebouwing niet plaatsgevonden. De woning is niet gesloopt en is nog steeds in goede staat. De eigenaar wenst nu af te zien van het grootste deel van de uitbreidingsmogelijkheden en de woning als reguliere woning te behouden. Alleen een opslagloods van 800 m<sup>2</sup> ( 20x40 meter) zal alsnog worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

### **Financiën:**

Er is geen overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten, omdat de mogelijkheden op het perceel alleen maar worden ingeperkt en planschade hierdoor niet in de verwachting ligt Voor het in behandeling nemen van de herziening van het bestemmingsplan, zijn leges in rekening gebracht bij initiatiefnemer

### **Communicatie:**

Het ontwerpbestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt.

### **Vervolg:**

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

### **Bijlagen:**

Het ontwerpbestemmingsplan (toelichting, regels en plankaart)

---

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester  
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris  
H.J. van der Woude

**BESTEMMINGSPLAN**

**‘Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, 28e  
herziening Den Hulst 29-33A’**

Planstatus: ontwerp

Datum: 2023-09-04

IMRO code: NL.IMRO.0148.NKernen2016hz28-on01

## **TOELICHTING**



# Inhoudsopgave

<b>Inhoudsopgave</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Inleiding</b> .....	<b>5</b>
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Ligging plangebied.....	5
1.3 Vigerende bestemmingsplannen .....	7
1.4 De bij het plan behorende stukken .....	7
1.5 Opzet van de toelichting.....	7
<b>2. Planbeschrijving</b> .....	<b>9</b>
2.1 Inleiding .....	9
2.2 Huidige situatie.....	9
2.3 Toekomstige situatie .....	10
2.4 Strijdigheid vigerend bestemmingsplan.....	10
<b>3. Relevant ruimtelijk beleid</b> .....	<b>11</b>
3.1 Inleiding .....	11
3.2 Europees beleid .....	11
3.3 Rijksbeleid .....	11
3.4 Provinciaal beleid .....	13
3.5 Gemeentelijk beleid.....	16
3.6 Conclusie relevant ruimtelijk beleid.....	18
<b>4. Milieu- en omgevingsaspecten</b> .....	<b>19</b>
4.1 Inleiding .....	19
4.2 Bodem .....	19
4.3 Verkeer en parkeren .....	19
4.4 Geluid .....	20
4.5 Luchtkwaliteit .....	20
4.6 Geur .....	22
4.7 Watertoets .....	22
4.8 Ecologie.....	23
4.9 Archeologie en cultuurhistorie .....	24
4.10 Bedrijven en milieuzonering .....	25
4.11 Externe veiligheid .....	26
4.12 Besluit milieu-effectrapportage.....	28
4.13 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten .....	29
<b>5 Toelichting op de regels</b> .....	<b>30</b>
5.1 Inleiding .....	30
5.2 Opzet regels .....	30
5.3 Nadere toelichting op de regels .....	32
<b>6. Financiële uitvoerbaarheid</b> .....	<b>34</b>
6.1 Inleiding .....	34
6.2 Exploitatie .....	34
<b>7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b> .....	<b>35</b>
7.1 Inleiding .....	35
7.2 Participatie .....	35
7.3 Overleg .....	35
7.4 Zienswijzen .....	35

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Aan Den Hulst 31-33A is in het verleden, ten behoeve van de vestiging van een beddenspecialzaak, een partiële bestemmingsplanwijziging voor de percelen Den Hulst 29-33 te Nieuwleusen doorlopen. Ten behoeve van de vestiging van de nu aanwezige beddenwinkel en de mogelijke verdere ontwikkeling van een winkelpand aan Den Hulst 29 is destijds voor het totale plangebied de bestemming 'Detailhandel' toegekend. De bestaande woning aan Den Hulst 29 zou ten behoeve van dit plan worden gesloopt.

Inmiddels is de context (o.a. economisch) veranderd en bestaat de wens tot verdere ontwikkeling van het perceel Den Hulst 29 niet meer. Initiatiefnemer is nu voornemens om de bestaande woning te verkopen als reguliere burgerwoning. Het bewonen van de volledige woning als reguliere burgerwoning is echter in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om reguliere bewoning mogelijk te maken is een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk op grond van artikel 3.1 juncto artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. In voorliggende toelichting wordt het initiatief getoetst aan geldende wet- en regelgeving en de bepalingen van een goede ruimtelijke ordening.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich aan Den Hulst 29-33 te Nieuwleusen. Den Hulst (N377) is de gebiedsontsluitingsweg die de kern Nieuwleusen verbindt met de omliggende dorpen in oostelijke en westelijke richting (o.a. Hasselt, Balkbrug en Dedemsvaart). Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Nieuwleusen, sectie M, nummers 18, 1458, 1636 t/m 1641, 1723, 1724, 1878, 1879 en 1881 en heeft een oppervlakte van circa 15.300 m<sup>2</sup>.

Aan de noordzijde grenst het plangebied aan Den Hulst (N377). Ten westen grenst het plangebied aan de woning Den Hulst 35 en de percelen van diverse panden aan de Burgemeester Backxlaan. In zuidelijke richting vormen de percelen van woningen aan De Marke van Leusen en agrarische gronden de planbegrenzing en tot slot geldt dit in oostelijke richting voor een ter plekke aanwezige watergang, een agrarisch perceel en de tuin van de woning aan Den Hulst 27. Onderstaande afbeeldingen geven de ligging van het plangebied weer.



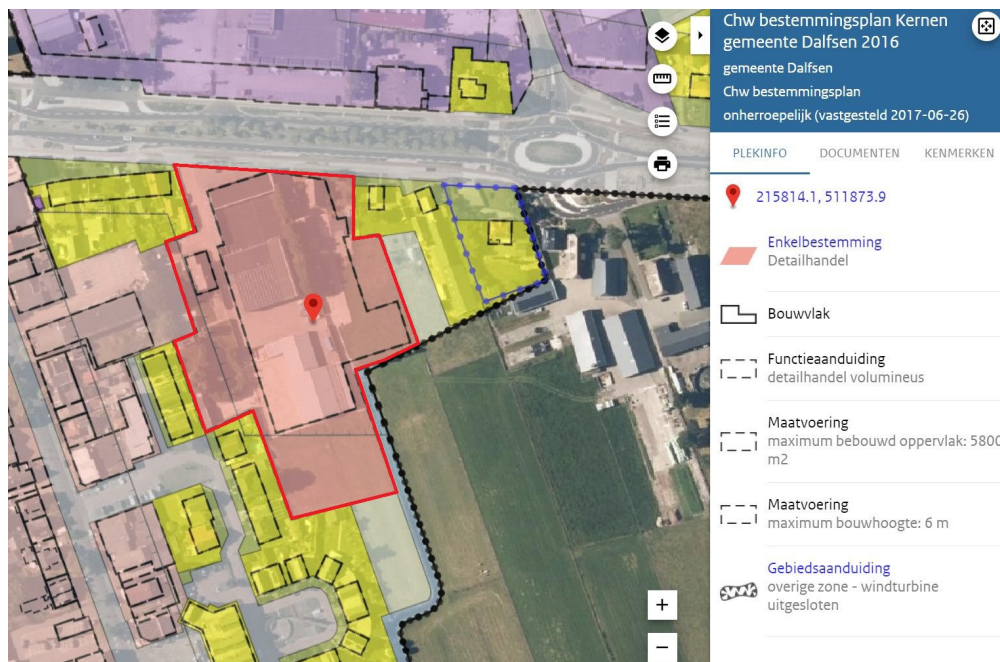
*Ligging plangebied ten opzichte van kern Nieuwleusen (rood omkaderd)*



*Exacte begrenzing plangebied (rood omlijnd)*

### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plekke van het plangebied is het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016', zoals vastgesteld op 26 juni 2017 door de gemeenteraad van Dalfsen, van kracht. Ter plekke van het gehele plangebied geldt de bestemming 'Detailhandel' en voor het gehele plangebied de functieaanduiding 'detailhandel volumineus'. Voor een groot deel van het plangebied is een bouwvlak opgenomen met maatvoeringen 'maximum bebouwd oppervlak: 5.800 m<sup>2</sup>' en 'maximum bouwhoogte: 6 m'. Ter plekke van de bestaande woning aan Den Hulst 33A is een bouwvlak opgenomen met maatvoering 'maximum bouwhoogte: 8 m'. Tot slot is voor een groot deel van het plangebied de gebiedsaanduiding 'overige zone - windturbine uitgesloten' van toepassing. Onderstaande afbeelding geeft de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan ter plekke van het plangebied weer.



Uitsnede verbeelding 'Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016' (plangebied rood omlijnd)

### 1.4 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan '25e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, Den Hulst 29-33A' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek. nr. NL.IMRO.0148.NKernen2016hz25-on01);
- regels;
- toelichting.

De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en moeten samen "gelezen" worden. Op de verbeelding zijn de bestemmingen binnen het plangebied aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels en bepalingen gekoppeld om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. de toelichting is niet juridisch bindend, maar vormt de onderbouwing voor het totstandkomen van het bestemmingsplan.

### 1.5 Opzet van de toelichting

Het tweede hoofdstuk van deze toelichting geeft een beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie. In hoofdstuk drie en vier wordt het bouwplan getoetst aan respectievelijk het relevante



ruimtelijke beleid en milieu- en omgevingswaarden. Hoofdstuk vijf bevat een toelichting op de regels. In hoofdstuk zes en zeven komen achtereenvolgens de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan aan de orde.

## 2. Planbeschrijving

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden zowel de huidige als de toekomstige situatie van het plangebied beschreven. Daarnaast wordt aangegeven op welke punten de voorgenomen ontwikkeling strijdig is met het vigerende bestemmingsplan.

### 2.2 Huidige situatie

#### Den Hulst 29

Aan Den Hulst 29 bevindt zich op dit moment een vrijstaande woning die regulier wordt bewoond. Oorspronkelijk was het plan om de woning te slopen en een tweede winkelpand (qua uitstraling vergelijkbaar met Bos Bedden) hier te realiseren. Achter de bestaande woning bevinden zich een aantal bijgebouwen.



*Bestaande woning Den Hulst 29, met op de achtergrond één van de bijgebouwen*

#### Den Hulst 31-33

Op de adressen Den Hulst 31-33 bevindt zich het winkelpand van Bos Bedden. Het winkelpand heeft een grondoppervlak van circa 3.470 m<sup>2</sup>. Aan de voorzijde van het terrein bevinden zich de parkeerplekken voor bezoekers van de winkel. Ten westen van de winkel is een oprit voor de achtergelegen woning.



*Beddenspeciaalzaak aan Den Hulst 31-33, gezien vanaf Den Hulst*

### **Den Hulst 33A**

Op het achterterrein bevindt zich de woning Den Hulst 33A. Via een oprit aan Den Hulst, ten westen van de beddenspeciaalzaak, is de woning per auto bereikbaar. Voor langzaam verkeer is de woning ook bereikbaar via een parkeerterrein aan de Burgemeester Backxlaan. De woning wordt momenteel regulier bewoond, zonder binding met de naastgelegen detailhandelsfunctie.

### **Achterterrein**

Op het achterterrein ten zuiden van de beddenspeciaalzaak bevinden zich nog een grote schuur met een paardenbak, een grote vijver en een paar kleine bijgebouwtjes. Verder is hier voornamelijk ruimte voor laden en lossen ten behoeve van de beddenwinkel.

## **2.3 Toekomstige situatie**

In de toekomstige situatie vinden er fysiek geen veranderingen plaats binnen het plangebied. De bestaande woning aan Den Hulst 29 wordt reeds regulier (zonder binding met de naastgelegen beddenspeciaalzaak) bewoond. Initiatiefnemer is voornemens de woning als reguliere woning te verkopen. De overige functies binnen het plangebied blijven ongewijzigd aanwezig.

## **2.4 Strijdigheid vigerend bestemmingsplan**

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op het gebruik van de woning aan Den Hulst 29 als reguliere woning. Binnen de ter plekke geldende bestemming 'Detailhandel' van het vigerende 'Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016' is wonen uitsluitend toegestaan:

- ter plaatse van de aanduiding 'wonen', al dan niet ten behoeve van het bedrijf, op de begane grond in het bestaand aantal woningen;
- daar waar geen aanduiding 'wonen' is opgenomen, uitsluitend op de verdieping(en) in het bestaand aantal woningen.

