

**Chw 19e herziening
bestemmingsplan
Buitengebied gemeente
Dalfsen, Baarslagweg 2**

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk1 Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Plangebied	3
1.3 De bij het plan behorende stukken	5
1.4 Voorheen geldende bestemmingsplan	5
Hoofdstuk2 Beleid	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Water	9
2.3 Natuur	10
2.4 Provinciaal beleid	11
2.5 Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk3 Planbeschrijving	28
3.1 Algemeen	28
3.2 Beschrijving gewenste situatie	28
Hoofdstuk4 Onderzoek	29
4.1 Beschrijving van de huidige situatie	29
4.2 Onderzoeken	29
Hoofdstuk5 Toelichting op de regels	48
5.1 Opzet van de regels	48
5.2 Verantwoording van de regels	49
Hoofdstuk6 Economische uitvoerbaarheid	51
Hoofdstuk7 Vooroverleg en inspraak	52
7.1 Vooroverleg	52
7.2 Inspraak	52
Hoofdstuk8 Zienswijzen en kennisgeving	53

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

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

1.1 Algemeen

Aan de Baarslagweg 2 in Dalfsen, gemeente Dalfsen, bevindt zich een agrarisch perceel. In de bestaande situatie kent het perceel een bedrijfswoning en een vijftal agrarische opstallen. Initiatiefnemer is woonachtig in de bedrijfswoning en is voornemens de op het perceel aanwezige agrarisch opstallen te slopen en in ruil voor de hiermee vergaarde 'sloopmeters' een compensatiewoning te realiseren. Dit is mogelijk op basis van beleidsregels van de gemeente Dalfsen (zie paragraaf Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen 2022) De ontwikkeling wordt nader toegelicht in Hoofdstuk 3.

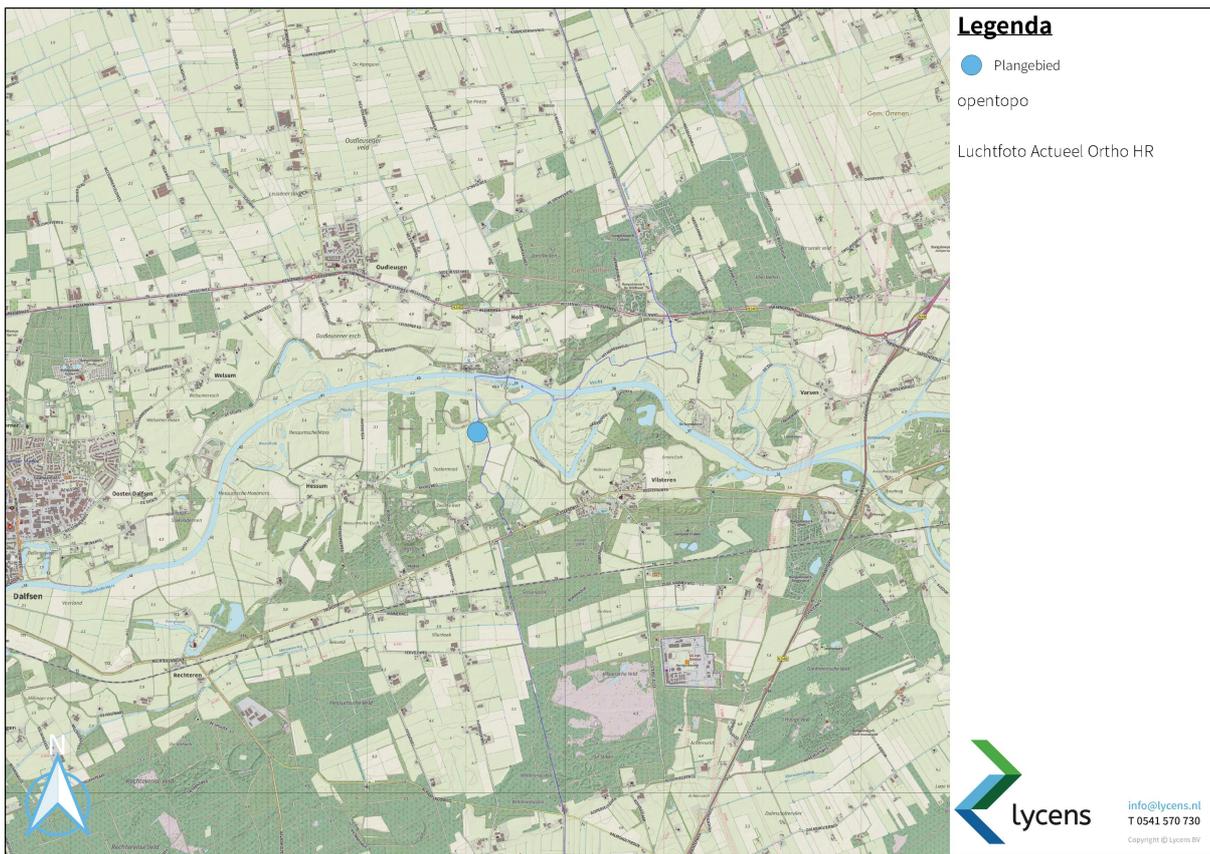
Van 2014 tot 2017 gold voor dergelijke ontwikkelingen het beleid 'Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen'. Vervolgens zijn hiervoor de 'Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen, versie november 2017' vastgesteld. Inmiddels zijn op 16 maart 2022 de 'Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen 2022' vastgesteld. In deze versie zijn enkele aanpassingen opgenomen welke de sloop van landschapsontsiende bebouwing moeten stimuleren. Voorliggend plan is getoetst aan de op 16 maart 2022 vastgestelde beleidsregels.

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen', waardoor het bestemmingsplan herzien dient te worden. Voorliggend Chw bestemmingsplan voorziet in het benodigde juridisch-planologische kader voor het initiatief en deze toelichting toont aan dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

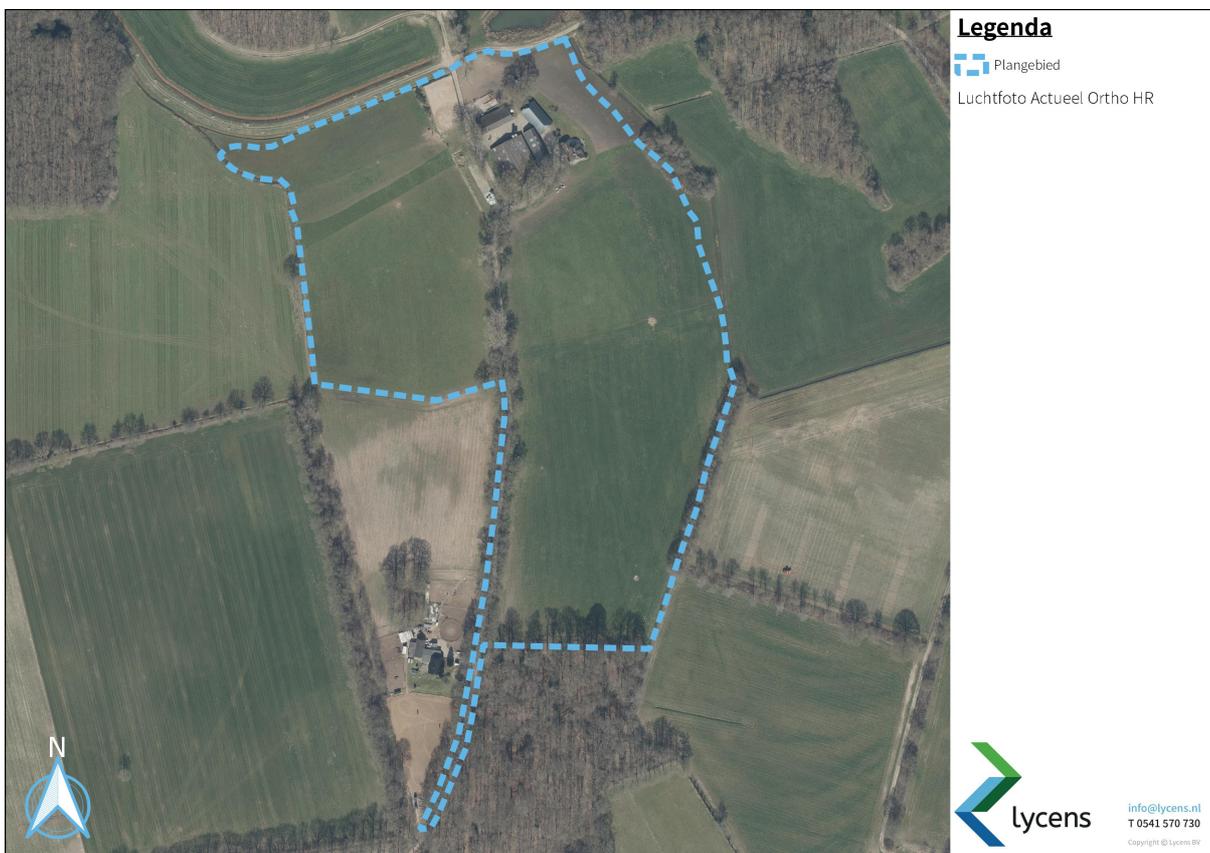
1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat in hoofdzaak uit drie percelen aan de Baarslagweg 2 in Dalfsen, in de gemeente Dalfsen. Deze staan kadastraal bekend als gemeente Dalfsen, sectie E, nummers 1095, 3104 en 4058. De ontwikkeling vindt grotendeels plaats op het agrarische erf (percelen 3104 en 4058).

De ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving is weergegeven in onderstaande afbeelding 1.1. Het plangebied ligt in het buitengebied van Dalfsen ten oosten van de stad Dalfsen, nabij een zijarm van de rivier de Vecht. Afbeelding 1.2 toont de (indicatieve) begrenzing en bestaande situatie ter plaatse van het plangebied. Voor de exacte begrenzing van voorliggend Chw bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied ten opzichte van Dalfsen en omgeving



Afbeelding 1.2: Begrenzing en bestaande situatie plangebied

1.3 De bij het plan behorende stukken

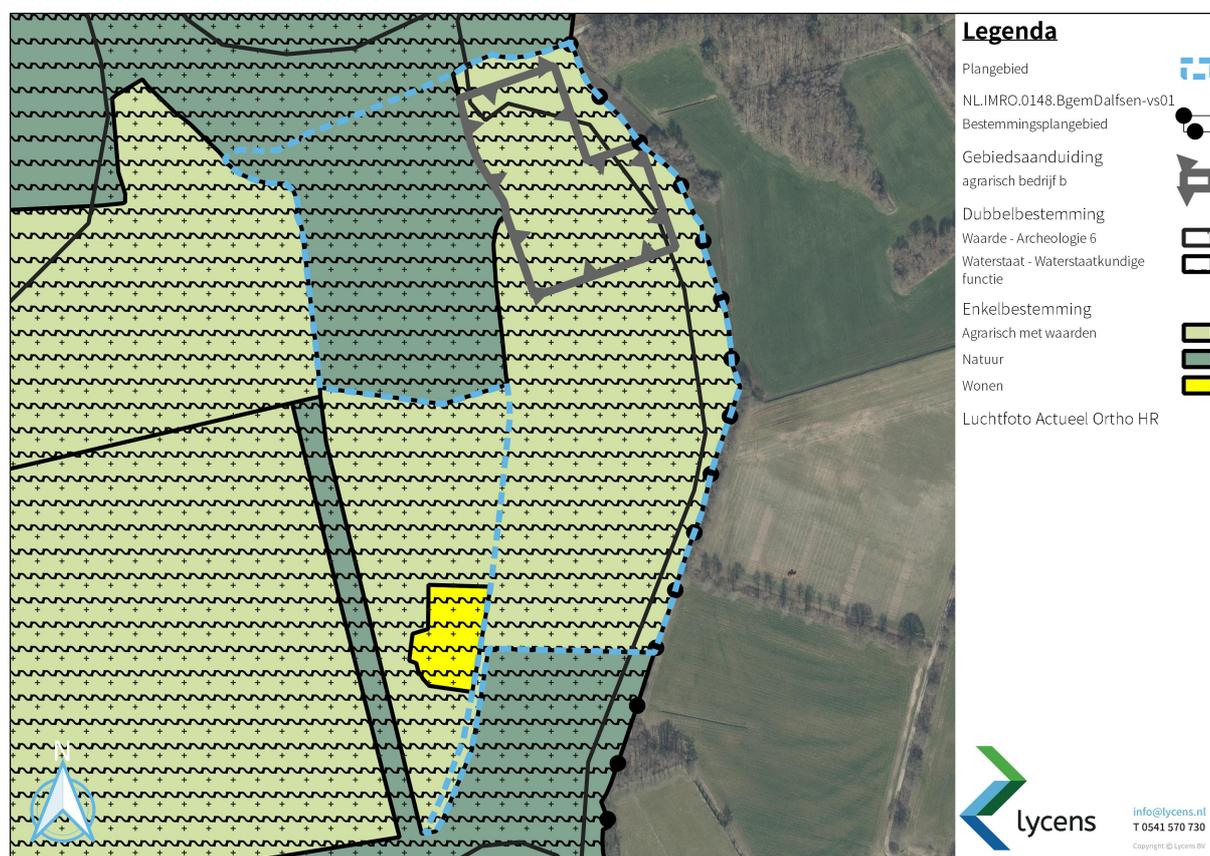
De Chw 19^e herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied Dalfsen" bestaat uit de volgende stukken:

- a. Toelichting;
- b. Bijlage bij toelichting;
- c. Verbeelding met identificatienummer NL.IMRO.0148.BgemDlfshz19-vs01;
- d. Regels;
- e. Bijlage bij regels.

