



bestemmingsplan

Chw bestemmingsplan De Koele II

Dalssen

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM 23-05-2023
IMRO IDN NL.IMRO.0148.HDeKoeleII-vs01

PROJECT De Koele II
PROJECTLEIDER E. Oude Wesselink

OPDRACHTGEVER Gemeente Dalftsen
PROJECTNUMMER 20220487

AUTEUR J. Tromp
STATUS vastgesteld

DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden veeveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG

Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V.. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.

Inhoudsopgave

Chw bestemmingsplan De Koele II		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Plangebied	6
1.3	Planologisch-juridische regeling	7
1.4	Strijdigheid	8
1.5	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Huidige en toekomstige situatie	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	10
Hoofdstuk 3	Beleidskader	16
3.1	Rijksbeleid	16
3.2	Provinciaal beleid	24
3.3	Regionaal beleid	31
3.4	Gemeentelijk beleid	35
Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingsaspecten	45
4.1	Besluit m.e.r.	45
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	46
4.3	Bedrijven en milieuzonering	48
4.4	Bodem	50
4.5	Ecologie	52
4.6	Externe veiligheid	54
4.7	Geluid	59
4.8	Kabels en leidingen	60
4.9	Luchtkwaliteit	61
4.10	Water	62
4.11	Verkeer en parkeren	65
Hoofdstuk 5	Toelichting op regels	67
5.1	Algemeen	67
5.2	Inleidende regels	67
5.3	Bestemmingsregels	67



5.4	Algemene regels	68
5.5	Overgangs- en slotregels	68
5.6	Nadere toelichting op de regels	68
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	69
Hoofdstuk 7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	70



Chw bestemmingsplan De Koele II

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Hoonhorst is een kleine kern met ruim 700 inwoners en ligt in het buitengebied van de gemeente Dalfsen, hemelsbreed op circa 9 kilometer van het centrum van Zwolle en 3 kilometer van Dalfsen. Hoonhorst kenmerkt zich als compacte woonkern met enkele voorzieningen. Om te voorzien in de groeiende woningbehoefte wil de gemeente Dalfsen invulling geven aan de uitbreidingslocatie gelegen ten westen van de meest recente dorpsuitbreiding De Koele I, genaamd De Koele II. De dorpsuitbreiding is essentieel voor het behoud van de (jonge)bevolking in het dorp en daarmee de instandhouding van de voorzieningen en levendigheid van de kern als geheel. Het beoogde plan voorziet in de bouw van 82 woningen.

Op basis van het geldende bestemmingsplan, zoals omschreven in paragraaf 1.3, is de beoogde uitbreidingswijk niet mogelijk, waardoor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk is. In voorliggend Chw bestemmingsplan wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de zuidwestzijde van Hoonhorst en bestaat in de huidige situatie uit agrarische grond. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de meest recente planmatige dorpsuitbreiding, De Koele I. De noordzijde grenst aan een bestaande houtwal, die de achtertuinen van de woningen in het lint aan de Koelmansstraat begrenst. De overige randen van het plangebied sluiten aan op de omliggende agrarische percelen. Aan de westzijde wordt de aansluiting op de Marsweg mogelijk gemaakt. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een sloot die in beheer is van het waterschap.

Het perceel staat kadastraal bekend als kadastrale gemeente Dalfsen, sectie Y en perceelnummer 1325 en 1147. In figuur 1.1. is een luchtfoto opgenomen met het plangebied rood omlijnd.



Figuur 1.1. Luchtfoto Hoonhorst met daarop het plangebied in het rood omlijnd (bron: Pdok.nl)

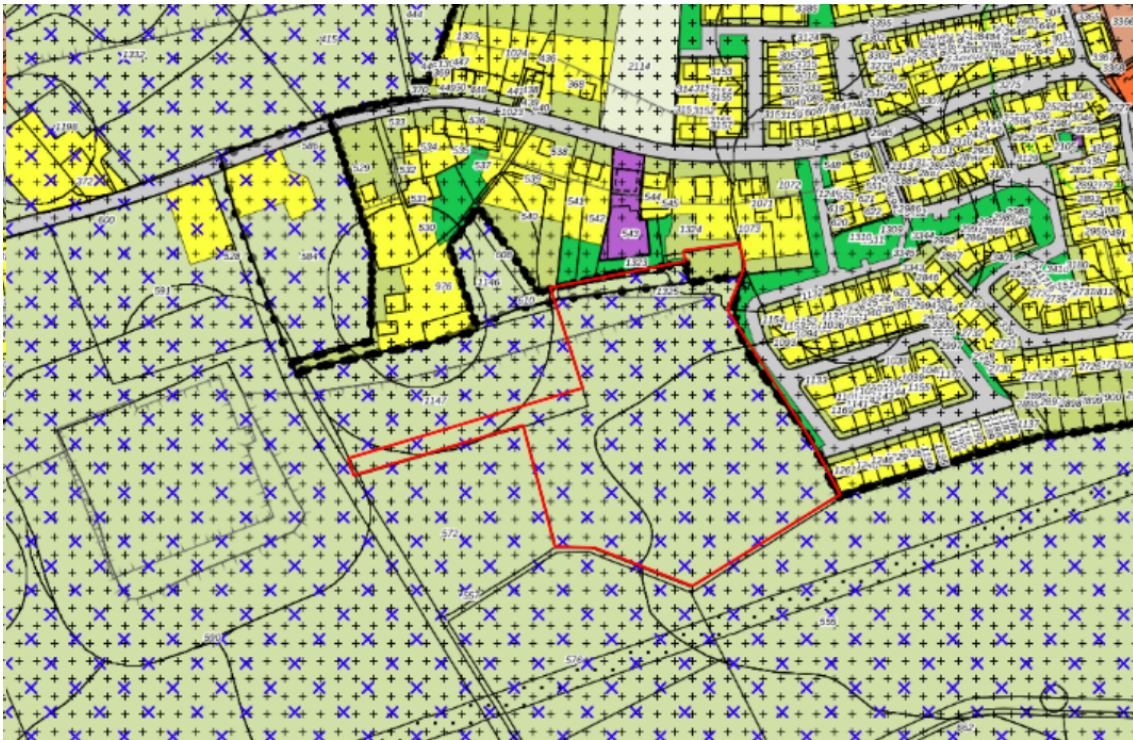
1.3 Planologisch-juridische regeling

In het gebied zijn meerdere bestemmingsplannen aanwezig. Deze zijn te vinden in tabel 1.1. In figuur 1.2 wordt een uitsnede van de geldende bestemmingsplannen weergegeven, hierin is het plangebied met rood omlijnd. Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen' en de daaropvolgende herzieningen en/ of verzamelplannen heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden'. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische activiteiten (zonder gebouwen). Een klein gedeelte van het plangebied is juridisch-planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan 1e verzamelplan Kernen gemeente Dalfsen 2016'. Voor dit gedeelte geldt de bestemming 'Tuin'. Tot slot zijn er diverse 'Waarde - archeologie' dubbelbestemmingen van toepassing. In paragraaf 4.2 Archeologie en cultuurhistorie wordt hier nader op ingegaan.

Tabel 1.1 overzicht geldende bestemmingsplannen

Type plan	Plannaam	Planstatus
Bestemmingsplan	Buitengebied Dalfsen	Deels onherroepelijk in werking. Vastgesteld op 14 mei 2013
Bestemmingsplan	4e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Plattelandswoningen	Onherroepelijk (vastgesteld 26 april 2021)
Bestemmingsplan	1e Verzamelplan bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen	Onherroepelijk (vastgesteld 28 september 2015)
Bestemmingsplan	2e Verzamelplan bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen	Onherroepelijk (vastgesteld 27 juni 2016)
Chw bestemmingsplan	Chw bestemmingsplan 3e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen	Onherroepelijk (vastgesteld 26 juni 2017)
Chw bestemmingsplan	Chw bestemmingsplan 4e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen	Onherroepelijk (vastgesteld 21 juni 2018)
Chw bestemmingsplan	Chw bestemmingsplan 1e verzamelplan Kernen gemeente Dalfsen 2016	Onherroepelijk (vastgesteld 17 december 2018)
Chw bestemmingsplan	Chw bestemmingsplan 5e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen	Onherroepelijk (vastgesteld 17 juni 2019)
Chw bestemmingsplan	Chw bestemmingsplan 6e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen	Onherroepelijk (vastgesteld 15 juni 2020)

Chw bestemmingsplan	Chw bestemmingsplan 7e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen	Onherroepelijk (vastgesteld 26 april 2021)
Chw bestemmingsplan	Chw bestemmingsplan 8e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen	Geheel in werking (vastgesteld 25 april 2022)



Figuur 1.2. Uitsnede geldende bestemmingsplan (bron: Ruimtelijke plannen.nl)

1.4 Strijdigheid

De voorgenomen woningbouwontwikkeling is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan en de daarin voor het plangebied opgenomen bestemmingen. Er is daarom een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Na het onherroepelijk worden van dit Chw bestemmingsplan zal het hiervoor aangegeven bestemmingsplan (voor wat betreft het plangebied waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft) en de daarin opgenomen bestemmingen komen te vervallen en worden vervangen door nieuwe bestemmingen.

1.5 Leeswijzer

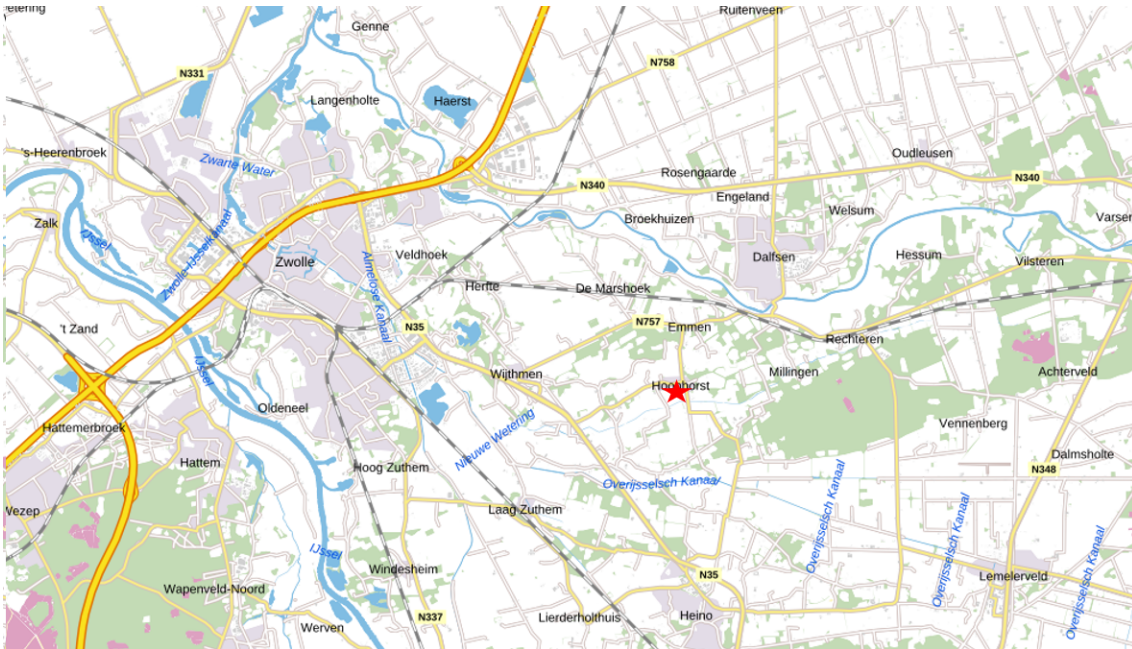
Deze toelichting is opgebouwd uit 7 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk is in hoofdstuk 2 de bestaande ruimtelijke en toekomstige situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 is het beleidskader geschetst op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 gaat in op de planologische en milieutechnische aspecten die betrekking hebben op dit Chw bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de planologisch-juridische opzet van het plan behandeld. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit plan komen aan bod in hoofdstuk 6 en 7.

Hoofdstuk 2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt ten zuidwesten van de kern Hoonhorst. Hoonhorst kenmerkt zich als compacte woonkern met enkele voorzieningen. Hoonhorst is een kleine kern met ruim 700 inwoners en ligt in het buitengebied van de gemeente Dalfsen, hemelsbreed op circa 9 kilometer van het centrum van Zwolle en 3 kilometer van Dalfsen, zie figuur 2.1.

De kern heeft drie toegangswegen welke samen komen in het centrum. De bebouwing bestaat voornamelijk uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen. In het centrum bevinden zich enkele rijen aaneengesloten woningen. Aan de noordoostzijde van het dorp bevinden zich enkele landhuizen verscholen in het groen.



Figuur 2.1. Ligging (ster) ten opzichte van de omgeving. (bron: Pdok.nl)

In de kern Hoonhorst is onder meer een basisschool, een kerk met begraafplaats, een café, een bibliotheek, een sportzaal en de gerestaureerde molen (Molen Fakkert) aanwezig. De inwoners van Hoonhorst zijn voor winkels aangewezen op de voorzieningen in Dalfsen of Zwolle. Aan de zuidoostzijde van Hoonhorst ligt het sportcomplex De Potkamp.

De toekomstige woonwijk De Koele II grenst aan de zuidwestzijde van het dorp en is gelegen op gronden die in gebruik zijn voor agrarische doeleinden. Het plangebied heeft een oppervlakte van 42.674 m². Figuur 2.2 is het plangebied rood omlijnd weergegeven.



Figuur 2.2. Plangebied ten opzichte van de omgeving (bron: Pdok.nl)

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Ruimtelijke uitgangspunten

Rho Adviseurs heeft het stedenbouwkundig plan opgesteld voor De Koele II. De analyse van het landschap, de modellenstudie en de uitwerking van het definitieve stedenbouwkundig plan zijn opgenomen in bijlage 1 van dit Chw bestemmingsplan. Op basis van de ruimtelijke analyse zijn er een aantal ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd die richtinggevend zijn voor de ontwikkeling op planlocatie De Koele II. Een belangrijk uitgangspunt van de ontwikkeling is om een goede overgang van dorp naar het buitengebied te realiseren. Hieronder zijn de ontwerputgangspunten per thema opgesomd.

Verkeer

- Langzaamverkeersverbinding naar de Marsweg en de Koelmansstraat;
- Informele wegenstructuur Marsweg en De Koele bewaken;
- Hoofdontsluiting gebied verdelen over de De Koele en de Marsweg.

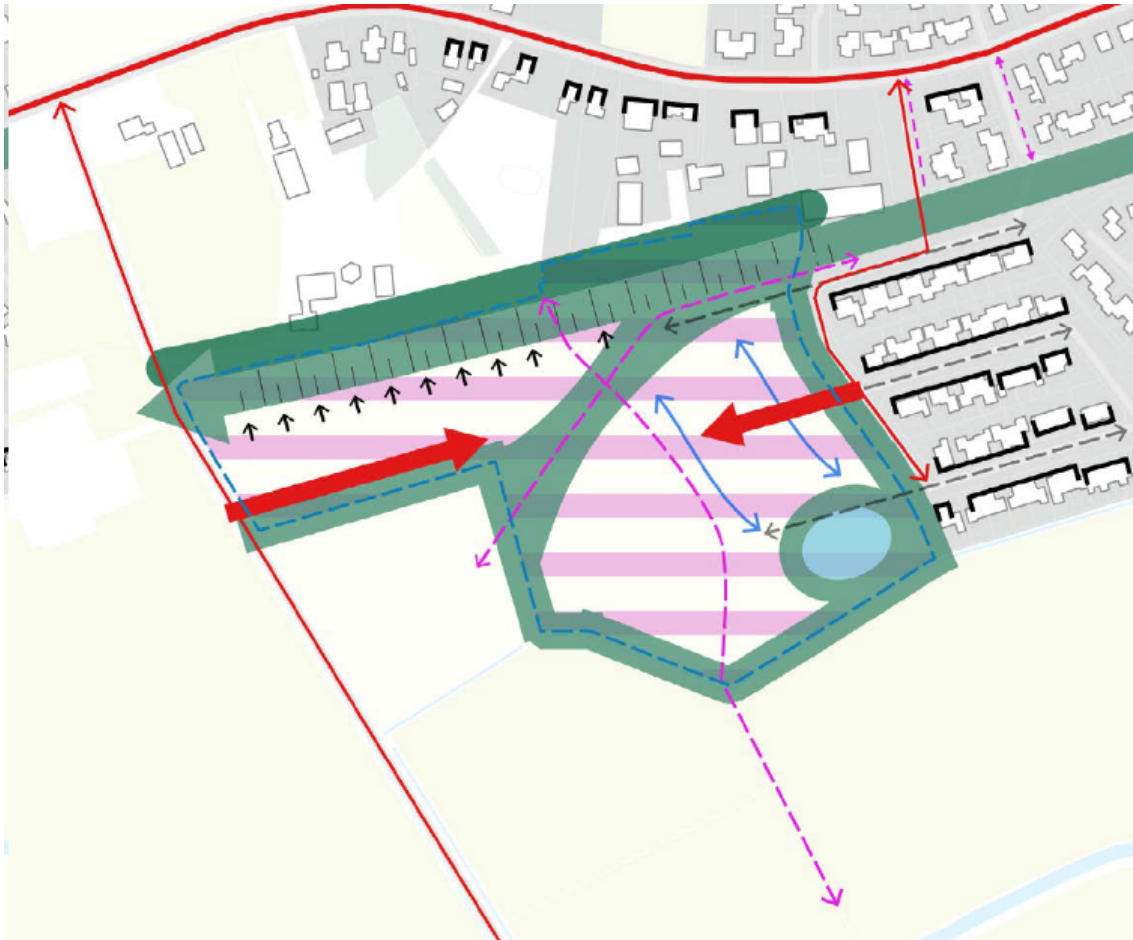
Landschap

- Inpassing nieuwe woonwijk in omliggend kampenlandschap: het kleinschalige landschap versterken;
- Behouden en benadrukken van het reliëf;
- Steilrand aan noordzijde (rand es op zandrug) behouden en zichtbaar houden;
- Beleving landschap vanuit de nieuwe wijk;
- 'Rafelig' silhouet van ensembles in het landschap;
- Toepassing van inheems groen: (eenzijdige) laanbeplanting, boomgroepen, solitaire bomen en bosjes.

Bebouwing

- Karakteristiek van losse strooiing van gebouwen op de erven toepassen in stedenbouwkundige opzet;

- Onregelmatige verkavelingsstructuur;
- Toepassen karakteristieke bebouwing en bouwvormen;
- Passende overgang maken naar het open landschap met
bouwhoogte, kapvorm en materiaal- en kleurgebruik.



Figuur 2.3. Ruimtelijke uitgangspunten (bron: Bijlage 1)

Bij de totstandkoming van het definitieve stedenbouwkundige model, is er een uitgebreid participatieproces georganiseerd. Bewoners zijn vanaf het eerste moment betrokken bij de planvorming, nog voordat er een streep op papier stond. In drie avonden hebben bewoners uit heel Hoonhorst actief meegedacht. De resultaten van deze avonden is meegenomen in de uitwerking van de stedenbouwkundige modellen en het uiteindelijke stedenbouwkundig plan. Een nadere omschrijving is opgenomen in hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2.2.2 Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan De Koele II is een planmatige dorpsuitbreiding van Hoonhorst met 82 woningen. Met het plan wordt zoveel mogelijk aangesloten op de bestaande landschappelijke en stedenbouwkundige structuur van Hoonhorst en het omliggende landschap. De randen van het gebied bestaan uit de houtwal aan de noordzijde als begrenzing van de tuinen van de woningen aan de Koelmansstraat. De bestaande houtwal vormt de natuurlijke begrenzing van het woningbouwplan en het groene 'decor' van de wijk. Aan de oostzijde grenst de ontwikkeling aan de woningbouwontwikkeling De Koele I. Aan de zuidwestzijde grenst het plan aan het omliggende landschap. In onderstaande figuur 2.4 in het definitieve stedenbouwkundige plan weergegeven.




Figuur 2.4.

Stedenbouwkundig Plan De Koele II - Hoonhorst

Qua verkeersstructuur wordt aan de zuidzijde van het plan aangesloten op De Koele I. Daarnaast wordt het plan aan de westzijde ontsloten door een nieuwe aansluiting op de Marsweg mogelijk te maken. De verkeersstructuur is zo ingericht dat het meeste verkeer via deze nieuwe ontsluiting de wijk gaat verlaten. In paragraaf 4.11. wordt nader ingegaan op het aspect verkeer met betrekking tot de parkeerbehoefte en de ontsluiting van het plangebied. Een belangrijk uitgangspunt is dat de verkeersstructuur zoveel mogelijk wordt gescheiden van de openbare groenstructuur, en daarmee het autoverkeer gescheiden van het langzaam verkeer. Enerzijds zorgt dit voor een verkeersveilige situatie, anderzijds voor een prettig woonklimaat waarbij een kwalitatieve inrichting van de openbare ruimte mogelijk is. De openbare groene ruimtes en langzaamverkeersroutes in het plan zijn met elkaar verbonden waardoor een prettige, veilige, groene woonomgeving ontstaat.