Ter plaatse van de beddenspeciaalzaak bevinden zich geen bestaande woningen op de verdieping. Ter plekke van de woning aan Den Hulst 29 is geen aanduiding 'wonen' opgenomen. Derhalve is het volledig regulier bewonen van deze woning in strijd met de bestemmingsregels van de bestemming 'Detailhandel'.

Om het voorgenomen initiatief juridisch-planologisch mogelijk te maken is een partiële bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

## 3. Relevant ruimtelijk beleid

### 3.1 Inleiding

### 3.2 Europees beleid

#### 3.2.1 Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit

In de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit worden de grondbeginselen van het Europese luchtkwaliteitsbeleid gegeven. De doelstellingen van dit beleid zijn het omschrijven en vastleggen van de luchtkwaliteit om de schade voor mens en milieu te voorkomen, verhinderen of te verminderen, de luchtkwaliteit te kunnen beoordelen, de bevolking te kunnen informeren over de kwaliteit van de lucht en het in stand houden van of verbeteren van de kwaliteit. In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) van 15 november 2007 is de Europese kaderrichtlijn opgenomen in Nederlandse wetgeving. In paragraaf 4.5 worden de gevolgen voor de luchtkwaliteit beschreven als gevolg van het realiseren van het plan.

#### 3.2.2 Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om een gecoördineerd beheer in alle Europese stroomgebieden te realiseren, de waterkwaliteit verder te verbeteren en het publiek sterker bij het waterbeheer te betrekken. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. De gevolgen voor de realisatie van het plan worden beschreven in paragraaf 4.7.

#### 3.2.3 Natura 2000

Om de natuur in Europa te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie (EU) samen aan Natura 2000: een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden in alle lidstaten. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU-beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit. De Nederlandse bijdrage hieraan bestaat uit 162 gebieden. Natura-2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en Habitatrichtlijn (1992), die zijn opgenomen in de Natuurbeschermingswet. In beide richtlijnen staan ook maatregelen voor soortenbescherming. Deze zijn opgenomen in de Flora- en faunawet. In en rond Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten geldt voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de natuur een vergunningplicht. Activiteiten uitvoeren zonder vergunning is strafbaar. In paragraaf 4.8 wordt besproken in hoeverre de beoogde ontwikkeling de aanwezige natuurwaarden raakt.

#### 3.2.4 Verdrag van Malta

Het Europese Verdrag van Malta uit 1992 regelt de bescherming van archeologisch erfgoed, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Nederland heeft dit verdrag ondertekend en goedgekeurd. Invoering ervan gebeurt onder meer door de Wet op de archeologische monumentenzorg. In paragraaf 4.9 wordt beschreven op welke manier wordt omgegaan met archeologische en cultuurhistorische waarden.

### 3.3 Rijksbeleid

#### 3.3.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de Nationale Omgevingsvisie, de NOVI, geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Met de NOVI wordt beoogd een perspectief te bieden om grote opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie,

bereikbaarheid en woningbouw aan te pakken. Hierbij is omgevingskwaliteit, een combinatie van ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit, het kernbegrip.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Centraal bij de afweging van diverse belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als de ondergrond, zogenaamd 'omgevingsinclusief' beleid. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

De NOVI gaat vergezeld van een Uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan de eigen rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda is onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op verschillende beleidsterreinen opgenomen. De Uitvoeringsagenda wordt, indien nodig, jaarlijks geactualiseerd.

Gezien de omvang en impact van onderhavig initiatief kan worden geconcludeerd dat geen nationale belangen zoals verwoord in de NOVI worden geraakt.

### **3.3.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

De basis van juridische borging van de realisatie van de nationale belangen ligt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Barro geeft juridische kaders voor borging van het ruimtelijke rijksbeleid. Het Barro is in werking getreden op 30 december 2011. In het Barro wordt een aantal onderwerpen dat van rijksbelang is concreet benoemd.

Gezien de omvang en impact van onderhavig initiatief kan worden geconcludeerd dat geen strijdigheden optreden met de in het Barro opgenomen juridische kaders voor realisatie van nationale belangen.

### **3.3.3 Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid**

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) verlangt niet alleen dat verantwoordelijkheden en belangen worden benoemd, maar ook dat inzichtelijk is hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het Rijk heeft de nationale ruimtelijke belangen opgenomen in de zogenaamde 'Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid'. Nationale ruimtelijke belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid een specifieke verantwoordelijkheid neemt, hetgeen blijkt uit de inzet van diverse bevoegdheden en instrumenten om deze belangen te behartigen en te realiseren. Het overzicht van nationale belangen in de Realisatieparagraaf is gebaseerd op een zorgvuldige analyse van de Planologische Kernbeslissingen (PKB's) van het Rijk. De uitspraken in deze PKB's zijn op een beleidsneutrale wijze, dat wil zeggen inhoudelijk ongewijzigd, verwerkt in het overzicht van nationale ruimtelijke belangen, aangevuld en waar aan de orde geactualiseerd. Een beperkt aantal belangen zal worden geborgd met de (toekomstige) AMvB Ruimte.

Het Rijk geeft met deze werkwijze een transparante en scherp geselecteerde invulling aan de sturingsfilosofie 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Het resultaat hiervan is een heldere en scherpe markering van datgene wat centraal moet. Hierdoor wordt niet alleen voor medeoverheden duidelijk wanneer afstemming moet worden gezocht met het Rijk, maar wordt ook voor burgers, maatschappelijke en andere private organisaties duidelijk waar het Rijk voor staat. De Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie.

### **3.3.4 Ladder voor duurzame verstedelijking**

#### **3.3.4.1 Wettelijk kader**

Met ingang van 1 oktober 2012, is in artikel 3.1.6, tweede en derde lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: de Ladder) opgenomen. In de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet vanaf genoemde datum beschreven worden dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Naast voor bestemmingsplannen is deze onderbouwingsplicht van overeenkomstige toepassing voor andere planologische besluiten, zoals de omgevingsvergunning voor het buitenplannen afwijken, het uitwerkings- en wijzigingsplan en de provinciale ruimtelijke verordening. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6, tweede en derde lid Bro (de Ladder) gewijzigd. Per genoemde datum is het de bedoeling dat bij het toepassen van de Ladder wordt beschreven welke behoefte aan de ontwikkeling bestaat, en als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, een motivering waarom niet binnen het bestaande stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De twee treden van de Ladder schrijven vooraf geen bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling. De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro. In artikel 1.1.1 Bro worden de relevante begrippen 'stedelijke ontwikkelingen' en 'bestaand stedelijk gebied' gedefinieerd:

- Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen;
- Bestaand stedelijk gebied (BSG): 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.

#### **3.3.4.2 Toets op voorgenomen ontwikkeling**

##### **Nieuwe stedelijke ontwikkeling**

Alvorens de twee treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking uit te werken, dient allereerst de vraag beantwoord te worden of het voorgenomen plan te beschouwen is als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Voor plannen die betrekking hebben op 'wonen' geldt conform jurisprudentie (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953) dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling wanneer het plan een toevoeging van 12 of meer woningen behelst. In onderhavig plan worden geen nieuwe woningen gerealiseerd, maar wordt uitsluitend de bestaande woning aan Den Hulst 29 bestemd als 'Wonen' teneinde reguliere bewoning van de volledige woning mogelijk te maken. Derhalve is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en wordt geconcludeerd dat onderhavig planvoornemen niet in strijd is met de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

#### **3.3.5 Conclusie**

De voorgenomen ontwikkeling raakt geen nationale ruimtelijke belangen en voldoet aan de criteria van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

### **3.4 Provinciaal beleid**

#### **3.4.1 Omgevingsvisie Overijssel, Beken kleur (geconsolideerd)**

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

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

#### *Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel*

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen 'of, waar en hoe' centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etc. kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen 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.

Onderhavig plan voorziet in de wijziging van de bestemming 'Detailhandel' naar 'Wonen' ter plekke van de bestaande woning aan Den Hulst 29 teneinde de woning volledig regulier te kunnen bewonen. Met deze planologische wijziging wordt een bestaande woning geschikt gemaakt voor reguliere bewoning, waarmee sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik en het benutten van bestaande bebouwing. Het planvoornemen leidt niet tot een groter ruimtebeslag en is derhalve niet in strijd met de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel.

#### **3.4.2 Omgevingsverordening Overijssel**

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

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

### **Stedelijke laag**

Het plangebied bevindt zich binnen de gebiedsaanduiding 'Stedelijke laag: Woonwijken 1955 – nu'. Normen worden hier niet voorgeschreven. Wel wordt als richting aangegeven dat nieuwe bebouwing zich voegt in de aard, maat en karakter van het grotere geheel. Daarnaast wordt de locatie op de gebiedskenmerkenkaart als 'Stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Informeel en trage netwerk'. Het informeel trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en de natuurlijke laag toegankelijk en erfahrbaar maakt. De belangrijkste ambitie binnen dit netwerk is om een verschuiving in het verplaatsingsgedrag van auto naar fiets plaats te laten vinden.

Het planvoornemen voorziet niet in de toevoeging van nieuwe bebouwing. Met het initiatief blijft de bestaande bebouwing binnen het plangebied behouden. Wel wordt de bestaande woning aan Den Hulst 29 terugbestemd naar 'Wonen', terwijl het achterliggend terrein behouden blijft voor de detailhandelsfunctie. Hiermee ontstaat er een planologisch nieuwe situatie. Omdat eventuele nieuwbouw ten behoeve van de detailhandelsfunctie uitsluitend op het achtererf zal plaatsvinden, vindt er geen aantasting van de uitstraling van het bestaande bebouwingslint langs Den Hulst plaats.

### **Laag van de beleving**

Het plangebied ligt binnen het gedeelte dat wordt aangeduid als "Donkerte". Als richtinggevend kader geldt dat zo weinig mogelijk kunstlicht moet worden toegepast.

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een toename van kunstlicht ten opzichte van de reeds bestaande situatie. Daarnaast wordt opgemerkt dat sprake is van een ontwikkeling in een bestaande kern. Hier is een grotere toepassing van kunstlicht passend en aanvaardbaar, en heeft minder effect op de te behouden 'donkerte' in met name het buitengebied.

### **Natuurlijke laag**

Op het plangebied is de natuurlijke laag 'Hoogveengebieden (in cultuur gebracht)' van toepassing. Binnen deze laag heeft de provincie de ambitie om de hoogveenrestanten in stand te houden en op een aantal plekken het hoogveen opnieuw tot groei te brengen.

Onderhavig plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Er vindt geen nieuwe bebouwing plaats binnen het plangebied. Hiermee is er geen sprake van het in stand houden van de hoogveenrestanten omdat de natuurlijke waarden op deze plek al eerder met de bestaande bebouwing zijn komen te vervallen.

### **Laag van het agrarisch cultuurlandschap**

Het plangebied ligt binnen het landschapstype "Veenkoloniaal landschap". De opgave is de grote maat, de vergezichten en de schoonheid van de moderne landbouw, nieuwe op leefbaarheid en economische veerkracht gerichte ontwikkelingen te koppelen. Daarmee kan tevens het contrast tussen de grote open ruimte en verdichte zones (linten als De Meele en de Burgemeester Backxlaan) worden versterkt. Ruimtelijke aanknopingspunten hiervoor zijn onder meer relictten van het hoogveen, de formele kanalen en wijkenstructuur en royale laanbeplanting.

De planlocatie bevindt zich weliswaar aan de rand van de kern, nabij het agrarisch gebied. Ter plaatse zijn de kenmerken vanuit de 'laag van het agrarisch cultuurlandschap' echter niet meer aanwezig en niet te versterken.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat het planvoornemen niet in strijd is met de relevante uitgangspunten uit de provinciale Omgevingsverordening.

