

**22e herziening
bestemmingsplan
Buitengebied gemeente
Dalfsen, Weerdhuisweg 36**

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Plangebied	3
1.3 De bij het plan behorende stukken	4
1.4 Geldend bestemmingsplan	4
1.5 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Beleid	6
2.1 Algemeen	6
2.2 Rijksbeleid	6
2.3 Water	7
2.4 Natuur	9
2.5 Provinciaal beleid	10
2.6 Gemeentelijk beleid	19
2.7 Conclusie	23
Hoofdstuk 3 Onderzoeken	24
3.1 Algemeen	24
3.2 Archeologie en cultuurhistorie	24
3.3 Bodem	25
3.4 Duurzaamheid	26
3.5 Ecologie	27
3.6 Externe veiligheid	30
3.7 Geluid	32
3.8 Luchtkwaliteit	33
3.9 Bedrijven en milieuzonering	34
3.10 Verkeer en parkeren	37
3.11 Water	38
3.12 Kabels en leidingen	41
3.13 MER-toets	41
3.14 Conclusie	43
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	44
4.1 Huidige situatie	44
4.2 Toekomstige situatie	45
Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels	49
5.1 Opzet van de regels	49
5.2 Verantwoording van de regels	50
Hoofdstuk 6 Economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid	52
6.1 Economische uitvoerbaarheid	52
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	52
Hoofdstuk 7 Vooroverleg en inspraak	53
7.1 Vooroverleg	53
Hoofdstuk 8 Zienswijzen en kennisgeving	54

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aan de Weerdhuisweg 36 in Lemelerveld, bevindt zich een perceel met een woon bestemming. De initiatiefnemer wil op deze locatie een nieuwe vrijstaande woning en een kattenpension, trimsalon en cattery realiseren.

Binnen de huidige bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'Kantoor' is dit niet toegestaan. Om het kattenpension hier toe te staan dient de functieaanduiding 'Specifieke vorm van bedrijf - kattenpension' toegevoegd te worden.

Daarnaast bestaat de wens om op basis van het gemeentelijke 'Sloop voor kansen' beleid een extra woning realiseren. Hiertoe is een erfinrichtingsplan opgesteld, zie Bijlage 1.

Om een nieuwe woning van maximaal 750 m³ te realiseren op basis van de regeling 'Sloop voor kansen', moet landschap ontsierende bebouwing gesloopt worden. Daartoe zal aan de Molenhoekweg 8 te Dalfsen 850m² landschapontsierende bebouwing met asbest dak gesloopt worden.

De ontwikkelingen aan de Molenhoekweg 8 is via 'Chw bestemmingsplan 8e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen' met identificatienummer NL.IMRO.0148.8eVerzamelplanBG-vs01 al vastgesteld.

Initiatiefnemers hebben met de eigenaren van de landschapontsierende bebouwing Molenhoekweg 8 een sloopovereenkomst getekend.

Om het geheel mogelijk te maken wordt het bestemmingsvlak 'Wonen' aan de noordzijde uitgebreid. Deze m² worden elders verwijderd van de bestemming waardoor het totaal aantal m² ten behoeve van de bestemming 'Wonen' gelijk blijft.

In artikel 3.8.1 onder 'e' wordt beschreven dat het burgemeester en wethouders bevoegd zijn om de bestemming te wijzigen ten behoeve van agrarische verwante bedrijven zoals een dierenpension. Hierdoor kan het kattenpension mogelijk worden gemaakt.

Om bovenstaande mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Voor dit bestemmingsplan zijn er verschillende onderzoeken gedaan naar de ruimtelijke en milieukundige aspecten die nodig zijn voor de realisatie van het plan.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Weerdhuisweg 36 in het buitengebied op circa 300 meter, aan de westzijde van de woonkern Lemelerveld in de gemeente Dalfsen. In de omgeving van het plangebied liggen woonfuncties, twee bedrijven en een agrarisch bedrijf. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van Lemelerveld te zien.



Figuur 1.1: Ligging plangebied

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “22e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Weerdhuisweg 36 bestaat uit de volgende stukken:

- a. toelichting met bijlagen;
- b. verbeelding met identificatienummer NL.IMRO.0148.BgemDlfshz22-vs01
- c. regels met bijlagen.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied bevindt zich binnen de begrenzing van het geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied Dalfsen’. Dit plan is op 24 juni 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Dalfsen. In figuur 1.2 is een uitsnede van de verbeelding uit dat bestemmingsplan te zien. Het plangebied is in de figuur indicatief aangegeven met de rode omlijning.



Figuur 1.2: Uitsnede geldend bestemmingsplan

Binnen het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen' (vastgesteld op 24 juni 2013). Het gehele plangebied heeft de enkelbestemming 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden'. Daarnaast kent de bestemming de functie-aanduiding kantoor. Met deze functieaanduiding is het mogelijk om een reclamebureau en/of kantoor te vestigen. In bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan 5e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen' is de dubbelbestemming Waarde archeologie - 6, opgenomen voor het gehele plangebied. De bestemming van de locatie is 'Agrarisch'.

De wens is om in de bestaande opstallen (hooiberg) aan de Weerdhuisweg een kattenpension te realiseren. Binnen de huidige bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'kantoor' is dit niet toegestaan. Om het kattenpension hier toe te staan dient de functieaanduiding 'Specifieke vorm van bedrijf - kattenpension' toegevoegd te worden. Om deze functieaanduiding toe te voegen moet het bestemmingsplan gewijzigd worden. In artikel 3.8.1 onder 'e' wordt beschreven dat het burgemeester en wethouders bevoegd zijn om de bestemming te wijzigen ten behoeve van agrarische verwante bedrijven zoals een dierenpension.

Daarnaast wordt op basis van het gemeentelijke 'Sloop voor kansen' beleid een extra woning gerealiseerd.

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. Ten eerste leest u in hoofdstuk 2 de beleidskaders op rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 3 staat beschreven waarom het plan haalbaar is op gebied van de milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 4 gaat in op het plan en hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de regels. Verder lichten we in hoofdstuk 6 de economische haalbaarheid van het plan toe. Hoofdstuk 7 gaat in op het vooroverleg met de betrokken partijen. Ten slotte gaat hoofdstuk 8 in op eventuele zienswijzen en de kennisgeving van het plan.

Hoofdstuk 2 **Beleid**

2.1 **Algemeen**

In het kader van goede ruimtelijke ordening worden ruimtelijke ingrepen of initiatieven getoetst aan rijks-, provinciaal en/of gemeentelijk beleid. In dit hoofdstuk zal deze toetsing plaats vinden.

2.2 **Rijksbeleid**

2.2.1 **Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

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

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

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

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

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

Relatie met initiatief

De voorgenomen ontwikkeling maakt het mogelijk om een kattenpension te vestigen en een extra woning met bijgebouw te realiseren. Dit is niet in strijd met nationale belangen. Hiermee valt het initiatief vanwege de schaal buiten de directe reikwijdte van het Rijksbeleid.

2.2.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening

Het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zorgt voor de juridische borging van de nationale belangen zoals omschreven in de SVIR. De Barro is op 22 augustus 2011 vastgesteld (en aangevuld op 28 augustus 2012) en heeft als doel goede ruimtelijke ordening te bevorderen vanuit een concreet nationaal plan. De algemene regels uit de Barro zorgen ervoor dat de nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

Relatie met initiatief

Dit plan maakt geen onderdeel uit van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur, waardoor de Barro niet van toepassing is.

2.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Inmiddels heeft jurisprudentie reeds 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).

Doorwerking in dit plan en conclusie

Dit bestemmingsplan betreft het mogelijk maken van één woning. Het project is daarmee kleiner dan de genoemde drempel van minimaal 12 woningen, waardoor er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en de behoefte van de ontwikkeling niet hoeft te worden aangetoond. Daarmee kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmering vormt voor het voorliggende plan.

2.2.4 Conclusie Rijksbeleid

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

2.3 Water

2.3.1 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 de wateren in 2027 een goed leefgebied moeten vormen voor de planten en dieren die er thuishoren. Voor grondwater betekent dit onder meer dat er geen directe lozings mogen plaatsvinden en de toename van chemische verontreiniging moet worden voorkomen.

Het grondgebied van de gemeente Dalfsen behoort tot het stroomgebied van de Rijn. Voor dit stroomgebied is het stroomgebiedbeheerplan Rijn 2022-2027 vastgesteld.

2.3.2 Nationaal Waterprogramma 2022 -2027plan

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.

2.3.3 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 zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als 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 wordt schoongehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

In 3.11 is een waterparagraaf opgenomen waarin wordt ingegaan op het aspect water.

2.3.4 Waterschapsbeleid

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Het waterschap heeft een Keurverordening waarin haar waterstaatkundige belangen worden beschermd. Het waterschap adviseert de gemeente Dalfsen binnen de Watertoets procedure over de invloed van ruimtelijke inrichtingsplannen op het watersysteem en omgekeerd. De uitgangspunten van het Waterschap Drents Overijsselse Delta zijn in de watertoets bij de betreffende ontwikkeling meegenomen, zie paragraaf 3.11.

Toets aan initiatief

Het plangebied is nu niet voor mechanisatie en constructie activiteiten bestemd. Het plan heeft gezien de omvang geen impact aldus het waterbeleid op Europees en nationaal niveau, maar gezien de ligging van de secundaire en primaire watergangen nabij het plangebied, heeft afstemming plaatsgevonden met het waterschap. Het waterschap heeft haar goedkeuring aan het plan gegeven. In 3.11 is een waterparagraaf opgenomen waarin nader wordt ingegaan op het aspect water.

2.4 Natuur

2.4.1 Vogel- en Habitat richtlijn

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.

2.4.2 Wet natuurbescherming

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

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. Er is een vergunning nodig indien het voornemen bestaat om een project of handeling uitvoeren uit te voeren die schadelijk kan zijn voor een beschermd natuurgebied. Dit zijn met name activiteiten waarbij stikstof vrijkomt, zoals het uitbreiden van een bestaand veehouderijbedrijf of het bouwen van een nieuwe fabriek. De verantwoording van het aspect stikstof is in paragraaf 3.5 (Ecologie) opgenomen.