1.4 Voorheen geldende bestemmingsplan

1.4.1 Buitengebied Dalfsen

Het plangebied bevindt zich binnen de begrenzing van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen'. Dit plan is op 24 juni 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Dalfsen. In afbeelding 1.3 is een uitsnede van het bestemmingsplan weergegeven.



Afbeelding 1.3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen'

Op basis van het vigerende bestemmingsplan kent het plangebied de enkelbestemmingen 'Agrarisch met waarden' en 'Natuur' met de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 6' en 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie'. Er geldt de gebiedsaanduiding 'agrarisch bedrijf b'. Hier mag op een bouwperceel maximaal 10.000 m² aan gebouwen per agrarisch bedrijf gerealiseerd worden.

Middels het plan "Chw bestemmingsplan 5e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen" is de archeologische dubbelbestemming gewijzigd, deze aanpassing is hieropvolgend beschreven.

Het realiseren van de (compensatie)woning op de gewenste locatie is, vanwege het ontbreken van de planologische gebruik- en bouwmogelijkheden, op basis van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. De ontwikkeling beperkt zich daarmee grotendeels tot het bestaande boerenerf ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'agrarisch bedrijf b'. Ook wordt de doorgaande Baarslagweg gedeeltelijk verlegd, deze ontwikkeling vindt plaats binnen de enkelbestemming 'Natuur'.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

1.4.2 Chw bestemmingsplan 5e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen

In dit Chw bestemmingsplan zijn de archeologische dubbelbestemmingen voor het buitengebied van Dalfsen geborgd. Onderstaande afbeelding 1.4 geeft een indicatie van de voor het plangebied van toepassing zijnde dubbelbestemmingen. Uit de afbeelding volgt dat ter plaatse van het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4', 'Waarde - Archeologie 5', 'Waarde - Archeologie 7' en 'Waarde - Archeologie 8' gelden.



Afbeelding 1.4: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan 5e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen'

De beoogde ontwikkeling voorziet in de sloop van de in het plangebied aanwezige agrarische opstallen met uitzondering van de bedrijfswoning. Na de sloop van de landschapsontsierende bebouwing wordt een compensatiewoning met bijgebouwen gerealiseerd. Hierbij vinden bodemroerende werkzaamheden plaats. Ter plaatse van waar deze ontwikkelingen plaatsvinden geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. In hoofdstuk 4.2.1.1 wordt hier nader op ingegaan.

Hoofdstuk 2 **Beleid**

2.1 **Rijksbeleid**

2.1.1 **Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012 (SVIR). Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving voor Nederland in 2050. De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

Het Rijk wil sturen en richting geven op vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Onderhavig plan heeft voornamelijk betrekking op de vierde prioriteit. Met het initiatief wordt bijgedragen aan de toekomstbestendigheid van het landelijk gebied door niet-gebruikte schuren te slopen en hiervoor woonhuizen te realiseren.

De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Het onderhavige plan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen en waar de NOVI op van invloed is.

Doorwerking in het onderhavige plan

Onderhavig initiatief betreft geen ontwikkeling waarmee rijksbelangen gemoeid zijn.

2.1.2 **Rijkdoelen en regionale opgaven**

Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijkdoelen uitgewerkt:

- vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- verbeteren van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met bovengenoemde rijkdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in het SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen; het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

De MIRT-regio Oost-Nederland bestaat uit de provincies Overijssel en Gelderland. Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (wegen, spoorwegen en vaarwegen) die door Oost-Nederland lopen. Dit onder andere voor de Mainports Rotterdam en Schiphol. Hiervoor wordt onder meer een MIRT-onderzoek naar het goederenvervoer over spoor op de lange termijn uitgevoerd, evenals het Programma Hoogfrequent Spoorvervoer;
- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma) en het

samen met decentrale overheden uitvoeren van het gebiedsgerichte deelprogramma Rivieren van het Deltaprogramma voor het formuleren van een integrale strategie voor het rivierengebied. In Oost-Nederland gaat het deelprogramma Rivieren over de Waal, Neder-Rijn, Lek, IJssel en IJssel-Vechtdelta;

- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenenergiernetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet en het buisleidingennetwerk.

Oost-Nederland omvat veel natuurgebieden en levert daarmee een belangrijke bijdrage aan het (inter)nationale natuurnetwerk voor biodiversiteit. Daarnaast kent de regio belangrijke cultuurhistorische waarden. Tegelijkertijd zijn er in Oost-Nederland een aantal gebieden waar de effecten van bevolkingsdaling nu al voelbaar zijn en gebieden waar deze effecten nu nog niet voelbaar zijn, maar naar verwachting op termijn wel (zogenaamde anticipeergebieden). Onderhavig plan voorziet in het verwijderen van stalbebouwing in het landelijk gebied en het realiseren woonhuizen. Voorgenomen ontwikkeling speelt daarmee in positieve zin in op beide ontwikkelingen.

Doorwerking in het onderhavige plan

Onderhavig initiatief betreft geen ontwikkeling waarmee Rijksbelangen gemoeid zijn.

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waardoor een nieuwe Laddersystematiek geldt. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en efficiënt ruimtegebruik. Hierbij moet de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling worden aangetoond.

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

In het Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

Doorwerking in het onderhavige plan

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

Voorliggend initiatief betreft de realisatie van één woning, dit is minder dan 11 woningen en er is derhalve geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De laddertoets is daarmee niet van toepassing.

2.1.4 Conclusie toetsing Rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat onderhavig plan geen ontwikkelingen beoogd welke in strijd zijn met Rijksbeleid.

2.2 Water

2.2.1 Kaderrichtlijn Water

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

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

2.2.2 Nationaal Waterplan 2

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

2.2.3 Waterbeleid 21e eeuw

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

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

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

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

Doorwerking in het onderhavige plan

In de waterparagraaf (hoofdstuk 4.2.11) wordt ingegaan op het aspect water, het initiatief doet hier geen afbreuk aan.

2.2.4 Conclusie toetsing beleid Water

Geconcludeerd wordt dat onderhavig plan geen ontwikkelingen beoogd welke in strijd zijn met beleid omtrent water.

2.3 Natuur

2.3.1 Vogel- en Habitatrichtlijn

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

2.3.2 Wet natuurbescherming

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

2.3.2.1 Gebiedsbescherming

Met het onderdeel gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming (Wnb) worden waardevolle, kwetsbare Natura 2000-gebieden beschermd. Hiermee voldoet de provincie aan internationale verdragen en de Europese regelgeving voor de beschermde natuurgebieden en beschermde soorten planten en dieren in die gebieden. De provincie Overijssel kent 25 Natura 2000-gebieden. Voor ontwikkelingen in de gemeente Dalfsen moet rekening worden gehouden met het Vecht- en Beneden-Reggegebied en Uiterwaarde Zwarte Water en Vecht.

Als gevolg van het stopzetten van de PAS-systematiek, mogen plannen die leiden tot een verhoogde depositie van NO_x/NH₃ op Natura 2000-gebied, niet in uitvoering worden gebracht zonder een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming.

Doorwerking in het onderhavige plan

In het kader van gebiedsbescherming is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd, de resultaten hiervan worden beschreven in 4.2.4.1. Het plan leidt niet tot negatieve effecten voor Natura 2000.

2.3.2.2 Soortenbescherming

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

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

verboden te overtreden, maar daarvoor is dan wel een vrijstelling of een ontheffing nodig.

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

Doorwerking in het onderhavige plan

In het kader van soortenbescherming is een ecologisch onderzoek uitgevoerd, de resultaten hiervan worden beschreven in 4.2.4.2. Het plan doet geen afbreuk aan het aspect soortenbescherming.

2.3.3 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

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

In het Natuurnetwerk Nederland liggen de volgende natuurgebieden:

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

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

Doorwerking in het onderhavige plan

Paragraaf 4.2.4 gaat in op de voor het plangebied relevante natuur aspecten. In de omgeving van het plangebied liggen verscheidene onderdelen van Natuurnetwerk Nederland. Als onderdeel van de ontwikkeling worden verouderde agrarische opstallen gesloopt en vindt landschappelijke inpassing plaats. Zo worden er verschillende groene landschapselementen aangelegd, dit wordt nader beschreven in 3.2. Gesteld wordt dat de ontwikkeling daarmee geen negatieve invloed heeft op NNN.

2.3.4 Conclusie toetsing beleid Natuur

Geconcludeerd wordt dat onderhavig plan geen ontwikkelingen beoogd welke in strijd zijn met beleid omtrent Natuur.

2.4 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie en bijbehorende omgevingsverordening Overijssel. Op 12 april 2017 zijn de nieuwe omgevingsvisie en verordening door Provinciale Staten vastgesteld en op 1 mei 2017 in werking getreden.

2.4.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel, Beken Kleur

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

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en

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

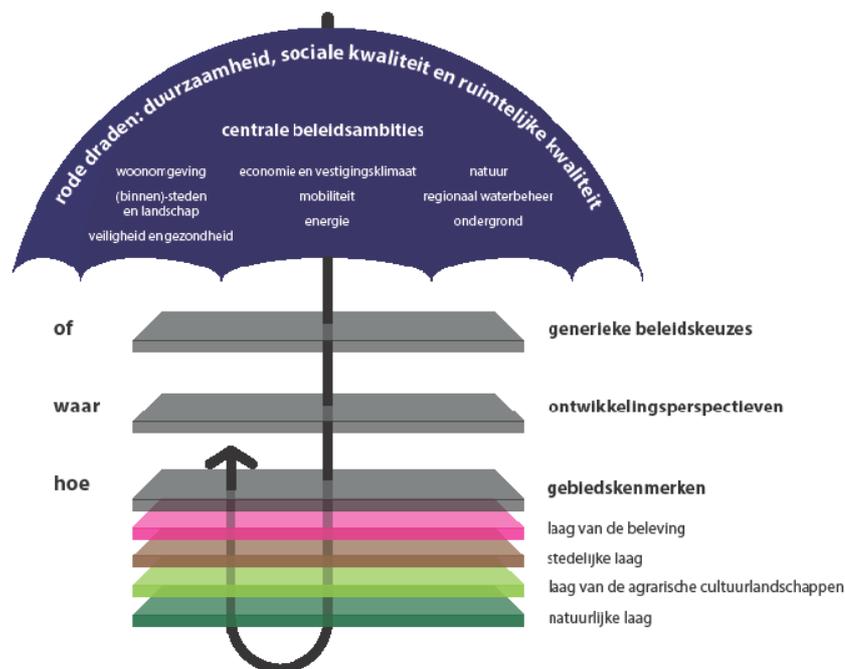
2.4.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Afbeelding 2.1 geeft dit schematisch weer.



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

Hierna worden de lagen nader toegelicht.

Of - generieke beleidskeuzes

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

In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

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

Waar - ontwikkelingsperspectieven

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

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

Hoe - gebiedskenmerken

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

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

2.4.3 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

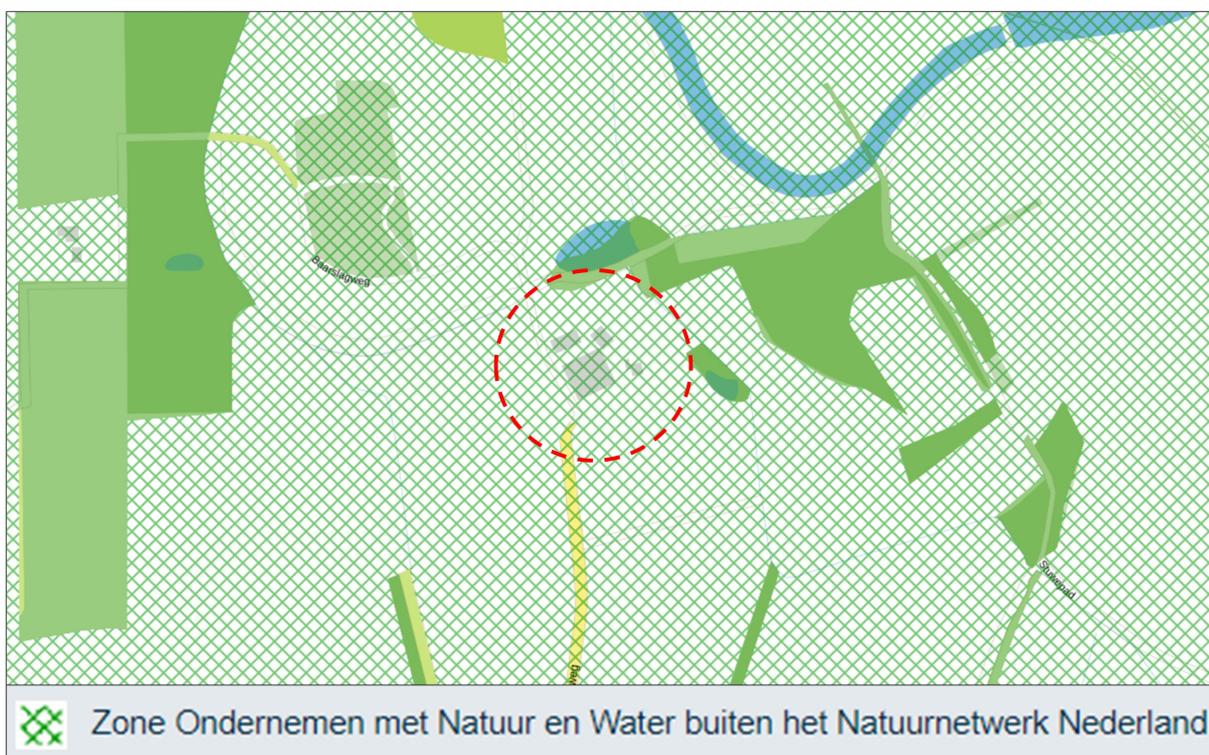
Het plangebied is groter dan het gebied waar de daadwerkelijke ontwikkeling plaatsvindt, het boerenerf. Voorliggende toetsing is uitgevoerd voor het boerenerf. Wanneer het concrete initiatief wordt getoetst aan de Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

2.4.3.1 Generieke beleidskeuzes

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

2.4.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief 'Zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW) buiten het Natuurnetwerk Nederland'. Afbeelding 2.2 bevat een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart.



Afbeelding 2.2: Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel

'Zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW) buiten het Natuurnetwerk Nederland'

Het ontwikkelingsperspectief Zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW) richt zich op het realiseren van een robuust en samenhangend netwerk van gebieden met natuur-, water- en landschappelijke kwaliteit. Het accent ligt op natuur die, naast biodiversiteit, betekenis heeft voor mensen en bijdraagt aan hun welzijn en welvaart. Om dit mogelijk te maken, wordt ruimte geboden aan de groeiende groep betrokken ondernemers en bewoners die zelf willen ondernemen met natuur en water.

Er zijn gebieden binnen de Zone ONW die buiten het natuurnetwerk liggen. In deze gebieden is ruimte voor groen ondernemerschap, voor initiatieven en functies die de economische en maatschappelijke dragers zijn van de kwaliteit van natuur, water en landschap én ruimte voor continuïteit van de aanwezige landbouwfunctie. Initiatieven van bewoners en ondernemers zijn hier leidend: zij zijn eigenaar en vormgever van de omgevingskwaliteit. De na te streven

kwaliteitsdoelen voor natuur en water zijn daarbij het uitgangspunt.

Toetsing van het initiatief aan de 'Ontwikkelingsperspectieven'

Het plangebied ligt in een gebied dat bedoeld is voor ondernemen met Natuur en Water, buiten het Natuurnetwerk Nederland. Wel liggen er in de nabije omgeving van het plangebied structuren die onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het ontwikkelingsperspectief ter plaatse van het plangebied is, gelet op de huidige ruimtelijke en functionele situatie in en rondom het plangebied, zeer relevant. De vele NNN structuren rondom het plangebied tonen aan dat het gebied op het gebied van landschappelijke kwaliteit veel potentie heeft.

Onderhavig plan voorziet in de sloop van de voormalige agrarische landschapsontsierende bedrijfsbebouwing aan de Baarslagweg 2 en het realiseren van een compensatiewoning met bijgebouwen. Met het verdwijnen van de verouderde bedrijfsbebouwing binnen het plangebied wordt landschapsontsierende bebouwing uit het landschap verwijderd. Bij het realiseren van de compensatiewoning en de verdere erfinvulling van de vrijgekomen gronden wordt rekening gehouden met het landschappelijke karakter. Daarnaast worden met de functie 'wonen' geen activiteiten toegevoegd welke de Zone ONW negatief beïnvloeden. Het plan past daarmee binnen de ruimtelijke en functionele structuur van de omgeving en heeft daarnaast geen consequenties voor de relevante ontwikkelingsperspectieven.

2.4.3.3 *Gebiedskenmerken*

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

1. De 'Natuurlijke laag'

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

In afbeelding 2.3 is een uitsnede van het plangebied binnen de 'Natuurlijke laag' weergegeven. Het plangebied ligt in de natuurlijke laag 'Beekdalen en natte laagtes'.

Afbeelding 2.3: Uitsnede gebiedskenmerken Omgevingsvisie Overijssel

'Beekdalen en natte laagtes'

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

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

De gronden in het plangebied zijn hoofdzakelijk in cultuur gebracht voor de landbouw en ingericht als erf. De van oorsprong voorkomende 'Natuurlijke laag' is hier daarom niet of nauwelijks meer aanwezig. Met een landschappelijk inpassingsplan (Bijlage 1, behorend bij de toelichting) wordt het, in dit bestemmingsplan besloten, plan voor de Baarslagweg 2 op een landschappelijk verantwoorde wijze in het landschap gepast. Hierdoor sluit de locatie na de uitvoering van het plan goed aan bij de gebiedskenmerken van het omliggende landschap.

2. De 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'

In het agrarisch cultuurlandschap is het van belang dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die benut. Ter plaatse van dit landschap is nooit sprake geweest van ideeën over schoonheid. Wel werden ze in de loop van de tijd meer gewaardeerd om de ruimtelijke kwaliteiten hiervan. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is hier gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Maten en flierenlandschap'. In afbeelding 2.4 wordt dit weergegeven.

Afbeelding 2.4: Uitsnede gebiedskenmerken Omgevingsvisie Overijssel

'Maten en flierenlandschap'

In afbeelding 2.4 is zichtbaar dat het plangebied zich geheel bevindt in het 'Maten en flierenlandschap'. Dit betreft een laaggelegen kleinschalig landschap dat zich langs de beken, in de natuurlijke laagten heeft ontwikkeld. Langs de ontwateringssloten haaks op de beek werd vaak hakhout aangeplant. Dit diende tevens als perceelsafscheiding – daar, waar de ontwateringssloot niet altijd watervoerend – was in geval van beweiding. Rond de beek ontstond een lineair landschap, met daaromheen in de natte laagtes een matenlandschap. Het Maten en flierenlandschap is veelal de contramal van het essenlandschap en het oude hoevenlandschap en was daar functioneel aan verbonden. Door de waterpeilverlaging wordt dit type landschap ook geschikt voor allerlei niet karakteristieke vormen van grondgebruik, dit is onwenselijk. Het waterpeil mag er daarom niet lager zijn dan voor graslandgebruik noodzakelijk is.

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

In overleg met het Oversticht is het landschappelijk inpassingsplan (Bijlage 1, behorend bij de toelichting) opgesteld waarmee de ontwikkeling van de Baarslagweg 2 op een zorgvuldige manier in het landschap wordt ingepast. Hierbij is rekening gehouden met de bestaande landschappelijke kwaliteiten van de omliggende gronden en reeds aanwezige landschapsstructuren. De ambitie is gericht op een stevige impuls in de ruimtelijke kwaliteit van de locatie.

In het plan is onder andere rekening gehouden met de aanwezige landschapsstructuren en de open 'kamers'. Daarnaast heeft gebiedseigen beplanting de voorkeur, ook dit is verder uitgewerkt in het landschappelijk inpassingsplan. De ontwikkeling aan de Baarslagweg 2 sluit daarmee bij de gebiedskenmerken van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

3. De 'Stedelijke laag'

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

Afbeelding 2.5: Uitsnede gebiedskenmerken Omgevingsvisie Overijssel

'Informeel trage netwerk'

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

sprake van onderbrekingen.

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

'Verspreide bebouwing'

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

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

Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'

Het plangebied ligt aan Baarslagweg welke onderdeel uitmaakt van het 'Informele trage netwerk'. De weg gaat bij het plangebied over in zandweg welke enkele aan de Vecht gelegen agrarische percelen ontsluit. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling wordt een deel van de onverharde Baarslagweg verlegd richting het westen. Dit heeft geen gevolgen voor de ontsluiting.

Het plangebied bevindt zich binnen de categorie 'Verspreide bebouwing'. Uit het landschappelijk inpassingsplan (Bijlage 1) blijkt dat het plan op een zorgvuldige manier, rekening houdend met de kenmerkende eigenschappen van het landschap, wordt ingepast. Het landschappelijk inpassingsplan is opgesteld op basis van het advies van de ervenconsulent van Het Oversticht (Bijlage 2). Daarnaast blijkt, uit de toetsing van het plan aan het beleid van de gemeente, dat het initiatief past binnen het 'Buitengebied met Kwaliteit' beleid (paragraaf Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen 2022). De ontwikkeling aan de Baarslagweg sluit goed aan bij het gebiedskenmerk van de 'Stedelijke laag'.

4. De 'Laag van de beleving'

De 'Laag van de beleving' is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt beleefbaar en veroorzaakt een belevenis. Dit belevenisaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid met 'donkerte'. In afbeelding 2.6 is dat aangegeven.

Afbeelding 2.6: Uitsnede gebiedskenmerken Omgevingsvisie Overijssel

'Donkerte'

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

De sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen. Ook de projectering van passages van auto(snel)wegen en regionale wegen speelt daarbij een grote rol vanwege het feit dat op- en afritten veelal leiden tot stedelijke ontwikkelingen.

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

Voor het plangebied is het aspect 'donkerte' van toepassing. Vanwege de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen is in de nieuwe situatie sprake van een afname van het kunstlicht ten opzichte van de bestaande situatie. De nieuw te realiseren woning voegt een minimale hoeveelheid licht toe. Daarnaast zal onnodig gebruik van kunstlicht zoveel mogelijk worden vermeden. Het plan past daarmee binnen de 'Laag van de beleving'.

2.4.4 Omgevingsverordening Overijssel

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

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor de onderwerpen waaraan de provincie waarde hecht. Daarnaast regelt de verordening de juridische borging en daarmee de doorwerking van het Omgevingsvisiebeleid.

In dit geval zijn bij de afweging onder andere de artikelen 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit) en 2.1.6 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Dit wordt in onderstaande tekst nader toegelicht.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1

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

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

Lid 2

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;
- dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

De 'Groene Omgeving' wordt in artikel 2.1.1. van de Omgevingsverordening gedefinieerd als:

- 'de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied;'.

Bestaand bebouwd gebied wordt gedefinieerd als:

- 'bestaand bebouwd gebied: de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro;'

Toetsing van het initiatief aan Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Het plangebied kan op basis van het vigerende bestemmingsplan worden aangemerkt als bestaand bebouwd gebied en derhalve betreft voorliggend bestemmingsplan géén bestemmingsplan voor de Groene Omgeving. Er is daarmee geen sprake van een bestemmingsplan voor de Groene Omgeving en dus is het plan niet strijdig met artikel 2.1.3. van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit

Lid 1

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

Lid 2

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

Lid 3

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

Lid 5

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

Toetsing van het initiatief aan Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit

Uit het landschappelijk inpassingsplan zoals bijgevoegd in Bijlage 1 bij deze toelichting en de planbeschrijving (3.2) blijkt dat het plan bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit en bovendien past binnen de ontwikkelingsperspectieven. Daarnaast is beschreven hoe invulling is gegeven aan het Uitvoeringsmodel en de gebiedskenmerken. Het initiatief is in overeenstemming met 2.1.5. uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Het ontwikkelingsperspectief Ondernemen met Natuur en Water is gericht op behouden en ontwikkelen van de natuur- en landschapskwaliteiten en de versterking van het watersysteem, in samenhang met economische ontwikkeling. De ambitie is een samenhangend netwerk van natuur en water met ecologische, hydrologische, economische en recreatieve kwaliteit. Voor zover gronden niet zijn aangeduid als Natuurnetwerk Nederland, geldt hier een 'ja, mits-benadering'. Dit houdt in dat ontwikkelingsruimte wordt geboden onder de voorwaarde dat

er bijgedragen wordt aan ruimtelijke kwaliteit. Deze benadering geldt in principe ook voor de andere ontwikkelingsperspectieven, maar daar kan de kwaliteitsinvestering breed worden ingezet. In het geval van het ontwikkelingsperspectief Ondernemen met Natuur en Water geldt dat de investeringen in ruimtelijke kwaliteit gericht moeten worden ingezet op het realiseren van wateropgaven en het versterking van natuur en landschap. Als ondernemers, burgers of organisaties nieuwe groene initiatieven ontplooiën, zoals bijvoorbeeld de ontwikkeling van een nieuw landgoed, dient dat bij voorkeur in de zone Ondernemen met Natuur en Water plaats te vinden.

Onder het toepassingsbereik van de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving vallen ontwikkelingen zoals het hergebruik van vrijkomende agrarische bouwpercelen waarbij de nieuwe functie vraagt om ingrijpende aanpassing van de bestaande bebouwing en de bestaande erfinrichting. In die gevallen is de inpassing van de functie op basis van de gebiedskenmerken onvoldoende en wordt een extra investering verwacht in de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarnaast geldt dat bepaalde functies op zich al aanleiding kunnen zijn voor de toepassing van de kwaliteitsimpuls, omdat deze als minder passend moeten worden beschouwd gelet op de ligging in de Groene Omgeving (vanwege de verkeersaantrekkende werking, het industriële karakter en dergelijke).

De 'Groene Omgeving' wordt in artikel 2.1.1. van de Omgevingsverordening gedefinieerd als:

- 'de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied;'.

Bestaand bebouwd gebied wordt gedefinieerd als:

- 'bestaand bebouwd gebied: de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro;'

Lid 1

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

Lid 3

In aanvulling op het gestelde onder 1 geldt voor nieuwe ontwikkelingen die plaatsvinden op gronden die vallen binnen het ontwikkelingsperspectief Ondernemen met Natuur en Water en die niet zijn aangeduid als Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voorwaarde dat de compensatie door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving gericht dienen te zijn op de versterking van de kwaliteit van natuur, water en landschap.

Toetsing van het initiatief aan Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Het plangebied bevindt zich in de zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW) buiten NNN, derhalve geldt in principe de voorwaarde dat investeringen moeten worden gemaakt ten gunste van ruimtelijke kwaliteit, ter versterking van natuur, water en landschap. Echter, kan het plangebied op basis van het vigerende bestemmingsplan worden aangemerkt als bestaand bebouwd gebied en derhalve betreft voorliggend bestemmingsplan géén bestemmingsplan voor de Groene Omgeving. Lid 1 van artikel 2.1.6. is daarmee niet van toepassing. Lid 3 is wel van toepassing, derhalve vindt compensatie plaats door investeringen in ruimtelijke kwaliteit. De wijze waarop wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit en de Groene Omgeving is weergegeven in het landschappelijk inpassingsplan (Bijlage 1). Hiermee voldoet het plan aan artikel 2.1.6. van de Omgevingsverordening.

2.4.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

De ruimtelijke ontwikkelingen in dit Chw bestemmingsplan, zijn in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Omgevingsvisie Gemeente Dalfsen

Op 11 januari 2021 heeft de gemeente Dalfsen de omgevingsvisie vastgesteld. De omgevingsvisie dient als het strategisch ruimtelijke koersdocument voor de komende jaren. De omgevingsvisie is daarmee in belangrijke mate bepalend welke ontwikkelingen wel en niet worden opgepakt. In de omgevingsvisie staat beschreven wat de positie is van de gemeente binnen de regio, wat de kwaliteiten van de gemeente zijn, en wat het toekomstbeeld is richting 2040. Tussen nu en 2040 gaan zich ontwikkelingen voordoen die deels onbekend zijn. Het beschrijven van trends en ontwikkelingen die invloed hebben op die toekomst is voor de gemeente Dalfsen een belangrijke tussenstap. Deze trends en ontwikkelingen zijn beschreven op basis van input van ketenpartners, ondernemers en inwoners.

Relevante trends en ontwikkelingen

- Druk op de woningvoorraad
- Vergrijzing en ontgroening
- Buitengebied bevindt zich in een grote transitie
- Klimaatverandering
- Energietransitie
- Gelijke zorg voor iedereen
- Inrichting fysieke leefomgeving in relatie tot gezondheid

Ontwikkelkaart

De diverse opgaven en keuzes van de gemeente Dalfsen staan, voor zover mogelijk, weergegeven op de ontwikkelkaart. De ontwikkelkaart is opgebouwd uit 2 tijdlagen, de korte termijn en lange termijn. Gezien de scope van de omgevingsvisie, 2040, betreft de lange termijn dit jaartal. Maar er is bewust niet op een jaartal gefixeerd, het tempo waarin ontwikkelingen concreet worden is niet vooraf te bepalen en afhankelijk van vele factoren, zoals het bouwtempo afhankelijk van de concrete behoefte.

Volgens de ontwikkelkaart ligt het plangebied in de Landgoederenzone. De landgoederenzone betreft een gebied met de potentie om door te ontwikkelen als robuust groen blauw raamwerk ten zuiden en zuidwesten van de kern van Dalfsen. Dit landschap kenmerkt zich als besloten landschap met kleine en grotere (agrarische) open ruimten en enkele heideterreinen. Bossengebieden vormen de 'groene ruggegraat' van de regio.

Parels in het landschap

Voor de omgevingsvisie heeft de gemeente Dalfsen de gemeente opgedeeld in verschillende deelgebieden. Het plangebied valt onder 'Parels in het landschap'. Dit gebied staat bekend om zijn vele havezaten en landgoederen. De landhuizen, laanstructuren, landerijen en bosgebieden van de landgoederen zijn karakteristiek voor het gebied ten zuiden van de Vecht. Langs de randen van het gebied liggen boerderijen met eenmansessen.

Voor het gebied zijn 4 specifieke ambities geformuleerd:

1. Een toekomstbestendige, sociale en gezonde woon- en leefomgeving
2. Aantrekkelijke, leefbare kernen voor iedereen

3. Een eigentijds, aantrekkelijk en onderscheidend landelijk gebied
4. Een lokaal geworteld, vitaal en innovatief ondernemerschap dat goed aangehaakt is op de regio

Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Dalfsen

Het plangebied bevindt zich in een rustige landelijke omgeving. De gemeente wil hier graag de rust, stilte en duisternis bewaken maar ook de kleinschalige reuring respecteren die passen bij de kenmerken van het gebied. Het voorliggende initiatief is dermate klein van schaal dat deze de ambities van de gemeente niet schaadt. Daarnaast wordt de druk op de woningvoorraad binnen de gemeente erkent als een belangrijke ontwikkeling die aandacht verdient. Voorliggend plan speelt in op deze ontwikkeling in door de creatie van meer woonruimte.

2.5.2 Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen 2022

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

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

2.5.2.1 Sloop voor kansen

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

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

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

Algemene voorwaarden Sloop voor Kansen

Aan de hieronder gegeven uitgangspunten moet worden voldaan:

- a. Het gaat om het slopen van landschapsontsierende gebouwen in het buitengebied van de gemeente Dalfsen.
- b. Sloop van leegstaande gebouwen/herinrichting van het erf waar de nieuwbouw plaatsvindt gaat altijd voor sloop op een ander erf of locatie.
- c. Voordat van dit beleid gebruik kan worden gemaakt, moet alle illegale bebouwing op percelen waarop gesloopt en/of gebouwd wordt, gesloopt zijn.

- d. Er wordt altijd gebouwd op een bestaand erf en het totaal past bij de landschappelijke karakteristiek van het gebied en wordt goed ingepast. Het erfinrichtingsplan moet voldoen aan de Structuurvisie Buitengebied of de daarop volgende Omgevingsvisie, het Landschapsontwikkelingsplan, de gebiedskenmerken catalogus van de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel en de welstandsnota; (nieuwbouw gaat vergezeld van een landschapsplan).
- e. De compensatiewoning(en) (of andere mogelijkheden waarvoor het beleid wordt ingezet) wordt/worden pas vergund, als de ingebrachte landschapsontsierende gebouwen daadwerkelijk zijn gesloopt.
- f. Als sloopoppervlakte van andere erven komt dan het erf waar nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd dan moet ook voor deze (sloop)erven een erfinrichtingsplan worden opgesteld dat voldoet aan de Structuurvisie Buitengebied of de daarop volgende Omgevingsvisie, het Landschapsontwikkelingsplan, de gebiedskenmerken catalogus van de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel en de welstandsnota; (nieuwbouw gaat vergezeld van een landschapsplan).
- g. Elke aanvraag wordt in principe voorgelegd aan de ervenconsulent van het Oversticht (zie bijlage 2: de ervenconsulent van Het Oversticht).
- h. Op erven (sloop en nieuwbouw) die deelnemen worden in ieder geval alle asbestdaken gesaneerd.
- i. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande in- en uitritten. De aanleg van nieuwe in- en uitritten is niet toegestaan.
- j. De gesloopte gebouwen mogen niet meer herbouwd worden (rechten vervallen definitief).
- k. Per bestaande woning blijft er 150 m² bijbehorende bouwwerken buiten de regeling. In veel gevallen blijft er namelijk recht om 150 m² bijbehorende bouwwerken opnieuw op te richten bij de bestaande woning en wordt dus niet permanent gesaneerd. Het is in het buitengebied ook niet wenselijk om veel minder dan 150 m² bijbehorende bouwwerken toe te staan. Daarnaast is het bij woningen in het buitengebied onder de vergunning vrije wettelijke voorwaarden vaak mogelijk bijbehorende bouwwerken op te richten tot 150 m². Het inperken van herbouwmogelijkheden tot minder dan 150 m² is dus lastig. Op percelen waar minder dan 150 m² bijbehorende bouwwerken aanwezig is compenserende sloop dus niet aan de orde.
- l. Op een bestaand erf mag één kleine woning of één tiny house worden gebouwd. Een combinatie van deze twee woonvormen op één erf is niet toegestaan.
- m. Bij uitbreiding voor bedrijfsmatige functies in het buitengebied is altijd sprake van noodzaak voor uitbreiding op de gevraagde plek. Het nut en de noodzaak voor de uitbreiding in het buitengebied in relatie tot verplaatsing naar stedelijk gebied (bedrijfsterrein) moet hierbij afgewogen worden.
- n. Nieuwe en uitbreiding van functies moet wat betreft milieu/goed woon- en leefklimaat kunnen voldoen aan de eisen en andere wet- en regelgeving en mogen geen extra beperkingen geven aan omliggende bestaande (agrarische bedrijfs-)functies.
- o. Een combinatie van sloop voor kansen met hergebruik van bestaande gebouwen is mogelijk als hierbij ook aan de voorwaarden voor hergebruik uit hoofdstuk 5 wordt voldaan.
- p. Als een ontwikkeling plaatsvindt in de door de provincie aangegeven Zone ondernemen met water en natuur blijft er altijd een extra bijdrage aan de waarden en kenmerken van deze zone gelden.

2.5.2.2 Sloop voor uitbreiding aantal Woningen (rood voor rood +)

Deze regeling is een verdere vereenvoudiging van de rood voor rood regeling. Het onderscheid tussen lichte en uitgebreide aanvragen naar één regeling, waarbij voor sloop van landschapsontsierende gebouwen met asbest een minimum blijft gelden van 850 m². Zonder asbest gaat de regeling nu uit van 1000 m² slopen. Herbouw mag op een bestaand erf. Bij het toestaan van extra woningen wordt ook altijd getoetst of dit passend is binnen de woningbouwopgave die de gemeente Dalfsen.

Voorwaarden Extra woningen: (voorheen rood voor rood)

Naast de bovengenoemde algemene voorwaarden geldt hiervoor:

- a. Minimale sloop voor één compensatiewoning van maximaal 750 m³ met bijbehorend bouwwerk van maximaal 150 m² :
 - 850 m² gebouwen met asbest.
 - 1000 m² gebouwen zonder asbest.
 - Bij combinaties van sloop met en zonder asbest wordt naar rato gerekend.
- b. Alle oorspronkelijke (agrarische) bedrijfsmatige activiteiten op de percelen stoppen en ook andere verhardingen, silo's en dergelijke worden gesaneerd.
- c. Als er meer dan 300 m² bijbehorende bouwwerken op een slooperf blijft staan wordt onderbouwd waarom dit passend is voor het landschap en waarvoor deze bijgebouwen voor het wonen noodzakelijk zijn.
- d. Bij meer dan de minimale m² mag een combinatie met de sloopfactor voor uitbreiding van bouw mogelijkheden bij woningen plaatsvinden.
- e. De extra woning moet passen binnen de woningbouwopgave en afspraken van de gemeente Dalfsen.

2.5.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen 2022

Op het voormalige agrarisch erf, aan de Baarslagweg 2, worden alle landschapsontsierende gebouwen gesloopt. Alleen de op het erf aanwezige bedrijfswoning blijft behouden, deze wordt meegenomen in het plan en bestemd als burgerwoning.

De sloop van landschapsontsierende bebouwing betreft zowel bebouwing mét en zonder asbest. De bebouwing is door de gemeente beoordeeld en naar rato omgerekend, de totale oppervlakte waarmee wordt gerekend is 1.563 m² bebouwing met asbest.

Conform de algemene voorwaarden van het Sloop voor Kansen beleid blijft 150 m² bijbehorende bouwwerken buiten de regeling voor de bestaande bedrijfswoning. Deze woning beschikt reeds over 40 m² bijgebouw, derhalve blijft er (150 m² - 40 m² =) 110 m² over die buiten de regeling blijft. Dit oppervlakte moet van het totale slooppoppervlakte worden afgetrokken. Daarmee blijft een slooppoppervlakte over van (1.563 m² - 110 m² =) 1.453 m².

De realisatie van een compensatiewoning, met de standaardmaten van 750 m³ en 150 m² bijgebouwen, 'kost' 850 m² slooppoppervlakte. Naast de compensatiewoning hebben de initiatiefnemers de wens om een groter oppervlakte bijgebouwen te realiseren, in totaal 176 m². Dit is 26 m² extra en 'kost' 78 m² slooppoppervlakte. Het overgebleven slooppoppervlakte wordt daarmee (1.453 m² - 850 m² - 78 m² =) 525 m².

Met de hierboven beschreven inzet van het slooppoppervlakte ontstaan daarmee de volgende planologische rechten, welke zijn vastgelegd in een overeenkomst met de gemeente Dalfsen:

- Bestaande bedrijfswoning, realisatie/uitbreiding van bijbehorende bouwwerken met 110 m²,
- Realisatie van een compensatiewoning van 750 m³ met 176 m² bijbehorende bouwwerken;
- Inzet van overgebleven 525 m² slooppoppervlakte voor verkoop binnen een periode van 5 jaar óf inzet op eigen terrein conform de 'Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen 2022' binnen 5 jaar.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan (Bijlage 1, behorend bij de toelichting) opgesteld waarmee een aanvullende investering in ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt. Voorliggend plan voldoet daarmee aan de in 2.5.2.1 en 2.5.2.2 gestelde voorwaarden. De ontwikkeling is in overeenstemming met de omgevingsvisie Dalfsen 2.5.1, het Landschapsontwikkelingsplan (2.5.3), de gebiedskenmerken catalogus van de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel (2.4) en de gemeentelijke welstandsnota (2.5.5). Gelet op het voorgaande is de ontwikkeling in lijn met de eisen van de 'Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied (versie 16 maart 2022)' en het daarvan onderdeel uitmakende 'Sloop voor kansen' beleid.

2.5.3 Landschapsontwikkelingsplan

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

2.5.3.1 Toetsing van het initiatief aan het Landschapsontwikkelingsplan

Het landschappelijk inpassingsplan voor de Baarslagweg 2 is hoofdzakelijk opgesteld volgens de kenmerken uit het gemeentelijke Landschapsontwikkelingsplan (2.5.3) en de omgevinsvisie Gemeente Dalfsen (2.5.1). De structuren en elementen die in deze documenten beschreven zijn voor het type 'Bos- en landgoederenlandschap', waartoe het plangebied behoort, zijn dan ook terug te vinden in het landschappelijk inpassingsplan (Bijlage 1). Hieraan is met name invulling gegeven middels de kwaliteitsinvestering voor natuur en landschap. Ook wordt er gebruik gemaakt van gebiedseigen beplanting en bomen.