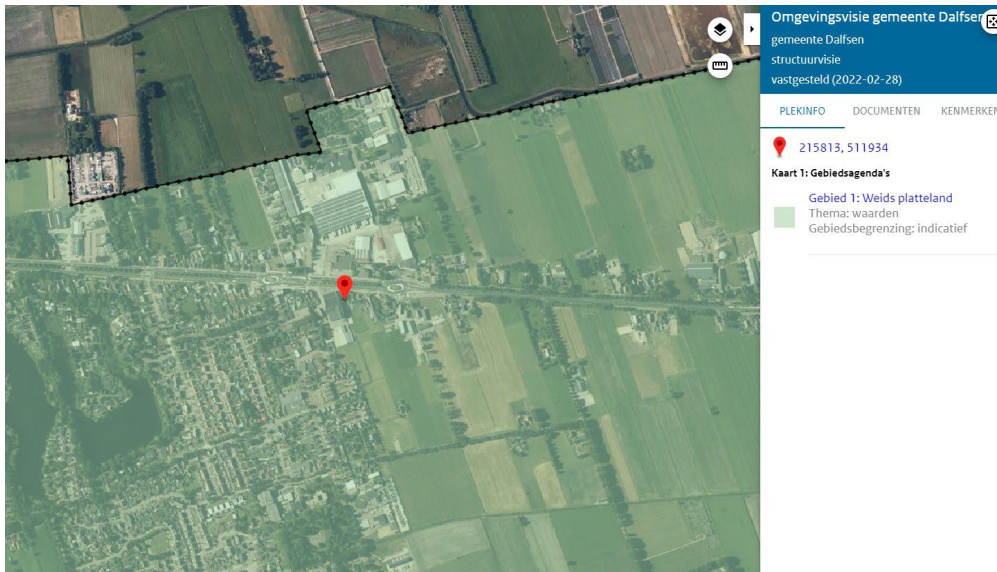


## 3.5 Gemeentelijk beleid

### 3.5.1 Omgevingsvisie Dalfsen

Op 28 februari 2022 is de Omgevingsvisie 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.

In de Omgevingsvisie is de gemeente opgedeeld in deelgebieden. Het plangebied is gelegen in gebied 1 'Weids platteland' (zie onderstaande afbeelding).



Ligging plangebied in gebied 1 'Weids platteland' (aangeduid met rode bolletje)

### Nieuwleusen

De ruimtelijke structuur van Nieuwleusen wordt bepaald door de provinciale weg N377 (Den Hulst), de Burgemeester Backxlaan en de sportvelden. Het huidige noordelijke en zuidelijke deel zijn van oudsher twee aparte kernen/dorpen met elk een eigen centrum: Den Hulst en Nieuwleusen. Door de jaren heen groeiden beide delen weliswaar naar elkaar toe, maar de beide centra bleven. De sportvelden en Kulturhus de Spil vormen de verbinding tussen noord en zuid en zijn het kloppend hart van Nieuwleusen. De Burgemeester Backxlaan verbindt dit alles en vormt de ruggengraat van Nieuwleusen.

De visie voor de kent Nieuwleusen luidt als volgt:

*'Nieuwleusen is een dorp waar het goed wonen, leven en winkelen is. Voorzieningen zijn op peil, maar staan wel onder druk. Het behouden en verbeteren van de leefbaarheid vinden we erg belangrijk.'*

De Omgevingsvisie gaat uit van 4 ambities, waarvoor in elk deelgebied gebiedsspecifieke doelen zijn gesteld. Voor onderhavig initiatief is met name ambitie 2 ('Aantrekkelijke, leefbare kernen voor iedereen') van toepassing. Hiervoor is het volgende doel gesteld voor Nieuwleusen:

*'Voor Nieuwleusen voorzien we een woningbouwopgave gericht op groei. Woningbouw is één van de manieren om de leefbaarheid en aantrekkende werking op peil te houden. In de kern, meer specifiek aan de Burgemeester Backxlaan, liggen veel kansen voor inbreiding. Een goede (stedenbouwkundige) visie hierop ontbreekt nog en is nodig. Wat betreft de uitbreidingslocaties kozen we al eerder voor de lijn dat we de overstap naar de oostzijde van Nieuwleusen maken op het*

*moment dat Westerbouwlanden Noord is volgebouwd. Die keuze wordt door middel van deze Omgevingsvisie herbevestigd.'*

Onderhavig initiatief ziet toe op de wijziging van de bestemming 'Detailhandel' naar 'Wonen' ter plaatse van de bestaande woning aan Den Hulst 29. Hiermee wordt reguliere bewoning van de gehele woning mogelijk gemaakt. Het planvoornemen draagt daarmee bij aan het uitbreiden van de woningvoorraad in Nieuwleusen en is derhalve in overeenstemming met de Omgevingsvisie van de gemeente Dalfsen.

### **3.5.2 Welstandsnota**

De gemeente Dalfsen heeft in 2014 voor haar grondgebied een Welstandsnota opgesteld. In de kernen (bebouwde kommen) van de gemeente Dalfsen heeft het ruimtelijk beleid, vastgelegd in bestemmingsplannen, met name een conserverende en beherende insteek. In de bestemmingsplannen voor de verschillende kernen wordt vermeld dat de stedenbouwkundige karakteristiek van de bebouwing niet mag worden aangetast of dat de uiterlijke kenmerken van de woonsfeer van het betreffende perceel zoveel mogelijk gehandhaafd dienen te blijven.

Onderhavig initiatief voorziet in de planologische wijziging van een bestaande woning teneinde reguliere bewoning mogelijk te maken. De uiterlijke kenmerken van het gebouw wijzigen hierbij niet. Het initiatief is derhalve niet in strijd met de gemeentelijke welstandsnota.

### **3.5.3 Woonvisie**

De Woonvisie 2019-2024 geeft een overzicht van vraag en aanbod op de woningmarkt van Dalfsen en vormt het afstemmingsdocument voor overleg met buurgemeenten. De Woonvisie is door de gemeenteraad van de gemeente Dalfsen vastgesteld op 25 november 2019.

Dit is de opvolger van de Woonvisie gemeente Dalfsen 2016 t/m 2020 die op 30 mei 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld. Er was een actualisatie van de woonvisie nodig omdat de woningmarkt de afgelopen jaren is veranderd. Door het actualiseren van de woonvisie zorgt de gemeente ervoor dat er gestuurd wordt op basis van actuele inzichten en maatregelen worden ingezet die passen bij de huidige woningmarkt.

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

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

Of in één zin samengevat: “goed wonen in de kernen van Dalfsen”. Want je hebt pas écht krachtige dorpen als er goed kan worden gewoond. Deze doelstellingen worden in deze woonvisie 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 moeten terugkeren. Dat 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.

Met het initiatief worden geen nieuwe woningen toegevoegd, uitsluitend wordt voor een bestaande woning reguliere bewoning mogelijk gemaakt. Het planvoornemen is niet in strijd met de gemeentelijke woonvisie.

### **3.6 Conclusie relevant ruimtelijk beleid**

De voorgenomen ontwikkeling raakt geen nationale en provinciale belangen en past binnen het gemeentelijke beleid. Derhalve vormt het relevante ruimtelijke beleid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## 4. Milieu- en omgevingsaspecten

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten beschreven.

### 4.2 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies.

#### 4.2.1 Toetsing

Onderhavig initiatief betreft de wijziging van de bestemming 'Detailhandel' naar 'Wonen' ter plaatse van de woning aan Den Hulst 29. Hoewel er geen bodemroerende werkzaamheden plaatsvinden, dient de bodem ter plekke van de woning te voldoen aan de milieuhygiënische kwaliteit die voor het voorgenomen gebruik is vastgesteld.

In het kader van het voorheen geldende bestemmingsplan '1e herziening bestemmingsplan Nieuwleusen 2007 (Bos Bedden)' is ter plekke van het plangebied een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) uitgevoerd in het kader van de realisatie van het winkelpand aan Den Hulst 31-33. Uit dit onderzoek wordt geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormde voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. Het betreffende verkennend bodemonderzoek dateert uit 2008. In de tussentijd hebben ter plekke van het plangebied, daar waar de bestemming wijzigt naar 'Wonen' (te weten aan Den Hulst 29) geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Derhalve mag aangenomen worden dat de bodemkwaliteit ter plekke nog steeds voldoende zal zijn voor het voorgenomen gebruik.

#### 4.2.2 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

### 4.3 Verkeer en parkeren

#### 4.3.1 Verkeer

Met de uitvoering van onderhavig initiatief wordt reguliere bewoning van de gehele bestaande woning aan Den Hulst 29 mogelijk gemaakt. In de huidige situatie wordt de woning reeds bewoond, waarmee er geen veranderingen zullen optreden in de verkeersgeneratie van het plangebied.

##### 4.3.1.1 Conclusie verkeer

Het aspect 'verkeer' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

#### 4.3.2 Parkeren

Ten aanzien van parkeren is binnen de gemeente Dalfsen de 'Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020', vastgesteld op 10 maart 2020, van toepassing. In deze kadernota zijn per functie normen voor aantallen te realiseren parkeerplaatsen gegeven.

Onderhavig initiatief ziet toe op het wijzigen van de bestemming 'Detailhandel' naar 'Wonen' ter plekke van de bestaande woning aan Den Hulst 29. Hiermee wordt reguliere bewoning van de gehele woning juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Voor het betreffende woningtype (Koop, huis vrijstaand) geldt conform de kadernota voor de ligging in omgeving 'rest bebouwde kom' een parkeernorm van 2,3 parkeerplekken per woning. Op eigen terrein dient derhalve voorzien te worden

in de benodigde parkeerruimte. Het perceel van de woning aan Den Hulst 29 biedt voldoende ruimte om in deze parkeervraag te voorzien.

#### **4.3.2.1 Conclusie parkeren**

Het aspect 'parkeren' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

#### **4.3.3 Conclusie**

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

### **4.4 Geluid**

Het is van belang om mensen te beschermen tegen geluidshinder en tegen nadelige gezondheidseffecten door geluid. Het belangrijkste wettelijke kader hiervoor is de Wet geluidhinder (Wgh). Ook de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) spelen een rol. Op basis van die wetten dient namelijk ook voor het aspect geluid altijd aan een goede ruimtelijke ordening te worden voldaan.

In situaties waarop de Wgh niet van toepassing is, is de bescherming tegen geluid verzekerd doordat er dus sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit is bijvoorbeeld het geval rond wegen waar maximaal 30 km/uur gereden mag worden of bij bedrijven die niet op geluidgezoneerde bedrijventerreinen liggen.

Voor alle functies die gevoelig zijn voor geluid dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening bepaald te worden of er na realisatie van de beoogde ontwikkeling sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### **4.4.1 Toetsing**

##### **Wegverkeerslawaai**

Onderhavig initiatief betreft de wijziging van de bestemming 'Detailhandel' naar 'Wonen' ter plaatse van de bestaande woning aan Den Hulst 29. Hiermee worden geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt, aangezien de woning in de huidige situatie reeds bewoond wordt. Nader onderzoek naar wegverkeerslawaai is derhalve niet aan de orde.

##### **Industrielawaai**

Ook ten aanzien van industrielawaai geldt dat er geen nieuwe geluidgevoelige functies worden mogelijk gemaakt met onderhavig initiatief. Voor wat betreft industrielawaai verandert er derhalve niets in de toekomstige situatie. Nader onderzoek naar industrielawaai is daarmee eveneens niet aan de orde.

#### **4.4.2 Conclusie**

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

### **4.5 Luchtkwaliteit**

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit. In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling 'niet in betekende mate' bijdragen (Luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (Luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

#### *Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (luchtkwaliteitseisen)*

Het Besluit 'niet in betekenende mate' bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- Woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- Woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- Kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Met grenswaarden voor beide stoffen van 40 µg/m<sup>3</sup> komt dit neer op een bijdrage van 1,2 µg/m<sup>3</sup>.

#### *Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen zijn geen gevoelige bestemmingen. De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

#### *Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007*

In deze regeling staan criteria en eisen vastgelegd waaraan de berekeningen en de rekenmodellen moeten voldoen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;
- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;
- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie (onder meer veehouderijen).

#### **4.5.1 Toetsing**

Het voorgenomen plan voorziet uitsluitend in de bestemmingswijziging van 'Detailhandel' naar 'Wonen' ter plaatse van de bestaande woning aan Den Hulst 29, waarmee reguliere bewoning van de gehele bestaande woning wordt mogelijk gemaakt. Er worden hiermee geen nieuwe woningen gerealiseerd. Het initiatief is daarmee aan te merken als 'niet in betekenende mate' bijdragend aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Omgekeerd dient bepaald te worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft luchtkwaliteit ter plekke van de woning aan Den Hulst 29. Hiertoe wordt gebruik gemaakt van de NSL-monitoringstool. Hierbij is het dichtstbijzijnde rekenpunt gelegen aan Den Hulst (Rekenpunt 222220) geraadpleegd en wordt aangegeven dat de optredende concentraties voor NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub>, PM<sub>2.5</sub> en EC lager liggen dan de daarvoor geldende grenswaarden.

