

**25e herziening Chw
bestemmingsplan Kernen
gemeente Dalfsen 2016,
Koesteg 2A en 4**

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	3
1.3 De bij het plan behorende stukken	4
1.4 Geldende bestemmingsplannen	4
1.5 Opbouw toelichting	8
Hoofdstuk 2 Beleid	9
2.1 Rijksbeleid	9
2.2 Water	11
2.3 Natuur	13
2.4 Provinciaal beleid	14
2.5 Gemeentelijk beleid	23
Hoofdstuk 3 Onderzoek	26
3.1 Beschrijving van de huidige situatie	26
3.2 Onderzoeken	26
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	49
Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels	55
5.1 Algemeen	55
5.2 Verantwoording van de regels	56
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	59
Hoofdstuk 7 Vooroverleg, inspraak en zienswijzen	60
7.1 Vooroverleg	60
7.2 Inspraak	60
7.3 Zienswijzen	60

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het de percelen aan de Koesteeg 2A en 4 te Dalfsen (hierna: plangebied). Op dit moment bestaat het perceel 2A uit een onbebouwd landschappelijke kavel. Ter plaatse van de Koesteeg 4 is momenteel de Natuurboerderij Lindehoeve gevestigd met een hoofdgebouw en diverse schuren, dierenverblijven en een moestuin.

De initiatiefnemers willen een bestaande gebouw op het perceel aan de Koesteeg 4 gaan uitbreiden zodat zich hierin de Vechtdal Brouwerij kan vestigen, die momenteel elders in Dalfsen is gevestigd. Tevens zullen de bestaande dierenverblijven op dit perceel worden uitgebreid. Alle functies die momenteel in de Lindehoeve zijn gevestigd worden daarbij behouden en versterkt door een sociaal programma dat voortvloeit uit de vestiging van de Brouwerij op dit perceel. Daarnaast willen de initiatiefnemers het perceel Koesteeg 2A transformeren naar een perceel met één bedrijfswoning en enkele zorg-vakantiewoningen (Bed & Breakfast (B&B)) (hierna: zorgpark). Dit alles wordt gerealiseerd onder de noemer 'Poort van Noord'.

Het plangebied ligt niet in het buitengebied, maar ligt op een bijzondere locatie aan de rand van Dalfsen en vraagt om inzet van ruimtelijke kwaliteit. De ontwikkelingen worden in samenhang ontwikkeld. Om de ontwikkelingen op juiste wijze op elkaar te kunnen laten aansluiten, is er behoefte om de ontwikkelingen gezamenlijk op te pakken.

De voorgenomen ontwikkelingen zijn in strijd met het geldende bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan 1e Verzamelplan Kernen gemeente Dalfsen 2016". Met een herziening van het bestemmingsplan kan het voornemen mogelijk gemaakt worden.

Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders voor het initiatief en deze toelichting toont aan dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het gebied aan de Koesteeg 2A-4 en ligt aan de noordzijde van de noord-zuid georiënteerde hoofdroute door Dalfsen. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Dalfsen, sectie Q, nummers 1527, 1528 en 1830. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van Dalfsen en de directe omgeving weergegeven. De Koesteeg 4 betreft het noordelijke deel van het plangebied en 2A het zuidelijke onbebouwde deel en zijn gezamenlijk rood omlijnd in onderstaande afbeelding.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "25e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Koesteege 2A en 4" bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting en bijbehorende bijlagen;
- verbeelding met identificatienummer NL.IMRO.0148.DKernen2016hz25-on01;
- regels en bijbehorende bijlage.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden en bouwwerken aangegeven. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van de onderzoeken en de beschrijving van de planopzet zijn vermeld.

1.4 Geldende bestemmingsplannen

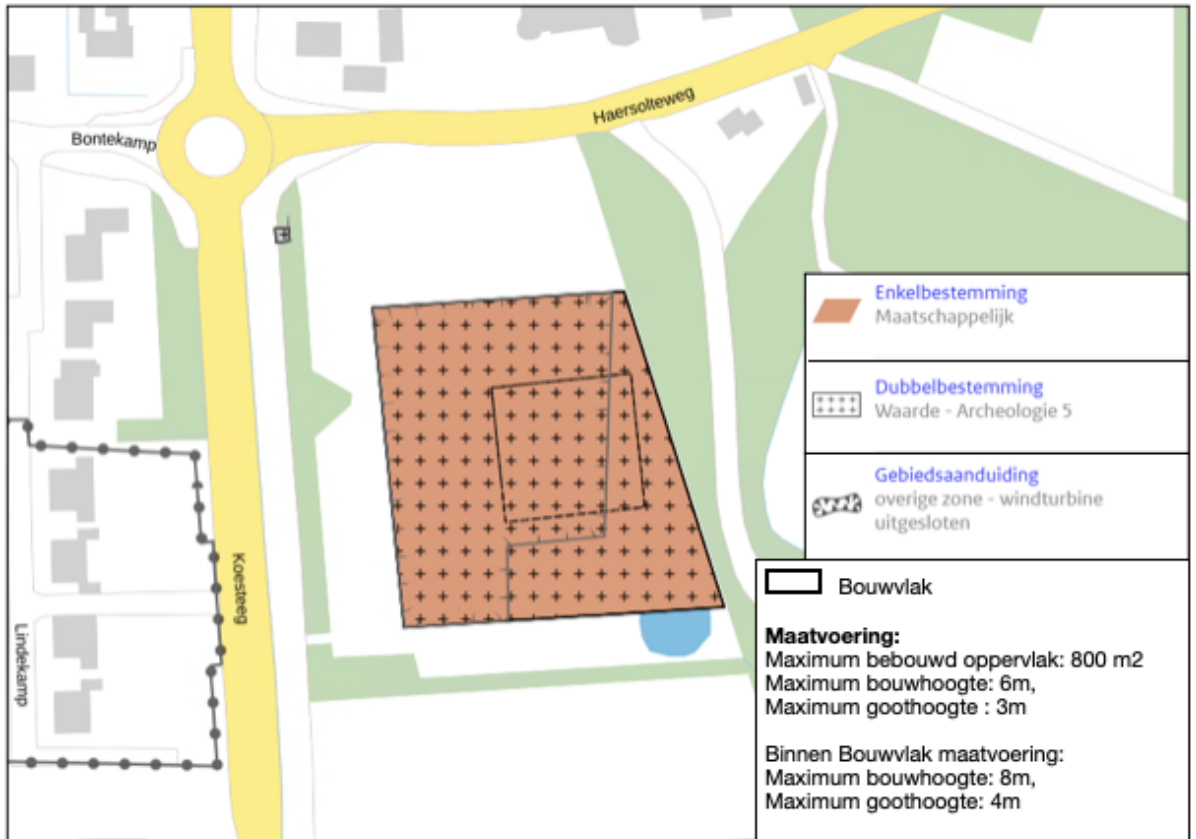
1.4.1 Algemeen

Het plangebied bevindt zich binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan 1e Verzamelplan Kernen gemeente Dalfsen 2016" en is vastgesteld op 17 december 2018.

In afbeelding 1.2 en afbeelding 1.3 zijn uitsneden van de verbeeldingen van deze bestemmingsplannen opgenomen, het plangebied is hierin indicatief aangegeven met de rode omlijning. Het verzamelplan (afbeelding 1.3) gaat over een deel van het plangebied.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016"
 (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Afbeelding 1.3: Uitsnede verbeelding "Chw bestemmingsplan 1e Verzamelplan Kernen gemeente Dalfsen 2016" (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Het "Chw bestemmingsplan 1e Verzamelplan Kernen gemeente Dalfsen 2016" is een herziening van de regels en deels de verbeelding van het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016" zoals is vastgesteld door de gemeenteraad van Dalfsen op 26 juni 2017 en voor zover sindsdien is herzien.

Wel moet de verbeelding van beide plannen in samenhang geraadpleegd worden. Op basis van de verbeelding behorend bij het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016" zijn de gronden binnen het plangebied voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk' en 'Recreatie'. Tevens gelden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' en de Gebiedsaanduiding 'overige zone - windturbine uitgesloten'. Binnen de bestemming 'Recreatie' liggen enkele bouwvlakken en gelden de functieaanduidingen: 'specifieke vorm van recreatie - beeldentuin', 'erf', 'parkeerterrein' en 'bedrijfswoning'. Voor de bedrijfswoning is een gevellijn aanwezig. In afbeelding 1.2 zijn de locaties van de functieaanduidingen met nummers aangegeven.

Op basis van het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan 1e Verzamelplan Kernen gemeente Dalfsen 2016" zijn een deel van de maatschappelijke gronden binnen het plangebied voorzien een aangepast bouwvlak en de maatvoeringen: 'maximum bouwhoogte: 8m, maximum goothoogte: 4m', 'maximum bouwhoogte: 6m, maximum goothoogte: 3m' en 'maximum bebouwd oppervlak: 800 m²'.

Hierna wordt nader in gegaan de op de geldende (dubbel)bestemmingen en de verschillende aanduidingen.

Bestemming 'Maatschappelijk'

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen, erven, terreinen, kunstobjecten, parkeer-, waterhuishoudkundige- en groenvoorzieningen. Er mogen alleen bouwwerken voor de bestemming worden gebouwd. Een gebouw mag alleen binnen een bouwvlak worden gebouwd, waarbij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingsoppervlak (m²)' de oppervlakte van de totale bebouwing niet meer dan de aangegeven maximum oppervlakte (800 m²) bedraagt. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' bedraagt de goothoogte van een gebouw maximaal de aangegeven goothoogte (3m en 4m). Ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte van een gebouw maximaal de aangegeven bouwhoogte (8m en 6m);

Bestemming 'Recreatie'

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor het bedrijfsmatig exploiteren van recreatief nachtverblijf, een atelier-/expositieruimte, het houden van workshops en lezingen, dagrecreatie, een binnenerf met een theetuin ter plaatse van de aanduiding 'erf', een parkeerterrein voor ten minste 12 motorvoertuigen ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - beeldentuin', is uitsluitend extensieve recreatie en een beeldentuin toegestaan die openbaar toegankelijk is. Tevens zijn de gronden bestemd voor de instandhouding van het bestaande reliëf en waterhuishoudkundige voorzieningen met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen en verhardingen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' één bedrijfswoning is toegestaan. De voorgevel van de beheerders-/bedrijfswoning moet hoofdzakelijk in en evenwijdig aan de gevellijn ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' worden gebouwd.

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en vaststelling van archeologische waarden. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij ontwikkelingen met een oppervlakte van meer dan 2.500 m² waarbij sprake is van graafwerkzaamheden dieper dan 50 centimeter.

Gebiedsaanduiding 'overige zone - windturbine uitgesloten'

Windturbines zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - windturbine uitgesloten'.

1.4.3 Strijdigheid

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het herinrichten van een maatschappelijk gebied zodat het vestigen van de brouwerij mogelijk wordt gemaakt en tevens de dierenverblijven kunnen worden vernieuwd en uitgebreid. Het recreatiegebied wordt heringericht ten behoeve van zorg-vakantiewoningen en een bedrijfswoning en zal maatschappelijke mogelijkheden krijgen naast de bestaande recreatiebestemming. De huidige bouw- en gebruiksregels van de bestemmingen bieden niet het juiste juridisch-planologische kaders om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In deze plantoelichting wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Opbouw toelichting

Het beleidskader in algemene zin is opgenomen in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op alle onderzoekaspecten. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting op de regels gegeven. Een beschouwing over de economische uitvoerbaarheid is beschreven in hoofdstuk 6. De maatschappelijke uitvoerbaarheid komt aan de orde in hoofdstuk 7.