Soortenbescherming

De aanwezigheid van veel verschillende planten- en diersoorten in voldoende aantallen, in ecologisch gezonde natuurgebieden, zorgen ervoor dat de natuur tegen een stootje kan. Sommige soorten, zoals meermuizen, boerenzwaluwen, 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 we economische en andere maatschappelijke activiteiten meer ruimte te bieden. Via 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. Zorgplicht: Of dieren en planten nu beschermde soorten zijn of niet: de Wnb schrijft voor dat we nadelige gevolgen voor planten en dieren moeten voorkomen. We moeten dus zorgvuldig omgaan met onze omgeving. Deze zogenoemde zorgplicht geldt voor iedereen.

Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Welke natuurgebieden vallen onder het Natuurnetwerk Nederland? In het Natuurnetwerk Nederland liggen: 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 heeft de begrenzing van deze gebieden op perceelniveau vastgelegd in de provinciale Omgevingsvisie. De bescherming is geregeld in de provinciale Omgevingsverordening Overijssel. De paragraaf 3.5 gaat in op de voor het plangebied relevante natuur aspecten.

Toets aan initiatief

In het kader van dit plan heeft een ecologisch onderzoek plaatsgevonden. In dit onderzoek is het plan zowel getoetst aan soortenbescherming als aan gebiedsbescherming. Voor de resultaten van het onderzoek wordt verwezen naar 3.5 van de toelichting. Hieruit blijkt dat het initiatief geen significante negatieve effecten heeft op Natura2000 gebieden en overige ecologische aspecten.

2.5 Provinciaal beleid

2.5.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomst vaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

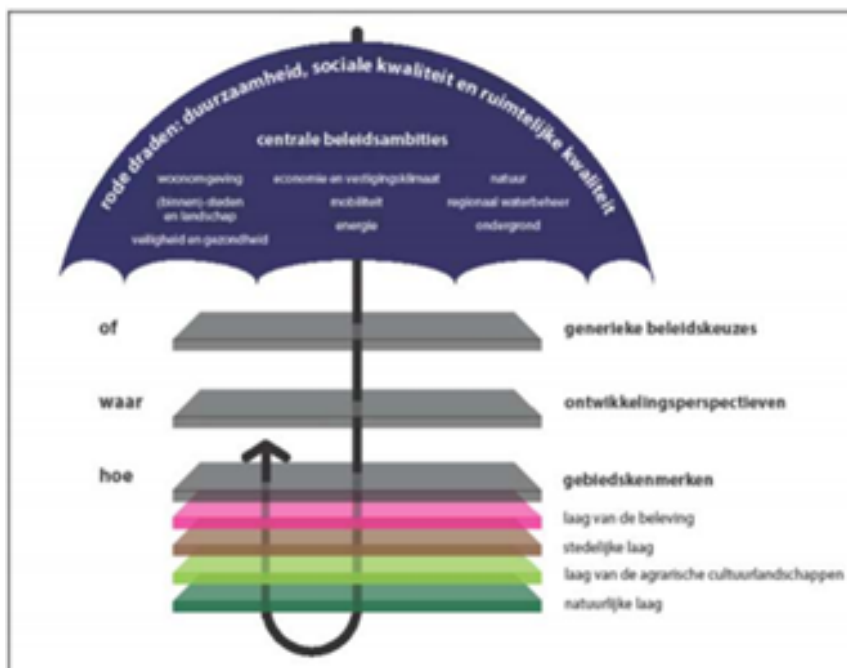
- Duurzaamheid.
- Ruimtelijke kwaliteit.

Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- Door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu 's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen.
- Investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan.
- Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken.
- Ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

2.5.2 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, et cetera 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 moet worden.



Figuur 3.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Dit uitvoeringsmodel is gebaseerd op de volgende drie niveaus:

- Generieke beleidskeuzes
- Ontwikkelingsperspectieven
- Gebiedskenmerken

De drie hierboven genoemde begrippen worden hieronder toegelicht.

- Of - generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zogenaamde 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

- Waar - ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent door vertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

- Hoe - gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke

kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt. Aan de hand van de genoemde niveaus kan worden bezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

Ad 1. Generieke beleidskeuzes

De provinciale beleidskeuzes bepalen onder andere of een initiatief mogelijk is. In de provincie Overijssel is een aantal beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Dit zijn de volgende:

1. Integraliteit
2. Toekomstbestendigheid
3. Concentratiebeleid
4. (Boven)Regionale afstemming
5. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Samen geven deze beleidskeuzes invulling aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking

1. Integraliteit

De eis van integraliteit houdt in dat alle belangen die bij een ontwikkeling betrokken zijn, zorgvuldig tegen elkaar worden afgewogen. Met deze wettelijke eis uit het Besluit ruimtelijke ordening wordt verzekerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Toets aan initiatief

Ten aanzien van het initiatief is een integrale afweging gemaakt waarbij beleid, ruimtelijke kwaliteit, omgeving en behoefte meewegen. Dit vertaalt zich in onderliggend bestemmingsplan. Het veranderen van de bestemming van 'Wonen' naar 'specifieke vorm van bedrijf - kattenpension' en het realiseren van een woningbouwkavel sluit aan op de woonbehoefte en de bedrijvigheid in het buitengebied. De kwaliteit waarmee de ontwikkeling wordt vormgegeven is afgestemd op de omgeving. In het geval van dit initiatief zijn alle omwonenden geïnformeerd over het plan. Hieruit zijn geen bezwaren voortgekomen. Op basis van hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van integraliteit.

2. Toekomstbestendigheid

De eis dat gekozen oplossingen voor maatschappelijke opgaven toekomstbestendig moeten zijn, houdt in dat een initiatief de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te kunnen voorzien niet in gevaar mag brengen. Initiatieven moeten bijdragen aan een duurzame benadering van ontwikkelingen die voorzien in de behoefte van de huidige generatie, maar die opties openhoudt om ook te voorzien in behoeften van toekomstige generaties. Het gaat dan om een evenwichtige benadering van het welzijn van mensen, economische welvaart en van het beheer van natuurlijke voorraden. Bij toekomstbestendigheid gaat het ook om de effecten van ingrepen op verschillende schaalniveaus (van directe burens tot ver over de grens) en over de vraag of het project over 20 of 30 jaar nog steeds toegevoegde waarde heeft.

Toets aan initiatief

Het veranderen van de functie van de planlocatie draagt bij aan de toekomstbestendigheid van de locatie omdat de initiatiefnemer van plan is om in een bestaand gebouw, een kattenpension te realiseren. Ook wordt de nieuwbouwkavel op een duurzame manier gebouwd. Daarmee wordt voorzien in de behoefte van huidige en toekomstige generaties.

3. Concentratiebeleid

Het concentratiebeleid van de provincie Overijssel houdt in dat stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) zoveel mogelijk geconcentreerd worden in de stedelijke netwerken Twente (Enschede, Hengelo, Almelo, Oldenzaal en Borne), Zwolle-Kampen en Cleantech regio Deventer. Daar mag gebouwd worden voor de (boven)regionale behoefte. De kernen Hardenberg en Steenwijk kunnen bouwen voor de regionale behoefte mits dit past binnen de regionale programmering.

Toets aan initiatief

Het betreft geen stedelijke ontwikkeling, het concentratiebeleid is hierop dan ook niet van toepassing.

4. Bovenregionale afstemming

De verplichting tot (boven)regionale afstemming is erop gericht gemeenten gezamenlijk verantwoordelijkheid te laten nemen voor de regionale programmering van woningbouw, werklocaties en stedelijke voorzieningen. Ook wanneer een gemeente alleen voorziet in haar eigen (lokale) behoefte is onderlinge afstemming gewenst, omdat het aanbod in een gemeente aan woningen, werklocaties en voorzieningen onderdeel uitmaakt van een regionale markt.

Toets aan initiatief

Dit initiatief betreft geen stedelijke ontwikkeling, waardoor bovenregionale afstemming niet nodig is.

5. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag - zowel ondergronds als bovengronds - te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde groene omgeving scherp houden.

Toets aan initiatief

Er is sprake van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik. Omdat er circa 850 m² aan landschapontsierende bebouwing aan de Molenhoekweg 8 gesloopt wordt. En de bebouwing in totaal dus afneemt.

Ad. 2. Ontwikkelperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. In dit initiatief zijn de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van toepassing. In figuur 3.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Het plangebied aan de Weerdhuisweg is op de Ontwikkelperspectievenkaart aangemerkt als 'ontwikkelperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'.

In dit perspectief is sprake van gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Onder verduurzaming verstaan we hier: realisatie van de waterkwaliteitsdoelen, gezondheid en welzijn van mens en dier, bijdrage aan de energietransitie, natuuropgaven, klimaatbestendigheid en ketenoptimalisatie, en ontwikkelen met aandacht voor - en waar mogelijk in dialoog met - omwonenden. Agrarische ondernemers staan voor de uitdaging om hun - vaak grote - gebouwen en erven zo vorm te geven dat ze passen bij maat en schaal van het landschap en de ruimtelijke en milieukwaliteit versterken.

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



Figuur 3.2: Ontwikkelperspectievenkaart

Toets aan initiatief

De functiewijziging van het erf past door haar aansluiting bij bestaande bebouwing binnen dit ontwikkelingsperspectief en zal geen hinder vormen voor omliggende agrarische bedrijven. Daarnaast is het plan besproken met de omwonenden, hier zijn geen bezwaren uitgekomen.

Ad. 3. Gebiedskenmerken

De provincie wil nieuwe ruimtelijke opgaven verbinden met bestaande gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken spelen zo een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. Onder gebiedskenmerken verstaat de provincie de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. De provincie onderscheidt de gebiedskenmerken in vier lagen:

1. de natuurlijke laag;
2. de stedelijke laag;
3. de laag van de beleving;
4. de laag van het agrarisch cultuurlandschap;

Bij toetsing van het voornemen aan de gebiedskenmerken in vier lagen is van belang dat de locatie een al bestaande locatie betreft en is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'Stedelijke laag' buiten beschouwing kan blijven, aangezien deze (oorspronkelijke) waarden niet meer voorkomen in het plangebied en redelijkerwijs ook niet meer te herstellen zijn. Hierna wordt ingegaan op de relevante 'laag van agrarisch cultuurlandschap', de 'natuurlijke laag' en de 'laag van beleving'.

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen.



