

Ruimtelijke onderbouwing plan Westeinde 61 Dalfsen

Projectomschrijving

Door H. Hamhuis van Hamhuis architecten is namens mevrouw A. Ham een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het renoveren en het vergroten van een voormalige agrarische bedrijfswoning op het perceel Westeinde 61 in Dalfsen.

Verzoeker wenst deze voormalige boerderij als woonhuis te gebruiken.

Er worden geen los staande bijgebouwen bij deze woning gebouwd, deze komen aan de achterzijde van de woning.

Geldende planologische situatie

Het perceel Westeinde 61 ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied Dalfsen" en heeft daarin de bestemming 'agrarisch cultuurgebied' zonder bouwperceel. Tot 1969 is het pand gebruikt als agrarische bedrijfswoning. Daarna is zowel de bewoning als het agrarisch gebruik op die locatie gestaakt. Na leegstand, is al in het bestemmingsplan "Buitengebied" van 1971 de agrarische functie en daarmee het bouwblok komen te vervallen.

De huidige bestemming brengt met zich mee dat de boerderij niet mag worden gebruikt voor bewoning. Om aan het verzoek medewerking te verlenen en om het planologisch mogelijk te maken om de woning te renoveren en te vergroten, moet er van het bestemmingsplan worden afgeweken, met een project afwijkingsbesluit. Overigens heeft het perceel in het nieuwe ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied Dalfsen" ook geen bouwperceel.

Afwijking van het bestemmingsplan

Voor de gevallen, waarbij buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1^o of 2^o Wabo niet mogelijk is, biedt artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 Wabo de mogelijkheid om met omgevingsvergunning van het bestemmingsplan af te wijken, de zogenaamde project afwijkingsprocedure. Onder de voorwaarde dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Deze ruimtelijke onderbouwing bevat alle onderwerpen die vanuit de ruimtelijke ordening van belang zijn en toont aan dat voorliggend project in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

De gemeenteraad van Dalfsen heeft een lijst met categorieën van gevallen vastgesteld waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen vereist is. Er is geen verklaring van geen bedenkingen vereist voor geheel of gedeeltelijke vernieuwing, vervanging van een bestaande en bestemde bedrijfswoning, met een inhoud die niet groter mag zijn dan 750 m³.

De betreffende woning is niet in het bestemmingsplan "Buitengebied Dalfsen" opgenomen en is dus niet positief bestemd. Daarom moet de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeven.

Planmethodiek en verbeelding

Conform de Wet ruimtelijke ordening het Besluit ruimtelijke ordening is een analogo en digitaal besluitvlak van het projectgebied gemaakt. Er zijn geen bouw- en gebruiksregels opgesteld voor dit bouwplan.

De omgevingsvergunning (het besluit) –inclusief deze ruimtelijke onderbouwing- vormen namelijk de directe bouwtitel voor het plan.

Op de verbeelding is expliciet, door middel van de aanduiding 'bouwblok', aangegeven waar de woning met bijgebouwen mag worden gebouwd. Verder is de aanduiding 'tuin' opgenomen.

Binnen deze aanduiding kan er geen omgevingsvergunning voor het bouwen van bijgebouwen worden verleend.

Landschap

Op onderstaande luchtfoto is het plangebied aangegeven. De ster geeft de locatie Westeinde 61 aan. Het Westeinde is een provinciale ontsluitingsweg die loopt van Nieuwleusen naar de Hessenpoort/A28. Van oorsprong is het een ontginningsas van waaruit het landschap is ontveend. Ten zuiden van het Westeinde ligt een gebied dat behoort tot het jonge heideontginningslandschap. Aan de zuidzijde strekt dit landschap zich uit tot de flanken van de Vecht, waar op de hogere rug langs de rivier een essenlandschap is ontstaan met bewoning en akkertjes.

Ten noorden ligt het buurtschap Ruitenveen, een evenwijdig maar grillig verlopend bewoningslint van waaruit het gebied ten noorden van Westeinde tussen 1400 en 1600 is ontveend.



Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Buitengebied Dalfsen

Het plangebied ligt volgens de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in het Landschap van de jonge heideontginningen. Deze voormalige heidegronden zijn pas in de loop van de negentiende eeuw systematisch in cultuur gebracht. Dat heeft geleid tot een stevige rationele structuur en verkavelingsopzet. De percelen zijn meest blokvormig en bebouwing ligt verspreid aan lange, rechte wegen. De bebouwing vormt puntsgewijze verdichtingen van de wegen. Dorpen komen in dit gebied niet voor. Opvallend is de noord-zuid gerichtheid van de wegen, wat wordt versterkt door de aanwezige wegbeplanting. Het landschap is weids en open met fraaie vergezichten.

De landbouw is de belangrijkste functie in het gebied. Het grondgebruik is voornamelijk grasland, maar verspreid komen ook percelen met bouwland voor.

De gemeente zet voor het Landschap van de jonge heideontginningen in op versterking en uitbreiding van dit landschap als agrarisch productiegebied. Woningbouw wordt beschouwd als een ondergeschikte

functie en kan op gespannen voet staan met de agrarische belangen binnen dit deelgebied. Er moet afstemming plaatsvinden tussen deze functies. Onderzoek heeft aangetoond dat het verzoek geen belemmering voor de omliggende functies vormt. De ontwikkeling is niet belemmerend voor agrariërs in de omgeving. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ligt op een afstand van ruim 175 meter.

Verder is het mogelijk om binnen dit agrarische gebied het VAB-beleid toe te passen. Het project is daarom getoetst aan de voorwaarden voor het toepassen hiervan.

VAB-beleid

Het VAB-beleid is opgesteld om te voorkomen dat agrarische gebouwen leegstaan en vervallen omdat ze niet meer gebruikt worden. Om toepassing te kunnen geven aan het VAB-beleid is het noodzakelijk dat de bebouwing minimaal drie jaar agrarisch in gebruik is geweest en met bouwvergunning is opgericht. Het bestaande pand aan het Westeinde 61 voldoet hieraan.

Een woonfunctie kan uitsluitend toegekend worden aan karakteristieke bebouwing. Uit het advies van het Oversticht blijkt dat het hier om een karakteristiek gebouw gaat. Het Oversticht vindt dat het behouden en renoveren van dit gebouw bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit.

In het VAB-beleid staat dat bebouwing niet vergroot mag worden. De woning aan het Westeinde 61 heeft een inhoud van ongeveer 465 m³. Het plan is om de woning een grotere inhoud te geven.

De reden om een uitzondering op het VAB-beleid te maken en het vergroten van het pand toe te staan zijn:

- Voor een kleine woning van 465 m³ is de noodzakelijke investering te groot om rendabel te zijn;
- De oppervlakte en de mogelijkheden van een woning van 465 m³ is te beperkt voor voldoende woongenot;
- De bijgebouwen worden in de hoofdbebouwing opgenomen en in de toekomst zullen er geen extra bijgebouwen bij de woning worden vergund;
- Er wordt niet meer bebouwing opgericht dan er normaal gesproken op een erf in het buitengebied wordt gebouwd. Volgens het nieuwe "ontwerp bestemmingsplan Buitengebied" is er een oppervlakte van 100 m² aan bijgebouwen toegestaan met een goothoogte van 3 m. Dit houdt in dat er minimaal 300 m³ aan extra bebouwing mag worden gebouwd, die bij dit plan voor een gedeelte bij de woning wordt betrokken;
- Met het toestaan van een grotere woning zonder losstaande bijgebouwen, wordt er een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit. In ruimtelijk opzicht ontstaat er meer een eenheid.
- Het opknappen van de woning, die in bouwkundig opzicht in een zeer slechte staat is, is ook ruimtelijk een verbetering;
- Daarnaast is het ontwerp van deze woning van een hoogstaande architectonische kwaliteit;
- Verder kan de gemaakte uitzondering worden gedragen door de investering die in de ruimtelijke kwaliteit in het kader van de kwaliteitsimpuls groene omgeving wordt gedaan.

Het plan is ook in strijd met het gemeentelijke ruimtelijke beleid dat woningen met een inhoud van maximaal 750 m³ toestaat. Zoals hiervoor vermeld worden de bijgebouwen in de hoofdbebouwing opgenomen en heeft de woning daarom een grotere inhoud. Op de verbeelding wordt de bebouwing strak om het bouwperceel gelegd, zodat in de toekomst geen omgevingsvergunning voor het bouwen van extra bijgebouwen kan worden verleend.