De ruimtelijke drager van het plan bestaat uit de groene as diagonaal door het plangebied. De groenzone sluit aan op de groenstructuur die De Weitjes met De Koele I verbindt. Deze structuur wordt doorgezet in De Koele II en vormt net als in de bestaande woonwijk een buffer tussen de percelen van de woningen aan het lint en de achterliggende woonwijk (De Koele I). De groene as zorgt voor doorzichten en een beleving van het omliggende landschap vanuit de nieuwe woonwijk. De exacte invulling van dit gebied volgt in een nadere uitwerking en



wordt in samenhang met de bestaande groenstructuur in Hoonhorst ontworpen. De openbare ruimte wordt tevens ingezet voor waterberging. De aangrenzende woningen zijn zo veel mogelijk met de voorzijde op het groen gericht. Aan één zijde van de groene as ligt een weg die de aangrenzende woningen ontsluit. Aan de andere zijde grenzen de woningen direct aan het groen.

2.2.3 Typologie woningen

In het beeldkwaliteits- en stedenbouwkundig plan (zie hiervoor bijlage 1) worden ten aanzien van de beoogde bebouwing drie verschillende beeldkwaliteitszones onderscheiden:

- Wonen A
- Wonen B
- Nieuw erf

Per zone gelden verschillende criteria ten aanzien van de bebouwingstypologie, beeldkwaliteit en de relatie tussen de bebouwing en de openbare ruimte. Hiervoor zijn welstandscriteria beschreven.

Wonen A

In de overgang naar de recente dorpsuitbreiding De Koele I en het open landschap ten zuiden van het plangebied zijn de 'woonvelden' gelegen. Qua stedenbouwkundige structuur en woningtypologie wordt er aansluiting gezocht waardoor een organische overgang tussen beide woongebieden ontstaat. In aansluiting op De Koele I is een traditioneel bouwveld aanwezig waar ruimte is voor een gevarieerd woningaanbod bestaande uit een mix van vrijstaande, 2-onder-1-kap, en rijwoningen. De woningen grenzen met de achtertuinen aan elkaar en zijn met de voorgevel op de straat gericht. Het parkeren gebeurt voor de deur en op eigen terrein. Met de ontwikkeling van De Koele II betekent het dat De Koele I een tweede ontsluiting voor autoverkeer krijgt. De verkeersstructuur is erop gericht om de verbinding voor sluipverkeer tussen De Koele I en II zo onaantrekkelijk mogelijk te maken.

Wonen B

Aan de noordzijde van het plan is ruimte voor een CPO project bestaande uit 5 bouwblokken met rijwoningen, als cluster in het groen. De woningen zijn dusdanig georiënteerd dat deze met de voorzijde naar het landschap en het groen zijn gericht. Het parkeren is aan de achterzijde van de woningen in een parkeercoffin vormgegeven. Voor de woningen loopt een wandelpad, dat onderdeel uitmaakt van de centrale groenstructuur. Door het ontbreken van een verkeersstructuur aan de voorzijde van de woningen, is de relatie met het openbaar groen zeer sterk aanwezig

Nieuw erf

In de noordhoek van het plan worden een aantal levensloopbestendige woningen geclusterd op een 'nieuw erf' als onderdeel van de groenstructuur aan de noordzijde van het plan. De woningen zijn op zo'n manier gesitueerd dat de nieuwbouw de uitstraling krijgt van agrarische erf. Binnen één 'boerderij' zijn verschillende woningtypologieën mogelijk, de boerderij als hoofdgebouw op het erf, met rijwoningen vormgegeven als kapschuur. Het parkeren gebeurt op het erf. Door de woningen te clusteren en privétuinen in formaat te beperken, kan de groene ruimte rondom het erf vrij blijven van bebouwing en verharding. Het erf ligt als bebouwingscluster in het groen en wordt ontsloten door middel van een 'karrenspoor'. Het beeld van het erf

sluit aan bij het bestaande dorpslint en maakt onderdeel uit van het overgangsgebied naar de meer reguliere woningbouw in de zuidzijde van het plan.

Nieuwe dorpsrand

Met de realisatie van De Koele II wordt een nieuwe dorpsrand gecreëerd, waarbij een goede overgang van woongebied naar landschap essentieel is. De woningen aan de zuidwestrand van het plan zijn met de tuinen op het zuiden en westen georiënteerd en grenzen met de achterzijde aan het landschap. De achterste zone van de kavels is volledig vrij van bouwwerken om het beeld van een rommelige dorpsrand te voorkomen. De achterzijde van de tuinen wordt landschappelijk ingepast met een strook van 5m met groene opgaande beplanting grenzend aan de kavels. De beplanting bestaat uit half opgaande beplanting met op enige onderlinge afstand een boom. De bouwvelden worden ten opzichte van het omliggende landschap opgehoogd, daardoor is er sprake van een groen talud, wat het vrije uitzicht waarborgt. Deze groene inpassing is transparant genoeg om het waardevolle uitzicht vanaf de percelen en privacy in de achtertuin te garanderen, en dicht genoeg om een nette, groene overgang te maken naar het omliggende open landschap. Tussen deze groene rand en de sloot aan de zuidzijde van het plan is een wandelpad aanwezig die het plan verbindt met de omgeving. Deze ruimte wordt tevens als onderhoudstrook voor de watergang gebruikt. Het wandelpad staat in verbinding met de overige groene ruimtes in het plan.

Op onderstaande figuur 2.5 is de onderverdeling van de verschillende type woningen weergegeven.




Figuur 2.5.

Stedenbouwkundig plan - Typologieën

Tabel 2.1 Woningbouwtype

Type woning	aantal
Vrijstaande woningen	17



2^1 kappers	20
Rij (CPO / Sociaal)	39
Rij levensloopbestendig	6
Totaal	82

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. Het is de bedoeling er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn acht aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied.

Regio Zwolle (waar Dalfsen onderdeel van uit maakt) is aangewezen als NOVI-gebied. In een NOVI-gebied krijgt een aantal concrete vraagstukken extra prioriteit. Dit helpt om grote veranderingen en ruimtelijke opgaven in een regio beter te realiseren.

Toetsing


In het voorliggend geval wordt met de ontwikkeling gewerkt aan de opgave om steden en regio's sterker en leefbaarder te maken. Gelet op het voornemen en de opgave uit de NOVI kan de conclusie worden getrokken dat het voornemen aansluit bij de rijksbelangen zoals opgenomen in de NOVI.

3.1.1.1 Novi-Zwolle

Regio Zwolle is een regio waar bedrijvigheid, werkgelegenheid en bevolking bovengemiddeld groeien en die zich ontwikkelt tot een van de motoren van de Nederlandse economie. De regio staat daarbij voor uitdagingen op het gebied van wonen, economie, landbouw, mobiliteit, energie, werken, recreëren en klimaatadaptatie.

Regio Zwolle gelooft in een klimaatbestendige ontwikkeling van de regio. Waarin het nu en in de toekomst prettig leven en werken is en klimaatadaptief handelen de normaalste zaak van de wereld is. Met voorlopers zoals het netwerk IJssel-Vechtdelta is de regio al jaren bezig om op gebiedsniveau de veerkracht te vergroten en stapsgewijs te werken aan een waterrobuust en klimaatbestendig landschap. De ambitie is om Regio Zwolle, als NOVI-gebied en voorbeeldregio, te ontwikkelen tot de delta van de toekomst. In de delta van de toekomst geeft Regio Zwolle het nieuwe klimaatadaptieve landschap van Nederland vorm. Een delta waarin stedelijk gebied, het water en het platteland met elkaar verweven zijn. En waar mensen klimaatbestendig en comfortabel kunnen wonen en werken, kunnen leven. Klimaatverandering wordt meegenomen in alle acties, als fundament onder alle ontwikkelingen.

Binnen het NOVI-gebied Regio Zwolle staat in hoofdzaak de klimaatopgave centraal, in relatie tot het beheer van het watersysteem dat tegen zijn grenzen aanloopt – en de weerbaarheid om met deze impact om te gaan te vergroten. Het watersysteem wordt in deze opgave als ordenend principe in de ruimtelijke inrichting van het



gebied beschouwd.

In de regio wordt de klimaatopgave verbonden met groei en transitie. De groei- en transitieopgave vraagt om een noodzakelijke schaa sprong, die zowel kwantitatief als kwalitatief van aard is – de groei in aantal inwoners en werkgelegenheid enerzijds en het klimaatbestendig vormgeven van wonen, economie, energie, landbouw en mobiliteit anderzijds. Daarbij bestaat de extra opgave om oog te houden voor de balans tussen stad en platteland en voor het evenwicht tussen economische groei (welvaart) en welzijn (brede welvaart), zodat de groei en transitieopgave de leefbaarheid in de regio niet in de weg staat.

3.1.2 Nationale Omgevingsvisie Extra (NOVEX) en Mooi Nederland

De grote opgaven voor Nederland op het terrein van onder meer de volkshuisvesting, de transitie van het landelijk gebied en de opwek van duurzame energie, worden nu door verschillende ministeries uitgewerkt in nationale programma's. De keuzes die daarin gemaakt worden, zullen in de provincies ruimtelijk gaan landen. De samenhang daarvan wordt door het rijk bewaakt door middel van de programma's NOVEX en Mooi Nederland.

NOVEX

Het programma NOVEX geeft regie aan het leggen van de ruimtelijke puzzel in samenwerking met provincies, gemeenten en waterschappen. Het zorgt voor samenhang in het ruimtelijke beleid, verbindt de 22 nationale programma's en het versnelt de uitvoering door te sturen op heldere voorwaarden en concrete uitvoeringsafspraken.

In het kader van het programma zijn het NOVI-gebied Regio Zwolle aangewezen als een van de NOVEX-gebieden.

Verstedelijkingsgebied Regio Zwolle


Belangrijk vraagstuk in dit gebied is hoe de opgave voor wonen en werken te combineren met de klimaatopgave en het watersysteem in deze regio. Tot 2040 moeten er 49.000 woningen en 20.000 arbeidsplaatsen in de regio Zwolle worden gerealiseerd. De grootste uitdaging voor de regio zit in het “klimaatadaptief verstedelijken”. Door haar ligging in de delta van de IJssel én de Vecht is de regio extra kwetsbaar voor klimaatverandering en waterveiligheid.

Mooi Nederland

In het programma 'Mooi Nederland' staat ruimtelijke kwaliteit centraal. Het programma werkt aan een gedeeld beeld van de toekomst van ons land en regelt nieuwe concepten voor de inrichting van gebieden. In de regio op de ruimtelijke ordening staan drie perspectieven centraal:

- landbouw en natuur;
- netwerken voor energie en onze economie;
- leefbare steden en regio's.

'Mooi Nederland' schetst voor elk perspectief drie nog uit te werken concepten die op gebiedsniveau toepasbaar zijn. Daarbij wordt gedacht aan het tegengaan van 'verrommeling' door grootschalige bedrijfsvestigingen, samen met andere opgaven, mooi in het landschap op te laten gaan. Of de toepassing van 'groen' tegen hittestress en wateroverlast bij binnenstedelijke verdichting. Een ander concept in 'Mooi Nederland' is de teelt van 'biobased'



bouwmaterialen zoals vezelgewassen. Het versterkt het landschap, het vermindert de CO2-uitstoot en verduurzaamt de woningbouw. Zoals uit bijlage 1 blijkt wordt met de ontwikkeling van nadrukkelijk aandacht gegeven aan de ruimtelijke kwaliteit.

3.1.3 Nationaal Woon- en Bouwagenda

In de Nationale Woon- en Bouwagenda worden de oorzaken van de wooncrisis, de doelstellingen en de programmatische aanpak voor de komende jaren geschetst. Het doel van de Nationale Woon- en Bouwagenda is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland. Daartoe wordt een aanpak in zes programma's uitgewerkt.

- woningbouw;
- een thuis voor iedereen (gericht op aandachtgroepen);
- betaalbaar wonen;
- leefbaarheid en veiligheid;
- verduurzaming gebouwde omgeving;
- wonen en zorg voor ouderen.

Programma Woningbouw

In het woningbouwprogramma wordt gefocust op een versterking van de regie en samenwerking om gezamenlijk de urgente maatschappelijke opgaven een plek te geven in dit land waar ruimte schaars is. Daar waar de verschillende opgaves kunnen knellen, bijvoorbeeld bij het bouwen in diepe polders, zullen we afwegingen maken om de belangen van zowel de huidige als toekomstige generaties te beschermen. De uitvoering van dit programma richt zich op alle delen van ons land.

Voor een goede ruimtelijke regie en afstemming van genoemde opgaven, hebben Rijk en regio gezamenlijk verstedelijkingsstrategieën voor zeven regio's met de hoogste woningbouwopgave en verstedelijkingsdruk opgesteld. Binnen deze regio's zijn grootschalige integrale woningbouwgebieden geïdentificeerd waar intensieve betrokkenheid van het Rijk nodig wordt geacht. Tot en met 2030 kunnen in deze zeven regio's 600.000 woningen worden gerealiseerd. Tot 2040 gaat het om 900.000 woningen.

De cijfers kennen onzekerheid, aangezien het prognoses betreft. Daarom kent zijn in de prognoses drie varianten uitgewerkt. In de hoge variant zouden er circa 1.022.000 woningen nodig zijn en in de lage variant 759.000 woningen. Ongeacht het scenario zijn er dus fors meer woningen nodig.

Uit de prognoses blijkt dat voor de provincie Overijssel een behoefte is tot en met 2030 van 32.000 woningen. Uit de raming blijkt eveneens dat in 2031 een tekort is van 9.800 woningen.

Toetsing

Gelet op de te realiseren opgaven uit de NOVEX, en het nationaal woon- en bouwagenda kan de conclusie worden getrokken dat het voorliggend Chw bestemmingsplan in overeenstemming is met het beleid.

3.1.4 Ladder voor Duurzame verstedelijking

De Ladder voor Duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 als motiveringseis opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2). Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

3.1.4.1 Toetsing aan de ladder

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (3.1.6 Bro).

Er is geen ondergrens bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang (toename van bebouwing of ruimtegebruik) van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Uit afdelingsjurisprudentie blijkt dat voor het realiseren van woningen geldt, dat woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen worden beoordeeld als een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Hieronder worden deze uitspraken weergegeven:

- 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921)
- 12 woningen wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

Het begrip "woningbouwlocatie" (zoals opgenomen in de omschrijving van het begrip "stedelijke ontwikkeling" in artikel 1.1.1. Bro) is niet nader gedefinieerd. In de praktijk speelt daarom regelmatig de vraag, hoe bepaald moet worden wanneer woningen één woningbouwlocatie vormen. Er is sprake van één woningbouwlocatie als er tussen de te realiseren woningen, ruimtelijke en functionele samenhang bestaat. Uit de jurisprudentie volgt dat daarvoor onder meer betekenis toekomt aan de onderlinge afstand tussen de woningen.

In voorliggend geval is sprake van het toevoegen van 82 woningen. Hierdoor is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierdoor dient de ladder te worden doorlopen. De 'stappen van de ladder' worden in

artikel 3.1.6, leden 2 en 3 Bro als volgt omschreven:

- De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien;
- Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.

Behoeft

De Omgevingsverordening van de provincie Overijssel regelt in artikel 2.2.2 dat nieuwe woningen enkel zijn toegestaan wanneer de behoefte hiervan is aangetoond. Ook is vastgelegd dat de woningen moeten passen binnen de geldende woonafspraken. Indien een ontwikkeling niet past binnen de gemaakte woonafspraken dan dient door middel van een actueel onderzoek instemming te worden verkregen voor deze ontwikkeling van zowel de gemeenten in de regio als door Gedeputeerde Staten.

De gemeente Dalfsen vormt samen met de gemeenten Staphorst, Steenwijkerland, Olst-Wijhe, Zwartewaterland, Zwolle, Hardenberg, Kampen, Ommen, Deventer en Raalte de woningmarktregio West-Overijssel. Binnen deze regio worden onderling woonafspraken gemaakt. Dit gebeurt in de Regionale Woonprogrammering (RWP), die iedere twee jaar wordt geactualiseerd, zie hiervoor paragraaf 3.3.1 en 3.3.2. Voor de gemeente Dalfsen geldt dat 1.022 woningen aan de voorraad worden toegevoegd.

De gemeente Dalfsen heeft in het beleid de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven uitgewerkt, paragraaf 3.4 gaat hier nader op in. In het beleid is de leidraad 50/50 opgenomen. Dit betekent dat 50 procent van de woningen in de categorie sociaal dient te vallen en 50 procent in de vrije sector. duur. Voorliggend stedenbouwkundig ontwerp voorziet in 82 woningen. Van de woningen zijn 44 sociale. Dit komt neer op een verhouding van 53% sociale woningen.


Onderhavige ontwikkeling is onderdeel van de plancapaciteit zoals die zijn meegenomen in het woningbouwprogramma. Binnen het plangebied worden levensloopbestendige woningen, starterswoningen, vrijstaande en twee-onder-eenkap woningen gerealiseerd.

Door de diversiteit aan woningen en het realiseren van levensloopbestendige en starterswoningen wordt er voldaan aan de kwalitatieve behoefte.

Gelet op het bovenstaande wordt geconcludeerd dat voldaan is aan het vereiste van de ladder.

Bestaand stedelijk gebied

Bestaand stedelijk gebied wordt in de Bro gedefinieerd als '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'.



De gemeenteraad heeft op 27 september 2010 de Structuurvisie Kernen gemeente Dalfsen vastgesteld. Deze visie is vertaald naar de omgevingsvisie/ Met deze ruimtelijke visie geeft de gemeente Dalfsen aan hoe zij denkt over de ruimtelijke invulling voor onder andere wonen voor de komende 10 tot 15 jaar in de kernen Dalfsen, Nieuwleusen, Lemelerveld, Hoonhorst en Oudleusen. De structuurvisie is een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen bijvoorbeeld voor het vaststellen van Chw bestemmingsplannen. Uit deze structuurvisie blijkt dat er in de kern Hoonhorst geen mogelijke inbreidingslocaties voor wonen zijn aan te wijzen.

In de Omgevingsvisie gemeente Dalfsen is de locatie van het plangebied eveneens aangewezen voor 'woonuitbreiding', zie paragraaf 3.4.1. Verder is van belang om te weten, dat er in de kern Hoonhorst uitsluitend gebouwd wordt voor de lokale behoefte. De belangstellenden voor een bouwkaavel c.q. woning in de kern Hoonhorst komen in hoofdzaak uit deze kern zelf of het aansluitende buitengebied van deze kern. Omdat er geen inbreidingslocaties in de kern Hoonhorst voorhanden zijn, betekent dit dat de geraamde lokale woningbehoefte moet worden gerealiseerd in een uitbreidingsgebied. Op het moment van schrijven wordt gewerkt richting het vaststellen van de Omgevingsvisie gemeente Dalfsen.

Gebleken is dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied (van de betreffende regio) kan worden gerealiseerd. Gezien de actuele lokale woningbehoefte voor de kern Hoonhorst, moet de stedelijke ontwikkeling daarom in een uitbreidingsgebied worden gerealiseerd.

Conclusie

Voorliggend Chw bestemmingsplan is in overeenstemming met de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

3.1.5 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van onderwerpen van nationaal belang, zoals Rijksvaarwegen, kustfundament, de Waddenzee, buisleidingen van nationaal belang en de Ecologische hoofdstructuur.

Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het voorliggende Chw bestemmingsplan. De betreffende onderwerpen zijn namelijk niet aan de orde in of nabij het plangebied.

3.1.6 Water


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 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. Per 22 maart 2022 is het plan geactualiseerd voor de periode 2022-2027.

Nationaal Waterprogramma

De Vierde Nota Waterhuishouding is op 22 december 2009 vervangen door het Nationaal Waterplan en



vervolgens weer door het Nationaal Waterprogramma. Dit is de nieuwe planvorm op Rijksniveau op basis van de nieuwe Waterwet. Het Nationaal Programma vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding, waarbij veel van het ingezette beleid uit deze nota's wordt voortgezet. Het Nationaal Waterprogramma heeft de status van een structuurvisie voor de ruimtelijke aspecten op basis van de Wet ruimtelijke ordening. Het Nationaal Waterprogramma beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Er komen nieuwe normen op basis van overstromingskansen die per dijkkringgebied zullen worden vastgesteld.

Waterbeleid 21e eeuw

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

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

De trits vasthouden, bergen en afvoeren houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd. Bij de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren gaat het erom dat het water zoveel mogelijk wordt schoongehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aanbod.

Waterveiligheid

De uiterwaarden van de Vecht en deels haar zijtakken worden begrensd door primaire keringen. Deze keringen beschermen de binnendijkse gebieden tegen hoogwatersituaties. Immers in de Keur van het waterschap worden eisen gesteld aan ontwikkelingen binnen deze beschermingszone. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone van de waterkering is een Watervergunning op grond van de Keur van het Waterschap Drents Overijsselse Delta noodzakelijk. Het plangebied ligt niet binnen een waterkering of een beschermingszone.

Hoogwaterbeschermingsprogramma Vechtdijken

Waterschap Drents Overijsselse Delta werkt aan het Hoogwaterbeschermingsprogramma Vechtdijken. Het Hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP) is een langdurige alliantie tussen de waterschappen en het Rijk. De waterschappen en het ministerie van Infrastructuur en Milieu werken samen in een alliantie om Nederland veilig te houden tegen hoogwater. Dit doen zij binnen de kaders van het Bestuursakkoord Water en het Deltaprogramma en uitgaande van ieders verantwoordelijkheid, tegen de meest doelmatige besteding van middelen en waarbij de beschikbare kennis en deskundigheid maximaal wordt ontsloten en gebruikt. De vormgeving van deze samenwerkingsorganisatie en de daadwerkelijke (nationale) inrichting vindt te allen tijde op een beheerste wijze plaats. Innovatie op ieder denkbaar gebied is één van de pijlers onder deze aanpak. Hiermee geven afzonderlijke waterschappen en het Ministerie van Infrastructuur en Milieu ook invulling aan de uitvoeringsopgave van het Deltaprogramma.

Watertoets

De beoogde ontwikkeling raakt geen belangen zoals gesteld in het waterbeleid. Bij het onderzoeksaspect water,

zie paragraaf 4.10, wordt verder ingegaan op de wateraspecten en zijn de resultaten van de watertoets te vinden.

3.1.7 Natuur

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.

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.

Gebiedsbescherming

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

Er is een vergunning nodig als projecten of handelingen worden uitgevoerd die schadelijk kunnen zijn voor een beschermd natuurgebied. Dit zijn met name activiteiten waarbij stikstof vrijkomt, zoals het uitbreiden van een bestaand veehouderijbedrijf of het bouwen van een nieuwe fabriek. Soms is een vergunning nodig voor de uitstoot van stikstof of kan worden volstaan met een melding.

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.

Soortenbescherming

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



we economische en andere maatschappelijke activiteiten meer ruimte te bieden.

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

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

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 omringende agrarisch gebied.

Welke natuurgebieden vallen onder het Natuurnetwerk Nederland?

In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur wordt aangelegd;
- randbouwgebieden, 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 in de provinciale Omgevingsvisie. De bescherming is geregeld in de provinciale Omgevingsverordening Overijssel. Bij het aspect ecologie in paragraaf 4.5 wordt nader getoetst aan het natuurbeleid.

3.1.8 Conclusies Rijksbeleid

Het voorliggend Chw bestemmingsplan houdt rekening met de rijksbelangen.

3.2 Provinciaal beleid

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

3.2.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening provincie Overijssel

Het ruimtelijk beleid van de provincie Overijssel komt vooral tot uitdrukking in de door Provinciale Staten vastgestelde Omgevingsvisie Overijssel 2017, Beken kleur en de Omgevingsverordening. De provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening worden actueel gehouden met een jaarlijkse actualisatieronde. Eerder vastgestelde beleidswijzigingen worden dan verwerkt. Provinciale Staten hebben de (Tussentijdse) Actualisatie omgevingsverordening en omgevingsvisie 2020/2021 op 15 december 2021 vastgesteld.

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel geschetst. Gekoppeld aan de Omgevingsvisie heeft de provincie een Omgevingsverordening opgesteld. In de Omgevingsverordening worden regels gesteld ten aanzien van het provinciaal belang. De provincie wil de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren met het oog op een goed vestigingsklimaat, een veilige en aantrekkelijke woonomgeving en een fraai buitengebied.

In de omgevingsvisie staat het uitvoeringsmodel centraal. In dit model draait het om drie vragen die antwoord geven op of, waar en hoe ontwikkelingen uitgevoerd worden. De aanvraag past in dit model. Er is sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, hetgeen aansluit op de generieke beleidskeuzes van de provincie.

Of - Generieke beleidskeuzes

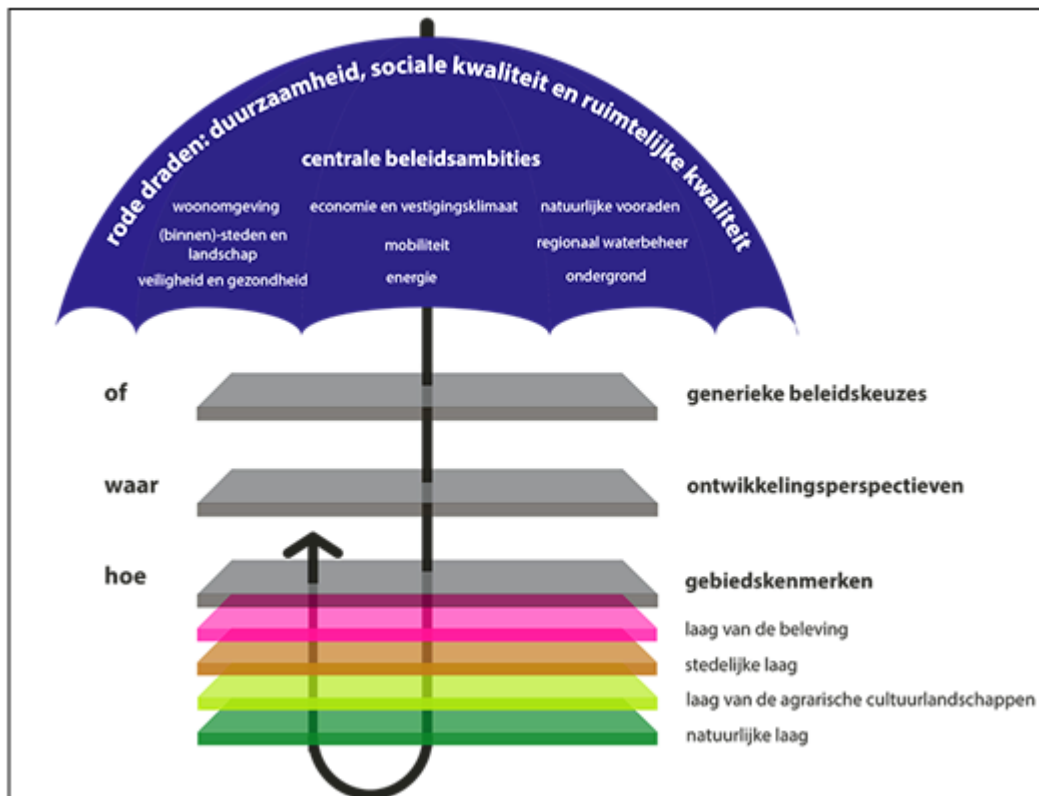
Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zogenaamde 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden. Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

Waar - Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities. De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

Hoe - Gebiedskennmerken

Op basis van gebiedskennmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt. Aan de hand van de genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.



Figuur 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: provincie Overijssel)

3.2.1.1 Toetsing van het initiatief aan het uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

1. Generieke beleidskeuzes

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


- integraliteit
- toekomstbestendigheid
- concentratiebeleid
- (boven)regionale afstemming
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik
- Samen geven deze beleidskeuzes invulling aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Integraliteit

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

Toetsing

In het geval van onderliggend initiatief is een uitgebreid participatietraject opgesteld. Inwoners zijn op drie avonden in de gelegenheid gesteld om mee te denken, en reactie te geven op de invulling van dit gebied. Een



uitgebreide beschrijving is opgenomen in bijlage 1.

Toekomstbestendigheid

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

Toetsing

Door onderliggend initiatief wordt een nieuwe functie toegekend aan het plangebied. In de kern Hoornhorst zijn namelijk geen mogelijkheden om te voorzien in nieuwe woningen. Met onderhavige plan wordt onder andere ruimte geboden voor starters op de woningmarkt. Daarmee wordt er voorzien in de behoefte voor de huidige en toekomstige generatie.

Concentratiebeleid

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

Toetsing

Het onderliggende initiatief betreft een stedelijke ontwikkeling. Een Chw bestemmingsplan kan voorzien in woningbouw om te voldoen aan (een deel van) de behoefte van een buurgemeente als dit past binnen de regionale programmering van de betreffende regio.


De gemeente Dalfsen heeft prestatieafspraken gemaakt. De provincie staat toe dat de komende 10 jaar (2016-2026) 1.022 woningen aan de voorraad worden toegevoegd. Dat zijn voor de periode van de woonvisie gemiddeld 120 woningen per jaar.

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “bestaand bebouwd gebied” nader gedefinieerd als: de



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

Toetsing

Met onderhavig plan wordt een nieuwe stedelijke ontwikkeling gerealiseerd buiten het bestaand stedelijk gebied. Zoals ook beschreven in paragraaf 3.1.4.1. Is binnen de kern Hoonhorst geen ruimte om te voorzien in de verstedelijkingsopgave. Ook zijn er geen mogelijkheden door middel van herstructurering en/of transformatie.

2. Ontwikkelingsperspectief

Het plangebied valt binnen het ontwikkelingsperspectief '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.

Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt.

Toetsing

Het plangebied ligt op de rand van de Kern Hoonhorst. Met de nieuwe uitbreidingswijk wordt ruimte gebouwen voor een maatschappelijke woonopgave waarbij rekening is gebouwen met de historie, natuur en het landschap. De voorwaarden voor onderliggende ontwikkelingen wordt beschreven in het bijgevoegde stedenbouwkundig plan (bijlage 1). Door het plan, wordt gewaarborgd dat het plan de omgevingskwaliteit en hiermee de leefbaarheid versterkt. Hiermee geeft het onderliggende initiatief invulling aan de hierboven beschreven ambities.


3. Gebiedskenmerken

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

1. Natuurlijke laag;
2. Laag van het agrarisch cultuurlandschap;
3. Stedelijke laag; en
4. Laag van de beleving;

1. De 'Natuurlijke laag'

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke Laag' aangeduid met gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen'.



De afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen en de daarbij behorende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. Het is een reliëf rijk landschap, gevormd door de wind dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekings-)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Toetsing

De gronden in het plangebied zijn hoofdzakelijk in cultuur gebracht voor de landbouw. De van oorsprong voorkomende 'Natuurlijke laag' is daarom niet of nauwelijks meer aanwezig. Met het stedenbouwkundig plan (bijlage 1,) wordt het, in dit Chw bestemmingsplan besloten, plan op een landschappelijk verantwoorde manier in het landschap gepast. Hierdoor sluit de locatie na uitvoering van het plan goed aan bij de gebiedskenmerken van het omliggende landschap.

2. De 'laag van het agrarische cultuurlandschap'

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met als 'Oude Hoevenlandschap'. Dit landschap kenmerkt zich door de verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. De ambitie is het kleinschalige, afwisselende, oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen

Toetsing

Het plan (bijlage 1) is op een zorgvuldige manier in het landschap wordt ingepast. Hierbij is rekening gehouden met het naast gelegen (agrarisch)landschap, maar ook met de kern Hoornhorst. De ontwikkeling sluit dan ook aan bij het gebiedskenmerk van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.


3. De 'Stedelijk laag'

De kern hoornhorst is aangewezen als 'woonwijk 1955' - nu. Het plangebied zelf is niet aangewezen met een stedelijke laag. Omdat het plangebied onderdeel gaat uitmaken van Hoonhorst is de ontwikkeling getoetst aan de stedelijke laag 'Woonwijk 1955 - nu'.

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter.

Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. De tijdsgeest van de bouwperiode is af te lezen in de stedenbouwkundige structuur en architectuur. Eén van de bijbehorende ambities voor de stedelijke laag is: een brede waaier aan woon/werk en mixmilieus: elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur.

Toetsing



Het plan past binnen deze ambitie. Met dit plan wordt een nieuwe uitbreidingswijk gecreëerd, op basis van de omgeving maar ook op basis van de hedendaagse ordeningsprincipes. In de wijk wordt een mix van verschillende van verschillende woningen en groen gerealiseerd. De ontwikkeling sluit dan ook aan bij het gebiedskenmerk van de 'stedelijke laag'.

4. De 'Laag van de beleving'

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

Toetsing

Het plangebied valt binnen het IJssellinie inundatieveld. In de gebiedskenmerken is dit gebied één van de bakens in de tijd en geldt er een cultuurhistorische ambitie. Het creëren van verbindingen en verbanden tussen bestaande bakens die onderdeel van een groter geheel zijn, maar nu verloren of geïsoleerd in het landschap liggen is een onderdeel van die ambitie. Ook is het mogelijk bakens van deze tijd toe te voegen.

Onderliggend initiatief maakt het gebied maar vooral de kern Hoonhorst toekomstbestendig. Het plan is zoveel mogelijk rekening gehouden met de gebiedskenmerken.

Daarnaast maakt het gebied onderdeel uit van 'donkerte'. De ambitie is de huidige 'donkerte' 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 en het rustige en onthaaste karakter behouden. Functionele verlichting op het werk-erf wordt 's avonds uitgeschakeld met een tijd sensor.

Met het onderliggende initiatief worden nieuwe stedelijke elementen aan het gebied toegevoegd. Door aan te sluiten op de bestaande bebouwde omgeving wordt negatieve effecten op de 'donkerte' beperkt. Hiermee voldoet het plan aan de Laag van de beleving.

3.2.2 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.

In dit geval zijn bij de afweging onder andere de artikelen 2.1.3 en 2.2.2 van belang. Op de betreffende artikelen

wordt hierna nader ingegaan.

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

De ontwikkeling vindt plaats op een uitbreidingslocatie van de kern Hoonhorst. In 3.1.4.1 is reeds aangetoond dat het initiatief voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het plangebied voorziet in het realiseren van woningbouw in de kern Hoonhorst voor de komende jaren. Het gaat hierbij om 82 grondgebonden woningen. Binnen het bestaand bebouwd gebied van de kern Hoonhorst is hiervoor geen ruimte aanwezig. Het plangebied is aangewezen als toekomstig woongebied. In verband hiermee is dit Chw bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

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.

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 (Realisatie nieuwe woningen)

In paragraaf 3.1.4.1 is reeds aangetoond dat het initiatief voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. In paragraaf 3.3 en paragraaf 3.4 van deze toelichting vindt de toetsing aan het regionale en gemeentelijke woonbeleid plaats. Hierbij wordt ingegaan op de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte, waarbij wordt aangetoond dat behoefte is aan de in dit Chw bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

De gemeentelijke woonvisie is onder andere voortgekomen uit provinciaal en regionale afspraken, waardoor de ontwikkeling eveneens past binnen de behoefte in de regio en de provincie.

Geconcludeerd wordt dat het voorliggende Chw bestemmingsplan in overeenstemming is met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid


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

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woonagenda West-Overijssel 2021-2025

De provincie Overijssel, de Overijsselse gemeenten en hun partners werken al jaren samen aan een kwantitatieve en kwalitatieve balans op de woningmarkt. De partijen maken periodiek meerjarige afspraken over opgaven en ambities.

De druk op de woningmarkt en de woningtekorten zijn hoog. Steeds meer huishoudens hebben moeite de gewenste woning te kopen of huren in onze regio. De provincie Overijssel en Overijsselse gemeenten voelen de urgentie daar wat aan te doen. Er moeten de komende jaren veel nieuwe woningen bijgebouwd worden, maar er moeten ook gezamenlijk manieren gevonden worden om de dynamiek en slaagkansen binnen de bestaande woningvoorraad te vergroten.



De druk op de woningmarkt is niet de enige uitdaging: ook de investeringsopgave in bestaande wijken en op transformatielocaties, de verduurzaming van de woningvoorraad en de huisvesting van bijzondere doelgroepen vragen aandacht. Tot slot kan wonen niet los gezien worden van regionale opgaven zoals verstedelijking, de vitaliteit van de dorpen en steden en de transitie van het platteland. Wonen vormt in deze grote opgaven een belangrijke sleutelfunctie en heeft een rol als (financieel) drager in deze opgaven.

Vanuit een gezamenlijke agenda willen partijen de kwaliteit van West-Overijssel versterken: een groene en bereikbare regio met sterke steden, vitale kernen en platteland en een koploperspositie als het gaat om duurzaamheid, circulariteit en klimaatbestendigheid.

Voor de komende 10 jaren wordt een sterke groei van de regio verwacht. Die verwachting is opgebouwd uit drie elementen:

1. woningbehoefteprognoses tot 2030;
2. het naar voren halen van de woningbehoefte die ontstaat na 2030, en;
3. een impuls om bij te dragen aan het oplossen van de actuele woningnood in Nederland.

In de woonagenda worden drie woonstrategieën beschreven, welke de verschillen kenmerken tussen de steden, dorpen en het buitengebied. Het gaat om:

- 'ontspannen wonen' in het landelijk gebied en kleine kernen;
- 'centraal wonen' in kernen met een flinke omvang, een goed voorzieningenniveau;
- goede bereikbaarheid (OV/treinverbinding), met bovendien ruimte voor grootschalige woningtoevoeging, en;
- 'stedelijk wonen' in de steden Deventer en Zwolle.

Om het regionale woningbouwprogramma kracht bij te zetten, zijn regionale sleutelprojecten aangewezen. Deze sleutelprojecten hebben de volgende kenmerken:

- inbreiding (complexiteit);
- versnelling (start realisatie voor 2025);
- nabijheid van een mobiliteitsknooppunt;

Tabel 3.1 laat zien dat de gemeenten in West-Overijssel samen tot 2030 een kleine 26.000 woningen in harde en zachte plancapaciteit hebben. Voor de gemeente Dalfsen geldt dat er tot 2030 circa 662 aan totale plancapaciteit is.

Tabel 3.1 Inventarisatie harde en zachte plancapaciteit najaar 2020

	Netto harde plancapaciteit tot 2030 ³	Netto zachte plancapaciteit tot 2030 ⁴	Totale plan-capaciteit tot 2030 ⁵
Dalfsen	396	266	662
Deventer	2.329	1.680	4.009
Hardenberg	726	1.753	2.479
Kampen	1.400	672	2.072
Olst Wijhe	249	127	376
Ommen	279	357	636
Raalte	306	468	774
Staphorst	374	91	465
Steenwijkerland	514	357	871
Zwartewaterland	209	550	759
Zwolle	3.510	9.190	12.700
West Overijssel totaal	10.292	15.511	25.803

Bovenstaande tabel is inmiddels achterhaald. De harde gemeentelijke netto plancapaciteit per 1-1-2023 is 320 woningen. Zachte netto plancapaciteit per 1-1-2023 is 740 woningen. De plancapaciteit van onderhavig plan maakt zowel onderdeel uit van de capaciteit zoals opgenomen in de Woonagenda, als van de nieuwe plancapaciteit tot 2030.

	Lokale behoefte tot 2030	Extra ambitie/ opgave	Totale opgave
West-Overijssel totaal	24.255	+/- 12.000-14.000	+/- 35.000-40.000


Tabel 3.2 Woningbouwopgave West-Overijssel tot 2030

Volgens de prognoses groeit het aantal huishoudens in de regio met circa 25.000 tot ruim 251.000 huishoudens in 2030.

Mede in het licht van de huidige regionale woningtekorten (gemiddeld 3%, dus een kleine 7.000 woningen) en andere ontwikkelingen zoals de verstedelijkingsopgave in Deventer en Zwolle, de toenemende marktdruk (met name in het stedelijk gebied) en migratiestromen willen de regio een groei van 35.000 - 40.000 huishoudens tot 2030 accommoderen.

Het betekent dat er de komende tijd jaarlijks gemiddeld 3.500 - 4.000 woningen moeten worden toegevoegd. Dat is de helft meer dan de afgelopen jaren is gedaan (gemiddeld 2.600 woningen per jaar). Dit vraagt om een gezamenlijke inzet.

Om het regionale woningbouwprogramma in kwantiteit en kwaliteit kracht bij te zetten zijn regionale sleutelprojecten aangewezen met circa 15.500 woningen op inbreidingslocaties en circa 6.350 op



uitbreidingslocaties. De plannen van gemeente Dalfsen kunnen hieraan bijdragen.

Voor de periode na 2025 wordt onderzoek gedaan naar het uitbreiden van plancapaciteit binnen bekende en nieuwe woningbouwlocaties met 9.000 tot 14.000 woningen. Dat doet de regio programmatisch en kwalitatief (via ontwerpend onderzoek). Kapstok voor deze verkenning zijn de ruimtelijke woonstrategieën: versterking en uitbreiden van het aanbod ontspannen wonen, centraal wonen en stedelijk wonen met respectievelijk ca 1.000, 5.000 en 8.000 woningen (eerste aanzet). Dit onderzoek krijgt vorm in samenhang met de lopende verstedelijkingsstrategie BO MIRT van de regio Zwolle en de ontwikkelperspectieven die voor deze regio worden opgesteld in het kader van de verstedelijkingsstrategie.

Toetsing

Zoals blijkt uit de woonagenda is er in de West-Overijsselse gemeenten de komende jaren behoefte aan nieuwe woningen om de druk op de woningmarkt en de woningtekorten te verlagen. Het gaat hier niet alleen in kwantitatieve zin om nieuwe woningen maar ook kwalitatief gezien moet gestuurd worden op de lokale behoefte.

De in dit Chw bestemmingsplan besloten ontwikkeling levert een (beperkte) bijdrage aan het verlagen van de druk op de woningmarkt en de woningtekorten. In paragraaf 3.4 wordt ingegaan om het gemeentelijke woonbeleid waaruit blijkt dat tevens wordt aangesloten op de kwalitatieve behoefte in de gemeente Dalfsen (starterswoningen, gezinswoningen, seniorenwoningen en zorgen voor doorstroom).

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Woonagenda West-Overijssel 2021-2025'.

3.3.2 Prestatieafspraken gemeente Dalfsen

De gemeente Dalfsen heeft prestatieafspraken gemaakt. De provincie staat toe dat de komende 10 jaar (2016-2026) 1.022 woningen aan de voorraad worden toegevoegd. Dat zijn voor de periode van de woonvisie gemiddeld 120 woningen per jaar. De concretisering van de woonvisie vindt - wat de sociale huisvesting betreft - plaats in de nieuwe prestatieafspraken die de gemeente maakt met de woningcorporaties en de huurdersorganisaties.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidskeuzes en uitgangspunten van de provincie Overijssel welke zijn vertaald in prestatieafspraken met de gemeente Dalfsen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Dalfsen

Op 28 februari 2022 is de Omgevingsvisie Dalfsen 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.

In de omgevingsvisie is de gemeente Dalfsen opgedeeld in deelgebieden. Dit gebied staat bekend om zijn vele havezaten en landgoederen. De landhuizen, laanstructuren, landerijen en bosgebieden van de landgoederen zijn karakteristiek voor het gebied ten zuiden van de Vecht. Langs de randen van het gebied liggen boerderijen met eenmansessen. Veel boerderijen behoren tot een landgoed. In de kleurstelling van de luiken is dat nog terug te zien. De erven worden getypeerd door hun losse opzet, met onregelmatig verspreide bebouwing, boomgroepen, boomgaard en bijgebouwen als bakhuisjes en hooibergen.

Meer naar het westen, waar het plangebied is gelegen, gaan de bossen en landgoederen over in glooiende, agrarische gebieden. In het gebied bevindt zich de fraaie en actieve kern Hoonhorst. Hoonhorst heeft zich aan de noord en zuidzijde van de dekzandrug ontwikkeld. De woningbouw wordt aan de noordoostzijde begrensd door een bosgebied dat tot het Natuur Netwerk Nederland behoort. Aan de zuidoostzijde ligt het Kulturhus van Hoonhorst waarin onderdak wordt geboden aan diverse maatschappelijke functies.

De waarden die voor Hoonhorst gelden zijn de volgende:

- Gemeenschapszin (onderlinge betrokkenheid, veel verenigingen en vrijwilligers)
- Groen dorpskarakter
- Ontmoetingsplek in Hoonhorst
- Hoonhorst ligt op een dekzandrug. Het hoogteverschil met de laaggelegen, vlakke (dekzand-) gebieden ten noorden en zuiden van de kern is markant.
- Koploper op het gebied van duurzaamheid (in meest brede zin van het woord: ecologisch, economisch en sociaal)
- Handen uit de mouwen-mentaliteit
- Groene omgeving rond Hoonhorst
- Bijzondere uitkijkpunten rond Hoonhorst

Koers voor dit deelgebied

Voor de kern Hoonhorst zet de gemeente in op landelijk wonen, duurzaamheid, landschapontwikkeling en cultuurhistorie. De openheid van het beekdal behouden en vooral de randen versterken door groenaanplant daar waar deze is weggehaald of ontbreekt.

Gebied specifieke keuzes

Verbonden aan de omgevingsvisie is een ontwikkelkaart. In figuur 3.2 is een uitsneden van de ontwikkelkaart ter hoogte van Hoonhorst weergegeven. De Ontwikkelkaart is opgebouwd uit 2 tijdlagen: kortere termijn en langere termijn. De genoemde jaartallen (2040 of 2030) zijn gezien de scope van de visie globale jaartallen. Het tempo

waarin ontwikkelingen concreet worden is niet vooraf te bepalen en afhankelijk van vele factoren, zoals het bouwtempo afhankelijk van de concrete behoefte

Voor de kern Hoonhorst gelden voor de langere termijn geen concrete doelen, voor de korte termijn zijn de volgende ontwikkelingen van toepassing:

- mobiliteitshub;
- Woonuitbreiding (plangebied); en
- een Snelfietsroute.



Figuur 3.2 Uitsnede ontwikkelkaart Omgevingsvisie

Op de Ontwikkelkaart is ter hoogte van het plangebied een woningbouwlocatie ingetekend. Deze locatie is overgenomen uit de eerdere Structuurvisie Kernen 2010. Voor de kern Hoonhorst wordt hiermee voorzien in de woonbehoefte.

Toetsing

Het voorliggende Chw bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van de kern Hoonhorst aan de zuidwestzijde van de kern. Het plangebied sluit aan op de laatste woningbouwontwikkeling (De Koele I) en wordt expliciet genoemd in de Omgevingsvisie. Omliggende agrarische bedrijven worden niet belemmerd als gevolg van deze woningbouwontwikkeling.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling past binnen de omgevingsvisie.

3.4.2 Woonvisie gemeente Dalfsen 2019-2024

De Woonvisie 2019-2024 geeft een overzicht van vraag en aanbod op de woningmarkt van Dalfsen en vormt het afstemmingsdocument voor overleg met buurgemeenten. De doelstellingen die in de vorige woonvisies zijn opgenomen, zijn nog onverminderd actueel. Dat zijn:

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

Of in één zin samengevat: “goed wonen in de kernen van Dalfsen”. Want je hebt pas écht krachtige dorpen als er goed kan worden gewoond.

De looptijd van de vorige woonvisie viel in de tijdsperiode 2016-2020, maar op 25 november 2020 is de nieuwe

versie eerder vastgesteld. Hoewel de looptijd van de woonvisie nog niet was geëindigd, waren er redenen om de woonvisie tussentijds te actualiseren:

- De crisis op de woningmarkt ligt achter ons. Inmiddels zijn het consumentenvertrouwen en de woningprijzen weer gestegen en verhuizen veel huishoudens.
- Het thema Duurzaamheid is nu concreter. Niet alleen nieuwbouwwoningen moeten aardgasvrij zijn, maar ook bestaande woningen moeten vóór 2050 aardgasvrij en CO2-neutraal worden gemaakt.
- Het woonbeleid raakt steeds meer aanpalende thema's, zoals Zorg en Welzijn. Nu de gemeente met de woningcorporaties ook op die aanpalende thema's (prestatie)afspraken wil maken, moeten deze in de woonvisie (en/of in andere beleidsstukken) worden opgenomen.

In deze geactualiseerde woonvisie is voor een beperkt aantal thema's en maatregelen gekozen. Op die manier is de focus bij de belangrijkste opgaven gelegd. Daarmee is de woonvisie vooral een visiedocument in plaats van een uitvoeringsplan.

De doelstellingen binnen deze woonvisie zijn:

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

Of in één zin samengevat: “goed wonen in de kernen van Dalfsen”.

Deze doelstellingen worden in deze woonvisie uitgewerkt in de volgende vijf thema's:

- Wonen, Zorg en Welzijn;
- Betaalbaarheid;
- Bestaande woningvoorraad;
- Nieuwbouw;
- Overige doelgroepen.

Naast deze vijf thema's zijn er vier algemene principes die in alle thema's moeten terugkeren:

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

Met de woonvisie geeft de gemeente Dalfsen aan wat haar ambitie is en welke maatregelen worden ingezet om deze te realiseren. Deze woonvisie is een oproep aan stakeholders om gezamenlijk deze woonvisie uit te voeren. Dit alles met als doel om Dalfsen als woongemeente nog aantrekkelijker te maken dan ze nu al is!

De voorgenomen maatregelen zijn:

1. Maatregelen Wonen, Zorg en Welzijn
 - a. Aantal nultredenwoningen (nieuw en bestaand) vergroten met minimaal 50 woningen per jaar. De gemeente verwacht dat de woningcorporaties deze maatregel binnen de sociale huur realiseren en dat marktpartijen het bouwen in de vrije sector oppakken.
 - b. Meewerken aan verzoeken van mantelzorgers voor het creëren van (tijdelijke) woonruimte bij zorgbehoevenden of hun mantelzorger(s).
 - c. Onderzoeken of een blijverslening kan worden ingevoerd. Met deze lening kunnen aanpassingen in

- woningen worden aangebracht die ervoor zorgen dat men comfortabel en veilig woont.
- d. Afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek naar de toekomstige behoefte aan wonen met zorg, wordt in overleg getreden met de zorgaanbieders en woningcorporaties.
 - e. Onderzoeken of gebruik kan worden gemaakt van de aangekondigde landelijke stimuleringsregeling voor kleinschalige woonvormen voor ouderen (zoals de Knarrenhof).
 - f. Intensiveren van het overleg met de zorginstellingen en overige partners (zie Steungroep wonenwelzijn-zorg).
 - g. De gemeente gaat onderzoeken in welke mate de wettelijke regels over de eigen bijdragen bij de Wmo kunnen worden ingepast in de intentie om maatwerk te leveren door middel van bijbetalingen als gevolg van aanvullingen op de gemeentelijke voorziening.
 - h. Concrete afspraken met de corporaties maken over hun rol bij wonen, welzijn en zorg.
 - i. De gemeente overweegt het invoeren van buurtplannen, waarbij elke buurt samen met de gemeente een eigen buurtplan ontwikkelt.
 - j. In kaart brengen behoefte aan zorgwoningen en crisisplekken.
2. Maatregelen Betaalbaarheid
 - a. Nieuwbouw van betaalbare huurwoningen.
 - b. De gemeente verwacht van de corporaties dat zij gematigde huurverhogingen blijven hanteren voor huishoudens met een lager inkomen.
 - c. De gemeente verwacht ook dat corporaties doorgaan met hun aanpak om de komende jaren hun woningen energetisch te verbeteren tot minimaal label B, behalve voor de woningen die ze willen verkopen of slopen.
 - d. Aansluiten bij het programma Nieuwe Energie Overijssel.
 - e. Continueren van de samenwerking met de woningcorporaties bij huurachterstanden.
 3. Maatregelen Bestaande woningvoorraad
 - a. De gemeente stelt in 2021 voor alle kernen warmteplannen op.
 - b. De gemeente gaat onderzoeken hoe de toekomstbestendigheid van de bestaande woningvoorraad kan worden bereikt.
 - c. Leegstaande gebouwen benutten voor al dan niet tijdelijke woonruimte.
 - d. De identiteit van complexen huurwoningen kan worden versterkt wanneer er onderhouds- of herstructureringsmaatregelen worden genomen. De gemeente overlegt dit met de woningcorporatie. Als nabij die complexen maatregelen in de openbare ruimte nodig zijn, overlegt de gemeente met de corporaties over het (binnen de kaders van de wet) realiseren daarvan en de verdeling van de kosten.
 - e. De gemeente wil met de woningcorporaties afspraken maken over leefbaarheid en veiligheid in de dorpen.
 4. Maatregelen Nieuwbouw
 - a. Bij de provincie pleiten voor ruimere bouw mogelijkheden.
 - b. Toevoegen van 600 woningen in de periode 2020 t/m 2024. Deze woningen worden op de volgende twee manieren onderverdeeld:
 - Naar prijsklasse: 50% sociale sector en 50% vrije sector;
 - Naar woningtype: 50% appartementen en 50% eengezinswoningen.
 - Een belangrijk deel van het bouwprogramma bestaat uit (geclusterde) nultredenwoningen, zoals patiowoningen en appartementen met lift. Voor zover het om sociale huurwoningen gaat verwacht de gemeente dat de woningcorporaties deze maatregel realiseren.

- Realiseren van gemengde woonwijken door gerichte toevoegingen.
 - c. Stimuleren van toekomstbestendige en aardgasvrije nieuwbouw. Op nieuwbouwlocaties zorgt de gemeente voor de randvoorwaarden voor CO2-neutraal bouwen.
 - d. De gemeente zoekt actief naar een aanvullende bouwlocatie in of nabij de kernen Dalfts en Lemelerveld om de beoogde toevoeging van 600 woningen te kunnen realiseren.
5. Maatregelen Overige doelgroepen
- a. Starters: er worden vraaggericht (kleine) koopwoningen gebouwd voor alleenstaanden en de gemeente onderzoekt in 2020 of de starterslening ook (weer) beschikbaar moet komen voor nieuwbouwwoningen.
 - b. Vergunninghouders: de gemeente realiseert de halfjaarlijkse wettelijke taakstelling. De corporaties dragen daaraan bij door waar mogelijk vrijkomende huurwoningen beschikbaar te stellen voor vergunninghouders en indien mogelijk mee te werken aan het realiseren van aanvullende huisvestingsmogelijkheden.
 - c. Woonwagengebwoners: de gemeente gaat samen met de corporaties inventariseren of – en zo ja, welke – aanpassingen van het beleid noodzakelijk zijn.

Toetsing

Voorliggend voornemen voorziet in een deel van de reeds vermelde nieuwbouwbehoefte van de periode 2020 t/m 2024. Het gaat om 82 grondgebonden woningen met variatie in rijwoningen, vrijstaande woningen, twee-onder-één-kappers en levensloopbestendige woningen. Hierbij wordt gefocust op de woningbouwbehoefte voor een breed scala: starters, ouderen, gezinnen en doorstromers.

Het aantal te bouwen woningen past in de afspraken die met de provincie Overijssel zijn gemaakt. Op basis van het stedenbouwkundig plan worden er voor 50% vrije sector kavels en voor 50% sociale woningbouwkavels uitgegeven. Er is op dit moment met name behoefte aan het realiseren van betaalbare huur- en koopwoningen.


Als gevolg van het voornemen wordt daarnaast een gemengd woonmilieu gerealiseerd met een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Dit onder meer als gevolg van het realiseren van stedenbouwkundig gezien passende nieuwe bebouwing met een dorps uitstraling en het versterken van de diversiteit in woningtypen. Tot slot wordt opgemerkt dat de beoogde bebouwing toekomstbestendig, flexibel en aardgasvrij is.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de 'Woonvisie gemeente Dalfts 2019 - 2024'.

3.4.3 Welstandsnota

De gemeente Dalfts heeft in 2014 voor haar grondgebied een Welstandsnota opgesteld. In de kernen (bebouwde kommen) van de gemeente Dalfts heeft het ruimtelijk beleid, vastgelegd in bestemmingsplannen, met name een conserverende en behurende insteek. In de bestemmingsplannen voor de verschillende kernen wordt vermeld dat de stedenbouwkundige karakteristiek van de bebouwing niet mag worden aangetast of dat de uiterlijke kenmerken van de woonsfeer van het betreffende perceel zoveel mogelijk gehandhaafd dienen te blijven.

Het plangebied is in de welstandsnota aangemerkt als "Essen- en kampenlandschap". De daarbij gegeven welstandscriteria zijn onvoldoende om sturing te geven aan het realiseren van een duurzame en aansprekende



woonwijk. Daarom is een apart beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is onderdeel van het stedenbouwkundig plan zoals opgenomen in bijlage 1.

Dit beeldkwaliteitsplan fungeert als gebiedsgericht welstandkader voor dit specifieke plangebied. Het beeldkwaliteitsplan heeft een wettelijke status als basis voor welstandsbeleid vanaf het moment dat het door de gemeenteraad is vastgesteld. Het vervangt dan de welstandsnota. In het beeldkwaliteitsplan wordt helder aangegeven welke criteria als welstandscriteria bedoeld zijn.

Voor de overige aspecten (algemene criteria, reclamecriteria et cetera) blijft de huidige welstandsnota van toepassing. De plannen worden aan de hand van dit plan door een kwaliteitsteam of de welstandscommissie beoordeeld.

Opgemerkt moet worden dat de welstandscriteria buiten beschouwing blijven indien deze strijdig zijn met het bestemmingsplan of de bouwverordening, tenzij in deze documenten anders is genoemd of in het bestemmingsplan wordt verwezen naar dit beeldkwaliteitsplan.

In de Welstandsnota zijn verschillende criteria opgenomen waaraan de welstandscommissie zal toetsen of de geplande woningen in het gebied 'Woonwijken' passen. De bouwplannen zullen moeten voldoen aan deze criteria.

3.4.4 Gemeentelijke Rioleringsplan

Algemeen

In de Wet gemeentelijke watertaken zijn de volgende zorgplichten aan gemeenten opgedragen:


1. Zorgplicht voor de inzameling en het transport van afvalwater.
2. Zorgplicht om in stedelijk gebied structurele nadelige gevolgen van hoge of lage grondwaterstanden te voorkomen of te beperken, voor zover doelmatig.
3. Zorgplicht voor inzameling en verwerking van hemelwater, voor zover doelmatig.

Het strategisch document Missie/visie gemeente Dalfsen 2020 "Bij uitstek Dalfsen" geeft richting aan alle plannen van de gemeente. Voor het GRP betekent dit dat elk project bij moet dragen aan het verbeteren van de leefomgeving. Het algehele ambitieniveau is te bestempelen als "spaarzaam en betrouwbaar daar waar het moet en vooruitstrevend daar waar het (eenvoudig) kan.

In het GRP is opgenomen dat bij (kleinschalige) locaties binnen de bestaande bebouwing (waar bijvoorbeeld in verband met een wijziging van de bestemming (vervangende) nieuwbouw plaats gaat vinden) de riolering wordt aangepast. Hemelwater afkomstig van nieuwbouw wordt niet op de vuilwaterriolering aangesloten. Dit streven krijgt een wettelijke basis in de bouwverordening in overeenstemming met de landelijke richtlijnen. Het hemelwater moet - na buffering - worden geïnfiltreerd in de bodem en/of worden afgevoerd naar oppervlaktewater (volgens de bekende trits vasthouden - bergen - afvoeren). In het GRP is bovendien opgenomen dat een verruiming van het rioolstelsel noodzakelijk is.

Toetsing

Voor de beoogde ontwikkeling is een waterhuiskundig plan opgesteld. zie hiervoor naar bijlage 7. In dit rapport



zijn de uitgangspunten van het plan nader onderzocht en zijn specifieke uitgangspunten geformuleerd. Bij de verdere uitwerking van het plan dient rekening gehouden te worden deze uitgangspunten.

3.4.5 Klimaatadaptatieplan Klimaatrobuust Dalfsen 2021-2025

Algemeen

Het Klimaatadaptatieplan "Klimaatrobuust Dalfsen" is het gemeentelijk beleidsdocument dat gericht is op het aanpassen van de gemeente Dalfsen aan de gevolgen van klimaatverandering.

Het plan omvat verschillende maatregelen en strategieën om klimaatadaptatie te bevorderen. Dit omvat onder andere het verbeteren van de waterhuishouding, zodat wateroverlast wordt voorkomen en droogte wordt tegengegaan. Hierbij kan gedacht worden aan het aanleggen van waterbergingen, het vergroenen van de openbare ruimte en het stimuleren van infiltratie van regenwater.

Daarnaast richt het plan zich op het verminderen van hittestress en het bevorderen van een gezond leefklimaat. Dit kan worden bereikt door het aanleggen van groene zones en het creëren van schaduwrijke plekken. Ook wordt er aandacht besteed aan het verduurzamen van de bebouwde omgeving, bijvoorbeeld door het bevorderen van energiezuinige gebouwen en het stimuleren van duurzame mobiliteit.

Het Klimaatadaptatieplan "Klimaatrobuust Dalfsen" legt de basis voor een duurzame en klimaatbestendige toekomst voor Dalfsen.

Toetsing

Met het stedenbouwkundig plan is zoveel mogelijk rekening gehouden om de nieuwe wijk klimaatrobust te maken. Door het gebied loopt een grote groenstrook, die bij heftige regenbuien vigeert als waterbuffer. In het waterhuiskundig plan (bijlage 7) is onderzocht hoe groot deze capaciteit moet zijn. Tijdens droogte en hitte zorgt de groene inricht voor verkoeling en schaduw.

3.4.6 Beleidsplan duurzaamheid 2017- 2025

Algemeen


De gemeente Dalfsen zet in op een "duurzaam Dalfsen", met als doelstelling een CO²-neutrale gemeente in 2025. 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.

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 in de vorm van bestemmingsplannen, projectbesluiten en vrijstellingen zijn in beginsel alle drie verschijningsvormen van duurzaamheid relevant. De uiteindelijke keuze is een ruimtelijke



afweging die op basis van bestuurlijke afwegingen wordt bepaald.

Speerpunten

De gemeente Dalfsen heeft een convenant afgesloten met de provincie Overijssel. In dit convenant is een aantal overwegingen en uitgangspunten benoemd. De provincie Overijssel en de gemeente Dalfsen willen de duurzaamheidsgedachte uitdragen in de samenleving. De ambitie van de provincie Overijssel is gericht op een groene, duurzaam schone provincie. "Duurzaamheid" is met "ruimtelijke kwaliteit" de groene draad in de provinciale omgevingsvisie.

De speerpunten die worden genoemd "Investeren in duurzaam Overijssel" sluiten naadloos aan bij de gemeentelijke doelstellingen. Het gaat daarbij met name om de volgende speerpunten:

- energie en klimaat;
- veilige en gezonde leefomgeving;
- duurzaam ondernemen;
- biodiversiteit en integrale gebied- en plattelandsontwikkeling;
- innoveren in duurzaamheid;
- voorlichting en educatie.

In de toelichting van ruimtelijke plannen zal aan de uitgangspunten uit dit convenant aandacht worden besteed, voor zover dat ruimtelijk relevant is voor dat bestemmingsplan. In de plantoelichting zullen de mogelijkheden volgens de genoemde drie verschijningsvormen van duurzaamheid worden benoemd om de duurzaamheidsgedachte uit te dragen. De nadruk wordt gelegd op energiezuinig bouwen.

Toetsing

Op basis van de omgevingsvisie en de daarvoor geldende structuurvisie is voorzien in woningbouw op deze locatie. Groene locaties blijven op die manier zoveel mogelijk behouden. Daarnaast worden de nieuwe woningen gasloos gebouwd en is er in het plan ruimte voor groen. Ook worden er geen ecologisch waardevolle kenmerken van het gebied aangetast, zoals aangegeven in paragraaf 4.5.

3.4.7 Beleidsplan Biodiversiteit

Algemeen

In de beleidsnota biodiversiteit van de gemeente is beschreven hoe de gemeente Dalfsen de biodiversiteit in haar gemeente wil versterken. Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden de voorgenomen maatregelen getoetst aan de karakteristieke waarde van het landschapstype met zijn landschapselementen waar het plangebied ligt. Om de biodiversiteit te behouden of te vergroten, toetsen de gemeente ook hoe de ontwikkelingen een positief effect hebben op de gidssoorten voor dat betreffende landschapstype.

Dit betekent dat bij elke ontwikkeling de groenstructuur ingericht wordt als geschikt leefgebied voor een gidssoort(groep) van het desbetreffende landschapstype.

Toetsing

Uit het beleidsplan blijkt dat het plangebied is aangewezen als landschapstype 'Kampenlandschap'. In figuur 3.3 is weergegeven welke soortgroepen per landschapstype geldt.

Soort / Soortgroep	Kernen	Veenontginningen	Heideontginningen	Essenlandschap	Vecht en uiterwaarden	Kampenlandschap	Broekontginningen	Bos en landgoederen
Kruidenrijkdom in een bijv. berm (nectar index)	●	●	●	●	●	●	●	
Kleine vuurvliinder (eco-verbindingen in kernen)	●							
Gebouw vogelsoorten (gierzwaluw, huiszwaluw en huismus)	●							
Gebouw bewonende vleermuizen (gewone dwergvleermuis)	●							
Egel	●							
Otter		●	●		●	●		
Erf vogelsoorten (kerkuil, boerenzwaluw, huiszwaluw en ringmus)		●	●	●	●	●	●	
Steenuil		●						
Steenanjer (vechtanjer) en tripmadam					●			
Bos vogelsoorten (bosuil, boomklever en spechten)								●
Rosse vleermuis								●

figuur 3.3

(gids)soorten per landschapstype. (bron: beleidsplan biodiversiteit)


Voor het plangebied zijn drie groepen van belang:

- Nectar index
- Otter
- Erf vogelsoorten

In bijlage 1 is nader uitgewerkt hoe de biodiversiteit in het gebied wordt versterkt.

3.4.8 Externe veiligheidsvisie gemeente Dalfsen

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



Ten aanzien van het groepsrisico is in dit document aangegeven dat het bestuur van de gemeente hierin een belangrijke rol vervult. Het bestuur van de gemeente Dalfsen moet namelijk verantwoorden 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.

Toetsing

Het plangebied ligt in de nabijheid van (relevante) aardgas buisleiding. In paragraaf 4.6 van deze toelichting wordt nader ingegaan op het aspect externe veiligheid.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Besluit m.e.r.

Toetsingskader

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Indien een activiteit onder de drempelwaarden blijft, dient alsnog een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden, waarbij onderzocht dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten.

Per 16 mei 2017 is de regelgeving voor de MER en m.e.r.-beoordeling gewijzigd met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

- Voor de ontwerp-bestemmingsplanfase moet een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Deze beslissing wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.
- Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde komt moet de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie opstellen, waarbij ook mitigerende maatregelen mogen worden meegenomen. Het bevoegd gezag dient binnen zes weken na indienen een m.e.r.-beoordelingsbesluit af te geven. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbeslissing hoeft echter niet gepubliceerd te worden.

Toetsing aan het plangebied

Het Chw bestemmingsplan biedt een juridische-planologische regeling voor de realisatie van 82 woningen. De activiteit die mogelijk wordt gemaakt (wonen) valt onder categorie 'D 11.2 uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De drempelwaarden van de betreffende categorie worden niet overschreden of zijn niet van toepassing (oppervlakte van 200 hectare of meer, 2.000 of meer woningen en bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer). Dit betekent dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd.

Kenmerken van het project

Het Chw bestemmingsplan voorziet in een beperkte toevoeging 82 woningen. In paragraaf 2.2 wordt nader ingegaan op de gewenste situatie. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

Plaats van het project

Het plangebied bevindt zich op kadastraal bekend als gemeente Dalfts en, sectie Y en perceelnummers 1325 en 1147. In het plangebied bevindt zich geen bebouwing, enkel een agrarische grond. In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen beschermde natuurgebieden aanwezig.

Kenmerken van het potentiële effect

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken kan gesteld worden, dat de nieuwe ontwikkelingen geen nadelige invloed hebben op bestaande natuur- en/of landschapswaarden. Ook worden geen cultuur-historische en/of archeologische waarden aangetast. Door de nieuwe ontwikkelingen worden bestaande bedrijven in de omgeving niet in hun mogelijkheden beperkt. De bodem en het grondwater zijn geschikt voor de beoogde functie. Met het initiatief treden geen overtredingen op in het kader van de flora en faunawetgeving. Het voornemen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer en omliggende woningen, leidt niet tot luchtvervuiling, geluidsoverlast en bedrijven worden in milieutechnische zin niet extra belemmerd.

Conclusie

De kenmerken, plaats en potentiële effecten van de ontwikkeling geven op basis van het voorgaande geen aanleiding ernstige milieugevolgen te verwachten die het nodig maken om een formele m.e.r-procedure te doorlopen.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

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

Doelstelling van het Verdrag van Valletta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

Voor het aspect cultuurhistorie geldt dat de regering in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft vastgelegd dat gemeenten vanaf 1 januari 2012 in hun bestemmingsplannen rekening moeten houden met aanwezige cultuurhistorische waarden. Burgers krijgen hiermee het recht om bij de planning van bouwwerkzaamheden aan te geven of er cultureel erfgoed wordt geraakt.

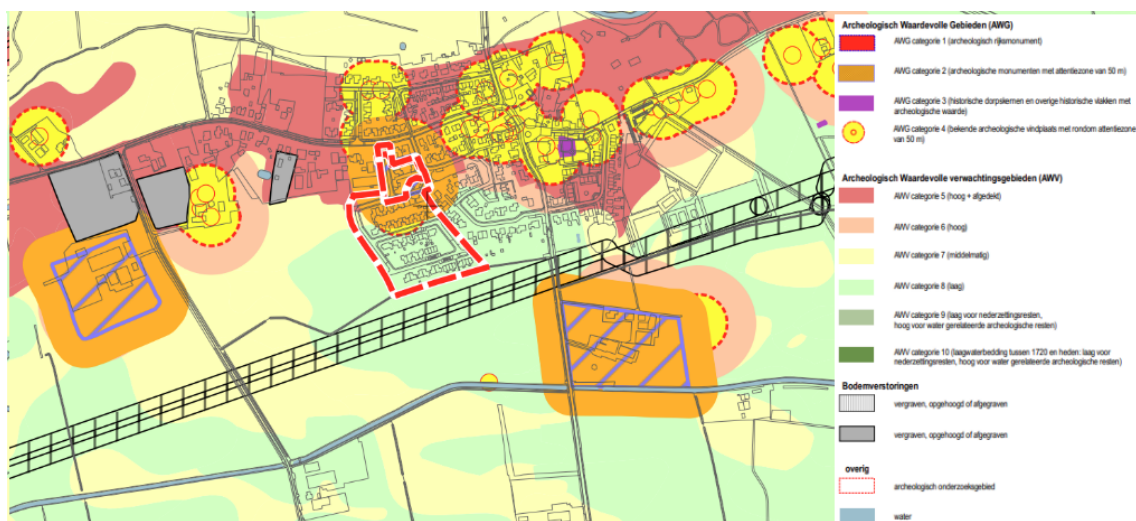
De gemeente Dalfsen heeft in de "Notitie archeologiebeleid gemeente Dalfsen 2017" de archeologische waarden opgenomen met beleidsregels. Deze kaart geeft aan wat Archeologisch Waardevolle Gebieden (AWG) of Archeologische Waardevolle verwachtingsgebieden (AWV) zijn. Daarnaast geeft de kaart aan over er sprake is van bodemverstoringen.

Toetsing aan het plangebied

Op de Archeologische beleidsadvieskaart, te zien in figuur 4.1, zijn geen bodemverstoringen aangetroffen in het plangebied. De archeologische beleidsadvieskaart is met het verzamelbestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan 5e verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen' juridisch planologisch vastgesteld. Met dit verzameplan zijn de verwachtingsgebieden vertaald naar dubbelbestemmingen. Binnen het plangebied zijn de volgende dubbelbestemmingen gelegen:

- Waarde - Archeologie 1
- Waarde - Archeologie 4

- Waarde - Archeologie 5
- Waarde - Archeologie 6
- Waarde - Archeologie 7



Figuur 4.1. Archeologische gebieden plangebied (bron: gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart).

Binnen het plangebied vinden diverse graafwerkzaamheden plaats. Afhankelijk van de locatie en het oppervlakte is al dan niet onderzoek noodzakelijk. Hieronder wordt per dubbelbestemming beschreven of onderzoek noodzakelijk is.

Waarde - Archeologie 1

Ter plaatse van Archeologie 1, is bij grondwerkzaamheden ten behoeve van bouwwerken groter dan 0 m² of dieper dan 0,4 meter is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

In dit gebied worden geen bouwwerken gerealiseerd. Wel wordt hier de nieuwe ontsluitingsweg gerealiseerd. Voor deze werkzaamheden geldt eveneens de eis van groter dan 0 m² of dieper dan 0,4 meter.

Waarde - Archeologie 4

Voor de gronden gelegen binnen deze aanduiding geldt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij een oppervlakte groter dan 2.500 m² of dieper dan 40 cm en geen heiwerkzaamheden noodzakelijk zijn.

Een klein gedeelte van deze dubbelbestemming valt binnen het plangebied. Daarnaast zijn deze gronden bestemd met de bestemming groen hier vinden dan ook geen grondroerende werkzaamheden plaats. Nader onderzoek is dus niet noodzakelijk.

Waarde - Archeologie 5

Voor de gronden gelegen binnen deze aanduiding geldt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij een oppervlakte groter dan 2.500 m² of dieper dan 30 cm en geen heiwerkzaamheden noodzakelijk zijn.

Ter plaatse van deze aanduiding worden geen bouwwerken gerealiseerd. Wel wordt hier de nieuwe

ontsluitingsweg aangelegd. Voor deze werkzaamheden geldt eveneens de eis van groter dan 2.500 m² of dieper dan 0,3 meter. Nader onderzoek is dus niet noodzakelijk.

Waarde - Archeologie 6

Voor de gronden gelegen binnen deze aanduiding geldt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij een oppervlakte groter dan 5.000 m² of dieper dan 40 cm en geen heiwerkzaamheden noodzakelijk zijn.

Binnen dit gebied worden een groot deel van de woningen mogelijk gemaakt. Het gezamenlijk oppervlak van deze woningen blijft onder de grens van 5.000 m². nader onderzoek is dus niet noodzakelijk.

Waarde - Archeologie 7

Voor de gronden geldt geen onderzoeksplicht.

Conclusie

Op basis van bovenstaande is geen nader onderzoek noodzakelijk. In de planregels van dit Chw bestemmingsplan worden de dubbelbestemmingen overgenomen. Mits hieraan voldaan wordt, vormt het aspect archeologie geen belemmering voor voorliggend plan.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. '

Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

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 plan mogelijk is.

Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een "rustige woonwijk" of een "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. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype "rustige woonwijk".

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.

Tabel 4.1 Milieucategorieën met bijbehorende richtafstand per omgevingstype (bron: VNG)

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

Aan de hand van het toetsingskader dient onderzoek verricht te worden naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Er wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

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

Toetsing aan het plangebied

Het plangebied komt te liggen naast de bebouwing gelegen aan de Koelmansstraat, De Koele I en wordt daarnaast omgeven door agrarische landerijen en bijbehorende boerderijen. Het gebied kan getypeerd worden als een 'rustige woonwijk'.

Interne werking

Voor de interne werking gaat het om de vraag of de ontwikkeling hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving.

In het voorliggend geval worden woningen gerealiseerd. Woningen worden aangemerkt als een gevoelig objecten. In de nabije omgeving zijn meerdere melkveebedrijven aanwezig. De dichtstbijzijnde is Melkveebedrijf Neplenbroek. Conform de VNG-publicatie valt een melkveebedrijf (fokken en houden van rundvee) onder milieucategorie 3.2 met een daar bijbehorende richtafstand van 100 meter. Tussen het plangebied en het melkveebedrijf ligt een minimale afstand van 200 meter. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde richtafstand. Het voornemen ondervindt geen hinder van deze functie in de omgeving.

Aan de Marsweg bevindt zich een Mars Hoonhorst BV, aannemersbedrijf voor bestrating. Conform de VNG-publicatie kan een aannemersbedrijf met werkplaats b.o. < 100m² geschaald worden onder milieucategorie 2. Hierbij hoort een richtafstand van 30 meter tot een rustige woonwijk. Tussen de twee bestemmingen ligt een minimale afstand van 115 meter. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde richtafstand. Het voornemen ondervindt geen hinder van deze functie in de omgeving.

Ten noorden, gelegen aan de Koelmansstraat bevindt zich Reparatiebedrijf Vincent Eilert, dit bedrijf is een reparatieservice voor landbouwmachines. Conform de VNG-publicatie kan de handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven geschaald worden onder milieucategorie 2 met een bijbehorende richtafstand van 30 meter in een rustige woonwijk. De afstand tussen de bestemmingsvlak 'Bedrijf' en de grens van het plangebied bedraagt 12 meter. In de beoogde ontwikkeling wordt rekening gehouden met de afstand tussen het bedrijf en de toekomstige bestemming 'Wonen' en het bouwvlak. Tussen de bedrijfsgebouwen en de toekomstige woning geldt een afstand van minimaal 30 meter. Hierdoor wordt voldaan aan de richtafstand van 30 meter tussen het bedrijf en de functie 'Wonen'.

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 of wanneer de nieuwe functie de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantast. Volgens de VNG-richtlijn is de functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.


Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt kan worden geconcludeerd dat ter plaatste van de beoogde woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Omliggende bedrijven worden niet belemmerd in de bedrijfsvoering.

4.4 Bodem

Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening



gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Toetsing aan het plangebied

In het plangebied is sprake van een bestemmingswijziging; de bestemming 'Agrarische met waarden' verdwijnt. Het plangebied wordt bestemd met 'Wonen', 'Verkeer', 'Tuin' en 'Groen'. Aangezien er sprake is van een functiewijziging dient volgens het Bro een bodemonderzoek te worden uitgevoerd of de beoogde functie doorgang kan vinden op de gronden of dat sanering noodzakelijk wordt geacht. Voor de beoogde ontwikkeling is daarom een verkennend bodem, asbest en waterbodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 2. In de volgende alinea's worden de resultaten van het onderzoek beschreven.

Vaste bodem en wateronderzoek

In het grondwater uit peilbuis 1, 9, 12, 16 en 23 zijn licht tot sterk verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. De maximaal aangetoonde gehalten aan arseen in peilbuis 16 en nikkel in peilbuis 23 overschrijden de interventiewaarden. Het aangetoonde gehalte aan arseen in peilbuis 23 overschrijdt de tussenwaarde, maar blijft beneden de interventiewaarde. De overige verhoogd aangetoonde gehalten overschrijden de streefwaarden, maar blijven beneden de tussenwaarden. In het overige deel van het plangebied zijn geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden.

Waterbodem

Zintuiglijk zijn in de water- en onderliggende bodem geen noemenswaardige bijmengingen aan bodemvreemde materialen waargenomen. Zintuiglijk is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Asbestonderzoek

Zintuiglijk zijn in de vaste bodem geen noemenswaardige bijmengingen aan bodemvreemde materialen waargenomen. In de bodem is zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. In de actuele contactzone, ter plaatse van het voormalige sloottracé en de gronddammen, is geen asbest aangetroffen.

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd. en bestaan geen bezwaren voor de voorgenomen aankoop van de gronden en toekomstige woningbouw. Het plan is op basis van het aspect bodem uitvoerbaar.

4.5 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De nieuwe Wet natuurbescherming heeft per 1 januari 2017 de Boswet, de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 vervangen. Taken en verantwoordelijkheden voor bescherming van natuur worden zoveel mogelijk bij provincies neergelegd, overeenkomstig het uitgangspunt 'decentraal tenzij'. De grootste veranderingen treden op bij de soortenbescherming. Zo vervalt de beschermingsstatus van een groot aantal planten en van soorten als Kleine modderkruiper en Bittervoorn. Daarnaast krijgt een aantal bijzondere niet eerder beschermde libellen, dagvlinders, planten en één vissoort (Kwabaal) juist een beschermde status. Provincies krijgen meer bevoegdheid bij het benoemen van beschermde soorten. Bij gebiedsbescherming vervalt de status van Beschermde Natuurmonumenten. De bescherming van Natura 2000-gebieden verandert niet.

Uitgangspunt van de wetgeving is een integrale bescherming van de aangewezen natuurwaarden en -gebieden. Dit betekent dat in beginsel elke aantasting, die schadelijke gevolgen kan hebben voor aangewezen waarden dient te worden gereguleerd. Dit kan worden omschreven als een algehele zorgplicht. Het is verboden om, zonder vergunning, projecten of andere handelingen te realiseren/verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstelling de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten kunnen verslechteren of een verstoring effect kunnen hebben op aangewezen waarden.

Omdat het initiatief negatieve gevolgen kan hebben op beschermde natuurwaarden, is het voornemen getoetst aan de huidige natuurwetgeving. Doel van de quickscan Wet natuurbescherming is inzicht verkrijgen in de mogelijke effecten op aanwezige beschermde natuurwaarden als gevolg van de beoogde werkzaamheden.

Soortenbescherming

In het plangebied is een ecologische quickscan uitgevoerd, dit staat in bijlage 3. Uit het onderzoek is gebleken dat binnen het plangebied geen geschikte rust- en verblijfplaatsen van strikt beschermde plant- en diersoorten aanwezig zijn. De bomenrij direct ten noorden van het plangebied biedt echter wel mogelijkheden voor potentiële rust- en verblijfplaatsen van steenuil. De afstand van de bomenrij tot het plangebied is dermate klein dat de bouwwerkzaamheden een mogelijk (tijdelijk) verstoring effect op al dan niet aanwezige verblijfplaatsen kunnen hebben.

In het kader van de Wet natuurbescherming wordt er onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van nestplaatsen van de steenuil. Indien nodig worden er mitigerende maatregelen getroffen en een ontheffing op de Wet natuurbescherming aangevraagd bij het bevoegd gezag (provincie Overijssel).

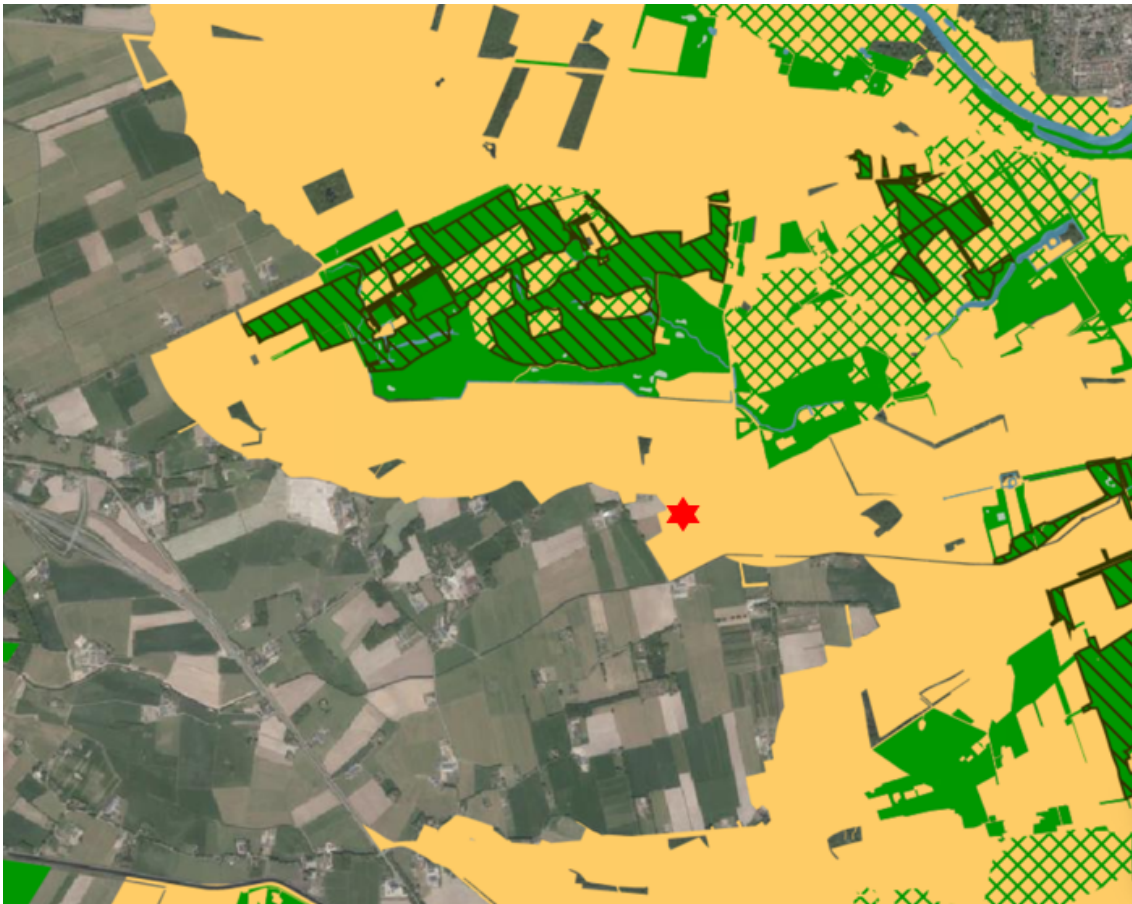
Vooruitlopend op een eventueel nader onderzoek wordt in dit Chw bestemmingsplan ervan uitgegaan dat de steenuil aanwezig is. De geplande werkzaamheden zullen in dat geval mogelijk zorgen voor een tijdelijke verstoring, waarvoor een ontheffing op de Wet natuurbescherming nodig is.

Om een ontheffing te verkrijgen zal aan een aantal voorwaarden moeten worden voldaan, deze zullen door het bevoegd gezag (provincie Overijssel) worden geformuleerd, maar te denken valt aan het werken buiten de kwetsbare periode voor steenuil en het plaatsen van schermen om verstoring te minimaliseren.

Gebiedsbescherming

In figuur 4.3 is een uitsnede opgenomen van het plangebied en de omliggende natuur. In de uitsnede is te zien dat het plangebied valt onder de indicatieve aanduiding "Droge dooradering". Op circa 420 meter afstand ligt een

gebied met de aanduiding "Bestaande natuur NNN, land". Het groen geblokte gebied met camelkleurige ondergrond wijst op een "Zone Ondernemen met Natuur en Water buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN)". De groene gebieden met zwarte lijnen maken deel uit van de NNN en betekent dat er een zeer kwetsbaar natuurgebied ligt, deze ligt op circa 700 meter van het plangebied.



Figuur 4.3 Weergaven plangebied ten opzichte van natuurgebieden

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht, dit gebied ligt op circa 5 km afstand van het plangebied. Dit Natura 2000-gebied is niet overgevoelig voor stikstofbelasting. De werkzaamheden in de aanlegfase van de beoogde ontwikkelingen wijken erg af van het huidige landgebruik.

Stikstof

Voor de beoogde ontwikkeling is een stikstofberekening uitgevoerd welke opgenomen is in bijlage 4. Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat voor de aanleg- en gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

Conclusie

In het kader van de mogelijk aanwezig steenuil wordt in overleg met het bevoegd gezag (provincie Overijssel) maatregelen geformuleerd en getroffen, te denken valt aan het werken buiten de kwetsbare periode voor steenuil en het plaatsen van schermen om verstoring te minimaliseren.

Mits hieraan voldaan wordt, is geen sprake van negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of het Natuurnetwerk Nederland.

4.6 Externe veiligheid

Toetsingskader

In de huidige wetgeving zijn de begrippen risicobron, (beperkt) kwetsbaar object, plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico van belang. Het plaatsgebonden risico (PR) is een maat voor de kans per jaar dat één persoon die zich onafgebroken en onbeschermd op die plaats bevindt, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit met een gevaarlijke stof. Het groepsrisico GR is de kans per jaar dat een groep personen van een bepaalde grootte tegelijk slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) is van toepassing op het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar, bij een ruimtelijke ontwikkeling moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen grenswaarde voor het groepsrisico, maar wel geldt hiervoor een verantwoordingsplicht in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Op het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet van toepassing; het Bevt vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het Bevt en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.


Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden.

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.

Aanvaardbaarheid groepsrisico ter beoordeling bestuur

Over het groepsrisico is in dit document aangegeven dat het bestuur van de gemeente hierin een belangrijke rol vervult. Het bestuur van de gemeente Dalfsen moet namelijk verantwoorden 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.

In elke ruimtelijke onderbouwing in de bijlage is de risicozonering en beoordeling van de hierna genoemde risicobronnen opgenomen die in de gemeente Dalfsen aan de orde kunnen zijn.

Van de ramptypes die verband houden met externe veiligheid zijn met name ongevallen met brandbare/explosieve of giftige stoffen van belang. Deze ongevallen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking:

- inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor.

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de risicokaart opgenomen met daarop het plangebied globaal weergegeven en in het rood omljnd.

Toetsing aan plangebied

Voor de toetsing in de risicokaart geraadpleegd. Deze is weergegeven in figuur 4.4

Inrichtingen

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daartoe zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) regels gesteld. Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen dient onderzocht te worden:

- of voldoende afstand in acht worden genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico;
- of (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

In de directe omgeving zijn geen risicovolle inrichtingen met een externe werking op het



plangebied.

Figuur 4.4 risicokaart plangebied en haar omgeving.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

Het dichtstbijzijnde vervoer van gevaarlijke stoffen vindt plaats over de N35: (Zwolle) - afrit N348 (Raalte, Ommerweg). Deze weg ligt op circa 1,7 kilometer afstand en heeft een invloedsgebied van 355 meter. Het plangebied ligt op voldoende afstand van deze weg en bevindt zich niet in het invloedsgebied. Een berekening of verantwoording van het groepsrisico is niet nodig.

Buisleidingen

In en nabij het plangebied zijn twee buisleidingen gelegen waardoor gas wordt getransporteerd (rode stippellijn) met een daarbij plaatsgebonden risicocontour (zwarte stippellijn). De buisleidingen zijn in eigendom van de Gasunie. Het gaat om de buisleidingen A-510 en A-595. Buisleiding A-510 heeft een grootte van 36 inch, een werkdruk van 6 bar en een invloedsgebied van 430 meter. Buisleiding A-595 heeft een grootte van 18 inch en een werkdruk van 66 bar. Het bijbehorende invloedsgebied is 245 meter. Vanwege de ligging in het invloedsgebied is een berekening van het groepsrisico uitgevoerd, zie bijlage 5. Hieronder worden de resultaten besproken.

Plaatsgebonden risico

De berekeningen hebben voor A-510 niet geleid tot een PR 10^{-6} -contour, voor A-595 wel. De contour reikt tot over de zuidelijke punt van het plangebied. Binnen de PR 10^{-6} -contour mogen geen gebouwen gerealiseerd worden. De voorgenomen ontwikkeling blijft buiten de PR 10^{-6} contour. Om dit te borgen, is in de planregels en op de verbeelding een aanduiding opgenomen dat binnen dit gebied geen (gevoelige) gebouwen gerealiseerd

mogen worden. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor de realisatie van het plan.



Figuur 4.5 Plangebied met PR-contouren A-595 (ten tijde van het uitvoeren van het onderzoek naar externe veiligheid was het stedenbouwkundig plan nog niet definitief. Op deze afbeelding is een eerdere versie zichtbaar)

Groepsrisico

Tabel 4.2 toont het groepsrisico als factor ten opzichte van de oriëntatiewaarde. In de tabel is aangegeven hoeveel de berekende frequentie op een bepaald aantal slachtoffers maximaal afwijkt van de oriëntatiewaarde. Een factor 0.08 betekent bijvoorbeeld dat het groepsrisico 12.5 keer kleiner is dan de oriëntatiewaarde.

Situatie	Factor t.o.v. OW	
	A-510	A-595
Huidig	0.054	0.007
Toekomstig	0.083	0.009

Tabel 4.2 Groepsrisico als factor ten opzichte van de oriëntatiewaarde

Het groepsrisico neemt weliswaar toe na planrealisatie maar blijft kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde. Dat betekent dat volstaan kan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Belemmeringenstrook

Voor de leidingen A-510 en A-595, beide met een druk van maximaal 66 bar, geldt een belemmeringenstrook van tenminste 5 m aan weerszijden van de buisleiding. Het plangebied ligt op ca. 45 m van de leidingen en daarmee ruimschoots buiten de belemmeringenstroken.

Beknopte verantwoording

In een beperkte verantwoording van het groepsrisico hoeven slechts vier zaken aan de orde te komen, namelijk:

- a. De personendichtheid in het invloedsgebied van de buisleidingen.
- b. De hoogte van het groepsrisico.
- c. De bestrijdbaarheid.
- d. De zelfredzaamheid.

De personendichtheid en groepsrisico

De bebouwing en de hiermee gepaard gaande aanwezigheid van personen binnen het invloedsgebied van de risicobronnen is opgevraagd via de BAG-Populatieservice, zie bijlage 5. Hieruit blijkt dat in het invloedsgebied 1.318 personen aanwezig zijn. Met onderhavige ontwikkeling worden hier in de nacht 192 personen aan toegevoegd. Zoals blijkt uit het onderzoek en weergeven in tabel 4.2, neemt door de ontwikkeling het groepsrisico met de factor 0,007 en 0.009 toe.

Uit de rekenresultaten blijkt dat het maximaal aantal letale slachtoffers in de toekomstige situatie ten opzichte van de huidige situatie minimaal stijgt,

Volgens artikel 8.2 van het Bevt kunnen aspecten zoals de dichtheid van personen en de maatregelen ter beperking van het groepsrisico buiten beschouwing worden gelaten, indien het groepsrisico niet hoger is dan 0.1 keer de oriëntatiewaarde of dat het groepsrisico met niet meer dan 10% toeneemt én de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. Dit is hiermee aangetoond.


Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Voor zowel de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen.

Het plangebied wordt ontsloten via De Koele en de Marsweg. Deze wegen sluit aan op het verdere wegennetwerk van Hoonhorst. Met de maatvoering van de wegen is rekening gehouden met de eventuele komst van een bluswatervoertuig. Het wegennetwerk biedt vluchtmogelijkheden in verschillende richtingen, waardoor altijd van de bron af kan worden gevluht. Het gedegen netwerk komt de bestrijdbaarheid ten goede.

Zelfredzaamheid

In de toekomstige situatie zullen woningen gerealiseerd worden. De aanwezige kinderen en ouderen worden gezien als verminderd zelfredzame personen. Het maatgevende scenario voor de buisleidingen betreft een fakkelbrandscenario. Vanwege (graaf)werkzaamheden ontstaat een breuk in een hogedruk aardgasleiding. Het aardgas stroomt onder hoge druk uit. Het brandbare gas ontsteekt waardoor een fakkelbrand optreedt. De effecten van een fakkelbrand zijn hittestraling en rook. Om schuilen/vluchten te bevorderen wordt geadviseerd om afschakelbare ventilatie te installeren om te voorkomen dat (rook) gassen naar binnen worden gezogen. Hiermee worden de aanwezigen beschermd tegen de blootstelling aan toxische gassen. Daarnaast dienen, in het kader van effectieve zelfredzaamheid, de gebruikers van de objecten door risicocommunicatie te worden geïnstrueerd over de risico's en de mogelijke maatregelen die zij kunnen nemen. De alarmering van de



aanwezig wordt momenteel nog gerealiseerd middels het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS). Dit systeem wordt de komende jaren uitgefaseerd. Het waarschuwingssysteem wordt vervangen door een totaalpakket aan alarmeringsmiddelen, waaronder de calamiteitenzenders, de sirenes, crisis.nl, NL-Alert en het gebruik van sociale media.

Binnen de plaatsgebonden risicocontour zullen geen woningen komen. In de regels van het Chw bestemmingsplan is opgenomen dat bouwwerken niet zijn toegestaan in de risicocontour.

Conclusie

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de aardgasleiding A-510 en A-595. Uit de berekening blijkt dat het groepsrisico niet meer dan 10% van de oriëntatiewaarde toeneemt. In de beknopte verantwoording is op de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied ingegaan. De veiligheidssituatie wordt met de beoogde ontwikkeling als aanvaardbaar gezien. Verder zijn in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bronnen aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Geluid

Toetsingskader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. Woningen worden door de Wet geluidhinder (hierna: Wgh) als geluidgevoelige functie aangemerkt. Indien nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dan is volgens de Wgh akoestisch onderzoek verplicht indien deze worden geprojecteerd binnen de geluidzone van een weg. Daarnaast dient op basis van jurisprudentie in het kader van een goede ruimtelijke ordening aannemelijk te worden gemaakt dat ook sprake is van een aanvaardbaar geluidniveau wanneer de ontwikkeling is gesitueerd nabij niet gezonde wegen (30 km/u wegen).

Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/u-wegen en woonerven - bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidzones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg moet worden getoetst. De breedte van de geluidzone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen- of buitenstedelijke ligging. De geluidhinder wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat L_{den} ($L_{day-evening-night}$). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal.

Nieuwe situaties

Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van woningen binnen de wettelijke geluidzone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk. Hogere grenswaarden kunnen alleen worden verleend nadat is onderbouwd dat maatregelen om de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen terug te dringen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Deze hogere grenswaarde mag de uiterste grenswaarde niet te boven gaan. De uiterste grenswaarde is op grond van artikel 83 Wgh afhankelijk van de ligging van de woningen (binnen- of buitenstedelijk). Voor de beoogde binnenstedelijke ontwikkeling geldt een maximaal toelaatbare hogere

waarde van 63 dB voor wegverkeerslawaai.

Toetsing aan plangebied

In het plangebied worden alleen wegen aangelegd met een maximumsnelheid van 30-km per uur. Deze wegen zijn vrijgesteld in de Wgh. In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen andere wegen of treinrails aanwezig die zorgen voor een overschrijding van de gestelde norm van 48 dB. In een kader van een goede ruimtelijke kwaliteit is de atlas voor de leefomgeving geraadpleegd, zie figuur 4.6. Hieruit blijkt dat het geluid cumulatief zeer goed is. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het aspect geluid de ontwikkeling niet in de weg staat.



Figuur 4.6 Uitsnede atlas voor de leefomgeving - geluid in Nederland (Lcum).

4.8 Kabels en leidingen

Toetsingskader

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

In het plangebied is geen sprake van kabels of leidingen die een planologische zone hebben.

Toetsing aan plangebied

In het plangebied is geen sprake van kabels of leidingen die een planologische zone hebben.

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggende ontwikkeling.

4.9 Luchtkwaliteit

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer.

In de Wet milieubeheer staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet milieubeheer zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Bij besluitvorming is het van belang om te bepalen of een initiatief 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Vooralsnog geldt dat:

- voor woningbouwlocaties met minder dan 1.500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden;
- voor infrastructuur dat bij minder dan 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie) ook geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden;
- voor kantoorlocaties is dat bij minder dan 100.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, of 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen

De voorgenomen ontwikkeling betreft een woningbouwlocatie met minder dan 1.500 woningen en valt hiermee onder het begrip 'niet in betekenende mate'. Hierdoor is het vrijgesteld van de toetsing.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die



genoemd zijn in de Wet milieubeheer nodig.

In het plangebied bevat in de toekomstige situatie geen gevoelige bestemmingen. Derhalve hoeft met bovenstaand besluit geen rekening worden gehouden.

Conclusie

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

4.10 Water

Watertoets

Bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen moet de watertoets worden toegepast. Dit houdt in dat alle ruimtelijke plannen een waterparagraaf moeten bevatten. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het kader van de watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Het beleid van het Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het Waterbeheerprogramma WDODelta 2022-2027. Daarnaast is de Keur van het Waterschap een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Relevant beleid


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

Het beleid van het waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het waterbeheerprogramma. Specifiek voor het stedelijke gebied heeft het waterschap het beleid geformuleerd in 'Water Raakt!'. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. U kunt de genoemde documenten raadplegen op onze site www.wdodelta.nl.

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 100 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseert het waterschap om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lageregelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Voorkeursbeleid hemelwater



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

De gemeente hanteert de stelregel dat regenwater zichtbaar afgevoerd wordt naar het oppervlaktewater of een wadi.

Voor alle kavels geldt dat minimaal 20 mm neerslag per vierkante meter verhard dakoppervlak op eigen terrein geborgen moet worden. Na berging op eigen terrein moet het overige regenwater van woningen en terreinverhardingen bovengronds worden aangeboden op het openbaar gebied. Dit kan dus ook een belendende waterberging zijn.

Planspecifiek algemeen

Voor onderhoudig initiatief is de watertoets check uitgevoerd. De resultaten zijn opgenomen in bijlage 6. Voor de gehele ontwikkeling is een waterhuiskundig plan opgesteld, zie hiervoor bijlage 7. Op basis van dit plan is het aspect water nader worden uitgewerkt. Het Gemeentelijke Rioleringsplan (GRP) geeft invulling aan het gemeentelijke beleid op het terrein van de wettelijke zorgplicht voor stedelijke hemel-, grond-, en afvalwater. In de laatste versie van het GRP wordt extra aandacht aan maatregelen voor klimaatadaptatie gegeven.

Watergangen

De zuidgrens van het plangebied, ligt een primaire watergang. Voor het beheer en onderhoud van deze watergang wordt een zone van minimaal 5 meter vrijgehouden. Binnen deze zone komen geen gebouwen of groenstructuren die het uitvoeren van beheer belemmeren.

Waterberging

Conform het beleid van waterschap Drents Overijssels Delta is ten aanzien van de ontwikkeling en de toename van het toekomstig verhard oppervlak geen compenserende berging benodigd omdat de toename van het verhard oppervlak niet meer bedraagt dan 1.500 m².

De gemeente Dalfsen stelt de eis dat bij uitbreiding van het verhard oppervlak de afvoer naar het gemeenteriool niet mag toenemen. Het moet gedoseerd plaatsvinden door een infiltratievoorziening met een inhoud van minimaal 20 mm over het verhard oppervlak op eigen terrein te realiseren.

Riolering -hemelwater

Hemelwater dient doelmatig ingezameld te worden: overlast en schade wordt voorkomen en hinder wordt beperkt tot een acceptabel niveau. Het ingezamelde afvloeiend hemelwater leidt niet tot onacceptabele bodem- en waterkwaliteitsproblemen, het streven is om de bodem- en waterkwaliteit te verbeteren.

De gemeente Dalfsen spreekt van wateroverlast indien:

- Water via de straat huizen of gebouwen instroomt;
- Water gebiedsontsluitingswegen en tunnels gedurende meer dan 2 uur blokkeert;
- Water afkomstig uit een gemengd stelsel langer dan 4 uur op straat of in een tuin staat.

Het uitgangspunt van de gemeente Dalfsen bij gebiedsontwikkelingen is dat er voldoende ruimte is voor 'overtollig' hemelwater bij de inrichting. Het principe vasthouden, bergen en afvoeren wordt gehanteerd. Hemelwater wordt overwegend oppervlakkig afgevoerd naar het watersysteem. Verharde oppervlaktes worden afgekoppeld indien doelmatig. Ten opzichte van het verharde oppervlak (zowel particulier als privaat terrein) dient 80 mm statisch geborgen kunnen worden in de openbare ruimte. Er mag daarnaast geen overlast plaatsvinden bij een neerslaggebeurtenis T=250 (90 mm in 1 uur).

In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) niet op het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) worden aangesloten maar separaat worden verwerkt.

Dit betekent dat bij de verdere planuitwerking water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing wordt genomen en dat hemelwater op een duurzame wijze wordt verwerkt. In het waterhuiskundigplan is deze verdere uitwerking onderzocht, zie hiervoor bijlage 7 paragraaf 5.2. Hieruit blijkt dat in het plangebied voldoende bergingscapaciteit aanwezig is. Wel wordt vanwege de benodigde berging afgeweken van het gemeentelijk uitgangspunt dat stelt dat wadi's een maximale diepte van 30 cm hebben. Gezien de wateropgave en de beschikbare ruimte is gekozen voor een maximale waterdiepte van 50 cm in de wadi's in centrale groene as. Bij reguliere neerslagsituaties zal het waterpeil niet meer dan 30 cm stijgen. Bij een waterpeil van meer 30 cm vindt drainage plaats via de slokops/overloop.

Afvalwater

Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. In het gebied zelf wordt een nieuw rioleringsstelsel aangelegd. De mogelijkheden en wijze van aansluiting is in bijlage 7 nader uitgewerkt.

Binnen het plan worden 82 woningen gerealiseerd. Geadviseerd wordt om een rioolgemaal te realiseren met een totale capaciteit van 4,80 m³/uur. Via een persleiding naar de Koele I is het vuilwaterstelsel aangesloten op het rioolstelsel van Hoonhorst. Deze uitwerking wordt in overleg met de gemeente en het waterschap nader besproken en uitgewerkt. Tevens zal voor de aansluiting een vergunning aangevraagd moeten worden.

(Water) kwaliteit

Uitgangspunt bij elke ruimtelijke ontwikkeling is, dat de kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater niet mag verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Waar mogelijk wordt een verbetering nagestreefd. De waterkwaliteit wordt beïnvloed door het (veranderende) ruimtegebruik en het gebruik van bouwmaterialen. Met het beoogde bouwplan worden geen uitlogende materialen gebruikt.

Conclusie

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten, zoals opgenomen in bijlage 6 en met het opstellen van het waterhuiskundigplan, op basis waarvan het aspect water en de waterhuishoudkundigplan in het gebied nader is uitgewerkt. Wordt voorts nog geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.

4.11 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die door de nieuwe ontwikkeling ontstaan. In dit geval wordt aangesloten op de uitgangspunten uit de Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020. Inzake de verkeersgeneratie wordt aangesloten op de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren 381' (december 2018). Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. Ook de stedelijkheidsgraad is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en dus ook de hoogte van het parkeerkencijfer. Onder stedelijkheidsgraad wordt verstaan het aantal adressen per vierkante kilometer. In de vermelde publicatie van het CROW worden parkeerkencijfers onderverdeeld naar functie, de stedelijke zone en de stedelijkheidsgraad. De gemeente Dalfsen valt onder de categorie 'niet stedelijk gebied'.

Parkeren

In de voorgenomen ontwikkeling valt in de functiegroep 'Wonen'. Hoewel het plangebied in de huidige situatie is gelegen in het buitengebied, zal de beoogde ontwikkeling in de toekomstige situatie deel uitmaken van de bebouwde kom. Conform het gemeentelijk parkeerbeleid dient daarom gerekend te worden met de parkeerkencijfers voor het gebiedstype 'rest bebouwde kom'. Voor de parkeerbehoefte van bezoekers wordt per functie een bezoekersaandeel van 0,3 aangehouden.

Tabel 4.3 De parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling

Functie	Aantal	Parkeernorm	Aandeel bezoekers	Parkeerbehoefte
Koop, huis vrijstaand	17	2,3	0,3	39
Koop, huis, twee-onder-een-kap	20	2,2	0,3	44
Huur, huis, sociale huur	45	1,6	0,3	72
Totaal	82			155,1

In totaal zal de beoogde ontwikkeling voorzien in een parkeerbehoefte van 155 parkeerplaatsen. Conform het gemeentelijk parkeerbeleid zal de berekende parkeerbehoefte volledig binnen het plangebied worden opgevangen.

Voor de vrijstaande en halfvrijstaande woningen geldt dat op eigen perceel twee parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Bezoekers parkeren vindt in het openbaar gebied plaats.

Voor de rijtjeswoningen is het parkeren aan de achterzijde van de woningen in een parkeerkoffer vormgegeven.

Voor de levensloopbestendige woningen voorziet het erf in de parkeerbehoefte.

Het plangebied voorziet in voldoende parkeerplekken om te voorzien in de ontstane parkeerbehoefte.



Verkeersontsluiting

Vooruitlopend op de ontwikkeling is een mobiliteitstoets opgesteld, zie bijlage 8. In dit rapport zijn de verschillende manieren van ontsluiten onderzocht. Het definitieve stedenbouwkundig plan komt overeen met variant 3 uit de mobiliteitstoets. De ontwikkeling van het plangebied zal leiden tot een verkeerstoename van 671 motorvoertuigen per etmaal voor een gemiddelde werkdag.

Vanaf het plangebied zal 80% (537 mvt/etmaal; 54 mvt/spitsuur) van het gegenereerde verkeer worden ontsloten via de Marsweg richting het noorden en zal vervolgens over de Koelmansstraat in westelijke richting naar de aansluiting op de N35 worden ontsloten. De overige 20% (134 mvt/etmaal; 13 mvt/spitsuur) wordt over de Esakkers worden ontsloten richting de kern van Hoonhorst, om vervolgens over de Zwarteweg richting het noorden te worden afgewikkeld.

Voor het beoordelen van de verkeersafwikkeling is de doorstroming op kruispunten maatgevend. De grootste verkeerstoename ten gevolge van de beoogde ontwikkeling is op het kruispunt Marsweg – Koelmansstraat. Dit kruispunt is ingericht als een kruispunt met gelijkwaardige voorrang. Op het kruispunt leidt de beoogde ontwikkeling tot een verkeerstoename van 54 mvt/uur. Op basis van de resultaten van de verkeerstellingen bedraagt de belasting van het kruispunt gedurende de maatgevende periode gemiddeld 137 mvt/uur (121 mvt/uur op de Koelmansstraat + 16 mvt/uur op de Marsweg). De huidige verkeersomvang op de Koelmansstraat en de toename als gevolg van de ontwikkeling is dusdanig laag dat gesteld kan worden dat de verkeersafwikkeling zonder meer gewaarborgd is. De toename als gevolg van de ontwikkeling zal geen wezenlijke invloed op de doorstroming op het kruispunt hebben.

Daarnaast wordt De Koele II voorzien in een aansluitingen op De Koele voor fiets en voetgangers, zodat het langzaam verkeer uit het plangebied een rechtstreekse verbinding met het dorp wordt geboden.

Conclusie

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de aspecten verkeer en parkeren de ontwikkeling niet in de weg staan.

Hoofdstuk 5 Toelichting op regels

5.1 Algemeen

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

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

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

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

5.2 Inleidende regels

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

5.3 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de bestemmingsregels. De meeste bestemmingen bestaan uit:

- a. een bestemmingsomschrijving en
- b. bouwregels

Daarnaast is bij verscheidene bestemmingen opgenomen:

- a. een afwijkingsmogelijkheid en/of
- b. gebruikregels.


- Ad a. Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving is vooral van belang om vast te stellen waartoe de gronden mogen worden gebruikt. In het kader van de handhaving is de bestemmingsomschrijving dan ook van groot belang.

- Ad b. Bouwregels

De bouwregels geven de bouwmogelijkheden aan. Omdat steeds is opgenomen dat alleen mag worden gebouwd ten dienste van de bestemming zijn de bouwmogelijkheden niet los te zien van de bestemmingsomschrijving.

Ondergronds bouwen is toegestaan zolang maar wordt gebouwd ten dienste van de bestemming en met inachtneming van de bouwregels. Doorgaans betekent dit dat ondergrondse gebouwen, bijvoorbeeld



(parkeer)kelders, uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden opgericht.

- Ad c. Afwijkingmogelijkheid

De bevoegdheid om bij een omgevingsvergunning afwijking te verlenen van bepaalde normen is gebaseerd op de mogelijkheden in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De uitvoering ervan berust bij burgemeester en wethouders. Deze regels maken afwijkingen van geringe aard mogelijk, waarbij de aan de grond toegekende bestemming niet mag worden gewijzigd.

- Ad d. Gebruiksregel

In sommige bestemmingen wordt uitdrukkelijk aangegeven wat onder strijdig gebruik wordt verstaan.

Desgewenst kunnen specifieke vormen van gebruik worden uitgesloten. Dit zijn gebruiksvormen, waarvan het op voorhand gewenst is aan te geven dat deze in ieder geval niet zijn toegestaan. De hier opgenomen gebruiksregel is aanvullend op de algemene gebruiksregels van het Chw bestemmingsplan.

5.4 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat regels die in hun algemeenheid voor het gehele Chw bestemmingsplan gelden. Vaak zijn ze van toepassing op meerdere bestemmingen. Uit praktische overwegingen zijn ze in een afzonderlijk hoofdstuk ondergebracht.

Met name de nieuwe duurzaamheidsregels die in het kader van het Experiment duurzaamheid bestemmingsplan kernen Dalfsen (verbrede reikwijdte) hun beslag hebben gekregen zijn terecht gekomen in de algemene regels van dit Chw bestemmingsplan. Het betreft met name algemene bouw-, gebruiks-, afwijkings- en wijzigingsregels die de mogelijkheid om duurzame maatregelen te treffen vergroten.

5.5 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 van de regels bevatten regels over hoe om te gaan met bouwwerken en het gebruik vallend onder het overgangsrecht en de benaming van het plan.

5.6 Nadere toelichting op de regels



Hoofdstuk6 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is gesteld dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan/wijzigingsplan onderzoek moet worden uitgevoerd naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. In de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen dat een gemeente de gemaakte kosten op een particuliere grondeigenaar moet verhalen in het geval deze eigenaar tot ontwikkeling van een bouwplan overgaat. Daarnaast kan de gemeente eisen stellen met betrekking tot de te ontwikkelen locatie, zoals kwaliteitseisen van het openbaar gebied of eisen met betrekking tot woningbouwcategorieën (particulier opdrachtgeverschap en sociale woningbouw). De gemeente verkoopt bouwrijpe grond aan de koper. De kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van dit besluit en de bouw, ontsluiting en aansluiting van de woningen zijn verdisconteerd in de verkoopprijs van de bouwrijpe grond. Dit geldt eveneens voor eventuele verzoeken voor planschade.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Belanghebbende

Bij de totstandkoming van het definitieve stedenbouwkundige plan (bijlage 1), is er een uitgebreid participatieproces georganiseerd. Bewoners zijn vanaf het eerste moment betrokken bij de planvorming, nog voordat er een streep op papier stond. In drie avonden hebben bewoners uit heel Hoonhorst actief meegedacht. In bijlage 1 is het proces uitgebreid beschreven. Hieronder wordt kort ingegaan op de drie bijeenkomsten.

Op 19 april 2022 vond de eerste bewonersbijeenkomst plaats over de uitbreiding van De Koele II in Hoonhorst. Het doel van de avond was omwonenden te informeren. Daarnaast zijn de bewoners actief betrokken en werd hen gevraagd mee te denken over de ontwikkeling. Aan de hand van verschillende thema's is de bewoners gevraagd hun mening te geven. In het tweede deel van de bijeenkomst zijn bewoners op lege kaarten aan de slag gegaan met de inrichting van het plangebied.

De opgehaalde informatie is meegenomen in de uitwerking van de eerste schetsontwerpen.

Op 28 juni 2022 vond de tweede bewonersbijeenkomst plaats. Tijdens deze avond zijn de drie mogelijke ontwerpen van De Koele II gepresenteerd aan de bewoners. Per model hebben bewoners hun mening gegeven per ontwerp. Daarnaast was er ruimte om vragen te stellen en discussies te voeren over de drie modellen. Al deze informatie is meegenomen de uitwerking van het voorkeursmodel.

Op de derde bewonersavond van 4 oktober 2022 is het het concept stedenbouwkundige plan gepresenteerd aan de bezoekers. De input van deze laatste avond is meegenomen in de uitwerking tot het definitieve stedenbouwkundig plan zoals opgenomen in bijlage 1.

Vooroverleg

In het kader van vooroverleg is het (concept) Chw ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de direct betrokkenen en verzonden aan de overlegpartners. De resultaten van dit vooroverleg en de inspraak zijn meegenomen in het ontwerp-Chw bestemmingsplan.


Ontwerpfase

Het Chw ontwerpbestemmingsplan "De Koele II" heeft van 20 september 2023 tot en met 31 oktober 2023 voor een ieder ter inzage gelegen. In het kader van de kennisgeving ex artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is het ontwerp bestemmingsplan aan de daartoe aangewezen instanties digitaal toegezonden.

Binnen deze termijn zijn 2 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn opgenomen in bijlage 9 Nota van Zienswijzen en wijzigingen en voorzien van een gemeentelijke reactie. Daarbij is ook aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen van het plan. In bijlage 9 Nota van Zienswijzen en wijzigingen zijn de inhoudelijke wijzigingen van het bestemmingsplan beschreven.

Tevens heeft de gemeente ambtshalve de verbeelding, en de toelichting tekstueel aangepast. De planregels zijn niet gewijzigd.



Verbeelding

De bestemming "Groen" ten noorden van de ontsluitingsweg naar de Marsweg en ten westen van de woningen die aan de noordwestzijde van het plangebied worden gebouwd, is een aantal meters opgeschoven respectievelijk richting het noorden en westen, zodat de bestemmingsplangrens in overeenstemming wordt gebracht met de perceelsgrens van de gronden die zijn aangekocht door de gemeente voor het woonuitbreidingsgebied De Koele II.

Tot slot is de bestemming "Groen" aan de oostzijde van het plangebied verbreed met als gevolg dat de bestemmingen "Verkeer" en "Wonen" zijn opgeschoven naar het westen.

Toelichting

In de tekst van de toelichting is het aantal van 83 woningen dat gerealiseerd wordt in het plangebied De Koele II gewijzigd in 82. Verder wordt in de tekst van de toelichting aangegeven, dat er in het kader van de Wet natuurbescherming onderzoek wordt gedaan naar de aanwezigheid van nestplaatsen van de steenuil. En dat er indien nodig mitigerende maatregelen worden getroffen en een ontheffing op de Wet natuurbescherming wordt aangevraagd bij het bevoegd gezag (provincie Overijssel).

Vaststellingsfase

Ten aanzien van de ingekomen zienswijzen is een gemeentelijk standpunt bepaald in de zienswijzennota, zie hiervoor bijlage 9 Nota van Zienswijzen en wijzigingen. Het resultaat van de zienswijzennota is verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan. De indieners van de zienswijzen zijn hiervan op de hoogte gesteld. De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan gewijzigd vast. Tot slot is tegen de vaststelling van het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.



bestemmingsplan

Chw bestemmingsplan De Koele II

Dalssen

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM 23-05-2023
IMRO IDN NL.IMRO.0148.HDeKoeleII-vs01

PROJECT De Koele II
PROJECTLEIDER E. Oude Wesselink

OPDRACHTGEVER Gemeente Dalftsen
PROJECTNUMMER 20220487

AUTEUR J. Tromp
STATUS vastgesteld

DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden veeveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG

Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V.. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.

Inhoudsopgave

Regels		4
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Groen	13
Artikel 4	Tuin	14
Artikel 5	Verkeer	15
Artikel 6	Wonen	16
Artikel 7	Waarde - Archeologie 1	19
Artikel 8	Waarde - Archeologie 4	22
Artikel 9	Waarde - Archeologie 5	25
Artikel 10	Waarde - Archeologie 6	27
Artikel 11	Waarde - Archeologie 7	29
Hoofdstuk 3	Algemene regels	30
Artikel 12	Anti-dubbeltelregel	30
Artikel 13	Algemene bouwregels	31
Artikel 14	Algemene gebruiksregels	32
Artikel 15	Algemene afwijkingsregels	33
Artikel 16	Algemene wijzigingsregels	35
Artikel 17	Algemene procedureregels	36
Artikel 18	Overige regels	37
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	39
Artikel 19	Overgangsrecht	39
Artikel 20	Slotregel	40



Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan De Koele II met identificatienummer NL.IMRO.0148.HDeKoeleII-vs01 van de gemeente Dalfsen.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanbouw

Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, 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.

1.4 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.

1.5 aanduidingsgrens:

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aaneengebouwde woning:

blokken van meer dan twee niet-gestapelde woningen waarvan de hoofdgebouwen aan elkaar zijn gebouwd.

1.7 aan-huis-verbonden beroep:

- a. Een beroep, niet zijnde een kapper, dat in of bij een woning en/of daarbij behorende gebouwen uitsluitend door de bewoner wordt uitgeoefend zonder personeel of;
- b. Het uitsluitend door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten zonder personeel, niet zijnde detailhandel of kapsalon, in de woning en/of daarbij behorende gebouwen, waarbij:
 1. voor het bedrijf of beroep geen vergunning nodig mag zijn op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (onderdeel milieu) of een melding op grond van het Activiteitenbesluit;
 2. de woning (en bijbehorende gebouwen) in overwegende mate de woonfunctie moet(en) behouden met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past;
 3. parkeren ten dienste van het aanhuisverbonden bedrijf of beroep uitsluitend mag op eigen terrein;
 4. het gebruik moet worden beperkt tot maximaal 30% van het vloeroppervlak van de bebouwing maar nooit meer dan 25 m² van de bebouwing;

onder het aanhuisverbonden beroep ook wordt gerekend een internetwinkel/webshop.



1.8 achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.9 archeologisch onderzoek:

In een schriftelijke rapportage vastgelegd bureau- en/of veldonderzoek naar de materiële neerslag van menselijke aanwezigheid en menselijk handelen in het verleden.

1.10 archeologisch onderzoeksgebied:

Door burgemeester en wethouders aangewezen terrein waarvan op grond van historische gegevens of door archeologische vondsten en onderzoek vast staat dat het van algemeen belang is wegens zijn betekenis voor de archeologische monumentenzorg.

1.11 archeologisch waardevol gebied:

Door burgemeester en wethouders aangewezen terrein waarvan op grond van historische gegevens of door archeologische vondsten en onderzoek vast staat dat het van algemeen belang is wegens zijn betekenis voor de archeologische monumentenzorg.

1.12 archeologische waarde:

De aan een gebied toegekende waarden in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit in het verleden, tenminste ouder dan 50 jaar.

1.13 bebouwing:

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

1.14 bebouwingsgebied:

achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;

1.15 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 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.

1.16 bedrijf:

Een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel alleen 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.

1.17 BENG:

Bijna Energieneutraal Gebouw; vanaf 1 januari 2021 is dit de wettelijke eis voor energieneutraal bouwen;


1.18 bestaand:**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.

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.

1.19 bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak.

1.20 bestemmingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.21 bijbehorend bouwwerk:

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegenaan gebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

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 bouwgrens:

De grens van een bouwvlak.

1.24 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.

1.25 bouwperceel:

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

1.26 bouwperceelgrens:

Een grens van een bouwperceel.

1.27 bouwvlak:

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

1.28 bouwwerk:

Een bouwkundige constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect en duurzaam met de aarde is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de aarde.

1.29 carport:

Een bijbehorend bouwwerk, dat plat is afgedekt en voorzien van maximaal 2 wanden, maximaal 30 m² aan bebouwde oppervlakte, met een maximale hoogte van 4 m, tenzij dit anders in de bestemmingsregels is vastgelegd.

1.30 dak:

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.31 dakkapel:

Een verticaal raamkozijn in een schuin dak, voorzien van eigen dak en zijwanden, welke constructie uitsluitend als dakkapel wordt aangemerkt indien de oppervlakte van de dakkapel geringer is dan de oppervlakte van het dakvlak.

1.32 dakhelling:

de hoek, die het dakvlak of elk van de dakvlakken maakt ten opzichte van het horizontale vlak;

1.33 eerste verdieping:

De tweede bouwlaag van een hoofdgebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen;

1.34 erker:

Een plat afgedekte uitbouw met overwegend glas aan de gevel van een woning over maximaal 2/3 van de gevelbreedte, waarbij de bouwvlakgrens met maximaal 1,5 m wordt overschreden en met een bouwhoogte van maximaal 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw.

1.35 gebouw:

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

1.36 halfvrijstaande woning:

Twee-aaneengebouwde woning;

1.37 hoofdgebouw:

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

1.38 huishouden:

een alleenstaande, dan wel twee of meer personen, die een duurzame (gemeenschappelijke) huishouding voer(t)(en) of wil(len) voeren, waar bij een gemeenschappelijke huishouding sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan (kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen);

1.39 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 reclame-uitingen.



1.40 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 en past binnen de maatvoering van de woning zoals die is opgenomen in de bouwregels van het bestemmingsplan.

1.41 kampeermiddel:

Een tent, tentwagen, een kampeerauto of een caravan, niet zijnde een stacaravan of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde waarvoor volgens artikel 40 van de Woningwet een bouwvergunning is vereist, één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.42 kamerverhuur:

Het verschaffen van woonverblijf aan meer dan één huishouden, met dien verstande dat het verhuren van kamers ten behoeve van het voeren van een bed & breakfast is toegestaan.

1.43 kunstwerk:

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct of een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening.

1.44 landschappelijke waarde:

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

1.45 luifel:

Een constructie bestaande uit een dak met maximaal 1 zijwand.

1.46 maaiveld:

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

1.47 nadere eis:

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

1.48 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.

1.49 nutsvoorziening:

Een voorziening voor de telecommunicatie en de gas-, water-, en elektriciteitsdistributie en voor soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten worden begrepen. Onder nutsvoorzieningen worden ook begrepen bouwwerken voor koude- en warmteopslag, het opladen van accu's van voertuigen met een elektromotor en containers voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen.

1.50 omgevingsvergunning:

Vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.51 overig bouwwerk:

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen gebouw zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.52 overkapping:

Een bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw, bestaande uit alleen van boven afgesloten of afgedekte ruimte van lichte constructie zonder eigen wanden.

1.53 peil:

1. De kruin van de dichtstbij gelegen weg, als 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, als 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.

1.54 prostitutie:

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

1.55 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.

1.56 straatmeubilair:

De op of bij de weg behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals: verkeerstekens, wegbebakingen, bewegwijzeringen, verlichting, halte-aanduidingen, parkeerregulerende constructies, roadbarriers, informatie- en reclameobjecten, rijwielstandaards, communicatievoorzieningen, beeldende kunst, gedenktekens,abri's en dergelijke;

1.57 voorgevel:

De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, als een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel. Voor zover in de verbeelding de aanduiding 'gevellijn' is opgenomen geldt dat de naar deze lijn gekeerde gevel als voorgevel wordt beschouwd;

1.58 voorgevelrooilijn:

De voorgevelrooilijn als in de Bouwverordening, tenzij dit anders is aangegeven in het bestemmingsplan.



1.59 vrijstaande woning:

Een op zichzelf staande woning;

1.60 wonen:

het huisvesten in een woning van één afzonderlijk huishouden;

1.61 woning:

Een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Bed & breakfast is toegestaan.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze 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 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.

2.1.6 De inhoud van een bouwwerk:

Tussen de bovenkant van de begane grondvloer, de binnenzijde van de gevels (en/of scheidsmuren) en de binnenzijde van daken.

2.1.7 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.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschaften, airco kasten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, dakkapellen 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 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. water;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. evenementen;
- i. kunstobjecten;

met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en verhardingen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde voor de bestemming worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder dak geldt de regel dat de bouwhoogte maximaal 6 m bedraagt.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing voor:

- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid.

3.3.1 Procedure

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in artikel 17 vermelde voorbereidingsprocedure.



Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen; met daarbij behorende erven;

met dien verstande dat:

- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing' de gronden niet als erf zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht beschouwd moeten worden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor 'Tuin' bestemde gronden mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. straatmeubilair;
- d. voet- en rijwielpaden;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. zonnepanelen;
- i. evenementen;
- j. water en waterhuishouding.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de bestemming worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, bedraagt niet meer dan 8,5 m;
- b. voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte maximaal 6 m bedraagt.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, voor:

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

5.3.1 Procedure

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in artikel 17 vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bed & breakfast;
 - b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - c. cultuurhistorische waarden;
- met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, groenvoorzieningen, paden, tuinen, erven en parkeervoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag alleen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw (woonhuis) mag vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd, niet gestapeld, worden gebouwd, waarvoor geldt dat:
 1. de breedte van een hoofdgebouw, gemeten langs de voorgevel, minimaal 5 m moet zijn, met dien verstande dat ten behoeve van een starterswoning een minimale breedte van 4.50 meter aangehouden mag worden;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' de voorgevel van de woning hoofdzakelijk in en evenwijdig aan de gevellijn worden gebouwd;
 3. de afstand van een vrijstaand hoofdgebouw en van de vrijstaande zijde van een halfvrijstaand of aaneengebouwd hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 3 m;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' bedragen de goot- en bouwhoogte niet meer dan de daar aangegeven hoogtes.

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 1 m, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bedraagt:
 - bij een in een rij aaneengebouwd hoofdgebouw maximaal 50 m²;
 - bij een vrijstaand of halfvrijstaand hoofdgebouw maximaal 70 m²;

met dien verstande dat:

1. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken maximaal 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het hoofdgebouw en in het verlengde daarvan gelegen bouwperceel bedraagt, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw
2. in afwijking van het bepaalde onder 1 de gezamenlijke oppervlakte meer mag bedragen dan 50%, mits:
 - a. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 200 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 70 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 200 m²;
 - b. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m².

- c. de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken, voor zover gelegen binnen het bouwvlak tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw niet wordt meegerekend;
- d. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3 m waarbij de goothoogte mag worden verhoogd tot maximaal 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- e. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3 m;
- f. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 5 m.

6.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouw zijnde zonder dak bedraagt voor de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan maximaal 1 m;
- b. in overige gevallen bedraagt de bouwhoogte maximaal 2 m.

6.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing voor:

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

6.3.1 *Procedure*

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in artikel 17 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. artikel 6.2.1 onder b sub 4 en toestaan dat de goothoogte van een hoofdgebouw wordt vergroot met maximaal 2 m.

6.4.2 *Afwegingskader*


Een in artikel 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*

- a. Onder strijdig gebruik wordt in dit bestemmingsplan mede verstaan:
 1. het gebruik van bedrijfswoningen, voormalige agrarische bedrijfswoning, dienstwoningen, woningen en/of wooneenheden anders dan voor de huisvesting van één huishouden. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen kamerverhuur en het gebruik voor zorg- en begeleidingsafhankelijke bewoning.

- 
- b. Het bepaalde onder sub a is niet van toepassing indien er sprake is van een op legale wijze tot stand gekomen gebruik door meer dan één huishouden, dan wel door een bestaande zorg- of begeleidingsafhankelijke woning.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' 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 voor de in artikel 7.1 genoemde bestemming alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 3 meter;
- b. voor de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - alleen worden gebouwd als:
 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 artikel onder b1 of b2 is niet van toepassing als 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 maximaal 0 m²;
 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 ontgrondingvergunning 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 verlagen van het grondwaterpeil

- d. het ophogen van de bodem;
- e. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- f. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van de daarbij horende constructies, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 0,3 m onder het maaiveld en het grondoppervlak meer is dan 0 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- g. 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 0 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- h. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- i. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- j. het aanleggen van bouwland of het scheuren van grasland;
- k. het aanleggen van bos of boomgaard;
- l. het rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
- m. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
- n. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in de aangeduide gronden kunnen aantasten.

7.3.2 Uitzonderingen op verbod

Het verbod van artikel 7.3.1 is niet van toepassing, als de werken en werkzaamheden betrekking hebben op één of meerdere van de volgende onderdelen:

- a. noodzakelijk voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 7.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte van maximaal 0 m²;
- c. een diepte van maximaal 30 cm onder maaiveld;
- d. al in uitvoering op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd.

7.3.3 Afwegingskader

De werken en werkzaamheden, zoals in artikel 7.3 bedoeld, zijn alleen toelaatbaar, als 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, als:

- 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.



7.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

7.4.1 Verbod

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning een bouwwerk te slopen, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen.

7.4.2 Afwegingskader

- a. In het belang van de archeologische monumentenzorg kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan een omgevingsvergunning.
- b. Aan de omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag het voorschrift verbinden dat de sloopwerken vanaf het maaiveld en dieper worden begeleid door een gekwalificeerd deskundige wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak van de werken meer is dan 0 m².
- c. Als tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarde worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij het bevoegd gezag die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften aan de omgevingsvergunning kan verbinden.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 4

8.1 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.

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 voor de in artikel 8.1 genoemde bestemming alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 3 meter;
- b. voor de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - alleen worden gebouwd als:
 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 artikel onder b1 of b2 is niet van toepassing als 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 maximaal 2.500 m²;
 3. een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 40 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 ontgrondingvergunning is vereist;
- b. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 30 cm onder het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen;
- c. het verlagen van het grondwaterpeil

- d. het ophogen van de bodem;
- e. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- f. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van de daarbij horende constructies, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 0,3 m onder het maaiveld en het grondoppervlak meer is dan 0 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- g. 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;
- h. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- i. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- j. het aanleggen van bouwland of het scheuren van grasland;
- k. het aanleggen van bos of boomgaard;
- l. het rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
- m. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
- n. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in de aangeduide gronden kunnen aantasten.

8.3.2 Uitzonderingen op verbod

Het verbod van artikel 8.3.1 is niet van toepassing, als de werken en werkzaamheden betrekking hebben op één of meerdere van de volgende onderdelen:

- a. noodzakelijk voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 8.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte van maximaal 2.500 m²;
- c. een diepte van maximaal 40 cm onder maaiveld;
- d. al in uitvoering op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd.

8.3.3 Afwegingskader

De werken en werkzaamheden, zoals in artikel 8.3 bedoeld, zijn alleen toelaatbaar, als 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, als:

- 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.



8.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

8.4.1 Verbod

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning een bouwwerk te slopen, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen.

8.4.2 Afwegingskader

- a. In het belang van de archeologische monumentenzorg kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan een omgevingsvergunning.
- b. Aan de omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag het voorschrift verbinden dat de sloopwerken vanaf het maaiveld en dieper worden begeleid door een gekwalificeerd deskundige wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 40 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak van de werken meer is dan 2.500 m².
- c. Als tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarde worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij het bevoegd gezag die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften aan de omgevingsvergunning kan verbinden.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 5

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en vaststelling van archeologische waarden.

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 voor de in artikel 9.1 genoemde bestemming alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 3 meter;
- b. voor de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - alleen worden gebouwd als:
 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 artikel onder b1 of b2 is niet van toepassing als 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 maximaal 2.500 m²;
 3. een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 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 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 horende constructies, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 30 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 30 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 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.

9.3.2 Uitzonderingen op verbod

Het verbod van artikel 9.3.1 is niet van toepassing, als de werken en werkzaamheden betrekking hebben op één of meerdere van de volgende onderdelen:

- a. noodzakelijk voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 9.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte van maximaal 2.500 m²;
- c. een diepte van maximaal 30 cm onder maaiveld;
- d. al in uitvoering op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd.

9.3.3 Afwegingskader

De werken en werkzaamheden, zoals in artikel 9.3 bedoeld, zijn alleen toelaatbaar, als 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, als:

- 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 6

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

10.1.1 Voorrangsregeling

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

10.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen voor de in artikel 10.1 genoemde bestemming alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 3 meter;
- b. voor de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - alleen worden gebouwd als:
 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 artikel onder b1 of b2 is niet van toepassing als 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 maximaal 5.000 m²;
 3. een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en geen heiwerkzaamheden nodig zijn.

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

10.3.1 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 horende constructies, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak meer is dan 5.000 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 0 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.

10.3.2 Uitzonderingen op verbod

Het verbod van artikel 10.3.1 is niet van toepassing, als de werken en werkzaamheden betrekking hebben op één of meerdere van de volgende onderdelen:

- a. noodzakelijk voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 10.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte van maximaal 5.000 m²;
- c. een diepte van maximaal 30 cm onder maaiveld;
- d. al in uitvoering op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd.

10.3.3 Afwegingskader

De werken en werkzaamheden, zoals in artikel 10.3 bedoeld, zijn alleen toelaatbaar, als 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, als:

- 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 11 Waarde - Archeologie 7

11.1 Bestemmingsomschrijving

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



Hoofdstuk3 Algemene regels

Artikel 12 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 13 Algemene bouwregels

13.1 Laadpalen

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder dak geldt de volgende bouwregel:

- a. de bouwhoogte van laadpalen ter behoeve van elektrische voertuigen bedraagt maximaal 1,5 m.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

14.1 Toegestaan gebruik binnen bestemmingen

- a. In de bestemmingen zijn de bouw en gebruik van installaties voor de opwekking en levering van duurzame energie zoals zonnepanelen, windturbines en Warmte-Koude opslag (WKO) voor eigen gebruik of ten behoeve van de omliggende functies begrepen onder de volgende voorwaarden:
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 1,5 m boven het dak van een gebouw;
 - de kleurstelling van zonnepanelen op een hellend dakvlak dient zwart, donkergrijs of antraciet te worden uitgevoerd waar ook de randen van de voorziening donker uitgevoerd moeten worden;
 - zonnepanelen en WKO-installaties mogen ook op de grond worden geplaatst met dien verstande dat deze op het achtererf worden geplaatst of zo worden geplaatst dat ze niet of beperkt zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;
 - windturbines mogen uitsluitend op gebouwen worden geplaatst;
 - een windturbine dient dezelfde kleurstelling te hebben als het gebouw/dak waarop het geplaatst is. De kleur wit en andere felle of reflecterende kleuren zijn uitgesloten. Uitgangspunt is dat windturbines zo onopvallend mogelijk dient te worden geplaatst. Het individuele dak en andere architectonische elementen op het dak blijven herkenbaar;
 - een windturbine en de bijbehorende drager, techniek en bekabeling zijn zo veel mogelijk geïntegreerd.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van plaatsing kleurstelling en omgeving van deze voorzieningen en voor windturbines maatwerkvoorschriften stellen ten aanzien van milieueisen zoals de maximale geluidnorm of lichthinder.
- c. In afwijking van artikel 12, eerste lid, sub b, van de Woningwet en artikel 2.10, eerste lid, sub d, van de Wabo gelden voor de bouwwerken genoemd in artikel 14.1 sub a geen andere welstandseisen dan opgenomen in deze bepaling.

14.2 Strijdig gebruik

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, in strijd met de bestemming(en).

Gebruik in strijd met de bestemming is in ieder geval:

- het gebruiken of het laten gebruiken van gebouwen voor een seksinrichting;
- het aankoppelen van hemelwaterafvoerleidingen op het openbaar vuilwaterriool.
- het gebruik van een plat dak op een hoofdgebouw ten behoeve van een dakterras.

14.3 Uitzondering strijdig gebruik


- Gebruik is niet in strijd met de bestemming, als het gaat om het gebruiken of het laten gebruiken van gronden voor kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, als daardoor volgens een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing, afwijking of vrijstelling vereist is en deze is verleend.
- Gebruik is niet in strijd met de bestemming, als het gaat om bestaand gebruik

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

15.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot maximaal 15% van die maten, afmetingen en percentages en maximaal 15% vergroten van een bouwvlak voor het bouwen met een primair fossiel energiegebruik (BENG 2 in kWh/m² per jaar) kleiner of gelijk aan 0 kWh/m².jr en waarbij verder wordt voldaan aan de minimale eisen voor de maximale energiebehoefte (BENG 1 in kWh/m² per jaar) en het minimale aandeel hernieuwbare energie (BENG 3 in %). Deze regel geldt uitsluitend zo lang de wettelijke eis van het primair fossiel energiegebruik (BENG 2 in kWh/m² per jaar) nog niet is aangescherpt. Deze regel is niet van toepassing als de wettelijke eis van het primair fossiel energiegebruik (BENG 2 in kWh/m² per jaar) een lagere waarde vereist dan in dit artikel is genoemd;
- c. de regels ten behoeve van het bouwen van duurzame voorzieningen voor eigen gebruik of ten behoeve van de omliggende functies onder de volgende voorwaarden en afwegingscriteria:
 1. de bouwhoogte van een windturbine bedraagt 1,8 m boven de bestaande bouwhoogte van die bouwwerken ;
 2. voorzieningen op een terrein dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing en landschappelijk te worden ingepast;
- d. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in beperkte mate wordt aangepast, als de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- e. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, als de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de omgevingsvergunning gewenst en noodzakelijk is voor de juiste realisering van het plan;
- f. de bestemmingsregels en toestaan dat een carport bij een (bedrijfs)woning wordt gebouwd;
- g. de bestemmingsregels voor de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 m;
- h. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- i. 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. erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;waarbij de bouwvlakgrens met maximaal 1,5 m wordt overschreden;
- j. de bestemmingsregels over de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt vergroot voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen;
- k. 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;
4. de parkeervoorzieningen op eigen erf worden gerealiseerd;
5. voor het overige wordt voldaan aan de voorwaarden uit de beleidsregel 'Nadere eisen voor inwoning in de gemeente Dalfsen', waarbij geldt dat indien een nieuwe versie van de beleidsregel 'Nadere eisen voor inwoning in de gemeente Dalfsen' wordt vastgesteld, deze nieuwe versie in acht wordt genomen.

15.2 Afwegingskader

Een in artikel 15.1 genoemde afwijkingsmogelijkheid kan alleen worden toegepast als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

16.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat enige bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Groen', 'Tuin' of 'Verkeer', mits:

- a. deze wijziging naar de bestemming 'Verkeer' uitsluitend wordt toegepast voor incidentele verbredingen, bochtafsnijdingen en dergelijke van wegen en paden;
- b. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de regels behorende bij de betreffende bestemming van overeenkomstige toepassing zijn;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. aansluiting wordt gezocht bij de bestaande bebouwingsstructuur;
- e. de waterhuishouding niet wordt verstoord.

16.2 Afkoppelingsverplichting

1. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het opnemen van een aanduiding op de verbeelding waarvoor de volgende gebruiksregels kunnen gaan gelden:
 - a. het is verboden een hemelwaterafvoerleiding aangesloten te houden op het openbaar vuilwaterriool;
 - b. het is verboden om vrijkomende grondwater bij drainage op te pompen of op andere wijze te onttrekkingen;

met dien verstande dat burgemeester en wethouders nadere instructies kunnen geven ten aanzien van de wijze van afkoppeling;

2. De onder lid 1 genoemde regels hebben geen betrekking op inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer en op de openbare weg;
3. Bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid wordt rekening gehouden met het gemeentelijk rioleringsplan;
4. Bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid of met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag percelen uitsluiten van de onder lid 1 genoemde verplichtingen tot afkoppelen indien van de eigenaar van het bouwwerk, open erf of terrein redelijkerwijs geen andere wijze van afvoer van het hemelwater kan worden geveerd.
5. Bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid worden in ieder geval in de toelichting meegenomen:
 - a. het leveren van bijstand bij afkoppeling door of vanwege de gemeente;
 - b. de noodzaak van gedeeltelijke of gehele compensatie voor te verwachten gevolgen;
 - c. een termijnstelling voor de afkoppeling;
6. Deze regels zijn gebaseerd op artikel 10.32a Wet milieubeheer. Met het oog op de verbrede reikwijdte van dit bestemmingsplan en de mogelijkheid om ook andere regels op te nemen met betrekking tot een goede fysieke leefomgeving is het overgangsrecht zoals opgenomen in artikel 19 niet van toepassing op de verboden genoemd in lid 1.
7. Deze wijzigingsbevoegdheid treedt in de plaats van de Verordening afvoer hemelwater en grondwater.



Artikel 17 Algemene procedureregels

17.1 Procedure nadere eisen

Voor het stellen van nadere eisen geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

- a. een ontwerpbesluit ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
- b. de onder a genoemde termijn wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
- c. de bekendmaking vermeldt de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen binnen de onder a genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders brengen de indieners van een zienswijze op de hoogte van de beslissing over de zienswijze.

Artikel 18 Overige regels

18.1 Vellen van houtopstanden

18.1.1 Kapverbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een houtopstand te vellen of te doen vellen die:

- a. staan vermeld in de lijst monumentale en waardevolle bomen die is bijgevoegd als bijlage XXX, volgens “Beleidsregels houtopstanden gemeente Dalfsen 2017” en diens rechtsopvolgers;
- b. eigendom zijn van de gemeente Dalfsen;
- c. die liggen buiten de bebouwde kom volgens artikel 4.1, sub a Wet natuurbescherming vastgestelde grenzen.

18.1.2 Afwegingskader omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 18.1.1 wordt geweigerd als de belangen van de verlening niet opwegen tegen het belang van behoudt 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.

18.1.3 Uitzondering kapverbod


Het in artikel 18.1.1 opgenomen verbod geldt niet voor:

- a. coniferen, dennen, ceders, lariksen, niet geknotte wilgen, niet geknotte populieren, lijsterbessen, sierkersen, sierappels, sierperen;
- b. berken, elzen en meidoorns voor zover ze deel uitmaken van een rijbeplanting van minder dan zes bomen of singelbeplanting van maximaal 2,5 m breed en 5 m lang;
- c. vruchtbomen en windschermen om boomgaarden;
- d. fijnsparren, niet ouder dan 12 jaar, die als kerstboom worden geteeld;
- e. kweekgoed;
- f. houtopstanden die bij wijze van dunning geveld moeten worden;
- g. houtopstanden die deel uitmaken van een bosbouwonderneming die bij het Bosschap zijn geregistreerd;
- h. 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 Plantengezondheidswet, mits hiervoor toestemming is gegeven door het college van burgemeester en wethouders;

Waarbij deze uitzondering niet geldt voor houtopstanden die in het kader van de in artikel 18.1.4 opgenomen herplantplicht of andere (private)overeenkomst met een bestuursorgaan zijn aangeplant.

18.1.4 Herplantplicht

Het bevoegd gezag kan bij de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 18.1.1 en de toestemming als bedoeld in artikel 18.1.3, sub h een herplantplicht en/of vergoeding van de Boomwaarde volgens de “Beleidsregels houtopstanden gemeente Dalfsen 2017” en diens rechtsopvolger opleggen hierbij geldt dat:

- 
- a. de herplantplicht of de Boomwaarde door het college van burgemeester en wethouders wordt toegepast volgens de “Beleidsregels houtopstanden gemeente Dalfsen 2017” en diens rechtsopvolger zoals deze gelden op het moment van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning of moment van toestemming volgens artikel 18.1.3, sub h of uitvoering van het vellen van de houtopstand;
 - b. deze herplant- of vergoedingsverplichting kan ook worden gesteld als het vellen al zonder de benodigde vergunning en/of toestemming volgens artikel 18.1.3, sub h is uitgevoerd.

18.2 Parkeren

18.2.1 Voldoende parkeergelegenheid

- 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 of fietsen, 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 een nieuwe versie van de Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020 wordt vastgesteld, deze nieuwe versie in acht wordt genomen.

18.2.2 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 18.2.1 indien het voldoet aan die bepalingen:

- a. voor zover sprake is van overwegende bezwaren;
- b. voor zover op andere redelijke wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.

18.3 Werking wettelijke regelingen

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 19 Overgangsrecht

19.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt 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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid 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.

19.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.



Artikel 20 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan De Koele II