2.5.4 Woonvisie 2019-2024

2.5.4.1 Algemeen

De Woonvisie 2019-2024 geeft het meest actuele overzicht van vraag en aanbod op de woningmarkt van de gemeente Dalfsen en voorziet daarmee in de meest relevante inzichten en maatregelen waarmee sturing kan worden gegeven door het bevoegd gezag. Vanwege de snelle veranderingen op de woningmarkt wordt ingezet op een flexibele visie middels een beperkt aantal thema's en maatregelen. Daarnaast voorziet de visie in 'focuspunten' die ruimte laten voor verdere invulling.

De visie heeft hetzelfde hoofdoel als zijn voorganger:

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

Of in één zin samengevat: "Ervoor zorgen dat alle inwoners van de gemeente Dalfsen prettig wonen".

Er wordt ingezet op vijf thema's, te weten: Wonen, Zorg en Welzijn; Betaalbaarheid; Bestaande woningvoorraad; Nieuwbouw; Overige doelgroepen. Op die manier is de focus bij de belangrijkste opgaven gelegd. Verder is aangegeven dat alle instrumenten en maatregelen die worden ingezet op de vijf thema's de leefbaarheid moeten bevorderen, duurzaam en flexibel moeten zijn, waarbij de initiatieven vanuit de samenleving zoveel mogelijk worden ondersteund.

2.5.4.2 Prestatieafspraken

Als gevolg van de verwachte toename van het aantal huishoudens in de gemeente Dalfsen zijn er extra woningen nodig. Als die niet in de bestaande voorraad kunnen worden gevonden (bijvoorbeeld door functieverandering), is nieuwbouw nodig. Hierbij is kwaliteit belangrijker dan kwantiteit. De provincie staat toe dat de komende 10 jaar (2016-2026) 1.022 woningen aan de voorraad worden toegevoegd.

Ten tijde dat de Woonvisie werd opgesteld werden nieuwe nieuwe Woonafspraken gemaakt. Het zag er destijds naaruit dat voor de periode 2018-2028 tot maximaal 1.030 woningen werden geraamd. Dat zijn voor de periode van deze woonvisie gemiddeld 120 woningen per jaar, omdat de behoefte in de eerste vijf jaar wat groter is dan in de laatste vijf jaar. Het woningbehoefteonderzoek van 2018 geeft aan dat het woningtekort veel groter is.

2.5.4.3 *Inbreiding en herstructurering*

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

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

Het initiatief voldoet aan de uitgangspunten van de woonvisie van de gemeente Dalfsen. De realisering van een nieuwbouwwoning aan de Baarslagweg 2 sluit aan bij de lokale behoefte. Daarbij wordt zorgvuldig omgegaan met het ruimtegebruik, de nieuwbouw vindt plaats ter vervanging van landschapsontsierende bebouwing. De ontwikkeling vindt daarmee plaats binnen bestaand bebouwd gebied en er is geen sprake van een nieuw beslag op de Groene Omgeving. Tot slot wordt middels de sloop en landschappelijke inpassing geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit.

2.5.5 **Welstandsnota 2014**

2.5.5.1 *Algemeen*

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

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

Volgens de Welstandsnota 2014 behoort het plangebied tot het 'Essen-Kampenlandschap'. Dit is enigszins verwarrend omdat het plangebied in de structuurvisie wordt gerekend tot het Bos- en Landgoederenlandschap, welke ook een categorie in de Welstandsnota vormt.

Het landschap is kleinschalig en het patroon van kavels en wegen is onregelmatig, wegen kronkelen door het landschap. De oude erven zijn terug te vinden rondom oude structuren zoals esranden en beekdal routes. Jongere ensembles liggen meer als 'groene' eilanden in het landschap. De erven hebben een onregelmatige vorm en tonen losse concentraties van verstrooide bebouwing, ontstaan uit de onderliggende landschapsstructuren. De bebouwing op erven lijkt ordeloos gesitueerd ten opzichte van elkaar en de openbare weg en staat soms wat meer verspreid. Gebouwen liggen deels verscholen tussen erf- en landschapsbeplanting en grote solitaire. Het oorspronkelijke boerderijtype is de hallehuisboerderij: eenvoudig volume met rechthoekige plattegrond, zadeldak, lage goten en voorgevel met grote staande vensters (en wolfseind) met luiken.

Vanwege de hoge waardering onder inwoners om zijn traditionele kleinschalige bebouwing en landelijke schoonheid zijn de ambities met betrekking tot dit landschap hoog. Het Welstandsbeleid zet in op het behoud van de kwaliteiten en het waar mogelijk terugbrengen kwaliteiten waar aantasting heeft plaatsgevonden. Het landschap speelt derhalve de hoofdrol en nieuwbouw schikt zich hiernaar. Wel is er plaats voor nieuwe en eigentijdse ontwikkelingen zolang zij zich baseren op de traditionele kenmerken in het gebied en daar op kwalitatief hoog niveau een toevoeging aan vormen door bijvoorbeeld extra aandacht voor goede maatverhoudingen, materiaalgebruik en detail. Daarnaast wordt de uitdaging gesteld om te kiezen voor vernieuwende architectuur met gebruik van duurzame bouwprincipes waarbij het zaak is het historische karakter van dit gebied niet uit het oog te verliezen.

2.5.5.2 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota 2014

In het kader van voorliggend plan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (Bijlage 1). Hierbij is rekening gehouden met de samenhang van de bouwwerken op het erf, de verschijningsvorm hiervan, de afstemming met de omgeving, de relatie met de bestaande bedrijfswoning en het materiaal en kleurgebruik. Het daadwerkelijke ontwerp van de nieuw te bouwen woning is afgestemd op de Welstandsnota. Bij de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen wordt het ontwerp getoetst aan de eisen van welstand.

2.5.6 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

De ruimtelijke ontwikkelingen in dit Chw bestemmingsplan, zijn in overeenstemming met het van toepassing zijnde gemeentelijke beleid van de gemeente Dalfsen.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Algemeen

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

3.2 Beschrijving gewenste situatie

Op het boerenerf aan Baarslagweg 2 te Dalfsen bevinden zich verschillende landschapsontsierende agrarische opstallen, waaronder een bedrijfswoning. De initiatiefnemer is van plan het boerenerf te wijzigen naar een woonerf, waarop zich twee burger woningen en enkele bijgebouwen zullen bevinden.

Deze ontwikkeling is mogelijk met de 'Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen, versie maart 2022'. Conform deze regels wordt alle op het boerenerf aanwezige landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Hiermee worden 'sloopmeters' opgebouwd welke op verschillende manieren kunnen worden ingezet. In voorliggend plan worden de sloopmeters ingezet voor de realisatie van een compensatiewoning met een uitbreiding van de toegestane oppervlakte bijgebouwen. De overgebleven sloopmeters worden gereserveerd voor verkoop of inzet op eigen erf.

In het kader van de ontwikkeling dient een investering in landschappelijke inpassing plaats te vinden. Om te waarborgen dat de ontwikkeling een ruimtelijke kwaliteitsverbetering voor het landschap tot gevolg heeft, is door Lycens B.V. een landschappelijk inpassingsplan (Bijlage 1, behorend bij de toelichting) opgesteld. Het landschappelijk inpassingsplan is opgesteld op basis van het advies van de ervenconsulent van Het Oversticht (Bijlage 2, behorend bij de toelichting). Daarnaast is het erfinrichtingsplan gebaseerd op het hiervoor geldende beleid, zoals onder andere de Welstandsnota en het Landschapsontwikkelingsplan, dit beleid is toegelicht in 2.5.

Afbeelding 4.1: Uitsnede landschappelijk inpassingsplan Baarslagweg 2

Afbeelding 4.1 is een uitsnede van het landschappelijk inpassingsplan. In de beoogde ontwikkeling worden, behoudens de bestaande woning, alle opstallen gesloopt. In de nieuwe situatie wordt op het achtererf een schuurwoning gerealiseerd en worden er twee bijgebouwen bij de nieuwe woning gerealiseerd. Bij de bestaande boerderij bestaat de mogelijkheid voor de realisatie van een bijgebouw. De nieuwbouw staat ten opzichte van de bestaande woning net een slag gedraaid. Hierdoor blijft het dynamische karakter van het erf behouden.

Globaal wijzen de schuurwoning en bijgebouwen dezelfde richting op. Ten behoeve van een samenhangend erfensemble is de bebouwing compact gesitueerd, met relatief grote volumes, passend bij de schaal van het erf en het landschap. Het erf wordt verder landschappelijk ingepast met karakteristieke erfbeplanting en bosschages van inheems struweel.

De Baarslagweg wordt ter hoogte van het erfensemble verlegd zodat verkeer niet meer over het erf wordt geleid. De inrit van de schuurwoning wordt gedeeltelijk op de positie van de huidige Baarslagweg gelegd waardoor de erfverharding compact blijft.

In dit bestemmingsplan wordt op het boerenerf aan de Baarslagweg 2 de bestemming 'Agrarisch met waarden' gedeeltelijk omgezet in de bestemming 'Wonen'. De bestaande gebiedsaanduiding 'Agrarisch bedrijf b' komt te vervallen. De regels van de bestemming 'Natuur' worden zodanig aangepast dat het verleggen van de Baarslagweg mogelijk is. Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in andere wijzigingen en sluit zoveel mogelijk aan bij de vigerende bestemmingen en regels.

Hoofdstuk 4 Onderzoek

4.1 Beschrijving van de huidige situatie

4.1.1 Huidige situatie Baarslagweg 2 te Dalfsen

Algemene situatie

Het plangebied, gelegen aan de Baarslagweg 2 te Dalfsen, ligt in het buitengebied van de gemeente Dalfsen ten oosten van de stad Dalfsen. De agrarische bedrijfswoning met bijbehorende schuren ligt op iets meer dan 500 meter van de rivier de Vecht. Het plangebied bestaat uit de kadastrale percelen gemeente Dalfsen, sectie E, nummers 3104, 1095 en 4058.

Het plangebied kent onder andere de bestemming 'Agrarisch met waarden' met de gebiedsaanduiding 'agrarisch bedrijf b'. Dit maakte de bedrijfsvoering van een agrarisch bedrijf met tot 10.000 m² aan gebouwen mogelijk. Voorheen werd het plangebied ook zodanig gebruikt, in de bestaande situatie is dit niet meer het geval. Initiatiefnemers hebben de gronden aangekocht met het voornemen de aanwezige landschapsontsierende bebouwing te slopen, om vervolgens conform de 'Sloop voor Kansen' regeling een compensatiewoning te realiseren. Het plangebied betreft alle in eigendom zijnde gronden, de daadwerkelijke ontwikkeling beperkt zich voornamelijk tot het boerenerf (afbeelding 3.1).

Afbeelding 3.1: Boerenerf

Het boerenerf wordt ontsloten middels de Baarslagweg en omsloten door agrarische gronden in het noorden, oosten en zuiden. In het westen wordt het plangebied begrensd door natuur. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door agrarisch gebied en natuur. Verspreid door het gebied zijn woningen gesitueerd. De in het plangebied aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing is weergegeven in onderstaande afbeelding 3.2.

Afbeelding 3.2: Bestaande situatie plangebied verdeling gebouwen

Onderstaande afbeeldingen (afbeelding 3.3) geven een beeld van de op het boerenerf aanwezige landschapsontsierende gebouwen. Van linksboven met de klok mee worden de gebouwen omschreven. Linksboven is op de voorgrond de bedrijfswoning te zien (nummer 1), met op de achtergrond de oude boerderij uit 1902 (nummer 2). Op de volgende afbeelding zijn de kalverenstal (nummer 4) en werkplaats/garage (nummer 5) weergegeven. De afbeelding eronder toont de achterzijde van de kalverenstal. Tot slot geeft de afbeelding rechtsonder de kapschuur uit 1984 weer (nummer 3). Initiatiefnemers zijn voornemens de opstallen met nummers 2 t/m 5 te slopen. Op de locatie zijn ook veel kelders en mestputten aanwezig, deze worden ook verwijderd.

Afbeelding 3.3: Bestaande situatie landschapsontsierende bebouwing

4.2 Onderzoeken

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

4.2.1 Archeologie & cultuurhistorie

4.2.1.1 Archeologie

Algemeen

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

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

Gemeentelijk beleid

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

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

Situatie plangebied

Op basis van de archeologische beleidskaart is de nieuwbouw locatie een gebied waarin AWG (Archeologisch Waardevolle Gebieden) categorie 4 voorkomen. In het archeologische bestemmingsplan (1.4.2) is hiervoor de dubbelbestemming 'Waarde archeologie 3' opgenomen, waarbij een onderzoeksplicht geldt indien bodemingrepen dieper dan 30 centimeter plaatsvinden, dieper reiken dan de bekende bodemverstoring én bij een bebouwingsoppervlakte groter dan 50 m².

Onderzoek

De beoogde ontwikkeling vindt plaats op het erf, waar met voorliggend plan een nieuwe woning én bijgebouwen wordt gerealiseerd. In de huidige situatie is het erf nagenoeg volledig bebouwd óf verhard. Ter plekke van de bijgebouwen staan momenteel bedrijfsgebouwen die in het kader van de ontwikkeling worden gesloopt. Ter plaatse van deze bedrijfsgebouwen is de ondergrond geroerd, waardoor geen archeologische waarden te verwachten zijn. Ter plaatse van de nieuwe te bouwen woning is momenteel een bedrijfsgebouw aanwezig, waar ten behoeve van de bouw de gronden zijn geroerd. Tevens wordt het maaiveld op deze plek verhoogt (in verband met waterhuishouding) waardoor er geen werkzaamheden plaatsvinden onder het oorspronkelijke maaiveld waardoor de archeologische waarden (als deze al te verwachten zijn onder het bedrijfsgebouw) behouden blijven. Gesteld wordt dat met het voorliggend plan geen archeologische waarden verloren gaan, waardoor de dubbelbestemming ter plaatse van de nieuwe woning en twee bijgebouwen kan worden verwijderd.

Op basis van het bureauonderzoek, toegevoegd in Bijlage 4 Archeologisch onderzoek behorend bij de toelichting van dit bestemmingsplan, is een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten binnen het plangebied vastgesteld. Het archeologisch niveau zal bij de

huidige bouwplannen niet worden verstoord over een oppervlakte van meer dan 50 m². De bodemverstoringen blijven naar verwachting beperkt tot de bouwvoor (< 30 cm -mv), met uitzondering van de locatie van de kelder. Daarmee blijven de ingrepen binnen de vrijstellingsgrens voor archeologisch onderzoek. Er is dan ook geen vervolgonderzoek nodig.

De hoge verwachting, en daarmee de archeologische dubbelbestemming, blijft echter staan voor het plangebied, met uitzondering van de bodem ter hoogte van pand 1 (Melkveestal). Hier is de bodem namelijk zeer diep (tot 180 cm -mv) verstoord, waardoor de kans op het aantreffen van archeologische resten vrijwel nihil is. Op deze locatie vervalt de dubbelbestemming archeologie.

Ook in een vrijgegeven plangebied bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet 2016 dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de gemeente, provincie of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Over de bevindingen en aanbevelingen uit dit onderzoek dient contact opgenomen te worden met de bevoegde overheid, in dit geval de gemeente Dalfsen.

4.2.1.2 *Cultuurhistorie*

Algemeen

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

Situatie plangebied

Het plangebied zelf kent, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, geen bijzondere cultuurhistorische waarden. Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook eveneens geen belemmering voor dit plan.

4.2.1.3 *Conclusie*

Onderhavig plan vormt geen belemmering voor de aspecten archeologie of cultuurhistorie. Het plan doet geen afbreuk aan archeologische of cultuurhistorische waarden. De bodemverstoringen blijven naar verwachting beperkt tot de bouwvoor (<30 cm -mv), met uitzondering van de locatie van de kelder. Daarmee blijven de ingrepen binnen de vrijstellingsgrens voor archeologisch onderzoek. Het plan wordt uitvoerbaar geacht.

4.2.2 Bodemkwaliteit

4.2.2.1 *Regelgeving en beleid*

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

Om inzicht te krijgen in de bodemkwaliteit ter plaatse van het boerenerf aan de Baarslag 2, de locatie binnen het plangebied waar de ontwikkelingen in het kader van dit plan plaatsvinden, is een bodemonderzoek verricht. Dit is uitgevoerd conform de richtlijnen NEN 5725, NEN 5740 en NEN 5707.

Door Eco Reest BV is op 10 en 24 augustus 2021 verkennend milieukundig bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. De resultaten van de onderzoeken zijn opgenomen als Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek en worden hierop volgend kort samengevat.

4.2.2.2 *Beoordeling*

Bodemonderzoek

Onderzocht is of sprake is van eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de grond en het grondwater. Uit de onderzoeksresultaten is gebleken dat in het grondwater van de onderzoekslocatie een overschrijding van de streefwaarde aan koper uit de Wet bodembescherming zijn aangetoond. De licht verhoogd gemeten concentratie aan koper wordt beschouwd als zijnde een van nature verhoogde achtergrondconcentratie.

Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde chemische parameters in relatie tot de bestemming van het terrein, is geconcludeerd dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn. De resultaten van het verkennend chemisch onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de beoogde bestemming van het terrein.

Asbestonderzoek

Op basis van de onderzoeksresultaten van het asbestonderzoek is geconcludeerd dat in top laag 1 een gewogen gehalte aan asbest is vastgesteld dat de interventiewaarde overschrijdt. In top laag 2 is een gewogen gehalte aan asbest vastgesteld dat ligt beneden de helft van de interventiewaarde. Formeel geven de onderzoeksresultaten van het asbestonderzoek ter plaatse van top laag 1 aanleiding tot nader onderzoek. Gelet op het feit dat middels onderhavige inspanning de meest verdachte locatie is bemonsterd en geanalyseerd wordt verder onderzoek echter niet van meerwaarde geacht in relatie tot de onderzoeksdoelstelling.

Derhalve is geadviseerd in contact te treden met het bevoegd gezag (Provincie Overijssel) en vervolgens een BUS-melding in te dienen betreffende het saneren van de verontreiniging. De sanering moet uitgevoerd worden onder BUS en BRL 6000 en 7000. Daarnaast wordt geadviseerd de asbesthoudende dakbedekking op verantwoorde wijze te saneren om verdere nalevering van asbestvezels ter plaatse te voorkomen.

Gezien het planvoornemen om alle asbesthoudende opstallen binnen het plangebied te slopen wordt aan dit advies voldaan.

4.2.2.3 Conclusie

Uit het asbestonderzoek is gebleken dat sprake is van asbest in de bodem. In dit plan worden de opstallen met asbest gesloopt en wordt het asbest gesaneerd. Na de sloop en de sanering vormt het aspect bodemkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan. Het plan wordt uitvoerbaar geacht.

4.2.3 Duurzaamheid

4.2.3.1 Algemeen

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

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

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

In 2019 heeft er een herijking van het Beleidsplan Duurzaamheid plaatsgevonden. Dit werd nodig geacht vanwege de snel gaande ontwikkelingen op het gebied van de energietransitie. Alle recente ontwikkelingen op het gebied van energietransitie zijn samengevat; Energiemix, Warmteplannen, Regionale Energie Strategie (RES) en vervolgens zijn aanbevelingen voor het aanpassen van het beleidsplan gedaan. Met deze aanbevelingen is het beleid herrijkt. Concreet hebben deze aanpassingen geen grote gevolgen gehad voor de bovenstaande verbeterdoelen.

4.2.3.2 *Beoordeling*

Voorliggend plan betreft een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Het plan voorziet in de sloop van asbesthoudende bebouwing. Hiermee wordt voorkomen dat de in verval geraakte verbouwing mogelijk in de toekomst leidt tot een asbestverontreiniging. Bovendien heeft de sloop van de agrarische bebouwing een positieve invloed op de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied. Met het oog op milieu(hygiënische) kwaliteit wordt daarmee duurzaam ontwikkeld.

Daarnaast wordt de nieuw te realiseren woning volgens de meest recente bouwstandaarden gebouwd en niet op het gasnetwerk aangesloten. Tijdens de gebruiksfase vindt daarmee minder energieverbruik en geen fossiel brandstoffengebruik plaats.

De woning wordt gebouwd binnen de uiterwaarden van de Vecht. Het is daarom van belang rekening te houden met hogere waterstanden als gevolg van klimaatverandering. Het boerenerf ligt in de bestaande situatie reeds verhoogd waardoor bij hoge waterstanden geen waterschade aan de bebouwing zal optreden. Dit wordt nader beschreven in 4.2.11.

Gelet op het bovenstaande betreft het initiatief een duurzame ontwikkeling.

4.2.3.3 *Conclusie*

Voorliggend plan vormt geen belemmering voor het aspect duurzaamheid. Het plan wordt uitvoerbaar geacht.

4.2.4 **Ecologie**

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

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

In deze paragraaf wordt onderscheid gemaakt tussen de gebiedsbescherming en de soortenbescherming. In het kader van de beoogde ontwikkeling is op 11 maart 2022 een Quickscan flora en fauna uitgevoerd door LabelTIEN. De bijbehorende rapportage is bijgevoegd als Bijlage 6 Quickscan Flora & Fauna.

4.2.4.1 *Gebiedsbescherming*

Het gebiedsbeschermingsdeel van de Wet natuurbescherming heeft als doel het beschermen van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebieden) in Nederland. Projecten die significante gevolgen voor deze gebieden kunnen hebben, zijn in beginsel – zonder vergunning – niet toegestaan. Ook het vaststellen van plannen zoals een bestemmingsplan of een inpassingsplan is niet toegestaan, indien het betreffende plan significante gevolgen kan hebben voor Natura 2000-gebieden. Naast directe effecten (bijv. ruimtebeslag), dient ook gekeken te worden naar indirecte effecten als gevolg van externe werking (bijv. door geluid, licht en stikstofdepositie).

4.2.4.1.1 Natura 2000

Op een afstand van circa 5,8 km van het plangebied ligt het Natura 2000 gebied Vecht- en Beneden Reggegebied (69). Op een nog grotere afstand, circa 10,3 km, ligt het Natura 2000 gebied Uiterwaarden, Zwarte water en Vecht (65) (afbeelding 3.5). Voor werkzaamheden in- of nabij Natura 2000-gebieden moet een passende beoordeling worden uitgevoerd vóór elke ingreep die mogelijke invloed heeft op een Natura 2000-gebied.

Afbeelding 3.5 Plangebied (rood) ten opzichte van Natura 2000 (geel)

Een project mag pas worden uitgevoerd als:

- De natuurlijke kenmerken van het gebied niet zullen worden aangetast;
- In geval van een negatieve impact een alternatief of milderende maatregelen worden voorzien die de negatieve impact tenietdoen;
- Indien alsnog tot uitvoering wordt besloten om dwingende redenen van groot openbaar belang, alle nodige compenserende maatregelen worden genomen om te waarborgen dat de algehele samenhang van Natura 2000 bewaard blijft.

Wijziging beleidsvoering:

Door het veranderen van de beleidsvoering m.b.t. tot het landelijk stikstof probleem wordt voor alle ruimtelijke ontwikkelingen gebruikt gemaakt van de beslisboom. Voor alle "nieuwe" ontwikkelingen moet een AERIUS berekening worden uitgevoerd. Uit de AERIUS-berekening zal blijken of met de voorgenomen ontwikkeling de stikstof depositie toeneemt. Als de uitkomst hiervan 0,00 is, kan een vergunning worden verleend.

Effectenbeoordeling:

In het kader van de ontwikkeling is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. De bijbehorende rapportage is bijgevoegd als Bijlage 7 Stikstofdepositieberekening. Uit de rekenresultaten van Aerijs-calculator is gebleken dat als gevolg van onderhavig project gedurende de gebruiksfase geen sprake is van stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden hoger dan 0,00 mol/ha/j. Daarom vorm het aspect stikstof in relatie tot Natura 2000 geen belemmering voor de realisatie en de vergunningverlening van de 'omgevingsvergunning, activiteit bouwen'.

4.2.4.1.2 Natuurnetwerk Nederland

Het NNN is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuwe natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en de omliggende agrarische gebieden verbinden. Door de natuurgebieden samen te brengen wordt er voor een groot samenhangend netwerk gezorgd. Grotere natuurgebieden zijn beter bestand tegen negatieve milieu-invloeden. De gebieden zijn gevarieerder en er kunnen meerdere planten en dieren leven, daarnaast wordt de verspreiding hierdoor makkelijker.

Het plangebied ligt buiten de NNN (afbeelding 3.6). Het beschermingsregime voor de NNN lijkt op dat voor Natura 2000-gebieden. Activiteiten en projecten die de wezenlijke waarden en kenmerken kunnen aantasten zijn niet toegestaan. Er wordt een uitzondering gemaakt als er geen redelijk alternatief is, er een dwingende reden van openbaar belang is en compensatie plaatsvindt.

De dichtstbijzijnde gebieden behoren tot het deelgebied Vechtdal ten westen van Hardenberg. De delen in het gebied met bijzonder hoge natuurwaarden zijn aangewezen als concentratie gedempt dynamisch riviernatuur. Onderdeel hiervan zijn zowel natte natuur (zoals oude meanders, kolken en nat schraalland) als droge natuur (zoals oeverwallen en rivierduinen met stroomdalgrasland).

Afbeelding 3.6 Overzicht Natuurnetwerk Nederland ten opzichte van plangebied

De bescherming van de NNN is juridisch vastgelegd in het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente. Als de geschetste realisatie overeenkomt met de bestemming dan zijn er geen

beperkingen. Nader onderzoek naar externe effecten is niet nodig.

4.2.4.1.3 Weidevogelgebied

De weidevogelgebieden maken deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Dit bestaat uit terreinen die geen natuurbestemming hebben maar die vaak ruimtelijk vervlochten is met het Natuurnetwerk Nederland. Het gaat vooral om landbouwgrond, maar ook om terreinen voor verblijfs- en dagrecreatie, infrastructuur, woningen en bedrijven.

4.2.4.1.4 Lokaal

In de aanlegfase kunnen werkzaamheden met machines leiden tot een tijdelijke geluids- en optische verstoring. Dit kan leiden tot enige tijdelijke negatieve effecten op aanwezige fauna. De tijdelijke verstoring in de aanlegfase is van korte duur en zal naar alle verwachting niet leiden tot negatieve effecten, daar de soorten voldoende alternatieven hebben om te foerageren in de omgeving. Significante negatieve effecten zijn daarmee op voorhand uit te sluiten.

4.2.4.2 Soortenbescherming

De geschiktheid van het plangebied als verblijfsplaats voor beschermde planten en dieren is uitgebreid beoordeeld in de Quickscan flora en fauna (Bijlage 6, behorend bij de toelichting). Onderstaand worden deze bevindingen bondig samengevat, afbeelding 3.7 toont een overzicht van de beoordeelde soorten.

Afbeelding 3.7 Beoordeling beschermde soorten

Tijdens het broedseizoen zijn broedgevallen van algemene broedvogels in de omgeving van het plangebied te verwachten. Bezette nesten en/of nestactiviteiten mogen nooit vernield worden. Verstoring is alleen toegestaan wanneer deze geen invloed heeft op de overleving van ouders en jongen. In de praktijk betekent dit dat versturende werkzaamheden bij voorkeur buiten het broedseizoen moeten plaatsvinden. De piek van het broedseizoen ligt in de periode half maart-half juli, maar eerdere en latere broedgevallen komen voor. Het te behouden woonhuis is in potentie geschikt als verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen. Aangezien dit buiten de ruimtelijke ontwikkeling valt, is nader onderzoek naar vleermuizen niet van toepassing. Indien er wijzigingen plaatsvinden aan muren en schoorsteen is nader onderzoek vereist. Effecten op beschermde soorten en soortgroepen waarvoor geen vrijstelling geldt, zijn uitgesloten omdat er geen aanwijzingen zijn dat dergelijke soorten binnen invloedssfeer van de werkzaamheden voorkomen.

Ten aanzien van alle dieren en planten (beschermd of niet beschermd) geldt dat men zich dient te houden aan de algemene zorgplicht. Dit houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna naar redelijkheid zoveel mogelijk voorkomen moeten. Wanneer tijdens werkzaamheden toch beschermde soorten worden aangetroffen dienen werkzaamheden tijdelijk te worden stilgelegd en wordt contact opgenomen met een inzake deskundige.

4.2.4.3 Conclusie

Voorliggend plan vormt geen belemmering voor gebiedsbescherming of soortenbescherming en doet daarmee geen afbreuk aan het aspect ecologie. Het plan wordt uitvoerbaar geacht.

4.2.5 Externe veiligheid

4.2.5.1 Algemeen

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

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

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

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

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

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

4.2.5.2 Externe Veiligheidsvisie gemeente Dalfsen 2019

In het 'Externe Veiligheidsbeleid gemeente Dalfsen 2019' is uiteengezet op welke manier met het aspect externe veiligheid moet worden omgegaan in ruimtelijke plannen en in milieuvergunningen in de gemeente Dalfsen.

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

4.2.5.2.1 Aanvaardbaarheid groepsrisicoter beoordeling bestuur

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

4.2.5.2.2 Beoordeling externe veiligheid

In de omgeving van het plangebied zijn op basis van de Gemeentelijke risicokaart van de gemeente Dalfsen geen zogenoemde risicobronnen aanwezig (afbeelding 3.8). Het plangebied, aangegeven middels rode omcirkeling ligt in de groene zone. Externe veiligheid speelt hier geen rol.

Afbeelding 3.8: Gemeentelijke risicokaart/ signaleringskaart

4.2.5.3 Conclusie

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van risicobronnen. Het plan vormt geen belemmering voor het aspect externe veiligheid. Het plan wordt uitvoerbaar geacht.

4.2.6 Geluid

4.2.6.1 Algemeen

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

Woningen zijn aan te merken als geluidsgevoelige objecten. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorrails of geluidsproducerende bedrijvigheid (zie ook **4.2.8**) aanwezig waardoor de aspecten railverkeerslawaai en industrielawaai buiten beschouwing kunnen blijven.

4.2.6.2 Beoordeling verkeerslawaai

In de nabijheid van het plangebied liggen geen wegen welke tot verkeerslawaai leiden. Het plangebied wordt ontsloten door de Baarslagweg. Deze zandweg loopt door tot aan de Baarslag 4 welke circa 400 meter ten noordwesten van het plangebied ligt. Andere wegen rondom het plangebied bestaan ook uit zandwegen. In de omgeving van het plangebied vinden derhalve in zeer beperkte mate verkeersbewegingen plaats. Bovendien vinden deze bewegingen plaats over zandwegen in plaats van asfaltwegen. Zand heeft een dempende werking op geluid(trillingen) waardoor van verkeer op een zandweg minder geluidsoverlast wordt ervaren.

Vanwege de beperkte hoeveelheid verkeersbewegingen, alsmede door de afwezigheid van asfaltwegen rondom het plangebied, kan de ervaring van verkeerslawaai ter plaatse van de te realiseren woningen aan de Baarslagweg 2 daarom worden uitgesloten.

4.2.6.3 Conclusie

In het kader van dit bestemmingsplan vormt het aspect geluid geen belemmering voor het planvoornemen. Het plan wordt uitvoerbaar geacht.

4.2.7 Luchtkwaliteit

4.2.7.1 Algemeen

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

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

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

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

- woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of minimaal 3.000

Chw 19e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Baarslagweg 2 (vastgesteld)

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

4.2.7.2 *Situatie plangebied*

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van slechts een nieuwbouwwoning mogelijk. Geconcludeerd wordt dat door de ontwikkeling, die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" zal verslechteren. Aan het bepaalde omtrent het aspect luchtkwaliteit wordt dan ook voldaan.

4.2.7.3 *Conclusie*

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan. Het plan wordt uitvoerbaar geacht.

4.2.8 **Milieuozonering**

4.2.8.1 *Algemeen*

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

4.2.8.2 *Gebiedstypen*

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

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

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

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

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

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

4.2.8.3 Situatie plangebied

Zoals beschreven moet bij het realiseren van nieuwe functies beoordeeld in hoeverre in de omgeving aanwezige bestemmingen mogelijk een belemmering vormen voor de ontwikkeling. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

Externe werking

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

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

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Het initiatief omvat de realisatie van een nieuwe milieugevoelige functie, te weten woning. In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen bedrijven. Het dichtstbijzijnde bedrijf ligt aan de overzijde van de Vecht op circa 1,1 kilometer. In de directe omgeving van dit bedrijf zijn reeds woningen gesitueerd. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen agrarische bedrijven.

De realisatie van een woning binnen het plangebied beperkt in de omgeving aanwezige bedrijven derhalve niet in de bedrijfsvoering en/of uitbreidingsmogelijkheden. Ter plaatse van de te realiseren woningen zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

4.2.8.4 Conclusie

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

4.2.9 Geur

4.2.9.1 Algemeen

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

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

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

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

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

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

4.2.9.2 Situatie plangebied

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

Met dit plan wordt een nieuw geurgevoelig object toegestaan. Zoals in paragraaf 4.2.8 is aangegeven, bevinden zich in de nabije omgeving van het plangebied geen (agrarische) bedrijven. Gezien de ruime afstand van de woonbestemming tot aan agrarische bedrijven is het te verwachten dat in het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Agrarische bedrijven worden ook niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

4.2.9.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief. Het plan wordt uitvoerbaar geacht.

4.2.10 Verkeer & parkeren

4.2.10.1 Algemeen

Bij een nieuwe ontwikkeling moet worden gekeken naar de ontsluiting van de percelen en het parkeren van bewoners en bezoekers. Zo moet er rekening worden gehouden met een toename van verkeersgeneratie bij het realiseren van nieuwe functies en functieverandering. Ook dienen de gevolgen voor de parkeersituatie te worden beoordeeld. Bij de toepassing moeten de geldende beleidsregels in acht worden genomen. Ter plaatse van het plangebied geldt de Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020.

4.2.10.2 *Beoordeling*

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling in dit plan vinden kleine wijzigingen plaats in de generatie van verkeer en de behoefte aan parkeerplaatsen. De ontsluitingsweg Baarslagweg wordt gedeeltelijk verlegd ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling. Door de realisatie van de compensatiewoning zullen er binnen het plangebied twee woningen gesitueerd zijn in plaats van één. Derhalve zal in de toekomstige situatie meer verkeer zich naar het plangebied verplaatsen.

Om de verkeersgeneratie te berekenen is gebruik gemaakt van kencijfers van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren (381, december 2018)'. Het plangebied wordt aangemerkt als weinig stedelijk, buitengebied. Voor een vrijstaande woning moet een verkeersgeneratie van 8,2 bewegingen per etmaal worden gehanteerd, in totaal is er in de nieuwe situatie sprake van een verkeersgeneratie van 16,4 bewegingen per etmaal. Deze toename van verkeersgeneratie is dermate klein dat dit geen ingrepen behoeft.

Ook neemt de parkeerbehoefte toe. Het erf biedt voldoende ruimte om parkeren op eigen terrein mogelijk te maken. Hiermee kan worden voldaan aan de normen van de CROW publicatie uit 2012, namelijk 2,8 parkeerplaatsen per woning.

4.2.10.3 *Conclusie*

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor voorliggend plan. Het plan wordt uitvoerbaar geacht.

4.2.11 **Water**

In deze paragraaf wordt het waterbeleid voor verschillende schaalniveau's beschreven. Ook is er de Digitale Watertoets uitgevoerd waarvan de resultaten worden toegelicht. Tot slot wordt ingegaan op de invloed van het project op de waterhuishouding.

4.2.11.1 *Algemeen*

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

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

Uit de toetsing is gebleken dat de ontwikkeling plaatsvindt op buitendijks gelegen gebied, hiervoor gelden de 'beleidsregels Vecht'. Tevens ligt er een rioolpersleiding langs het gebied, hier dient rekening mee te worden gehouden.

4.2.11.2 *Relevant beleid*

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. Zowel de provincie, het waterschap als de gemeente stellen waterbeleid vast. De belangrijkste kaders zijn de Omgevingsverordening en –visie van de provincie Overijssel, het Waterbeheersplan 2016 – 2021 van het waterschap DOD (Drents Overijsselse Delta), het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen.

4.2.11.3 *Bestaande waterhuishouding*

Het plan ligt in het stroomgebied Vecht. Rond het plangebied liggen geen primaire A watergangen en/of secundaire B watergangen die in het beheer van het waterschap zijn. Het plangebied ligt in het buitendijkse deel van de Vecht. Het peilgebied heeft een maximumpeil van NAP 1.25 m. Dit peil is de instelhoogte van het kunstwerk. Lokaal kunnen er verschillen optreden in het peil afhankelijk van de afstand tot de instelhoogte. Bij extreme neerslag en afvoer van de vecht wordt wateroverlast in of nabij het plangebied verwacht.

Afbeelding 3.9: Kaartbeeld bestaande waterhuishouding rond het plangebied (Bron: Waterschap Vechtstromen)

4.2.11.4 *Uitgangspunten op inrichtingsniveau*

Op basis van de Digitale Watertoets heeft het waterschap een uitgangspuntennotitie opgesteld. De hierin opgenomen uitgangspunten moeten in de waterparagraaf worden opgenomen en zichtbaar in het plan worden verwerkt.

4.2.11.4.1 **Watersysteem**

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

- C-watergangen: hier zijn de grondgebruikers verantwoordelijk voor de inrichting en ze doen zelf het onderhoud. Er geldt geen onderhoudsverplichting en het waterschap houdt geen toezicht of onderhoud goed wordt uitgevoerd.

Wijzigingen aan het watersysteem

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

Doorwerking in onderhavig plan

Het plangebied kent geen C-watergangen. Met de beoogde ontwikkeling worden geen wijzigingen aangebracht aan bestaande watersystemen en worden nieuwe watergangen aangelegd. Het aspect watersystemen vormt daarmee geen belemmering voor dit plan.

4.2.11.4.2 **Waterveiligheid**

Beschermen van inwoners tegen overstromingen van binnendijkse gebieden. Waarborgen van het veiligheidsniveau van dijken en beperken van gevolgen overstromingen door een waterrobuuste inrichting.

Overstromingsrisico

Overstromingsrisicoparagraaf: Het plan ligt in een dijkkringgebied. Als er gebouwd wordt in dijkkringgebieden (gebieden met een risico op overstromingen) verplicht de provincie Overijssel in het bestemmingsplan een overstromingsrisicoparagraaf op te nemen. Deze paragraaf heeft aandacht voor voorzieningen die zorgen dat er bij een overstroming minder slachtoffers vallen en dat de schade beperkt blijft.

De provincie Overijssel biedt een handreiking voor de opstelling van een Overstromingsrisicoparagraaf. De gemeente Dalfsen is gevraagd een Overstromingsrisicoparagraaf op te stellen, deze is onderstaand opgenomen.

Doorwerking in onderhavig plan

Overstromingsrisicoparagraaf

Volgens artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel moet bij ontwikkelingen in overstroombaar gebied een overstromingsrisicoparagraaf in de toelichting bij een bestemmingsplan worden opgenomen.

Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal gesproken niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan) als gevolg van een extreme gebeurtenis. Het gaat zowel om buitendijkse gebieden die bij hoogwater overstromen (bijvoorbeeld uiterwaarden) als om de beschermde gebieden achter de dijk (binnendijkse gebieden) die alleen bij een calamiteit onder water komen te staan.

Volgens de viewer van de provincie Overijssel ligt het plangebied in overstroombaar gebied (afbeelding kaart 3.10).

Afbeelding 3.10 Uitsnede kaart 'Overstroombaar gebied'

Risico-inventarisatie

Op de risicokaart komt het volgende kaartbeeld naar voren bij overstromingen met een kleine kans (1/1000 tot 1/10.000 jaar). Dit zijn de overstromingen vanuit het primaire systeem (bijvoorbeeld de Vecht) waar de dijken een strenge norm hebben. Voor de betreffende locatie wordt een maximale waterdiepte van 0,5 tot 1,0 meter gevonden (afbeelding 3.11). Op de kaart van middelgrote kans (1/100 jaar) wordt een maximale waterdiepte van minder dan 0,5 meter gevonden. De risicokaart geeft geen tijd tot overstroming aan.