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

Provinciale staten hebben met de Omgevingsvisie Overijssel het ruimtelijk beleid van de provincie Overijssel vastgesteld. De omgevingsvisie Overijssel toont het provinciale belang en beleid in de fysieke leefomgeving. Uitgangspunt van de provincie is een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik van het landelijk gebied, de zogenaamde SER-ladder voor de groene omgeving. Daarvoor heeft de provincie twee belangrijke dragers benoemd, die ook spreken uit de provinciale ambitie: duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

De ruimtelijke kwaliteit omvat verschillende bestaande gebiedskenmerken. Deze gebiedskenmerken en dus de ruimtelijke kwaliteit van een gebied is verdeeld in vier lagen: de natuurlijke ondergrond, het agrarische cultuurlandschap, de stedelijke laag en de lust en leisurelaag.

Natuurlijke laag

Het plangebied ligt volgens de natuurlijke laag binnen een gebied met beekdalen en natte laagtes. Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong nat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren.

De ambitie is de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water, continuïteit van het systeem zijn leidend. Tevens is het de ambitie om afwenteling van wateroverlast op stroomafwaarts gelegen gebieden te voorkomen door het beekstelsel als eenheid te beschouwen en het vasthouden van water te bevorderen.

De norm is om beekdalen en laagtes een beschermende bestemmingsregeling te geven gericht op instandhouding van het watersysteem, de waterkwaliteit en indien het bestaande gebruik dat toelaat natuurlijke dynamiek. Als ontwikkelingen plaatsvinden in of in de directe omgeving van beekdalen en natte laagtes, dan moeten deze bijdragen aan extra ruimte voor het stromend water en het vasthouden van water. In het kader van de bijdrage die wordt gedaan in de kwaliteitsimpuls voor de groene omgeving wordt een bijdrage geleverd in de versterking van het patroon van sloten en ook in de versterking van het contrast tussen nat en droog.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

De locatie ligt binnen het gebied van het agrarisch cultuurlandschap in het "Jonge heide- en broekontginningslandschap". Oorspronkelijk was de grote oppervlakte aan (voormalige) natte en droge heidegronden functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap. Binnen dat landschap werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal. In de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van de kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt (tot in de jaren 60 van de 20^e eeuw). De grote natte broekgebieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen. De landbouwontginningen zijn relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplexen.

Als de belangrijkste ontwikkeling binnen dit gebied kan de bebouwing op agrarische erven als gevolg van schaalvergroting worden genoemd. Verder veranderen veel landbouwers tot burgererven. Het gebied verandert van werklandschap, langzaam in vrijetijds- en consumptielandschap. Door de broze samenhang en de geringe eigenstandige kwaliteit van dit landschapstype valt het uiteen in afzonderlijke onderdelen en/of verschuift het accent in de beleving van de openruimte naar de bedrijfskavel.

De ambitie is om de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijke raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms van de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen.

De ervenconsulent concludeert dat door het vestigen van het nieuwe erf, de renovatie van de boerderij met de nieuwbouw een bijdrage wordt geleverd aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit, samen met de extra investering in de ruimtelijke kwaliteit.

Stedelijke laag

In het gebied is geen sprake van een stedelijke laag.

Lust en leisurelaag

De lust en leisurelaag voegt de dimensie van het welbehagen, het plezier, de trots en de beleving toe. Het voegt eigen kenmerken toe, maar benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen. Het gebied wordt volgens de lust en leisurelaag gekenmerkt door donkerte. Dit betekent dat er schaars met licht moet worden omgegaan.

Het project gaat over de bouw van een nieuwe woning met bijgebouw, wat geen verlichting van de omgeving tot gevolg heeft en het project is dus niet in strijd met het behoud van de beleving van een donker buitengebied.

Omgevingsverordening

De omgevingsverordening geeft aan dat de SER-ladder toegepast dient te worden als nieuwe plannen voorzien in stedelijke ontwikkelingen (het toevoegen van rood) die een extra ruimtebeslag op de groene omgeving leggen. Dit houdt in principe in, dat er eerst gekeken moet worden naar een locatie waar al bebouwing aanwezig is (VAB-locatie). Dat is in dit geval niet nodig, het gaat om een VAB-locatie en voor de toevoeging van rood is het niet mogelijk om naar andere locaties te kijken, omdat juist het karakteristieke pand aan de Westeinde 61 moet worden behouden.