Figuur 3.3: Natuurlijke laag

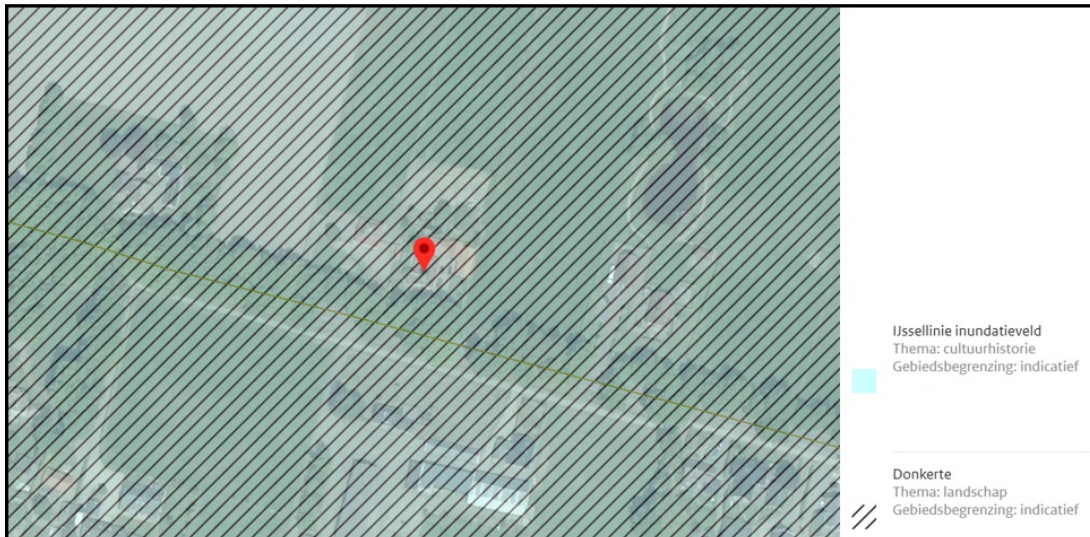
Het plangebied ligt binnen de gebiedskenmerken van de 'Dekzandvlakte en ruggen'. Dekzandvlaktes en ruggen zijn ontstaan na de ijstijden toen, na het verdwijnen van het ijs, in grote delen van Overijssel een reliëfrijk, door de wind gevormd zandlandschap overbleef. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan door natuurlijkere watersystemen en door beplanting met "natuurlijke soorten". En door de strekkingsrichting van het landschap meer zichtbaar te maken. Sturing kan door het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Uitgangspunt is daarbij de strekkingsrichting van het landschap.

Toets aan initiatief

De gronden in het plangebied zijn hoofdzakelijk in cultuur gebracht voor de landbouw en ingericht als erf. De van oorsprong voorkomende 'Natuurlijke laag' is daarom niet of nauwelijks meer aanwezig. Dit plan zal geen/weinig invloed hebben op het watersysteem en van hoogteverschil is nu al geen sprake in het plangebied.

Laag van de beleving

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid. De laag van de beleving benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.



Figuur 3.4: Gebiedskenmerk Laag van de beleving

Het plangebied Weerdhuisweg 36 valt binnen het gebiedskenmerk 'Donkerte' en 'Ijssellinie inundatieveld', zie figuur 3.4.

'Donkerte' is een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

'Ijssellinie inundatieveld' is één van de bakens in de tijd en geldt een cultuurhistorische ambitie. Het creëren van verbindingen en verbanden tussen bestaande bakens die onderdeel van een groter geheel zijn, maar nu verloren of geïsoleerd in het landschap liggen is een onderdeel van die ambitie. Ook is het mogelijk bakens van deze tijd toe te voegen. Cultuurhistorische waarden dienen behouden te worden door ze bewust in te zetten in gebiedsopgaves. Bij het realiseren van het pension en de nieuwbouwkavel wordt rekening gehouden met deze kenmerken.

Toets aan initiatief

In dit plan wordt kunstlicht selectief ingezet, om het rustige en onthaaste karakter in het gebied te behouden. Het plangebied heeft daarnaast geen cultuurhistorische waarde. Ook wordt in het landschapsplan rekening gehouden met de kenmerken van het 'Ijssellinie inundatieveld'. 'De 'Laag van beleving' verzet zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Laag van agrarisch cultuurlandschap

De laag van het agrarische cultuurlandschap is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden -en worden -gebracht. Door de eeuwen heen is een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen en dorpen) gegroeid. Vanouds kennen de nederzettingen een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omliggende landschap.



Figuur 3.5: Laag van agrarisch cultuurlandschap

Kenmerkend voor de Jonge heide- en broekontginningslandschap is de grote oppervlakte aan -voormalige - natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen.

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

Toets aan initiatief

De doelen die gesteld zijn bij laag van agrarische cultuurlandschappen verzetten zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling. De ontwikkeling aan de Weerdhuisweg 36 sluit dan ook aan bij de gebiedskenmerken van Jonge heide- en broekontginningslandschap.'

2.5.3 Omgevingsverordening

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

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

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn de artikelen 2.1.3 (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) 2.1.5 (ruimtelijke kwaliteit), 2.1.6 (kwaliteitsimpuls groene omgeving), 2.2.2 (realisatie nieuwe woningen) en 2.14.4 (overstroombaar gebied) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 2.1.3)

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra

ruimtebeslag door bouwen en verharderen leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van sloop van ruim 850 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aan de Molenhoekweg 8 te Dalfsen, waarbij ter compensatie één woning mag worden gebouwd.

Per saldo is geen sprake van extra ruimtegebruik door bouwen en verharderen op de groene omgeving, maar juist een afname. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Ruimtelijke kwaliteit (Artikel 2.1.5; leden 1, 2, 3 en 5)

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.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (Artikel 2.1.6 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 sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 en 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het bestemmingsplan leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving (het buitengebied) van de gemeente Dalfsen. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- door het slopen van ruim 850 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, neemt de hoeveelheid landschapontsierende bebouwing in het buitengebied af;
- saneren van ondienstige erfverharding;
- het versterken van de landschappelijke kwaliteit (zie ook Hoofdstuk 4), door de slooplocaties en de bouwlocatie conform de gebiedskenmerken landschappelijk in te passen;

De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan in verhouding tot de geboden ontwikkelingsmogelijkheden.

Realisatie nieuwe woningen (Artikel 2.2.2; leden 1 en 2)

Lid 1;

Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.

Lid 2;

De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Zoals gesteld in deze toelichting wordt slechts één woning toegevoegd. Het initiatief is in overeenstemming met de geldende woonafspraken die zijn gemaakt binnen zowel de gemeente als tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

De voorgenomen ontwikkeling is hierdoor in overeenstemming met artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen.

Overstroombaar gebied (Artikel 2.14.4)

1. Bestemmingsplannen die betrekking hebben op het overstroombaar gebied als zodanig op de kaart Watergebiedsreserveringen zijn aangegeven, voorzien alleen in nieuwe stedelijke functies binnen deze gebieden als in het desbetreffende bestemmingsplan zodanige voorwaarden worden gesteld dat de veiligheid ook op lange termijn voldoende is gewaarborgd.
2. De toelichting op bestemmingsplannen die betrekking hebben op gebieden als bedoeld in lid 1, is voorzien van een overstromingsrisicoparagraaf die inzicht biedt in:
 - a. de risico's bij overstroming;
 - b. de maatregelen en de voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen dan wel te beperken.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening Overijssel

In paragraaf 3.11 worden de wateraspecten, alsmede de risico's voor overstromingen behandeld. Hieruit blijkt dat, met in acht neming van een aantal maatregelen, gevolgen aangaande overstromingsrisico's tot het aanvaardbare kunnen worden gereduceerd. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het gestelde in artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening.

2.5.4 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

De ruimtelijke ontwikkeling in dit bestemmingsplan, is in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel.

2.6 Gemeentelijk beleid

2.6.1 Toekomstvisie 2030 "Voor elkaar"

De gemeente Dalfsen heeft de toekomstvisie 2030 "Voor elkaar" opgesteld. Het document bevat de strategische koers van de gemeente Dalfsen voor de periode tot 2030.

Drie hoofdthema's vormen samen de bril waardoor naar de gemeenschap gekeken wordt: samenwonen, samenleven en samenwerken. Dat deze cirkels deels overlappen is niet voor niets; om de Dalfser kernen van morgen samen vorm te geven is het belangrijk om onderlinge

verbanden te zien. De centrale missie van de Gemeente Dalfsen is: 'Het stimuleren, koesteren en benutten van de onderlinge verbondenheid is het doel van de gemeenschap'.

De grootste kracht van Dalfsen zit 'm in de onderlinge verbondenheid van de gemeenschap in de kernen. Het diepgewortelde noaberschap uit zich in een rijk verenigingsleven, actieve buurten, levendige kerkgemeenten en een hoge mate van gemeenschappelijke betrokkenheid. Betrokkenheid op basis van gelijkwaardigheid, respect en interesse. Deze waarden vormen de basis voor een zelfverzekerde toekomst: een sterke gemeenschap.

Deze waarden zie je duidelijk terug in een burgerpeiling uit 2019. De sociale samenhang ligt in de gemeente Dalfsen ongeveer twee keer zo hoog als het provinciale gemiddelde. Ook waarderen de mensen uit Dalfsen het wonen en leven in hun gemeenschap bijzonder hoog. Onder vergelijkbare niet stedelijke gemeenten geven ze hun woon- en leefomgeving zelfs de hoogste score van allemaal. Maar dit zijn slechts de cijfers. Wat veel belangrijker is: je merkt het als je er bent. Hoewel de gemiddelde Dalfsenaar veel te nuchter is om het over zichzelf te zeggen, is 't het gemeenschapsgevoel dat de gemeente Dalfsen, haar kernen en haar buitengebied zo bijzonder maakt.

Door stevig in te zetten op het behouden van dit gemeenschapsgevoel kan Dalfsen haar eigenheid vasthouden. Door deze onderlinge verbondenheid als uitgangspunt te nemen wordt verandering een kans om wat Dalfsen uniek maakt te laten zien. Daarmee komt verandering niet van buitenaf, maar van binnenuit.

Om de gemeenschap en haar sociale netwerken vitaal te houden is de aanwezigheid en betrokkenheid van zowel jongeren als ouderen belangrijk. Maar dan moet de gemeente ze wel wat te bieden hebben, dat begint met een plekje om te wonen.

