

**Chw bestemmingsplan
Buitengebied gem Dalfsen,
23e herziening, Van
Marleweg, Meeleweg en
Vossersteeg**

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk1 Inleiding	5
1.1 Algemeen	5
1.2 Plangebied	5
1.3 De bij het plan behorende stukken	7
1.4 Voorheen geldende bestemmingsplan	7
Hoofdstuk2 Beleid	12
2.1 Rijksbeleid	12
2.2 Water	13
2.3 Natuur	14
2.4 Provinciaal beleid	16
2.5 Gemeentelijk beleid	28
Hoofdstuk3 Onderzoek	35
3.1 Onderzoeken	35
Hoofdstuk4 Planbeschrijving	59
4.1 Algemeen	59
4.2 Beschrijving van de huidige situatie	59
4.3 Beschrijving gewenste situatie	62
Hoofdstuk5 Toelichting op de regels	66
5.1 Opzet van de regels	66
5.2 Verantwoording van de regels	67
Hoofdstuk6 Economische uitvoerbaarheid	69
Hoofdstuk7 Vooroverleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	70
7.1 Vooroverleg	70
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	70
Hoofdstuk8 Zienswijzen	71
8.1 Zienswijzen	71
8.2 Kennisgeving	71
Regels	73
Hoofdstuk1 Inleidende regels	74
Artikel 1 Begrippen	74
Artikel 2 Wijze van meten	81
Hoofdstuk2 Bestemmingsregels	83
Artikel 3 Agrarisch	83
Artikel 4 Agrarisch met waarden	86
Artikel 5 Maatschappelijk	89
Artikel 6 Wonen	92
Artikel 7 Waarde - Archeologie 2	97
Artikel 8 Waarde - Archeologie 3	99
Artikel 9 Waarde - Archeologie 4	101
Artikel 10 Waarde - Archeologie 7	103
Hoofdstuk3 Algemene regels	104
Artikel 11 Anti-dubbeltelregel	104

Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 23e herziening, Van Marleweg, Meeleweg en Vossiersteeg (vastgesteld)

Artikel 12	Algemene bouwregels	105
Artikel 13	Algemene gebruiksregels	107
Artikel 14	Algemene aanduidingsregels	108
Artikel 15	Algemene afwijkingsregels	109
Artikel 16	Algemene wijzigingsregels	111
Artikel 17	Algemene procedureregels	112
Artikel 18	Overige regels - Algemeen	113
Artikel 19	Overige regels - Vellen houtopstanden	114
Artikel 20	Overige regels - Parkeren	115
Hoofdstuk4	Overgangs- en slotregels	116
Artikel 21	Overgangsrecht	116
Artikel 22	Slotregel	117

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Erfinrichtingsplan G.W. van Marleweg 10, Nieuwleusen
Bijlage 2	Erfinrichtingsplan Meeleweg 43, Nieuwleusen
Bijlage 3	Erfinrichtingsplan Vossiersteeg 91, Dalfts
Bijlage 4	Beeldkwaliteitsplan Vossiersteeg 91, Dalfts
Bijlage 5	Archeologisch onderzoek Vossiersteeg 91 Dalfts
Bijlage 6	Bodemonderzoek G.W. van Marleweg 10, Nieuwleusen
Bijlage 7	AERIUS-berekening G.W. van Marleweg 10, Nieuwleusen
Bijlage 8	AERIUS-berekening Vossiersteeg 91, Dalfts
Bijlage 9	Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaier G.W. van Marleweg 10, Nieuwleusen
Bijlage 10	Luchtkwaliteitsonderzoek G.W. van Marleweg 10, Nieuwleusen
Bijlage 11	Geuronderzoek G.W. van Marleweg 10, Nieuwleusen

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1	Erfinrichtingsplan G.W. van Marleweg 10, Nieuwleusen
Bijlage 2	Erfinrichtingsplan Meeleweg 43, Nieuwleusen
Bijlage 3	Erfinrichtingsplan Vossiersteeg 89-91, Dalfts
Bijlage 4	Beeldkwaliteitsplan Vossiersteeg 89-91, Dalfts

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op drie locaties in het buitengebied van de gemeente Dalfsen, te weten;

- G.W. van Marleweg 10, Nieuwleusen;
- Meeleweg 41 en Jagtclusterallee 9, Nieuwleusen;
- Vossiersteeg 91D, Dalfsen (Erve Ancum).

Aan de Meeleweg 43 in Nieuwleusen is sprake van een voormalig woonperceel. Deze locatie ligt achter de Hersteld Hervormde Gemeente Rehoboth (Meeleweg 41 en Jagtclusterallee 9). De bebouwing behorend bij het woonperceel is al gesloopt, wel is hier nog sprake van een bouwrecht voor een woning en bijbehorende bebouwing. Het voornemen is om dit bouwrecht te verplaatsen naar het woonperceel aan de Vossiersteeg 91D. Aan de Meeleweg 43 wordt een parkeerterrein gerealiseerd voor de Hersteld Hervormde Gemeente Rehoboth.

Aan de G.W. van Marleweg 10 wil men een extra woning realiseren. Dit betreft een compensatiewoning die voortkomt uit de sloopecters (rood-voor-rood) afkomstig van het voormalige agrarisch bedrijfsperceel aan Molenhoekweg 8a te Dalfsen. Aan de Molenhoekweg 8a is het bestemmingsplan al herzien. Deze locatie valt dan ook buiten de scope van dit bestemmingsplan.

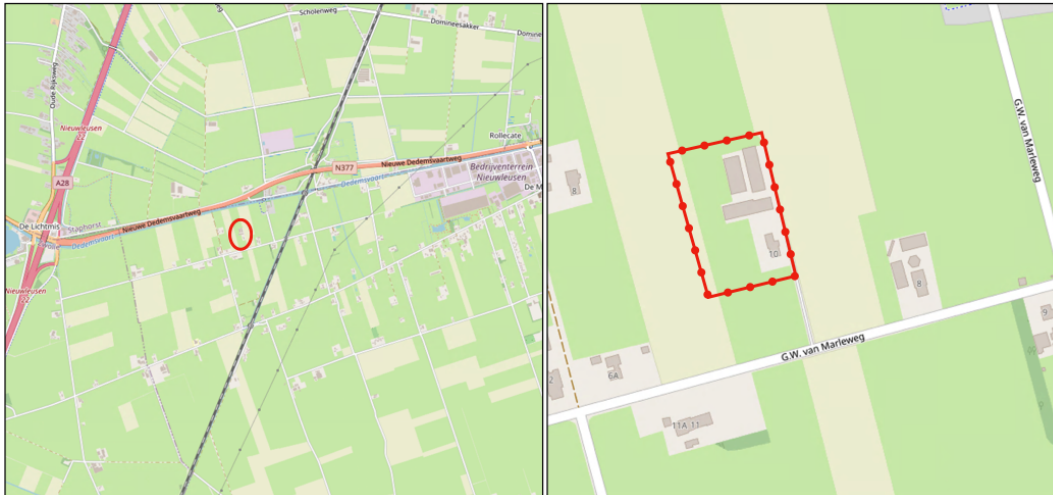
De voorgenomen ontwikkelingen zijn niet in overeenstemming met de ter plaatse geldende bestemmingsplannen. Voor deze ontwikkelingen moet het bestemmingsplan dan ook worden herzien. Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders voor de beoogde ontwikkelingen. Deze toelichting toont aan dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit de percelen behorende bij de G.W. van Marleweg 10, Meeleweg 43 en Vossiersteeg 91D. Hierna wordt per locatie op de ligging ingegaan.

G.W. van Marleweg 10, Nieuwleusen

De locatie aan de G.W. van Marleweg 10 in Nieuwleusen betreft een woonperceel met bijhorende woning, schuren en tuinen. Een deel van het woonperceel wordt ten tijde van het schrijven van dit bestemmingsplan in gebruik genomen als agrarische cultuurgrond. In afbeelding 1.1 is de ligging van dit deelgebied met de rode contour indicatief weergegeven, voor een exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding



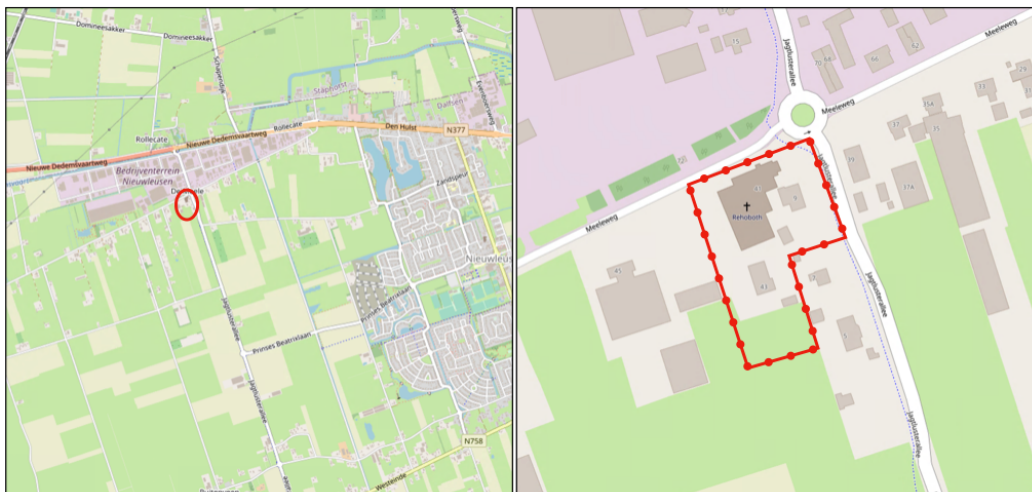
Afbeelding 1.1: Ligging deelgebied G.W. van Marleweg 10, Nieuwleusen (Bron: plattekaart.nl)

Meeleweg 41 en 43 en Jagtclusterallee 9, Nieuwleusen

Dit deelgebied bestaat uit een voormalige woonperceel (Meeleweg 43) en de locatie van de Hersteld Hervormde Gemeente Rehoboth (Meeleweg 41 en Jagtclusterallee 9).

De locatie van de Hersteld Hervormde Gemeente Rehoboth maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan, dit omdat de ter plaatse geldende maatschappelijke bestemming als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling aan de Meeleweg 43 in beperkte mate verlegd moet worden. Er worden hier als gevolg van dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. In het vervolg van deze plontoelichting wordt daarom uitsluitend ingegaan op de beoogde ontwikkeling ter plaatse van het voormalige woonperceel aan de Meeleweg 43.

In afbeelding 1.2 is de ligging van dit deelgebied met de rode contour indicatief weergegeven, voor een exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.2: Ligging deelgebied Meeleweg 43, Nieuwleusen (Bron: plattekaart.nl)

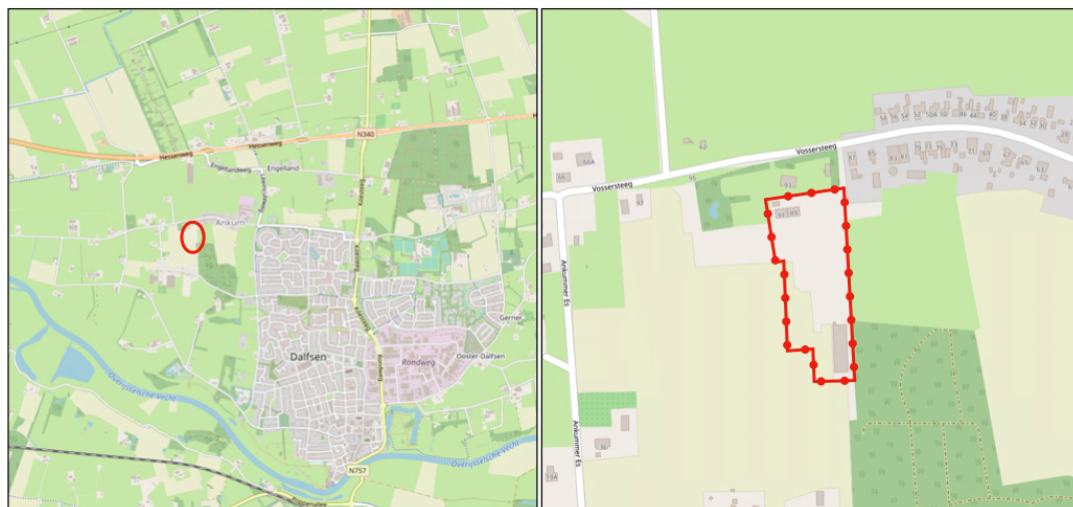
Vossersteeg91D, Dalfsen (Erve Ancum)

Deze locatie heeft met het "Chw bestemmingsplan 7^e verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen" een woonbestemming gekregen. De bestaande woning Vossersteeg 89 – 91 is als karakteristiek aangemerkt en mag binnen de bestaande schil worden gesplitst in twee

Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 23e herziening, Van Marleweg, Meeleweg en Vossersteeg (vastgesteld)

woningen. Verder zijn op basis van Sloop voor kansen, drie nieuwe bouwkavels toegevoegd.

In afbeelding 1.3 is de ligging van dit deelgebied met de rode contour indicatief weergegeven, voor een exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.3: Ligging deelgebied Vossiersteeg 91D, Dalfsen (Bron: plattekaart.nl)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 23e herziening, Van Marleweg, Meeleweg en Vossiersteeg” bestaat uit de volgende stukken:

- Toelichting, met bijlagen;
- Verbeelding met identificatienummer NL.IMRO.0148.BgemDlfshz23-vs01;
- Regels.

1.4 Voorheen geldende bestemmingsplan

1.4.1 Algemeen

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de geldende bestemmingsplannen per locatie.

Bestemmingsplan	Vaststeldingsdatum	Locatie(s)
Buitengebied Dalfsen	24 juni 2013	- G.W. van Marleweg 10, Nieuwleusen
Chw bestemmingsplan 3e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen	26 juni 2017	- Meeleweg 41 en 43 en Jagtclusteralee 9, Nieuwleusen
Chw bestemmingsplan 5e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen	17 juni 2019	- G.W. van Marleweg 10, Nieuwleusen - Meeleweg 41 en 43 en Jagtclusteralee 9, Nieuwleusen
Chw bestemmingsplan 7e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen	26 april 2021	- Vossiersteeg 91D, Dalfsen

Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 23e herziening, Van Marleweg, Meeleweg en Vossiersteeg (vastgesteld)

Chw bestemmingsplan 8e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen	25 april 2022	- G.W. van Marleweg 10, Nieuwleusen - Meeleweg 41 en 43 en Jagtclusterallee 9, Nieuwleusen - Vossiersteeg 91D, Dalfsen
---	---------------	--

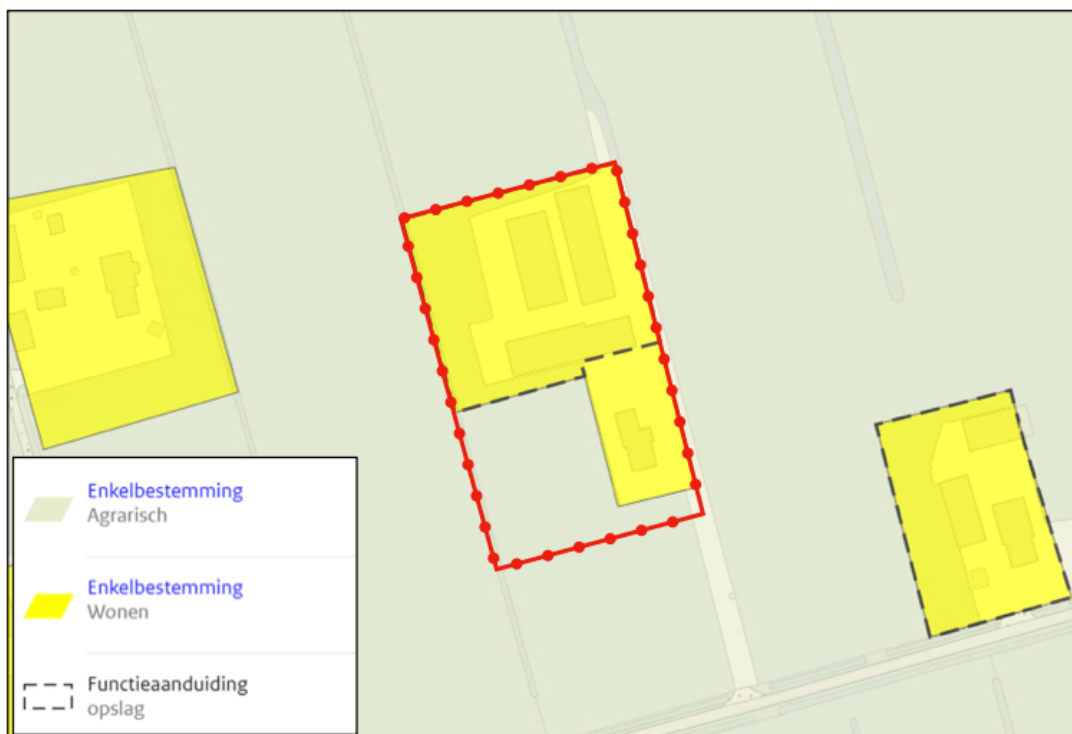
Hierna wordt per locatie ingegaan op de ter plaatse geldende (dubbel)bestemming(en) en (gebieds)aanduiding(en).

1.4.2 G.W. van Marleweg 10, Nieuwleusen

1.4.2.1 Algemeen

Op basis van het bestemmingsplan "Buitengebied Dalfsen" zijn de gronden ter plaatse van het deelgebied aan de G.W. van Marleweg 10 in Nieuwleusen voorzien van de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen'. In afbeelding 1.4 is een uitsnede van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan weergegeven, waarin de locatie is aangegeven met de rode contour.

In aanvulling op het voorgaande is het deelgebied op basis van het "Chw bestemmingsplan 5e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen" voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 7'.



Afbeelding 1.4: Uitsnede geldend bestemmingsplan G.W. van Marleweg 10, Nieuwleusen (Bron: Ruimtelijke Plannen, bewerkt)

1.4.2.2 Beschrijving bestemmingen

Bestemming 'Agrarisch'

Gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn onder andere bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, bestaande infrastructurale voorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, extensieve recreatie, behoud, bescherming en/of herstel van de landschappelijke waarde en bestaande paardenbakken, inclusief de bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

Bestemming 'Wonen'

Gronden met de bestemming 'Wonen' zijn onder andere bestemd voor wonen, waarbij per Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 23e herziening, Van Marleweg, Meeleweg en Vossiersteeg (vastgesteld)

bestemmingsvlak ten hoogste één woning is toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'opslag' is opslag toegestaan.

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 7'

De voor 'Waarde - Archeologie 7' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), ook bestemd voor doeleinden ter bescherming en vaststelling van archeologische waarden.

1.4.2.3 *Strijdigheid*

Hoewel de beoogde woning is gesitueerd binnen de ter plaatse aanwezige woonbestemming is binnen het bestemmingsvlak behorend bij de bestemming 'Wonen' maximaal één woning toegestaan. Hierdoor is het realiseren van een tweede woning niet toegestaan.

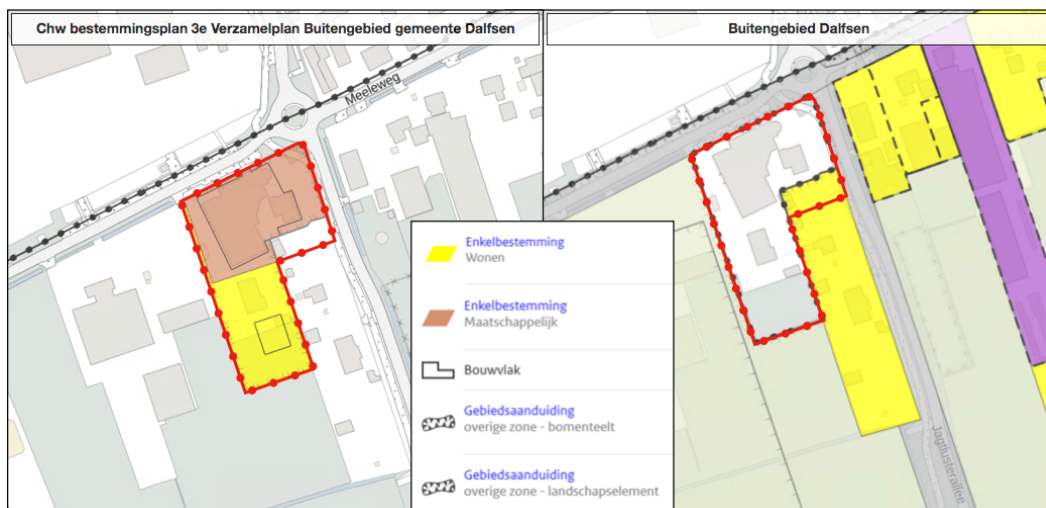
Bovendien ligt de beoogde ontsluitingsweg behorend bij de nieuwe woning binnen de bestemming 'Agrarisch'. Binnen de bestemming 'Agrarisch' zijn uitsluitend bestaande infrastructurele voorzieningen toegestaan.

1.4.3 **Meeleweg 41 en 43 en Jagtclusterallee 9, Nieuwleusen**

1.4.3.1 *Algemeen*

Op basis van het "Chw bestemmingsplan 3e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen" is dit deelgebied voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk' en 'Wonen'. Binnen beide bestemmingen zijn bouwvlakken opgenomen. Tot slot zijn voor het gehele deelgebied de gebiedsaanduidingen 'bomenteelt' en 'landschapselement' van toepassing. In afbeelding 1.5 is een uitsnede van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan weergegeven, waarin de locatie is aangegeven met de rode contour.

In aanvulling op het voorgaande is het deelgebied op basis van het "Chw bestemmingsplan 5e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen" voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'.



Afbeelding 1.5: Uitsnede geldende bestemmingsplannen Meeleweg 41 en 43 en Jagtclusterallee 9, Nieuwleusen (Bron: Ruimtelijke Plannen, bewerkt)

1.4.3.2 *Beschrijving bestemmingen*

Bestemming 'Maatschappelijk'

Gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn onder andere bestemd voor maatschappelijke voorzieningen met daarbij behorende bebouwing, tuinen, erven, terreinen,

Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 23e herziening, Van Marleweg, Meeleweg en Vossiersteeg (vastgesteld)

parkeer-, waterhuishoudkundige- en groenvoorzieningen.

Bestemming 'Wonen'

Gronden met de bestemming 'Wonen' zijn onder andere bestemd voor wonen, waarbij per bestemmingsvlak ten hoogste één woning is toegestaan. Als er binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak is aangeduid mag de woning uitsluitend binnen dit bouwvlak worden gebouwd;

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'

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.

Gebiedsaanduiding 'bomenteelt'

Ter plaatse van de aanduiding 'bomenteelt' is het gebruik van de gronden voor opgaande vormen van hout-, boom- en fruitteelt toegestaan.

Gebiedsaanduiding 'landschapselement'

Ter plaatse van de aanduiding 'landschapselement' geldt dat hier karakteristieke en waardevolle bestanddelen van het betreffende landschap voorkomen, zoals houtwallen, houtsingels, bosjes en microreliëf.

1.4.3.3 Strijdigheid

Omdat het voornemen is om het woningbouwrecht aan de Meeleweg 43 te verplaatsen, is het gewenst om het ter plaatse aanwezige woningbouwrecht weg te bestemmen. Daarnaast is het op basis het geldend bestemmingsplan niet toegestaan om ter plaatse een parkeerterrein voor de maatschappelijke bestemming te realiseren.

Tot slot zijn de gronden behorend bij het deelgebied die onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan "Buitengebied Dalfsen" voorzien van de bestemming 'Wonen', terwijl deze gronden feitelijk gezien behoren bij de bedrijfswoning/ pastorie aan de Jagtlusterallee 9. Het is gewenst om hiervoor de juridisch planologische situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie (bestemming 'Wonen' wijzigen naar 'Maatschappelijk').

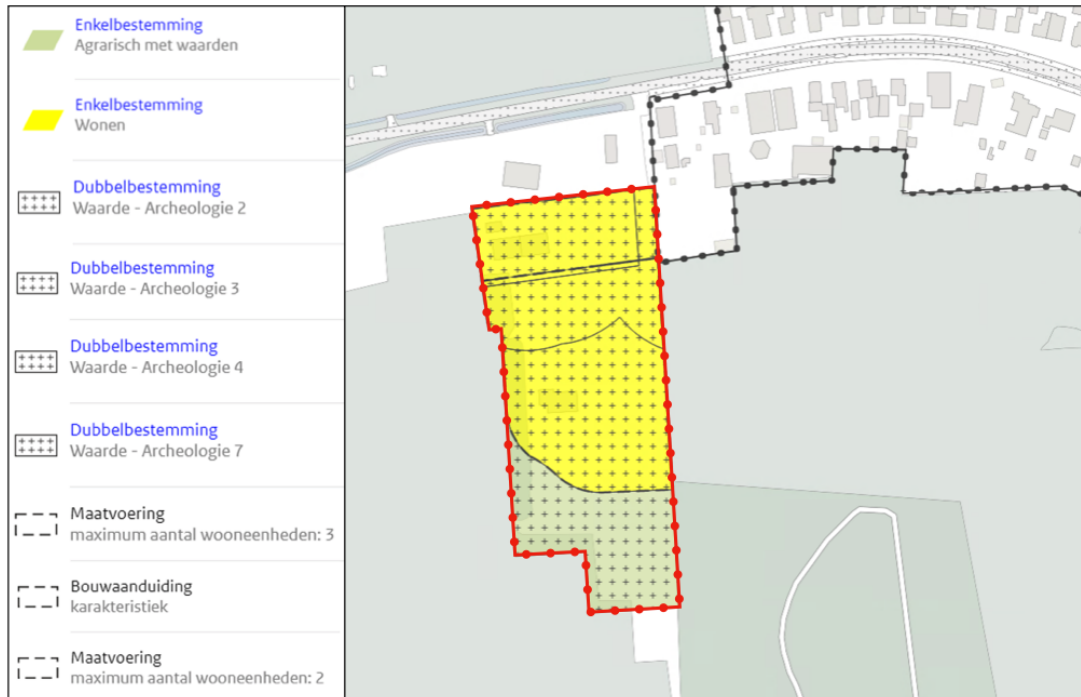
1.4.4 Vossiersteeg91D, Dalfsen (Erve Ancum)

1.4.4.1 Algemeen

Op basis van het "Chw bestemmingsplan 7e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen" is dit deelgebied voorzien van de bestemming 'Agrarisch met waarden' en 'Wonen'. Verder zijn de gronden voorzien van de archeologische dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 7'.

Binnen de de bestemming wonen gelden maatvoeringsaanduidingen voor het maximum aantal woningen. Daarnaast geldt gedeeltelijk de bouwaanduiding 'karakteristiek'.

In afbeelding 1.6 is een uitsnede van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan weergegeven, waarin de locatie is aangegeven met de rode contour.



Afbeelding 1.6: Uitsnede geldende bestemmingsplannen Vossiersteeg 91D, Dalfsen (Bron: Ruimtelijke Plannen, bewerkt)

1.4.4.2 Beschrijving bestemmingen

Bestemming 'Agrarisch met waarden'

Gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn onder andere bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf en verkeersdoeleinden, uitsluitend voor de bestaande wegen en (fiets-)paden.

Bestemming 'Wonen'

Gronden met de bestemming 'Wonen' zijn onder andere bestemd voor woningen. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. In dit geval zijn aan de noordzijde maximaal 2 woningen toegestaan. In het zuidelijke deel zijn maximaal 3 woningen toegestaan.

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2, 3, 4 en 7'

De voor 'Waarde - Archeologie 2, 3, 4 en 7' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), ook bestemd voor doeleinden ter bescherming en vaststelling van archeologische waarden.

1.4.4.3 Strijdigheid

Hoewel de beoogde woning is gesitueerd binnen de ter plaatse aanwezige woonbestemming zijn binnen het betreffende bestemmingsvlak maximaal 3 woningen toegestaan. Om een extra woning toe te staan wordt dit verhoogd naar 4 woningen.

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 hoofdenrgiesysteem 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 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'.

2.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van het rijksbeleid

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de NOVI.

Wat de "Ladder voor duurzame verstedelijking" betreft is een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van belang. Hierin is uitgesproken dat met de realisatie van 11 woningen niet wordt voorzien in een woningbouwlocatie of andere stedelijk ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (ABRS 16 september 2015, 201501297/1/R4).

Per saldo ziet dit bestemmingsplan in het toevoegen van één extra woning en een kleinschalig parkeerterrein bij een kerk. Gelet op de hiervoor genoemde uitspraak van de Afdeling is in dit geval dan ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Geconcludeerd wordt dat geen verdere toetsing plaats hoeft te vinden aan de "Ladder voor duurzame verstedelijking" en dat het initiatief voldoet aan het rijksbeleid.

2.2 Water

2.2.1 Kaderrichtlijn Water

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

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

Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 23e herziening, Van Marleweg, Meeleweg en Vossiersteeg (vastgesteld)

2.2.2 Nationaal Waterplan 2

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

2.2.3 Waterbeleid 21e eeuw

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

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

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

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

In de waterparagraaf (zie paragraaf 3.1.11) wordt ingegaan op de wateraspecten.

2.3 Natuur

2.3.1 Vogel- en Habitatrichtlijn

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

2.3.2 Wet natuurbescherming

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

2.3.2.1 Gebiedsbescherming

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

Voor het uitvoeren van een handeling die schadelijk kan zijn voor een beschermd natuurgebied is een vergunning nodig. Dit zijn met name activiteiten waarbij stikstof vrijkomt, zoals het uitbreiden van een bestaand veehouderijbedrijf of het bouwen van een nieuwe fabriek. Soms is een vergunning nodig voor de uitstoot van stikstof.

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, zorgt ervoor dat de natuur tegen een stootje kan. Sommige soorten, zoals vleermuizen, gierzwaluwen, steenuilen en huismussen, zijn kwetsbaar. In een dichtbevolkt land als Nederland is daarom goede bescherming voor de aanwezige natuur belangrijk. Wanneer het met de natuur goed gaat, kunnen economische en andere maatschappelijke activiteiten meer ruimte krijgen.

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

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

2.3.3 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

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

In het Natuurnetwerk Nederland liggen de volgende natuurgebieden:

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

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

Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 23e herziening, Van Marleweg, Meeleweg en Vossiersteeg (vastgesteld)

In paragraaf 3.1.4 wordt ingegaan 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 bijbehorende omgevingsverordening Overijssel. Op 12 april 2017 zijn de nieuwe omgevingsvisie en verordening door Provinciale Staten vastgesteld en op 1 mei 2017 in werking getreden. De omgevingsvisie en omgevingsverordening zijn sindsdien meerdere keren geactualiseerd. Sinds 1 februari 2022 zijn de meest recente geactualiseerde Omgevingsvisie en -verordening vastgesteld.

2.4.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel, Beken Kleur

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

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

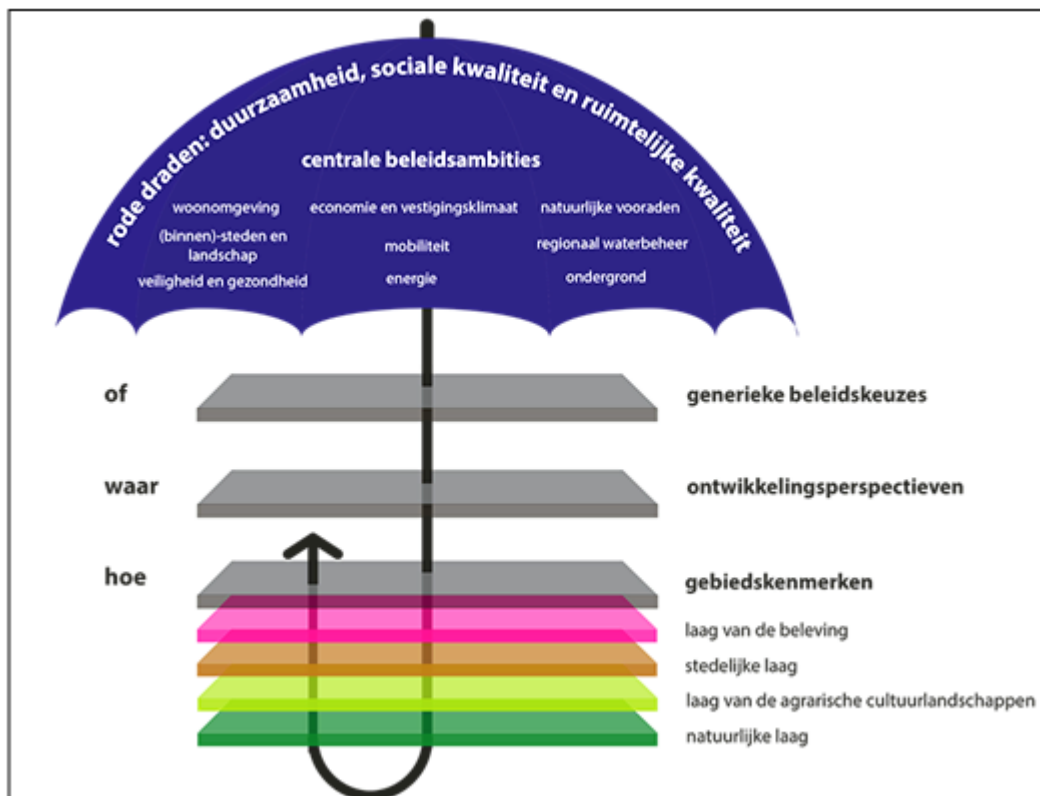
2.4.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Afbeelding 2.1 geeft dit schematisch weer.



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

Hierna worden de lagen nader toegelicht.

Of - generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in ons handelen. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke 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. Een deel van deze beleidskeuzes geldt voor heel Overijssel, een deel voor specifieke gebieden in Overijssel.

Waar - ontwikkelingsperspectieven

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

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in

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

Hoe - gebiedskenmerken

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

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

2.4.3 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

2.4.3.1 Generieke beleidskeuzes

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

2.4.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

In afbeelding 2.2 is per deelgebied weergegeven welke ontwikkelingsperspectieven van toepassing zijn.



Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 23e herziening, Van Marleweg, Meeleweg en Vossiersteeg (vastgesteld)

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

'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

Het deelgebied aan de Meeleweg in Nieuwleusen ligt gedeeltelijk binnen het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. Binnen gebieden met dit ontwikkelingsperspectief is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie. In het deelgebied aan de Meeleweg in Nieuwleusen wordt de ter plaatse aanwezige woonbestemming wegbestemd. Hiervoor in de plaats komt een kleinschalig parkeerterrein voor de Hersteld Hervormde Gemeente Rehoboth (Meeleweg 41 en Jagtlusterallee 9 te Nieuwleusen).

De beoogde ontwikkeling sluit goed aan op de ambities binnen het perspectief. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' zich niet verzet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'

Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, wil de provincie Overijssel in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met de klimaatopgave en de kenmerken van het watersysteem.

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

Het deelgebied aan de Vossiersteeg in Dalfsen ligt binnen het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Gebieden aangemerkt met dit ontwikkelingsperspectief zijn bedoeld voor een mix van functies die een bijdrage leveren aan de vitaliteit en kwaliteit van het buitengebied. Het realiseren van een woning kan in deze gebieden worden toegestaan mits het geen belemmering vormt voor overige in de omgeving voorkomende functies. In dit geval is sprake van het toestaan van een extra woning op een al bestaand woonperceel. Zoals blijkt uit paragraaf 3.1 brengt deze ontwikkeling geen belemmering met zich mee voor omliggende (agrarische) functie.

Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige

Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 23e herziening, Van Marleweg, Meeleweg en Vossiersteeg (vastgesteld)

mixlandschap' zich niet verzet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

'Agrarisch ondernemen in het grootschaliglandschap'

Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en moeten aansluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de landbouw, rekening houdend met specifieke omstandigheden en de grenzen aan de mogelijkheden van het waterbeheer (onder andere door de klimaatverandering).

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

De deelgebieden G.W. van Marleweg en Meeleweg liggen binnen het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'. Gebieden met een dergelijk ontwikkelingsperspectief zijn primair bedoeld voor de landbouw.

Met dit initiatief wordt aan de G.W. van Marleweg één extra woning toegestaan op gronden die al zijn voorzien van een woonbestemming. Het is redelijkerwijs niet te verwachten dat ter plaatse in de toekomst nog een agrarisch bedrijf geëxploiteerd zal gaan worden. Verder blijkt uit paragraaf 3.1 dat omliggende agrarische bedrijven, als gevolg van deze ontwikkeling, niet (verder) in de ontwikkelmogelijkheden worden belemmerd. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het geldende ontwikkelingsperspectief.

Ten aanzien van de ontwikkeling aan de Meeleweg wordt een bestaand woonperceel wegbestemd. Hiervoor in de plaats komt een kleinschalig parkeerterrein voor de Hersteld Hervormde Gemeente Rehoboth (Meeleweg 41 en Jagtclusterallee 9 te Nieuwleusen). Omliggende agrarisch bedrijfspercelen worden als gevolg van deze ontwikkeling niet (verder) in de ontwikkelmogelijkheden belemmerd.

Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap' zich niet verzet tegen deze 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.

1. De 'Natuurlijke laag'

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

In afbeelding 2.3 is een uitsnede van de drie deelgebieden binnen de 'Natuurlijke laag' weergegeven. Het plangebied ligt binnen de gebiedstypen 'Hoogveengebieden (in cultuur gebracht)', 'Dekzandvlakte en ruggen' en 'Beekdalen en natte laagtes'.



Afbeelding 2.3: Uitsnede gebiedskenmerken Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

'Hoogveengebieden(in cultuur gebracht)

Op waterhuishoudkundig geïsoleerde plekken (waar het regenwater wordt vastgehouden) ontwikkelde zich in het zandgebied op kleine en grote schaal hoogveen; onder invloed van regenwater ontstonden veenmoerassen. Deze groeiden als een dikke spons van veenmossen steeds verder omhoog, los van het grondwater. De extreme zure en voedselarme omstandigheden leidden tot natte, slecht toegankelijke moerasgebieden, waar vrijwel geen boom kon groeien. De hoogveenrestanten worden gekenmerkt door een hoge waterkwaliteit, een hoge waterstand en een hoge natuurkwaliteit. Lokaal is sprake van "levend hoogveen" (veenaangroei). De ambitie is om de hoogveenrestanten in stand te houden en op een aantal plekken het hoogveen opnieuw tot groei te brengen. Het open natte karakter is hierbij een belangrijke kwaliteit. De inzet is op de randen tussen de hoogveenrestanten en de hoogveenontginningsgebieden landschappelijk leesbaar te maken als ontgonnen deel van het oorspronkelijk veenlandschap. Zo ontstaat een samenhangend en leesbaar landschap in de hoogveengebieden en een overgang naar heide en schaalgraslanden eromheen.

'Dekzandvlakte en ruggen'

De afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen en de daarbij horende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. Opvallend is de overwegend oost-west georiënteerde richting van ruggen en dalen. Dekzandvlaktes en ruggen moeten een beschermende bestemming krijgen gericht op de instandhouding van het huidige reliëf. Als ontwikkelingen plaatsvinden dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar maken en beleefbaar maken van hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn uitgangspunt bij inrichting. De strekkingsrichting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, moet het uitgangspunt zijn.

'Beekdalen en natte laagtes'

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren.

Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes,

Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 23e herziening, Van Marleweg, Meeleweg en Vossersteeg (vastgesteld)

dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beekstelsel en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting.

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

Ter plaatse van de drie deelgebieden zijn de kenmerken van het oorspronkelijke landschap nauwelijks meer waarneembaar. Dit omdat de deelgebieden in gebruik zijn/waren als woonperceel of op een andere manier.

Met ruimtelijke kwaliteitsplannen/ efinrichtingsplannen voor de drie deelgebieden (zie bijlagen 1, 2 en 3) wordt het plan op een landschappelijk verantwoorde manier in het landschap ingepast. Hierdoor sluit de locatie na de uitvoering van het plan goed aan bij de gebiedskenmerken van het omliggende landschap. Hierdoor wordt geconcludeerd dat de 'Natuurlijke laag' geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling.

2. De 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'

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

De drie deelgebieden zijn op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met de gebiedstypen 'Veenkoloniaal landschap', 'Jonge heide- en broekontginningslandschap' en 'Essenlandschap'. In afbeelding 2.4 wordt dit weergegeven.



Afbeelding 2.4: Uitsnede gebiedskenmerken Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

'Veenkoloniaal landschap'

Kenmerkend voor het veenkoloniaal landschap zijn de grootschalige open landschappen met een lineaire bebouwings-, verkavelings- en ontwateringsstructuur die zijn ontstaan door grootschalige ontginning van de hoogveengebieden. Het Overijssels veenkoloniaal landschap is

Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 23e herziening, Van Marleweg, Meeleweg en Vossiersteeg (vastgesteld)

deel van een groter geheel dat zich uitstrekt over Groningen en Drenthe. Het is gevormd door ontginners en boeren uit met name het noorden. Typische Groningse boerderijen staan hier doorgaans naast de Overijsselse boerderijen. De ambitie is gericht op de versterking van de aantrekkelijkheid, de leefbaarheid en de kwaliteit van dit landschap. Het gaat dan met name om de grote maat en de vergezichten. De norm is een beschermende bestemmingsregeling gericht op instandhouding van de grote open ruimtes, de vergezichten en het contrast tussen deze ruimtes en bestaande verdichte zones. Als ontwikkelingen plaatsvinden in het veenkoloniaal landschap dan dragen deze bij aan het behoud en de versterking van bijzondere architectuur, de linten in het landschap en de open ruimtes.

'Jonge heide- en broekontginningslandschap'

Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat. Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

'Essenlandschap'

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden – voormalige – heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es. Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge stijlranden. Onder en in de es heeft zich op deze wijze een waardevol archeologisch archief opgebouwd. Het landschapsbeeld is afwisselend en contrastrijk, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap. Typierend zijn de losse hoeven rond de es en de esdorpen met hun karakteristieke boerderijen en herkenbaar dorpsilhouet met vaak de kerktoren als markant element.

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

In ruimtelijk kwaliteitsplannen/ erfinrichtingsplannen (zie bijlage 1, 2 en 3 bij deze toelichting) is weergegeven dat de deelgebieden op een zorgvuldige manier in het landschap worden ingepast. Hierbij is rekening gehouden met de bestaande landschappelijke kwaliteiten van de omgeving. De ontwikkeling in het plangebied sluit dan ook aan bij het gebiedskenmerk van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

3. De 'Stedelijke laag'

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden.

Het deelgebied aan de Meeleweg te Nieuwleusen is op de gebiedskenmerkenkaart in de 'Stedelijke laag' aangemerkt als 'Woonwijken 1955 - nu'.

De deelgebieden aan de G.W. van Marleweg en Vossersteeg zijn op de gebiedskenmerkenkaart in de 'Stedelijke laag' aangemerkt als 'Verspreide bebouwing'.

Voor alle deelgebieden is verder het 'informele trage netwerk' van toepassing.

'Woonwijken 1955 - nu'

Deze woonwijken zijn uitbreidingswijken op basis van een gezamenlijk plan en grotere bouwstromen. Functies zoals wonen, werken, voorzieningencentra zijn uiteengelegd en wijken kennen eenheidsbuurten. Hier en daar zijn, voornamelijk aan de randen, gebieden die hiervan afwijken. In deze wijken bevinden zich duidelijke in- en uitgangen en kunst in de openbare ruimte. Daarbij is vooral aandacht voor de aansluiting op de binnenstad en het hoofdwegenetwerk. Soms zijn herkenbare relicten van het oude cultuurlandschap (zoals boerderijen of beplantingsstructuren) opgenomen. De bouwperiode is te zien aan de stedenbouwkundige structuur en architectuur. Er ligt een rangorde in kwaliteit(sbeleid) en stigmatisering op de loer, de kwaliteit van de woningen voldoet vaak niet aan de kwaliteitseisen en er is een gebrek aan onderhoud van de openbare ruimte. Herstructurering is hier een belangrijke opgave.

'Verspreide bebouwing'

Agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Door de 'eenheid in handelen' ontstonden er samenhangende landschappen die nu nog steeds herkenbaar zijn, zoals onder andere: essenlandschap, oude hoevenlandschappen, broek- en heideontginningen en veenlandschappen. Elk landschap kent zijn eigen erftype. De opbouw van erf, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor dat betreffende landschapstype. Naast erven kent het buitengebied losliggende 'gewone' burgerwoningen met veelal een eigen, individueel karakter en eigen verhaal van ontstaan. Als ontwikkelingen plaats vinden op erven, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen, blijft er een duidelijk onderscheid voorkant-achterkant en vindt koppeling van het erf aan landschap plaats, waardoor toegankelijkheid wordt verbeterd. Tevens wordt de reanimatie van agrarisch erfgoed gestimuleerd en wordt kwaliteitsadvies gewonnen bij de transformatie van erven, bijvoorbeeld via een 'ervenconsulent' van Het Oversticht.

'Informele trage netwerk'

Het informele trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruitersporen, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en erfahrbaar maakt. De oude zandwegen en paden vormen het basisstramien.

Van oudsher verbonden deze routes vaak de kernen met het ommeland en met elkaar. Zo vormde het dorpsplein, de dorpsstaat, de weg naar buiten en uiteindelijk de zandpaden door de velden, een samenhangend netwerk. De maaswijdte van dit netwerk is sterk afhankelijk van het type landschap. Doordat bepaalde schakels in dit netwerk in de loop van de tijd zijn verdwenen (ruilverkaveling, opwaardering tot hoofdinfrastructuur en individuele ingrepen door particuliere grondeigenaren) is er sprake van discontinuïteit.

Onderdelen van het langzame netwerk zijn opgenomen in de nationale en provinciale ruiters-, fiets-, wandel- en vaarroutes.

Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'

Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkelingen wordt geconcludeerd dat de 'Stedelijke laag' geen belemmering vormt.

4. De 'Laag van de beleving'

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

De deelgebieden aan de Meeleweg en de G.W. van Marleweg in Nieuwleusen zijn op gebiedskenmerkenkaart in de 'Laag van beleving' aangemerkt als 'Donkerte'.

'Donkerte'

De donkere gebieden geven een indicatie van de 'buitengebieden' van Overijssel. De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. Het zijn de relatief 'luwe' dun bewoonde gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van bijvoorbeeld wegen of bedrijventerreinen en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten.

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

In het deelgebied aan de G.W. van Marleweg ziet dit bestemmingsplan toe op het toestaan van een extra woning. Van een onevenredige toename van kunstlicht is hier geen sprake, omdat de woning wordt toegestaan op een bestaand woonperceel waar al sprake is van gebruik van kunstlicht. Daarnaast vindt minimale noodzakelijke toepassing van kunstlicht plaats, waarbij onnodig kunstlicht wordt vermeden.

In het deelgebied aan de Meeleweg in Nieuwleusen ziet dit bestemmingsplan toe op het wegbestemmen van een woonperceel. Hiervoor in de plaats komt een kleinschalig parkeerterrein. Dit deelgebied wordt omgeven door bestaande woon- en (agrarische)bedrijfspercelen. Daarnaast ligt ten noorden van het deelgebied, aan de overzijde van de Meeleweg, een bedrijventerrein. In hoeverre hier daadwerkelijk sprake is van 'donkerte', gezien het feit dat verlichting in woon- en werkgebieden noodzakelijk is vanuit het oogpunt van sociale en verkeersveiligheid, valt te betwijfelen. In geval van de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling zal het gebruik van kunstlicht echter zoveel mogelijk worden vermeden, danwel op effectieve wijze (gericht) worden toegepast.

2.4.4 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

Voor de generieke beleidskeuzes zijn de artikelen 2.1.3 (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik)

Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 23e herziening, Van Marleweg, Meeleweg en Vossiersteeg (vastgesteld)

2.1.5 (ruimtelijke kwaliteit), 2.1.6 (kwaliteitsimpuls groene omgeving), 2.2.2 (realisatie nieuwe woningen) en 2.14.4 (overstroombaar gebied) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 2.1.3)

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

G.W. van Marleweg: In dit deelgebied wordt een extra woning mogelijk gemaakt. Dit woningbouwrecht is verkregen in het kader van Sloop voor Kansen waarbij een veelvoud aan voormalige agrarisch bedrijfsbebouwing is gesloopt aan de Molenhoekweg 8a.

Per saldo is geen sprake van extra ruimtegebruik door bouwen en verharding op de groene omgeving, maar juist een afname. Er is namelijk een groter oppervlak gesloopt dan er wordt teruggebouwd met deze ontwikkeling. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Meeleweg: In dit deelgebied wordt een woonperceel wegbestemd, hiervoor in de plaats wordt een parkeerterrein gerealiseerd voor de daar aanwezige kerk. Gelet op het feit dat hier al stedelijke functies zijn toegestaan is van een extra ruimtegebruik door het verharding op de groene omgeving geen sprake.

Vossersteeg In dit deelgebied wordt een extra woning gerealiseerd. Het woningbouwrecht is afkomstig van het deelgebied Meeleweg. Verder zijn de gronden hier al voorzien van een woonbestemming. Van een extra ruimtegebruik door bouwen en verharding op de groene omgeving geen sprake.

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

Lid 1;

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

Lid 2;

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

Lid 3;

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

Lid 5;

In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke manier toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het

Uitvoeringsmodel en op welke manier de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (Artikel 2.1.6 lid 1)

Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3. en artikel 2.1.4 en het bepaalde in artikel 2.1.5 – voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving. Dit kan alleen als hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving

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

Dit plan leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving (het buitengebied) van de gemeente Dalfsen. Deze meerwaarde vertaalt zich in het versterken van de landschappelijke kwaliteit (zie ook hoofdstuk 4), door deelgebieden volgens de gebiedskenmerken landschappelijk in te passen.

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

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

Lid 1;

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

Lid 2;

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Met dit bestemmingsplan wordt per saldo slechts één woning toegevoegd. Het initiatief is in overeenstemming met de geldende woonafspraken die zijn gemaakt binnen zowel de gemeente als tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming. Voor een nadere toelichting wordt specifiek verwezen naar paragraaf 2.5.2.

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

Overstroombaar gebied (Artikel 2.14.4)

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening Overijssel

In paragraaf 3.1.11 worden de wateraspecten en de risico's voor overstromingen behandeld. Hieruit blijkt dat, met in acht neming van een aantal maatregelen, gevolgen wat betreft

Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 23e herziening, Van Marleweg, Meeleweg en Vossiersteeg (vastgesteld)

overstromingsrisico's tot het aanvaardbare kunnen worden gereduceerd. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het gestelde in artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening.

2.4.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

De ruimtelijke ontwikkeling in dit bestemmingsplan, is in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie en -verordening 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 de volgende deelgebieden:

- 'Weids platteland (Nieuwleusen/Oudleusen)' - G.W. van Marleweg en Meeleweg in Nieuwleusen
- 'Variatie rond de Vecht (Dalfsen e.o.)' - Vossiersteeg in Dalfsen

Weids platteland (Nieuwleusen/Oudleusen)

Dit gebied ligt ruwweg ten noorden van de N340 (de Hessenweg). Het gebied kenmerkt zich door een grotendeels open agrarisch landschap. De bebouwingslinten Meele, Oosterveen en Ruitenveen kennen een kenmerkende slagverkaveling. Slechts plaatselijk – met name in het zuidoostelijke deel van dit gebied – komen verdichtingen voor in de vorm van houtsingels en bosstroken. Het gebied is voor het overgrote deel rationeel verkaveld.

In dit deelgebied zet de gemeente in op economische ontwikkeling. De kern Nieuwleusen haakt nadrukkelijk aan op de regionale economische structuur (nabijheid Zwolle, A28). De gemeente wil dan ook de ruimte bieden voor eigen ondernemerschap.

De landbouw is de belangrijkste gebruiker van het gebied en blijft ook in de toekomst beeldbepalend. Functies die kunnen leiden tot milieubelemmeringen voor de agrarische bedrijfsvoering beschouwt de gemeente als ondergeschikt aan de agrarische gebruiksmogelijkheden.

Variatie rond de Vecht (Dalfsene.o)

Dit gebied ligt tussen de N340 en de Vecht en valt uiteen in drie sub gebieden. In de eerste plaats is er het essenlandschap dat de overgang vormt tussen het Vechtdal naar het open agrarische landschap ten noorden van de N340. In de tweede plaats vallen Vecht en uiterwaarden in dit deelgebied. Een gebied dat zich kenmerkt door natuur, water, cultuurhistorie en recreatie. Binnen de landschappen van de beide sub gebieden bevinding zich daarnaast ook agrarisch ondernemers.

Tot slot valt de kern Dalfsen in dit deelgebied. De kern Dalfsen telt circa 9.000 inwoners en kan globaal worden onderverdeeld in een gebied met aaneengesloten woonbebouwing, een centrumgebied, een bedrijventerrein en een sport- en verblijfsrecreatiegebied. Dalfsen heeft zich

Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 23e herziening, Van Marleweg, Meeleweg en Vossiersteeg (vastgesteld)

ontwikkeld op de kruising van de Overijsselse Vecht en een noord-zuid-route (nu: Heinoseweg, Poppenallee, Prinsenstraat, Wilhelminastraat). 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. Dalfsen telt diverse horecavoorzieningen, een evenemententerrein en een weekmarkt. 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. Door de drukte op de route kan deze als belemmering worden ervaren door inwoners, waaronder schoolgaande kinderen, die bijvoorbeeld met de fiets van de oostkant naar de westkant van Dalfsen willen gaan. Dit geldt ook voor veel aanwonenden.

Gebied specifieke keuzes

- Ambitie 1 - Een toekomstbestendige, sociale en gezonde woon- en leefomgeving
- Ambitie 2 - Aantrekkelijke, leefbare kernen voor iedereen
- Ambitie 3 - Een eigentijds, aantrekkelijk en onderscheidend landelijk gebied
- Ambitie 4 - Een lokaal geworteld, vitaal en innovatief ondernemerschap dat goed aangehaakt is op de regio

2.5.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Dalfsen

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Dalfsen. Als gevolg van dit bestemmingsplan worden omliggende agrarische bedrijven niet belemmerd. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling past binnen de omgevingsvisie.

2.5.2 Woonvisie 2019-2024

2.5.2.1 Algemeen

In november 2019 heeft de gemeente Dalfsen een actuele woonvisie vastgesteld. Deze woonvisie is de opvolger van de Woonvisie 2016 t/m 2020. Een actualisatie was nodig, omdat de woningmarkt de afgelopen jaren is veranderd. Door de actualisatie zorgt de gemeente ervoor dat het kan blijven sturen op basis van actuele inzichten en maatregelen die passen bij de huidige woningmarkt.

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

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

De doelstellingen zijn uitgewerkt in de volgende vijf thema's:

1. Wonen, zorg en welzijn;
2. Betaalbaarheid;
3. Bestaande woningvoorraad;
4. Nieuwbouw;
5. Overige doelgroepen.

Naast deze vijf thema's zijn er vier algemene principes die in alle thema's terug moeten kernen. Dit zijn:

- Leefbaarheid;
- Duurzaamheid;
- Flexibiliteit;
- Burgerinitiatief;

Dit betekent dat alle instrumenten en maatregelen die worden ingezet op de vijf thema's de leefbaarheid moeten bevorderen, duurzaam en flexibel moeten zijn, waarbij de initiatieven vanuit de samenleving zoveel mogelijk worden ondersteund.

2.5.2.2 *Woningbehoefte*

Hierna wordt op de ambitie van de gemeente Dalfsen ingegaan, waarbij de genoemde doelstellingen kort worden uitgewerkt. Er is uitsluitend ingegaan op de voor dit plan relevante ambities, waardoor de ambitie t.a.v. de bestaande voorraad buiten beschouwing is gelaten. Er is immers sprake van nieuwbouw. De ambities sluiten aan bij de twee hoofddoelstellingen van de woonvisie, namelijk:

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

Als gevolg van de verwachte toename van het aantal huishoudens in de gemeente zijn er extra woningen nodig. Als die niet in de bestaande voorraad kunnen worden gevonden (bijvoorbeeld door functieverandering), is nieuwbouw nodig. Hierbij is kwaliteit belangrijker dan kwantiteit.

De provincie staat toe dat de komende 10 jaar (2016-2026) 1.022 woningen aan de voorraad worden toegevoegd. Op dit moment worden nieuwe woonafspraken gemaakt. Het ziet er naar uit dat deze leiden tot maximaal 1.030 woningen in de periode 2018-2028. Dat zijn voor de periode van deze woonvisie gemiddeld 120 woningen per jaar, omdat de behoefte in de eerste vijf jaar wat groter is dan in de laatste vijf jaar. Het woningbehoefteonderzoek van 2018 geeft aan dat het woningtekort veel groter is.

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

2.5.2.3 *Wonen in het buitengebied*

Voor het realiseren van woningen in het buitengebied zijn de volgende instrumenten van belang:

- Regeling Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB's)

Doel van het VAB-beleid is om bij te dragen aan het realiseren van Nieuwe Economische Draggers voor het landelijk gebied, ofwel het benutten van de resterende economische waarde van VAB voor andere functies. Dit is in het belang van een leefbaar platteland en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. De regeling biedt kansen en mogelijkheden om karakteristieke vrijkomende agrarische bebouwing op een passende, andere manier te gaan gebruiken, zoals voor bewoning en zorg.

- Sloop voor Kansen (voorheen Rood voor Rood)

Het hoofddoel van deze regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied door sloop van landschapsontsierende agrarische bedrijfsgebouwen en door verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Ter compensatie van de sloop van minimaal 850 m² landschapsontsierende bedrijfsgebouwen met asbest of 1.000 m² zonder asbest kunnen onder voorwaarden één of meer bouwkvavels voor een woning worden toegekend.

Op dit moment zijn deze twee regelingen afdoende om de woonmogelijkheden in het buitengebied te benutten.

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

De voorgenomen ontwikkeling draagt in beperkte mate bij aan de woningbehoefte in de gemeente Dalfsen. Per saldo ziet dit bestemmingsplan toe op het toevoegen van één woning in het buitengebied. Volgens het woonbeleid, wordt hiervoor toepassing gegeven aan het VAB-beleid en sloop voor kansen beleid (zie paragraaf 2.5.3).

Tot slot draagt de ontwikkeling bij aan de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied en de woon- en leefomgeving, door het plangebied landschappelijk in te passen en door landschapsontsierende bebouwing te slopen. Dit initiatief voldoet aan de uitgangspunten van de woonvisie van de gemeente Dalfsen.

2.5.3 Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen

2.5.3.1 Algemeen

Op 28 februari 2022 heeft de raad van de gemeente Dalfsen de 'Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen' vastgesteld. Deze beleidsregels leggen vast hoe de gemeente Dalfsen omgaat met Sloop van Kansen ontwikkelingen, hergebruik van agrarische bebouwing (VAB) en de kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO).

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

In dit geval is uitsluitend het onderdeel 'sloop voor kansen' van belang. Deze onderdelen worden hierna nader belicht. Verder wordt opgemerkt dat in deze paragraaf uitsluitend wordt ingegaan op het deelgebied G.W. van Marleweg.

2.5.3.2 Sloop voor kansen

Sloop voor kansen is een verdere vereenvoudiging en uitbreiding van mogelijkheden voor rood voor rood en de invulling van de regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving met sloop. Dit alles om het gebruik en de sloop van landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied verder te bevorderen en zo de ruimtelijke kwaliteit te behouden. Hierna wordt ingegaan op de algemene en specifieke voorwaarden met betrekking tot rood voor rood-ontwikkelingen waarbij een extra woning wordt gerealiseerd. De voorwaarden worden opgesomd en direct getoetst.

Sloop voor uitbreiding aantal woningen

Algemene voorwaarden

- Het gaat om het slopen van landschapsontsierende gebouwen in het buitengebied van de gemeente Dalfsen.
 1. In dit geval wordt gesloopte/ te slopen landschapsontsierende bebouwing van de Molenhoekweg 8a te Dalfsen benut om ter plaatse van het deelgebied G.W. van Marleweg in Dalfsen één extra woning mogelijk te maken.
- Sloop van leegstaande gebouwen/herinrichting van het erf waar de nieuwbouw plaatsvindt gaat altijd voor sloop op een ander erf of locatie.
 1. In dit geval worden sloopmeters van locatie elders benut. Op de nieuwbouwlocatie zijn geen sloopmeters aanwezig.
- Voordat van dit beleid gebruik kan worden gemaakt, moet alle illegale bebouwing op percelen waarop gesloopt en/of gebouwd wordt, gesloopt zijn.
 1. Er is geen sprake van illegale bebouwing.
- Er wordt altijd gebouwd op een bestaand erf en het totaal past bij de landschappelijke karakteristiek van het gebied en wordt goed ingepast. Het erfinrichtingsplan moet voldoen aan de Structuurvisie Buitengebied of de daarop volgende Omgevingsvisie, het Landschapsontwikkelingsplan, de gebiedskenmerken catalogus van de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel en de welstandsnota; (nieuwbouw gaat vergezeld van een landschapsplan).
 1. De te realiseren compensatiewoning wordt gerealiseerd op een bestaand erf. Zoals in paragraaf 4.3 is beschreven, wordt het plangebied landschappelijk ingepast. In het erfinrichtingsplan is rekening gehouden met de ter plaatse geldende gebiedskenmerken.
- De compensatiewoning(en) (of andere mogelijkheden waarvoor het beleid wordt ingezet) wordt/worden pas vergund, als de ingebrachte landschapsontsierende gebouwen daadwerkelijk zijn gesloopt.
 1. Voor de slooplocatie aan de Molenhoekweg 8a te Dalfsen is het bestemmingsplan al herzien. Hierin zijn de te slopen landschapsontsierende gebouwen wegbestemd.

Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 23e herziening, Van Marleweg, Meeleweg en Vossiersteeg (vastgesteld)

- Als sloopoppervlakte van andere erven komt dan het erf waar nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd dan moet ook voor deze (sloop)erven een erfinrichtingsplan worden opgesteld dat voldoet aan de Structuurvisie Buitengebied of de daarop volgende Omgevingsvisie, het Landschapsontwikkelingsplan, de gebiedskenmerken catalogus van de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel en de welstandsnota; (nieuwbouw gaat vergezeld van een landschapsplan).
 1. Voor de slooplocatie aan de Molenhoekweg 8a te Dalfsen is het bestemmingsplan al herzien en een erfinrichtingsplan opgesteld en vastgelegd.
- Elke aanvraag wordt in principe voorgelegd aan de ervenconsulent van het Oversticht.
 1. Hieraan is/wordt voldaan.
- Op erven (sloop en nieuwbouw) die deelnemen worden in ieder geval alle asbestdaken gesaneerd.
 1. Niet van toepassing.
- Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande in- en uitritten. De aanleg van nieuwe in- en uitritten is niet toegestaan.
 1. Hieraan wordt voldaan.
- De gesloopte gebouwen mogen niet meer herbouwd worden (rechten vervallen definitief).
 1. Voor de slooplocatie aan de Molenhoekweg 8a te Dalfsen is het bestemmingsplan al herzien. Hierin zijn de te slopen landschapsontsierende gebouwen wegbestemd. De slooplocatie valt buiten de scope van dit bestemmingsplan.
- Per bestaande woning blijft er 150 m² bijbehorende bouwwerken buiten de regeling. In veel gevallen blijft er namelijk recht om 150 m² bijbehorende bouwwerken opnieuw op te richten bij de bestaande woning en wordt dus niet permanent gesaneerd. Het is in het buitengebied ook niet wenselijk om veel minder dan 150 m² bijbehorende bouwwerken toe te staan. Daarnaast is het bij woningen in het buitengebied onder de vergunning vrije wettelijke voorwaarden vaak mogelijk bijbehorende bouwwerken op te richten tot 150 m². Het inperken van herbouwmogelijkheden tot minder dan 150 m² is dus lastig. Op percelen waar minder dan 150 m² bijbehorende bouwwerken aanwezig is compenserende sloop dus niet aan de orde.
 1. Omdat de slooplocatie aan de Molenhoekweg 8a te Dalfsen buiten de scope van dit bestemmingsplan valt is deze bepaling niet van toepassing.
- Op een bestaand erf mag één kleine woning of één tiny house worden gebouwd. Een combinatie van deze twee woonvormen op één erf is niet toegestaan.
 1. Niet van toepassing.
- Bij uitbreiding voor bedrijfsmatige functies in het buitengebied is altijd sprake van noodzaak voor uitbreiding op de gevraagde plek. Het nut en de noodzaak voor de uitbreiding in het buitengebied in relatie tot verplaatsing naar stedelijk gebied (bedrijfsterrein) moet hierbij afgewogen worden.
 1. Niet van toepassing.
- Nieuwe en uitbreiding van functies moet wat betreft milieu/goed woon- en leefklimaat kunnen voldoen aan de eisen en andere wet- en regelgeving en mogen geen extra beperkingen geven aan omliggende bestaande (agrarische bedrijfs-)functies.
 1. Voor de inhoudelijke toetsing aan deze voorwaarde wordt verwezen naar paragraaf 3.1 van deze plantoelichting. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- Een combinatie van sloop voor kansen met hergebruik van bestaande gebouwen is mogelijk als hierbij ook aan de voorwaarden voor hergebruik uit hoofdstuk 5 wordt voldaan.
 1. Niet van toepassing.
- Als een ontwikkeling plaatsvindt in de door de provincie aangegeven Zone ondernemen met water en natuur blijft er altijd een extra bijdrage aan de waarden en kenmerken van deze zone gelden.
 1. Niet van toepassing.

Voorwaarden extra woning

Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 23e herziening, Van Marleweg, Meeleweg en Vossiersteeg (vastgesteld)

- Minimale sloop voor één compensatiewoning van maximaal 750 m³ met bijbehorend bouwwerk van maximaal 150 m²:
 - a. 850 m² gebouwen met asbest
 - b. 1.000 m² gebouwen zonder asbest.
 - c. Bij combinaties van sloop met en zonder asbest wordt naar rato gerekend.
 1. In dit geval wordt minimaal 850 m² van de asbesthoudende sloopmeters aan de Molenhoekweg 8a ingezet om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.
- Alle oorspronkelijke (agrarische) bedrijfsmatige activiteiten op de percelen stoppen en ook andere verhardingen, silo's en dergelijke worden gesaneerd.
 1. Voor de slooplocatie aan de Molenhoekweg 8a te Dalfsen is het bestemmingsplan al herzien. De (agrarische) bedrijfsmatige activiteiten zijn gestopt. Overtollige erfverharding en dergelijk zijn/worden gesaneerd.
- Als er meer dan 300 m² bijbehorende bouwwerken op een slooperf blijft staan wordt onderbouwd waarom dit passend is voor het landschap en waarvoor deze bijgebouwen voor het wonen noodzakelijk zijn.
 1. Niet van toepassing.
- Op een erf mag maar één keer Sloop voor kansen worden toegepast voor de bouw van (een) extra woning(en) op dat erf.
 1. Hier wordt aan voldaan.
- Bij meer dan de minimale m² mag een combinatie met de sloopfactor voor uitbreiding van bouwmogelijkheden bij woningen plaatsvinden.
 1. Niet van toepassing.
- De extra woning moet passen binnen de woningbouwopgave en afspraken van de gemeente Dalfsen.
 1. Zie paragraaf 2.5.2.

2.5.3.3 Toetsing van het initiatief aan de Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen'.

2.5.4 Welstandsnota 2014

2.5.4.1 Algemeen

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

Een ruimtelijke doorvertaling van de missie en visie van de gemeente Dalfsen: 'Bij uitstrek Dalfsen'. Hier is in 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.

De deelgebieden G.W. van Marleweg en Meeleweg liggen in het gebiedstype 'Slagenlandschap'. Het deelgebied Vossiersteeg ligt in het gebiedstype 'Essen- en kampenlandschap'. Hierna wordt op de ambities binnen de voornoemde gebiedstypen ingegaan.

2.5.4.2 *Slagenlandschap*

Het slagenlandschap betreft een kleinschalig landschap met kenmerkende smalle stroken land: slagen. Deze stroken zijn van elkaar gescheiden door sloten met elzensingels en bomenrijen. Erven liggen veelal in bebouwingslinten. Het landschap nabij de linten is besloten, erven liggen deels verscholen achter de elzensingels en bomenrijen. Verder zijn veel zichtlijnen naar het achter gelegen open land. Erven bevinden zich in de kop van de kavel (aan de weg).

2.5.4.3 *Essen- en kampenlandschap*

Het landschap is kleinschalig en het patroon van kavels en wegen is onregelmatig. Wegen kronkelen door het landschap. De oude erven zijn terug te vinden rondom oude structuren zoals esranden en beekdal routes. Er is veel afwisseling tussen beslotenheid (randen van essen en kampen, bosjes) en openheid (wei- en hooilanden op de essen en kampen en in de uiterwaarden). Het landschap is reliëfrijk en wegen zijn beplant met eiken. De erven concentreren zich voornamelijk in clusters en zwermen (langs essen en kampen) en zijn sterk verweven met het landschap door de beplanting op het erf (eikengaard, bosje, solitaire eiken, fruitgaard). Jongere ensembles liggen meer als 'groene' eilanden in het landschap.

2.5.4.4 *Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota 2014*

Voor alle deelgebieden die onderdeel uitmaken van dit bestemmingsplan is een ruimtelijk kwaliteitsplan/ erfinrichtingsplan opgesteld. In het ruimtelijk kwaliteitsplan is qua positionering van de gebouwen rekening gehouden met de criteria uit het welstandsbeleid. Verder is voor het deelgebied aan de Vossersteeg 91 in Dalfsen een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan wordt verankerd in dit bestemmingsplan.

Bij de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen wordt het ontwerp getoetst aan het welstandsbeleid, dan wel het beeldkwaliteitsplan.

Hoofdstuk 3 Onderzoek

3.1 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, geur, verkeer en water.

3.1.1 Archeologie & cultuurhistorie

3.1.1.1 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 relicten 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, zoals 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 archeologische verwachtingskaart opgesteld en vervolgens op basis daarvan een archeologische beleidsadvieskaart opgesteld. De archeologische beleidsadvieskaart. Op 17 juni 2019 is met vaststelling van het "Chw bestemmingsplan 5e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen" de beleidsadvieskaart vertaald in archeologische dubbelbestemmingen. De archeologische dubbelbestemmingen bevatten regels omtrent bescherming van (eventuele) archeologische waarden.

In onderstaande tabel is per deelgebied aangegeven welke archeologische dubbelbestemmingen gelden:

Deelgebied	Archeologische dubbelbestemming
G.W. van Marleweg, Nieuwleusen	Waarde - Archeologie 7
Meeleweg, Nieuwleusen	Waarde - Archeologie 3
Vossersteeg, Dalfsen*	Waarde - Archeologie 2 Waarde - Archeologie 3 Waarde - Archeologie 4 Waarde - Archeologie 7

* Voor het deelgebied Vossersteeg in Dalfsen geldt dat de archeologische dubbelbestemmingen zijn vastgelegd in het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan 7e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen". Deze dubbelbestemmingen zijn overgenomen

Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 23e herziening, Van Marleweg, Meeleweg en Vossersteeg (vastgesteld)

van het "Chw bestemmingsplan 5e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen".

Situatie plangebied

G.W. van Marleweg 10: Het deelgebied aan de G.W. van Marleweg 10 in Nieuwleusen is vanwege de (zeer) lage archeologische verwachtingswaarde vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Hier is dan ook geen nadere onderbouwing of onderzoek nodig.

Meeleweg 43: Voor het deelgebied aan de Meeleweg 43 te Nieuwleusen is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' van toepassing. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemingrepen dieper dan 30 cm onder het maaiveld of dieper dan de bekende bodemverstoring en bij plangebieden groter dan 50 m². Voor het aanleggen van het parkeerterrein en bijhorende infrastructuur is de verwachting dat de bodemingrepen niet dieper zullen zijn dan 30 cm onder het maaiveld. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Ter bescherming van eventuele archeologische waarden worden ter plaatse van dit deelgebied archeologische dubbelbestemmingen opgenomen.

Vossersteeg 91: Voor het deelgebied aan de Vossersteeg 91 te Dalfsen geldt dat in het kader van het "Chw bestemmingsplan 7e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen" al archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden (zie Bijlage 5).

Uit het bureauonderzoek blijkt een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit de periode Laat Paleolithicum – IJzertijd en Late Middeleeuwen – Nieuwe tijd. Deze verwachting is gebaseerd op de ligging van de het plangebied op de noordelijke flank van een dekzandwelling, die vanaf de Late IJzertijd tot en met de Vroege Middeleeuwen afgedekt is geweest met veen. Vanaf de Late Middeleeuwen is het gebied opnieuw in gebruik genomen en is een bouwlanddek aangelegd. Gedurende Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd is het noorden van het plangebied bovendien in gebruik genomen bij het landgoed "Groothof ten Velde", later "Huize Ankum". Aan de noordzijde van het plangebied zijn dan een weiland, boomgaard, huiserf en tuin aanwezig. Het zuidelijk deel van het plangebied is op basis van historische kaarten in gebruik geweest als akker, eikenhakhout en opgaande bomen.

Tijdens het veldonderzoek is vastgesteld dat de hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten voor circa 6700 m² van het plangebied gehandhaafd kan blijven. Deze verwachting is gebaseerd op de aanwezigheid van een bouwlanddek op het dekzand. Het dekzand is aangetroffen vanaf een diepte van 70-80 cm -Mv (1,62-1,69 m +NAP) en vormt het archeologisch relevante niveau voor de periode Neolithicum – IJzertijd. De basis van het bouwlanddek vormt het archeologisch relevante niveau voor de periode Late Middeleeuwen – Nieuwe tijd. Het ontbreekt in dit deel van het plangebied aan aanwijzingen voor verstoringen van het bouwlanddek. Er zijn anderzijds geen concrete aanwijzingen van sporen te relateren aan het landgoed aangetroffen, maar deze zijn met een verkennend booronderzoek niet of nauwelijks aan te tonen. De verwachting op resten uit de Late-Middeleeuwen en de Nieuwe tijd blijft hierdoor onverminderd hoog. Aangezien de oorspronkelijke top van het dekzandpakket is opgenomen in de basis van het oude bouwlanddek is voor het gehele plangebied een lage verwachting op het aantreffen van intacte vondstconcentraties bestaand uit vuursteen uit het Laat-Paleolithicum en Mesolithicum vast te stellen. In het overige deel van het plangebied (3000 m²; bijlage 8 bij het rapport) is sprake van een lage verwachting op het aantreffen van archeologische resten. Deze lage verwachting is gebaseerd op verstoringen tot een diepte van 70-190 cm -Mv (0,68-1,23 m +NAP).

In dat deel van het plangebied waar sprake is van een lage verwachting op het aantreffen van archeologische resten wordt het plangebied vrij gegeven voor voorgenomen ontwikkelingen. Mochten hier tijdens eventuele toekomstige ingrepen in het plangebied onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, dan moeten deze toevallsvondsten direct worden gemeld bij het bevoegde overheidsorgaan, de gemeente Dalfsen (volgens de Erfgoedwet 2016; artikel 5.10).

Ter bescherming van eventuele archeologisch waarden worden ter plaatse van dit deelgebied

archeologische dubbelbestemmingen opgenomen.

3.1.1.2 *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.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan/ruimtelijke onderbouwing "een beschrijving van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" moet bevatten.

Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Rijksmonumentenkaart van de Atlas Leefomgeving, in het plangebied zelf geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.1.3 *Conclusie*

Het onderdeel archeologie vormt geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan. Daarnaast bevinden zich in het plangebied en de directe omgeving van het plangebied geen cultuurhistorische waarden die een belemmering vormen voor de uitvoering van het gewenste plan.

3.1.2 **Bodemkwaliteit**

3.1.2.1 *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.

3.1.2.2 *Beoordeling*

G.W. van Marleweg 10, Nieuwleusen

Ter plaatse van dit deelgebied is een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Het volledige bodemonderzoek is opgenomen in Bijlage 6. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging.

Het grondwater bevat plaatselijk verhoogde gehalte barium (zware metalen) en xylenen (vluchtige aromaten) ten opzichte van de streefwaarde. De tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0,5) wordt niet overschreden. Uit milieuhygiënische overweging is geen directe aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

De bodem wordt geschikt geacht voor het beoogde gebruik (wonen en tuin).

Meeleweg 43, Nieuwleusen

Ter plaatse van dit deelgebied is uitsluitend sprake van het wegbestemmen van een

Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 23e herziening, Van Marleweg, Meeleweg en Vossiersteeg (vastgesteld)

woonbestemming, waarvoor in de plaats een kleinschalig parkeerterrein mogelijk wordt gemaakt. Omdat ter plaatse van het parkeerterrein geen sprake is van langdurig menselijk verblijf (>2 uur aaneengesloten), wordt het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht. De bodem wordt geschikt geacht voor het beoogde gebruik (parkeerterrein met bijhorende infrastructurele voorzieningen).

Vossersteeg91, Dalfsen

Ter plaatse van dit deelgebied heeft in het kader van het "Chw bestemmingsplan 7e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen" al een bodemonderzoek plaatsgevonden. Daarnaast zijn de gronden al voorzien van een woonbestemming. Gelet hierop worden de gronden geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen en tuin).

3.1.2.3 Conclusie

Het aspect 'bodemkwaliteit' vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling.

3.1.3 Duurzaamheid

3.1.3.1 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.

3.1.3.2 Speerpunten

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

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

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

3.1.3.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de bouw van nieuwe woningen en aanleggen van een parkeerterrein. Voor de woningen worden de meest recente bouwbesluit-eisen met betrekking tot energiezuinigheid toegepast. Verder worden de woningen aardgasloos gebouwd.

Ten aanzien van het parkeerterrein wordt zover als mogelijk rekening gehouden met de voorgenomen speerpunten (zie paragraaf 3.1.3.2).

3.1.4 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.

3.1.4.1 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.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) 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.

Natura 2000

Voor de bescherming van ecologische waarden moet bij ruimtelijke ingrepen een afweging worden gemaakt volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Wet natuurbescherming.

Met de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden levert Nederland een bijdrage aan een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. De Vogelrichtlijn is gericht op het beschermen van de in het wild levende vogelsoorten en op de instandhouding van de habitats die het leefmilieu voor deze soorten vormen. De Habitatrichtlijn is gericht op het instandhouden van natuurlijke en halfnatuurlijke habitats en bescherming van wilde flora en fauna.

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. In onderstaande tabel is per deelgebied de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied weergegeven:

Deelgebied	Afstand tot Natura 2000-gebied
G.W. van Marleweg 10, Nieuwleusen	6,2 km
Meeleweg 43, Nieuwleusen	8,1 km
Vossersteeg 91, Dalfsen	4,0 km

Voor de ontwikkeling aan de Meeleweg 43 kan gelet op de zeer ruime afstand van het deelgebied tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, in relatie tot de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkelingen, redelijkerwijs vanuit worden gegaan dat geen sprake is of zal zijn van een meetbare toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitat in Natura 2000-gebieden. Het uitvoeren van een stikstofonderzoek voor deze deelgebieden wordt daarom

niet noodzakelijk geacht.

G.W. van Marleweg 10

Voor het deelgebied aan de G.W. van Marleweg 10 is een stikstofonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies van het onderzoek. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar Bijlage 7 bij deze toelichting.

Uit de berekeningen wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstelling van Natura 2000-gebieden. De ontwikkeling is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000- gebieden, niet vergunningsplichtig.

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

Vossersteeg 91

Voor het deelgebied aan de Vossersteeg 91 in Dalfsen is een stikstofonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies van het onderzoek. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar Bijlage 8 bij deze toelichting.

Uit de berekeningen wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstelling van Natura 2000-gebieden. De ontwikkeling is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000- gebieden, niet vergunningsplichtig.

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland

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 omliggende 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.

In onderstaande tabel is per deelgebied de afstand tot het NNN weergegeven;

Deelgebied	Afstand tot het NNN
G.W. van Marleweg 10, Nieuwleusen	1,7 km
Meeleweg 43, Nieuwleusen	3,5 km
Vossersteeg 91, Dalfsen	1,1 km

Aangezien de deelgebieden buiten het NNN liggen en van een fysieke aantasting van de NNN geen sprake is, kunnen 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.

3.1.4.2 Soortenbescherming (flora en fauna)

Aan de G.W. van Marleweg 10 is het voornemen om een extra woning te realiseren. Er is geen sprake van sloopwerkzaamheden en/of het verwijderen van groen. De huidige inrichting en het beheer van de gronden maken dit deelgebied tot een ongeschikt leefgebied voor beschermde dieren of planten. De locatie van de nieuwe woning is onbebouwd en bestaat volledig uit grasland/agrarische cultuurgrond. Daarnaast worden deze gronden intensief onderhouden (maaïen) en gebruikt.

Aan de Meeleweg 43 is het voornemen om een parkeerterrein te realiseren. De aanwezige

Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 23e herziening, Van Marleweg, Meeleweg en Vossersteeg (vastgesteld)

bebouwing is al gesloopt. De huidige inrichting en het beheer van de gronden maken dit deelgebied tot een ongeschikt leefgebied voor beschermde soorten. De locatie is onbebouwd en wordt onderhouden.

Aan de Vossersteeg 91 is het voornemen om een extra woning te realiseren. De gronden zijn/worden al bouwrijp gemaakt. De huidige inrichting en het beheer van de gronden maken dit deelgebied tot een ongeschikt leefgebied voor beschermde soorten.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten wordt verwacht dat er geen beschermde soorten verstoord, beschadigd of gedood worden en er wordt geen beschermd functioneel leefgebied van bepaalde soorten zoals bijvoorbeeld vleermuizen aangetast. Daarnaast wordt gesteld dat het plangebied, ook gelet op de terreingesteldheid en het onderhoud hiervan, ongeschikt is voor beschermde flora.

Het is om voorgenoemde redenen niet te verwachten dat de ontwikkeling negatieve effecten zou kunnen hebben op flora- en fauna die de wet beoogd te beschermen. Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming opgenomen zorgplichtbepaling.

3.1.4.3 Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect ecologie geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

3.1.5 Externe veiligheid

3.1.5.1 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.

3.1.5.2 Externe veiligheidsvisie gemeente Dalfsen

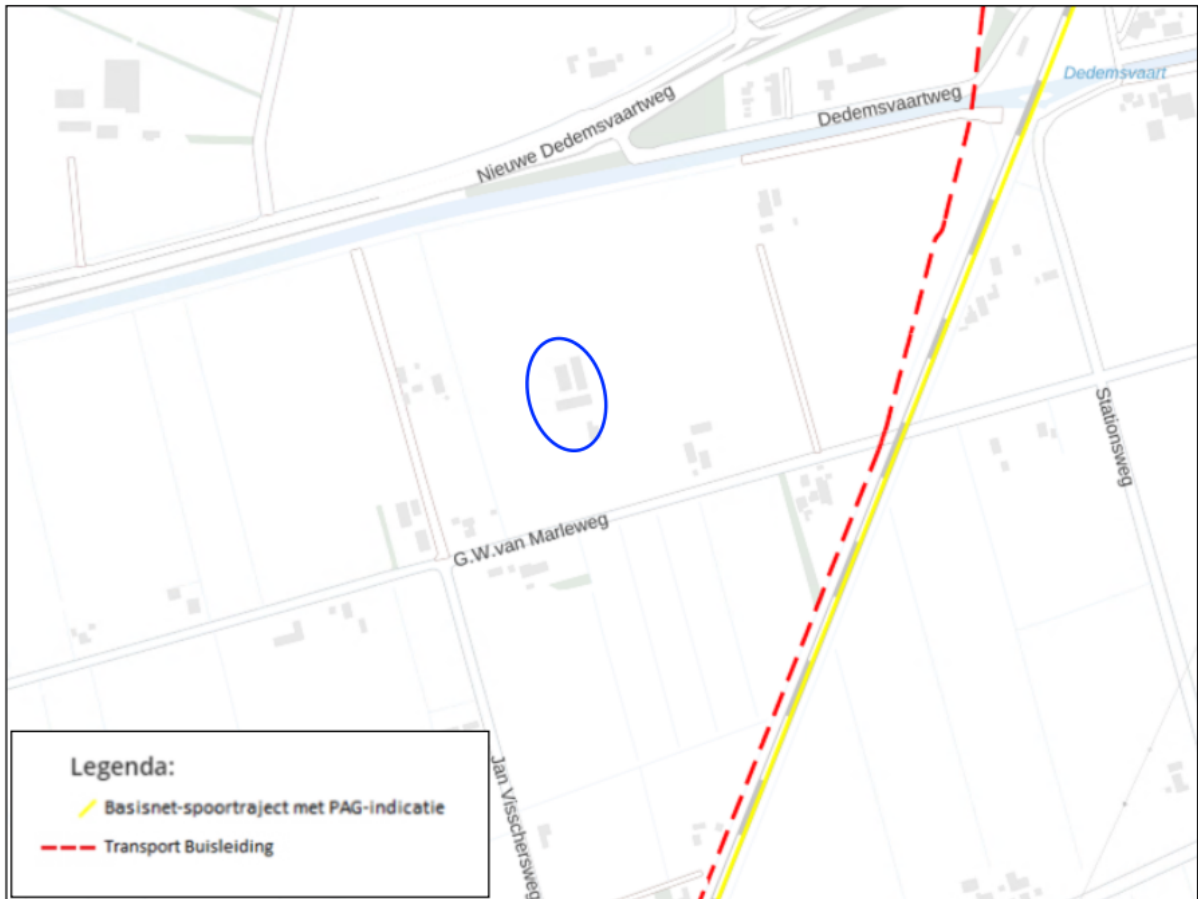
In het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Dalfsen is uiteengezet op welke manier met het aspect externe veiligheid moet worden omgegaan in ruimtelijke plannen en in milieuvergunningen. In ruimtelijke zin is in het beleid onderscheid gemaakt in verschillende gebiedstypen binnen de gemeente. Zo 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.

Voor van het groepsrisico is in de externe veiligheidsvisie 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.

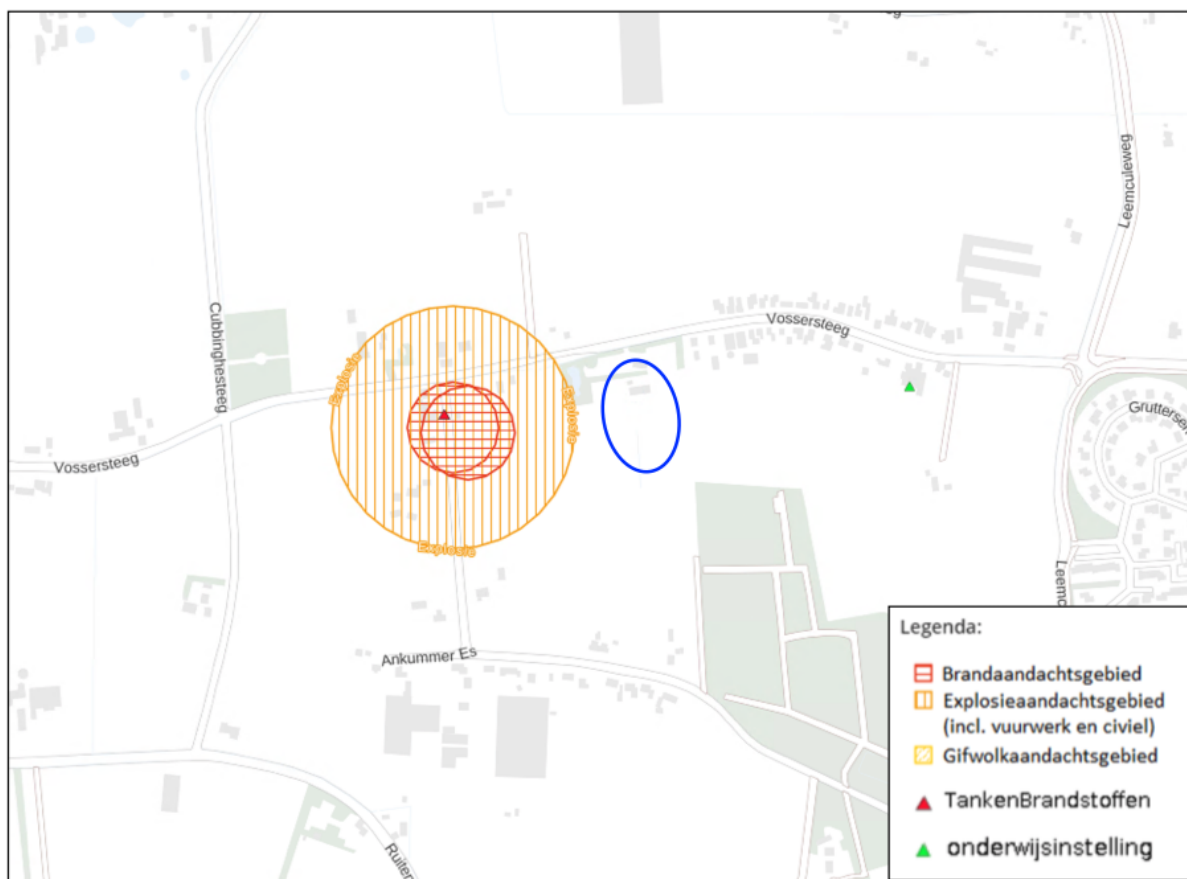
3.1.5.3 Risicobronnen

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het deelgebied G.W. van Marleweg 10 en Vossersteeg 91. Voor van het deelgebied aan de Meeleweg 43 wordt opgemerkt dat hier uitsluitend sprake is van het toevoegen van een parkeerterrein. Hiermee is geen sprake van het toevoegen van risicogevoelige of -volle functies. Een nadere toetsing wordt voor dit deelgebied dan ook niet noodzakelijk geacht.

Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 3.5 en 3.6 is een uitsnede van de Risicokaart ter plaatse van de deelgebieden aan de G.W. van Marleweg 10 en Vossersteeg 91 weergegeven. De deelgebieden zijn met de blauwe omlijnning indicatief aangegeven.



Afbeelding 3.5: Uitsnede risicokaart deelgebied G.W. van Marleweg 10 (Bron: Risicokaart.nl, bewerkt)



Afbeelding 3.6: Uitsnede risicokaart Vossersteeg 91 (Bron: Risicokaart.nl, bewerkt)

Uit de inventarisatie blijkt dat het deelgebied aan de Vossersteeg 91:

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

Voor van het deelgebied aan de G.W. van Marleweg 10 wordt opgemerkt dat op een afstand van circa 290 meter ten oosten een aardgasleiding aanwezig is. Het betreft de gasleiding met het kenmerk N-550-30. Deze buisleiding heeft een uitwendige diameter van 316 mm (12,44 inch) en een werkdruk van maximaal 40 bar. Bij dergelijke gasleidingen ligt de 1% letaliteitsgrens op 140 meter. Hiermee ligt het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de gasleiding. Een verantwoording van het groepsrisico wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

3.1.5.4 Conclusie

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

3.1.6 Geluid

3.1.6.1 Algemeen

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

3.1.6.2 Situatie plangebied

De geplande woningen ter plaatse van de deelgebieden G.W. van Marleweg 10 en Vossiersteeg 91 worden op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) aangemerkt als geluidsgevoelige objecten. Hierna wordt ingegaan op de aspecten wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai als bedoeld in de Wgh.

Omdat ter plaatse van het deelgebied Meeleweg 43 dit bestemmingsplan niet voorziet in het toevoegen van een geluidgevoelig object, wordt dit deelgebied in de toetsing buiten beschouwing gelaten.

G.W. van Marleweg 10, Nieuwleusen

Weg- en railverkeerslawaai

Het deelgebied aan de G.W. van Marleweg 10 ligt binnen de wettelijke geluidzone van de G.W. van Marleweg. Verder ligt het deelgebied in de nabijheid van de spoorweg Zwolle-Meppel. In het kader van voorgenomen ontwikkeling is een akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in Bijlage 9. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten.

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat de geluidbelasting ten gevolge van de G.W. van Marleweg hoogstens 34 dB bedraagt (inclusief 5 dB reductie). De geluidbelasting ten gevolge van de Spoorlijn Zwolle-Meppel bedraagt hoogstens 48 dB. Met deze waarden wordt voldaan aan de voorkeurswaarde uit de Wgh.

Uitgaande van vorenstaande is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woning.

Industrielawaai

In de nabijheid van het deelgebied bevinden zich geen bedrijventerreinen met een geluidzone. Het bedrijventerrein ten noorden van het plangebied betreft geen gezoneerd bedrijventerrein. Het uitvoeren van een onderzoek industrielawaai is in dit geval niet noodzakelijk. Wat betreft de invloed van de in de omgeving aanwezige individuele bedrijven/voorzieningen op de voorgenomen ontwikkeling, wordt verwezen naar de paragraaf milieuzonering (zie paragraaf 3.1.8).

Vossiersteeg91, Dalfsen

Wegverkeerslawaai

De beoogde woning aan de Vossiersteeg 91 ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Vossiersteeg. De Vossiersteeg betreft een verkeersluwe weg waarbij hoofdzakelijk sprake is van bestemmingsverkeer. Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat de geluidsbelasting LDEN op de gevels van de beoogde woning lager ligt dan de ambitie/vorkeurswaarde van 48 dB. Voor de beoogde woning voor het aspect wegverkeerslawaai sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Railverkeerslawaai

Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 23e herziening, Van Marleweg, Meeleweg en Vossiersteeg (vastgesteld)

In dit geval is het aspect railverkeerslawaai niet van belang aangezien het deelgebied niet binnen de wettelijke geluidszone van een spoorlijn ligt. De dichtstbijzijnde spoorlijn ligt op ten minste 1,9 kilometer afstand van het deelgebied.

Industrielawaai

In de nabijheid van het deelgebied bevinden zich geen bedrijventerreinen met een geluidzone. Het bedrijventerrein ten noorden van het plangebied betreft geen gezoneerd bedrijventerrein. Het uitvoeren van een onderzoek industrielawaai is in dit geval niet noodzakelijk. Wat betreft de invloed van de in de omgeving aanwezige individuele bedrijven/voorzieningen op de voorgenomen ontwikkeling, wordt verwezen naar de paragraaf milieuzonering (zie paragraaf 3.1.8).

3.1.6.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor het plan.

3.1.7 Luchtkwaliteit

3.1.7.1 Algemeen

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

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

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

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

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

3.1.7.2 Situatie plangebied

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van slechts één extra woning en een kleinschalig parkeerterrein mogelijk. Geconcludeerd wordt dat door de ontwikkeling, die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" zal verslechteren.

Verder wordt de beoogde ontwikkeling niet aangemerkt als gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Het gaat immers om reguliere woningen en geen school, kinderdagverblijf en/of verzorgingstehuis.

G.W. van Marleweg 10, Nieuwleusen

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling aan de G.W. van Marleweg 10 is een

Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 23e herziening, Van Marleweg, Meeleweg en Vossiersteeg (vastgesteld)

luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in Bijlage 10. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten.

De emissie van fijn stof door de omliggende veehouderijen is achterhaald door betreffende milieudossiers en vastgestelde emissiefactoren. Met een model is de immissie op het deelgebied berekend. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels uit de Wet milieubeheer, de 'Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007' en de 'Handreiking Rekenen aan Luchtkwaliteit'.

De berekende fijn stofimmissie voor PM₁₀ bedraagt ten hoogste 14,1 µg/m³. Voor PM_{2,5} is het hoogste berekende rekenresultaat 7,48 µg/m³. Voor PM₁₀ geldt dat het 24-uursgemiddelde 6 keer per jaar wordt overschreden.

Uit het onderzoek blijkt dat er voldaan wordt aan de normen vanuit de Wet milieubeheer. Voor de concentratie PM_{2,5} en PM₁₀ is de verwachting dat over een aantal jaar zal worden voldaan aan de WHO advieswaarde.

Vossersteeg91, Dalfsen

In onderstaande tabel is de luchtkwaliteit per deelgebied weergegeven. Deze gegevens zijn afkomstig van de NSL-monitoringstool (monitoringsronde NSL 2022, jaartal 2021 en 2030).

	Waarde in 2021	Waarde in 2030	Grenswaarde	WHO advieswaarde
NO ₂ µg/m ³ jaargemiddeld	16,9	12,3	40	10
PM10 µg/m ³ jaargemiddeld	14,4	12,8	40	15
PM2,5 µg/m ³ jaargemiddeld	7,6	6,1	25	5

Uit voorgaande tabel blijkt dat in het deelgebied voor de stoffen NO₂ (stikstofdioxide) en fijn stof (PM10 en PM_{2,5}) wordt voldaan aan de Wettelijke grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Ten aanzien van de advieswaarden van de WHO (wereldgezondheidsorganisatie) wordt uitsluitend voldaan ten aanzien van de stof PM10. Voor de stoffen NO₂ en PM_{2,5} wordt niet voldaan aan de WHO advieswaarde. Echter is uit de tabel op te maken dat voor deze stoffen sprake is van een (te verwachte) daling. Gelet op deze te verwachte daling kan er redelijkerwijs vanuit worden gegaan dat op den duur ook aan de WHO advieswaarde voldaan zal worden. Hiermee is ter hoogte van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft luchtkwaliteit.

3.1.7.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

3.1.8 Milieuzonering

3.1.8.1 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.

3.1.8.2 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.

De deelgebieden aan de G.W. van Marleweg 10 en Vossiersteeg 91 zijn aan te merken als een 'rustige woonwijk'. Dit vanwege het feit dat er weinig diversiteit aan functies aanwezig is. Het deelgebied aan de Meeleweg 43 is aan te merken als 'gemengd gebied'. Dit omdat hier in de nabije omgeving diverse functies aanwezig zijn. In de onderstaande tabel is te zien welke richtafstanden per milieucategorie gelden.

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

3.1.8.3 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

Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 23e herziening, Van Marleweg, Meeleweg en Vossiersteeg (vastgesteld)

twee vragen een rol:

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

G.W. van Marleweg 10, Nieuwleusen

Externe werking

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

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

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe milieugevoelige functie binnen het deelgebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Omgekeerd gaat het om de vraag of bestaande functies in de omgeving belemmerd worden in de bedrijfsvoering door de nieuwe milieugevoelige functie. In dit geval worden de nieuwe woonfuncties aangemerkt als milieugevoelige functies.

In de omgeving van het deelgebied zijn enkele (agrarische) bedrijven aanwezig. Bij dergelijke agrarische bedrijven geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 3.1.9 nader op ingegaan. Voor de grondgebonden agrarische bedrijven geldt, indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten, een grootste richtafstand voor de aspecten stof en/of geluid.

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de in omgeving aanwezige milieubelastende functies, met bijbehorende richtafstanden en afstanden tot de beoogde nieuwe woning.

Locatie	Omschrijving	Milieucategorie	Grootste richtafstand	Afstand tot het plangebied
G.W. van Marleweg 9, Nieuwleusen	Melkveehouderij	3.2	30 meter (excl. geur)	260 meter
G.W. van Marleweg 15, Nieuwleusen	Melkveehouderij	3.2	30 meter (excl. geur)	330 meter

Zoals te zien in bovenstaande tabel wordt voldaan aan de richtafstanden van de milieubelastende functies in de omgeving. Ter plaatse van het plangebied is dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Omgekeerd worden omliggende functies niet belemmerd als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

Meeleweg 43, Nieuwleusen

Externe werking

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

Het beoogde parkeerterrein wordt op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' aangemerkt als een milieucategorie 2 functie. Uitgaande van een 'gemengd gebied' geldt hiervoor een grootste richtafstand van 10 meter.

Het parkeerterrein grenst aan de woonbestemming behorend bij de woningen aan de Jagtlusterallee 5 en 7. Daarnaast bedraagt de afstand tussen het agrarisch bouwperceel aan de Meeleweg 45, waar een bedrijfswoning is toegestaan, circa 5 meter. Ten aanzien van de voornoemde adressen wordt formeel niet voldaan aan de richtafstand van 10 meter. Overige milieugevoelige functies liggen op ten minste 10 meter van het beoogde parkeerterrein.

Op het vorenstaande kan echter een nuancering aangebracht worden. Functies in milieucategorie 2 zijn weinig milieubelastend en kunnen over het algemeen goed plaatsvinden in een woonomgeving. Bovendien gaat de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' uit van gemiddeld modern volwaardige inrichtingen. Het beoogde parkeerterrein is kleinschalig waardoor de milieubelasting redelijkerwijs te vergelijken is met een milieucategorie 1 inrichting. Hiervoor geldt een grootste richtafstand van 0 meter, uitgaande van een 'gemengd gebied'. Bovendien bedraagt de feitelijk afstand tussen de gevels van de woningen en het parkeerterrein ten minste 10 meter.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of eventuele nieuwe milieugevoelige functies binnen het deelgebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Omgekeerd gaat het om de vraag of bestaande functies in de omgeving belemmerd worden in de bedrijfsvoering door de nieuwe milieugevoelige functie.

In dit geval worden aan de Meeleweg geen nieuwe milieugevoelige functies toegestaan. Van enige hinder van omliggende functies is dan ook geen sprake. Omgekeerd worden bestaande functies in de omgeving niet belemmerd in de bedrijfsvoering.

Vossersteeg91D, Dalfsen (Erve Ancum)

Externe werking

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

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

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe milieugevoelige functie binnen het deelgebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Omgekeerd gaat het om de vraag of bestaande functies in de omgeving belemmerd worden in de bedrijfsvoering door de nieuwe milieugevoelige functie. In dit geval worden de nieuwe woonfuncties aangemerkt als milieugevoelige functies.

Zoals blijkt uit het "Chw bestemmingsplan 7e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen" zijn in de directe omgeving van dit deelgebied geen milieubelastende functies aanwezig die van invloed zijn op de beoogde woning. In het deelgebied is dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden omliggende functies niet belemmerd als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.8.4 Conclusie

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

3.1.9 Geur

3.1.9.1 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.

3.1.9.2 Geurverordening Dalfsen

De Wgv maakt het voor gemeenten mogelijk om gebiedsgericht geurbeleid op te stellen. Daarmee krijgt de gemeente een instrument om de ontwikkeling van (grootschalige) veehouderij te sturen. Gemeenten mogen bij verordening van de normen van de Wgv afwijken (artikel 6 Wgv), binnen bepaalde grenzen.

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

3.1.9.3 Situatie plangebied

Dit bestemmingsplan ziet toe op het toestaan van geurgevoelige objecten in de deelgebieden aan de G.W. van Marleweg 10 en Vossiersteeg 91D. In het deelgebied Meeleweg 43 worden geen nieuwe geurgevoelige objecten toegestaan. Daarom wordt dit deelgebied in de toetsing buiten beschouwing gelaten.

G.W. van Marleweg 10, Nieuwleusen

Doordat ter plaatse van de G.W. van Marleweg 10 een nieuw geurgevoelige object op korte afstand van diverse agrarische bedrijven worden toegevoegd, is in dit geval een geuronderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is in Bijlage 11 bij deze toelichting opgenomen.

Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 23e herziening, Van Marleweg, Meeleweg en Vossiersteeg (vastgesteld)

Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat het beoogde geurgevoelig object (woning) geen belemmering vormt voor een mogelijke uitbreiding van veehouderijen. Er zijn geurgevoelige objecten (ggo) die dichterbij de omliggende veehouderijen liggen, waardoor het nieuwe ggo niet maatgevend is voor de planologische rechten van de omringende veehouderijen.

Om het woon- en leefklimaat te kunnen beoordelen is zowel de voor- als de achtergrondbelasting berekend. De voorgrondgeurbelasting van de dichtsbijzijnde veehouderij bedraagt maximaal 0,4 OU_E/m^3 bij de woning. Met deze waarde is het woon- en leefklimaat als 'zeer goed' te kwalificeren.

De achtergrondbelasting bedraagt hoogstens 0,46 OU_E/m^3 . Het leefklimaat is met betrekking tot de achtergrond geurbelasting te kwalificeren als 'zeer goed'.

Bij het beoordelen van het woon- en leefklimaat bestaat de volgende vuistregel: de voorgrondgeurbelasting is maatgevend als die tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. In deze situatie is de voorgrondgeurbelasting maatgevend en is het woon- en leefklimaat te kwalificeren als 'zeer goed'.

Gelet op het vorenstaande is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Vossersteeg91D, Dalfsen

Zoals blijkt uit het "Chw bestemmingsplan 7e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen" zijn in de directe omgeving van dit deelgebied geen veehouderijen aanwezig die van invloed zijn op de beoogde woning. In het deelgebied is dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden omliggende functies niet belemmerd als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Temeer omdat de ter plaatse geldende woonbestemming niet wordt vergroot.

3.1.9.4 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van het gewenste plan.

3.1.10 Verkeerssituatie

3.1.10.1 Algemeen

Bij een nieuwe ontwikkeling moet worden gekeken naar de ontsluiting van de percelen en het parkeren van bewoners en bezoekers. Bij de toepassing moeten de geldende beleidsregels in acht worden genomen.

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 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:

- Functie: Woningen 'Koop, vrijstaand';
- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk (Bron: CBS Statline / gemeente Dalfsen);
- Stedelijke zone: buitengebied.

3.1.10.2 Parkeren

Op basis van de hiervoor genoemde uitgangspunten is in dit geval sprake van de volgende parkeerbehoefte:

Functie	Gemiddelde parkeerbehoefte	Aantal in plangebied	Parkeerbehoefte
Koop, vrijstaand	2,4	2	4,8

Aan de G.W. van Marleweg 10 en Vossersteeg 91D is ruim voldoende ruimte om te voorzien in de parkeerbehoefte. Geconcludeerd wordt dat aan de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt voldaan.

Voor het deelgebied aan de Meeleweg 43 wordt opgemerkt dat hier uitsluitend uit wordt gegaan van het realiseren van een parkeerterrein voor de kerk aan de Meeleweg 41. Met het realiseren van het parkeerterrein wordt voorzien in extra parkeerbehoefte op eigen terrein. Hierdoor neemt de parkeerdruk in de nabije omgeving af.

3.1.10.3 Verkeersgeneratie

Op basis van de hiervoor genoemde uitgangspunten is in voorliggend geval sprake van de volgende verkeersgeneratie:

Functie	Gemiddelde verkeersgeneratie	Aantal in plangebied	Verkeersgeneratie
Koop, vrijstaand	8,2	2	16,4

Zowel aan de G.W. van Marleweg 10 als de Vossersteeg 91D is sprake van een toename van de verkeersgeneratie van 8,2 verkeersbewegingen per weekdagemaal. De omliggende infrastructuur is van voldoende capaciteit om deze (zeer) beperkte toename van de verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af te kunnen wikkelen.

Aan de Meeleweg 43 is, doordat er een woonperceel wordt wegbestemd, sprake van een afname van de verkeersgeneratie van 8,2 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Door het realiseren van het beoogde parkeerterrein zal het aantal verkeersbewegingen specifiek richting het parkeerterrein toenemen. Echter wordt op de omliggende infrastructuur geen (onevenredige) toename van het aantal verkeersbewegingen verwacht, want er worden in dit deelgebied geen nieuwe verkeersaantrekkende functies toegestaan.

3.1.10.4 Ontsluiting

Het beoogde woonperceel aan de G.W. van Marleweg 10 wordt ontsloten op de al aanwezige ontsluitingsweg die is aangesloten op de G.W. van Marleweg. Hier is al sprake van een overzichtelijke en verkeersveilige ontsluiting.

Het beoogde parkeerterrein aan de Meeleweg 43 wordt ontsloten op de Jagtclusterallee. Hier kan een overzichtelijke en verkeersveilige ontsluiting worden gerealiseerd.

Het beoogde woonperceel aan de Vossersteeg 91D wordt ontsloten op op de al aanwezige / aan te leggen ontsluitingsweg die is/ wordt aangesloten op de Vossersteeg. Hier is al sprake van een overzichtelijke en verkeersveilige ontsluiting.

Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de beoogde ontwikkeling.

3.1.10.5 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de aspecten 'verkeer & parkeren' geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.11 Water

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

3.1.11.1 Algemeen

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

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan met het invullen van de

Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 23e herziening, Van Marleweg, Meeleweg en Vossersteeg (vastgesteld)

digitale watertoets. Het watertoetsresultaat betreft de 'korte procedure'.

3.1.11.2 *Relevant beleid*

Ruimtelijke ordening en water zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en worden sterk beïnvloed door de klimaatverandering. Er is meer ruimte nodig voor water omdat klimaatverandering zorgt voor hoge piekafvoeren in de zomer en een gemiddeld hogere waterafvoer in de winter. Het gaat ook om langduriger periodes van droogte en om extreem warm weer, waar vooral stedelijk gebied last van kan hebben. Ook veranderingen in ruimtegebruik, bijvoorbeeld door de landbouw, natuur of recreatie, hebben gevolgen voor het waterbeheer. Het waterschap wil vroegtijdig meedenken over plannen en ontwikkelingen om samen met de gemeente en andere partners te zoeken naar de bijdrage die water kan leveren aan de verbetering van de leefomgeving.

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Drents Overijsselse Delta (voorheen Reest en Wieden & Groot Salland), Vechtstromen en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost. Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft de taken vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2022-2027.

3.1.11.3 *Invloed op de waterhuishouding*

Voor de drie deelgebieden is de watertoets uitgevoerd. Hierna wordt per deelgebied beknopt ingegaan op de invloed van de ontwikkelingen op de waterhuishouding.

G.W. van Marleweg 10, Nieuwleusen en Vossiersteeg 91D, Dalfsen

Uit de watertoets voor beide locaties volgt dat de 'korte procedure' van toepassing is. Hierna wordt ingegaan op de relevante thema's ten aanzien van de waterhuishouding.

Wateroverlast

Bij kortstondige buien van geringe of enige intensiteit mag hemelwater dat niet lokaal kan worden verwerkt, afvoeren, zonder dat dit leidt tot wateroverlast benedenstrooms van het plangebied. Bij extreme kortstondige buien, verblijft water voor korte tijd op het maaiveld, zonder dat dit tot overlast leidt.

Om wateroverlast te voorkomen moeten compenserende maatregelen worden getroffen. Hierbij kan gedacht worden aan waterdoorlatende verharding, halfverharding, infiltratiekragen, infiltratieriool, wadi's of greppels. Bij de verdere uitwerking van de woonpercelen wordt hier rekening mee gehouden.

In geval van voorgenomen ontwikkeling geldt een bergingseis van 30 mm per m² verhard oppervlak. Er zijn binnen het plangebied voldoende mogelijkheden voor het opvangen, infiltreren en bergen van hemelwater. De aanleg van waterberging is als voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels van dit bestemmingsplan.

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

Waterveiligheid

Het plan ligt in een dijkkringgebied. Wanneer binnen dijkkringgebieden (gebieden met een risico

op overstromingen) wordt gebouwd is het vanuit de provincie Overijssel verplicht om in het bestemmingsplan een overstromingsrisico paragraaf op te nemen. Deze paragraaf heeft aandacht voor voorzieningen die zorgen dat er bij een overstroming geen slachtoffers vallen en dat de schade beperkt blijft.

Voor het plangebied is het van belang dat nagedacht wordt over voorzieningen die de risico's kunnen beperken. Bij nieuwe ontwikkelingen is het gewenst dat tijdig wordt nagedacht over voorzieningen dan wel maatregelen die kunnen worden getroffen waarbij eventuele risico's en nadelige effecten van een overstroming kunnen worden beperkt. 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. Bij de ontwikkeling van het plangebied dient rekening te worden gehouden met mogelijke overstroming(en). Voor nieuwe ontwikkelingen kan bijvoorbeeld worden gedacht aan navolgende voorzieningen/ maatregelen:

- aanvullend ophogen (voor zover mogelijk) van het plangebied;
- voldoende hoog aanbrengen vloerpeil, eventueel verhoogde drempels;
- aansluiting plangebied op dichtstbijzijnde weg, zodat bereikbaarheid gewaarborgd blijft;
- zodanig inrichten gebouw zodat bij eventuele overstromingen schade zoveel mogelijk wordt beperkt (bijv. materiaalgebruik, minder gevoelige ruimten begane grond);
- opstellen van evacuatie plan;
- belangrijke functies dan wel belangrijke apparatuur (bijv. generator e.d.) verhoogd of op eerste verdieping situeren.

Voorliggende ontwikkeling ziet toe op het realiseren van nieuwe bebouwing in een gebied waar sprake is van overstromingsrisico's. In samenspraak met het waterschap wordt gezocht naar maatregelen die kunnen worden getroffen. Er wordt gedacht aan het deels ophogen van lager gelegen delen in het plangebied, danwel de locaties waar nieuwe bebouwing is beoogd. In het kader van deze ophogingen zal elders moeten worden gecompenseerd is de vorm van het verlagen (ruimte bieden voor water) van gronden.

Meelweg 43, Nieuwleusen

In het plan vindt een grote toename van verharding plaats. Dit kan effect hebben op de werking van het watersysteem in de omgeving van het deelgebied. Hierdoor is voor dit deelgebied de 'normale procedure' van de watertoets van toepassing. Hierna wordt ingegaan op de relevante thema's ten aanzien van de waterhuishouding.

Wateroverlast

Bij kortstondige buien van geringe of enige intensiteit mag hemelwater dat niet lokaal kan worden verwerkt, afvoeren, zonder dat dit leidt tot wateroverlast benedenstrooms van het plangebied. Bij extreme kortstondige buien, verblijft water voor korte tijd op het maaiveld, zonder dat dit tot overlast leidt.

Om wateroverlast te voorkomen moeten compenserende maatregelen worden getroffen. Hierbij kan gedacht worden aan waterdoorlatende verharding, halfverharding, infiltratiekragen, infiltratieriool, wadi's of greppels. Bij de verdere uitwerking van het beoogde parkeerterrein wordt hier rekening mee gehouden.

In geval van voorgenomen ontwikkeling geldt een bergingseis van 80 mm per m² verhard oppervlak. Dit houdt in dit geval in dat een waterbergend oppervlak van 2.200 m² * 0,08m = 176 m³ gerealiseerd dient te worden. Er zijn binnen het plangebied voldoende mogelijkheden voor het opvangen, infiltreren en bergen van hemelwater. De aanleg van waterberging is als voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels van dit bestemmingsplan.

Waterveiligheid

Het plan ligt in een dijkkringgebied. Wanneer binnen dijkkringgebieden (gebieden met een risico op overstromingen) wordt gebouwd is het vanuit de provincie Overijssel verplicht om in het bestemmingsplan een overstromingsrisico paragraaf op te nemen. Deze paragraaf heeft

Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 23e herziening, Van Marleweg, Meelweg en Vossiersteeg (vastgesteld)

aandacht voor voorzieningen die zorgen dat er bij een overstroming geen slachtoffers vallen en dat de schade beperkt blijft.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet uitsluitend in het toevoegen van een parkeerterrein. Bij een eventuele overstroming zal hier uitsluitend sprake zijn van eventuele materiële schade. De kans op slachtoffers is nihil.

Waterkwaliteit

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

Voor de borging van waterkwaliteit zijn maatregelen geldend. Voor bepaalde stoffen zijn Europese normen vastgesteld, bijvoorbeeld voor gevaarlijke stoffen zoals lood, cadmium, oplosmiddelen en bestrijdingsmiddelen. Het waterschap meet deze stoffen en zorgt ervoor dat ze binnen de normen blijven.

De ideale situatie bij hemelwater volgt deze reeks:

1. benutten van hemelwater;
2. infiltreren van hemelwater;
3. vasthouden en vertraagd afvoeren van hemelwater.

Het advies is om in het ontwerp geen uitlopende bouwmaterialen te gebruiken en duurzaam gebruik te maken van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afstromende hemelwater te garanderen.

Verder is het advies om geïsoleerde vijverpartijen of watergangen te vermijden. Omdat het plan hierin niet voorziet wordt hier niet nader op ingegaan.

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud is erop gericht om de waterhuishouding op orde te houden. Het betreft zowel waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterbeleving. Het is nodig dat de inrichting van het gebied zo is, dat het efficiënt en effectief beheer en onderhoud van het watersysteem mogelijk is. Bij nieuw aan te leggen water is overleg met het waterschap noodzakelijk.

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op de instandhouding en het onderhoud van nabij gelegen watergangen. Daarnaast ziet voorgenomen ontwikkeling in beginsel niet toe op het realiseren van nieuwe watergangen of het doortrekken of dempen van bestaande watergangen.

3.1.11.4 *Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater*

De hemelwaterafvoer in dit plan wordt volledig gescheiden van het afvalwater. Het hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem, dan wel afgevoerd naar (aan te leggen) waterbergende voorzieningen. In dit geval is in de drie deelgebieden sprake van een geringe toename aan verharding. 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. Het waterschap heeft de voorkeur om daar waar mogelijk, het hemelwater oppervlakkig af te voeren en te infiltreren in de bodem. Hier is in de drie deelgebieden ruim voldoende ruimte voor.

3.1.11.5 *Overstromingsrisicoparagraaf*

Het deelgebied Vossiersteeg 91 ligt in een overstroombaar gebied. Onder overstroombaar gebied wordt verstaan gebieden die normaal niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan). Het gaat zowel om uiterwaarden die frequent onder water staan (buitendijks) als om beschermde gebieden achter de dijk (binnendijks). Beide vallen onder het toepassingsbereik van de Europese Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR). De provincie Overijssel verplicht initiatiefnemers een overstromingsrisicoparagraaf op te stellen ten behoeve van het ruimtelijke plan.

In de overstromingsrisicoparagraaf moet worden aangegeven hoe rekening wordt gehouden met

Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 23e herziening, Van Marleweg, Meeleweg en Vossiersteeg (vastgesteld)

waterveiligheid en voorzieningen voor noodsituaties (vluchtlocaties, aangepast bouwen, evacuatie routes, bescherming van vitale infrastructuur, geleiding van water naar gebieden waar het minder schade toebrengt). Als er zwaarwegende maatschappelijke belangen zijn om in deze laaggelegen gebieden nieuwe stedelijke functies toe te voegen, dient de waterveiligheid ook op langere termijn gegarandeerd te zijn, bijvoorbeeld door de technische inrichting van het gebied en/of de wijze van bouwen.

Bij de ontwikkeling van het deelgebied aan de Vossersteeg moet rekening worden gehouden met mogelijke overstroming(en).

Voor deze ontwikkeling kan worden gedacht aan navolgende voorzieningen/ maatregelen:

- voldoende opvangcapaciteit in de buurt;
- voldoende hoog aanbrengen vloerpeil, eventueel verhoogde drempels;
- aansluiting plangebied op dichtstbijzijnde weg zodat bereikbaarheid gewaarborgd blijft. Zowel te voet als per fiets of auto kan het gebied daarmee snel verlaten worden; zodanig inrichten gebouw zodat bij eventuele overstromingen schade zoveel mogelijk wordt beperkt (bijvoorbeeld materiaalgebruik, minder gevoelige ruimten begane grond);
- opstellen van evacuatieplan.

3.1.11.6 *Conclusie*

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is op de hoogte gesteld van de ontwikkeling via de digitale watertoets. Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het plan geen negatieve invloed heeft op de waterhuishouding.

3.1.12 **Besluit milieueffectrapportage**

3.1.12.1 *Algemeen*

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

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

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

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

Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 23e herziening, Van Marleweg, Meeleweg en Vossersteeg (vastgesteld)

3.1.12.2 *Situatie plangebied*

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en daarmee is er geen sprake van een directe m.e.r.-plicht.

In onderdeel D 11.2 van het besluit wordt de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen genoemd. Als geoordeeld wordt dat sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Uit jurisprudentie volgt dat het antwoord op de vraag of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aan de hand van aspecten als aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Per saldo voorziet dit bestemmingsplan in het toevoegen van één woning in het buitengebied van de gemeente Dalfsen. Daarnaast wordt een bestaand woning bouwrecht verplaatst binnen de gemeente grenzen. Tot slot ziet dit bestemmingsplan toe op het toestaan van een kleinschalig parkeerterrein achter een kerk.

Op basis van de aard en omvang van de ontwikkelingen wordt geconcludeerd dat sprake is van kleinschalige ontwikkelingen. Daarbij is van belang dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van nieuwe functies die niet leiden tot een (onevenredige) aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen of tot relevante milieueffecten. Dit blijkt ook uit paragraaf 3.1 van deze plantoelichting. Gelet op de aard en omvang van dit plan wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. Een reguliere of vormvrije m.e.r.-beoordeling is dan ook niet noodzakelijk.

3.1.12.3 *Conclusie*

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Ook zijn geen belangrijk nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit plan.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de huidige situatie van het plangebied en aangegeven op welke manier de binnen het plangebied voorkomende functies in het bestemmingsplan worden geregeld.

4.2 Beschrijving van de huidige situatie

4.2.1 Huidige situatie plangebied

4.2.1.1 *G.W. van Marleweg 10, Nieuwleusen*

Het deelgebied aan de G.W. van Marleweg 10 in Nieuwleusen ligt in het buitengebied van de gemeente Dalfsen. De omgeving rondom deze locatie kenmerkt zich functioneel gezien als een agrarisch gebied met verspreid liggende woon- en agrarische percelen. De rechtlijnige infrastructuur bepaalt de ruimtelijke structuur.

De G.W. van Marleweg 10 betreft een voormalig agrarisch bedrijfsperceel die al is herbestemd naar wonen. Van agrarische bedrijfsactiviteiten is geruime tijd geen sprake meer van. Op het perceel staat een vrijstaande woning met op het achtererf drie schuren die in gebruik zijn als opslag. Tussen de bebouwing is veelal sprake van erfverharding en/of is één en ander ingericht als tuin behorend bij de woning. Het westelijke deel, evenals de meeste noordelijke strook zijn in gebruik als agrarische cultuurgrond.

In afbeelding 3.1 is de huidige situatie ter plaatse met een luchtfoto weergegeven. Hierin is het plangebied indicatief aangegeven met een rode omlijning.



Afbeelding 3.1: Luchtfoto G.W. van Marleweg 10, Nieuwleusen (Bron: PDOK, bewerkt)

4.2.1.2 Meeleweg 41 en 43 en Jagtclusterallee 9, Nieuwleusen

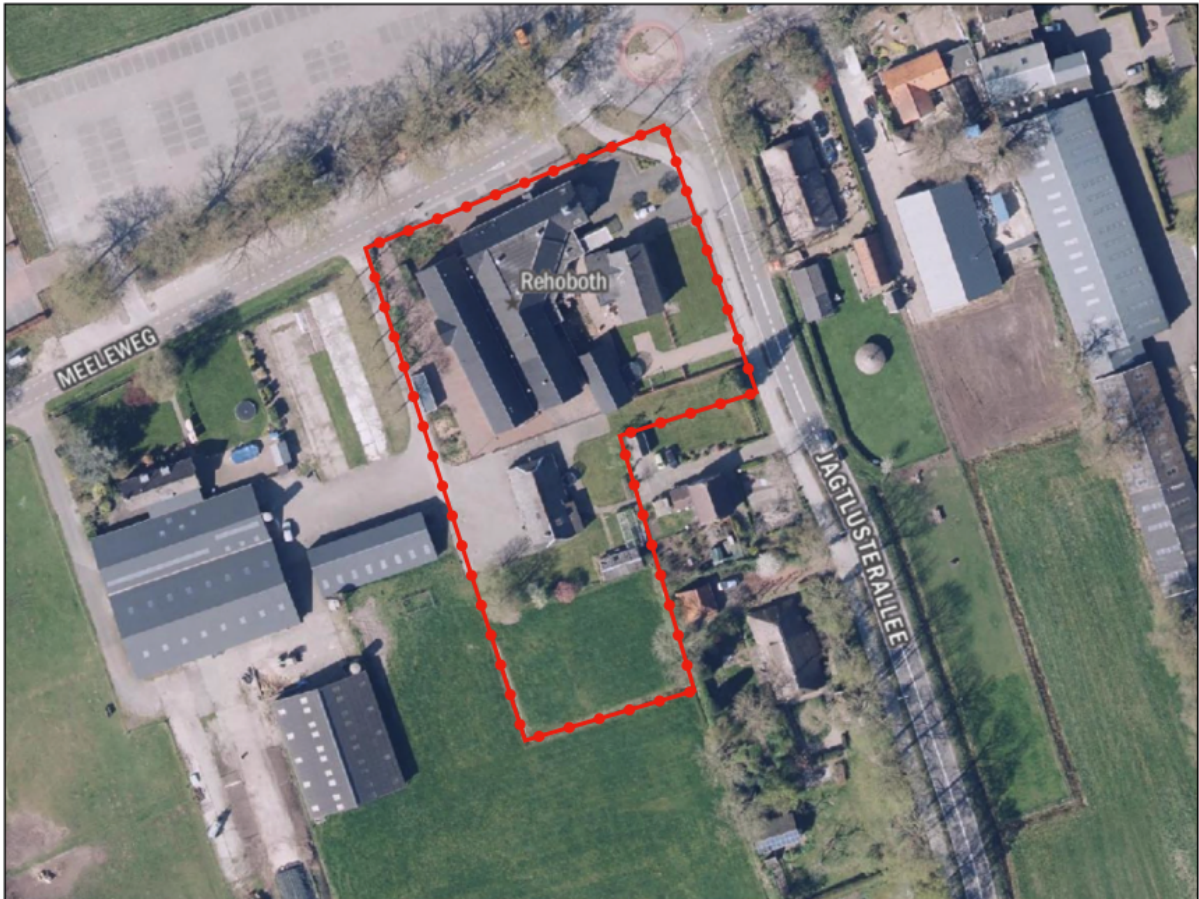
Het deelgebied aan de Meeleweg 41 en 43 en Jagtclusterallee 9 ligt in het buitengebied van de gemeente Dalfsen. De omgeving rondom deze locatie kenmerkt zich functioneel gezien als een agrarisch gebied met verspreid gelegen woon-, bedrijfs- en agrarische percelen. Daarnaast is ten noorden van dit deelgebied een bedrijventerrein aanwezig.

De Meeleweg en de Jagtclusterallee bepalen de ruimtelijke structuur in de directe omgeving.

Aan de Meeleweg 41 is een kerkgebouw aanwezig wat in gebruik is door de Hersteld Hervormde Gemeente Rehoboth. Aan de Jagtclusterallee 9 is een bedrijfswoning / pastorie aanwezig met bijhorende bebouwing.

Aan de Meeleweg 43 is sprake van een voormalige woonperceel. De bebouwing ter plaatse is al gesloopt. Dit deel van het plangebied ligt momenteel braak.

In afbeelding 3.2 is de huidige situatie ter plaatse op een luchtfoto weergegeven. Hierin is het plangebied indicatief aangegeven met een rode omlijning.



Afbeelding 3.2: Luchtfoto Meeleweg 41 en 43 en Jagtclusterallee 9, Nieuwleusen (Bron: PDOK, bewerkt)

4.2.1.3 Vossiersteeg 91D, Dalfsen (Erve Ancum)

Het deelgebied aan de Vossiersteeg 91D in Dalfsen, ligt in het buitengebied van de gemeente Dalfsen. De omgeving rondom deze locatie kenmerkt zich functioneel gezien als een agrarisch gebied met verspreid gelegen woonpercelen. Verder ligt dit deelgebied tegen het dorp Ankum.

Het deelgebied omvat een woonperceel met bijhorende bebouwing, erf en tuin. Verder ligt ten tijde van het schrijven van dit bestemmingsplan een groot deel van het deelgebied braak en/of wordt bouwrijp gemaakt voor woningbouw.

In afbeelding 3.3 is de huidige situatie ter plaatse op van een luchtfoto weergegeven. Hierin is het plangebied indicatief aangegeven met een rode omlijning.



Afbeelding 3.3: Luchtfoto Vossensteeg 91D, Dalfsen (Bron: PDOK, bewerkt)

4.3 Beschrijving gewenste situatie

4.3.1 De voorgenomen ontwikkeling

Zoals beschreven in de inleiding heeft dit bestemmingsplan betrekking op drie locaties in het buitengebied van de gemeente Dalfsen, te weten;

- G.W. van Marleweg 10, Nieuwleusen;
- Meeleweg 41 en 43 en Jagtlusterallee 9, Nieuwleusen;
- Vossensteeg 91D, Dalfsen (Erve Ancum).

Aan de Meeleweg 43 in Nieuwleusen is sprake van een voormalig woonperceel. Deze locatie ligt achter de Hersteld Hervormde Gemeente Rehoboth (Meeleweg 41 en Jagtlusterallee 9). De bebouwing behorend bij het woonperceel is al gesloopt, wel is hier nog sprake van een bouwrecht voor een woning en bijbehorende bebouwing. Het voornemen is om dit bouwrecht te verplaatsen naar het woonperceel aan de Vossensteeg 91D. Aan de Meeleweg 43 wordt een parkeerterrein gerealiseerd voor de Hersteld Hervormde Gemeente Rehoboth.

Aan de G.W. van Marleweg 10 is het voornemen om een extra woning te realiseren. Dit betreft een compensatiewoning die voortkomt uit de sloopmeters (rood-voor-rood) afkomstig van het voormalige agrarisch bedrijfsperceel aan Molenhoekweg 8a in Dalfsen. Aan de Molenhoekweg 8a is het bestemmingsplan al herzien. Deze locatie valt dan ook buiten de scope van dit bestemmingsplan.

Hierna wordt per locatie ingegaan op de gewenste situatie ter plaatse.

Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 23e herziening, Van Marleweg, Meeleweg en Vossensteeg (vastgesteld)

4.3.2 G.W. van Marleweg 10, Nieuwleusen

Het voornemen is om aan de G.W. van Marleweg 10 in Nieuwleusen een vrijstaande woning met bijgebouw te realiseren.

Voor deze ontwikkeling is een erfinrichtingsplan opgesteld. Het erfinrichtingsplan is in bijlage 1 van de toelichting opgenomen. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van het erfinrichtingsplan weergegeven.



Afbeelding 4.1: Erfinrichtingsplan G.W. van Marleweg 10, Nieuweleusen (Bron: Grijs Groen Advies en Media)

De beoogde vrijstaande woning is gesitueerd ten noordwesten van de bestaande woning aan de G.W. van Marleweg 10. Achter de beoogde woning is ruimte voor het realiseren van een vrijstaand bijgebouw. Wat betreft de bouw mogelijkheden wordt aangesloten op de bouwregels die gelden voor woonpercelen zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied Dalfsen". Hierdoor zal de bebouwing zich qua maat en schaal goed voegen in de omgeving.

Het beoogde woonperceel aan de G.W. van Marleweg 10 wordt ontsloten op de al aanwezige ontsluitingsweg die is aangesloten op de G.W. van Marleweg. Hier is al sprake van een overzichtelijke en verkeersveilige ontsluiting.

Tot slot wordt het geheel landschappelijk ingepast met gebiedseigen beplanting.

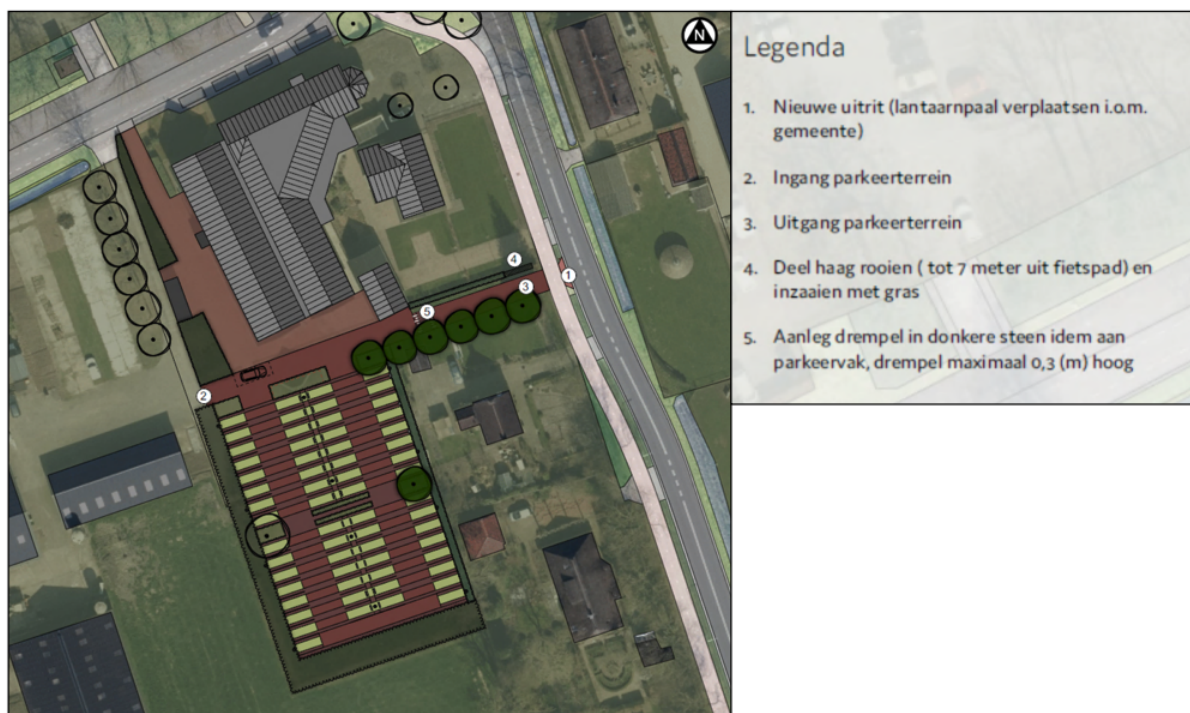
4.3.3 Meeleweg 41 en 43 en Jagtclusteralee 9, Nieuwleusen

Zoals aangegeven is aan de Meeleweg 43 in Nieuwleusen sprake van een voormalig woonperceel. De bebouwing is/wordt al gesloopt, wel is hier nog sprake van een bouwrecht voor een woning en bijbehorende bebouwing. Het voornemen is om dit bouwrecht te verplaatsen naar het woonperceel aan de Vossersteeg 91D (zie paragraaf 4.3.4). Aan de Meeleweg 43 wordt een parkeerterrein gerealiseerd voor de Hersteld Hervormde Gemeente Rehoboth (Meeleweg 41).

Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 23e herziening, Van Marleweg, Meeleweg en Vossersteeg (vastgesteld)

Aan de Jagtclusterallee 9 is sprake van een bedrijfswoning/pastoriewoning. Deze blijft behouden, maar maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan omdat dit onderdeel uitmaakt van de maatschappelijke bestemming behorend bij de Hersteld Hervormde Gemeente Rehoboth (Meeleweg 41).

Voor deze ontwikkeling is een erfinrichtingsplan opgesteld. Het erfinrichtingsplan is in bijlage 2 van de toelichting opgenomen. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van het erfinrichtingsplan weergegeven.



Afbeelding 4.2: Erfinrichtingsplan Meeleweg 41 en 43 en Jagtclusterallee 9, Nieuwleusen (Bron: de Erfontwikkelaar)

Het beoogde parkeerterrein bestaat uit 62 parkeerplaatsen die primair zijn bedoeld voor bezoekers van de Hersteld Hervormde Gemeente Rehoboth. Het parkeerterrein wordt ontsloten op de ten oosten gelegen Jagtclusterallee.

Tot slot wordt het geheel landschappelijk ingepast met gebiedseigen beplanting.

4.3.4 Vossiersteeg91D, Dalfsen (Erve Ancum)

Het te verplaatsen woningbouwrecht afkomstig van de Meeleweg 43 in Nieuwleusen wordt ingezet om aan de Vossiersteeg 91D in Dalfsen een extra woning te realiseren.

Op 26 april 2021 heeft de raad van de gemeente Dalfsen voor dit deelgebied het "Chw bestemmingsplan 7e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen" vastgesteld. De beoogde locatie van de extra woning heeft hiermee een woonbestemming gekregen. Binnen de woonbestemming zijn op basis van voornoemd bestemmingsplan 3 woningen toegestaan. Met dit bestemmingsplan wordt het toegestane aantal woningen verhoogd naar 4.

Bij de voorbereiding van het "Chw bestemmingsplan 7e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen" was al rekening gehouden met de mogelijkheid om aan de Vossiersteeg 91 een knooperf te realiseren voor vier woningen.

Een en ander is weergegeven in het in bijlage 3 en 4 opgenomen inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan. In afbeelding 4.3 is een uitsnede van het erfinrichtingsplan weergegeven. Hierin is de beoogde toe te voegen woning aangegeven met de rode contour. De overige

Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 23e herziening, Van Marleweg, Meeleweg en Vossiersteeg (vastgesteld)

woningen en bijhorende bebouwing zoals weergegeven in het erfinrichtingsplan zijn op basis van het "Chw bestemmingsplan 7e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen" al toegestaan. In dit bestemmingsplan worden voor de al toegestane woningen de gebruiks- en bouw mogelijkheden geconsolideerd. Wel wordt het in bijlage 3 en 4 opgenomen inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan verankerd in de regels van dit bestemmingsplan. Hiermee wordt geborgd dat het geheel landschappelijk wordt ingepast en de beoogde landschapsmaatregelen in stand worden gehouden. Daarnaast worden met vaststelling van het beeldkwaliteitsplan in dit bestemmingsplan de gewenste welstandseisen vastgelegd.



Afbeelding 4.3: Erfinrichtingsplan Vossiersteeg 91, Dalfsen (Bron: the Citadel Company)

Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

5.1 Opzet van de regels

5.1.1 Algemeen

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

5.1.2 Inleidende regels

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

- (Artikel 1 Begrippen)

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

- (Artikel 2 Wijze van meten)

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

5.1.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels: hierin staat beschreven welke activiteiten in ieder geval strijdig zijn;

In paragraaf 5.2 wordt de bestemming nader toegelicht.

5.1.4 Algemene regels

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

- (Artikel 11 Anti-dubbeltelregel)

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

Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 23e herziening, Van Marleweg, Meeleweg en Vossiersteeg (vastgesteld)

- (Artikel 12 Algemene bouwregels)

In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. Deze regels gaan in op de bouwregels die gelden voor het bouwen van kleinschalige windturbines voor het opwekken van windenergie voor eigen gebruik.

- (Artikel 13 Algemene gebruiksregels)

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

- (Artikel 14 Algemene aanduidingsregels)

In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven. Ter plaatse van het plangebied is een gebiedsaanduiding opgenomen welke verwijst naar de regels opgenomen in de algemene aanduidingsregels.

- (Artikel 15 Algemene afwijkingsregels)

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

- (Artikel 16 Algemene wijzigingsregels)

In dit artikel worden wijzigingsbevoegdheden beschreven, op basis waarvan burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen.

- (Artikel 17 Algemene procedureregels)

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

- (Artikel 18 Overige regels - Algemeen)

In dit artikel is vastgelegd dat de wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van ter inzage legging van het ontwerp plan.

- (Artikel 19 Overige regels - Vellen houtopstanden)

In dit artikel zijn regels gesteld ten aanzien van het vellen van houtopstanden.

- (Artikel 20 Overige regels - Parkeren)

In dit artikel zijn regels gesteld ten aanzien van parkeren en laden en lossen.

5.1.5 Overgangs- en slotregels

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

5.2 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Artikel 3 Agrarisch

Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 23e herziening, Van Marleweg, Meeleweg en Vossiersteeg (vastgesteld)

Overeenkomstig het bestemmingsplan "Buitengebied Dalfsen" is de ter plaatse van het deelgebied aan de G.W. van Marleweg 10 in Nieuwleusen de bestemming 'Agrarisch' opgenomen.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, bestaande infrastructurele voorzieningen, een ontsluitingsweg ten behoeve van de aangrenzende bestemming 'Wonen' en de waterhuishouding.

Artikel 4 Agrarisch met waarden

Overeenkomstig het "Chw bestemmingsplan 7e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen" zijn de gronden aan de zuidzijde van het deelgebied Vossiersteeg 91 in Dalfsen voorzien van de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, verkeersdoeleinden (uitsluitend voor de bestaande wegen en (fiets-)paden), de waterhuishouding en extensieve dagrecreatie.

Artikel 5 Maatschappelijk

De gronden een de Meeleweg 41 en 43 en de Jagtclusteralee zijn voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk'. Hiermee is de woonbestemming en bijhorend bouwvlak aan de Meeleweg 43 wegbestemd en mag ter plaatse een parkeerterrein worden gerealiseerd.

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, met daarbij behorende bebouwing, tuinen, erven, terreinen, parkeer-, waterhuishoudkundige- en groenvoorzieningen.

Met een voorwaardelijke verplichting in de specifieke gebruiksregels zijn de te treffen landschapsmaatregelen vastgelegd. Hiermee is geborgd dat de beoogde landschapsmaatregelen worden aangelegd en in stand worden gehouden om te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

Artikel 6 Wonen

De beoogde en bestaande woningen aan de G.W. van Marleweg 10 in Nieuwleusen en Vossiersteeg 91 in Dalfsen zijn voorzien van de bestemming 'Wonen'.

De voor '**Wonen**' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor wonen in woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aanhuisverbonden beroep en bedrijf. Ter plaatse van de aanduiding 'opslag' is opslag toegestaan.

In de bouwregels voor de woningen en bijbehorende bouwwerken is voor het deelgebied aan de Vossiersteeg 91 in Dalfsen het beeldkwaliteitsplan voor deze locatie verankerd. Er wordt alleen een omgevingsvergunning voor een bouwplan verleend als deze in overeenstemming is met het voor het betreffende perceel geldende beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage opgenomen bij de regels.

Met een voorwaardelijke verplichting in de specifieke gebruiksregels zijn de te treffen landschapsmaatregelen per deelgebied vastgelegd. Hiermee is geborgd dat de beoogde landschapsmaatregelen worden aangelegd en in stand worden gehouden om te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 2, Artikel 8 Waarde - Archeologie 3, Artikel 9 Waarde - Archeologie 4 en Artikel 10 Waarde - Archeologie 7

Gronden voorzien van de bestemming 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 7' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), ook bestemd voor doeleinden ter bescherming en vaststelling van archeologische waarden.

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. Hoofregel 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 dit geval is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemers en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico van planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Ook zijn in de gemeentelijke kosten opgenomen in de overeenkomst, waardoor het kostenverhaal voor de gemeente volledig verzekerd is. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

Hoofdstuk 7 Vooroverleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Vooroverleg

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

Het Rijk

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

De provincie

Dit bestemmingsplan is in het kader van voorkantsamenwerking met de provincie Overijssel besproken. De provincie heeft aangegeven dat het plan voldoet aan het provinciale beleid. De provincie is akkoord met dit bestemmingsplan.

Het waterschap

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de ontwikkeling aan de Meeleweg 43 in Nieuwleusen zijn de directe burens benaderd en geïnformeerd over de ontwikkeling. De reacties waren allen positief.

Voor de ontwikkeling aan de G.W. van Marleweg 10 in Nieuwleusen zijn zowel de directe burens als omwonenden binnen een straal van 500 meter van het perceel geïnformeerd over de ontwikkeling. Een van de omwonenden was neutraal en had bedenkingen of de ontwikkeling überhaupt was toegestaan. Initiatiefnemers hebben uitgelegd dat de ontwikkeling tot stand is gekomen op basis van het beleid Slopen voor kansen en dat het beoogde woonerf landschappelijk wordt ingepast.

Voor de ontwikkeling aan de Vossiersteeg 91D in Dalfsen is in het kader van het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan 7e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen" de buurt al geïnformeerd. Hierbij is ook ingegaan op de beoogde vierde woning die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

Hoofdstuk 8 Zienswijzen

8.1 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 6 december 2023 tot en met 16 januari 2024 ter inzage gelegen. Iedereen is in de gelegenheid gesteld om te reageren op het ontwerpwijzigingsplan. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

8.2 Kennisgeving

In het kader van de kennisgeving ex artikel 3.8 van de Wro is het ontwerpbestemmingsplan "van Marleweg, Meeleweg en Vossersteeg" aan de daartoe aangewezen instanties digitaal toegezonden.

De volgende instanties hebben schriftelijk gereageerd:

1. Provincie Overijssel
2. Waterschap Drents Overijsselse Delta

De reacties zijn in deze paragraaf kort samengevat en van commentaar voorzien.

8.2.1 Provincie Overijssel

Op 20 december 2023 heeft de provincie aangegeven dat het ontwerpplan past in het provinciale omgevingsbeleid en er geen aanleiding is een zienswijze in te dienen.

Reactie gemeente:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

8.2.2 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Op 21 december 2023 heeft het waterschap een reactie gegeven op het aspect water van het ontwerpbestemmingsplan. Zij vragen aandacht voor de compenserende maatregelen bij de verdere uitwerking van het beoogde parkeerterrein aan de Meeleweg 43 in Nieuwleusen.

Reactie gemeente:

Vanwege de opmerking van het waterschap is de waterparagraaf op het onderdeel voor 'Wateroverlast' aangepast. Het waterschap heeft akkoord gegeven op de aangepaste tekst in de toelichting.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 23e herziening, Van Marleweg, Meeleweg en Vossiersteeg' met identificatienummer NL.IMRO.0148.BgemDlfshz23-vs01 van de gemeente Dalfsen.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan huis verbonden beroep:

het uitoefenen van een beroep, niet zijnde een kapper, dat in een (bedrijfs)woning en of daarbij behorende gebouwen door de bewoner wordt uitgeoefend alsmede het in de (bedrijfs)woning en/of daarbij behorende gebouwen door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen vergunning nodig is op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of een melding op grond van het Activiteitenbesluit, en waarbij de (bedrijfs)woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past. Onder het aanhuisverbonden beroep worden tevens gerekend internetwinkels en webshops.

1.6 afwijken:

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bij het plan aangegeven regels zoals bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening.

1.7 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren niet zijnde een glastuinbouwbedrijf, champignonkwekerij, een gebruiksgericte paardenhouderij of een pelsdierhouderij.

1.8 ander-werk:

een werk, geen bouwwerk zijnde.

1.9 bebouwing:

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

1.10 bed & breakfast:

een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt binnen de (bedrijfs)woning. Onder een bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur.

1.11 bedrijf:

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

1.12 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.13 bedrijfswoning/dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

1.14 beleidsregel:

onderdeel van een door het College van B&W en/of de gemeenteraad vastgesteld beleidsdocument.

1.15 beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aanhuisverbonden beroep dan wel een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.16 bestand:

a. Met betrekking tot bebouwing:

legale bebouwing die op tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, met uitzondering van die bebouwing die is ingezet volgens de beleidsregels "Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied".

b. Met betrekking tot gebruik:

het legale gebruik van grond en bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel toegestaan krachtens een omgevingsvergunning.

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.20 boom:

een opgaand gewas zowel levend als afgestorven, met een dwarsdoorsnede van de stam van minimaal 30 centimeter op 1,3 meter hoogte boven het maaiveld. In geval van meerstammigheid geldt de dwarsdoorsnede van de dikste stam.

1.21 boomwaarde:

De monetaire waarde van een boom, zoals getaxeerd volgens de meest recente richtlijnen van Nederlandse Vereniging van Taxateurs van Bomen.

1.22 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.23 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.24 bouwperceel:

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

1.25 bouwperceelgrens:

Een grens van een bouwperceel.

1.26 bouwvlak:

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

1.27 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.28 carport:

een bijbehorend bouwwerk, dat plat is afgedekt en voorzien van maximaal 2 wanden.

1.29 cultuurhistorischewaarde:

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

1.30 dagrecreatieve voorzieningen:

dagrecreatie welke zich, in principe, afspeelt tussen zonsopgang en zonsondergang en niet is gericht op horeca. Onder dagrecreatieve voorzieningen vallen verschillende vormen van buitengebiedgebonden recreatie. Hieronder vallen onder andere routegebonden recreatie, waterrecreatie, cultuurtoerisme, natuurtoerisme, recreatieterreinen en visvijvers etc.

1.31 dak:

ledere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.32 detailhandel:

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

1.33 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

1.34 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond.

1.35 eerste verdieping:

de tweede bouwlaag van een hoofdgebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen.

1.36 eigen energieverbruik:

de gemiddelde hoeveelheid energie die de aanvrager per jaar verbruikt.

1.37 erker:

een plat afgedekte uitbouw aan de gevel van een woning.

1.38 extensieve dagrecreatie:

extensieve vorm van dagrecreatie, zoals wandelen, fietsen en paardrijden, inclusief naar de aard en omvang daartoe behorende voorzieningen, zoals picknicktafels, banken en informatieborden, waarbij de recreatieve vorm geen specifiek beslag legt op de ruimte.

1.39 gebouw:

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

1.40 hoofdgebouw:

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

1.41 houtopstand:

één of meer bomen of boomvormers, of andere houtachtige gewassen, mogelijk onderdeel uitmakend van hakhout, een houtwal, een grotere (lint)begroeiing van heesters en struiken, een beplanting van bosplantsoen, een struweel of een heg, met een minimale dwarsdoorsnede van 30 centimeter, op 1,3 meter hoogte boven maaiveld.

1.42 huishouden:

persoon of groep personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouden voert waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen.

1.43 internetwinkel/webshop:

een met een aanhuisverbonden beroep te vergelijken activiteit waarbij sprake is van een online etalage waarbij diensten en producten kunnen worden aangeschaft via het internet. Er is daarbij geen sprake van de opslag van goederen, het afhalen van goederen, verkoop aan huis, een showroom aan huis of reclameuitingen.

1.44 inwoning:

het bewonen van een ruimte, die deel uitmaakt van een woning die door een ander huishouden in gebruik is genomen met dien verstande dat dit slechts is toegestaan binnen de bestaande woning of de maximaal toegestane inhoud van een nieuwe woning.

1.45 landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied.

1.46 maaiveld:

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

1.47 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaalmedische, sociaalculturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie - met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren - en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, expositieruimten: al dan niet in samenhang met en gebruik als groepsaccommodatie, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.48 nadere eis:

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

1.49 natuur(wetenschappelijke) waarde:

De aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en/of biologische elementen, voorkomend in dat gebied.

1.50 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden:

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming.

1.51 participatie:

het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit. Met belanghebbenden wordt bedoeld burgers, vertegenwoordigers van bedrijven, professionals van maatschappelijke organisaties en bestuurders van overheden.

1.52 peil:

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

1.53 permanente bewoning:

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf.

1.54 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander persoon tegen vergoeding.

1.55 recreatiewoning:

een gebouw dat periodiek dient voor recreatief (nacht)verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.56 seksinrichting:

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

1.57 sociale indicatie:

de noodzaak van verzorging van de ouder of een ander familielid.

1.58 theetuin:

Tuin die onderdeel uitmaakt van het erf en die dienst doet als pleisterplaats voor dagrecreatie (ook gebruikt door passanten). De theetuin mag buiten de hieronder geschetste mogelijkheden niet gebruikt worden als restaurant functie en moet ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie. De theetuin moet verder voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Er worden alleen thee en andere non-alcoholische dranken, en ook kleine, koude spijzen zoals broodjes geserveerd;
- Er worden maximaal vijf tafels en twintig stoelen geplaatst;
- Er worden geen bouwwerken gebruikt voor de theetuin, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – theetuin'. Hier is ook gebruik van binnenruimte voor de theetuin toegestaan;
- De theetuin mag alleen geopend zijn van april t/m september;
- Parkeren voor de theetuin moet op eigen terrein, parkeren in de berm is niet toegestaan;
- Voor wat betreft reclame-uiting de welstandsnota 2014 gemeente Dalfsen van toepassing is.

1.59 turbine:

schoepenrad dat in beweging wordt gebracht door de kracht van luchtstroom, van stoom of vallend water.

1.60 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Functionele ondergeschiktheid is niet vereist.

1.61 vellen:

rooien; kappen; verplanten; snoeien van meer dan 20 procent van de kroon of het wortelgestel, met inbegrip van kandelaberen; het verrichten van handelingen, zowel boven- als ondergronds, die de dood, de ernstige beschadiging of de ernstige ontsiering van de houtopstand ten gevolge kunnen hebben. Regulier onderhoud zoals het periodiek vellen van hakhout en noodzakelijk beheer aan knotbomen, gekandelaberde bomen of leibomen valt hier niet onder.

1.62 voormalige agrarische bedrijfsgebouwen:

gebouwen op percelen die in het bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen 1998, Buitengebied Lemelerveld en Buitengebied (voormalige gemeente) Nieuwleusen een agrarische bestemming hadden.

1.63 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, of niet aan de weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel.

1.64 vrijstaande woning:

een op zichzelf staande woning.

1.65 windenergie:

energie uit een windturbine.

1.66 windturbine:

door de wind aangedreven bouwwerk, waarmee energie wordt opgewekt.

1.67 woning:

een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.68 woonhuis:

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

1.69 zonneveld:

Een beperkt aantal zonnepanelen in een veldopstelling van maximaal 50 m², bedoelt voor de energieproductie voor eigen gebruik. Het zonneveld is/wordt aangelegd op maaiveldniveau op een erf binnen de woonbestemming.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Gebouwen en bouwwerken

2.1.1 Afstand tussen gebouwen:

De kortste afstand tussen de buitenwerkse maten van de gebouwen.

2.1.2 Afstand tot de (zijdelingse) bouwperceelgrens:

De kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de bouwperceelgrens.

2.1.3 De bouwhoogte van een bouwwerk:

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.1.4 De breedte van een gebouw:

Tussen de buitenwerkse maten en/of de harten van de scheidingsmuren.

2.1.5 De dakhelling:

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.6 De goothoogte van een bouwwerk:

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

2.1.7 De inhoud van een bouwwerk:

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

2.1.8 De oppervlakte van een bouwwerk:

Tussen de buitenwerkse maten en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.1.9 De ashoogte van een windturbine:

Vanaf het peil tot aan het hart van de rotor = wieken.

2.1.10 De tiphoogte van een windturbine:

Vanaf het peil tot aan de rotor in de hoogste stand van de rotor = wieken

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

2.3 Maatvoering

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m²);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

2.4 Meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b. bestaande infrastructurele voorzieningen;
- c. een ontsluitingsweg ten behoeve van de aangrenzende bestemming 'Wonen', waarbij de weg uitgevoerd moet worden met gebroken gezeefd puin zoals opgenomen in het in Bijlage 1 opgenomen erfinrichtingsplan;
- d. de waterhuishouding;
- e. theetuin;
- f. extensieve dagrecreatie;
- g. het behoud van natuur- en landschapswaarden;

met daarbij behorende bebouwing, andere-werken, parkeer-, groen-, en overige voorzieningen en agrarische cultuurgronden.

Onder het doel 'behoud van natuur- en landschapswaarden' worden de volgende ruimtelijke kenmerken begrepen:

- perceels- en erfbeplantingen.

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.1 Gebouwen

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
- b. voor het realiseren van een zonnenveld voor het opwekken van energie voor eigen gebruik, gelden de volgende richtlijnen en voorwaarden:
 1. een zonnenveld is alleen mogelijk als er geen passend dakoppervlak beschikbaar is.
 2. het realiseren van een zonnenveld op de voor Agrarisch aangewezen gronden grenzend aan het bestaande erf (woonbestemming) is alleen toegestaan als binnen de woonbestemming sprake is van te veel schaduwwerking.
 3. de oppervlakte niet groter is dan 50 m².
 4. het geheel wordt landschappelijk ingepast, inclusief een groenaafscheiding en een maximale hoogte zoals aangegeven is in de welstandsnota.

3.3 Nadere eisen

- a. Ter uitvoering en met inachtneming van het gestelde in lid 3.2 zijn burgemeester en wethouders bevoegd bij de toepassing van de in dit artikel opgenomen bouwregels - mits een doelmatig gebruik niet onevenredig wordt geschaad - nadere eisen te stellen. Deze nadere eisen mogen uitsluitend betrekking hebben op:

Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 23e herziening, Van Marleweg, Meeleweg en Vossiersteeg (vastgesteld)

1. de situering van nieuw te bouwen bebouwing;
 2. de nokrichting van de kappen van gebouwen, teneinde een verantwoorde stedenbouwkundige (= bebouwings- en verkavelingskarakteristiek) situering van de bebouwing onderling te verzekeren.
- b. Voor een besluit tot nadere eis geldt de in Artikel 17 lid 17.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Ontsluitingsweg

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 onder c en toegestaan worden dat in plaats van de aangegeven uitvoering van de ontsluitingsweg de ontsluitingsweg op een andere manier wordt uitgevoerd, als dit in overeenstemming is met een vooraf door de gemeente en Het Oversticht goedgekeurd inrichtingsplan.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en opstallen voor een kleinschalig kampeerterrein, uitgezonderd voor zover bestaand;
- b. het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering en/of het normale onderhoud;
- c. het gebruik van gronden voor doeleinden van handel en/of andere dan agrarische bedrijfsdoeleinden;
- d. het gebruik van de gronden ten behoeve van de (co-)vergisting van bedrijfseigen mest met een verwerkingscapaciteit van meer dan 80 ton per dag;
- e. het gebruik van de gronden ten behoeve van de monovergisting;
- f. het gebruik van de gronden voor de teelt van laan- en sierbomen, vruchtbomen en/of heesters een en ander in de vorm van volle grondteelt dan wel containerteelt;
- g. het gebruik van boog- en tunnelkassen buiten de periode van 1 september tot en met 30 april.

3.5.2 Voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing G.W. van Marleweg 10, Nieuwleusen

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voorwaardelijke verplichting G.W. van Marleweg 10', overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen volgens het in Bijlage 1 opgenomen erfinrichtingsplan om tot een goede landschappelijke inpassing te komen;
- b. in aanvulling op het bepaalde onder a geldt dat binnen 24 maanden na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen volgens het in Bijlage 1 opgenomen erfinrichtingsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Landschappelijke inpassing

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.5.2 en toegestaan worden dat in plaats van de bedoelde landschapsmaatregelen andere landschapsmaatregelen worden getroffen, als dit in overeenstemming is met een vooraf door de gemeente en Het Oversticht goedgekeurd erfinrichting- of landschapsplan.

3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.7.1 Verbod

Het is verboden op of in de voor 'Agrarisch' bestemde gronden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of werkzaamheden buiten bouwpercelen de navolgende andere-werken en/of werkzaamheden, geen normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden zijnde, uit te voeren:

- a. het aanleggen en/of verharden van agrarische gebiedsontsluitingswegen, (voet- of ruit-)paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 100 m² met uitzondering van:
 1. het aanleggen en verharden van wegen ter directe ontsluiting van agrarische percelen en koe- en kavelpaden;
 2. het aanbrengen van kuilvoerplaten;
- b. het verwijderen van landschapselementen;
- c. het aanbrengen van beplantingen ten behoeve van de teelt van laan- en parkbomen en boomfruit alsmede bos en andere houtopstanden.

3.7.2 Uitzonderingen

Lid 3.7.1 is niet van toepassing indien het andere werken en/of werkzaamheden betreft:

- a. die reeds in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- b. die plaatsvinden ter realisering van landschappelijke inpassing, dan wel erfinrichting;
- c. die plaatsvinden in het kader van een door het bevoegd gezag goedgekeurd natuurontwikkelingsplan;
- d. die plaatsvinden in het kader van het bos- en natuurbeheer;
- e. voor onderhoud- of exploitatiewerkzaamheden;
- f. vanwege verkeersveiligheid.

3.7.3 Toelaatbaarheid

De andere werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 3.7.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die andere werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, de landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en/of aangrenzende natuurlijke waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 4 Agrarisch met waarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
 - b. verkeersdoeleinden, uitsluitend voor de bestaande wegen en (fiets-)paden;
 - c. de waterhuishouding;
 - d. theetuin;
 - e. extensieve dagrecreatie;
 - f. behoud en herstel van natuur- en landschapswaarden;
 - g. behoud van openheid;
 - h. behoud van reliëf;
 - i. behoud van de verkavelingsstructuur,
- met daarbij behorende bebouwing, andere-werken, parkeer-, groen-, en overige voorzieningen en agrarische cultuurgronden.

Onder het doel 'behoud en herstel van natuur- en landschapswaarden' worden de volgende ruimtelijke kenmerken begrepen:

- kleinschalig, afwisselend landschap met vele landschapselementen, zoals houtwallen, -singels en bosjes, tussen de Vecht en de N340;
- perceels- en erfbeplanting;
- afwisseling tussen besloten gebieden, bossen, heidevelden en open plekken in het gebied tussen de Vecht en de Bosrandweg;

Onder het doel 'behoud van openheid' worden de volgende ruimtelijke kenmerken begrepen:

- het vrijwel geheel ontbreken van bebouwing buiten de bebouwingslinten;
- de open gaten tussen de bebouwing in het lint;
- de grootschalige openheid.

Onder het doel 'behoud van reliëf' worden de volgende ruimtelijke kenmerken begrepen:

- relatief grote hoogteverschillen, essen en steilranden in het gebied tussen de Vecht en de N340;
- steilranden en microreliëf in het gebied tussen de Vecht en de Bosrandweg.

Onder het doel 'behoud van de verkavelingsstructuur' worden de volgende ruimtelijke kenmerken begrepen:

- onregelmatige blokverkavelingen:
 1. in het gebied tussen de Vecht en de N340,
 2. ten zuiden, zuidoosten en zuidwesten van Lemelerveld
 3. ten westen van Hoonhorst;
- verkaveling in visgraatstructuur in het westen van het plangebied (Marshoek).

4.2 Bouwregels

Op de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

4.2.1 Gebouwen

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

4.2.2 *Bouwwerken geen gebouw zijnde*

Voor een bouwwerk geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m mag bedragen:

4.3 **Nadere eisen**

- a. Ter uitvoering en met inachtneming van het gestelde in lid 5.2 zijn burgemeester en wethouders bevoegd bij de toepassing van de in dit artikel opgenomen bouwregels - mits een doelmatig gebruik niet onevenredig wordt geschaad - nadere eisen te stellen. Deze nadere eisen mogen uitsluitend betrekking hebben op:
 1. de situering van nieuw te bouwen bebouwing;
 2. de nokrichting van de kappen van gebouwen, teneinde een verantwoorde stedenbouwkundige (= bebouwings- en verkavelingskarakteristiek) situering van de bebouwing onderling te verzekeren.
- b. Voor een besluit tot nadere eis geldt de in Artikel 17 lid 17.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

4.4 **Specifieke gebruiksregels**

4.4.1 *Strijdig gebruik*

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden voor een kleinschalig kampeerterrein, uitgezonderd voor zover bestaand;
- b. het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering en/of het normale onderhoud;
- c. het gebruik van gronden voor doeleinden van handel en/of andere dan agrarische bedrijfsdoeleinden;
- d. het gebruik van de gronden ten behoeve van de (co-)vergisting van bedrijfseigen mest met een verwerkingscapaciteit van meer dan 80 ton per dag;
- e. het gebruik van de gronden ten behoeve van de monovergisting;
- f. het gebruik van de gronden voor de teelt van laan- en sierbomen, vruchtbomen en/of heesters een en ander in de vorm van volle grondteelt dan wel containerteelt;
- g. het gebruik van boog- en tunnelkassen buiten de periode van 1 september tot en met 30 april.

4.5 **Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

4.5.1 *Verbod*

Het is verboden op of in de voor 'Agrarisch met waarden' bestemde gronden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of werkzaamheden buiten bouwpercelen de navolgende andere-werken en/of werkzaamheden, geen normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden zijnde, uit te voeren:

- a. het aanleggen en/of verharden van agrarische gebiedsontsluitingswegen, (voet- of ruit-)paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 100 m² met uitzondering van:
 1. het aanleggen en verharden van wegen ter directe ontsluiting van agrarische percelen en koe- en kavelpaden;
 2. het aanbrengen van kuilvoerplaten;

- b. het verwijderen van landschapselementen;
- c. het aanbrengen van beplantingen ten behoeve van de teelt van laan- en parkbomen en boomfruit alsmede bos en andere houtopstanden;
- d. het aanbrengen van lijnvormige beplantingen;
- e. het afgraven en ophogen van gronden;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het aanleggen van dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen en parkeervoorzieningen;
- h. het verwijderen van onverharde wegen of paden;
- i. het egaliseren, diepploegen en -woelen van gronden;
- j. het graven dan wel dempen, verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, watergangen, greppels en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand.

4.5.2 *Uitzonderingen*

Lid 4.5.1 is niet van toepassing indien het andere werken en/of werkzaamheden betreft:

- a. die reeds in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- b. die plaatsvinden ter realisering van landschappelijke inpassing, dan wel erfinrichting;
- c. die plaatsvinden in het kader van een door het bevoegd gezag goedgekeurd natuurontwikkelingsplan;
- d. die plaatsvinden in het kader van het bos- en natuurbeheer;
- e. die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de waterhuishouding, waarop de Keur van waterschappen van toepassing is dan wel waarvoor een watervergunning is vereist;
- f. voor onderhoud- of exploitatiewerkzaamheden;
- g. vanwege verkeersveiligheid.

4.5.3 *Toelaatbaarheid*

De andere werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 4.5.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die andere werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, de landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en/of aangrenzende natuurlijke waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 5 Maatschappelijk

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. theetuin;

met daarbij behorende bebouwing, tuinen, erven, terreinen, parkeer-, waterhuishoudkundige- en groenvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

5.2.1 *Gebouwen*

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van bedrijfsgebouwen per bouwperceel mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte;
- b. indien een bouwvlak is aangegeven moeten gebouwen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. de goothoogte bedraagt niet meer dan 5,5 m;
- d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m;
- e. de dakhelling bedraagt ten minste 18°;
- f. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan mogen gehandhaafd worden.

5.2.2 *Bedrijfswoningen*

Voor een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. een bedrijfswoning is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. de inhoud mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- c. in aanvulling op of in afwijking van het bepaalde in de 5.2.1 geldt voor niet-inpandige bedrijfswoningen dat:
 1. de goothoogte niet meer dan 4,5 m mag bedragen;
 2. de dakhelling ten minste 30° bedraagt en ten hoogste 60°.

5.2.3 *Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning*

Voor bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte per woning bedraagt ten hoogste 75 m² mag zijn dan wel, als een grotere oppervlakte aanwezig is, de bestaande oppervlakte;
- b. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 4,5 m;
- d. de bijbehorende bouwwerken worden op een afstand van ten minste 4 m achter de naar de weg(-en) gekeerde gevel(-s) van de woning en het verlengde daarvan gebouwd en op geen grotere afstand dan 15 m ten opzichte van de woning.

5.2.4 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. in de overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1 sub a voor het vergroten van de oppervlakte ten tijde van ter inzagelegging van het plan met ten hoogste 20%, met dien verstande dat:

- a. de vergroting aantoonbaar noodzakelijk dient te zijn in het kader van een doelmatige bedrijfsvoering;
- b. de bebouwing een compact geheel dient te vormen met de bestaande bebouwing;
- c. natuur- en landschapswaarden door de vergroting niet onevenredig worden aangetast;
- d. voor de uitbreiding van de oppervlakte van gebouwen geldt dat:
 1. tot 500 m² tot en met 2.000 m² door middel van een erfinrichtingsplan dient aangetoond te worden dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteitsverhouding tot de bebouwing. het gebouw landschappelijk dient te worden ingepast;
 2. van meer dan 2.000 m² door middel van een inrichtingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het (deel)gebied volgens de richtlijnen uit de Omgevingsvisie gemeente Dalfsen en het Landschapsonwikkelingsplan.

5.3.2 Afwegingskader

Een in lid 5.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - voorwaardelijke verplichting' overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen volgens het in Bijlage 2 opgenomen Erfinrichtingsplan Meeleweg 43, Nieuwleusen om tot een goede landschappelijke inpassing te komen.
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - voorwaardelijke verplichting' overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen één jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen volgens het in Bijlage 2 opgenomen Erfinrichtingsplan Meeleweg 43, Nieuwleusen om tot een goede landschappelijke inpassing te komen.

5.4.2 Voorwaardelijke verplichting - waterberging

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - voorwaardelijke verplichting', overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving, zonder de aanleg en instandhouding van

Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 23e herziening, Van Marleweg, Meeleweg en Vossiersteeg (vastgesteld)

hemelwaterbergende voorziening(en), met dien verstande dat voor de opvang en het bufferen van hemelwater minimaal 80 mm per m² van het totaal aanwezige afvoerend oppervlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - voorwaardelijke verplichting' (grondgebonden verharding en daken) aan bergingscapaciteit gerealiseerd wordt met een vertraagde afvoer van maximaal 1,6 l/sec/ha.

- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - voorwaardelijke verplichting', overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, uitsluitend indien en voor zover binnen een termijn van 12 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan geheel uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van de onder a genoemde waterbergende voorziening.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Afwijken voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.4.1 en toegestaan worden dat in plaats van de bedoelde landschapsmaatregelen andere landschapsmaatregelen worden getroffen, als dit in overeenstemming is met een vooraf door de gemeente en Het Oversticht goedgekeurd erfinrichting- of landschapsplan.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **'Wonen'** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aanhuisverbonden beroep en bedrijf;
- b. bed & breakfast;
- c. theetuin;
- d. de waterhuishouding;
- e. cultuurhistorische waarden;
- f. activiteiten tot de bestaande oppervlakte, ter plaatse van de aanduiding die in onderstaande tabel is opgenomen, waarmee het desbetreffende bestemmingsvlak is aangegeven:

Funcctieaanduiding	Activiteit
'opslag'	Opslag

met daarbij behorende bebouwing, tuinen en erven;

Per bestemmingsvlak is ten hoogste één woning toegestaan, dan wel het ter plaatste van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal.

6.2 Bouwregels

Op de voor **'Wonen'** aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

6.2.1 Woningen

- a. per bestemmingsvlak is ten hoogste één woning toegestaan, dan wel het ter plaatste van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- b. de inhoud van een woning mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
- e. de dakhelling mag niet minder dan 40° en niet meer dan 60° bedragen;
- f. bestaande afwijkingen in maten en afmetingen van woningen mogen gehandhaafd worden;
- g. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - erf zonder bebouwing' mag geen bebouwing worden opgericht. Deze gronden dienen niet te worden beschouwd als achtererfgebied zoals bepaald in het besluit bouwwerken leefomgeving;
- h. er wordt alleen een omgevingsvergunning voor een bouwplan verleend als deze in overeenstemming is met het voor het betreffende perceel geldende beeldkwaliteitplan zoals opgenomen in de betreffende bijlage voor het perceel/project: Vossiersteeg 89-91 volgens Bijlage 4.

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste bedragen:
 1. 100 m² indien de oppervlakte van de bij de woning behorende en aansluitend gelegen gronden minder dan 1 hectare bedraagt;
 2. 150 m² indien de oppervlakte van de bij de woning behorende en aansluitend gelegen gronden meer dan 1 hectare bedraagt;
 3. de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt dan het onder 1 en 2 bepaalde;
- b. de goothoogte mag ten hoogste 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 4,5 m bedragen;
- d. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij

Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 23e herziening, Van Marleweg, Meeleweg en Vossiersteeg (vastgesteld)

- in de perceelgrens wordt gebouwd;
- e. vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden op een afstand van ten minste 4 m achter de naar de weg(-en) gekeerde gevel(-s) van de woning en het verlengde daarvan gebouwd en op geen grotere afstand dan 15 m ten opzichte van de woning, tenzij in een erfinrichtingsplan die is opgenomen als bijlage bij de regels anders is bepaald;
- f. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan mogen gehandhaafd worden;
- g. er wordt alleen een omgevingsvergunning voor een bouwplan verleend als deze in overeenstemming is met het voor het betreffende perceel geldende beeldkwaliteitplan zoals opgenomen in de betreffende bijlage voor het perceel/project: Vossersteeg 89-91 volgens Bijlage 4;
- h. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - erf zonder bebouwing' mag geen bebouwing worden opgericht. Deze gronden dienen niet te worden beschouwd als achtererfgebied zoals bepaald in het besluit bouwwerken leefomgeving;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' staat bebouwing waaraan geen aanpassingen mogen worden gedaan die de karakteristiek van de bebouwing aantast. Eventuele vernieuwing en renovatie is alleen mogelijk als de gemeente schriftelijk instemt en indien het Oversticht positief adviseert.

6.2.3 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van de woning of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen;
- c. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - erf zonder bebouwing' mag geen bebouwing worden opgericht. Deze gronden dienen niet te worden beschouwd als achtererfgebied zoals bepaald in het besluit bouwwerken leefomgeving;
- d. voor het realiseren van een zonnenveld voor het opwekken van energie voor eigen gebruik, gelden de volgende richtlijnen en voorwaarden:
 1. een zonnenveld is alleen mogelijk als er geen passend dakoppervlak beschikbaar is.
 2. als binnen de woonbestemming sprake is van te veel schaduwwerking, is het mogelijk aangrenzend aan het bestaande erf (woonbestemming) een zonnenveld te realiseren.
 3. de oppervlakte niet groter is dan 50 m².
 4. het geheel wordt landschappelijk ingepast, inclusief een groenafscheiding en een maximale hoogte zoals aangegeven is in de welstandsnota.

6.3 **Nadere eisen**

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:
 1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. een goede woonsituatie;
 3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
 4. de verkeersveiligheid;
 5. de sociale veiligheid.
- b. Voor een besluit tot nadere eis geldt de in lid 17.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

6.4 **Afwijken van de bouwregels**

6.4.1 *Bevoegdheid*

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

- a. lid 6.2.1 onder c en toestaan dat de goothoogte van een hoofdgebouw wordt vergroot tot niet meer dan 2 m;
- b. lid 6.2.1 onder e ten behoeve van een verhoging of verlaging van de dakhelling, dan wel de toepassing van een platte dakafdekking;

Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 23e herziening, Van Marleweg, Meeleweg en Vossersteeg (vastgesteld)

- c. lid 6.2.2 onder a voor de vergroting van de oppervlakte met 20 m² voor het bouwen van een carport, waarbij de totale maximale oppervlakte aan vergunde bijbehorende bouwwerken niet meer dan 120 m² mag bedragen;
- d. lid 6.2.2 onder e en toestaan dat bijbehorende bouwwerken op een afstand van minder dan 4 m achter of voor de naar de weg(-en) gekeerde gevel(-s) van de woning en het verlengde daarvan worden gebouwd, indien het ruimtelijk niet mogelijk is om aan lid 6.2.2 sub e opgenomen afstand te voldoen.
- e. lid 6.2.2 onder e en toestaan dat de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de woning meer dan 15 m mag bedragen.

6.4.2 Afwegingskader

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

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

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken (waaronder begrepen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen) als woning of recreatiewoning of recreatief nachtverblijf of gastenverblijf.

6.5.2 Voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing G.W. van Marleweg 10, Nieuwleusen

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting G.W. van Marleweg 10', overeenkomstig de in lid 6.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen volgens het in Bijlage 1 opgenomen erfinrichtingsplan om tot een goede landschappelijke inpassing te komen;
- b. in aanvulling op het bepaalde onder a geldt dat binnen 24 maanden na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen volgens het in Bijlage 1 opgenomen erfinrichtingsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

6.5.3 Voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing Vossiersteeg 89 - 91

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van nieuwe bouwwerken ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting Vossiersteeg 89-91', overeenkomstig de in lid 6.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen volgens het in Bijlage 3 opgenomen erfinrichtingsplan om tot een goede landschappelijke inpassing te komen;
- b. in aanvulling op het bepaalde onder a geldt dat binnen 24 maanden na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen volgens het in Bijlage 3 opgenomen erfinrichtingsplan om tot een goede landschappelijke inpassing te komen.

6.5.4 Voorwaardelijke verplichting - waterberging G.W. van Marleweg 10, Nieuwleusen

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting G.W. van

Marleweg 10', overeenkomstig de in lid 6.1 opgenomen bestemmingsomschrijving, zonder de aanleg en instandhouding van hemelwaterbergende voorziening(en), met dien verstande dat voor de opvang en het bufferen van hemelwater minimaal 30 mm per m² van het totaal aanwezige afvoerend oppervlak (grondgebonden verharding en daken) aan bergingscapaciteit gerealiseerd wordt met een vertraagde afvoer van maximaal 1,6 l/sec/ha.

- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 6.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, uitsluitend indien en voor zover binnen een termijn van 12 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan geheel uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van de onder a genoemde waterbergende voorziening.

6.5.5 Voorwaardelijke verplichting - waterberging Vossersteeg 89 - 91

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting Vossersteeg 89-91', overeenkomstig de in lid 6.1 opgenomen bestemmingsomschrijving, zonder de aanleg en instandhouding van hemelwaterbergende voorziening(en), met dien verstande dat voor de opvang en het bufferen van hemelwater minimaal 30 mm per m² van het totaal aanwezige afvoerend oppervlak (grondgebonden verharding en daken) aan bergingscapaciteit gerealiseerd wordt met een vertraagde afvoer van maximaal 1,6 l/sec/ha.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 6.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, uitsluitend indien en voor zover binnen een termijn van 12 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan geheel uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van de onder a genoemde waterbergende voorziening.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Afwijken voor boerderijkamers

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.5.1 ten behoeve van recreatief nachtverblijf in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (boerderijkamers), onder de voorwaarden dat:

- a. de hiertoe aan te wenden oppervlakte van de bij de woning behorende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen ten hoogste 200 m² bedraagt;
- b. de oppervlakte per boerderijkamer niet meer dan 50 m² bedraagt;
- c. het aantal slaapplekken niet meer dan 15 bedraagt;
- d. er geen kookgelegenheid aanwezig mag zijn in de boerderijkamers;
- e. wordt voorzien in landschappelijke inpassing in welk kader een erfinrichtingsplan dient te worden opgesteld;
- f. de aanvrager kenbaar maakt op welke wijze permanente bewoning wordt tegengegaan.

6.6.2 Afwegingskader

Een in lid 6.6.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. een goede woonsituatie;
- b. de verkeersaantrekkende, in relatie tot de bestaande verkeersintensiteiten, slechts in beperkte mate mag toenemen en de bestaande infrastructuur niet mag worden verzaamd. Als uitgangspunt wordt de capaciteit van de huidige ontsluiting genomen;
- c. de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid (waaronder aanvaardbaarheid externe veiligheid) wordt aangetoond;
- d. de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven door de afwijking niet onevenredig worden geschaad.

6.6.3 *Landschappelijke inpassing*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.5.2 en 6.5.3 en toegestaan worden dat in plaats van de bedoelde landschapsmaatregelen andere landschapsmaatregelen worden getroffen, als dit in overeenstemming is met een vooraf door de gemeente en Het Oversticht goedgekeurd erfinrichting- of landschapsplan.

6.7 **Wijzigingsbevoegdheid**

6.7.1 *Bevoegdheid*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening de bestemming, indien en voor zover het betreft woningen en voormalige boerderijen en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken te wijzigen ten behoeve van:

- a. sociale, culturele, kunstzinnige, medische, therapeutische, algemeen maatschappelijke en educatieve (buitengebied-)functies, waaronder begrepen expositieruimten al dan niet in samenhang met een gebruik als kamphuis;
- b. milieuvriendelijke ambachtelijke en/of kunstnijverheidsbedrijven;
- c. de bestemming 'Wonen' voor het verkrijgen van twee woningen door het verbouwen van de voormalige (agrarische) bedrijfswoning met dien verstande dat:
 1. de inhoud van de bestaande bedrijfswoning voor de splitsing groter is dan 900 m³;
 2. waarbij splitsen alleen mogelijk is binnen de bestaande schil;
 3. na splitsing geen verdere vergroting van de gesplitste woningen plaatsvindt;
 4. er een bouwplan wordt ingediend waaruit blijkt dat de uiterlijke verschijningsvorm gehandhaafd blijft en het onderscheid tussen oorspronkelijk woon- en bedrijfsgedeelte herkenbaar blijft.
 5. er gebruik gemaakt wordt van de bestaande erftoegang(-en).

6.7.2 *Voorwaarden voor wijziging*

Wijziging kan uitsluitend plaatsvinden onder de voorwaarden dat:

- a. de natuurlijke en landschappelijke kenmerken van de omgeving niet worden aangetast;
- b. de infrastructuur tengevolge van de gewijzigde functie niet mag worden verzwaard. Onder verzwaren wordt mede verstaan: het verharden van zandwegen;
- c. een (bedrijfs-)woning gehandhaafd dient te blijven;
- d. de activiteiten uitsluitend dan wel overwegend dienen te worden uitgeoefend binnen de bestaande gebouwen;
- e. de verkeersaantrekkende, in relatie tot de bestaande verkeersintensiteiten, slechts in beperkte mate mag toenemen en de bestaande infrastructuur niet mag worden verzwaard. Als uitgangspunt wordt de capaciteit van de huidige ontsluiting genomen;
- f. de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid wordt aangetoond;
- g. de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven door wijziging niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en vaststelling van archeologische waarden.

7.1.1 Voorrangsregeling

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

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden met:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
 - de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een gekwalificeerd deskundige.
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 50 m² en;
 3. een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en geen heiwerkzaamheden nodig zijn.

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.3.1 Verbod

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

- a. het verlagen of afgraven van de bodem, waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 30 cm onder het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen;
- c. het graven, verbreden en dempen van vijvers en andere wateren;
- d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van de daarbij

Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 23e herziening, Van Marleweg, Meeleweg en Vossiersteeg (vastgesteld)

- horende constructies, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak meer is dan 50 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- e. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak van de aanlegwerken meer is dan 50 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
 - f. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
 - g. het aanleggen van bos of boomgaard;
 - h. het rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
 - i. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
 - j. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in de aangeduide gronden kunnen aantasten.

7.3.2 *Uitzondering op verbod*

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

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 7.3 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 50 m² en;
- c. een diepte hebben van ten hoogste 30 cm onder maaiveld;
- d. reeds in uitvoering zijn op tijdstip van de inwerkingtreding van het plan
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- f. voor onderhoud- of exploitatiewerkzaamheden;
- g. vanwege verkeersveiligheid.

7.3.3 *Afwegingskader*

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

- a. een rapport wordt overgelegd waarin de archeologische waarde van de gronden die blijken de aanvraag worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteit niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden met:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - 3. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een gekwalificeerd deskundige.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 3

8.1 Bestemmingsomschrijving

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.

8.1.1 Voorrangsregeling

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

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 8.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden met:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
 - de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een gekwalificeerd deskundige.
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 50 m² en;
 3. een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en geen heiwerkzaamheden nodig zijn.

8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.3.1 Verbod

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

- a. het verlagen of afgraven van de bodem, waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 30 cm onder het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen;
- c. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van de daarbij

Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 23e herziening, Van Marleweg, Meeleweg en Vossiersteeg (vastgesteld)

- horende constructies, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak meer is dan 50 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- e. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak van de aanlegwerken meer is dan 50 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
 - f. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
 - g. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
 - h. het aanleggen van bos of boomgaard;
 - i. het rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
 - j. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
 - k. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in de aangeduide gronden kunnen aantasten.

8.3.2 *Uitzondering op verbod*

Het verbod van lid 8.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 8.3 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 50 m² en;
- c. een diepte hebben van ten hoogste 30 cm onder maaiveld;
- d. reeds in uitvoering zijn op tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- f. voor onderhoud- of exploitatiewerkzaamheden;
- g. vanwege verkeersveiligheid.

8.3.3 *Afwegingskader*

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 8.3 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. een rapport wordt overgelegd waarin de archeologische waarde van de gronden die blijkens de aanvraag worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteit niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden met:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 3. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een gekwalificeerd deskundige.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 4

9.1 Bestemmingsomschrijving

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.

9.1.1 Voorrangsregeling

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

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 9.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden met:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
 - de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een gekwalificeerd deskundige.
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m² en;
 3. een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en geen heiwerkzaamheden nodig zijn.

9.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.3.1 Verbod

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

- a. het verlagen of afgraven van de bodem, waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 40 cm onder het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen;
- c. het graven, verbreden en dempen van vijvers en andere wateren;
- d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van de daarbij

Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 23e herziening, Van Marleweg, Meeleweg en Vossiersteeg (vastgesteld)

- horende constructies, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 40 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak meer is dan 2.500 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- e. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 40 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak van de aanlegwerken meer is dan 2.500 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
 - f. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
 - g. het aanleggen van bos of boomgaard;
 - h. het rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
 - i. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
 - j. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in de aangeduide gronden kunnen aantasten.

9.3.2 *Uitzondering op verbod*

Het verbod van lid 9.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 9.3 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2.500 m² en;
- c. een diepte hebben van ten hoogste 40 cm onder maaiveld;
- d. reeds in uitvoering zijn op tijdstip van de inwerkingtreding van het plan
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- f. voor onderhoud- of exploitatiewerkzaamheden;
- g. vanwege verkeersveiligheid.

9.3.3 *Afwegingskader*

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 9.3 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. een rapport wordt overgelegd waarin de archeologische waarde van de gronden die blijkens de aanvraag worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteit niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden met:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 3. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een gekwalificeerd deskundige.

Artikel 10 Waarde - Archeologie 7

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 Anti-dubbelregel

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

Artikel 12 Algemene bouwregels

Voor het bouwen van kleinschalige windturbines voor het opwekken van windenergie voor eigen gebruik in alle bestemmingen, gelden de volgende regels:

12.1 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. per bestemmingsvlak is ten hoogste één windturbine toegestaan met een maximale hoogte (as-hoogte) van 15 m en;
- b. de windturbine moet geplaatst worden binnen het bestemmingsvlak, waarbij voor een agrarisch bedrijf geldt dat dit aansluitend aan het bouwperceel en in ieder geval binnen het zoekgebied moet zijn en;
- c. de aanvrager moet een erfinrichtingsplan aanleveren waaruit blijkt dat de windturbine landschappelijk wordt ingepast en een geheel vormt met de bestaande inrichting van het erf.

12.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning, indien dit noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatigheid en dit in overeenstemming blijft met de bestemming afwijken van het bepaalde in:

1. lid 12.1 onder a en toestaan dat er meerdere windturbines van ten hoogste 15 m (as-hoogte) worden gebouwd onder de voorwaarde dat:
 - a. aangetoond wordt dat er meerdere windturbines van ten hoogste 15 m (as-hoogte) nodig zijn voor het eigen energieverbruik en;
 - b. uit een erfinrichtingsplan moet blijken dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteit in verhouding tot de bebouwing en het landschap;
2. lid 12.1 onder b als er wordt aangetoond dat het vanwege windstromen noodzakelijk is de turbine verder van het erf te plaatsen, onder de voorwaarde dat de turbine wel wordt geplaatst binnen het zoekgebied.
3. lid 12.1 onder a en toestaan dat één of meerdere windturbine(s) met een as-hoogte tot 20 m worden gebouwd onder de voorwaarden dat:
 - a. uit een erfinrichtingsplan blijkt dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteit in verhouding tot de bebouwing en het landschap en;
 - b. aantoonbaar is gemaakt dat één of meerder windturbine(s) hoger dan 15 m, maar maximaal 20 m nodig zijn voor het eigen energieverbruik.
4. lid 12.1 onder a en toestaan dat één of meerdere windturbine(s) met een as-hoogte van 20 tot 25 m gebouwd wordt onder de voorwaarden dat:
 - a. er aangetoond wordt dat één of meerdere turbine(s) met een as-hoogte van meer dan 20 m, maar maximaal 25 m toereikend is voor de opwek ter grootte van het eigen energieverbruik, omdat er bijvoorbeeld obstructies zijn die de lagere luchtstromen belemmeren, zoals bomen of bebouwing en;
 - b. uit een erfinrichtingsplan blijkt dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteit in verhouding tot de bebouwing en het landschap en;
 - c. er aangetoond wordt dat er een combinatie wordt gemaakt met zonne-energie voor de opwek ter grootte van het eigen energieverbruik, waarbij geldt dat:
 - dit bij voorkeur zon op dak moet zijn;
 - indien zon op dak aantoonbaar niet haalbaar is, dit via een zonnenveld op eigen erf moet zijn.

12.3 Afwegingskader

- a. Bij de beoordeling van de regel in lid 12.1 dient mede betrokken te worden de mate waarin de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen functies en waarden worden geschaad, de waarborging van de ruimtelijke uitstraling van de bestemming en de landschappelijke inpassing.
- b. Indien de onder a genoemde belangen onevenredig worden geschaad wordt aan de in 12.2 genoemde afwijkingsbevoegdheid geen toepassing gegeven.
- c. Als voorwaarde voor het verlenen van de genoemde omgevingsvergunning in lid 12.1 en het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid in 12.2 geldt dat:
 1. voorafgaand aan een aanvraag omgevingsvergunning participatie plaats heeft gevonden en;
 2. de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid zijn aangetoond;
 3. de afstand van een kleine windturbine tot bovengrondse hoogspanningsinfrastructuur niet minder bedraagt dan de maximale werpafstand bij twee maal nominaal toerental van de turbine, tenzij de netbeheerder instemt met een kortere afstand.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

13.1 Strijdig gebruik

13.1.1 Strijdig gebruik

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de aan de grond gegeven bestemming.

Onder een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruiken of het laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting, uitgezonderd voor zover in de regels toegestaan.
- b. het aanwezig hebben van en/of het gebruiken of laten gebruiken van bebouwing dat met toepassing van de beleidsregel 'Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen' is ingebracht als sloopoppervlak in een besluit dat reeds zes maanden onherroepelijk is.

13.1.2 Uitzondering strijdig gebruik

Onder een gebruik strijdig met de bestemming, wordt niet verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing, afwijking of vrijstelling vereist is en deze is verleend.

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

14.1 Bomenteelt

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bomenteelt' is het gebruik van de gronden voor opgaande vormen van hout-, boom- en fruitteelt toegestaan.

14.2 Landschapselement

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landschapselement' geldt dat hier karakteristieke en waardevolle bestanddelen van het betreffende landschap voorkomen, zoals houtwallen, houtsingels, bosjes en microreliëf.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

15.1 Afwijkingsbevoegdheid

15.1.1 Afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, met dien verstande dat deze afwijkingsbevoegdheid niet geldt voor de afmetingen van het bouwperceel;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de omgevingsvergunning gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het bouw/gebruiksplan;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, zonder dak en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. de bestemmingsregels en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken;
 3. (hoek)erkers over maximaal 2/3 van de gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;

mits de bouwvlakgrens met niet meer dan 1,5 m wordt overschreden;

- f. het bepaalde over de afstand van bijbehorende bouwwerken tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkers, mits de diepte van de (hoek-)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1,50 m.
- g. de bestemmingsregels ten aanzien van het inrichten en gebruiken van gronden in afwijking van een landschappelijk of erfinrichtingsplan mits de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit gewaarborgd blijft;
- h. het bepaalde in de regels voor de termijn waarbij inrichting en gebruik in overeenstemming moeten zijn met het voor het betreffende project in de bijlage bij deze regels opgenomen erfinrichtingsplan, onder de voorwaarden dat:
 1. de aanvrager aan kan tonen dat realisatie binnen de maanden termijn niet haalbaar is;
 2. de beoogde termijn van afronding van de plannen niet meer dan 10 jaar na dat het project het onherroepelijk mogelijk is geworden in de herziening van het bestemmingsplan;
 3. de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van het perceel gewaarborgd is.
- i. de bestemmingsregels om binnen de bestemming 'Wonen' voor de huisvesting van twee huishoudens in één woning, inwoning mogelijk te maken met dien verstande dat:
 1. er sprake moet zijn van bijzondere omstandigheden, zoals de noodzakelijkheid voor de continuïteit van de bedrijfsvoering of van een sociale indicatie;
 2. er sprake dient te blijven van één woning annex bouwmassa en;
 3. de woning één hoofdingang heeft die als gemeenschappelijke verkeersruimte fungeert en de verblijfsruimten vanaf de hoofdingang bereikbaar zijn.

15.1.2 Afwegingskader

Een in 15.1.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;

Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 23e herziening, Van Marleweg, Meeleweg en Vossiersteeg (vastgesteld)

- b. een goede milieusituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid

15.1.3 Nadere eisen

- a. Het college van burgemeester en wethouders kunnen ten aanzien van het bepaalde in artikel 15.1.1 onder i, nadere eisen 'Voor inwoning in de gemeente Dalfsen' stellen.
- b. Voor een besluit tot nadere eis geldt de in artikel 17 lid 17.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

15.1.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen via een omgevingsvergunning voor de functie Wonen afwijken van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages van bijbehorende bouwwerken en de inhoudsmaat van woningen onder de voorwaarden dat:

- a. voldaan wordt aan de beleidsregels 'Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen';
- b. bij toepassing van de beleidsregels 'Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen' het bouwvlak, bouwperceel, of het te bebouwen oppervlak verwijderd danwel verkleind wordt daar waar bebouwing wordt gesloopt;
- c. de ingebrachte bebouwing wordt gesloopt en dat aannemelijk gemaakt moet worden dat de ingebrachte bebouwing daadwerkelijk wordt gesloopt.

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

16.1 Wijzigingsbevoegdheid

16.1.1 Aanpassen dubbelbestemming Waarde Archeologie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door:

- a. de bestemming 'Artikel 7', 'Artikel 8', 'Artikel 9' en 'Artikel 10' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. aan gronden een passender archeologische bestemming toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van deze gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

16.1.2 Verschuiven bestemmingsvlak Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door de ligging van het bestemmingsvlak met de bestemming Wonen te veranderen, onder de voorwaarde dat:

- a. de oppervlakte met de bestemming Wonen niet toeneemt
- b. de grens van de bestemming met maximaal 10 meter wordt verplaatst;
- c. het aantal woningen in het bestemmingsvlak niet toeneemt;
- d. natuurlijke en landschappelijke kenmerken van de omgeving niet worden aangetast;
- e. door middel van een erfinrichtingsplan wordt aangetoond er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteitsverhouding tot de bebouwing.
- f. de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven door wijziging niet onevenredig worden geschaad.
- g. op het gewijzigde bestemmingsvlak het bepaalde in Artikel 6 Wonen van overeenkomstige toepassing is.

Artikel 17 Algemene procedureregels

17.1 Procedure nadere eis

Voor het stellen van een nadere eis geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

- a. een ontwerpbesluit ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
- b. de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de onder a genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 18 Overige regels - Algemeen

18.1 Werking wettelijke regelingen

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

Artikel 19 Overige regels - Vellen houtopstanden

19.1 Kapverbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een houtopstand te vellen of te doen vellen. Een uitzondering op dit verbod geldt voor:

1. Coniferen, dennen, ceders, larixen, niet geknotte wilgen, niet geknotte populieren, lijsterbessen, sierkersen, sierappels, sierperen;
2. Berken, elzen en meidoorns voor zover ze deel uitmaken van een rijbeplanting van minder dan zes bomen of singelbeplanting van maximaal 2,5 meter breed en 5 meter lang;
3. Fruitbomen en windschermen om boomgaarden;
4. Naaldbomen, niet ouder dan 20 jaar, die als kerstboom worden geteeld;
5. Kweekgoed;
6. Houtopstanden die bij wijze van dunning geveld moeten worden;
7. Houtopstanden die liggen binnen de bebouwde kom volgens de op grond van artikel 4.1 sub a van de Wet natuurbescherming (voorheen Boswet) vastgestelde grenzen en de houtopstand niet is aangemerkt als waardevolle boom/houtopstand conform de door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde "Beleidsregels houtopstanden gemeente Dalfsen 2017" en diens rechtsopvolger;
8. Houtopstanden waarvan instandhouding volgens boomdeskundige maatstaven niet langer verantwoord is ter voorkoming van letsel of schade en/of de houtopstand moet worden geveld krachtens de Plantenziekenwet, mits hiervoor toestemming is gegeven door het college van burgemeester en wethouders;
9. kappen van bomen of houtopstanden die plaatsvinden ter realisering van de landschappelijke inpassing, of erfinrichting en in overeenstemming is met geldende regelgeving.

Deze uitzondering niet geldt voor houtopstanden die in het kader van de in lid 19.2 opgenomen herplantplicht of andere (private) overeenkomst met een bestuursorgaan zijn aangeplant.

19.2 Herplantplicht

Het college van burgemeester en wethouders kan bij de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 19.1 en de toestemming als bedoeld in lid 19.1 onder 8 een herplantplicht en/of vergoeding van de Boomwaarde opleggen. Hierbij geldt dat:

1. de herplantplicht of de vergoeding van de Boomwaarde door het college van burgemeester en wethouders wordt opgelegd conform de vastgestelde "Beleidsregels houtopstanden gemeente Dalfsen 2017" en diens rechtsopvolger;
2. deze herplant- of vergoedingsverplichting ook kan worden opgelegd als het vellen van houtopstanden al zonder de benodigde vergunning en/of toestemming volgens artikel 19.1 onder 8 is uitgevoerd.

19.3 Afwegingskader omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 19.1 wordt geweigerd als de belangen van de verlening niet opwegen tegen het belang van behoud van de houtopstand op basis van één of meer van de volgende waarden:

- a. natuur- en milieuwaarden;
- b. landschappelijke waarden;
- c. cultuurhistorische en archeologische waarden;
- d. waarden van stads- en dorpschoon;
- e. waarden voor recreatie en leefbaarheid.

Artikel 20 Overige regels - Parkeren

20.1 Parkeer, laad- en losruimte

20.1.1 Parkeerruimte

- a. Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het parkeren of stallen van auto's en/of fietsen of laad- en losruimte, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien in of op het bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk hoort, wordt voorzien in die behoefte.
- b. Bij de toepassing van het bepaalde onder a worden de beleidsregels in acht genomen zoals opgenomen in de Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020 waarbij geldt dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie van de Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020 wordt vastgesteld, deze nieuwe versie in acht wordt genomen.

20.1.2 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.1.1 indien het voldoet aan die bepalingen:

- a. op overwegende bezwaren stuit;
- b. voor zover op andere redelijke wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

20.1.3 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met de bestemmingen wordt in ieder geval verstaan het (laten) gebruiken van ruimte(n) voor het bepaalde in lid 20.1.1 anders dan voor parkeren en/of laden en lossen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimten krachtens deze regels nodig is.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 21 Overgangsrecht

21.1 Overgangsrecht bouwwerken

21.1.1 *Bouwen*

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet worden vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

21.1.2 *Afwijking*

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 21.1.1 een omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 21.1.1 met maximaal 10%.

21.1.3 *Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken*

Lid 21.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

21.2 Overgangsrecht gebruik

21.2.1 *Voortzetting strijdig gebruik*

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet. Behoudens voor zover uit de Richtlijn inzake het behoud van de vogelstand en de Richtlijn inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna, beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.

21.2.2 *Verbod verandering strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in **21.2.1**, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

21.2.3 *Verbod hervatting strijdig gebruik*

Als het gebruik, bedoeld in **21.2.1**, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

21.2.4 *Uitzondering op het overgangsrecht gebruik*

Lid 21.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat al in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 22 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

"Regels van het **Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 23e herziening, Van Marleweg, Meeleweg en Vossiersteeg**".