Hoofdstuk 2 **Beleid**

2.1 **Rijksbeleid**

2.1.1 **Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

2.1.1.1 *Algemeen*

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

2.1.1.2 *Vier prioriteiten*

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

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

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

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

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

3. Sterke en gezonde steden en regio's

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

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

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

tegengegaan.

2.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

2.1.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR (voorganger NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen.

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

Bij het beschrijven van de behoefte moet worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

2.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Nationale Omgevingsvisie laat zich niet specifiek uit over lokale ontwikkelingen zoals opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de visie.

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna 'Ladder') is van toepassing op bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo.

Op voorliggende ontwikkeling is onder andere de overzichtsuitspraak ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724 van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-voeropervlakte groter dan 500 m² er in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling en er getoetst moet worden aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking.

In voorliggend geval is sprake van de bestaande functie maatschappelijke natuurboerderij uit te breiden met een brouwerij. Daarnaast is het voornemen om het naastgelegen recreatieperceel te herinrichten tot een zorgpark en het totale gebied op elkaar en op de omgeving aan te laten sluiten. Voor het zorgpark geldt dat er momenteel ook al bebouwing is toegestaan en dat het perceel op een andere wijze wordt ingericht en daarmee de bebouwde oppervlakte niet toeneemt. De uitbreiding van de opstallen om de brouwerij mogelijk te maken bij de natuurboerderij is een uitbreiding van circa 525 m², waarmee de Ladder van toepassing is op het voornemen. Daarnaast zullen de dierenverblijven vernieuwd worden.

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Uit jurisprudentie blijkt dat accommodaties voor maatschappelijke functies en recreatie worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Voorliggend geval is een maatschappelijke functie (natuurboerderij) die wordt uitgebreid met een maatschappelijke ambachtelijke brouwerij. Daarnaast krijg de recreatiebestemming ook maatschappelijke mogelijkheden. Zie ook Hoofdstuk 4 voor een nadere toelichting van het voornemen. Hiermee wordt de ontwikkeling beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

Is de stedelijke ontwikkeling 'nieuw'?

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 voorliggend geval is er sprake van de uitbreiding van de natuurboerderij voor het vestigen van een brouwerij. Dit zal plaatsvinden binnen het bouwvlak dat in het huidige bestemmingsplan aanwezig is. Voor een deel van dit bouwvlak geldt een maximum oppervlakte van 800 m². Het overige deel van het bouwvlak bestaat uit circa 1.700 m², waarmee de totale bebouwingsmogelijkheden circa 2.500 m² zijn. De toevoeging van de ambachtelijke brouwerij (circa 525 m²) blijft binnen deze 2.500 m², waarmee er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Een verdere toetsing aan de Ladder is daarmee niet noodzakelijk.

2.2 Water

2.2.1 Kaderrichtlijn Water

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

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

2.2.2 Nationaal Waterplan 2

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

2.2.3 Waterbeleid 21e eeuw

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

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

De trits vasthouden, bergen en afvoeren houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt 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 de waterparagraaf (zie paragraaf 3.2.11) wordt ingegaan op de wateraspecten.

2.2.4 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 waterparagraaf (zie paragraaf 3.2.11) meegenomen.

2.3 Natuur

2.3.1 Vogel- en Habitatrictlijn

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 Habitatrictlijn (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 Habitatrictlijn vertaald in de Flora- en faunawet. Per 1 januari 2017 is deze wetgeving opgenomen in de Wet Natuurbescherming.

2.3.2 Wet natuurbescherming

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

2.3.2.1 Gebiedsbescherming

Met het onderdeel gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming (Wnb) worden waardevolle, kwetsbare Natura 2000-gebieden beschermd. Hiermee voldoet de provincie aan internationale verdragen en de Europese regelgeving voor de beschermde natuurgebieden en beschermde soorten planten en dieren in die gebieden. De provincie Overijssel kent 25 Natura2000-gebieden.

Er is een vergunning nodig als een project of handeling beoogd te worden uitgevoerd 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.

Naast de zogeheten stikstofdepositie kunnen ook andere versturende factoren leiden tot vergunningplicht. Voorbeelden daarvan zijn:

- geluidsbelasting;
- wijziging van grondwaterstanden of –stromen;
- opzetten peil of peilverlagingen;
- aanzuigende werking verkeer;
- uitstoot van schadelijke stoffen;
- lichthinder of versnippering van gebied.

2.3.2.2 Soortenbescherming

De aanwezigheid van veel verschillende planten- en diersoorten in voldoende aantallen, in ecologisch gezonde natuurgebieden, zorgen ervoor dat de natuur tegen een stootje kan. Sommige soorten, zoals vleermuizen, gierzwaluwen, steenuilen en huismussen, zijn kwetsbaar. In een dichtbevolkt land als Nederland is daarom goede bescherming voor de aanwezige natuur belangrijk. Wanneer het met de natuur goed gaat, kunnen 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. 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. We moeten dus zorgvuldig omgaan met onze omgeving. Deze zogenoemde zorgplicht geldt voor iedereen

2.3.3 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 perceelsniveau vastgelegd in de provinciale Omgevingsvisie. De bescherming is geregeld in de provinciale Omgevingsverordening Overijssel.

Paragraaf 3.2.4 gaat in op de voor het plangebied relevante natuuraspecten.

2.4 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie- en de daarbij behorende verordening Overijssel.

2.4.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel, Beken kleur

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

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

25e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Koesteege 2A en 4 (ontwerp)

- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

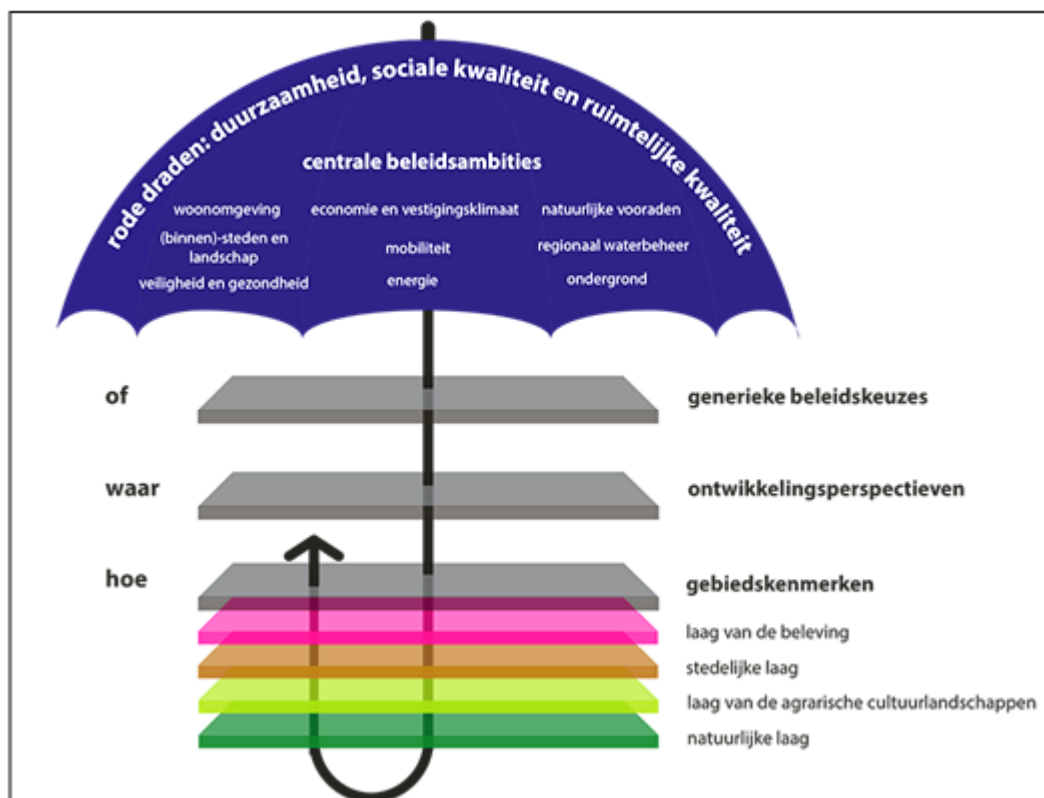
2.4.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Afbeelding 2.1 geeft dit schematisch weer.



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

Hierna worden de lagen nader toegelicht.

Of - generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in ons handelen. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om

basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen.

In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

Waar - ontwikkelingsperspectieven

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

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

Hoe - gebiedskenmerken

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

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

2.4.3 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

2.4.3.1 Generieke beleidskeuzes

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

2.4.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Afbeelding 2.2 bevat een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart.



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

"Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap"

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

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

Toetsing van het initiatief aan de 'Ontwikkelingsperspectieven'

In gebieden binnen dit perspectief wordt de nadruk gelegd op het landschap en het zichtbaar houden van de kenmerken. De locatie is gelegen in een mixlandschap waarin de verschillende functies als wonen, werken en recreatie samen kunnen gaan. De ligging op de overgang van stad naar land, lust en leisure laag, heeft potenties. Woon-, werk-, en recreatiemilieus kunnen met routes en landschappelijke structuren verbonden worden. De ambitie is er op gericht integrale projecten te stimuleren waarin (stedelijke) programma's en landschappelijk raamwerk worden ontwikkeld en gerealiseerd. Nieuwe ontwikkelingen versterken de agrarische cultuurlandschappen. Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van het realiseren van een

brouwerij bij een natuurboerderij. Het perceel wordt in samenhang ontwikkeld met het naastgelegen zorgpark. Hiervoor is door het Oversticht een erfadvies uitgebracht voor beide delen van het plangebied. Hieruit blijkt dat het voornemen een meerwaarde levert voor de omgeving. In Bijlage 1 van deze toelichting zijn deze adviezen opgenomen.

Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap' zich niet verzet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

2.4.3.3 Gebiedskenmerken

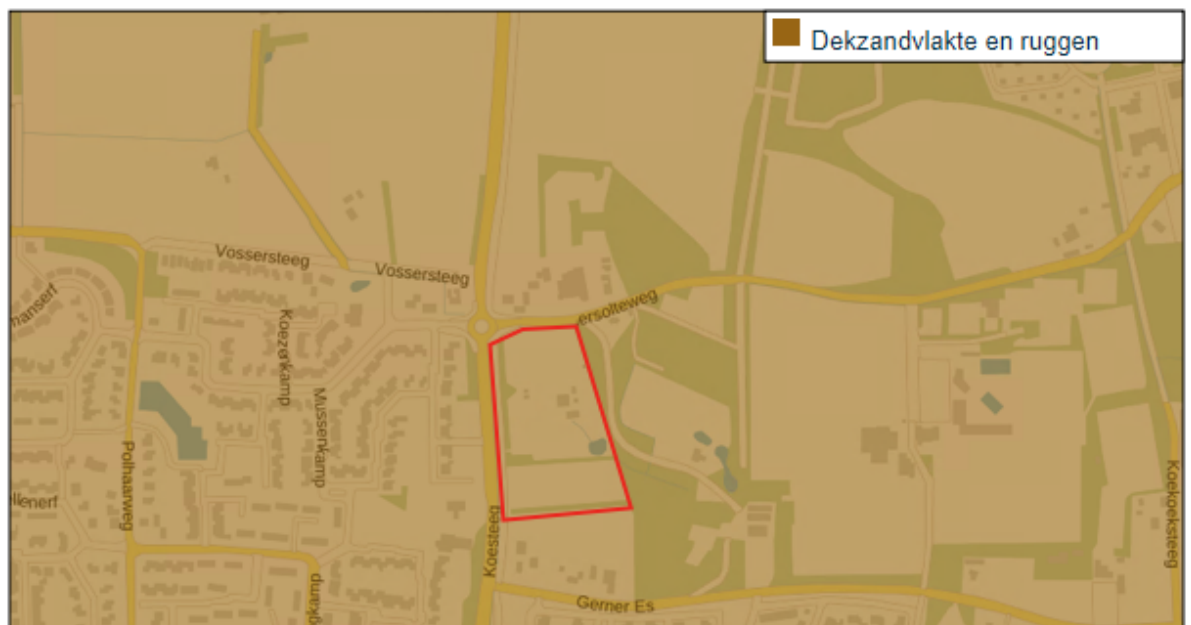
Met behulp van de gebiedskenmerken, de 'Natuurlijke laag', de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap', de 'Stedelijke laag' en de 'Laag van de beleving', wordt de doorwerking van het provinciaal ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de Omgevingsvisie op gebieds- en uitvoeringsniveau geborgd. Bij ieder nieuw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

Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen is van belang dat het plangebied in het landelijk gebied ligt. Dit betekent dat de 'Stedelijke laag' buiten beschouwing kan blijven. Ook raakt het plangebied de 'Laag van de beleving' niet en blijft deze daarom buiten beschouwing.