Met dit bestemmingsplan ontstaat er ruimte voor een extra woning, hetgeen past binnen de visie om woonruimte aan te kunnen bieden.

2.6.2 Omgevingsvisie Dalfsen

2.6.2.1 Algemeen

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

2.6.2.2 Gebied agenda's

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

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

2.6.2.3 *Gebied specifieke keuzes*

Voor locaties in het gebied 'Landelijk Lemelerveld' gelden 4 ambities te weten:

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.

2.6.2.4 *Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Dalfsen*

Het plan levert een bijdrage aan een toekomstbestendige woon- en leefomgeving en versterking van de landschappelijke kwaliteit. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling past binnen de omgevingsvisie.

2.6.3 **Beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied**

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

Doel

Het hoofddoel van het toepassen van sloop voor kansen en hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing (VAB) en de kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO) is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het behouden van een sociaal economisch leefbaar landelijk gebied van de gemeente.

De kernbegrippen hierbij zijn: economische vitaliteit, landschappelijke (ruimtelijke) kwaliteit en duurzaamheid. Deze beleidsregels zijn een specifieke uitwerking voor ontwikkelingen die gewenst zijn volgens de structuurvisie maar wel een investering in ruimtelijke kwaliteit als compensatie vragen.

Versterken van economische vitaliteit

Het aantal landbouwbedrijven blijft ook in de gemeente Dalfsen de komende jaren dalen door de voortzetting van de schaalvergroting. Een heel aantal erven blijft niet agrarisch in gebruik. Hergebruik door een nieuwe bedrijfsfunctie (VAB) kan de economische vitaliteit helpen behouden.

Ook bestaande niet- agrarische functies kunnen op geschikte locaties in het landelijk gebied nog uitbreiden en kan deze functies een goede toekomst geven. Deze uitbreiding moet wel in balans zijn met de compensatie die in kwaliteit, bijvoorbeeld in het landschap, gedaan wordt (KGO).

Verbeteren van Landschappelijke kwaliteit

De eigenheid en verscheidenheid van het landschap wil de gemeente blijvend versterken. In samenhang met ontwikkelingen in het buitengebied wordt daarom een bijdrage aan het verhogen van landschappelijke kwaliteiten en de belevingswaarde van het landschap gevraagd. Uitbreidingen en nieuwe functies in het landelijk gebied krijgen alleen een plek als deze een bijdrage leveren aan de landschappelijke ambities van die locatie. Gezien de effecten die leegstaande gebouwen kunnen hebben op de ruimtelijke en sociale kwaliteit van het buitengebied is inzet op sloop of hergebruik van deze gebouwen gewenst.

Duurzame ontwikkeling

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

- Ecologie: het respecteren van de natuurlijke omgeving.
- Sociaal: passend bij de Dalfsense karakteristiek en cultuur.

- Economie: een goede plek voor de functie (ook voor de langere termijn).

Toets aan initiatief

Op het woenerf aan de Weershuisweg 36 wordt een nieuwe invulling gegeven aan de reeds bestaande bebouwing. Hiermee wordt voldaan aan de kernbegrippen economische vitaliteit, landschappelijke kwaliteit en duurzame ontwikkeling. De gewenste ontwikkeling valt binnen de vier voorwaarden horende bij het VAB-beleid:

1. De oude woonboerderij blijft behouden, hiermee blijft de karakteristiek van de bebouwing in stand.
2. De vervolgactiviteit betekent geen achteruitgang voor natuur, landschap en milieu. Deze aspecten worden nader uitgewerkt in Hoofdstuk 4 en in het erfinrichtingsplan (zie Bijlage 1).
3. De verkeersaantrekking neemt door dit initiatief in beperkte mate toe. Dit aspect wordt nader toegelicht in paragraaf 3.10.
4. De activiteiten vinden plaats binnen de bestaande bebouwing.

Het plan vormt geen belemmering voor (agrarische) bedrijven in de omgeving. Voor het plan is door BiedtRuimte een erfinrichtingsplan opgesteld. Deze is opgenomen in Bijlage 1 bij deze toelichting.

Hierdoor wordt de landschappelijke kwaliteit van het landschap ter plaatse van het plangebied versterkt. Daarnaast wordt er 850 m² landschapontsierende bebouwing op de slooplocatie verwijderd. Hiermee voldoet het plan aan bovenliggend KGO beleid en de gemeentelijke beleidsregels voor het ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied.

2.6.4 Sloop voor kansen

Deze 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 landschapontsierende schuren. De sloop oppervlakte kan niet meer alleen voor een vrijstaande woning ingewisseld worden maar bijvoorbeeld ook voor uitbreiding van een bestaande woning, bijgebouw bij een woning, bebouwing bij een niet-agrarisch bedrijf of verdergaande schaalvergroting van een agrarisch bedrijf. Door leegstaande landschapontsierende gebouwen te slopen wordt op dat moment geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Er zijn hiervoor een aantal voorwaarden:

- Sloop van leegstaande gebouwen/herinrichting van het erf waar de nieuwbouw plaatsvindt gaat altijd voor sloop op een ander erf of locatie.
- Op erven die deelnemen worden in ieder geval alle asbestdaken gesaneerd.
- 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.

Toets aan initiatief

Het initiatief past binnen de opgestelde beleidsregel 'Sloop voor kansen', de voorgenomen ontwikkeling omvat de sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen aan de Molenhoeksweg 8 met een totale oppervlakte van ruim 850 m² met asbestdak. Met gebruikmaking van de 'Sloop voor kansen' mag één compensatie kavel op de planlocatie gerealiseerd worden. De bestaande woning blijft behouden.

Voor het plangebied is een inrichtingsplan opgesteld (zie Bijlage 1) waarbij rekening is gehouden met de adviezen van de ervenconsulent van het Oversticht. Er wordt een nieuwe woning toegevoegd op een bestaand erf, voorwaarde daarbij is dat het bestemmingsvlak 'Wonen' niet in oppervlakte toeneemt. Om de nieuwe woning op het bestaande erf mogelijk te maken, is daarom een deel van de woonbestemming verschoven naar de noordzijde van het erf en een even groot oppervlakte aan de zuid-westzijde van 'Wonen' omgezet in 'Agrarisch met waarden'

2.7 Conclusie

Het initiatief is passend binnen de in dit hoofdstuk behandelde beleidskaders op landelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau.

Hoofdstuk 3 Onderzoeken

3.1 Algemeen

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

3.2 Archeologie en cultuurhistorie

3.2.1 Archeologie

Beleidskader

In de Erfgoedwet stellen Rijk en provincie dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Analyse

Binnen het bestemmingsplan is de archeologische verwachtingswaarde 'Waarde - archeologie 6' aangegeven. Deze waarde betekent dat onderzoek niet noodzakelijk is, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 5.000 m² ;
- een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en geen heiwerkzaamheden nodig zijn;



Figuur 3.1: Uitsnede Chw bestemmingsplan 5e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen

Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. De geplande werkzaamheden

blijven binnen de onderzoeksgrens van 5.000 m². Het plangebied wordt, op archeologische gronden, vrijgegeven.

Ook voor het 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, dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

3.2.2 Cultuurhistorie

Beleidskader

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 Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

Relatie met initiatief

Het plangebied zelf kent, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, geen bijzondere cultuurhistorische waarden. Middels het opgestelde inrichtingsplan wordt rekening gehouden met het behoud en versterking van de landschappelijke waarden. Voor het overige bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle objecten in de omgeving.

Conclusie

Er bevinden zich in het plangebied geen cultuurhistorische waarden die een belemmering vormen voor de uitvoering van het gewenste plan. Wel wordt middels het opgestelde en uit te voeren inrichtingsplan rekening gehouden met het behoud en de versterking van de landschappelijke waarden.

3.3 Bodem

Beleidskader

De bodem wordt op vele manieren gebruikt, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit nu en in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Doordat mensen al vele eeuwen gebruik maakt van de bodem heeft zij overal sporen achtergelaten. Deze sporen zijn terug te zien in het landschap en te vinden op en in de bodem. Door bodemsanering worden de ernstige chemische verontreiniging van de bodem aangepakt. Bescherming van de bodem betekent bovendien het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en het rekening houden met de eigenschappen van de bodem.

In artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in het plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatsen. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een plan.

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.

In 2013 heeft de gemeente Dalfsen een bodemkwaliteitskaart gemaakt en vastgesteld. De kaart geeft aan dat de algemene bodemkwaliteit voldoende is voor alle functies en gebruik. Als op een locatie geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, is bodemonderzoek niet nodig. Een vrijstelling voor bodemonderzoek kan worden aangevraagd. Bodemonderzoek is

noodzakelijk als in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Op basis van het bodemonderzoek wordt bepaald of bodemsanering noodzakelijk is.

Onderzoek

In april 2022 is door Kruse Milieu BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 2) om aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs gesproken geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of het freatisch grondwater. Het veldwerk is uitgevoerd in april 2022 conform BRL SIKB 2000 en de protocollen 2001 en 2002.

Voorafgaande aan het bodemonderzoek heeft een vooronderzoek plaatsgevonden op basis van norm NEN5725: "Opstellen hypothese over de bodemkwaliteit ten behoeve van uit te voeren bodemonderzoek". Uit de resultaten van dit vooronderzoek is gebleken dat de onderzoekslocatie als onverdacht kan worden beschouwd.

Resultaten veldwerk

In totaal zijn er 6 boringen verricht, waarvan er 2 zijn doorgezet in de diepere ondergrond. Er is 1 diepe boring afgewerkt tot peilbuis. Gebleken is dat de bodem globaal bestaat uit matig fijn, zwak siltig zand (plaatselijk zwak grindig). In de ondergrond zijn oer- en roesthoudende lagen aangetroffen. Er zijn geen bodemvreemde materialen waargenomen. Door de veldwerkers zijn visueel geen asbestverdachte materialen op het maaiveld of in de bodem waargenomen. Het freatische grondwater in peilbuis 1 is aangetroffen op 1.05 m-mv.

Resultaten chemische analyses

Op basis van de resultaten van de analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

- de bovengrond (BG) is niet licht verontreinigd;
- de ondergrond (OG) is niet verontreinigd;
- het grondwater (PB 1) is (zeer) licht verontreinigd met barium, cadmium, kwik, molybdeen en zink en matig verontreinigd met koper.

Hypothese

De hypothese 'onverdachte locatie' dient formeel gezien te worden verworpen aangezien er enkele overschrijdingen van de streefwaarden zijn aangetoond.

Conclusie

In het grondwater zijn enkele (zeer) licht tot matig verhoogde gehalten gemeten. Het matig verhoogde kopergehalte in het grondwater, wordt beschouwd als een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde en levert bij het huidig en toekomstig gebruik geen risico's op. In de boven- en ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. Aangezien bij de overig gemeten parameters de tussenwaarden niet worden overschreden, is daar eveneens geen reden om een nader onderzoek uit te voeren.

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de bestemmingsplanwijziging en nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

Het plan is op basis van het aspect bodem uitvoerbaar.

3.4 Duurzaamheid

Beleidskader

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

voorzien.

Er zijn drie verschijningsvormen van duurzaamheid te onderscheiden:

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

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

Speerpunten

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

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

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

Relatie met initiatief

Met dit initiatief wordt de functie aanduiding ten behoeve van een kattenpension toegevoegd. Binnen het plangebied wordt duurzaam in ruimtelijke kwaliteit geïnvesteerd, namelijk met de uitvoering van het opgesteld erfinrichtingsplan (zie Bijlage 1 Erfinrichtingsplan). Daarnaast worden zonnepanelen voor de opwekking van duurzame energie toegepast. De nieuwe woning wordt volgens het laatste bouwbesluit gebouwd en worden niet aangesloten op het gasnetwerk.

3.5 Ecologie

Beleidskader

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden geregeld in de Wet natuurbescherming. Op het gebied van gebiedsbescherming regelt de wet de bescherming van zes verschillende soorten natuurgebieden: het natuurnetwerk Nederland, bijzondere provinciale natuurgebieden, bijzondere provinciale landschappen, nationale parken, bijzondere nationale natuurgebieden en Natura 2000-gebieden. Bij activiteiten of ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor een van deze gebieden moet een vergunning worden aangevraagd.

Onderzoek

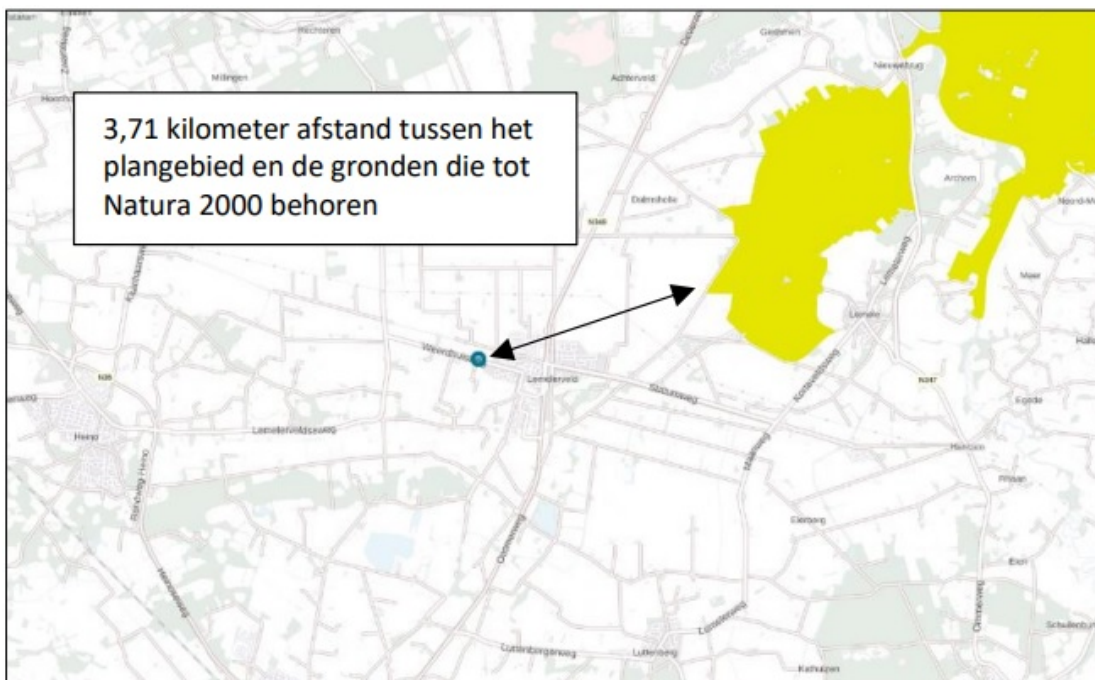
Door Natuurbank Overijssel is in april 2022 een quickscan Flora & Fauna uitgevoerd (zie Bijlage 3) . In deze quickscan en in deze paragraaf wordt onderscheid gemaakt tussen de gebiedsbescherming en de soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Natura-2000

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

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura-2000 gebied. Het dichtstbijzijnde Natura-2000- gebied, te weten Vecht- en Beneden-Reggegebied, ligt op een afstand van circa 3,71 km. In figuur 3.2 is de ligging van het plangebied, de rode cirkel, ten opzichte van Natura 2000-gebieden, de blauwe en gele vlakken, weergegeven.



Figuur 3.2: Ligging t.o.v. Natura 2000-gebied Vecht- en Beneden-Reggegebied

Het plangebied is niet zichtbaar vanuit Natura 2000-gebied. Negatieve effecten, zoals geluid, licht en optische verstoring zijn daarom niet aan de orde. Ook zijn in het Natura 2000-gebied geen negatieve effecten, zoals trillingen waarneembaar. Met uitzondering van het aspect , kunnen negatieve effecten op Natura 2000-gebied uitgesloten worden.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Natuur Netwerk Nederland (NNN) (voorheen Ecologische Hoofstructuur) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. Binnen de provincie Overijssel is de begrenzing van deze gebieden op perceelsniveau vastgelegd in de provinciale Omgevingsvisie. De bescherming is geregeld in de provinciale Omgevingsverordening Overijssel.

Het dichtstbijzijnde gebied die is aangewezen als NNN liggen op circa 1,81 kilometer afstand, nabij de Zennepweg, zie figuur 3.3.



Figuur 3.3: Ligging t.o.v. NNN-gebied

Aangezien het plangebied buiten de NNN ligt en van een fysieke aantasting van het NNN dan ook geen sprake is, kunnen opvallende effecten op wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN worden uitgesloten. Bovendien kent het initiatief een beperkte effectafstand en zal geen sprake zijn van een verstoring binnen NNN.

Stikstof

Om de wettelijke consequenties met betrekking tot gebiedsbescherming vast te kunnen stellen, heeft er nader onderzoek in de vorm van een stikstofberekening plaatsgevonden. Deze stikstofberekening is uitgevoerd door Natuurbank Overijssel (Bijlage 4) met behulp van AERIUS-berekeningen (Bijlage 5) en (Bijlage 6).

Per 1 juli 2021 is de wet stikstofreductie en natuurherstel van kracht. Dat houdt in dat er een partiële vrijstelling geldt van de natuurvergunningplicht voor de bouwsector. Deze vrijstelling geldt voor de ontwikkelfase.

Resultaat ontwikkelfase

De activiteiten in de ontwikkelfase leiden gezamenlijk tot een NO_x-emissie van 12,8 kg/jaar en een NH₃-emissie van 0,1 kg/jaar. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteit gedurende de ontwikkelfase, leidt echter niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied.

Resultaat gebruiksfase

De activiteit in de gebruiksfase leidt tot een NO_x-emissie van 1,2 kg/jaar en een NH₃-emissie van 80,7 g/jaar. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteit gedurende de gebruiksfase, leidt echter niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied.

Aangezien er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied, gedurende de ontwikkel- en gebruiksfases, leidt uitvoering niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen natuurvergunning aangevraagd te worden.

Soortenbescherming

De aanwezigheid van veel verschillende planten- en diersoorten in voldoende aantallen en in ecologisch gezonde natuurgebieden, zorgt ervoor dat de natuur tegen een stootje kan. Sommige plantensoorten en diersoorten, zoals vleermuizen, gierzwaluwen, steenuilen en huismussen, zijn kwetsbaar. In een dichtbevolkt land als Nederland is een goede bescherming

van de aanwezige natuur dan ook belangrijk. Wanneer het met de natuur goed gaat, kunnen economische en andere maatschappelijke activiteiten meer ruimte worden geboden.

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

Zorgplicht: Of dieren en planten nu beschermde soorten zijn of niet, de Wnb schrijft voor dat we nadelige gevolgen voor planten en dieren moeten voorkomen. Er moet dus zorgvuldig worden omgegaan met onze omgeving. Deze zogenoemde zorgplicht geldt voor iedereen.

Er is een quickscan flora & fauna uitgevoerd. De resultaten van het veldbezoek worden hierna kort weergegeven.

Vogels

Het plangebied behoort tot functioneel leefgebied van verschillende vogelsoorten. Vogels benutten het plangebied uitsluitend als foerageergebied; er nestelen geen vogels in het plangebied. Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt geen vogel gedood en wordt geen bezet vogelnest verstoord, beschadigd of vernield.

Grondgebonden zoogdieren

Er zijn in het plangebied geen beschermde grondgebonden zoogdieren waargenomen, maar het plangebied behoort vermoedelijk tot functioneel leefgebied van verschillende algemene- en weinig kritische grondgebonden zoogdiersoorten als steenmarter, haas, vos en ree.

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt geen grondgebonden zoogdier gedood en wordt geen vaste rust- en/of voortplantingsplaats beschadigd en vernield. Als gevolg van het bebouwen en verharderen van het plangebied neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor sommige grondgebonden zoogdieren af.

Vleermuizen

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt geen vleermuis verstoord of gedood en wordt geen vaste rust- of voortplantingsplaats verstoord, beschadigd of vernield. Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt de functie van het plangebied als foerageergebied niet aangetast.

Amfibieën

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt geen amfibie gedood en wordt geen vaste rust- voortplantingsplaats beschadigd of vernield. Als gevolg van de voorgenomen activiteiten neemt de geschiktheid van het plangebied als foerageergebied van amfibieën niet af.

Houtopstanden

Er worden geen bomen gekapt zoals bedoeld in de wet natuurbescherming.

Conclusie

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

3.6 Externe veiligheid

Beleidskader

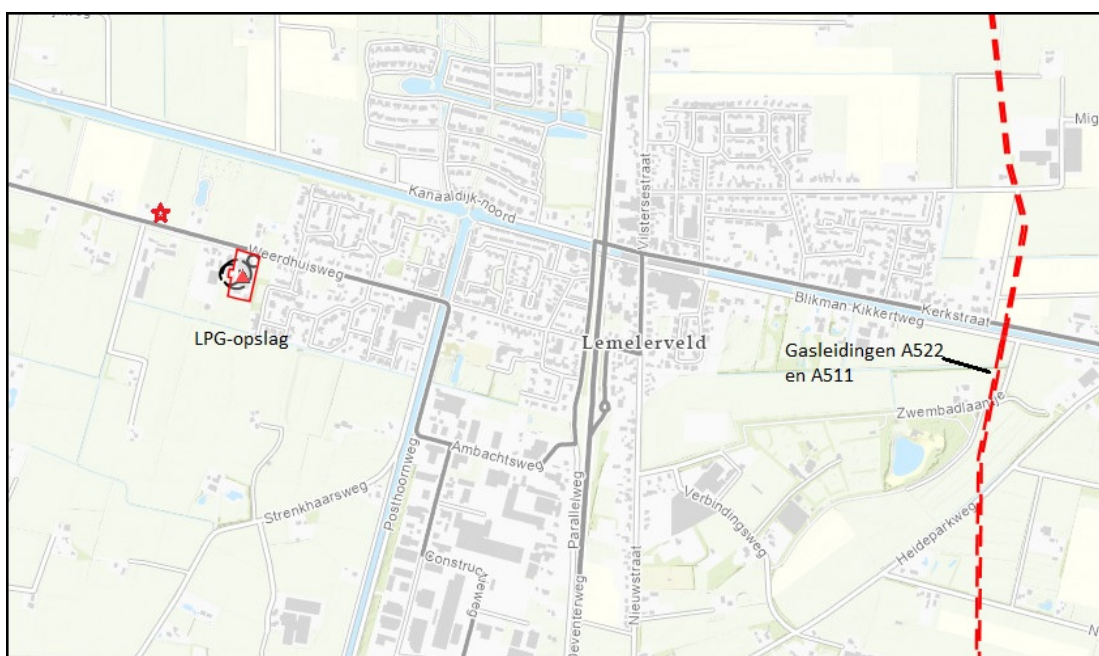
Uitgangspunt bij het externe veiligheidsbeleid is een risicobenadering op basis van risicoberekeningen, met daarbij een wettelijke norm voor het plaatsgebonden risico (een basisbeschermingsniveau voor elk individu) en een afwegingsruimte voor het bevoegd gezag om

te bepalen welke risico's voor grotere groepen mensen aanvaard worden (de verantwoordingsplicht van het groepsrisico).

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid luidt: 'Het uitvoeren van een veiligheids- en risicobeleid om mens en milieu te beschermen tegen maatschappelijk onaanvaardbaar geachte gezondheids- en milieurisico's. De overheid garandeert een zogenaamd 'basisbeschermingsniveau' voor externe veiligheid.'

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

Relatie met initiatief



Figuur 3.4: Uitsnede risicokaart

In het plangebied wordt een vrijstaande woning, zijnde kwetsbare objecten, gerealiseerd.

Aan hand van de Risicokaart (www.risicokaart.nl) is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op deze kaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven.

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich op circa 250 meter afstand een tankstation met lpg bevindt, dit is ruimschoots buiten het invloedsgebied van 150 meter, een verantwoording van het groepsrisico is niet nodig.
- zich niet bevindt binnen de plaatsgebonden risicocontour of het plasbrandaandachtsgebied van een spoorlijn, weg of waterweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- zich niet bevindt binnen het invloedsgebied, en niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, zie onderstaande tabel.

Tabel Leidinggegevens

Buisleiding	Diameter	Druk	100 % letaliteitsafstand	1 % letaliteitsafstand	Afstand tot plangebied
A - 522	1.219 mm	66,2 bar	210 m	540 m	ca. 2.08 km
A - 511	1.067 mm	66,2 bar	190 m	490 m	ca. 2.09 km

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het plangebied niet binnen de 1% letaliteitsafstand van de buisleidingen ligt. De risico's als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormen derhalve geen aandachtspunt voor het planvoornemen.

Conclusie

Externe veiligheid speelt in dit plan dan ook geen rol, waardoor nader onderzoek niet nodig is. Het plan is op het vlak van externe veiligheid uitvoerbaar.

3.7 Geluid

Beleidskader

Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawaai, wegverkeerslawaai en luchtverkeerslawaai. De Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet kennen grenswaarden voor geluid. Bepaalde geluidgevoelige objecten mogen alleen worden toegelaten als zij geen ontoelaatbare geluidsbelasting ondervinden. Daartoe moeten op grond van artikel 3.3.1 Besluit ruimtelijke ordening zones in het bestemmingsplan worden opgenomen rond geluidbronnen. Het bestemmingsplan moet de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen gelegen binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder aangeven. Als een bepaalde bestemming en/of een bepaalde geluidsbron niet in de Wet geluidhinder of Luchtvaartwet is geregeld, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening toch een akoestische afweging gemaakt worden. De Wet geluidhinder geeft mogelijkheden om een hogere waarde vast te stellen voor wegverkeer, railverkeer en industrielawaai.

Wegverkeerslawaai

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

De breedte van deze zone is afhankelijk van:

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

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

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

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

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

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

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

Relatie met initiatief

In maart 2022 is door GeluidMeesters BV een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd om te bepalen of de te realiseren woning voldoet aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder (zie Bijlage 7 Akoestisch onderzoek).

De geluidbelasting als gevolg van het verkeer overschrijdt de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden op de zuid- en westgevel. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB Lden wordt niet overschreden. Redelijkerwijs zijn er geen doelmatige en/of effectieve maatregelen in de vorm van bron en overdracht mogelijk om de geluidbelasting te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde. Het bevoegd gezag dient dan ook de hogere waarden vast te stellen. De vast te stellen hogere waarde bedraagt als gevolg van het verkeer ten hoogste 51 dB Lden.

Conclusie

Geluid is geen belemmering voor de realisatie van de vrijstaande woning. Wel dient een hogere grenswaarde te worden vastgesteld.

3.8 Luchtkwaliteit

Beleidskader

De 'Wet milieubeheer' is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal een ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- < 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Relatie met initiatief

Hiervoor zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggende ontwikkeling 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Het vorenstaande wordt tevens bevestigd door de NIBM-tool. De toename van het aantal verkeersbewegingen is 30 verkeersbewegingen per weekdag. Op basis hiervan is een berekening gemaakt met de NIBM-tool, waarvan het resultaat in figuur 3.5 is weergegeven.

Opgemerkt wordt dat het aandeel vrachtverkeer op 0% is gezet, aangezien het voornemen uitsluitend de functie 'wonen' betreft.

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

Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		16,3
Aandeel vrachtverkeer		0,1%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 3.5: Berekening NIBM-tool luchtkwaliteit

Uit de berekening blijkt dat voorliggend plan 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Vervolgonderzoek naar effecten op de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk. Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

Conclusie

Dit aspect is geen belemmering voor het plan.

3.9 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

Milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) in de directe omgeving van zogenoemde milieuhinder gevoelige bestemmingen (zoals wonen) kunnen hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals dat uitgangspunt is van de Wro, dient te worden aangetoond dat ter plaatse van milieuhinder gevoelige bestemmingen sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat'.

VNG-publicatie 'Bedrijven & milieuzonering'

Om niet alle ontwikkelingen bij voorbaat te onderwerpen aan een onnodig langdurig en kostbaar onderzoek is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uitgebracht. Deze uitgave maakt gebruik van het principe 'functiescheiding'. Door voldoende afstand aan te houden tussen nader bepaalde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige bestemmingen kan eenvoudigweg in veel gevallen worden aangetoond dat sprake is een 'goed woon- en leefklimaat'. De VNG-publicatie betreft zgn. pseudowetgeving (geen wetgeving maar een algemeen door de rechter aanvaarde methode).

De VNG-publicatie maakt gebruik van een basiszoneringslijst waarin voor nader gedefinieerde bedrijfscategorieën richtafstanden zijn bepaald. Een richtafstand wordt beschouwd als de minimaal aan te houden afstand tussen een milieubelastende activiteit en de milieuhinder gevoelige bestemming waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van milieubelastende (bedrijfs)activiteiten betreffende geluid, geur, stof en gevaar redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De genoemde maten zijn indicatief; met een goede motivering kan hiervan worden afgeweken.

Naast de gegeven richtafstanden hanteert de VNG-publicatie twee omgevingstypen, namelijk: een rustige woonwijk/buitengebied en een gemengd gebied. In een rustige woonwijk of buitengebied (omgevingstype 1) wordt functiescheiding nagestreefd. Tussen milieuhinder gevoelige functies en bedrijven dient de minimaal aan te houden 'richtafstand' in acht te worden genomen. In geval van een gemengd gebied (omgevingstype 2), waar sprake is van functiemenging, kan een verkleinde richtafstand worden gehanteerd. In tegenstelling tot rustige woongebieden worden in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van milieuhinder gevoelige functies acceptabel geacht. De richtafstand mag in deze gebieden met één afstandsstap worden verkleind (10 meter behorende bij milieucategorie 1 wordt 0 meter, 30 meter van milieucategorie 2 wordt 10 meter van milieucategorie 1, etc.).

Relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk en buitengebied	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

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn

Relatie met initiatief

In dit geval zijn in de directe omgeving een agrarisch bedrijf en 2 bedrijven aanwezig waardoor het plangebied aan te merken is als een 'gemengd buitengebied'. Aan de hand van de hiervoor genoemde regeling is onderzoek gedaan naar de nieuwe situatie. Zoals hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe bestemming gerealiseerd wordt. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

Externe werking

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

Bedrijven in de directe omgeving in relatie tot het plan

In de omgeving van de planlocatie bevinden zich enkele bedrijven en een agrarische bouwvlak.