De omgevingsverordening kent verder nog de kwaliteitsimpuls groene omgeving. Deze is van toepassing op dit project. In verband hiermee is er opdracht gegeven aan "Het Oversticht" en Landschap Overijssel om een plan op te stellen dat aangeeft welke inspanningen er voor de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit moeten worden geleverd.

Bij het opstellen van het plan, het zogenaamde landschapsplan "Westeinde" is aansluiting gezocht bij de karakteristieken van het gebied onder andere door aanleg of herstel van beplantingen, landschapselementen en bebouwing.

Het Oversticht heeft aangegeven dat het uitvoeren van het landschapsplan voldoende is om aan de kwaliteitsimpuls te voldoen. Initiatiefnemers hebben daarnaast aangegeven dat zij € 15.000,- willen investeren in de omgeving. Dit bedrag wordt aan de gemeente voldaan zodat dit kan worden ingezet in het kader van Groen Blauwe Diensten.

Er kan worden geïnvesteerd in de volgende zaken:

- aanleg houtwallen/singels langs de bestaande erfpercelen in noord-zuidrichting;
- herstel landschapselementen in de vorm van het aanvullen van bestaande singels;
- aanleg zitjes voor recreatieve doeleinden en aanleg korte wandelpaden;
- aanleg van erfbepanting langs de kavels;
- slootkantenbeheer.

Ontwikkelingsperspectieven

Het gaat hier om het ontwikkelingsperspectief buitengebied accent productiegebied (schoonheid van de moderne landbouw)

Bij dit ontwikkelingsperspectief gaat het onder meer om open gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw de ruimte krijgt. Dit ontwikkelingsperspectief omvat de gebieden waar het ruimtelijk raamwerk van lanen, waterlopen, lintbebouwingen en bosstroken optimaal in harmonie zijn met de schaalvergroting. De kwaliteitsambitie is om de diverse landschappen herkenbaar te houden ten opzichte van elkaar en verschillen en contrasten binnen deze landschappen te accentueren.

Het project levert een bijdrage aan het accentueren van de contrasten binnen dit landschap, het gaat hierbij namelijk om woonbebouwing binnen een overwegend agrarisch gebied.

Rijksbeleid

Het ruimtelijk beleid is op rijksniveau vastgelegd in de Nota Ruimte. Hoofddoelstelling van deze nota is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimte vragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Meer specifiek richt het beleid zich onder andere op:

- ° versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- ° bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- ° borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- ° borging van de veiligheid.

Doelstelling voor het ruimtelijk beleid, die van belang zijn voor het landelijk gebied, zijn: ontwikkeling van natuur- en cultuurhistorische waarde en ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit. De vitaliteit van het platteland wil het Rijk versterken door ruimte te bieden voor hergebruik van bebouwing en voor nieuwbouw in het buitengebied, door vergroting van toeristisch-recreatieve mogelijkheden en door een duurzame en vitale landbouw.

De Nota Ruimte gaat meer dan voorheen uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren, wordt ondersteund. Hiermee wordt meer verantwoordelijkheid gelegd bij de provincie en gemeenten om te sturen in de ruimtelijke ordening, waartoe ten behoeve van dit plan wordt overgegaan.

Externe veiligheid

Inrichtingen

Binnen de gemeente liggen 5 bedrijven waar gevaarlijke stoffen zijn opgeslagen die in meer of minder mate een belemmering opleveren voor hun omgeving. Het betreffen inrichtingen die onder het Bevi vallen. De dichtst bijzijnde ligt op 2 kilometer afstand, het betreft Tankstation Westdal in Nieuwleusen. Deze heeft de volgende PR10-6 contouren: LPG vulpunt 45 meter, LPG reservoir 25 meter, LPG afleverzuil 15 meter.

De ontwikkeling vindt op grotere afstand plaats, waardoor deze voldoet aan de PR normen. Binnen de gemeente zijn geen niet-categoriale Bevi-inrichtingen aanwezig.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Weg

Het Rijk is op dit moment bezig met het opstellen van nieuwe wetgeving rond transportroutes; het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Deze wetgeving met het daarbij behorende Basisnetten wegen, spoor en water is inmiddels in werking getreden.