1. De 'Natuurlijke laag'

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen'. Onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag'. Het plangebied is weergegeven met de rode omlijning.



Afbeelding 2.3 Uitsnede gebiedskenmerken 'Natuurlijke laag' Omgevingsvisie Overijssel
(Bron: provincie Overijssel)

“Dekzandvlakte en ruggen”

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied.

Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

Ter plaatse van het plangebied is niet of nauwelijks nog iets waarneembaar van de oorspronkelijke gebiedskenmerken van de 'Natuurlijke laag'. Dit heeft met name te maken dat het gebied al in gebruik is als natuurboerderij. Door de jaren heeft is de landelijke agrarische setting van de natuurboerderij met het naastgelegen Huize Gerner verweven. Met het voornemen zal dit worden versterkt. Geconcludeerd wordt dat het voornemen geen negatieve gevolgen heeft op de gebiedskenmerken van de 'Natuurlijke laag'.

2. De 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

De 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' beschrijft het palet van agrarische cultuurlandschappen met hun dragende structuren en nederzettingvormen. Deze laag 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. Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Bij de ontwikkeling ervan hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we het agrarisch cultuurlandschap in de loop van de tijd gaan waarderen. Het heeft als 'consumptielandschap' voor bewoners, recreanten en toeristen nieuwe betekenis gekregen. Veel mensen hechten aan de rust, de ruimte, de mogelijkheden om te fietsen, wandelen, etc. en aan de kwaliteit. Vooral de herkenbaarheid, de contrasten en de afwisseling van verschillende landschapstypen worden gewaardeerd. De landschappelijke structuren zijn belangrijke dragers van de biodiversiteit.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Essenlandschap'. Onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'. Het plangebied is weergegeven met de rode omlijning.



Afbeelding 2.4 Uitsnede gebiedskenmerken 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' Omgevingsvisie Overijssel (Bron: provincie Overijssel)

“Essenlandschap”

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliegeronden, – voormalige – heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es (esdorpen en verspreide erven). Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd.

Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

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

De nieuwe bebouwing zal op een zorgvuldige wijze in het landschap wordt ingepast. In de planbeschrijving (zie hoofdstuk 4) wordt hier nader op ingegaan. Bij het bepalen van de landschappelijke inpassingen is bijvoorbeeld aandacht besteed aan het respecteren van het boerenkarakter en de link met het naastgelegen Landgoed Gemer. Zie ook Bijlage 1 van deze toelichting. Daarmee is de ontwikkeling is overstemming met het gestelde in de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

2.4.4 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

In dit geval zijn bij de afweging onder andere de artikelen 2.1.3, 2.1.5, 2.1.6 en 2.12.2 van belang. Op de betreffende artikelen wordt hierna nader ingegaan.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

1. 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;
2. dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “groene omgeving” nader gedefinieerd als: de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied. In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “bestaand bebouwd gebied” nader gedefinieerd als: *de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.*

Toetsing van het initiatief aan Artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik)

Het plangebied ligt aan de rand van Dalfsen naast het landgoed rondom huize Gerner. De locatie is zeer geschikt, omdat dit momenteel al in gebruik is als natuurboerderij. De brouwerij is daar een aanvulling op. Gezamenlijk met het naastgelegen zorgpark zal dit landschappelijk worden ingepast. Daarnaast versterkt het de open groenstructuur vanaf bedrijventerrein ‘Ooster Dalfsen’ naar het buitengebied en draagt bij aan het versterken van het kleinschaliger karakter wat is ingezet. Zie ook Bijlage 1 en Hoofdstuk 4. Het plangebied heeft momenteel al een maatschappelijke bestemming met bijbehorende bebouwing en een recreatieve bestemming. Deze blijven ook behouden. Het voornemen resulteert niet in een nieuw ruimtebeslag op de Groene omgeving.

Geconcludeerd wordt dat artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel zich niet tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling verzet.

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

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.
2. In het kader van 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.
3. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.
4. 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.

Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

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

Toetsing van het initiatief aan Artikel 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit) en 2.1.6 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving)

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is bij deze ontwikkeling van belang op de niveaus van landschap, erf en de gebouwen. De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Knooperven waarop verschillende functies samenkomen kunnen in dit landschap nieuwe kwaliteiten toevoegen. Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes). Op deze plaats wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.1.5 en 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.12.2 Nieuwe recreatiewoningen

1. Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in de bouw van nieuwe recreatiewoningen als:
 - a. er sprake is van een innovatief concept;
 - b. verzekerd is dat recreatiewoningen bedrijfsmatig geëxploiteerd en verhuurd worden en
 - c. de recreatiewoningen in de vorm van een complex van recreatiewoningen worden gerealiseerd.
2. In afwijking van het eerste lid geldt de eis van complexgewijs realiseren van recreatiewoningen niet als:
 - de recreatiewoningen worden gerealiseerd in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, en
 - de nieuwe recreatiewoningen voldoen aan de eisen van bedrijfsmatige exploitatie en verhuur.

Toetsing van het initiatief aan Artikel 2.12.2 (Nieuwe recreatiewoningen)

Het zuidelijke deel van het plangebied is aan te merken als recreatiegebied. Met het voorliggend bestemmingsplan zullen de bebouwingsmogelijkheden qua oppervlakte niet veranderen. De recreatiewoningen zullen voor maatschappelijke doeleinden worden gebruikt. Hiermee is sprake van een innovatief concept. De woningen zullen bedrijfsmatig geëxploiteerd worden en in de vorm van een 'zorgpark' gerealiseerd worden. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met 2.12.2 van de Omgevingsverordening.

2.4.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

De ruimtelijke ontwikkeling in dit bestemmingsplan, is in overeenstemming met het beleid van de provincie Overijssel.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Omgevingsvisie Dalfsen

2.5.1.1 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.

2.5.1.2 Gebiedagenda's

In de omgevingsvisie is de gemeente Dalfsen opgedeeld in deelgebieden. Het plangebied ligt in gebied 2: Variatie rond de Vecht (Dalfsen e.o.). Gebied 2 ligt tussen de N340 en de Vecht en valt uiteen in drie subgebieden, waar de kern Dalfsen er één van is. De kern Dalfsen kan globaal worden onderverdeeld in een gebied met aaneengesloten woonbebouwing, een centrumgebied, een bedrijventerrein en een sport- en verblijfsrecreatiegebied. Vanwege de ligging aan de Vecht ontwikkelde Dalfsen zich in hoofdzaak naar het noorden (tussen de Koesteeg en de Leemculeweg). Oorspronkelijk als een 'barrière', vormt de Vecht nu een zeer waardevol landschappelijke en cultuurhistorische zone waaraan het dorp grotendeels zijn identiteit en bekendheid ontleent. De noord-zuidroute vanaf de Koesteeg, naar de Rondweg en eindigend in de Vechtdijk bij de Blauwe Bogen Brug is een belangrijke verkeersader in het dorp Dalfsen.

2.5.1.3 Subgebied: kern Dalfsen

Als grootste kern in de gemeente heeft Dalfsen een regionale functie. Het winkelgebied, de horeca, de evenementen en het bedrijventerrein zijn van belang voor de leefbaarheid van een groter verzorgingsgebied. Alle gemak en voorzieningen zijn aanwezig. De bestaande regionale functie van de kern Dalfsen wil de gemeente bewaren en versterken.

De waarden die in het subgebied Dalfsen gelden zijn:

- Dorps karakter;
- Veel groen in de kern;
- Op elkaar betrokken/hechte gemeenschap;
- Gezelligheid en levendigheid;
- Cultuurhistorisch waardevol centrum aan de Vecht;
- Breed winkel- en (sport)voorzieningenaanbod;
- Ligging t.o.v. Zwolle.

Op basis van deze waarden zijn de volgende ambities geformuleerd voor het deelgebied 'Variatie rond de Vecht (Dalfsen e.o)':

- Een toekomstbestendige, sociale en gezonde woon- en leefomgeving;
- Aantrekkelijke, leefbare kernen voor iedereen;
- Een eigentijds, aantrekkelijk en onderscheidend landelijk gebied;
- Een lokaal geworteld, vitaal en innovatief ondernemerschap dat goed aangehaakt is op de regio.

2.5.1.4 *Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Dalfsen*

Met het voornemen wordt binnen de kern Dalfsen een ambachtelijke brouwerij mogelijk gemaakt, bestaande dierenverblijven uitgebreid, en een zorgpark ontwikkeld. Dit past binnen de ambities van het betreffende deelgebied, waarbij ontwikkelingen passend moeten zijn in de landschappelijke en ecologische kwaliteiten van het gebied om zo een aantrekkelijke en leefbare kern te creëren. Door de 'Poort van Noord' inrichting (zie Bijlage 1) past het voornemen in het gebied. Daarnaast sluit het voornemen aan bij het lokale ondernemerschap.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling past binnen de omgevingsvisie.

2.5.2 **Externe veiligheidsvisie gemeente Dalfsen**

2.5.2.1 *Geen toename risico's binnen de kern*

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

2.5.2.2 *Aanvaardbaarheid groepsrisico ter beoordeling bestuur*

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

2.5.2.3 *Toetsing van het initiatief aan de 'Externe veiligheidsvisie gemeente Dalfsen'*

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van (relevante) risicovolle inrichtingen. In paragraaf 3.2.5 van deze toelichting wordt nader ingegaan op het aspect externe veiligheid. Hieruit zal blijken dat er op het gebied van externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

2.5.3 **Welstandsnota 2014**

2.5.3.1 *Algemeen*

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

Een ruimtelijke doorvertaling van de missie en visie van de gemeente Dalfsen: 'Bij uitstek Dalfsen'. Hierin is aangegeven dat de gemeente staat voor ruimtelijke kwaliteit. Dalfsen moet een plek uit duizenden zijn, niet een plek als duizenden. De gemeente handhaaft een

kwaliteitsniveau dat uitgaat van de huidige aanwezige gebouwde en ongebouwde kwaliteit, waarbij op sommige plekken de kwaliteit kan worden aangescherpt. Deze hoofddoelstelling is per gebied verder uitgewerkt in het daar geformuleerde welstandsbeleid.

2.5.3.2 Bebouwing in het (openbaar) groen

Het plangebied behoort tot de kern Dalfsen en heeft de specifieke gebiedsindeling 'bebouwing in het (openbaar) groen'. In de kernen bevinden zich diverse gebieden waarin het groen en de bebouwing elkaar versterken. Vaak betreft dit grotere gebouwen in een ruime parkachtige omgeving. Het beleid is erop gericht dat de bebouwing van hoge kwaliteit is omdat deze overal zichtbaar is vanuit de groene open ruimte. Daarnaast zijn de overgangen naar het groen en eventuele andere kleinere bouwwerken eveneens van belang. De beleidsambitie voor dit gebied is hoog. Hier is het de uitdaging om te kiezen voor vernieuwende architectuur met gebruik van duurzame bouwprincipes. Het is daarbij zaak het historische karakter van dit gebied niet uit het oog te verliezen.