Figuur 3.6: Overzicht bedrijven (planlocatie:rode cirkel)

	Adres	Soort bedrijf	Milieucategorie	Afstandseis (gemengd)	Werkelijke afstand tot woning
1	Weerdhuisweg 19	Loonwerkbedrijf	3.1	30 meter	65 meter
2	Weerdhuisweg 15	Melkveebedrijf	3.2	50 meter	170 meter
3	Weerdhuisweg 11	Autobedrijf	2	10 meter	220 meter

Uit de tabel blijkt dat geen van de bedrijven vanwege de afstand een belemmering zijn voor de realisatie van de extra woning. Daarnaast geldt dat er al woningen gelegen zijn binnen de geldende afstanden.

Ook lijkt uit 3.6 dat vanuit het aspect externe veiligheid de verkoop van lpg aan de Weerdhuisweg 11 geen belemmering is voor het plan.

De bedrijven worden dan ook niet gehinderd in hun bedrijfsvoering.

Kattenpension, trimsalon en cattery in relatie met de bestaande en nieuwe woning

Gelet op de aard en (kleinschalige) omvang van de activiteiten en de bijbehorende geringe geluids- en geurniveaus die met een goede bedrijfsvoering voor het houden en fokken van katten en trimmen van honden zijn te verwachten, kan redelijkerwijs worden aangesloten bij de richtafstanden van milieucategorie 1 (maximaal 10 meter). Met een afstand tot een gevoelig objecten van 10 meter wordt dan een toereikend woon- en leefklimaat gewaarborgd. Aangezien er sprake is van een 'gemengd' gebied wordt de richtafstand 0 meter. Beide woningen komen op een afstand van minimaal 10 meter. De voorgenomen activiteiten vormen dan ook geen belemmering voor de woningen.

Bovenstaand wordt onderbouwd door:

- gemiddeld 11 bezoekers per dag voor de trimsalon en kattenpension;

- katten veroorzaken geen of weinig geluidsoverlast;
- onaangename geuren worden voorkomen doordat regelmatig de kattenbakken en dierenverblijven worden gereinigd;
- hondentrimsalon wordt gescheiden gehouden van de katten.

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

3.10 Verkeer en parkeren

Om te bepalen of het plan geen negatieve effecten heeft op omliggende wegen en de parkeersituatie, wordt in deze paragraaf de effecten beschreven van het plan op het verkeer en parkeersituatie. Voor parkeren wordt getoetst aan de voor het plangebied geldende parkeernormen.

Verkeer

De woning en het kattenpension zullen voor een lichte toename van het aantal verkeersbewegingen zorgen. Bij een gemiddelde van 8 vervoersbewegingen per woning per etmaal, worden er 8 bewegingen per dag gegenereerd.

Uit het bedrijfsplan van de initiatiefnemer blijkt dat er op jaarbasis 400 katten aanwezig zullen zijn. Sommigen brengen meer dan 1 kat in het pension, daarom is in de berekening uitgegaan van 390. Uitgaande van een verblijf van gemiddeld 10 dagen resulteert dit in $(2 \times 2 \times 390)/365$ is maximaal 4,3 verkeersbewegingen per dag.

Daarnaast vinden er circa 320 trimbeurten per jaar plaats. Dit resulteert in 1.280 verkeersbewegingen per jaar, wat neerkomt op 3,5 verkeersbewegingen per dag.

De cattery (7 kittens per jaar) levert naar verwachting 28 verkeersbewegingen op, wat neerkomt op 0,077 verkeersbewegingen per dag.

Leveranciers zullen benodigde goederen aanleveren. Naar verwachting levert dit 48 verkeersbewegingen per jaar op, wat neerkomt op 0,13 verkeersbewegingen per dag.

Totale aantal verkeersbewegingen wordt dan 8,2 (woning) + 4,3 (kattenpension) + 3,5 (trimsalon) + 0,077 (cattery) + 0,13 (leveranciers) = 16,2 verkeersbewegingen per dag. Dit is voor de omliggende wegen geen enkel probleem.

Parkeren

Op basis van de parkeernota Dalfsen moeten er voor een vrijstaande woning 2,4 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Voor het kattenpension is er vanuit gegaan dat er 2 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Totaal zijn dus afgerond 5 parkeerplaatsen noodzakelijk.

Op eigen erf worden 5 parkeerplaatsen gerealiseerd waardoor voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn (zie figuur 3.7).



Figuur 3.7: Overzicht parkeren)

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect verkeer en parkeren.

3.11 Water

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

Algemeen

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

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan met het invullen van de digitale watertoets (zie Watertoets). Het watertoetsresultaat betreft de 'korte procedure'. Het waterschap gaat akkoord met uw plan, mits u voldoet aan de uitgangspunten uit de standaard waterparagraaf met bijbehorende aanvullende adviezen.

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.

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1.500 m². Binnen het plangebied is geen sprake

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

Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

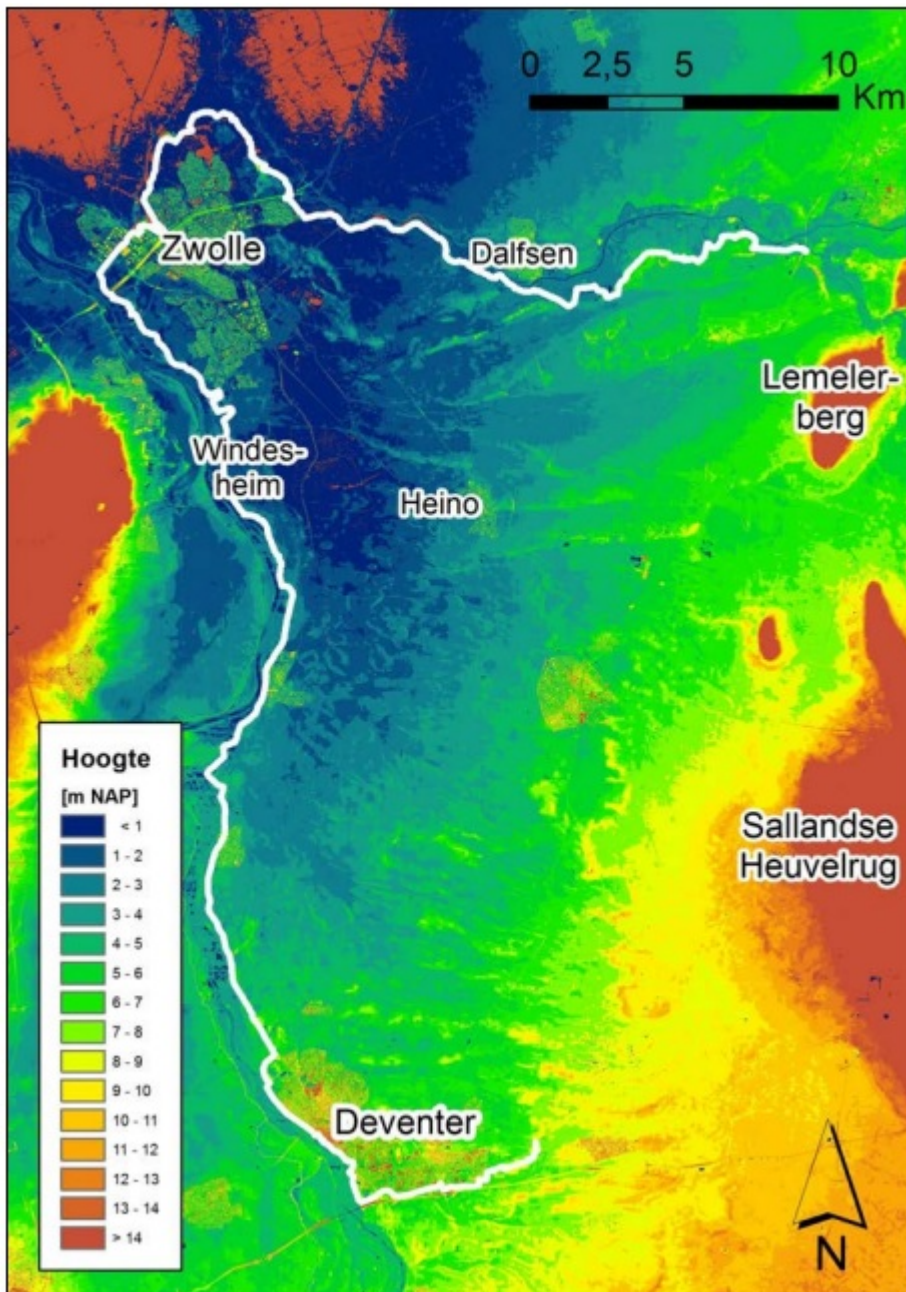
Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening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

Planspecifiek:

Het hemelwater wordt geïnfilteerd in de bodem of afgevoerd naar een wadi, bij de omgevingsaanvraag zal worden aangegeven welke keuze wordt gemaakt. Om dit water ook daadwerkelijk schoon te houden, wordt bij de bouw rekening gehouden met het gebruik van niet-uitloobare materialen, zoals opgenomen in de bouwwetgeving.

Overstromingsparagraaf

Uit figuur 3.8 blijkt dat er geen is sprake van overstromingsrisico's. Het plangebied ligt niet binnen overstroombaar gebied.



Figuur 3.8: Hoogteligging van het dijkringgebied

Conclusie

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is op de hoogte gesteld van de ontwikkeling met het invullen van de digitale watertoets. Het watertoetsresultaat betreft 'geen waterschapsbelang'. Voor het beschreven beleid en het overstromingsrisico zijn geen belemmeringen voor de beoogde erftransformatie. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan. Het aspect waterhuishouding vormt geen beperking voor het initiatief.

3.12 Kabels en leidingen

3.12.1 Algemeen

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

3.12.2 Onderzoek

Aardgastransportleidingen

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

Hoogspanningsleidingen

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

Rioolleidingen

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

Watertransportleidingen

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

Straalverbindingen

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

Kabels en niet planologisch relevante leidingen

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

3.12.3 Conclusie

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

3.13 MER-toets

3.13.1 Algemeen

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

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan); Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3); Er ontstaat een

m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).

- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4); Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

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

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). In het geval dat een activiteit wel genoemd staat in de D-lijst maar onder de genoemde drempelwaarde blijft, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

3.13.2 Onderzoek

3.13.2.1 *Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming*

Bij elke activiteit die een extra stikstofdepositie met zich meebrengt, dient te worden getoetst of er sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000 gebieden. In dit geval gaat het om de ontwikkeling van één woning en kattenpension, welke circa 26 extra verkeersbewegingen met zich meebrengt. Wanneer er verwacht wordt dat er sprake is van significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden, dient een passende beoordeling te worden opgesteld. Tevens zal er dan een berekening naar de stikstofdepositie benodigd zijn.

In dit geval ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Vecht- en Beneden Reggegebied' op een afstand van circa 3,71 kilometer.

In augustus 2022 is daarom nagegaan of er sprake is van stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden (zie Bijlage 4). Uit de AERIUS-berekeningen voor het beschouwde plan komt naar voren dat in de gebruiksfase, géén sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden (<0,00 mol/ha/jr).

3.13.2.2 *Drempelwaarden Besluit m.e.r.*

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

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

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

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

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

waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

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

3.13.3 Conclusie

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

3.14 Conclusie

Het initiatief is getoetst aan de relevante ruimtelijke en milieukundige aspecten. Daaruit blijkt dat het plan uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Huidige situatie

Het plangebied vormt een deel van een woenerf en bestaat uit bebouwing, agrarisch cultuurgrond, erfverharding en zonnepanelen. De bebouwing vormt een hooiberg die beschikt over gemetselde buitengevels. De hooiberg beschikt deels over een dakpannen gedekt dak en deels over een rieten dak. Het agrarisch cultuurgrond, is in gebruik als grasland en bestaat uit een soortenarme vegetatie van raairgas. Ten noorden van de hooiberg liggen enkele zonnepanelen.



Figuur 4.1: Foto's bestaande situatie

Figuur 4.2 geeft de bestaande situatie weer



Figuur 4.2: Schematische weergave van de bestaande situatie

4.2 Toekomstige situatie

Het plangebied bestaat uit het perceel aan de Weerdhuisweg 36 in Lemelerveld en is kadastraal bekend gemeente Dalfsen, sectie U nummers 686 en 687 (deels) (zie figuur 4.3).



Figuur 4.3: Uitsnede kadastrale kaart

Het plangebied, ten zuiden van 'Kanaaldijk - Noord', ligt aan de Weerdhuisweg, de

verbindingsweg vanaf de Lemelerveldseweg naar de woonkern Lemelerveld.

Gewenste situatie

De wens is om in de bestaande opstallen (hooiberg) aan de Weerdhuisweg een kattenpension te realiseren en circa 8 honden per week te trimmen. Binnen de huidige bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'Kantoor' is dit niet toegestaan. Om het kattenpension hier toe te staan moet de functieaanduiding 'Specifieke vorm van bedrijf - kattenpension' toegevoegd worden. Om deze functieaanduiding toe te voegen moet het bestemmingsplan gewijzigd worden. In artikel 3.8.1 onder 'e' wordt beschreven dat het burgemees ter en wethouders bevoegd zijn om de bestemming te wijzigen ten behoeve van agrarische verwante bedrijven zoals een kattenpension. Daarnaast bestaat de wens om op basis van het gemeentelijke 'Sloop voor kansen' beleid een extra woning realiseren. Hiertoe is een erfinrichtingsplan opgesteld, deze vindt u in figuur 4.4.



Figuur 4.4: Schematische weergave gewenste situatie

Op basis van advies van Het Oversticht is een landschappelijk erfinrichtingsplan opgesteld voor de gewenste ontwikkeling (zie Bijlage 1). In figuur 4.5 wordt de landschappelijke inrichting nader toegelicht.



Figuur 4.5: Overzicht landschappelijke inpassing

Legenda figuur 4.5

1. Landschapshaag esdoorn 40%, 20% liguster, 15% sporkehout, 20% haagbeuk, en 5% gelderse roos.
2. Solitaire niet lekkende linde.
3. Plantvak met enkele struiken zoals vinderstruik en boerenjasmijn met langs zuidzijde beukenhaag.
4. Parkeerplaats van bestaand hergebruikt materiaal, parkeerplaats in grasbetonstenen of grind. ruimte voor 3 bezoekersparkeerplaatsen.
5. Plantvak met solitaire sierkers (soort ntb) omgeven door beukenhaag.
6. Boomgaard met drie fruitbomen, half hoogstam.
7. Parkeerplaats van bestaand hergebruikt materiaal, parkeerplaats in grasbetonstenen of grind. Ruimte voor 2 bewonersparkeerplaatsen.
8. Transparante overgang naar achtergelegen weide.
9. Lage wintergroene haag liguster als scheiding tussen tuinzone en open tuin.
10. Locatie voor verplaatsing bestaande zonnepanelen op maaiveld gelegen;
11. Aanvulling bestaande tuin tot aan nieuwe erfgrens.
12. Boeiende struikgroep passend bij tuin woning;
13. Kattenren passend bij uitstraling hooimijt, dichte wand naar wegzijde ingepast met groen.
14. Plantvak met soorten zoals stokroos, ijzerhard (insect aantrekkende vaste planten) en enkele struiken zoals vinderstruik, boerenjasmijn en sering.
15. Bestaande tuin.

De nieuwe woning komt op 10 meter ten noorden van de hooiberg. De zonnepanelen die daar nu liggen worden verplaatst en komen te liggen ten noorden van de aanwezige vijver. Tevens worden er extra zonnepanelen ten behoeve van de nieuwe woning aangebracht. De huidige woonbestemming wordt aan de noordzijde ten behoeve van de nieuwe woning uitgebreid. Het totale bestemmingsvlak 'Wonen' wordt per saldo niet vergroot, doordat elders het bestemmingsvlak wordt verkleind (zie verbeelding).

De ontsluiting ten behoeve van de nieuwe woning en voor de bezoekers van het kattenpension en de trimsalon vindt plaats via de bestaande ontsluiting aan de westzijde van het plangebied.

Parkeren ten behoeve van de nieuwe woning en bezoekers van het kattenpension wordt op eigen terrein gerealiseerd (zie ook 3.10).

Om de nieuwe woning van maximaal 750 m³ te realiseren op basis van de regeling 'Sloop voor kansen', wordt landschap ontsierende bebouwing gesloopt. Daartoe wordt aan de Molenhoekweg 8 te Dalfsen 850m² landschapontsierende bebouwing met asbest dak gesloopt. In totaal wordt op de slooplocatie circa 1.825 m² landschapontsierende bebouwing gesloopt (zie figuur 4.6).



Figuur 4.6: Overzicht te slopen bebouwing Molenhoekweg 8 in Dalfsen

Deze transformatie biedt het erf mogelijkheden voor een duurzaam behoud van het agrarisch landschap. Door de functietoekenning blijven de bestaande opstallen behouden en krijgt het een geschikte vervolgfunctie. Hiermee wordt voorkomen dat voormalig agrarische bedrijfsgebouwen leeg komen te staan. Door de inpassing van het nieuwe erf in het landschap en het versterken van de kwaliteiten door aanplanting is het plan in overeenstemming met de Kwaliteit Impuls Groene Omgeving.

Het kattenpension past in de omgeving. Hiermee past het initiatief zowel functioneel als ruimtelijk.

Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

5.1 Opzet van de regels

5.1.1 Algemeen

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

5.1.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (artikel 1)

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

- Wijze van meten (artikel 2)

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

5.1.3 Bestemmingsregels

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

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

In paragraaf 5.2 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:

- Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

- Artikel 7 Algemene gebruiksregels

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

- bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- Artikel 8 Algemene aanduidingsregels
In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven. Deze benoemen de verschillende aanduidingen welke van toepassing zijn op het plangebied.
- Artikel 9 Algemene bouwregels
In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. Deze regels gaan in op de bouwregels ten aanzien van kleinschalige windturbines.
- Artikel 10 Algemene afwijkingsregels
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- Artikel 11 Algemene procedureregels
In dit artikel worden procedureregels voor het stellen van een nadere eis beschreven.
- Artikel 12 Algemene wijzigingsregels
In dit artikel wordt de bevoegdheid van burgemeesters en wethouders beschreven.
- Artikel 13 Overige regels - Algemeen
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.
- Artikel 14 Overige regels - Vellen houtopstanden
In dit artikel wordt het kapverbod en herplant plicht nader beschreven.
- Artikel 15 Overige regels - Parkeren
In dit artikel wordt aangegeven hoe om te gaan met de verkeers- en parkeerruimtes op het erf.

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Artikel 3 Agrarisch met waarden

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, waarbij geen bebouwing is toegestaan.

Artikel 4 Wonen

Aan het bestemmingsvlak van het plangebied is de bestemming 'Wonen' toegekend. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aanhuisverbonden beroep, bed & breakfast, de waterhuishouding, cultuurhistorische waarden met daarbij behorende bebouwing, tuinen en erven. Tevens wordt op de locatie een kattenpension mogelijk gemaakt.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 6

Op basis van het archeologiebeleid zijn de relevante dubbelbestemmingen overgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

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

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

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

- een oppervlakte beslaan van ten hoogste 5.000 m²;
- een diepte hebben van ten hoogste 30 cm onder maaiveld;
- reeds in uitvoering zijn op tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Hoofdstuk 6 Economische-en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeente tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd. De kosten voortvloeiende uit de ontwikkeling komen voor rekening van initiatiefnemer. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin tevens het risico op planschade is meegenomen. Hiermee is het kostenverhaal voor de gemeente volledig verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich voornamelijk woningen, een agrarische bedrijf en twee bedrijven. Belanghebbenden in de directe omgeving van het plangebied zijn door initiatiefnemer op de hoogte gesteld van dit initiatief. Omwonenden staan positief tegenover het plan.

Hoofdstuk 7 Vooroverleg en inspraak

7.1 Vooroverleg

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

Het Rijk

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

De provincie

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

Het waterschap

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap. Het watertoetsresultaat betreft 'Korte procedure'. Voor het beschreven beleid en het overstromingsrisico zijn geen belemmeringen voor de beoogde erftransformatie. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan. Het aspect waterhuishouding vormt geen beperking voor het initiatief.

Hoofdstuk 8 Zienswijzen en kennisgeving

Het ontwerpbestemmingsplan heeft volgens artikel 3.8 lid 1 Wro gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze ten aanzien van dit bestemmingsplan kenbaar maken. Binnen deze periode is er geen zienswijze ingediend.