#### **4.5.2 Conclusie**

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

#### **4.6 Geur**

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader om te bepalen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de omgeving van veehouderijen. In de Wgv zijn minimumafstanden en maximale waarden voor geurbelasting voor geurgevoelige objecten opgenomen, zodat de objecten beschermd worden tegen geurhinder.

Er geldt een minimumafstand van de buitenzijde van het dierenverblijf tot de buitenzijde van het geurgevoelige object. Deze gevel-tot-gevelafstand geldt voor alle diercategorieën. De volgende minimumafstanden worden gehanteerd:

- 50 meter binnen de bebouwde kom;
- 25 meter buiten de bebouwde kom.

Bij het onderscheid binnen de bebouwde kom/buiten de bebouwde kom gaat het om de ligging van het geurgevoelige object. Of de veehouderij binnen (of buiten) de bebouwde kom ligt, maakt niet uit.

##### **4.6.1 Toetsing**

De voor het plan meest nabijgelegen veehouderijen bevinden zich aan Den Hulst 21A en 19, op respectievelijk circa 100 en 170 meter afstand van de woning aan Den Hulst 29. Het betreffen inrichtingen waar rundvee en schapen worden gehouden. Aangezien voor het rundvee per ministeriële regeling geen geuremissies zijn vastgesteld gelden vaste afstanden. De gemeente Dalfsen heeft op 26 september 2014 de 'Geurverordening gemeente Dalfsen' vastgesteld. In de verordening is opgenomen dat, in afwijking van het bepaalde in artikel 4 lid 1 van de Wet geurhinder veehouderijen, de minimale afstand van een bestaande veehouderij tot een geurgevoelig object in de gemeente Dalfsen binnen de bebouwde kom 50 meter bedraagt. Aan de richtafstand van 50 meter wordt ruimschoots voldaan.

Overige veehouderijen liggen op veel ruimere afstand van het plangebied en vormen geen belemmering. Omgekeerd worden er geen veehouderijen in hun bedrijfsvoering belemmerd, aangezien er ter plekke van de bestaande woning aan Den Hulst 29 reeds gewoond mag worden. Hiermee worden geen nieuwe geurgevoelige objecten aan de omgeving toegevoegd.

##### **4.6.2 Conclusie**

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

#### **4.7 Watertoets**

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te toetsen op water, de zogenaamde watertoets. Het doel van de watertoets is om in een vroeg stadium in overleg te treden met het waterschap over de voorgenomen ontwikkeling. Op basis van het toesturen van het plan heeft het waterschap Drents Overijsselse Delta een wateradvies uitgebracht.

##### **4.7.1 Relevant beleid**

###### **Waterbeheerprogramma 2022 - 2027**

Het waterbeheerprogramma is een belangrijk document. Het bevat de uitwerking van de ambities in onze Watervisie "Meer dan water" en geeft voor de periode 2022 tot en met 2027 aan wat onze maatregelen zijn om het watersysteem, de waterketen en de waterkeringen op orde te brengen. Ook zijn onze maatschappelijke doelen voor duurzaamheid, circulaire bedrijfsvoering, klimaatadaptatie, educatie en voorlichting uitgewerkt. Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 bestaat uit drie delen:

1. Waterbeheerprogramma WDODelta 2022-2027
2. Gebiedsuitwerkingen WBP 2022-2027
3. KRW factsheets en achtergronddocument

In de gebiedsuitwerkingen zijn onze doelen en maatregelen voor de vijf deelgebieden uitgewerkt. De gebiedskenmerken worden beschreven, de ontwikkelingen in het gebied en de doelen en maatregelen zijn uitgebreid toegelicht. Het deel KRW factsheets en het KRW achtergronddocument is opgesteld conform de hiervoor vastgestelde richtlijnen en gemaakte afspraken. Bij het samenstellen van onze programma's gebruikt het waterschap een zogenaamde 'doelenboom', een schematische gestructureerde weergave van de gestelde strategische en operationele doelen en maatregelen.

#### **4.7.2 Toetsing**

In het kader van onderhavig initiatief is op 20 maart 2023 de digitale watertoets doorlopen. Op basis van de ingevoerde antwoorden op de vragen uit de watertoets komt het waterschap tot de conclusie dat er sprake is van geen waterbelang. De samenvatting van de watertoets is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond)wateroverlast in de omgeving van het plan. Derhalve is er geen waterschapsbelang.

#### **4.7.3 Conclusie**

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

### **4.8 Ecologie**

Met ingang van 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De wet regelt soortenbescherming en gebiedsbescherming.

#### **Zorgplicht**

Het eerste artikel in de Wnb heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

#### **Gebiedsgerichte natuurbescherming**

Indien een plangebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

#### **Natura 2000**

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen. De staatssecretaris van Economische Zaken heeft voor Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Het is krachtens de Wnb verboden zonder vergunning van gedeputeerde staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat



gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen (artikel 2.7, lid 2). Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningsstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

#### **Natuurnetwerk Nederland (NNN)**

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

##### **4.8.1 Toetsing**

Het planvoornemen betreft uitsluitend een functiewijziging van de bestaande woning aan Den Hulst 29 teneinde reguliere bewoning van de woning mogelijk te maken. Het initiatief omvat geen bouw- of sloopwerkzaamheden. Er wordt derhalve geen leefgebied van beschermde plant- en diersoorten verwijderd, waarmee beschermde soorten dan ook niet in het gedrang zullen komen. Nader ecologisch onderzoek is niet benodigd.

##### *Stikstof*

De woning aan Den Hulst 29 wordt in de huidige situatie reeds bewoond. Met reguliere bewoning in de toekomstige situatie verandert er qua verkeersbewegingen niets. Ook vinden er geen bouw-, verbouw- of sloopwerkzaamheden plaats. Het initiatief heeft derhalve geen effect op stikstofdepositie in omliggende Natura 2000-gebieden. Een stikstofberekening is in dit kader niet noodzakelijk.

##### **4.8.2 Conclusie**

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

#### **4.9 Archeologie en cultuurhistorie**

Op 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988. In artikel 9.1 van de Erfgoedwet is echter bepaald dat tot het tijdstip waarop de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 met betrekking tot archeologie van toepassing blijven. De nieuwe Omgevingswet treedt op 1 januari 2023 in werking.

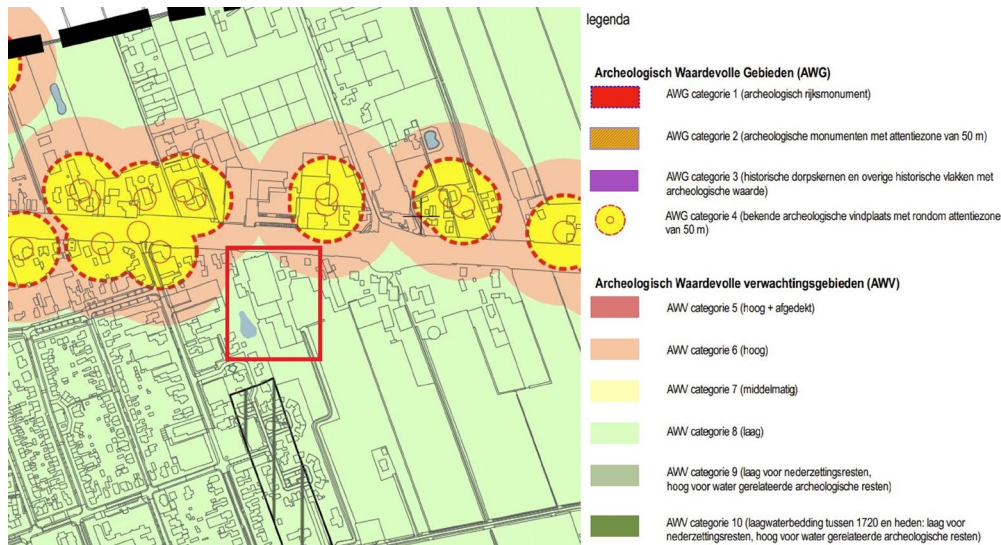
In het kader van een ruimtelijk plan is het noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre de betreffende gronden van archeologische waarde kunnen zijn. De uitkomsten hiervan worden door het bevoegde gezag meegenomen in de belangenafweging. Het gemeentelijk archeologiebeleid, opgenomen in het Archeologisch beleidsplan van de gemeente Dalfsen, is geraadpleegd.

##### **4.9.1 Toetsing**

Op 27 februari 2017 is de door RAAP opgestelde notitie 'archeologiebeleid gemeente Dalfsen 2017' met bijbehorende archeologische beleidsadvieskaart vastgesteld. Op basis van de verwachtingskaart is een beleidsadvieskaart opgesteld. De op de kaart voorkomende archeologische verwachtingen zijn vertaald naar categorieën. Elke categorie kent een eigen waarde. Deze waarden zijn gekoppeld aan beleidsadviezen. De beleidsadvieskaart is de visualisatie van het gemeentelijk archeologiebeleid. Doel van de beleidsadvieskaart is dat deze met bijbehorende regels wordt overgenomen in de gemeentelijke omgevingsplannen en –visie.

Op de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart zijn een aantal verschillende zones opgenomen: Archeologisch Waardevolle Gebieden (AWG) en Archeologisch Waardevolle Verwachtingsgebieden (AWV). Deze zijn verdeeld in 10 categorieën.

Voor het plangebied geldt grotendeels AWW categorie 8 (laag). Deze gronden zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Ter plekke van de bestaande woning aan Den Hulst 29 geldt AWW categorie 6 (hoog). Bij bodemingrepen dieper dan 30 cm-mv of dieper dan de bekende bodemversterking en voor plangebieden groter dan 2.500 m<sup>2</sup> is vroegtijdig archeologisch onderzoek conform vigerende KNA-eisen noodzakelijk.



*Uitsnede archeologische beleidskaart Dalfsen (plangebied rood omkaderd)*

Het initiatief bestaat uitsluitend uit een planologische wijziging; hierbij vinden geen bodemroerende werkzaamheden plaats. In het kader van de bestemmingsplanwijziging is derhalve geen nader archeologisch onderzoek benodigd.

### Archeologische dubbelbestemming

De archeologische beleidskaart van de gemeente Dalfsen is in het voorontwerp bestemmingsplan 'Kernen gemeente Dalfsen 2022' vertaald naar archeologische dubbelbestemmingen ter plaatse van de zones met een hoge archeologische verwachting. Vooruitlopend op de vaststelling van dit bestemmingsplan zal ten behoeve van dit bestemmingsplan eveneens een archeologische dubbelbestemming worden opgenomen ter plekke van de zones met een hoge verwachtingswaarde ('Waarde - Archeologie 5'). Hiermee zijn de belangen van eventueel in de bodem voorkomende archeologische waarden voldoende geborgd.

### Cultuurhistorie

Binnen het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle elementen of rijks- en/of gemeentelijke monumenten. De bestaande bebouwing blijft na wijziging van de bestemming onveranderd aanwezig. Het planvoornemen heeft hiermee geen effect op het bebouwingsbeeld langs Den Hulst.

### 4.9.2 Conclusie

Het aspect 'archeologie en cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

### 4.10 Bedrijven en milieuzonering

Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid gebruik te maken van de afstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom is deze publicatie te gebruiken voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in een woon- of werkomgeving. De publicatie geeft informatie over de milieukenmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op elkaar af te stemmen.

Uitgangspunt is dat de in de bedrijvenlijst genoemde afstanden gelden tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de woning/gevoelige functie. De richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden. Dit kan zowel een rustige woonwijk als een rustig buitengebied zijn.

#### **4.10.1 Toetsing**

##### **Gebiedstype**

In de huidige situatie kent het plangebied volledig de bestemming 'Detailhandel'. Binnen het plangebied bevindt zich een winkelpand (beddenspecialzaak). Aan de overzijde van de N377, ten noorden van het plangebied, bevindt zich bedrijventerrein De Evenboer, met ten westen hiervan nog enkele afzonderlijke bedrijfsbestemmingen. Ter hoogte van het plangebied kent de N377 daarnaast een snelheidsregime van 50 km/u en is derhalve geluidgezoneerd. De omgeving van het plangebied, waarbinnen een woonbestemming wordt toegevoegd, kan op basis van bovenstaande worden gekarakteriseerd als 'gemengd gebied'. Hiertoe kunnen de afstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' met één afstandsstap worden verkleind.