Afbeelding 3.11 Uitsnede IPO risicokaart

Onderstaande afbeelding 3.12 geeft een globale weergave van het hoogteprofiel van het plangebied. De blauwe pijl geeft een impressie van het hoogteprofiel, hierbij zijn bomen en opstallen gemeden om een nauwkeuriger beeld te verkrijgen van de hoogte ten opzichte van NAP van het plangebied. Hieruit blijkt dat het plangebied dat het plangebied ongeveer een gemiddelde hoogte heeft van 4 meter boven NAP en de omgeving een hoogte van minder dan 3 meter boven NAP. Uit de lichtgroene kleuren op de kaart is op te maken dat het plangebied enigszins verhoogd ligt ten opzichte van de omgeving. Dit is gunstig in het geval van een eventuele overstroming.

Afbeelding 3.12 Hoogteprofiel boerenerf

Conclusie

In geval van overstroming zijn er geen belemmeringen om de beoogde ontwikkelingen op de locatie toe te staan. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta en de Veiligheidsregio zijn op de hoogte gesteld van de ontwikkeling. Het bestemmingsplan maakt slechts een bestemmingswijziging van 'Agrarisch met waarden' naar 'Wonen', de sloop van landschapsontsierende schuren en de realisatie van één woning mogelijk. Gezien de kleine kans van overstroming en het feit dat het bestemmingsplan geen verblijfsfunctie voor kwetsbare groepen mogelijk maakt, is het niet nodig om maatregelen te nemen.

Buitendijks bouwen

Het plan ligt binnen de kernzone van primaire watergang OV (Overijsselse Vecht) en binnen het stroomvoerend regime van de Overijsselse Vecht. Het beleid van het waterschap Vechtstromen voor de Overijsselse Vecht is hier van toepassing. Voor onderhavig plan is een watervergunning nodig.

Doorwerking in onderhavig plan

Het verhard oppervlak wordt minder en daarmee ook het bebouwde oppervlak. Als gevolg van de ontwikkeling vinden geen aanpassingen aan de maaiveldhoogten plaats, het boerenerf heeft reeds een verhoogde ligging in het landschap. In het kader van de aanvraag van de watervergunning is het concept inrichtingsplan voorgelegd aan het waterschap. Het waterschap heeft hier op gereageerd met een uitgangspuntennotitie. Het doel van deze uitgangspuntennotitie is om in de initiatieffase van een plan bruikbare informatie aan te leveren voor de waterhuishouding in en rond het plangebied. Dit kan worden opgenomen in de waterparagraaf van het bestemmingsplan. De uitgangspuntennotitie is opgenomen als bijlage Uitgangspuntennotitie Waterschap Onderstaande voorwaarden zijn specifiek opgenomen in deze uitgangspuntennotitie. Deze zijn afkomstig uit het 'Besluit van het dagelijks bestuur van Waterschap Drents Overijsselse Delta houdende beleidsregels ter bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken. Beleidsregels bij de Keur Waterschap Drents Overijsselse Delta.'

Beleid Overijsselse Vecht, Algemene voorwaarden

1. De toestemming, bedoeld in artikel 18.3 ., wordt alleen gegeven indien:
 - er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
 - er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit; en
 - er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is.
2. Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing voor het geven van toestemming, bedoeld in de artikelen 18.4, 18.5 en 18.6, aanhef en de onderdelen a, b en c, met dien verstande dat de resterende waterstandeffecten of de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.
3. Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing voor het geven van de toestemming, bedoeld in artikel 18.6., aanhef en onderdeel d, met dien verstande dat de gevraagde rivier verruimende maatregelen genomen worden, waarbij de financieringen en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.

Doorwerking in onderhavig plan

De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor het functioneren, de afvoercapaciteit of het bergend vermogen van de Vecht is in lijn met het in dit beleid gestelde.

Invloedzone Vecht

Het plan ligt binnen de Invloedzone Vecht (uiterwaarden Overijsselse Vecht). Hier zijn de "Beleidsregels ter bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken Beleidsregels bij de Keur Waterschap Drents Overijsselse Delta" (2017) van het waterschap Drents Overijsselse Delta van toepassing.

Doorwerking in onderhavig plan

Voorliggend plan voldoet aan het in dit beleid vastgelegde.

4.2.11.4.3 Wateroverlast

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

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

Compensatie nieuwbouw plannen

Voor kleine plannen geldt als regel dat 10% van het verharde oppervlak wordt ingezet voor berging ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater. Dit betekent dat in het gebied regenwater is afgekoppeld van riolering en dat een deel in het gebied zelf moet worden opgevangen en vastgehouden. 10% van het verhard oppervlak wordt aangelegd als berging voor regenwater, waarin 30 cm kan worden opgevangen.

Grondwateroverlast

- Grondwateroverlast bij bebouwing: In gebieden waar grondwateroverlast op kan treden, adviseert het waterschap de volgende voorkeursvolgorde toe te passen: (1) kruipruimteloos bouwen of het (2) ophogen van het plangebied.
- Aanleghoogte van bebouwing: Voor de aanleghoogte van gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een aanleghoogte van de vloer geadviseerd van minimaal 80 cm ten opzichte van de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 cm boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

Doorwerking in onderhavig plan

Compensatie nieuwbouw plannen

Binnen het plangebied wordt een gescheiden riool gerealiseerd. Hiermee wordt voorkomen dat hemelwater op het gemengde riool wordt geloosd. Hemelwater wordt geloosd op de te realiseren wadi, hierin kan 30 cm water worden opgevangen. Met het plan wordt veel verharding verwijderd. Ruim 10% van het plangebied, en specifiek het boerenerf, wordt op groene natuurlijke wijze ingericht zodat hemelwater op natuurlijke wijze in de ondergrond kan infiltreren.

Grondwateroverlast

De nieuwbouw woning wordt zonder kruipruimte gerealiseerd. Hiermee wordt voorkomen dat schade optreedt als gevolg van een hoge grondwaterstand. Daarnaast wordt voldaan aan de geadviseerde aanleghoogte van het vloeroppervlak ten opzichte van de GHG van 80 cm.

4.2.11.4.4 Waterkwaliteit

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

Afvoer hemelwater

- Kwaliteit afvoer hemelwater: Als de keuze wordt gemaakt om het hemelwater af te voeren op oppervlaktewater dan mag alleen schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken of woonerven) direct worden afgevoerd. Speciale aandacht wordt besteed

aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afstromende hemelwater te garanderen. Licht vervuild hemelwater (bijvoorbeeld van een woonstraat) wordt via een bodempassage geloosd op het oppervlaktewater.

Doorwerking in onderhavig plan

In voorliggend plan wordt geen hemelwater afgevoerd op oppervlaktewater.

4.2.11.4.5 Riolering

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

Beleid en regelgeving

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

Rioolcapaciteit

- Persleiding: In het plangebied ligt een aanvoerleiding van het rioolgemaal (afbeelding 19). Er moet worden aangetoond dat het voornemen geen negatieve impact heeft op deze persleiding. Dit betekent dat bij sloop en nieuwbouwwerkzaamheden een veilige ligging van de persleiding is gegarandeerd en dat de plannen zo worden ingericht (bebouwing en beplanting) dat de leiding altijd goed bereikbaar blijft. Bij voorkeur wordt een strook vrijgehouden ten behoeve van de leiding en wordt de leiding in het bestemmingsplan opgenomen op de verbeelding. Neem voldoende maatregelen die nodig zijn om het risico op beschadiging van de ondergrondse leiding te minimaliseren. Gesloten verharding is bijvoorbeeld niet toegestaan. Vroegtijdig overleg met het waterschap wordt aangeraden. Vergeet tot slot niet een klic-melding te doen voor deze werkzaamheden.

Doorwerking in onderhavig plan

Beleid en regelgeving

De in het plangebied reeds aanwezig bedrijfswoning is aangesloten op het gemeentelijke riool. De nieuwbouw woning wordt op deze bestaande aansluiting afgekoppeld. Hemelwater wordt gescheiden afgevoerd op de te realiseren wadi en kan op natuurlijke wijze infiltreren in de bodem. Afvalwater wordt via het riool afgevoerd.

Rioolcapaciteit

Tijdens de ontwikkeling van de bouwplannen wordt rekening gehouden met de in het plangebied aanwezige afvoerleiding. Daarnaast worden er tijdens de bouwwerkzaamheden maatregelen

genomen om te voorkomen dat schade aan de leiding optreedt.

4.2.11.5 *Conclusie*

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is op de hoogte gesteld van de ontwikkeling. In de bovenstaande waterparagraaf is aangetoond dat in het planvoornemen voldoende rekening is gehouden met het aspect water. De veiligheid van de bewoners kan worden gegarandeerd en er treden geen negatieve effecten op voor het aspect water. Het plan wordt uitvoerbaar geacht.

Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

5.1 Opzet van de regels

5.1.1 Algemeen

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

5.1.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)

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

- Wijze van meten (Artikel 2)

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

5.1.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- Afwijken van de bouw- en gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels en bestemming;

In paragraaf 5.2 worden de bestemmingen nader toegelicht.

5.1.4 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 13)
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, als een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 14)
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de

Chw 19e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Baarslagweg 2 (vastgesteld)

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

- Algemene afwijkingsregels (Artikel 15)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- Algemene procedureregels (Artikel 16)
In dit artikel worden procedureregels voor het stellen van een nadere eis beschreven.
- Algemene wijzigingsregels (Artikel 17)
- In dit artikel worden de wijzigingsregels voor de in de regels aanwezige bestemmingen beschreven.
- Overige regels - Algemeen (Artikel 18)
In dit artikel wordt aangegeven dat de wettelijke bepalingen waar in de regels naar verwezen wordt van toepassing zijn op het moment van vaststelling van dit plan. Ook worden in dit artikel een aantal regels uit de bouwverordening van toepassing verklaard.

5.1.5 Overgangs- en slotregels

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

5.2 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Agrarisch met waarden - Artikel 3

De gronden aangewezen als 'Agrarisch met waarden' betreffen de gronden rondom het boerenerf. Voor het boerenerf wordt de bestemming 'Wonen' opgenomen, daaromheen blijft, zoals in het vigerende bestemmingsplan opgenomen, de bestemming 'Agrarisch met waarden' gelden. De bestaande gebiedsaanduiding 'Agrarisch bedrijf B' is verwijderd.

Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, bestaande infrastructurele voorzieningen, de waterhuishouding, extensieve dagrecreatie en het behoud van natuur- en landschapswaarden. Hiertoe behoren tevens bebouwing, andere-werken, parkeer-, groen-, en overige voorzieningen en agrarische cultuurgronden.

Voor zover mogelijk wordt aan de vigerende regels vastgehouden. Qua bouwregels mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

Natuur - Artikel 4

Binnen het plangebied bevindt zich de bestemming 'Natuur'. Ten behoeve van het initiatief wordt de Baarslagweg enkele meters verlegd. Hiermee wordt de weg verplaatst van de bestemming 'Agrarisch met waarden' naar 'Natuur'. Hiertoe is de bestemming in voorliggend plan opgenomen en zijn de regels zodanig aangepast dat deze ontwikkeling mogelijk is.

Wonen - Artikel 5

Ten behoeve van de bouw van de nieuwe woning en de functieverandering van de bestaande bedrijfswoning wordt de functie 'Wonen' toegevoegd ter plaatse van het boerenerf.

Deze bestemming is bedoeld voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aanhuisverbonden beroep, de waterhuishouding, cultuurhistorische waarden, daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

Qua bouwregels is binnen de bestemming onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Daarnaast zijn met aanduidingen afwijkende maatvoeringen en situeringen opgenomen en geldt ter plaatse van de te realiseren woning(en) een voorwaardelijke verplichting.

Waarde - Archeologie 3 - Artikel 6

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' is overgenomen conform de vigerende archeologische beleidskaart (zie paragraaf 4.2.1.1). Behoudens de locatie van de huidige melkveestal die is op basis van het archeologisch onderzoek vrijgegeven.

Waarde - Archeologie 4 - Artikel 7

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' is overgenomen conform de vigerende archeologische beleidskaart (zie paragraaf 4.2.1.1).

Waarde - Archeologie 5 - Artikel 8

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' is overgenomen conform de vigerende archeologische beleidskaart (zie paragraaf 4.2.1.1).

Waarde - Archeologie 6 - Artikel 9

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' is overgenomen conform de vigerende archeologische beleidskaart (zie paragraaf 4.2.1.1).

Waarde - Archeologie 7 - Artikel 10

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 7' is overgenomen conform de vigerende archeologische beleidskaart (zie paragraaf 4.2.1.1).

Waarde - Archeologie 8 - Artikel 11

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 8' is overgenomen conform de vigerende archeologische beleidskaart (zie paragraaf 4.2.1.1).

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Volgens artikel 3.1.6 van het Bro moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan een onderzoek worden ingesteld naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De kosten van de herziening komen voor rekening van het budget ruimtelijke kwaliteit van het project. Het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden is anderszins verzekerd doordat deze zijn opgenomen in een anterieure overeenkomst. Omdat het verhaal van de kosten anderszins verzekerd is hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Hoofdstuk 7 Vooroverleg en inspraak

7.1 Vooroverleg

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

Het Rijk

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

De provincie

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

Het waterschap

Het waterschap is geïnformeerd over de ontwikkeling middels de Digitale Watertoets. Aan de hand van de watertoets heeft het waterschap een uitgangspuntennotitie samengesteld welke in de waterparagraaf is verwerkt. Hiermee zijn de belangen van het waterschap in het bestemmingsplan geborgd.

7.2 Inspraak

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

Hoofdstuk 8 Zienswijzen en kennisgeving

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen van ... tot en met Ook is een kennisgeving gezonden aan de daartoe aangewezen instanties.