2.5.3.3 Bebouwingslinten

Naast de 'bebouwing in het (openbaar) groen' is er ook sprake van 'bebouwingslinten'. De bebouwingslinten zijn meestal gelegen langs de ontginningsassen of de oorspronkelijk uitvalswegen van het dorp. Het betreft dan ook vaak de oudste straten en de oudste bebouwing van het dorp. De dichte concentratie van bebouwing aan beide zijden van de weg en de continuïteit van het lint zijn de belangrijkste kenmerken. De bebouwing varieert in functie en de architectuur is divers. Vaak betreft dit een menging van verschillende architectuurstijlen. Met name de oudere bebouwing is in de loop der tijd verbouwd of vervangen. Inzet is behoud van het oorspronkelijke karakter van de bebouwingslinten. Voor winkelpuien geldt een specifiek beleid. De diversiteit in bouwstijlen karakteriseert het gebied. Nieuwe bebouwing voegt zich daar tussen. Nieuwe en eigentijdse ontwikkelingen zijn dan ook zeker mogelijk. Het gaat er met name om dat zowel wijzigingen aan bestaande bebouwing als nieuwe gebouwen rekening houden met de traditionele schaalgrootte in het gebied. Eventuele eigentijdse vormgeving voegt een laag toe aan de bestaande geschiedenis. Hier is het de uitdaging om te kiezen voor vernieuwende architectuur met gebruik van duurzame bouwprincipes. Het is daarbij zaak het historische karakter van dit gebied niet uit het oog te verliezen.

2.5.3.4 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota 2014

Voor de ontwikkeling is er een terreinplan opgesteld en zijn door het Oversticht adviezen uitgebracht over de wijze waarop het gebied ingericht moet worden, zie Bijlage 1 van deze toelichting. In het plan is rekening gehouden met de samenhang van de bouwwerken op het erf, de verschijningsvorm hiervan, de afstemming met de bestaande bouwwerken in de omgeving en het materiaal en kleurgebruik. Bij de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen wordt het ontwerp getoetst aan de redelijke eisen van welstand.

Hoofdstuk 3 Onderzoek

3.1 Beschrijving van de huidige situatie

3.1.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de noordzijde van de noord-zuid georiënteerde hoofdroute door Dalfsen, de Koesteeg. In de omgeving van het plangebied liggen voornamelijk woningen (westzijde) en het landgoed rondom huize Gerner is aan de oostzijde gelegen.

Het noordelijke deel van het plangebied is voor een deel begrensd met houtwallen en aan de oostzijde een bosrand die de verbinding vormt met het landgoed wat hoort bij huize Gerner. De westzijde - Koesteeg-zijde - is begrensd met een fietspad en een beek. Het zuidelijke deel van het plangebied wordt begrensd met houtwallen.

De huidige kavels bevatten de Natuurboerderij Lindehoeve met een hoofdgebouw en diverse schuren, dierenverblijven en een moestuin. Het zuidelijk deel is een onbebouwde landschappelijke kamer.

In afbeelding 3.1 is een luchtfoto opgenomen, hierin is de huidige situatie van het plangebied weergegeven. Het plangebied is indicatief aangegeven met de rode omlijning.



Afbeelding 3.1 Huidige situatie plangebied (Bron: PDOK)

3.2 Onderzoeken

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

3.2.1 Archeologie & cultuurhistorie

3.2.1.1 Archeologie

Algemeen

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

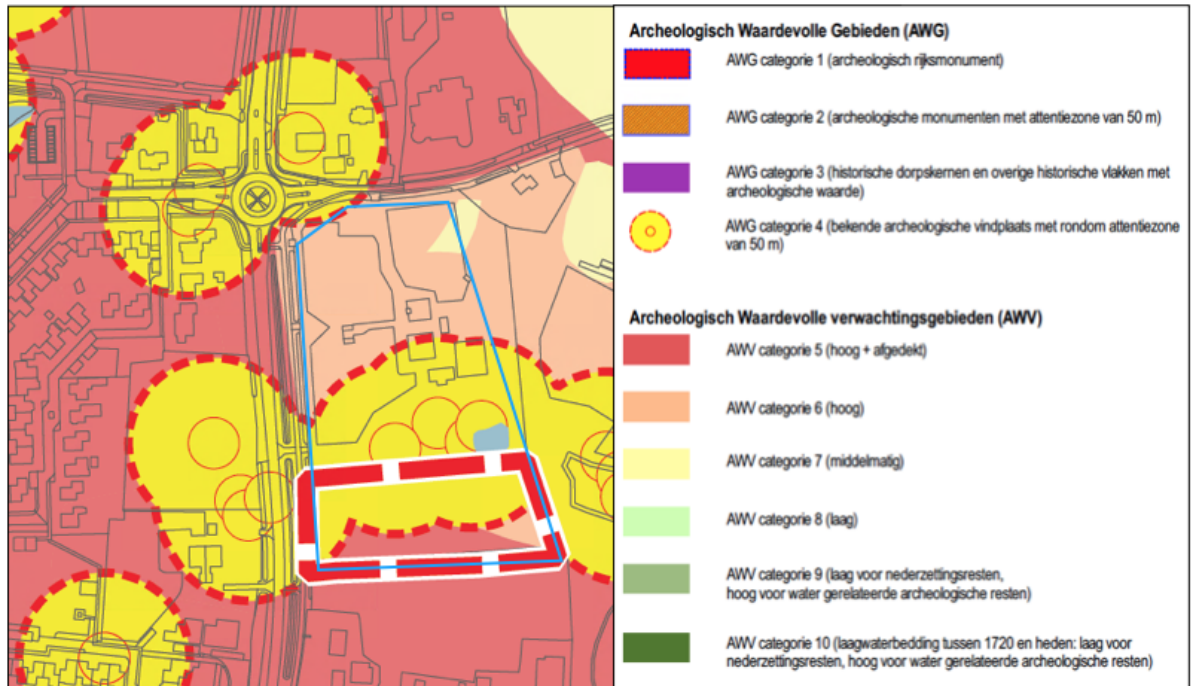
Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie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

Gemeentelijk beleid

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

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

Voor de adviezen wordt gebruik gemaakt van een bij de gemeentelijke notitie behorende beleidskaart. In afbeelding 3.2 is een uitsnede van deze kaart opgenomen, het plangebied is hierop indicatief aangegeven met de blauwe omlijning.



Afbeelding 3.2: Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart (Bron: Gemeente Dalfsen)

Situatie plangebied

Op basis van de archeologische beleidskaart is het plangebied een gebied waarin grotendeels AWG categorie 4 (gele cirkels), AWW categorie 6 (hoog) (roze) en archeologisch onderzoeksgebied (rode strepenlijn) gelden.

Bij ontwikkelingen in dergelijke gebieden is archeologisch onderzoek noodzakelijk als er sprake is van bodemverstoringen die dieper gaan dan 30 cm-Mv en een groter oppervlak hebben dan 2.500 m² (noordelijke gebied, roze) en voor het zuidelijke deel van het plangebied (gele cirkels) bodemingrepen dieper dan 30 cm-Mv of dieper dan de bekende bodemverstoring en bij plangebieden groter dan 50 m².

In geval van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt de onderzoeksgrens overschreden. Gezien de situatie in het plangebied wordt een archeologisch onderzoek uitgevoerd voorafgaand aan de bouwvergunningaanvraag.

Ter bescherming van eventuele aanwezige archeologische waarden, bij eventuele overige en/of toekomstige ontwikkelingen binnen het plangebied in de toekomst, is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' overgenomen uit het huidige bestemmingsplan naar voorliggend bestemmingsplan. Daarnaast worden de 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 6' opgenomen zoals deze momenteel zijn opgenomen in het voorontwerpplan 'Kernen gemeente Dalfsen 2022'.

3.2.1.2 Cultuurhistorie

Algemeen

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

Situatie plangebied

In en direct nabij het plangebied komen geen cultuurhistorische waarden voor. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van negatieve effecten op deze cultuurhistorisch waardevolle objecten.

3.2.1.3 *Conclusie*

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

3.2.2 Bodemkwaliteit

3.2.2.1 *Regelgeving en beleid*

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

3.2.2.2 *Beoordeling*

In voorliggend geval heeft het terrein reeds de juiste bestemming, namelijk 'Maatschappelijk' en 'Recreatie'. Het voornemen betreft het anders inrichten van deze gronden zodat de brouwerij in het maatschappelijke deel kan worden ingevoegd. Daarnaast blijft het zorgpark een aanduiding 'recreatie' houden. Tevens is en blijf er binnen de recreatiebestemming een bedrijfswoning mogelijk. Het plangebied blijft dezelfde bestemmingen houden.

Gelet op vorenstaande redenen wordt een bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. Het plangebied wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt voor dit onderdeel geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

3.2.2.3 *Conclusie*

Uit bodem milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

3.2.3 Duurzaamheid

3.2.3.1 *Algemeen*

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

Er zijn drie verschijningsvormen van duurzaamheid te onderscheiden:

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

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

3.2.3.2 *Speerpunten*

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

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

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

3.2.3.3 *Conclusie*

De voorgenomen ontwikkeling betreft nieuwbouw waarbij duurzaamheid een belangrijk aspect is. Bij de bouw van de dierenverblijven en brouwerij zal rekening gehouden worden met natuurinclusief en duurzaam bouwen, zodat er ecologisch een meerwaarde wordt gecreëerd. Ook zal alles zo energieneutraal mogelijk worden uitgevoerd. Daarnaast is het voornemen om de daken te voorzien van zonnepanelen. Tot slot wordt de bebouwing aardgasloos gebouwd. Ook het zorgpark zal volgens deze principes worden gebouwd.

3.2.4 **Ecologie**

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

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

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

3.2.4.1 *Gebiedsbescherming*

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

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

3.2.4.1.1 Natura 2000

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 meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft: 'Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht' en ligt op een afstand van circa 5,5 kilometer.

Om de eventuele stikstofdepositie als gevolg van de ontwikkeling te onderzoeken is door Natuurbank Overijssel een AERIUS-berekening uitgevoerd ten aanzien van de stikstofdepositie. De volledige rapportage is opgenomen in Bijlage 2 van deze toelichting. Hierna wordt het rekenresultaat besproken.

Als gevolg van het exploiteren van de bierbrouwerij en de zorg-vakantiewoningen en de bewoning van de nieuwe woning vindt er een toename van stikstofemissie plaats. Deze emissie leidt echter niet tot een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied.

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

3.2.4.1.2 Natuurnetwerk Nederland

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

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

De dichtstbijzijnde gebieden die zijn aangewezen als NNN liggen op circa 1,32 kilometer afstand van het plangebied. Aangezien het plangebied buiten de NNN ligt en van een fysieke aantasting van de NNN dan ook geen sprake is, kunnen opvallende effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een "Nee, tenzij-toets" is niet aan de orde.

3.2.4.2 Soortenbescherming

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

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

en rustplaatsen te beschadigen of te vernielen. In bepaalde situaties is het mogelijk deze verboden te overtreden, maar daarvoor is dan wel een vrijstelling of een ontheffing nodig.

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

In dit geval is door Natuurbank Overijssel een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd voor het plangebied. De conclusies uit de quickscan zijn hierna opgenomen. Voor een nadere toelichting op de quickscan wordt verwezen naar de onderstaande samenvatting of het gehele document, opgenomen in Bijlage 3 bij deze toelichting.