##### **Functies in de omgeving**

Binnen het plangebied bevindt zich zoals gezegd een beddenspecialzaak. Dit type winkel valt onder 'detailhandel voor zover n.e.g.' uit de VNG-publicatie. Voor dit type detailhandel geldt een grootste richtafstand van 10 meter (geluid) in rustige woonwijken en 0 meter in gemengd gebied. Derhalve wordt voor de woonbestemming aan Den Hulst 29 ten opzichte van de beddenspecialzaak altijd aan de richtafstand voldaan.

Ook de woning Den Hulst 33A wordt op dit moment regulier bewoond (zonder binding met de detailhandelfunctie). Omdat de richtafstand voor de beddenspecialzaak in gemengd gebied 0 meter bedraagt, vormt deze functie ook voor de reguliere bewoning van Den Hulst 33A geen belemmering.

Ten noorden van het plangebied bevindt zich bedrijventerrein De Evenboer. Ter plekke geldt dat binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' overal bedrijven van categorie 2 zijn toegestaan. Voor bedrijven van categorie 2 geldt een richtafstand van 30 meter ten opzichte van rustige woonwijken en 10 meter binnen gemengd gebied. De bestaande woning aan Den Hulst 29 is gelegen op circa 35 meter van de bestemmingsgrens van het bedrijventerrein. Hiermee wordt aan de richtafstand voldaan.

Andere functies in de omgeving zijn op grotere afstand gelegen en vormen derhalve geen belemmering voor de bestemmingswijziging ter plaatse van de bestaande woning aan Den Hulst 29. Omgekeerd vormt het bestemmen van de bestaande woning als reguliere burgerwoning geen toevoeging van mogelijk hinder veroorzakende functies aan de omgeving. Gevoelige bestemmingen in de omgeving worden door onderhavig initiatief derhalve niet gehinderd.

#### **4.10.2 Conclusie**

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

#### **4.11 Externe veiligheid**

Voor de beoordeling van het aspect externe veiligheid gelden de volgende kaders:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- Besluit externe veiligheid transportroutes;
- Regeling basisnet;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Daarnaast kunnen het Activiteitenbesluit en Vuurwerkbesluit van belang zijn.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) staan regels over de veiligheidsafstanden en over de berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Uitgangspunt voor deze circulaire is de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Deze circulaire heeft betrekking op het beleid van de ministers van Infrastructuur en Milieu en van Veiligheid en Justitie over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Voor de uitwerking en toepassing van de risiconormen is zoveel mogelijk aangesloten bij Bevi en Revi.

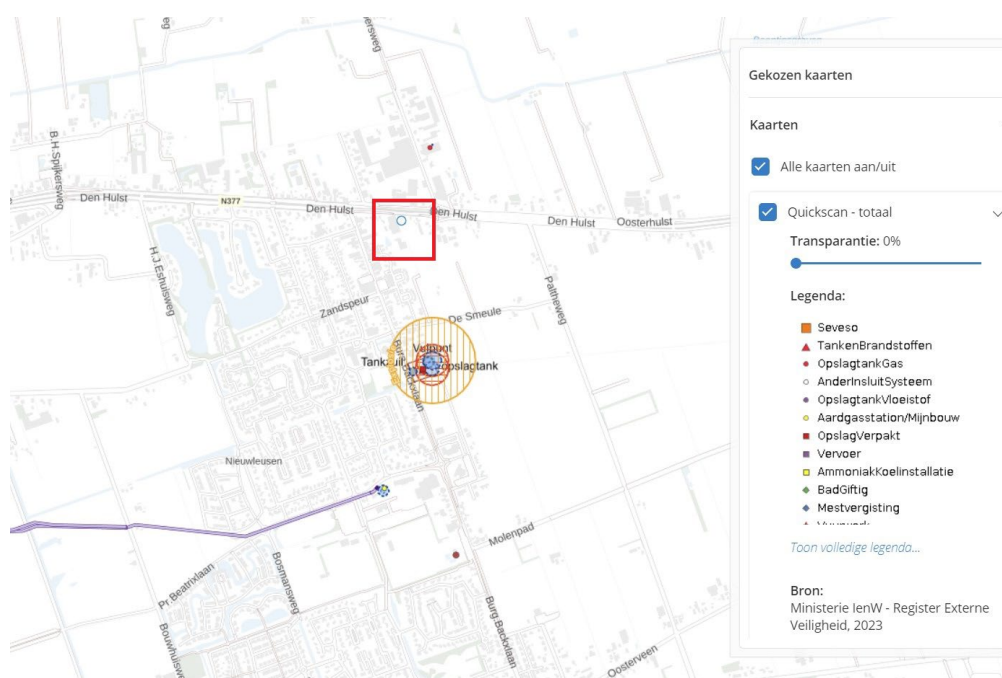
Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) geeft onder andere veiligheidsafstanden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen aan. De normstelling is in lijn met het Bevi. De risicoafstanden en de manier van risicoberekening zijn opgenomen in het Revi.

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu adviseert om voor standaard buisleidingen met aardolieproducten de afstanden aan te houden uit het RIVM rapport Risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1K2K3 (augustus 2008). Voor afwijkende gevallen en andere brandbare chemische vloeistoffen zijn berekeningen nodig. Voor het berekenen van risico's van ondergrondse gasleidingen ('hogedruk aardgastransportleidingen') is het computerprogramma CAROLA beschikbaar.

#### 4.11.1 Toetsing

Middels onderstaande uitsnede van de risicokaart zijn de volgende aspecten van externe veiligheid onderzocht:

- Risicovolle inrichtingen;
- Transport over weg, water en spoor;
- Hogedrukaardgastransportleidingen en K1-, K2- en K3-brandstofleidingen;
- Bovengrondse hoogspanningslijnen.



*Uitsnede risicokaart (plangebied rood omkaderd)*

### **Risicovolle inrichtingen**

Aan de Burgemeester Backxlaan 204 bevindt zich een risicovolle inrichting; Een LPG-afleverinstallatie 'Oosterveen's Tankstation b.v.' Hierbij geldt een plaatsgebonden risicoafstand van 25 meter. De afstand tot de grens van het invloedsgebied is 150 meter. De werkelijke afstand van de bestaande woning aan Den Hulst 29 tot de risicovolle inrichting bedraagt circa 450 meter. Hiermee bevindt onderhavige ontwikkeling zich niet binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting.

### **Risicovol wegtransport en transport via spoor- en waterwegen**

Over wegen, spoor- en waterwegen in de omgeving vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats.

### **Risicovolle (buis)leidingen**

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicovolle buisleidingen.

#### **4.11.2 Conclusie**

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

### **4.12 Besluit milieu-effectrapportage**

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

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

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

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

#### **4.12.1 Toetsing**

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan valt onder onderdeel D; het initiatief ziet immers niet toe op de toevoeging van extra woningen, maar uitsluitend de functiewijziging van een bestaande woning. Er kan daarmee worden afgezien van een

m.e.r.-beoordeling en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

Bij besluiten ten aanzien waarvan moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden gemaakt is artikel 7.19 van de Wet milieubeheer van toepassing. Met name lid 3, waarin wordt verwezen naar de relevante criteria van bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn, is hierbij relevant. Deze selectiecriteria zijn:

1. Kenmerken van het project;
2. Plaats van het project;
3. Kenmerken van de potentiële effecten.

In aanvulling op het voorgaande zijn in het kader van het initiatief de belangrijkste milieuaspecten (waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie) in beeld gebracht in hoofdstuk 4 van deze toelichting. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldnotitie in het kader van het Besluit m.e.r. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De uitgevoerde onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent de vaststelling van dit bestemmingsplan te kunnen nemen. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen voor de relevante milieuaspecten.

#### **4.12.2 Conclusie**

Het aspect 'Besluit milieu-effectrapportage' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

#### **4.13 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten**

De relevante milieu- en omgevingsaspecten vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## 5 Toelichting op de regels

### 5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting vormt de verantwoording voor de gemaakte keuzes voor de inrichting van het plangebied en de toekenning van de bestemmingen.

Met het bestemmingsplan '25e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, Den Hulst 29-33A' wordt de huidige bestemming ('Detailhandel') ter plaatse van de bestaande woning aan Den Hulst 29 gewijzigd naar 'Wonen', zodat de reguliere bewoning van de volledige woning mogelijk wordt gemaakt. Dit bestemmingsplan is mede gebaseerd op het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016' en opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De regels zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

### 5.2 Opzet regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht.

De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

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 dienen in samenhang te worden bekeken.

#### 5.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit:

- artikel 1 Begrippen: In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.

- artikel 2 Wijze van meten: Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

Op de verbeelding zijn bouwhoogten en soms bebouwingspercentages aangegeven. Als er geen percentages zijn aangegeven, mag het hele bouwvlak worden bebouwd. De aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke). Uitgangspunt is dat alleen gebouwd mag worden binnen de bouwgrenzen.

### 5.2.2 Bestemmingsregels

hoofdstuk 2 bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven.

Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan (wonen, bedrijvigheid etc.);
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage etc.);
- Gebruiksregels: welke vormen van gebruik zijn toegestaan en welke niet;
- Afwijken van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

In paragraaf 5.3 van de toelichting worden de verschillende bestemmingen nader toegelicht.

### 5.2.3 Algemene regels

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

- artikel 9 Anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te kunnen voorkomen. Dit kan zich met name voordoen, indien een deel van een bouwperceel, dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken, wederom - nu ten behoeve van de berekening van het maximale bebouwingspercentage van een ander bouwperceel - wordt betrokken;
- artikel 10 Algemene bouwregels: in de algemene bouwregels zijn regelingen opgenomen ten aanzien van het voldoen aan beeldkwaliteitsplannen bij nieuwbouw of verbouw, het toestaan van bestaande maten en afmetingen als maximaal aan te houden maten en het overschrijden van bouwgrenzen ten behoeve van isolatie en verduurzaming van bestaande woningen.
- artikel 11 Algemene gebruiksregels: in de algemene gebruiksregels is aangegeven welke functies in ieder geval zijn toegestaan of in strijd zijn met het bestemmingsplan.
- artikel 12 Algemene aanduidingsregels: bevat een regeling met betrekking tot het uitsluiten van windturbines binnen de gebiedsaanduiding 'Overige zone - windturbine uitgesloten'.
- artikel 13 Algemene afwijkingsregels: basis van de algemene afwijkingsregels kunnen Burgemeester en wethouders omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van onderdelen van bestemmingsbepalingen, mocht dat in die bepalingen zelf niet geregeld zijn. Bedoeld worden onder meer geringe afwijkingen van bouw- of bestemmingsgrenzen;
- artikel 14 Algemene wijzigingsregels: bevat regelingen die aangeven op welke punten en onder welke voorwaarden Burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen, onder andere voor het opnemen van een afkoppelingsverplichting.
- artikel 15 Algemene procedureregels: bij het stellen van nadere eisen, zoals bedoeld in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening, dient aan belanghebbenden de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen te worden geboden. Hiertoe wordt in de algemene procedureregels een procedure voorgeschreven;



- artikel 16 Overige regels: in de regels wordt een enkele keer verwezen naar andere wettelijke regelingen. Landelijke wettelijke regelgeving kan gedurende de looptijd van het bestemmingsplan veranderen. Om die reden wordt in het artikel overige regels aangegeven dat daar waar wordt verwezen naar landelijke wettelijke regelingen, die regelingen zijn bedoeld zoals deze luiden op het moment waarop het ontwerp bestemmingsplan ter visie is gelegd. Daarnaast bevat dit artikel een regeling voor het borgen van voldoende ruimte voor parkeren, laden en lossen.

#### 5.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotbepalingen. In artikel 17 Overgangsrecht is het overgangsrecht beschreven. Hierin wordt aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. De inhoud van deze regels is overgenomen uit de standaardregels uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Artikel 18 Slotregels geeft de officiële benaming van dit bestemmingsplan weer en de datum van vaststelling door de gemeenteraad.