In het navolgende onderzoek zijn reeds de bepalingen uit de nieuwe documenten in acht genomen. Binnen de gemeente Dalfsen vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats voor de verlading van gevaarlijke stoffen binnen bedrijven, waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt.

De routing is afgestemd op de gemeenten binnen de regio. Voornamelijk voor de bevoorrading van de LPG-tankstations, zoals Westdal in Nieuwleusen, zijn er ontheffingsroutes ingesteld. Gezien het gering aantal LPG wegtransporten dat plaatsvindt binnen de gemeente, wordt het plaatsgebonden risico PR 10-6 nergens overschreden.

Buisleidingen

Verder vindt in de gemeente vervoer van aardgas plaats door buisleidingen. Vanaf 2011 geldt het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (Bevb). Op circa 2 km van het plangebied ligt een regionale aardgastransportleiding van de Gasunie. De PR 10-6 contour van deze leiding ligt nagenoeg op de leiding. Tot op 4 of 5 meter afhankelijk van de grootte en druk van de leidingen mogen geen gebouwen worden opgericht. Doordat de afstand tussen het plangebied en de leiding veel meer is, vormt het plaatsgebonden risico geen belemmering voor de ontwikkeling.

Groepsrisico

Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De minimale omvang betreft 10 slachtoffers. Het GR kent een oriënterende waarde dat als ijkpunt dient. Het GR dient verantwoord te worden. Het GR heeft betrekking op alle mensen in het invloedsgebied van de risicobron dus niet enkel personen die zich bevinden ter plaatse van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

Verantwoording Groepsrisico

Het invloedsgebied van de LPG tankstation ligt op een afstand van 150 meter rondom. Het plangebied ligt op een grotere afstand.

Ditzelfde geldt ook voor de afstand van het invloedsgebied van de aardgastransportleiding en het plangebied. Daarom is een verdere verantwoording niet nodig.

Ruimtelijke effecten

Ecologie

De belangrijkste wetten voor natuurbescherming in Nederland zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en Faunawet. Beide wetten zijn een Nederlandse vertaling van de Europese Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De verplichtingen voor bescherming van natuurgebieden zijn overgenomen door de Natuurbeschermingswet 1998, terwijl de Flora- en faunawet zich richt op de bescherming van planten en dieren.

Door het Milieu Adviesbureau Eco Reest is een voortoets Flora- en faunawet uitgevoerd. Hierin wordt ingegaan op de gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet 1998 en Ecologische Hoofdstructuur) en de soortenbescherming (Flora en faunawet).

In het onderzoek zijn de in het projectgebied voorkomende natuurwaarden geïntervieweerd en de voorgenomen activiteiten getoetst aan de verschillende beschermingsregimes.

Conclusies m.b.t. gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht. Dit gebied is op ca. 8 km ten westen van de onderzoekslocatie gesitueerd. Een toets aan de Natuurbeschermingswet is gelet op deze ruime afstand niet van meerwaarde omdat er geen effecten worden verwacht. De dichtstbijzijnde delen van de EHS liggen op ca. 4 km ten noordwesten van de locatie. Gelet op de geringe ingreep ter plaatse worden invloeden op de waarden van de EHS eveneens uitgesloten.

Conclusies m.b.t. Flora- en Faunawet

Geconcludeerd wordt dat het plan geen invloed heeft op vaste rust en verblijfplaatsen van beschermde soorten. Slechts de luiken bij de ramen zouden kunnen dienen als potentiële verblijfplaats voor vleermuizen. Verder zijn er voor beschermde soorten geen geschikte verblijfslocaties aanwezig.

Wanneer de renovatie in de winter (november t/m februari) plaats vindt zal er geen sprake zijn van de aanwezigheid van vleermuizen achter de luiken. Wanneer de renovatie plaats vindt buiten de winterperiode (maart tot oktober) zal moeten worden vastgesteld of er geen vleermuizen aanwezig zijn voorafgaand aan het verwijderen van de luiken.

Bij de renovatie dient vervolgens vervanging van de potentiële waarden van de luiken gerealiseerd te worden in de vorm van nieuwe luiken of in de vorm van enkele vleermuiskasten.

Geluid

De Wet geluidhinder heeft als doel mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet moet bij het opstellen van een ruimtelijk plan aandacht worden besteed aan het aspect geluid. In de Wet geluidhinder is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld.

Het verbouwen van de bestaande woning valt niet onder de werkingssfeer van de Wet geluidhinder, maar de uitbreiding van de woning valt wel daaronder.

Het Expertisecentrum van de gemeente Zwolle heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de verwachte geluidsbelasting ten gevolge van de Westeinde op de uitbreiding. Op basis van dit onderzoek kan worden bepaald of het plan mogelijk is binnen de eisen van de Wet geluidhinder.

Volgens de Wet geluidhinder gelden voor het plan de volgende geluidsnormen voor wegverkeer:

- Voorkeursgrenswaarde: 48 dB Lden
- Maximale ontheffingswaarde: 58 dB Lden

De geluidsbelasting ten gevolge van het Westeinde bedraagt maximaal 60 dB Lden op de bestaande woning en maximaal 58 dB Lden op de uitbreiding van de woning. Deze laatste waarde voldoet niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden, maar is niet boven de maximale ontheffingswaarde overeenkomstig de Wet geluidhinder van 58 db Lden.

Op grond hiervan zijn extra maatregelen aan de woning nodig en is het noodzakelijk om een procedure voor het vaststellen van hogere grenswaarden vast te stellen, om de uitbreiding te kunnen realiseren. Het vaststellen van hogere grenswaarden is verder nodig omdat maatregelen aan de bron en in het overdrachtsgebied onvoldoende doeltreffend zijn en op financiële bezwaren stuiten. In het kader van de procedure zal het verzoek samen met het ontwerp-besluit ter inzage worden gelegd.

Water

Watertoets

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

Relevant beleid

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. Zowel de provincie, het waterschap als de gemeente stellen waterbeleid vast. De belangrijkste kaders zijn de Omgevingsverordening en –visie van de provincie Overijssel, het Waterbeheersplan 2010 – 2015 van het waterschap Groot Salland, het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen.

Invloed op de waterhuishouding

Binnen het projectbesluit wordt één woning uitgebreid en gerenoveerd. *Toename* van het verharde oppervlak bedraagt (niet) meer dan 1500 m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijk watercorridor.

Bij nieuwe bouwwerken is de minimale ontwateringsdiepte een belangrijk aandachtspunt. De minimale ontwateringsdiepte is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld.

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

Waterhuishoudkundig aspect	Relevantie	Toelichting
Veiligheid	Nee	
Riolering en afvalwaterketen	Nee	Woning moet een aansluiting hebben op een IBA-systeem.
Wateroverlast (oppervlaktewater)	N.v.t.	Hemelwater van verhard oppervlak moet ter plaatse van het plangebied vast worden gehouden en/ of geborgen worden.
Grondwateroverlast	N.v.t.	De locatie heeft grondwatertrap V. Er is geen grondwateroverlast.
Grondwaterkwaliteit	N.v.t.	
Volksgezondheid	N.v.t.	Geen risico's voor de volksgezondheid.
Verdroging	Nee	Er is geen bedreiging voor karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische, cultuurhistorische of archeologische waarden.

Natte natuur	Nee	Plangebied maakt geen deel uit van een ecologisch hoofdstructuur of verbindingszone
Inrichting/beheer en onderhoud	N.v.t.	Het plangebied grenst aan een bermsloot die in eigendom en beheer is van de Provincie Overijssel en ligt op ca. 150 meter van een hoofdwatergang die beschermd worden door de Keur van het waterschap. De locatie bevindt zich buiten de beschermingszone.
Recreatie	N.v.t.	Er is geen sprake van stedelijk water.
Cultuurhistorie	N.v.t.	Er zijn geen cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied.

Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

In de toekomstige situatie zal het hemelwater vertraagd worden afgevoerd volgens de trits 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Dit betekent dat de voorkeur uit gaat naar een bovengrondse afvoer (al dan niet in combinatie met een bodempassage). Om wateroverlast te voorkomen moet een voorziening komen (infiltratie en/of berging) met als uitgangspunt een ontwerpeis van minimaal 19,8 mm per vierkante meter verhard oppervlak.

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

De vuilwateraansluitingen van de gerenoveerde en uitgebreide woning moeten worden aangesloten op een IBA met minimaal klasse I (6m³ inhoud in drie compartimenten).

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het waterschap Groot Salland geïnformeerd over het plan.

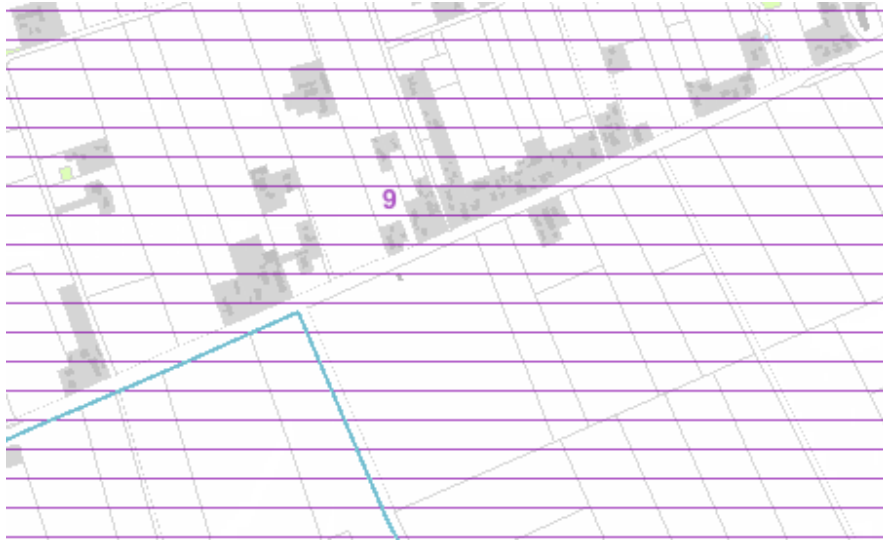
Overstromingsrisicoparagraaf

Quickscan

Het plangebied is gelegen binnen dijkkring 9: Vollenhove. Voor bestemmingsplannen in deze dijkkring is een overstromingsrisicoparagraaf vereist. De locatie is op een uitsnede van de onderstaande kaart 'Omgevingsvisie' (09295054) weergegeven.

In de Omgevingsverordening (artikel 2.14.3 en 2.14.4) wordt uitgegaan van twee overstromingsrisicozones: diep en snel (dijkkring 10 en 11) en minder snel en ondiep (overige dijkringen). Dijkkring 9 valt in de laatste categorie: minder snel en ondiep.

Kaart 10. dijkring 9



Figuur: relevant deel kaart Omgevingsvisie (09295054)

Risico-inventarisatie

Voor de keringen van dijkring 9 geldt een veiligheidsnorm van 1/1250 per jaar. De overschrijdingskans is 1/1250^e per jaar. De daadwerkelijk kans voor een overstroming op de betreffende locatie is klein. De Risicokaart geeft geen maximale waterdiepte en de tijd tot een overstroming aan. Dit betekent dat voor de betreffende locatie geen aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn. De locatie aan Westeinde 61 ligt in een beekdalen en natte laag landschap.

Conclusie

In geval van overstroming zijn er geen belemmeringen om de beoogde ontwikkelingen op de locatie toe te staan. De locatie ligt in dijkringgebied 9 ligt in de tweede overstromingsrisicozone: minder snel en ondiep. Op de Risicokaart zijn op de locatie geen overstromingsdiepten weergegeven en ligt het ook niet in een overstromingsgevoelig gebied. De locatie ligt dusdanig hoog, dat er geen extra preventieve maatregelen nodig zijn in geval van een mogelijke overstroming. Daarnaast is de locatie vanuit verschillende kanten te bereiken, waardoor bereikbaarheid en zelfredzaamheid bij calamiteiten verzekerd is.

Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valetta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden ter plaatse en de introductie van het zogenaamde "veroorzakerprincipe". Dit principe houdt in dat datgene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor maatregelen tot behoud of een behoorlijk onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden.

Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden. Voor de bekenden waarden kan de beleidskaart behorende bij het Archeologisch beleidsplan gemeente Dalfsen worden geraadpleegd. Het plangebied ligt volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Dalfsen in gebied met een lage archeologische verwachting. Dit maakt nader archeologisch onderzoek niet nodig.

Een uitsnede van de gemeentelijke archeologische beleidskaart is hieronder te zien.

Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de procedure worden via de leges betaald. Het is niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen. Eventueel toekomstige planschade kan via de afgesloten overeenkomst worden verhaald. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende gegarandeerd.