Situatie plangebied

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats en bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet verstoord, beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten.

Grondgebonden zoogdieren en amfibieën mogen niet (opzettelijk) gedood worden. Om te voorkomen grondgebonden zoogdieren of amfibieën gedood worden, mogen ze weggevangen of verjaagd worden. Indien niet voorkomen kan worden dat beschermde dieren gedood worden, dient een ontheffing van de verbodsbepalingen (doden) aangevraagd te worden of dient gewerkt te worden volgens een Gedragscode.

Indien gekozen wordt om te werken volgens een Gedragscode, dient voldaan te worden aan de gestelde eisen en voorwaarden. Eén van de voorwaarden is, dat gewerkt moet worden buiten de kwetsbare periode.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor de voorkomende diersoorten niet af.

3.2.4.3 Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen.

3.2.5 Externe veiligheid

3.2.5.1 Algemeen

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

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

- het Vuurwerkbesluit.

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

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

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

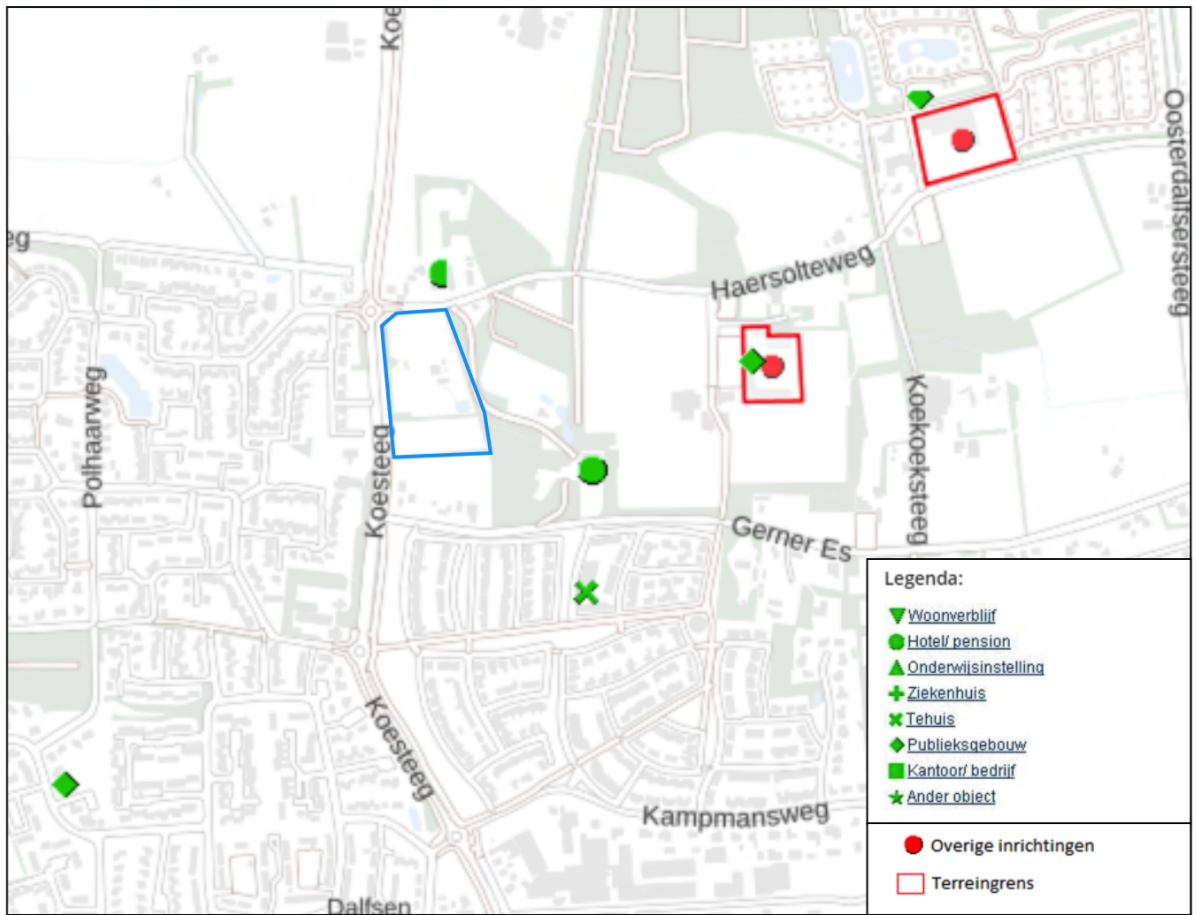
Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten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

3.2.5.2 Externe veiligheidsvisie gemeente Dalfsen

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

3.2.5.2.1 Aanvaardbaarheid groepsrisico ter beoordeling bestuur

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



Afbeelding 3.3: Uitsnede Risicokaart (Bron: Atlas leefomgeving.nl)

3.2.5.2.2 Risicobronnen

In de omliggende gronden van het plangebied zijn op basis van de Risicokaart geen zogenoemde risicobronnen aanwezig (zie afbeelding 3.3). In de nabije omgeving op circa 400 meter ten oosten van het plangebied liggen een gevaarlijke stoffen inrichting. Dit betreft het zwembad Gerner. Iets ten noorden van het zwembad Gerner ligt het sportcentrum en zwembad Optisport. Dit ligt op circa 735 meter van het plangebied. Het plangebied ligt op voldoende afstand van deze richtingen, waardoor een nadere beschrijving van het groepsrisico niet noodzakelijk is.

Toets aan Risicokaart

Uit de inventarisatie van de risicokaart blijkt dat het plangebied:

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

3.2.5.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.2.6 Geluid

3.2.6.1 Algemeen

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

Het voornemen voegt geen nieuwe geluidgevoelige objecten toe. Wel is er sprake van het verplaatsen van de bedrijfswoning op het zuidelijke deel van het plangebied (recreatiedeel). De bedrijfswoning komt hierdoor echter op (nog) grotere afstand van omliggende wegen. Hierdoor wordt op voorhand een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verwacht.

Tevens zijn in de omgeving geen spoorrails of gezoneerd industrieterrein aanwezig, waardoor de aspecten railverkeerslawaai, industrielawaai van gezoneerde industrieterreinen en wegverkeerslawaai buiten beschouwing gelaten kan worden. Wel is er door de komst van de brouwerij sprake van industrielawaai voor de omgeving. Door Geluid Plus Adviseurs is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het volledige rapport is als Bijlage 4 bij deze toelichting toegevoegd. De conclusies zijn hieronder weergegeven.

De geluidemissie van de toekomstige ambachtelijke brouwerij voldoet aan de VNG-richtlijnen voor een goed woon- en leefklimaat en aan de geluidnormen van het Activiteitenbesluit. De ambachtelijke brouwerij is in dag- en avondperiode in bedrijf, in de nachtperiode zijn er geen activiteiten. Ter plaatse van omliggende woningen bedraagt de geluidbelasting in respectievelijk de dag- en avondperiode ten hoogste:

- 38 en 39 dB(A) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;
- 63 en 58 dB(A) voor het maximaal (piek)geluidniveau.

De verkeersaantrekkende werking vanwege de brouwerij voldoet aan de richtwaarde van 50 en 45 dB(A) in de dag- en avondperiode conform de Circulaire inzake indirecte hinder.

Op basis van het onderzoek blijkt dat de ambachtelijke brouwerij in het kader van goede ruimtelijke ordening en het Activiteitenbesluit voldoet aan de daarvoor gestelde richtwaarden en geluidnormen.

3.2.6.2 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

3.2.7 Luchtkwaliteit

3.2.7.1 Algemeen

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

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

- a. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde die behoort bij de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, of
- b. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof

- dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbeterd door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of
- c. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen, of
 - d. het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

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

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

3.2.7.2 *Situatie plangebied*

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 3.2.7.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Verder wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

In onderstaande tabel is de luchtkwaliteit in de nabijheid van het plangebied weergegeven. Deze gegevens zijn afkomstig van de grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland.

	Waarde in 2020	grenswaarde	WHO advieswaarde
NO₂ µg/m³ jaargemiddeld	9.275	40	40
PM10 µg/m³ jaargemiddeld	14.88	40	20
PM2,5 µg/m³ jaargemiddeld	7.855	25	10

Uit voorgaande tabel blijkt dat in het plangebied voor de stoffen NO₂ (stikstofdioxide) en fijn stof (PM10 en PM2,5) wordt voldaan aan de Wettelijke grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer en dat eveneens aan de advieswaarden van de WHO (wereldgezondheidsorganisatie) wordt voldaan. Hiermee is ter hoogte van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft luchtkwaliteit.

3.2.7.3 *Conclusie*

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorgenomen ontwikkeling.

3.2.8 Milieuzonering

3.2.8.1 Algemeen

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

3.2.8.2 Gebiedstypen

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

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

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

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

Het plangebied is gelegen in een gebied waar sprake is van een rustige woonwijk. Daarom wordt in voorliggend geval uitgegaan van het omgevingstype 'woonwijk'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m

4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

3.2.8.3 *Situatie plangebied*

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

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

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

Externe werking

Het gaat 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. Binnen het plangebied is sprake van meerdere onderdelen.

Ten eerste is er sprake van de toevoeging van een ambachtelijke brouwerij. In 2020 werd in Nederland 22 miljoen hl bier gebouwen. De ambachtelijke brouwerij produceerde in 2020 circa 712 hl bier. Hiermee is de ambachtelijke brouwerij zeer kleinschalig van aard. Een dergelijke kleinschalige ambachtelijke brouwerij is vergelijkbaar met de VNG-brochure 'Vervaardiging van wijn, cider e.d.' met een milieucategorie 2. Bedrijvigheid in de milieucategorie 2 heeft een richtafstand van 30 meter voor geluid. Het incidenteel geven van rondleidingen en proeverijen heeft een milieucategorie 1 ('café en bars'). De brouwerij ligt op circa 90 meter afstand van de dichtstbijzijnde woning, waarmee wordt voldaan aan de richtafstand. Dat de brouwerij geen negatieve gevolgen heeft voor omliggende milieugevoelige functies wordt eveneens onderschreven in het akoestisch onderzoek, zoals beschreven in paragraaf 3.2.6.

Ten tweede is er sprake van een natuurboerderij, waar sprake is van het houden van enkele dieren. Dit kan hoogstens worden beschouwd als een 'kinderboerderij' (VNG-brochure) met een milieucategorie van 2 en een maximale richtafstand van 30 meter. Aan deze afstand wordt voldaan, omdat de dichtstbijzijnde woning op circa 35 meter ten oosten van het plangebied ligt.

Ten derde wordt het recreatieve deel van het plangebied aangepast. Dit betreft geen kampeerterrein, maar recreatief maatschappelijk nachtverblijf in gebouwen. Het zorgpark kan daarom het beste worden vergeleken met een 'Hotels en pensions met keuken, conferentieoorden en congrescentra' uit de VNG-brochure met een richtafstand van 10 meter en een milieucategorie 1. De afstand van het bouwvlak tot de dichtstbijzijnde woningen bedraagt circa 21 meter.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van (onevenredige) aantasting van de woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende milieugevoelige functies.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving of leidt tot hinder of belemmeringen voor de bedrijven in de

omgeving. De functie van ambachtelijke brouwerij is niet aan te merken als een milieugevoelige functie. Daarnaast blijven de natuurboerderij en de huidige recreatiemogelijkheden bestaan en zijn dit ook geen milieugevoelige functie.

In de omgeving van het plangebied zijn geen milieubelastende functies aanwezig die mogelijk hinder veroorzaken of ondervinden van de beoogde ontwikkelingen. Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en er geen sprake is van belemmering van omliggende milieubelastende functies.