### 5.3 Nadere toelichting op de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke orderingsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt 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 keuzes die zijn gemaakt nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Het huidige terrein van de beddenspecialzaak blijft, zoals in de huidige situatie al het geval is, bestemd als 'Detailhandel' met specifieke functieaanduiding 'detailhandel volumineus'. Ook de bestaande woning aan Den Hulst 33A blijft voorzien van deze bestemming; de woning wordt op dit moment niet bewoond als bedrijfs/dienstwoning bij de detailhandelsfunctie en derhalve is ter plekke de aanduiding 'wonen' toegekend, waarmee bewoning van de bestaande woning, al dan niet ten behoeve van de detailhandelsfunctie, zowel op de begane grond als op de verdiepingen wordt gelegaliseerd.

Het bouwvlak van het winkelpand wordt beperkt tot het gebied waar het huidige pand zich bevindt met een maximum bebouwingsoppervlak van 4.000 m<sup>2</sup> en een maximale bouwhoogte van 6 meter. Hiermee wordt aangesloten bij het bestaande bebouwingsbeeld binnen dit bouwvlak, waarbij de beoogde uitbreidingsmogelijkheid met een loods op het achterterrein wordt meegenomen in het te bebouwen oppervlak. Voor de bestaande woning aan Den Hulst 33A wordt de bestaande maximale bouwhoogte van 8 meter gehandhaafd.

Om de voorziene uitbreiding van de bebouwing ten behoeve van de detailhandelsfunctie in te perken richting de toekomst is ter plekke van de beoogde toekomstige loods de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' opgenomen. Ter plekke van deze aanduiding mag bebouwing ten behoeve van de detailhandelsfunctie nog worden toegevoegd onder de voorwaarde dat er binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor de bouw van de beoogde loods moet zijn aangevraagd en binnen ten minste 2 jaar na verlening de loods moet zijn gerealiseerd.

Ter plekke van de bestaande woning aan Den Hulst 29 wordt aan de voorzijde van de bestaande woning de bestemming 'Tuin' opgenomen. Hiermee wordt de planologisch bestaande situatie bij de

woonbestemmingen ten oosten van Den Hulst 29 voortgezet en voorkomen dat er ongewenste bebouwing plaatsvindt vóór de voorgevel. De bestaande woning wordt voorzien van een separaat bouwvlak. De bestaande maximale bouwhoogte van 6 meter wordt gehandhaafd. Het perceel vanaf de voorgevel tot aan de achterste perceelgrens van Den Hulst 29 wordt bestemd als 'Wonen', aansluitend op het huidig al bestaand gebruik.

De archeologische dubbelbestemmingen, 'Waarde – Archeologie 5' en 'Waarde – Archeologie 7' worden vanuit het voorontwerpbestemmingsplan 'Kernen gemeente Dalfsen 2022' overgenomen. De ligging van deze dubbelbestemmingen is immers gebaseerd op de gemeentelijke archeologische beleidskaart en met de vertaling van deze beleidskaart in dit bestemmingsplan wordt de planologische borging van archeologische belangen verzekerd. Tot slot is de gebiedsaanduiding 'Overige zone – windturbine uitgesloten' ongewijzigd overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

## 6. Financiële uitvoerbaarheid

### 6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de exploitatie van het plan en de eventueel daaruit voortvloeiende planschade besproken.

### 6.2 Exploitatie

De Grondexploitiewet (afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening) gaat ervan uit dat bij het bestemmingsplan een exploitatieplan wordt vastgesteld tenzij het kostenverhaal anders verzekerd is. De voor dit bouwplan en bestemmingsplan te maken kosten, waaronder eventuele tegemoetkoming in schade, zijn voor rekening van de betrokken initiatiefnemer. Met hem zijn hierover bindende afspraken gemaakt, die zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Om die reden maakt een exploitatieplan geen deel uit van dit bestemmingsplan.

## 7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 7.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Aangegeven is dat tussen de gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpbestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure).

### 7.2 Participatie

Onderhavig plan betreft uitsluitend de bestemmingswijziging van 'Detailhandel' naar 'Wonen' ter plekke van de bestaande woning aan Den Hulst 29. In de huidige situatie wordt deze woning al bewoond. Het plan heeft geen effect op omwonenden of andere belanghebbenden vanuit milieutechnisch oogpunt (zoals omschreven in hoofdstuk 4).

### 7.3 Overleg

Conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is dit bestemmingsplan toegestuurd aan bevoegde instanties. Eventuele reacties worden in deze paragraaf opgenomen.

### 7.4 Zienswijzen

Het ontwerp van dit bestemmingsplan zal te zijner tijd worden gepubliceerd, zodat belanghebbenden een zienswijze kunnen indienen. Deze zienswijzen worden in deze paragraaf opgenomen en beantwoord.

**BESTEMMINGSPLAN**

**‘Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, 28e  
herziening Den Hulst 29-33A’**

Planstatus: ontwerp

Datum: 2023-09-04

IMRO code: NL.IMRO.0148.NKernen2016hz28-on01

## **REGELS**



# Inhoudsopgave

<b>Inhoudsopgave .....</b>	<b>4</b>
<b>1 Inleidende regels .....</b>	<b>5</b>
Artikel 1 Begrippen .....	5
Artikel 2 Wijze van meten .....	10
<b>2 Bestemmingsregels .....</b>	<b>12</b>
Artikel 3 Agrarisch .....	12
Artikel 4 Detailhandel.....	13
Artikel 5 Tuin.....	15
Artikel 6 Wonen .....	16
Artikel 7 Waarde - Archeologie 5.....	19
Artikel 8 Waarde - Archeologie 7.....	21
<b>3 Algemene regels .....</b>	<b>22</b>
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel .....	22
Artikel 10 Algemene bouwregels.....	23
Artikel 11 Algemene gebruiksregels .....	24
Artikel 12 Algemene aanduidingsregels.....	25
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels.....	26
Artikel 14 Algemene wijzigingsregels.....	28
Artikel 15 Algemene procedureregels.....	29
Artikel 16 Overige regels .....	30
<b>4 Overgangs- en slotregels .....</b>	<b>31</b>
Artikel 17 Overgangsrecht.....	31
Artikel 18 Slotregel .....	32



# 1. Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

Het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, 28<sup>e</sup> herziening Den Hulst 29-33A met identificatienummer NL.IMRO.0148.NKernen2016hz28-on01 van de gemeente Dalfsen.

### 1.2 bestemmingsplan:

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

### 1.3 aanduiding:

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

### 1.4 aanhuisverbonden beroep:

- a. Een beroep, niet zijnde een kapper, dat in of bij een woning en/of daarbij behorende gebouwen uitsluitend door de bewoner wordt uitgeoefend zonder personeel of;
- b. Het uitsluitend door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten zonder personeel, niet zijnde detailhandel of kapsalon, in de woning en/of daarbij behorende gebouwen, waarbij:
  1. voor het bedrijf of beroep geen vergunning nodig mag zijn op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (onderdeel milieu) of een melding op grond van het Activiteitenbesluit;
  2. de woning (en bijbehorende gebouwen) in overwegende mate de woonfunctie moet(en) behouden met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past;
  3. parkeren ten dienste van het aanhuisverbonden bedrijf of beroep uitsluitend mag op eigen terrein;
  4. het gebruik moet worden beperkt tot maximaal 30% van het vloeroppervlak van de bebouwing maar nooit meer dan 25 m<sup>2</sup> van de bebouwing;

onder het aanhuisverbonden beroep ook wordt gerekend een internetwinkel/webshop.

### 1.5 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.

### 1.6 archeologisch onderzoek:

In een schriftelijke rapportage vastgelegd bureau- en/of veldonderzoek naar de materiële neerslag van menselijke aanwezigheid en menselijk handelen in het verleden.

### 1.7 archeologische waarde:

De aan een gebied toegekende waarden in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit in het verleden, tenminste ouder dan 50 jaar.

### 1.8 bebouwing:

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

### **1.9 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 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.

### **1.10 bedrijf:**

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

### **1.11 bedrijfswoning:**

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

### **1.12 BENG:**

Bijna Energieneutraal Gebouw; vanaf 1 januari 2021 is dit de wettelijke eis voor energieneutraal bouwen;

### **1.13 bestaand:**

- a. 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.
- b. 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.

### **1.14 bestemmingsvlak:**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.15 bijbehorend bouwwerk:**

Een 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.

### **1.16 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.

### **1.17 bouwperceel:**

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

### **1.18 bouwperceelgrens:**

Een grens van een bouwperceel.

### **1.19 bouwvlak:**

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

### **1.20 bouwwerk:**

Een bouwkundige constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect en duurzaam met de aarde is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de aarde.

### **1.21 carport:**

Een bijbehorend bouwwerk, dat plat is afgedekt en voorzien van maximaal 2 wanden, maximaal 30 m<sup>2</sup> aan bebouwde oppervlakte, met een maximale hoogte van 4 m, tenzij dit anders in de bestemmingsregels is vastgelegd.

### **1.22 cultuurhistorische waarde:**

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

### **1.23 dak:**

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

### **1.24 detailhandel:**

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

### **1.25 detailhandel in volumineuze goederen:**

detailhandel in omvangrijke producten en materialen, als keukens, badkamers, sanitair, woninginrichting waaronder meubelen, auto's, boten, caravans en tenten, grove bouwmaterialen, brand- en explosiegevaarlijke stoffen, bouwmarkten en tuincentra.

### **1.26 dienstverlening:**

Het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

### **1.27 erker:**

Een plat afgedekte uitbouw met overwegend glas aan de gevel van een woning over maximaal 2/3 van de gevelbreedte, waarbij de bouwvlakgrens met maximaal 1,5 m wordt overschreden en met een bouwhoogte van maximaal 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw.

### **1.28 evenement:**

Elke voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak.

### **1.29 gebouw:**

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

### **1.30 hoofdgebouw:**

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

### **1.31 horeca(bedrijf):**

Een bedrijf, in hoofdzaak gericht op:

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

Tot een horecabedrijf worden ook afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten gerekend.

### **1.32 huishouden:**

een alleenstaande, dan wel twee of meer personen, die een duurzame (gemeenschappelijke) huishouding voer(t)(en) of wil(len) voeren, waar bij een gemeenschappelijke huishouding sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan (kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen);

### **1.33 inwoning:**

het bewonen van een ruimte, die deel uitmaakt van een woning die door een ander huishouden in gebruik is genomen met dien verstande dat dit slechts is toegestaan binnen de bestaande woning en past binnen de maatvoering van de woning zoals die is opgenomen in de bouwregels van het bestemmingsplan.

### **1.34 kunstwerk:**

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct of een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening.

### **1.35 luifel:**

Een constructie bestaande uit een dak met maximaal 1 zijwand.

### **1.36 maaiveld:**

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

### **1.37 nadere eis:**

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

### **1.38 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.

### **1.39 omgevingsvergunning:**

Vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

### **1.40 overig bouwwerk:**

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

### **1.41 peil:**

1. De kruin van de dichtstbij gelegen weg, als de (voor)gevel van het gebouw of het bouwwerk, geen gebouw zijnde, geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 10 m of minder van die weg;

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

#### **1.42 seksinrichting:**

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

#### **1.43 supermarkt:**

Een zelfbedieningszaak in hoofdzaak gericht op de verkoop van levensmiddelen.

#### **1.44 voorgevel:**

De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, als een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel. Voor zover in de verbeelding de aanduiding 'gevellijn' is opgenomen geldt dat de naar deze lijn gekeerde gevel als voorgevel wordt beschouwd;

#### **1.45 vrijstaande woning:**

Een op zichzelf staande woning.

#### **1.46 wonen:**

het huisvesten in een woning van één afzonderlijk huishouden;

#### **1.47 woning:**

Een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Bed & breakfast is toegestaan.

#### **1.48 woonhuis:**

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

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij toepassing van deze 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:**

- a. Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- b. Bij een platdak: De afstand van de snijlijn van het platte dak en het verticale gevelvlak tot aan het peil.

#### **2.1.7 De inhoud van een bouwwerk:**

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

#### **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.

### **2.2 Ondergeschikte bouwdelen**

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

### **2.3 Maatvoering**

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m<sup>2</sup>);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m<sup>3</sup>);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

## **2.4 Meten**

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

## 2. Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. de extensieve recreatie (voet-, fiets- en/of ruiterspaden en parkeergelegenheid);
- c. het behoud, de bescherming en/of herstel van de landschappelijke waarde, zoals deze tot uitdrukking komt in de voorkomende landschapselementen (houtwallen, -singels en bosjes);

met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, andere-werken, groen-, en overige voorzieningen - niet zijnde voorzieningen voor de opslag van mest - en agrarische cultuurgronden.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

Op de voor Agrarisch aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de hoogte bedraagt ten hoogste 2,5 m;



## Artikel 4 Detailhandel

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. volumineuze detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus', met dien verstande dat de vloeroppervlakte niet meer dan 4.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. alsook ondergeschikte en daarbij behorende:
  1. dienstverlening;
  2. horeca;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'wonen', ook wonen, al dan niet ten behoeve van het bedrijf, in bestaand aantal woningen;

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

### 4.2 Bouwregels

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

#### 4.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag alleen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte' bedraagt de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen niet meer dan ter plaatse aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte van een gebouw niet meer dan de aangegeven bouwhoogte;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' is het bebouwen van de gronden ten behoeve van de bestemming 'Detailhandel' uitsluitend toegestaan indien binnen 3 jaar na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor de bouw van de betreffende bebouwing is aangevraagd en verleend;
- e. indien de onder lid d bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend, dient het gebouw waarvoor de omgevingsvergunning is verleend binnen 2 jaar na afgifte omgevingsvergunning te zijn gerealiseerd.

#### 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan maximaal 1 m;
- b. in overige gevallen bedraagt de bouwhoogte maximaal 2,5 m.

### 4.3 Nadere eisen

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

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

- f. de externe veiligheid.

#### **4.3.1 Procedure**

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in lid 15.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

### **4.4 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **4.4.1 Bevoegdheid**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1:

- a. en toestaan dat in bestaande bebouwing, die minimaal 5 jaar in gebruik is, meerdere wooneenheden zijn toegestaan als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - 1. de aanvraag past binnen de geldende woonvisie en woningbouwprogramma van de gemeente Dalfsen. Ook kan er ter goedkeuring een ander deskundig onderzoek naar de lokale woonbehoefte worden overlegd;
  - 2. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein volgens de CROW-normen;
  - 3. de omgeving en de architectonische, cultuurhistorische en/of archeologische waarden worden niet onevenredig aangetast;
  - 4. nieuwbouw is toegestaan als het bebouwde oppervlak niet toeneemt. De architectonische uitwerking en erfinrichting wordt ter goedkeuring voorgelegd aan het Oversticht.

#### **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 milieusituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de brandveiligheid;
- f. de sociale veiligheid;
- g. de externe veiligheid.

## **Artikel 5 Tuin**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;

met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, erven en parkeervoorzieningen;

### **5.2 Bouwregels**

Op de voor 'Tuin' bestemde gronden mogen alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde, voor de bestemming worden gebouwd.

#### **5.2.1 Bijbehorende bouwwerken**

Voor een bijbehorend bouwwerk gelden de volgende regels:

- a. de bijbehorende bouwwerken worden meegerekend bij de berekening van de maximale oppervlakte, zoals bedoeld in 6.2.2 .

#### **5.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde**

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder dak geldt een maximale bouwhoogte van 1 m.

### **5.3 Nadere eisen**

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

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

#### **5.3.1 Procedure**

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in lid 14.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

## Artikel 6 Wonen

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aanhuisverbonden beroep en/of bed & breakfast;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. cultuurhistorische waarden;
- d. met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, parkeervoorzieningen en erven;

met dien verstande dat:

- e. gestapeld wonen niet is toegestaan;

### 6.2 Bouwregels

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

#### 6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag alleen binnen een bouwvlak worden gebouwd, waarbij bestaande afwijkingen in maten en afmetingen mogen worden gehandhaafd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- c. de breedte van een hoofdgebouw, gemeten langs de voorgevel, bedraagt minimaal 5 m;
- d. de afstand van een vrijstaand woonhuis tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 3 m;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte maximaal de aangegeven bouwhoogte;

#### 6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 1 m, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, niet zijnde carports, bedraagt:
  - o bij een vrijstaand of halfvrijstaand woonhuis maximaal 70 m<sup>2</sup>;

met dien verstande dat:

1. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, niet zijnde carports, maximaal 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het hoofdgebouw en in het verlengde daarvan gelegen bouwperceel bedraagt, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw;
2. in afwijking van het bepaalde onder 1 de gezamenlijke oppervlakte meer mag bedragen dan 50%, mits, de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken, niet zijnde carports, niet meer dan 20 m<sup>2</sup> bedraagt;

3. de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken, voor zover gelegen binnen het bouwvlak tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw niet wordt meegerekend;
  4. de bestaande oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, indien deze meer bedraagt, is toegestaan;
- e. een carport mag maximaal 30 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat per hoofdgebouw één carport is toegestaan;
  - f. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3 m waarbij de goothoogte mag worden verhoogd tot maximaal 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
  - g. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3 m;
  - h. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 5 m.

### **6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouw zijnde zonder dak bedraagt voor de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan maximaal 1 m;
- b. in overige gevallen bedraagt de bouwhoogte maximaal 2 m.

### **6.3 Nadere eisen**

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

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

#### **6.3.1 Procedure**

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in lid 14.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

### **6.4 Afwijken van de bouwregels**

#### **6.4.1 Bevoegdheid**

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

- a. lid 6.2.1 onder e en toestaan dat de goothoogte van een hoofdgebouw wordt vergroot met maximaal 2 m;

#### **6.4.2 Afwegingskader**

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

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

## **6.5 Specifieke gebruiksregels**

### **6.5.1 Strijdig gebruik**

- a. Onder strijdig gebruik wordt in dit bestemmingsplan mede verstaan:
  1. het gebruik van bedrijfswoningen, voormalige agrarische bedrijfswoning, dienstwoningen, woningen en/of wooneenheden anders dan voor de huisvesting van één huishouden. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen kamerverhuur en het gebruik voor zorg- en begeleidingsafhankelijke bewoning.
- b. Het bepaalde onder sub a is niet van toepassing indien er sprake is van een op legale wijze tot stand gekomen gebruik door meer dan één huishouden, dan wel door een bestaande zorg- of begeleidingsafhankelijke woning.

## **Artikel 7 Waarde - Archeologie 5**

### **7.1 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.

#### **7.1.1 Voorrangsregeling**

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

### **7.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen voor de in lid 7.1 genoemde bestemming alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 3 m;
- b. voor de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - alleen worden gebouwd, als:
  1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
  2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden met:
    - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
    - de verplichting tot het doen van opgravingen; of
    - de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een gekwalificeerd deskundige.
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, als het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
  1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
  2. een bouwwerk met een oppervlakte van maximaal 2.500 m<sup>2</sup>;
  3. een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en geen heiwerkzaamheden nodig zijn.

### **7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **7.3.1 Verbod**

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

- a. het verlagen of afgraven van de bodem, waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 30 cm onder het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen;
- c. het graven, verbreden en dempen van 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 2500 m<sup>2</sup> 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 2500 m<sup>2</sup> en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
  - f. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
  - g. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
  - h. het aanleggen van bos of boomgaard;
  - i. het rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
  - j. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
  - k. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in de aangeduide gronden kunnen aantasten.

### 7.3.2 Uitzondering op verbod

Het verbod van 7.3.1 is niet van toepassing, als de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 7.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van maximaal 2500 m<sup>2</sup>, en;
- c. een diepte hebben van maximaal 30 cm onder maaiveld;
- d. al in uitvoering zijn op tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. voor archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

### 7.3.3 Afwegingskader

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 7.3 bedoeld, zijn alleen toelaatbaar, als de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken werkzaamheden toelaatbaar, als:

- a. een rapport wordt overgelegd waarin de archeologische waarde van de gronden die 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 8 Waarde - Archeologie 7**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

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

### 3. Algemene regels

#### **Artikel 9 Anti-dubbelregel**

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

## **Artikel 10 Algemene bouwregels**

### **10.1 Beeldkwaliteit**

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt dat bij de aanvraag van een bouwvergunning voor het bouwen conform de welstandsnota getoetst zal worden aan het voor die locatie betreffende beeldkwaliteitsplan, indien van toepassing, zoals opgenomen in de bijlagen bij deze regels. Bij gebruikmaking van afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden zullen de beeldkwaliteitplannen bij de afweging worden betrokken.

### **10.2 Bestaande maten en afmetingen**

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand tot enige grens van bouwwerken, in de bestaande situatie, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan, uitsluitend conform de bestaande situatie.

### **10.3 Isolatie van gebouwen**

De in de bouwregels van de bestemmingen opgenomen maximale maten, afmetingen, percentages mogen tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages worden vergroot ten behoeve van isolatiemaatregelen van gebouwen die uitgaan boven de in wettelijke normering. Het maximum van 10%-afwijking mag uitsluitend worden toegepast bij EPC-waarde die niet hoger is dan 0. Tot 5% afwijking is toegestaan bij een EPC-waarde van maximaal 0,2.

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de plaats en vormgeving van de isolatiemaatregelen ten behoeve van het behoud van de karakteristiek van gebouwen.

Deze regels zijn niet van toepassing als de wettelijke normering een lagere EPC-waarde vereist dan in dit artikel is genoemd.

### **10.4 Bouwen met een lagere EPC-norm dan de wettelijke norm**

In afwijking van de bouwregels in de bestemmingen mag de oppervlakte van gebouwen worden vergroot als volgt:

- met 5 m<sup>2</sup> ten opzichte van de maximale oppervlakten van bijbehorende bebouwing indien de verblijfsruimten van alle bijbehorende bebouwing op een bouwperceel worden gebouwd dan wel uitgevoerd met EPC=0,2;
- met 20 m<sup>2</sup> indien alle gebouwen op het bouwperceel met EPC=0 worden uitgevoerd.

Deze regels zijn niet van toepassing als de wettelijke normering een lagere EPC-waarde vereist dan in dit artikel is genoemd.

## Artikel 11 Algemene gebruiksregels

### 11.1 Toegestaan gebruik binnen bestemmingen

- a. In de bestemmingen zijn de bouw en gebruik van installaties voor de opwekking en levering van duurzame energie zoals zonnepanelen, windturbines en Warmte-Koude opslag (WKO) voor eigen gebruik of ten behoeve van de omliggende functies begrepen onder de volgende voorwaarden:
  - o de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 1,5 m boven het dak van een gebouw;
  - o de kleurstelling van zonnepanelen op een hellend dakvlak dient zwart, donkergrijs of antraciet te worden te worden uitgevoerd waar ook de randen van de voorziening donker uitgevoerd moeten worden;
  - o de plaatsing van zonnepanelen en WKO-installaties mogen ook op de grond geplaatst te worden met dien verstande dat deze op het achtererf worden geplaatst of zo geplaatst worden dat ze niet of beperkt zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;
  - o de plaatsing van windturbines dient uitsluitend op gebouwen plaats te vinden;
  - o een windturbine dient dezelfde kleurstelling te hebben als het gebouw/dak waarop het geplaatst is. De kleur wit en andere felle of reflecterende kleuren zijn uitgesloten. Uitgangspunt is dat windturbines zo onopvallend mogelijk dient te worden geplaatst. Het individuele dak en andere architectonische elementen op het dak blijven herkenbaar;
  - o een windturbine en de bijbehorende drager, techniek en bekabeling zijn zo veel mogelijk geïntegreerd;
  - o windturbines zijn, anders dan op grond van het gestelde in Artikel 12, niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - windturbine uitgesloten';
- b. burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van plaatsing kleurstelling en vormgeving van deze voorzieningen en voor windturbines maatwerkvoorschriften stellen ten aanzien van milieueisen zoals de maximale geluidnorm of lichthinder;
- c. In afwijking van artikel 12 lid 1 onderdeel b Woningwet en artikel 2.10 eerste lid onderdeel d Wabo gelden voor de bouwwerken genoemd in sub a geen andere welstandseisen dan opgenomen in deze bepaling.

### 11.2 Strijdig gebruik

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, in strijd met de bestemming(en).

Gebruik in strijd met de bestemming is in ieder geval:

- a. het gebruiken of het laten gebruiken van gebouwen voor een seksinrichting;
- b. het aankoppelen van hemelwaterafvoerleidingen op het openbaar vuilwaterriool;
- c. het gebruik van een plat dak op een hoofdgebouw ten behoeve van een dakterras.

#### 11.2.1 Uitzondering strijdig gebruik

- a. Gebruik is niet in strijd met de bestemming, als het gaat om het gebruiken of het laten gebruiken van gronden voor kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, als daardoor volgens een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing, afwijking of vrijstelling vereist is en deze is verleend.
- b. Gebruik is niet in strijd met de bestemming, als het gaat om bestaand gebruik.

## **Artikel 12 Algemene aanduidingsregels**

### **12.1 Overige zone - windturbine uitgesloten**

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - windturbine uitgesloten' zijn windturbines, anders dan op grond van het gestelde in Artikel 12, niet toegestaan.

## Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

### 13.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot maximaal 15% van die maten, afmetingen en percentages en maximaal 15% vergroten van een bouwvlak voor het bouwen met een primair fossiel energiegebruik (BENG 2 in kWh/m<sup>2</sup> per jaar) kleiner of gelijk aan 0 kWh/m<sup>2</sup>.jr en waarbij verder wordt voldaan aan de minimale eisen voor de maximale energiebehoefte (BENG 1 in kWh/m<sup>2</sup> per jaar) en het minimale aandeel hernieuwbare energie (BENG 3 in %). Deze regel geldt uitsluitend zo lang de wettelijke eis van het primair fossiel energiegebruik (BENG 2 in kWh/m<sup>2</sup> per jaar) nog niet is aangescherpt. Deze regel is niet van toepassing als de wettelijke eis van het primair fossiel energiegebruik (BENG 2 in kWh/m<sup>2</sup> per jaar) een lagere waarde vereist dan in dit artikel is genoemd.
- c. de regels ten behoeve van het bouwen van duurzame voorzieningen voor eigen gebruik of ten behoeve van de omliggende functies onder de volgende voorwaarden en afwegingscriteria:
  1. de bouwhoogte van een windturbine bedraagt dan 1,8 meter boven de bestaande bouwhoogte van die bouwwerken. Op bedrijfsterreinen kan een hogere bouwhoogte ten behoeve van grotere windturbines worden opgenomen tot maximaal 5 m;
  2. de voorzieningen mogen binnen de aanduiding 'overige zone - windturbine uitgesloten' uitsluitend worden gebouwd indien deze niet of slechts in zeer beperkte mate zichtbaar zijn vanaf de openbare weg of openbaar groen;
  3. voorzieningen op een terrein dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing en landschappelijk te worden ingepast;
- d. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in beperkte mate wordt aangepast, als de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- e. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, als de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de omgevingsvergunning gewenst en noodzakelijk is voor de juiste realisering van het plan;
- f. de bestemmingsregels en toestaan dat een carport bij een (bedrijfs)woning wordt gebouwd;
- g. de bestemmingsregels voor de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 m;
- h. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde en toestaan dat de bouwhoogte van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- i. 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. erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;  
waarbij de bouwvlakgrens met maximaal 1,5 m wordt overschreden;
- j. de bestemmingsregels over de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt vergroot voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen;
- k. de bestemmingsregels over de maximale bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouw zijnde zonder dak voor de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan en toestaan dat er een laadpaal wordt geplaatst met een bouwhoogte van maximaal 1,5 m;

- l. de bestemmingsregels om binnen de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Wonen' voor de huisvesting van twee huishoudens in één woning, inwoning mogelijk te maken met dien verstande dat:
  1. er sprake moet zijn van bijzondere omstandigheden, zoals de noodzakelijkheid voor de continuïteit van de bedrijfsvoering of van een sociale indicatie;
  2. er sprake dient te blijven van één woning annex bouwmassa en;
  3. de woning één hoofdingang heeft die als gemeenschappelijke verkeersruimte fungeert en de verblijfsruimten vanaf de hoofdingang bereikbaar zijn;
  4. de parkeervoorzieningen op eigen erf worden gerealiseerd.
- m. Het college van burgemeester en wethouders kunnen ten aanzien van het bepaalde in artikel 14.1 sub l. Nadere eisen voor inwoning in de gemeente Dalfsen stellen.
- n. Voor een besluit tot nadere eis geldt de in artikel 12.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

### **13.1.1 Afwegingskader**

Een in lid 12.1 genoemde afwijkingsmogelijkheid kan alleen worden toegepast als 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.

## Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

### 14.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat enige bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Verkeer, Tuin of Groen, mits:

- a. deze wijziging naar de bestemming Verkeer uitsluitend wordt toegepast voor incidentele verbredingen, bochtafsnijdingen en dergelijke van wegen en paden;
- b. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de regels behorende bij de betreffende bestemming van overeenkomstige toepassing zijn;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. aansluiting wordt gezocht bij de bestaande bebouwingsstructuur;
- e. de waterhuishouding niet wordt verstoord.

### 14.2 Afkoppelingsverplichting

- a. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het opnemen van een aanduiding op de verbeelding waarvoor de volgende gebruiksregels kunnen gaan gelden:
  1. het is verboden een hemelwaterafvoerleiding aangesloten te houden op het openbaar vuilwaterriool;
  2. het is verboden om vrijkomende grondwater bij drainage op te pompen of op andere wijze te onttrekkingen;

met dien verstande dat burgemeester en wethouders nadere instructies kunnen geven ten aanzien van de wijze van afkoppeling;

- b. De onder 1 genoemde regels hebben geen betrekking op inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer en op de openbare weg;
- c. Bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid wordt rekening gehouden met het gemeentelijk rioleringsplan;
- d. Bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid of met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag percelen uitsluiten van de onder 1 genoemde verplichtingen tot afkoppelen indien van de eigenaar van het bouwwerk, open erf of terrein redelijkerwijs geen andere wijze van afvoer van het hemelwater kan worden gevergd.
- e. Bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid worden in ieder geval in de toelichting meegenomen:
  1. het leveren van bijstand bij afkoppeling door of vanwege de gemeente;
  2. de noodzaak van gedeeltelijke of gehele compensatie voor te verwachten gevolgen;
  3. een termijnstelling voor de afkoppeling;
- f. Deze regels zijn gebaseerd op artikel 10.32a Wet milieubeheer. Met het oog op de verbrede reikwijdte van dit bestemmingsplan en de mogelijkheid om ook andere regels op te nemen met betrekking tot een goede fysieke leefomgeving is het overgangsrecht zoals opgenomen in Artikel 16 niet van toepassing op de verboden genoemd in lid 1.
- g. Deze wijzigingsbevoegdheid treedt in de plaats van de Verordening afvoer hemelwater en grondwater.



## **Artikel 15 Algemene procedureregels**

### **15.1 Procedure 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 onder a genoemde termijn wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
- c. de bekendmaking vermeldt de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen binnen de onder a genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders brengen de indieners van een zienswijze op de hoogte van de beslissing over de zienswijze.

## **Artikel 16 Overige regels**

### **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 of fietsen, 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 13.1.1 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 lid 15.1.1 anders dan voor parkeren en/of laden en lossen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimten krachtens deze regels nodig is.

### **16.2 Werking wettelijke regelingen**

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

## 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

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 16.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 16.1.1 met maximaal 10%.

##### 17.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 16.1.1 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 voortvloeiende 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 lid 16.2.1, 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

Als het gebruik, bedoeld in lid 14.2.1, 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.

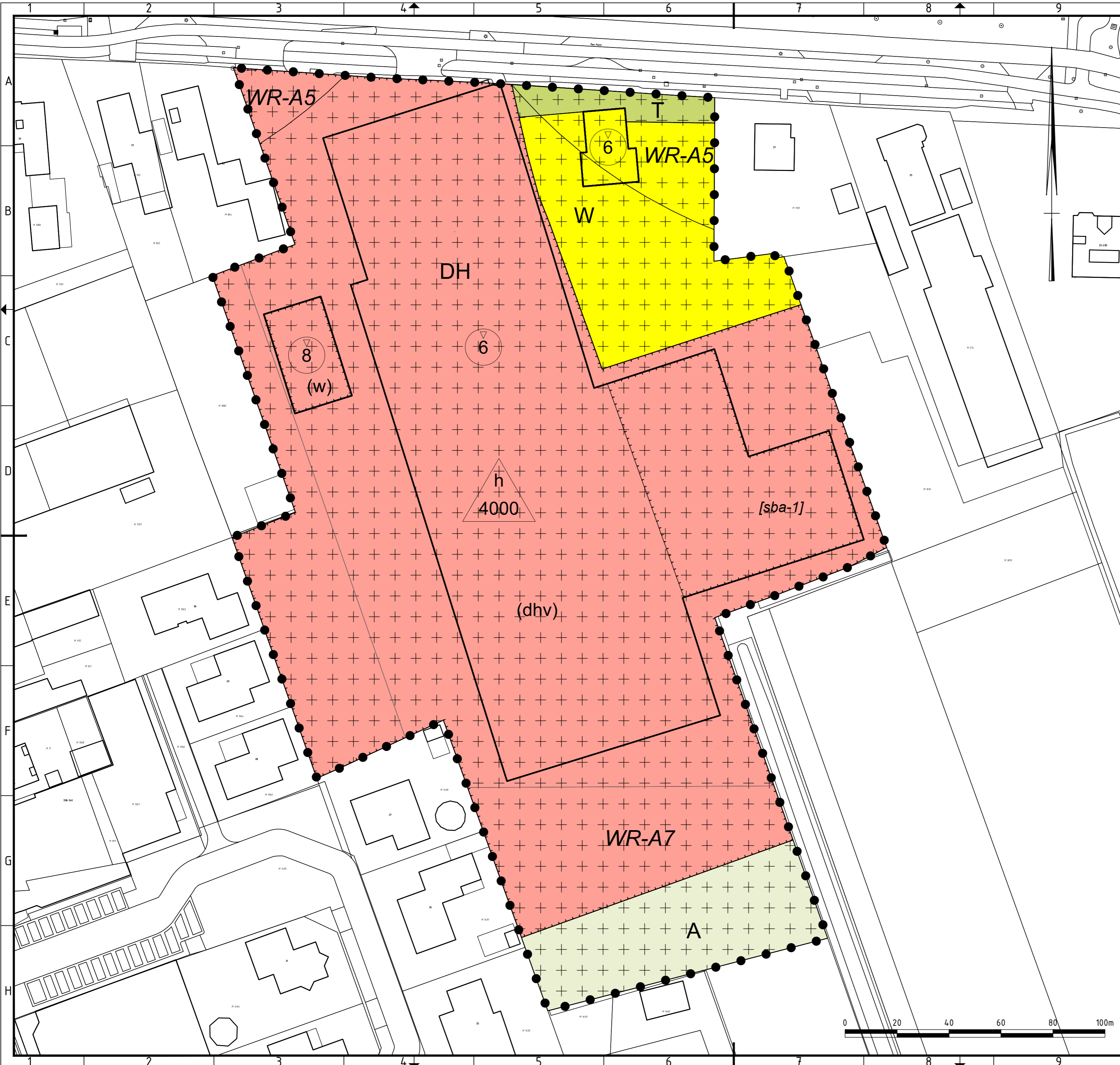
##### 17.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 16.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat al 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 Kernen gemeente Dalfsen, 28<sup>e</sup> herziening Den Hulst 29-33A'



- Plangebied**  
 Chw BP Kernen gem. Dalfsen, 28e herz. Den Hulst 29-33A
- Enkelbestemmingen**
- A Agrarisch
  - DH Detailhandel
  - T Tuin
  - W Wonen
- Dubbelbestemmingen**
- WR-A5 Waarde - Archeologie 5
  - WR-A7 Waarde - Archeologie 7
- Gebiedsaanduidingen**
- overige zone - windturbine uitgesloten
- Funcieaanduidingen**
- (dhv) detailhandel volumineus
  - (w) wonen
- Bouwvlakken**
- bouwvlak
- Bouwaanduidingen**
- [sba-1] specifieke bouwaanduiding - 1
- Maatvoeringen**
- h 4000 maximum bebouwd oppervlak (m<sup>2</sup>)
  - 6 maximum bouwhoogte (m)

Identificatie code: **NL.IMRO.0148.NKernen2016hz28-on01**  
 status: **ontwerp**  
 datum: **2023-09-04**

Gemeente Dalfsen  
 bestemmingsplan Chw BP Kernen gem. Dalfsen, 28e herz. Den Hulst 29-33A

datum: 2023-09-04 (12:50:49)    formaat: A2    schaal: 1:1000

file: \\192.168.1.9\cad\pru\p05414\1st plankaart\ontwerp\p05414\_bp den hulst 29-33a\_nieuwleusen\_20072023.dwg

**VERBEELDING**