3.2.8.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

3.2.9 Geur

3.2.9.1 Algemeen

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

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

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

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

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

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

Op grond van het bepaalde in artikel 1 van de Wgv is een geurgevoelig object als volgt gedefinieerd: gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

3.2.9.2 *Activiteitenbesluit*

Vanaf 1 januari 2013 is het Activiteitbesluit ook van toepassing op agrarische activiteiten. Het Besluit landbouw milieubeheer is tegelijkertijd komen te vervallen. Agrarische bedrijven hebben geen vergunning meer nodig als al hun activiteiten onder de reikwijdte van het Activiteitenbesluit vallen. Dit zijn type B-bedrijven, zoals veehouderijen, kinderboerderijen (en andere bedrijven die kleinschalig dieren houden), glastuinbouwbedrijven, bedrijven met teelt in gebouwen, bedrijven met open teelt, agrarische loonwerkers en losse opslagen (bijvoorbeeld mest). Voor geurhinder is in het Activiteitenbesluit een soortgelijk beoordelingskader opgenomen als in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Zo gelden binnen en buiten de bebouwde kom dezelfde normen als in de Wgv. Ook de geurbelasting wordt bepaald volgens het bepaalde in de Wgv. Hetzelfde geldt voor het meten van de afstanden.

3.2.9.3 *Situatie plangebied*

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in het toevoegen van een veehouderij als bedoeld in de Wgv. Het voornemen is om binnen het plangebied een kleinschalige natuurboerderij uit te breiden met een ambachtelijke brouwerij. Ter plaatse zullen slechts een beperkt aantal dieren worden gehouden. Op basis van artikel 3.111 sub 2 van het Activiteitenbesluit zijn de minimaal aan te houden geurafstanden van artikel 2.117 voor het oprichten, uitbreiden of wijzigen van een dierenverblijf niet van toepassing voor inrichtingen; waar minder dan 10 schapen, 5 paarden, 10 geiten, 25 stuks pluimvee, 25 konijnen en 10 overige landbouwhuisdieren worden gehouden. De dieraantallen binnen de natuurboerderij ligt beneden voorgenoemde aantallen. Gelet hierop behoeft het plan niet te worden getoetst aan de vaste geurafstanden.

Verder zijn in een straal van circa 250 meter rondom het plangebied geen veehouderijen aanwezig. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van (onevenredige) aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende milieugevoelige functies en er ter plaatse van een plangebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

3.2.9.4 *Conclusie*

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

3.2.10 **Verkeerssituatie**

3.2.10.1 *Algemeen*

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe zijn berekeningen uitgevoerd op basis van de gemeentelijke 'Kademota Parkeernormen Dalfsen 2020' en de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW.

Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie.

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk (Bron: CBS Statline - gemeente Dalfsen);
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom.
- Functie: Natuurboerderij: 'Kinderboerderij (stadboerderij)': 4,7 per gemiddelde boerderij;
- Functie: Brouwerij (circa 635 m²): 'Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)': 2,4 per 100 m² bvo;
- Functie: (zorg)vakantiepark: 'Bungalowpark (huisjescomplex) 1,7 per bungalow;

- Functie: bedrijfswoning: 'Koop, huis, vrijstaand': 2,3 parkeerplaats;

3.2.10.2 *Parkeerbehoefte*

Op basis van de 'Kademota Parkeernormen Dalfsen 2020' gelden bovenstaande uitgangspunten. Een deel van deze functies bestaan al en wijzigen ook niet van functie door de voorgenomen ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling zorgt voor een toevoeging van een ambachtelijke brouwerij en de aanpassing van de bouwmogelijkheden binnen het naastgelegen recreatiegebied (zorgpark). De inrichting van het zorgpark zal op een later moment worden bepaald. Het uitgangspunt hierbij is dat de bebouwde oppervlakte van het zorgpark anders wordt ingericht, maar niet wordt vermeerderd, waarmee de parkeerbehoefte niet wijzigt ten opzichte van het huidige aantal (12 plaatsen). De benodigde parkeerplaatsen voor de bedrijfswoning (3 stuks) en voor de zorgpark-recreatiewoningen zullen op eigen terrein gerealiseerd worden.

Voor het overige resulteert de voorgenomen ontwikkeling binnen het bestemmingsplan (een toevoeging van de brouwerij) een extra parkeerbehoefte van $(2,4 \times 6,35 = 15,25)$ afgerond 16 parkeerplaatsen. Het parkeren zal geheel plaatsvinden op het eigen terrein. Zie hiervoor een uitsnede van het terreinplan in Hoofdstuk 4. Er is voldoende ruimte voor de benodigde parkeerplaatsen (totaal 21 parkeerplaatsen), voor zowel bezoekers als medewerkers van de brouwerij (16 parkeerplaatsen) en natuurboerderij (5 parkeerplaatsen). Geconcludeerd wordt dat voldaan wordt aan de parkeerbehoefte op het eigen terrein.

Bij de inrichting van de parkeerplaats zal rekening worden gehouden met gehandicapten parkeerplaatsen en het opladen van elektrische voertuigen. Dit zal ook gelden voor het zorgpark.

Omdat de verwachting is dat een deel van de bezoekers de locatie per fiets zal bezoeken wordt rekening gehouden met het realiseren van voldoende fietsenstalling. Op dit moment is aan de westzijde van het plangebied (zijde van de Koesteeg) een fietsenstalling gepland. Het plangebied biedt hier ruim voldoende ruimte voor.

3.2.10.3 *Verkeersgeneratie*

Wanneer de uitgangspunten van de voorgaande paragrafen worden gehanteerd geldt voor het bestemmingsplan de toevoeging van een functie, namelijk de ambachtelijk brouwerij. De overige functies blijven gelijk, maar krijgen, in het geval van het zorgpark, een andere locatie binnen hetzelfde gebied.

Voor de 'brouwerij' van circa 635 m² geldt een gemiddelde verkeersgeneratie van 'Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)' 10 verkeersbewegingen per 100 m² per weekdagemaal. Dit resulteert een verkeersgeneratie van $(10 \times 6,35 = 63,5)$ afgerond 64 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

De Koesteeg en Haersolteweg zijn van voldoende omvang en zijn voldoende ingericht om deze toename van verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af te kunnen wikkelen. Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling geen onevenredige toename van de verkeersdruk met zich meebrengt.

3.2.10.4 *Ontsluiting*

De ontsluitingen van het noordelijke deel van het plangebied bestaan momenteel al. Het plangebied zal middels de toerit van de parkeerplaats aan de noordzijde worden ontsloten op de Haersolteweg. Daarnaast zal het gebied aan de westzijde worden ontsloten aan de Koesteeg. Deze ontsluiting is enkel beschikbaar voor fietsers en wandelaars. Tevens zal er een ontsluiting aan de oostzijde gemaakt worden met het naastgelegen landgoed 'Huize Gerner'. Voor het zuidelijke deel (zorgpark) geldt dat dit nader wordt ingevuld. In de adviezen van het Oversticht worden deze ontsluitingen nader toegelicht (Bijlage 1). Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de hiervoor genoemde ontwikkeling. Dit temeer omdat de ontsluitingen al bestaan en er voldoende ruimte is om overzichtelijke en verkeersveilige ontsluitingen te realiseren voor de nieuwe ontsluitingen ten behoeve van de aansluiting op het naastgelegen landgoed.

3.2.10.5 *Conclusie*

Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

3.2.11 **Water**

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

3.2.11.1 *Algemeen*

Bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen moet de watertoets worden toegepast. Dit houdt in dat alle ruimtelijke plannen een waterparagraaf moeten bevatten. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is om waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. Het kader van de watertoets is vanaf 1 november 2003 wettelijk verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

3.2.11.2 *Watertoets*

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

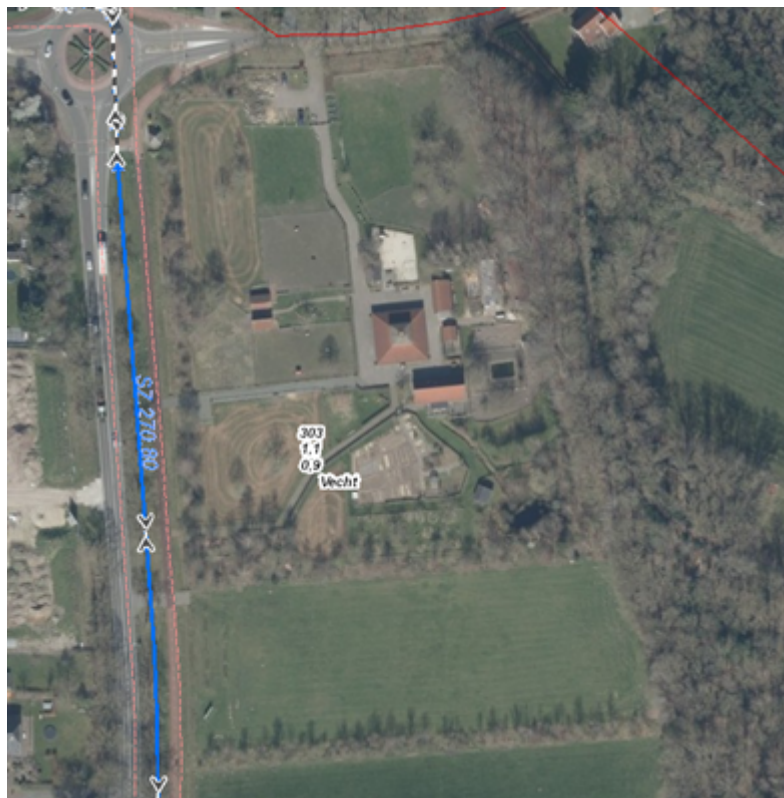
3.2.11.3 *Relevant beleid*

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 Drents Overijsselse Delta, het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen.

3.2.11.4 Watertoetsproces

Via www.dewatertoets.nl is het Waterschap Drents Overijsselse Delta op de hoogte gebracht van het plan. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van de watertoets van toepassing is. Hierop zijn uitgangspunten ontvangen van het waterschap. In de volgende paragraaf wordt nader ingegaan op deze punten.

Het plan ligt in het stroomgebied Vecht. Rond het plangebied liggen PRIMAIRE A watergangen die in het beheer van het waterschap zijn. Het peilgebied heeft een maximumpeil van NAP 1.1 m. Dit peil is de instelhoogte van het kunstwerk. Lokaal kunnen er verschillen optreden in het peil afhankelijk van de afstand tot de instelhoogte. Bij extreme neerslag wordt wel wateroverlast in of nabij het plangebied verwacht. Met name de watergang langs de Koesteeg met behoorlijk wat duikers had afgelopen zomer (2021) last van wateroverlast bij extreme neerslag.



Afbeelding 3.4 Kaartbeeld bestaande waterhuishouding rond het plangebied. Plangebied grenst aan een A-water (blauw) (Bron: Waterschap Drents Overijsselse Delta)

3.2.11.5 Wateraspecten plangebied

Watersysteem

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

- Watergangen: Grenzend aan het plangebied ligt een beschermingszone van een primaire A-watergang van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. De functie van deze watergang(en) moet te allen tijde worden gegarandeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de beschermingszone van deze watergangen zoals in de Keur beschreven. Met betrekking tot deze watergangen gelden de binnen de Keur opgenomen gebods- en verbodsbepalingen. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone moet een Watervergunning worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta.
 1. Primaire A-watergangen (>25 L/s afvoer gedurende gemiddeld 1 tot 2 dagen per jaar): watergangen waar het waterschap verantwoordelijk is voor de inrichting en het onderhoud.
 - C-watergangen: hier zijn de grondgebruikers verantwoordelijk voor de inrichting en ze doen
- 25e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Koesteeg 2A en 4 (ontwerp)

zelf het onderhoud. Er geldt geen onderhoudsverplichting en het waterschap houdt geen toezicht of onderhoud goed wordt uitgevoerd.

Zoals in afbeelding 3.4 is weergegeven, ligt de primaire watergang aan de westelijke zijde van het plangebied. Het voornemen concentreert zich aan de oostelijke zijde van het plangebied. Daarbij zal de nieuwe bebouwing ook aan die zijde gerealiseerd worden. De westelijke zijde van het plangebied zal vrij van bebouwing zijn, waardoor de watergang vrij toegankelijk is voor het waterschap. Er is tevens geen sprake van maatregelen aan deze watergang. Er wordt geen deel gedempt en er worden geen bouwwerken of grondwerken uitgevoerd nabij deze watergang. De manier van onderhoud van de watergang verandert door de nieuwe situatie niet ten opzichte van de oude situatie. Er blijft, conform de huidige situatie, voldoende ruimte om de watergang te beheren en onderhouden. Tot slot wordt opgemerkt dat er met dit plan niet wordt voorzien in lozing van vervuild water op deze watergangen.

Wijzigingen aan het watersysteem

- Dempen of graven wateren: Voor het dempen, verleggen of graven van wateren (ook die niet in beheer zijn bij het waterschap) dient altijd een Watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Voor het dempen van watergangen (of greppels dieper dan 40 cm) dient gecompenseerd te worden. Vooroverleg voor het aanvragen van een vergunning wordt geadviseerd. Het waterschap neemt nieuwe primaire A-watergangen in beheer en onderhoud, nadat is vastgesteld of deze nieuwe watergangen voldoen aan de daarvoor geldende criteria.
- Dam/duiker: Wanneer een nieuwe oprit wordt gerealiseerd met een dam/duiker in de watergang moet dit tijdig met de vergunningverlener worden overlegd. In dit geval moet goed worden beoordeeld wat het effect van een duiker is op de doorstroming van het water langs de Koesteeg.

In paragraaf 3.2.10 is nader ingegaan op de verkeerssituatie en de ontsluiting van het plangebied. Voor het noordelijke deel van het plangebied zijn reeds ontsluitingen aanwezig, die de bestaande watergang niet beperken. Voor het zuidelijke deel (zorgpark) geldt dat deze nader worden ingevuld. Hierbij worden de adviezen van het Oversticht (Bijlage 1) in acht genomen. Daarnaast zal bij de nadere uitwerking rekening worden gehouden met de watergang die ten westen van het plangebied stroomt.

Waterveiligheid

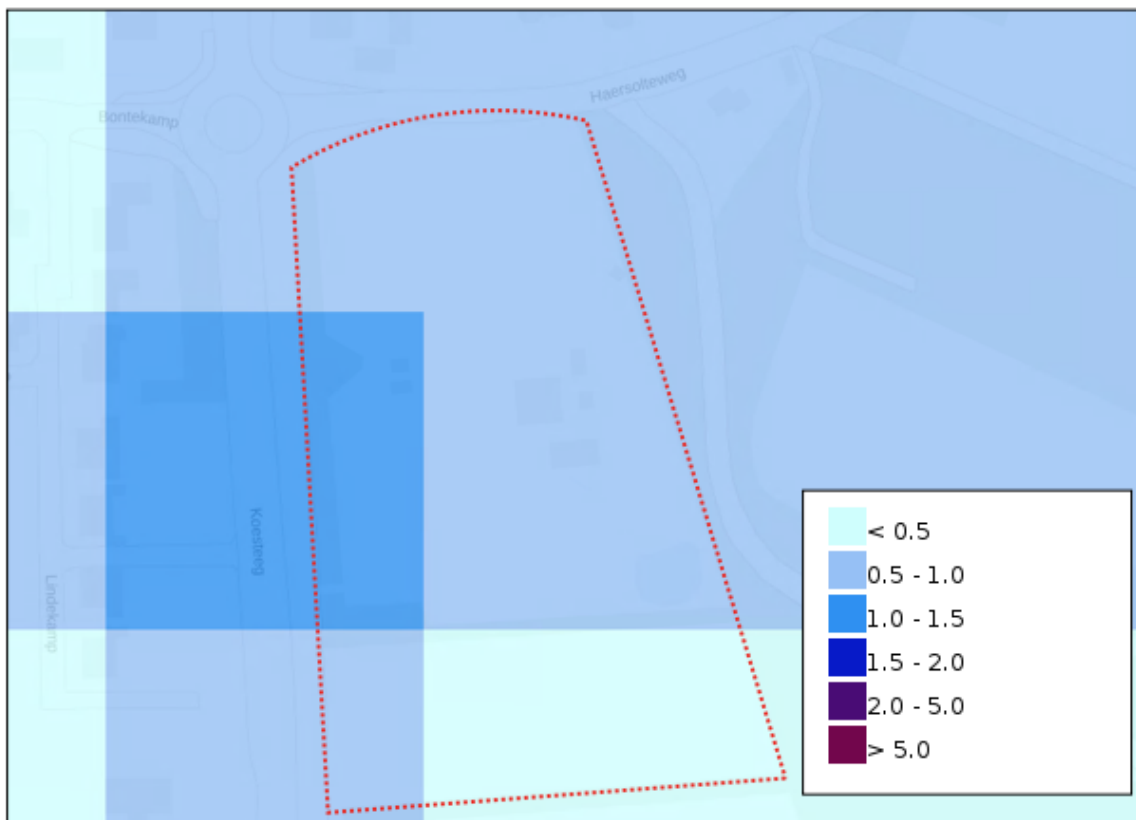
Beschermen van inwoners tegen overstromingen van binnendijkse gebieden. Waarborgen van het veiligheidsniveau van dijken en beperken van gevolgen overstromingen door een waterrobuuste inrichting.

Overstromingsrisico

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

Het plangebied ligt binnen dijkkring 9 'Vollenhove'. Vanwege deze ligging dient er een nadere motivering plaats te vinden. De ernst van een overstroming wordt bepaald door: de maximale waterdiepte tijdens een overstroming (is af te leiden uit de risicokaart); de kans op een overstroming; en de beschikbare tijd voor evacuatie / noodmaatregelen (hoe lang duurt het tot het water er is?).

Op de risicokaart komt het volgende kaartbeeld naar voren bij overstromingen van een middelgrote kans heeft (1/100 jaar). Dit zijn de overstromingen vanuit het primaire systeem (bijvoorbeeld de IJssel of de Vecht) waar de dijken een strenge norm hebben. Voor de betreffende locatie wordt een waterdiepte van < 0,5 tot maximaal 1,5 m gevonden. In afbeelding is dit weergegeven.



Afbeelding 3.5 Uitsnede maximale waterdiepte bij overstroming (Bron: Atlas Leefomgeving)

Er moet worden opgemerkt dat de bebouwing grotendeels gesitueerd is ter plaatse van de hoogte tussen < 0,5 en 1,0 meter hoogte. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt er ingegaan op eventuele noodmaatregelen en evacuatiemogelijkheden.

Bij de ontwikkeling van het plangebied dient rekening te worden gehouden met mogelijke overstroming(en). Het betreft ook een stuk bewustwording dat bouwen in risicovolle gebieden bepaalde risico's met zich meebrengt en dat hier adequaat mee omgesprongen dient te worden.

De volgende maatregelen zullen worden genomen;

- aanvullend ophogen indien nodig van het plangebied;
- voldoende hoog aanbrengen vloerpeil ter plaatse van de bebouwing;
- evacuatiemogelijkheden in meerdere richtingen vanaf de gebouwen;
- aansluiting van het plangebied op dichtstbijzijnde weg waardoor bereikbaarheid gewaarborgd blijft.

Wateroverlast

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

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

ter voorkoming van wateroverlast.

Compensatie nieuwbouw plannen

Voor kleine plannen geldt als regel dat 10% van het verharde oppervlak wordt ingezet voor berging ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater. Dit houdt in dat elke m² waterbergend oppervlak 30 cm water moet kunnen bergen. Geadviseerd wordt om de waterberging te ontwerpen op basis van een infiltratiesituatie. Het waterschap adviseert het regenwater afkomstig van verharding in het plangebied zelf te bergen, en niet direct af te voeren op de watergang. Infiltreren van dit water is beter voor de bodem en het aanvullen van grondwater. Het water langs de Koesteeg is een belangrijke afvoer van overtollig water uit een groot deel van Dalfsen. Ontwikkelingen langs de Koesteeg waarbij water in eigen gebied kan worden vastgehouden krijgen van het waterschap dan ook het advies dat zeker te doen.

Binnen het plangebied zal het grootste gedeelte van het gebied niet bebouwd worden. Er is daardoor binnen het plangebied voldoende ruimte om hemelwater op te vangen. Zo zal er een waterpoel en vijver aanwezig zijn. Daarnaast zal veel mogelijk het hemelwater in de omliggende weilanden worden geïnfilterd. Bij de invulling van het zuidelijke deel van het plangebied, zal zoveel mogelijk het water op eigen gronden worden vastgehouden.

In dit geval al er nauwelijks sprake zijn van de afvoer van vervuild hemelwater. Het schoon hemelwater kan vanaf het dak van het te bouwen gebouw(en) af worden gevoerd naar het oppervlaktewater danwel geïnfilterd worden in omliggende gronden. Er wordt met de bouw rekening gehouden met duurzaam bouwen. Tot slot worden er ten aanzien van waterkwaliteit geen materialen gebruikt die een verontreiniging van het oppervlaktewater met zich meebrengen. Met de bouw van het gebouw worden duurzame materialen zoals hout en steen toegepast.

Grondwateroverlast

Aanleghoogte van bebouwing: Voor de aanleghoogte van gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een aanleghoogte van de vloer geadviseerd van minimaal 80 cm ten opzichte van de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 cm boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

Bij de bouw van de nieuwe gebouwen zal de aanleghoogte minimaal 80 cm zijn ten opzichte van de GHG en minimaal 30 cm boven het straatpeil. Er is geen sprake van parkeergarages of kelders, waardoor deze buiten beschouwing blijven.

Waterkwaliteit

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

Verontreiniging

- Microverontreiniging: Er worden geen uitlogbare materialen gebruikt die tot een verontreiniging van het oppervlaktewater kunnen leiden.
- Schoonmaakmiddelen en waterkwaliteit: Alle toegelaten schoonmaakmiddelen zijn milieuvriendelijk, maar mogen niet zonder meer rechtstreeks in oppervlaktewater worden geloosd. Formeel is daar een vergunning op basis van Art. 6.2 lid 1 van de Waterwet (het brengen van stoffen in een oppervlaktewaterlichaam) voor nodig. Een watervergunning wordt niet verleend wanneer een riolering in de buurt aanwezig is.

De voorkeursvolgorde voor afvalwaterstromen is als volgt:

1. Indien aanwezig moet de afvalwaterstroom van reinigingswater met schoonmaakmiddel op de riolering worden geloosd;
2. Het opvangen van het afvalwater en de afvoer per as naar een riolering;

3. Lozing op het oppervlaktewater en/of infiltratie in de bodem via een bodempassage.

Riolering

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

Beleid en regelgeving

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

Rioolcapaciteit

Rioolcapaciteit: De capaciteit van het huidige rioolstelsel kan een aandachtspunt vormen. Bij uitbreiding van het rioolstelsel wordt rekening gehouden met de capaciteit van het bestaande stelsel en de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud is erop gericht om de waterhuishouding op orde te houden. Het betreft zowel waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterbeleving. De inrichting van het gebied dient zodanig te zijn, dat het beheer en onderhoud van het watersysteem op efficiënte en effectieve wijze mogelijk is. Bij nieuw aan te leggen water vindt overleg met het waterschap plaats.

Wijze van onderhoud watersysteem:

Er wordt rekening gehouden met de wijze van onderhoud (varend of vanaf de kant) en de daarbij geldende voorwaarden. Voor werkzaamheden binnen de aangegeven zones van het waterschap is een vergunning op grond van de Waterwet noodzakelijk.

- Rijdend onderhoud vanaf de kant: Bij onderhoud vanaf de kant geldt een obstakelvrije zone van 5 m vanaf de boveninsteek van de watergang.
- Nieuwe bomen langs een watergang zijn vergunningsplichtig of meldingsplichtig.

- Toegankelijkheid van water: alle wateren die een functie hebben in de waterhuishouding (afvoer, aanvoer of berging) liggen in openbaar gebied.

De watergangen, zoals in afbeelding 3.4 aangegeven zullen vrij zijn van bebouwing. Hiermee wordt rekening gehouden dat deze watergang onderhouden wordt en dat hiervoor ruimte nodig is. Daarnaast concentreert het plan zich voornamelijk op de bebouwing aan de oostelijke zijde van het plangebied. De oostelijke zijde van het plangebied blijft in principe zoals deze momenteel is.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

Zoals in de paragraaf 1.1 is beschreven, bestaat het voornemen uit twee delen, die gezamenlijk in de omgeving zullen worden ingepast onder de noemer 'Poort van Noord'.

Op het perceel aan de Koesteeg 4 is Natuurboerderij Lindehoeve gevestigd met een hoofdgebouw en diverse schuren, dierenverblijven en een moestuin. Het voornemen is om de opstallen van de Natuurboerderij uit te breiden zodat de ambachtelijke Vechtdal Brouwerij zich hier kan vestigen en de bestaande dierenverblijven uit te breiden. Alle functies die momenteel in de Lindehoeve zijn gevestigd worden daarbij behouden en versterkt door een sociaal programma wat voortvloeit uit de vestiging van de ambachtelijke brouwerij.

Het perceel aan de Koesteeg 2A bestaat momenteel uit een onbebouwde landschappelijke kavel. Het voornemen is om dit perceel te transformeren naar een perceel met een bedrijfswoning en enkele zorg-vakantiewoningen (B&B), ook wel zorgpark genoemd.

Beide percelen liggen niet in het buitengebied van de gemeente Dalfsen, maar op een bijzondere locatie aan de rand van Dalfsen. De locaties grenzen aan het perceel van Huize Gerner (landgoed) en zullen gezamenlijk worden ingepast, waarbij ze aansluiten op het naastgelegen landgoed. Dit levert een programmatisch en ruimtelijke interessante meerwaarde op voor Dalfsen. Door de nieuwe bebouwing van zowel de Lindehoeve als het zorgpark aan te laten sluiten bij de omgeving in bebouwingstypologie, materialisering en uitstraling zal er een éénheid ontstaan in het gehele plangebied. Daarnaast wordt er door de aansluiting van paden en routes een fijnmazig netwerk gecreëerd wat de toegankelijkheid van het gebied verruimt en aantrekkelijker maakt voor recreatief gebruik. Daarbij ontstaat er een veilige langzaamverkeerroute van de wijk Gerner Es naar de Lindehoeve. De samenwerking van verschillende plaatselijke ondernemingen versterken daarnaast de sociale cohesie van het hele dorp en dragen bij aan multifunctioneel gebruik en bijzondere maatschappelijke evenementen.

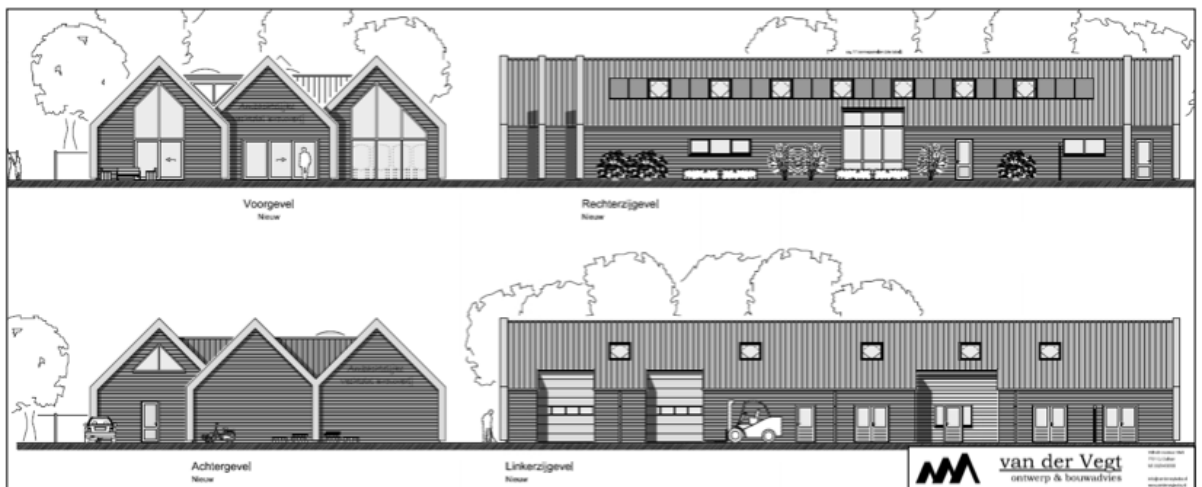
De Koesteeg 4 is nader uitgewerkt in onderstaand plan. Een bestaande schuur wordt uitgebreid zodat de ambachtelijke brouwerij zich daarin kan vestigen. Daarnaast zullen de dierenverblijven worden vernieuwd. Verder wordt het geheel landschappelijk ingepast. Een en ander is weergegeven in afbeelding 4.1. In afbeelding 4.2 en 4.3 zijn impressies weergegeven van de brouwerij en dierenverblijven.



Afbeelding 4.1: Beoogde situatie noordelijke deel plangebied (Bron: van der Vegt ontwerp & bouwadvies)



Afbeelding 4.2: Impressie beoogde dierenverblijven (Bron: van der Vegt ontwerp & bouwadvies)



Afbeelding 4.3: Impressie beoogde ambachtelijke brouwerij (Bron: van der Vegt ontwerp & bouwadvies)

De Koesteg 2A is hieronder nader uitgewerkt. Op deze kavel wordt een bedrijfswoning gerealiseerd op een erf. Op dit erf worden eveneens een bijgebouw gebouwd, dat als schuur, carport en atelier gaat dienen. Daarnaast zal er een gebouw worden gerealiseerd waar de vier vakantieverblijven (B&B) in komen. Verder wordt het geheel landschappelijk ingepast. Een en ander is weergegeven in afbeelding 4.4. In afbeelding 4.5, 4.6 en 4.7 zijn impressies weergegeven van de bedrijfswoning, zorg B&B en het bijgebouw/carport/atelier.



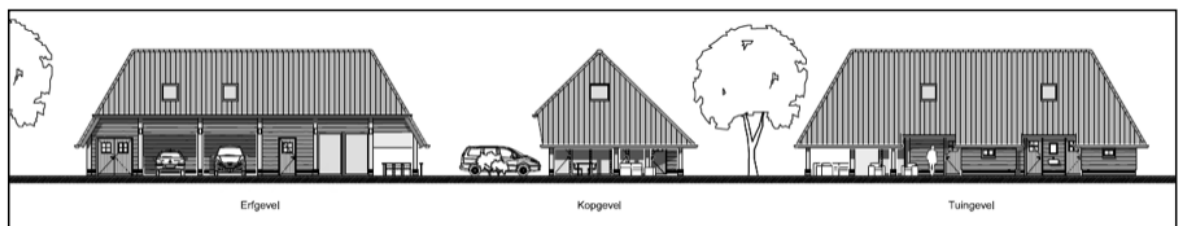
Afbeelding 4.4: Beoogde situatie zuidelijke deel plangebied (Bron: van der Vegt ontwerp & bouwadvies)



Afbeelding 4.5: Impressie beogde bedrijfswoning (Bron: van der Vegt ontwerp & bouwadvies)



Afbeelding 4.6: Impressie beogde B&B (Bron: van der Vegt ontwerp & bouwadvies)



Afbeelding 4.7: Impressie beogd bijgebouw met carport en atelier (Bron: van der Vegt ontwerp & bouwadvies)

Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de, van het bestemmingsplan deel uitmakende, regels voor zover nodig van een nadere toelichting voorzien.

De regels geven inhoud aan de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd kan of mag worden. Bij de opzet van de regels is getracht het aantal zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, wat werkelijk noodzakelijk is.

De bij dit plan behorende regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

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

5.1.1 Hoofdstuk 1. Inleidende regels

In dit hoofdstuk worden de in regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

5.1.2 Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels

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

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

In paragraaf 5.2 wordt de bestemming nader toegelicht.

5.1.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

Anti-dubbelregel (Artikel 9)

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

Algemene bouwregels (Artikel 10)

In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. Deze regels gaan in op de isolatie van gebouwen en het bouwen met een lagere BENG-norm. In het kader van isolatiemaatregelen van gebouwen en het bouwen met een lagere BENG-norm kan in ondergeschikte mate afgeweken worden van de geldende bouwregels.

Algemene gebruiksregels (Artikel 11)

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

Algemene afwijkingsregels (Artikel 12)

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

Algemene procedureregels (Artikel 14)

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

Overige regels (Artikel 15)

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 bouwwerordering van toepassing verklaard.

5.1.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

5.2 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Gemengd (Artikel 3)

De voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor, de recreatieve doeleinden en maatschappelijke voorzieningen. In de bouwregels is onderscheid gemaakt in bouwregels voor gebouw en bouwregels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde. Voor gebouwen geldt dat deze uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd. De gezamenlijke maximale oppervlakte van de gebouwen is in de regels vastgelegd. Verder is door middel van aanduidingen op de verbeelding aangegeven wat de maximum bouw- en goothoogte mag bedragen. Binnen het bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan. Tot slot is met een aanduiding het erf en beeldentuin aangegeven.

Maatschappelijk (Artikel 4)

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor, maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat een ambachtelijke brouwerij alleen ter plaatse van de aanduiding mogelijk is. In de bouwregels is onderscheid gemaakt in bouwregels voor gebouw en bouwregels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde. Voor gebouwen geldt dat deze uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd. Verder is door middel van aanduidingen op de verbeelding aangegeven wat de maximum bouw- en goothoogte en maximale bebouwingsoppervlakte mag bedragen.

Waarde - Archeologie 3 (Artikel 5)

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en vaststelling van archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

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 250 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.

Waarde - Archeologie 4 (Artikel 6)

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en vaststelling van archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

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 2500 m²;
- een diepte hebben van ten hoogste 40 cm onder maaiveld;
- reeds in uitvoering zijn op tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Waarde - Archeologie 5 (Artikel 7)

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en vaststelling van archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

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 2500 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.

Waarde - Archeologie 6 (Artikel 8)

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

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 5000 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 uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofddregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is tevens het risico van planschade opgenomen, zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

Hoofdstuk 7 Vooroverleg, inspraak en zienswijzen

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 schaadt geen nationale belangen. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

De provincie

In het kader van vooroverleg wordt het bestemmingsplan naar de provincie Overijssel toegezonden.

Het waterschap

In het kader van vooroverleg is de watertoets uitgevoerd. Hieruit volgde de 'normale procedure'. Aan de hand van de ontvangen uitgangspuntennotitie is voorliggend bestemmingsplan aangevuld. Daarna is het bestemmingsplan naar het waterschap Drents Overijsselse Delta toegezonden.

7.2 Inspraak

PM

7.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt ingevuld als het ontwerp-bestemmingsplan zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen.