

**Chw Kernen gemeente  
Dalfsen 2022**

# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding	3
1.2 Actualisatie	3
1.3 De bij het plan behorende stukken	3
1.4 Planologische-juridische regeling	3
1.5 Opbouw toelichting	4
<b>Hoofdstuk 2 Beleid</b>	<b>5</b>
2.1 Rijksbeleid	5
2.2 Water	5
2.3 Natuur	6
2.4 Provinciaal beleid	8
2.5 Gemeentelijk beleid	10
<b>Hoofdstuk 3 Onderzoek</b>	<b>15</b>
3.1 Algemeen	15
3.2 Archeologie	15
3.3 Duurzaamheid	16
3.4 Milieuaspecten	17
<b>Hoofdstuk 4 Planbeschrijving</b>	<b>18</b>
4.1 Algemeen	18
4.2 Opgenomen wijzigings- en bestemmingsplannen	18
4.3 Buitenplanse afwijkingen	19
4.4 Voorbereidingsbesluit	21
4.5 Opgenomen ambtshalve wijzigingen	21
<b>Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels</b>	<b>25</b>
5.1 Algemeen	25
5.2 Nadere toelichting op de regels	26
<b>Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>31</b>
<b>Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>32</b>

# Toelichting

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan "**Chw Kernen gemeente Dalfsen 2022**" is een herziening van het moederplan, bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016" zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Dalfsen op 17 december 2018.

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor dit nieuwe bestemmingsplan en de ligging en begrenzing van het plangebied aangegeven.

### 1.2 Actualisatie

De actualisatie van het bestemmingsplan vervangt het vigerende bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen" uit 2016 (vastgesteld 26 juni 2016) voor de kernen Dalfsen, Nieuwleusen, Lemelerveld, Ankum, Hoonhorst en Oudleusen.

Sinds de inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Kernen 2016" zijn een aantal nieuwe ontwikkelingen in procedure gebracht en vastgesteld.

Dit heeft in 2018 geleid tot het opstellen van het "Chw bestemmingsplan 1e Verzamelplan Kernen gemeente Dalfsen 2016" (vastgesteld 17 december 2018) 1e Verzamelplan Kernen meegenomen.

Ook na 2018 zijn er weer nieuwe bestemmingsplannen en buitenplanse afwijkingen verleend om af te wijken van het bestemmingsplan.

Vooruitlopend op de Omgevingswet heeft de gemeente Dalfsen besloten om geen nieuw verzamelplan op te stellen maar een bestemmingsplan voor het gehele plangebied van de bovengenoemde kernen.

Dit betekent dus een samenvoeging van het moederplan en het 1e verzamelplan.

Tevens zijn in het voorliggende plan alle na de vaststelling van het 1e Verzamelplan vastgestelde bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en buitenplanse afwijkingen opgenomen. Tenslotte bevat het actualisatieplan ambtshalve wijzigingen.

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "**Chw Kernen gemeente Dalfsen 2022**" bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- verbeelding, schaal 1:2000 (tek.no. **NL.IMRO.0148.Kernen2022-on01** (13 kaarten);
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden en bouwwerken aangegeven. Het plan gaat vergezeld van een korte toelichting, waarin de aanpassingen ten opzichte van het plan uit 2016 zijn vermeld.

### 1.4 Planologische-juridische regeling

Dit bestemmingsplan vervangt het Chw Bestemmingsplan kernen gemeente Dalfsen 2016" en het "Chw bestemmingsplan 1e Verzamelplan Kernen gemeente Dalfsen 2016" alsmede de na 17 december 2018 vastgestelde bestemmingsplannen.

De percelen waarop na de vaststelling van 1e verzamelplan een wijziging heeft plaatsgevonden door een postzegelbestemmingsplan of omgevingsvergunning voor het (buitenplans) afwijken van het bestemmingsplan zijn meegenomen in dit verzamelplan en hebben een vertaling gekregen in de regels en de verbeelding.

## **1.5 Opbouw toelichting**

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

## Hoofdstuk 2    **Beleid**

### **2.1    Rijksbeleid**

#### **2.1.1    Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

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

- Het Rijk wil sturen en richting geven op vier prioriteiten:
- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

De voorgenomen ontwikkeling heeft met name een relatie met de prioriteit 4. Bij prioriteit 4 wordt ingegaan op het belang van natuurlijke systemen en het landschap. In sommige regio's staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is daar sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Als we het waterpeil omhoog brengen, kan dat gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het dan misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd wil de overheid de kwaliteiten van het landschap graag behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege ons cultureel erfgoed.

De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt.

#### **2.1.2    Ladder voor duurzame verstedelijking**

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

### **2.2    Water**

#### **2.2.1    Kaderrichtlijn Water**

De Kaderrichtlijn Water (KRW), is een Europese richtlijn. Deze richtlijn is bedoeld om de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in Europa op goed niveau te houden en te krijgen. Het doel is de wateren in 2027 een goed leefgebied moeten vormen voor de planten en dieren die er thuishoren. Voor grondwater betekent dit onder meer dat er geen directe 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. Voor dit stroomgebied is het stroomgebiedbeheerplan Rijn 2016-2021 vastgesteld.

## **2.2.2 Nationaal Waterplan 2**

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

## **2.2.3 Waterbeleid 21e eeuw**

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

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

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

## **2.2.4 Waterschapsbeleid**

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van het waterschap Waterschap Drents Overijsselse Delta. Het waterschap heeft een Keurverordening waarin haar waterstaatkundige belangen worden beschermd. Het waterschap adviseert de gemeente Dalfsen binnen de Watertoets procedure over de invloed van ruimtelijke inrichtingsplannen op het watersysteem en omgekeerd.

## **2.3 Natuur**

### **2.3.1 Vogel- en Habitatrichtlijn**

Natura 2000 is een netwerk van beschermde natuurgebieden, dat door de lidstaten van de Europese Unie wordt opgezet. Het Natura 2000-netwerk dient ter bescherming van zowel de gebieden (natuurlijke habitats) 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 habitats. Sinds 1 oktober 2005 vallen de Natura 2000-gebieden samen met de beschermde natuurmonumenten (voorheen (staats)natuurmonumenten) onder de Natuurbeschermingswet 1998. Daarnaast was het soortenbeleid uit de Vogel- en Habitatrichtlijn vertaald in de Flora- en faunawet. Per 1 januari 2017 is deze wetgeving opgenomen in de Wet Natuurbescherming.

## 2.3.2 Wet natuurbescherming

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

### 2.3.2.1 Gebiedsbescherming

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

Er is een vergunning nodig als u een project of handeling wilt uitvoeren die schadelijk kan zijn voor een beschermd natuurgebied. Dit zijn met name activiteiten waarbij stikstof vrijkomt, zoals het uitbreiden van een bestaand veehouderijbedrijf of het bouwen van een nieuwe fabriek.

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

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

### 2.3.2.2 Soortenbescherming

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

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

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

## 2.3.3 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

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

Welke natuurgebieden vallen onder het Natuurnetwerk Nederland?

In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

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

- alle **Natura 2000**-gebieden.

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

## **2.4 Provinciaal beleid**

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

### **2.4.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel, Beken kleur**

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

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

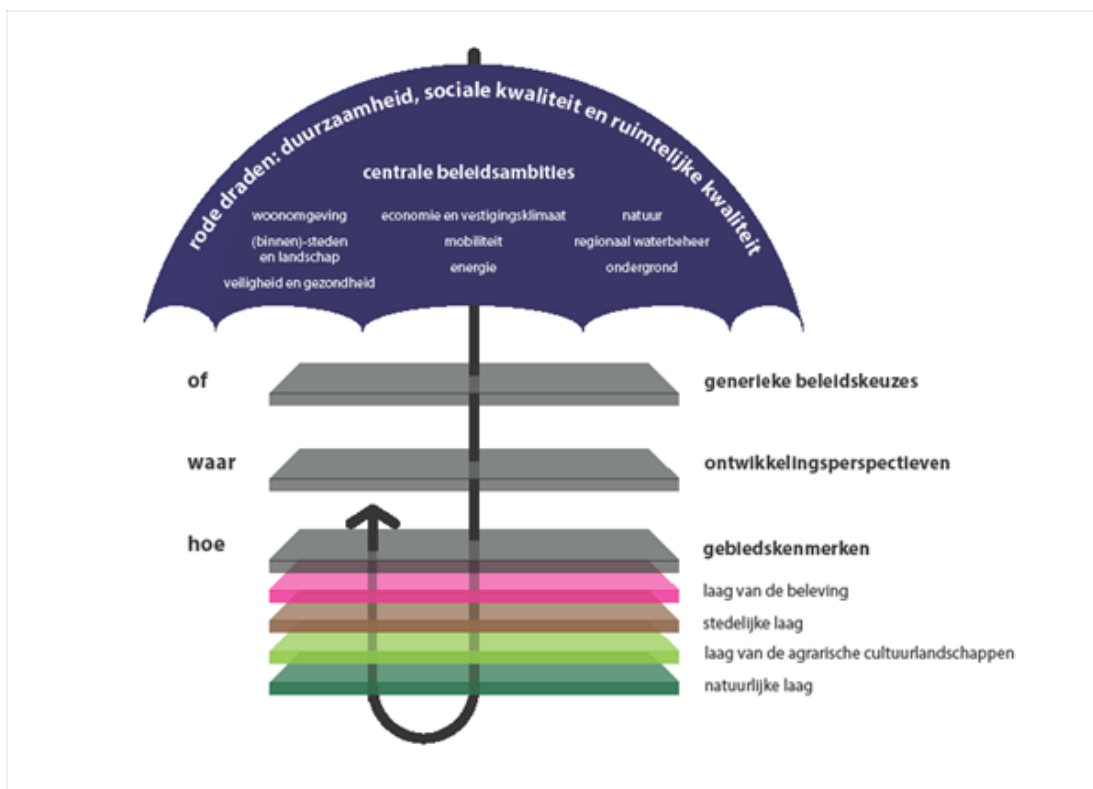
### **2.4.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel**

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

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

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





*Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: provincie Overijssel)*

Hierna worden de lagen nader toegelicht.

#### Of - generieke beleidskeuzes

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

In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

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

#### Waar - ontwikkelingsperspectieven

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

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

ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

#### Hoe - gebiedskenmerken

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

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

### **2.4.3 Regionaal Waterprogramma Overijssel 2022-2027**

Het regionaal waterprogramma wordt uit de huidige Omgevingsvisie genomen om onder de Omgevingswet als apart programma verder te gaan.

Regionaal waterbeheer omvat het beheer van alle oppervlaktewateren en het grondwater in de provincie Overijssel. De waterschappen nemen een belangrijk deel van de uitvoering voor hun rekening. De beleidsverantwoordelijkheid voor zowel waterkwaliteit als -kwantiteit als -veiligheid ligt via de Omgevingswet bij de provincie.

Het regionale waterprogramma heeft de volgende ambities:

- Watersystemen met een goede ecologische en chemische kwaliteit, die voor de lange termijn klimaatbestendig en veilig zijn;
- Rekening houden met gevolgen klimaatverandering;
- Versterking ruimtelijke kwaliteit;
- Een goede verdeling van de kosten voor het waterbeheer.

### **2.4.4 Omgevingsverordening Overijssel**

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

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

## **2.5 Gemeentelijk beleid**

### **2.5.1 Toekomstvisie 2030 "Voor elkaar"**

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

Drie hoofdthema's vormen samen de bril waardoor naar de gemeenschap gekeken wordt: samenwonen, samenleven en samenwerken. Dat deze cirkels deels overlappen is niet voor niets; om de Dalfser kernen van morgen samen vorm te geven is het belangrijk om onderlinge verbanden te zien. De centrale missie van de Gemeente Dalfsen is: 'Het stimuleren, koesteren en benutten van de onderlinge verbondenheid is het doel van de gemeenschap'.

In de toekomstvisie 2030 staan de bovengenoemde thema's verder uitgewerkt. In toekomstige bestemmingsplannen zal rekening gehouden worden met dit beleidsstuk.

## **2.5.2 Structuurvisies**

De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) verplicht de gemeente om ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, één of meerdere structuurvisies vast te stellen. In de gemeente Dalfsen zijn voor de diverse kernen (structuur)visies gemaakt.

### **Omgevingsvisie Dalfsen 1.0**

De omgevingsvisie Dalfsen 1.0 is in februari 2022 vastgesteld. In de omgevingsvisie komen meerdere onderwerpen aan bod. Eerst worden de gemeente brede trends, ontwikkelingen en ambities besproken. Na de brede onderwerpen besproken te hebben wordt per gebied aangegeven wat het karakter, de waarden en de koers is per deelgebied. Er staan 4 deelgebieden in de omgevingsvisie opgenomen. Deze deelgebieden liggen allemaal om de stedelijke kernen.

### **Centrumvisie Dorp aan de Vecht**

Voor het centrum van Dalfsen is de visie Centrumvisie Dorp aan de Vecht opgesteld. Deze is op 27 november 2017 door de gemeenteraad vastgesteld.

Het doel van de visie is om het dorpshart van Dalfsen in de komende 20 tot 25 jaar te maken tot een levendig, onderscheidend en duurzaam centrum. Het heeft een dorps karakter en een groene signatuur, waar het aantrekkelijk winkelen, wonen, werken en recreëren is. Het Waterfront en de historische kern functioneren door hun harmonieuze samenhang als één dorpshart waarbinnen de kwaliteiten van ieder onderdeel elkaar versterken.

### **Visie De blik op het kanaal van Lemelerveld**

De visie De blik op het kanaal van Lemelerveld is op 26 mei 2014 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze visie geldt als bindend kader voor de uitwerking van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en een samenhangende inrichting van de openbare ruimte rondom het kanaal van Lemelerveld.

De visie heeft meerdere doelen:

- Het bieden van een onafhankelijk advies voor de ruimtelijke kwaliteit op de situatie in Lemelerveld.
- Het in beeld brengen van de ontwikkelingsgeschiedenis van kanaaldorp Lemelerveld en waardevolle elementen gebruiken voor de toekomst;
- Het goed op elkaar afstemmen van de ruimtelijke ontwikkelingen langs het kanaal, het benoemen van ruimtelijke knelpunten en het geven van aanzetten voor de invulling daarvan;
- Het formuleren van kansen voor een verdere versterking van de kanalen als (ruimtelijke) drager voor het dorp, de beleefbaarheid te vergroten en de samenhang binnen het dorp verbeteren;
- Het bieden van een concrete uitwerking van de Structuurvisie Kernen gemeente Dalfsen voor de kanaalzone;

### 2.5.3 Welstandsnota

De gemeente Dalfsen heeft in maart 2014 voor haar grondgebied een Welstandsnota opgesteld. In de kernen (bebouwde kommen) van de gemeente Dalfsen heeft het ruimtelijk beleid vastgelegd in bestemmingsplannen, met name een conserverende en beherende 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.

### 2.5.4 Woonvisie 2019-2024

#### Algemeen

De woonvisie 2019- 2024 is vastgesteld door de raad van de gemeente Dalfsen op 25 november 2019. Het hoofddoel van de nieuwe woonvisie is hetzelfde als dat van de huidige en vorige woonvisie:

- 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.

#### Bestaande bouw

Doorgaans is er veel aandacht voor nieuwbouw. Maar het effect van nieuwbouw is beperkt. Als er jaarlijks 120 woningen in Dalfsen worden gebouwd, voegen we per jaar slechts 1% toe aan de bestaande woningvoorraad. De bestaande voorraad is onder andere belangrijk om het aantal woningen te vergroten dat geschikt is voor ouderen. Ook vanuit duurzaamheid is het belangrijk om de ogen te richten op de mogelijkheden van de bestaande woningvoorraad. Denk aan het verbeteren van de energieprestatie van bestaande woningen, het hergebruiken van vrijkomende gebouwen en het beperken van sloopafval. Ten slotte is de bestaande woningvoorraad ook heel belangrijk vanuit leefbaarheid en veiligheid in de dorpen.

#### Nieuwbouw

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

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

Het woningbehoefteonderzoek van 2018 geeft aan dat het woningtekort veel groter is. Bij nieuwbouw gaat inbreiding op reeds bebouwde plekken vóór uitbreiding. Groene locaties in bestaand bebouwd gebied blijven zoveel mogelijk behouden.

### 2.5.5 Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan 2016-2026

In oktober 2016 is het gemeentelijk verkeers- en vervoerplan geactualiseerd. De hoofddoelstelling van het verkeers- en vervoersbeleid van de gemeente Dalfsen is: Het bevorderen van een vlotte en veilige afwikkeling van het verkeer dat noodzakelijk is voor de ontwikkeling van welvaart en welzijn in de gemeente Dalfsen, waarbij hinder in de vorm van geluids- en trillingsoverlast zoveel mogelijk wordt beperkt.

### 2.5.6 Gemeentelijk Rioleringsplan

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. Het toekomstige ontwerp moet worden afgestemd met het omliggende gebied.

### **2.5.7 Molenbiotoop**

Een maalvaardige molen en een enthousiaste molenaar alleen zijn niet voldoende om een molen te laten functioneren. Het werktuig stelt ook eisen aan zijn omgeving: er moet wind zijn om de wieken in beweging te kunnen zetten. In 1973 werd om dit omgevingselement aan te duiden het begrip "molenbiotoop" geïntroduceerd. De molenbiotoop heeft betrekking op de hele omgeving van een molen, voor zover die van invloed is op het functioneren van die molen als maalwerktuig én als monument.

Gebouwen en bomen kunnen de molenbiotoop aantasten.

Een tweede aspect van de molenbiotoop heeft te maken met de belevingswaarde. Molens zijn een belangrijk element in het landschap of stedelijk gebied en hebben vaak te maken met de ontstaansgeschiedenis van de omgeving. Omdat molens wind moesten kunnen vangen, stonden ze in een open landschap of staken ze in ieder geval uit boven hun omgeving. Die voor molens kenmerkende situatie moet zoveel mogelijk worden bewaard, willen de werktuigen volledig tot hun recht komen. Met andere woorden: molens horen in het zicht te staan. Als dat het geval is, blijken molens zeer belangrijke herkenningspunten in een gebied te zijn.

Aan de zuidwestzijde van het plangebied ligt de Westermolen (Molenstraat 16). Rondom de Westermolen is de molenbiotoop in de verbeelding aangegeven. Binnen deze biotoop is het beleid er op gericht op het tegengaan van ontwikkelingen die de windtoevoer naar de molen kunnen verminderen.

### **2.5.8 Bedrijventerreinenvisie Dalfsen**

Ook op het gebied van bedrijventerreinen wil de gemeente zich richten op het behouden en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. In de bedrijventerreinenvisie (vastgesteld in 2010) is niet alleen de toekomstige vraag en aanbod in de gemeente Dalfsen in beeld gebracht, maar ook de herstructureringsopgave en de ontwikkelingsrichting van de bedrijventerreinen naar de toekomst.

De algemene ontwikkelingsrichting voor de gemeente Dalfsen is als volgt verwoord: 'De gemeente Dalfsen blijft zich in de toekomst richten op het behouden en faciliteren van de bestaande bedrijvigheid en het bieden van (uitbreidings)ruimte aan lokaal gewortelde bedrijven. Daarbij is het van groot belang dat de huidige werkgelegenheid minimaal behouden blijft en dat ingezet wordt op een brede spreiding van economische sectoren. Daarnaast is het van belang om de komende jaren actief in te gaan zetten op het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de bestaande bedrijvigheid'.

De gemeente Dalfsen kent een herstructureringsopgave (voor De Rondweg- Dalfsen en De

Meele- Nieuwleusen) van 3-4 ha. Herstructurering is van belang om ook richting de toekomst een aantrekkelijk en courant vestigingsklimaat te kunnen blijven bieden.

Dit bestemmingsplan staat uitvoering van de bedrijventerreinvisie niet in de weg. De Rondweg-Dalfsen is gelegen in het plangebied.

## Hoofdstuk 3 Onderzoek

### 3.1 Algemeen

Voor de beoordeling wordt gekeken naar de mate waarin belangen van de bewoners en/of eigenaren van de aangrenzende gronden door de verandering kunnen worden geschaad. Gekeken wordt hierbij naar de verkeerssituatie, natuur en landschap, milieutechnische aspecten en water.

De effecten van de uitvoering van het bestemmingsplan zijn al in het "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016" al aan de orde geweest. Dit bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen. Voor de onderzoeken wordt daarom verwezen naar het "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016" en de na de vaststelling van dat plan opgestelde bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

Wel wordt ingegaan op het aspect archeologie, omdat in dit bestemmingsplan de dubbelbestemmingen zijn opgenomen op grond van het in 2018 vastgestelde archeologiebeleid.

### 3.2 Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden ter plaatse en de introductie van het zogenaamde "veroorzaker principe". Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden.

Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

Op 8 september 2018 heeft de gemeente Dalfsen de notitie archeologiebeleid gemeente Dalfsen 2017 met bijbehorende archeologische beleidsadvieskaart vastgesteld.

Op de gemeentelijke beleidsadvieskaart is een aantal verschillende zones opgenomen: archeologisch waardevolle gebieden (AWG) en archeologisch waardevolle verwachtingsgebieden (AWV). Deze zijn verdeeld in 10 categorieën en de daarbij behorende waarden, te weten:

Zones	Omschrijving	Waarde in bestemmingsplan	Onderzoeksverplichtingen
AWG categorie 1	archeologisch rijksmonument	n.v.t.	geen, niet aanwezig in gemeente Dalfsen
AWG categorie 2	archeologisch monument, niet wettelijk beschermd	Waarde - Archeologie 1	onderzoeksplicht bij bodemingrepen dieper dan 0,30 m en groter dan 0 m <sup>2</sup>
AWG categorie 3	historische dorpskernen en overige historische velden met archeologische waarde	Waarde - Archeologie 2	onderzoeksplicht bij bodemingrepen dieper dan 0,30 m en groter dan 50 m <sup>2</sup>
AWG categorie 4	bekende archeologische met rondom attentiezone van 50 m	Waarde - Archeologie 3	onderzoeksplicht bij bodemingrepen dieper dan 0,30 m en groter dan 50 m <sup>2</sup>

AWV categorie 5	hoge verwachting, afgedekt	Waarde - Archeologie 4	onderzoeksplicht bij bodemingrepen dieper dan 0,40 m en groter dan 2.500 m <sup>2</sup>
AWV categorie 6	hoge verwachting	Waarde - Archeologie 5	onderzoeksplicht bij bodemingrepen dieper dan 0,30 m en groter dan 2.500 m <sup>2</sup>
AWV categorie 7	middelhoge verwachting	Waarde - Archeologie 6	onderzoeksplicht bij bodemingrepen dieper dan 0,30 m en groter dan 5.000 m <sup>2</sup>
AWV categorie 8	lage verwachting	Waarde - Archeologie 7	geen onderzoeksplicht
AWV categorie 9	lage archeologische verwachting voor nederzettingsresten, maar hoog voor watergerelateerde archeologische resten	Waarde - Archeologie 8	onderzoeksplicht bij bodemingrepen dieper dan 0,30 m en groter dan 2.500 m <sup>2</sup>
AWV categorie 10	laagwaterbedding Vecht tussen 1720 en heden; lage archeologische verwachting voor nederzettingsresten, maar hoog voor watergerelateerde archeologische resten	Waarde - Archeologie 9	onderzoeksplicht bij bodemingrepen dieper dan 0,30 m en groter dan 2.500 m <sup>2</sup>

In het voorliggende bestemmingsplan zijn de waarden uit de archeologiebeleidskaart verwerkt.

### 3.3 Duurzaamheid

#### 3.3.1 Algemeen

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

Er zijn drie verschijningsvormen van duurzaamheid te onderscheiden:

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

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



### **3.3.2 Beleidsplan duurzaamheid 2017-2025**

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

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

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

### **3.4 Milieuaspecten**

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Onderzoek ten aanzien van de verschillende milieuaspecten was daarom niet noodzakelijk.

## Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

### 4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de in dit plan opgenomen ontwikkelingen kort beschreven en aangegeven in welke bijlage de specifieke ruimtelijke onderbouwing te vinden is. Achtereenvolgens komen aan de orde de meegenomen particuliere initiatieven, de in de plan meegenomen verleende projectafwijkingbesluiten en de ambtshalve wijzigingen.

### 4.2 Opgenomen wijzigings- en bestemmingsplannen

De volgende bestemmingsplannen zijn na het vaststellen van "Chw bestemmingsplan 1e Verzamelplan Kernen gemeente Dalfsen 2016" afgerond. Deze worden in dit plan opgenomen:

Bestemmingsplan	NL.IMROnummer	Vastgesteld
Bestemmingsplan 't Fabriek Zuid-Lemelerveld	NL.IMRO.0148.LFebriekZuid-vs01	17-06-2019
9e herziening bestemmingsplan Nieuwleusen 2007, Den Hulst 56-58	NL.IMRO.0148.NNIs07hz9-vs01	29-05-2017
6e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Koesteeg	NL.IMRO.0148.DKernen2016hz6-vs01	17-06-2019
4e herziening bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Kanaalpark	NL.IMRO.0148.LKernen2016hz4-vs01	23-09-2019
5e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Zwaluwlaan 23	NL.IMRO.0148.NKernen2016hz5-vs01	24-02-2020
8e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Nieuwstraat 17b	NL.IMRO.0148.DKernen2016hz8-vs01L	25-03-2020
10e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, Bbackxln2	NL.IMRO.0148.NKernen2016hz10-vs01	25-03-2020
9e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, Bbackxln 370	NL.IMRO.0148.DKernen2016hz9-vs01	15-06-2020
14e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, woningbouw noordzijde Wieken	NL.IMRO.0148.NKernen2016hz14-vs01	02-10-2020
Oosterdalfsen Zuid	NL.IMRO.0148.DOosterdalfsenZuid-vs01	15-02-2021
1e wijziging Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, Meeleweg 78	NL.IMRO.0148.NKernen2016wz01-va01	08-03-2021

13e herziening Chw bestemmingsplan kernen gemeente Dalfsen, Natuurboerderij	NL.IMRO.0148.NKernen2016hz13-vs01	21-06-2021
16e herziening Chw bestemmingsplan gemeente Dalfsen 2016, pastorietaan Hoonhorst	NL. IMRO.0148.DKernen2016hz16-vs01	21-06-2021
17e herziening Chw bestemmingsplan kernen gemeente Dalfsen 2016, Van Tydencampstraat 4	NL.IMRO.0148.DKernen2016hz17-vs01	20-12-2021
18e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, De Smeule	NL.IMRO.0148.NKernen2016hz18-vs-01	26-09-2022
2e wijziging Chw bestemmingsplan kernen gemeente Dalfsen 2016, Kampfstraat	NL.IMRO.0148.LKernen2016wz02-vs01	01-11-2022
19e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Schoolstraat 42	NL.IMRO.0148.LKernen2016hz19-vs01	28-11-2022
Muldersweg II	NL.IMRO.0148.OMulderswegII-vs01	28-11-2022
24e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, Burg. Backxlaan 35	NL.IMRO.0148.NKernen2016hz24-vs01	25-09-2023
27e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, Oosteinde 35bc en 48	NL.IMRO.0148.NKernen2016hz27-VS01	17-10-2023
25e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Koesteeg 2A en 4	NL.IMRO.0148DKernen2016hz25-vs01	24-10-2023
Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, 28e herziening Den Hulst 29-33A	NL.IMRO.0148.NKernen2016hz28-vs01	17-01-2024
Chw bestemmingsplan De Koele II	NL.IMRO.0148.HDeKoeleII-vs01	21-05-2024

Verder is het plan '8e herziening bestemmingsplan Nieuwleusen 2007, middengebied - WOC de Campus' (vastgesteld op 26 september 2016 en imrocode NL.IMRO.0148.NNIs07hz8-vs01) verwerkt in voorliggend plan. In het "Chw bestemmingsplan 1e Verzamelplan Kernen gemeente Dalfsen 2016" was dit plan buiten de begrenzing gelaten.

### 4.3 Buitenplanse afwijkingen

Omgevingsvergunning	NL.IMRO-nummer	Vastgesteld
---------------------	----------------	-------------

Chw Kernen gemeente Dalfsen 2022 (vastgesteld)

Baron van Dedemstraat 2a tm 2f (Nieuwleusen)	NL.IMRO.0148.OmKNBvDedemstr2af-vs01	30-07-2018
Den Hulst 23 (Nieuwleusen)	NL.IMRO.0148.OmNDenHulst23-vs01	02-09-2020
Den Hulst 110A en 114 (Nieuwleusen)	NL.IMRO.0148.OmNDenHulst114-vs01	12-04-2021
Westerveen 39 (Nieuwleusen)	NL.IMRO.0148.OmWesterveen39-vs01	06-06-2022
Meeleweg 66 (Nieuwleusen)	NL.IMRO.0148.OmNMeeleweg66-vs01	03-05-2022
Waterinkweg 41 t/m 41D c.q. Erve Hoogenboom 1 t/m 5 (Lemelerveld)	De bestemming ten opzichte van het 1e verzamelplan blijft hetzelfde. Wel is op één bouwvlak de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2' opgenomen. (na verleende vergunning)	10-02-2021
Wieken 6 (Nieuwleusen)	De bestemming wordt gewijzigd van 'bedrijf' naar 'wonen' (na verleende kruimelvergunning)	21-04-2020
Zandspeur 9 (Nieuwleusen)	De bestemming wordt gewijzigd van 'Maatschappelijk' naar 'Wonen' en 'Tuin' (na verleende kruimelvergunning)	
Blikman Kikkertweg 1 (Lemelerveld)	Op dit perceel wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - hospice' toegevoegd. (na verleende omgevingsvergunning)	
Bloemendalstraat 11 te (Dalfsen)	De bestemming wordt gewijzigd van 'Centrum' naar 'Wonen' (na een verleende kruimelvergunning)	
Burgemeester van Bruggenplein 3 (Dalfsen)	Op dit perceel wordt de functieaanduiding 'horeca tot en met categorie 1' toegevoegd (na een verleende kruimelvergunning)	
Wilhelminastraat 34 Dalfsen	De bestemming wordt gewijzigd van 'Centrum' naar 'Wonen' (na verleende kruimelafwijking)	
Burg. Mulderlaan 6 en 10 Nieuwleusen	De bestemming wordt gewijzigd van 'Maatschappelijk' naar 'Wonen' (na verleende kruimelafwijking)	
Burg. Mulderlaan 2 Nieuwleusen	De bestemming wordt gewijzigd van 'Kantoor' naar 'Maatschappelijk' (na verleende kruimelafwijking)	
Pr. Beatrixlaan 14 Nieuwleusen	De bestemming wordt gewijzigd van 'Kantoor' naar 'Wonen' en 'Tuin' (na verleende kruimelafwijking)	
Brugstraat 1-1a Lemelerveld	De bestemming wordt gewijzigd van 'Centrum' naar 'Wonen' (na verleende kruimelafwijking). Tevens is de 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' opgenomen waarmee wordt geborgd dat de aangegeven gevel als dove gevel wordt uitgevoerd en in stand wordt gehouden	
Bontekamp 6 en 8 Dalfsen	Op een deel van de bestemming wonen wordt de functie-aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - tandartspraktijk' toegevoegd (na verleende kruimelafwijking)	

## 4.4 Voorbereidingsbesluit

De gemeenteraad heeft voor het perceel 'Rondweg 9 en omgeving te Dalfsen' op 18 december 2023 een voorbereidingsbesluit genomen, inhoudende dat een bestemmingsplan voor dit perceel wordt voorbereid. Het gebied van het voorbereidingsbesluit is de bestemmingsgrens van Rondweg 9 plus een contour van 350 m rondom de Rondweg 9. Daarom is dit perceel niet in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen. Tijdens de werkingsduur van het voorbereidingsbesluit geldt voor dit gebied dat het wijzigen van gronden en bouwwerken niet is toegestaan.

## 4.5 Opgenomen ambtshalve wijzigingen

### Dalfsen

- Dalfsen- Stickerstraat en Jalinkstraat: Dalfsen- Stickerstraat en Jalinkhof hier stonden diverse garageboxen die in 1978 zijn gebouwd. Deze hadden niet de aanduiding garagebox, dit is gecorrigeerd.
- Wannestraat 1: Het bouwvlak is vergroot en aanduiding bedrijfswoning is opgenomen.
- Van Ankumspad 50: De bestemming groen aan oostzijde van het perceel wijzigen naar Wonen t.b.v. de bouw van een carport.
- Ruitenborghstraat 56 t/m 56<sup>F</sup> : Deze gronden zijn gewijzigd naar Wonen-Woongebouw.
- Baarsmastraat 25: De regels van het bestemmingsplan Baarsmastraat 25 zijn opgenomen in het actualisatieplan.
- Haersolteweg 3: De gemeenteraad heeft inzichtelijk gemaakt dat de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - voor woning bedoelde bijbehorende bouwwerken' uitgesloten dat de mogelijkheid die het plan biedt om een woonfunctie toe te kennen aan aangebouwde bijgebouwen niet zal leiden tot een onaanvaardbare beperking van de exploitatiemogelijkheden van het hotel-restaurant. (bestemming Wonen)
- Bloemendalstraat 16: De bestemming is gewijzigd naar wonen - woongebouw.
- Polhaarweg 20: 'maatschappelijk' is toegevoegd in bestemmingsomschrijving van bestemming 'Kantoor'.
- Wilhelminastraat 70: De aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' is toegevoegd op de verbeelding. Ook is de aanduiding 'bedrijfswoning' is toegevoegd.
- Polhaarweg 40A: Een strook grond ten oosten van dit perceel is gewijzigd van Groen naar Wonen.
- Langzwaard 10 en 12: Het bouwvlak is aangepast. De bestemming "Tuin" aan de oostzijde van Langzwaard 12 heeft de bestemming "Wonen" zonder bouwvlak gekregen.
- Slingerlaantje 1: Het bouwvlak is naar het noorden opgeschoven.
- Bloemendalstraat 1B: De bestemming 'Centrum' is gewijzigd in Wonen voor 2 woningen. Opgenomen is de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.
- Raadhuisstraat 1: Het bouwvlak is aangepast
- Wannestraat 2: Een aanduiding is toegevoegd aan de verbeelding.
- Welsummerweg , op de hoek met De Singel: De aanduiding bedrijfswoning is toegevoegd.
- Parkeerhavens in Oosterdalfsen: Parkeerhavens in bestemming wonen wijzigen naar verkeer.
- Rondweg 3: De bestemming "Tuin" aan de noordzijde van het perceel is gewijzigd in "Wonen" zonder bouwvlak, waarbij voorgevel naar noorden is doorgetrokken.
- Wilhelminastraat 24: De aanduiding horeca categorie 2 is aangebracht op het perceel.
- De Singel 24: De aanduiding 'bedrijfswoning' is toegevoegd.
- Gemer Es 7b: scouting, inclusief incidenteel nachtverblijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - scouting'.
- Vechtoever 21 (en de andere 10 woningen in de rij): De aanduiding 'wonen' is toegevoegd voor de vergunde woningen op de begane grond.
- Oosteinde 35c: het bouwvlak van nr. 35c is gecorrigeerd, omdat het foutief was opgenomen.

## Hoonhorst

- Kerkstraat 7: Een aanduiding 'bedrijfswoning' is opgenomen op de verbeelding.
- Hoonhorst - De Koele II: Bij het vaststellen van het bestemmingsplan De Koele II op 21 mei 2024 heeft de gemeenteraad ook een motie aangenomen. Hierin vraagt de gemeenteraad aan het college het herverkavelen tot rug-aan-rug woningen binnen de sociale sector naar behoefte en mogelijkheden toe te passen in het plangebied De Koele II. Naar aanleiding van deze motie is er voor gekozen om deze rug-aan-rug woningen te realiseren aan de noordoostzijde van dit plangebied. De seniorenwoningen die oorspronkelijk gepland waren aan noordoostzijde van het plangebied, kunnen in de nieuwe stedenbouwkundige situatie gerealiseerd worden aan de noordwestzijde van het plangebied. Het beeldkwaliteitsplan De Koele II is aangepast op basis van deze gewijzigde stedenbouwkundige invulling en is als bijlage bij de regels toegevoegd.

## Oudleusen

- Percelen Boekweitland 10 t/m 18: De maximum bouwhoogte is aangepast naar 6 m. In de regels is in de bouwregels een bepaling toegevoegd over de maximum bouwhoogte.
- Gersteland 10 en 12: De bouwhoogte en goothoogte zijn aangepast.
- Beeldkwaliteitsplan woonuitbreidingsgebied Muldersweg opnemen.
- Parallelstraat 5: ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' zijn drie woonappartementen vergund.
- De begrenzing van het plangebied aan de westzijde van Oudleusen is aangepast (bestemming 'Verkeer' Dennenkamp).
- de bestemming van de noordelijke woonstrook van bestemmingsplan Muldersweg (Boekweitveld/Gersteland) in overeenstemming gebracht met bestemmingsplan 'Muldersweg II' (er was sprake van een overlapping).

## Nieuwleusen

- Zandspeur 58: Het bouwvlak is vergroot en de aanduiding max. 1 woning is opgenomen.
- Hulsterpad 2: Aan achterzijde perceel was stukje gemeentegrond al jaren in gebruik door eigenaar – dit was nu verjaard. De bestemming is veranderd naar Wonen.
- Wethouder Nijboerstraat 1a: Er is een specifieke gebruiksregels toegevoegd met een sluitingstijd van uiterlijk 22.00 uur voor deze locatie.
- Hulsterpad 31 Nieuwleusen: Op de verbeelding zijn de gronden ten noorden van Hulsterpad 31 bestemd als Groen en Tuin.
- Burg. Van der Grondenstraat 61 Nieuwleusen: Op de verbeelding zijn de gronden ten oosten van perceel 61 gewijzigd van Verkeer in Wonen. De gronden aan de noordkant zijn gewijzigd van Verkeer in tuin.
- Westerbouwlanden: De definitieve versie van het beeldkwaliteitsplan (vastgesteld juni 2023) is toegevoegd.
- Grenscorrectie buitengebied: Er is een grenscorrectie bestemmingsplan kernen/buitengebied en verwerken geweest i.v.m. Natuurboerderij Nieuwleusen.
- Bouwhuisweg 46: Het bouwvlak is vergroot ten behoeve van de achtererf.
- Oosterveen 27: De aanduiding horeca categorie 1 is op bestemmingsvlak wonen aangebracht.
- Burg. Backxlaan 327: De horeca is gewijzigd naar categorie 3.
- Den Hulst 180: De aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' is opgenomen op hele bestemming.
- Smeule: Legaliseren tuin die in gebruik is als bedrijfsterrein.
- Rollecate 49: Milieucategorie 2 gewijzigd in 3.1.
- Kalkovenweg 14 Nieuwleusen: Ter plaatse van de antennemast is de bestemming gewijzigd naar 'Bedrijf - Nutsvoorziening met de aanduiding 'antennemast'.
- Tussen de Grift 15 en 17: Er is een inrit aangelegd. Deze is aangeduid als 'ontsluiting'.
- Oosterveen 2-26, Burg. Backxlaan 18-28, Weth. Prinsstraat 1-23: De ontbrekende bestemming 'Tuin' is toegevoegd op de verbeelding.

- Molenpad 2, Oosterveen 35 en Oosteinde 52: Zoekgebied opgenomen voor agrarisch bedrijf b (andere wijze van bestemmen).
- Burg. Backxlaan 210: De aanduiding 'bedrijfswooning' is toegevoegd.
- Burg. Backxlaan 204: De aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' is toegevoegd.
- Oosteinde 35: De aanduiding 'bedrijfswooning' is toegevoegd.

### **Lemelerveld**

- Waterinkweg 41 t/m 41d / Erve Hoogenboom 1 t/m 5: Dit gebied is aangepast naar voorbeeld van het 1e verzamelplan Kernen en de verleende vergunning uit 2021. Zie paragraaf ook 4.3. De bestemming 'verkeer' aan de westzijde is niet opgenomen i.v.m. Chw bestemmingsplan Waterinkweg. Aan de noordzijde zijn de percelen 2939, 2938 en 2947 bij het plangebied getrokken en hebben de bestemming 'Wonen' gekregen.
- Parallelweg 20: Het bouwvlak is in overeenstemming gebracht met de bedrijfsgebouwen.
- Constructieweg 3: Het bouwvlak is aangepast.
- Kroonplein 26: De aanduiding horeca categorie 1 is toegevoegd.
- Verbindingsweg 1D: scouting, inclusief incidenteel nachtverblijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - scouting'.
- Nijverheidsstraat 73: bestemmingsvlak woonbestemming is aangepast.

### **Algemeen**

- Begrip 'Wonen' aangepast ter voorkoming van kamerverhuur. Ook het begrip kamerverhuur en huishouden toegevoegd.
- Per 1 januari 2019 geldt dat aanvragen van omgevingsvergunningen voor nieuwe overheidsgebouwen moeten voldoen aan BENG-eisen. Het begrip EPC is vervallen en begrip BENG is toegevoegd. In de algemene afwijkingsregels is een regeling opgenomen.
- De definitie voor berekenen inhoud is aangepast in de Wijze van meten.
- Het begrip kangoeroewoning is geschrapt. Het begrip inwoning en de regeling voor inwoning zijn opgenomen in de definities c.q. algemene afwijkingsregeling.
- De regeling voor parkeren is aangepast conform 7e verzamelplan buitengebied.
- De bouwregels in de woonbestemming zijn aangepast, in die zin dat dakhelling zijn uitgezonderd qua dakhelling en goothoogte.
- In lid 10.4.1 onder c was een verkeerde verwijzing opgenomen. Dit moet zijn 10.2.1 sub c.
- De beleidsregels voor kleinschalige energieopwekking en eigen gebruik (windmolens en zonnepanelen) zijn verwerkt in het bestemmingsplan (waren al verwerkt in 7e verzamelplan buitengebied). Toegevoegd zijn de definities van 'inrichtingsplan' en 'kleine windmolen'.
- Het begrip 'erker' in de definities is aangepast.
- De regeling voor de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in de woonbestemmingen is aangepast.
- In de algemene bouwregels en de algemene afwijkingsregels is een regeling voor laadpalen opgenomen.
- In de bestemming Wonen (artikel 28) is in lid 28.2.1 lid m het woordje goothoogte gewijzigd in dakhelling.
- In de bestemming Verkeer en Centrum is in de bestemmingsomschrijving toegevoegd warenmarkten en terrassen.
- In de bestemming Centrum is in lid 1 sub k aangevuld met: ter plaatse van de aanduiding 'sport' tevens clubaccommodatie voor een binnensportvereniging met daaraan ondergeschikte horeca.
- In de bestemming Wonen - Woongebouw is in lid 1 toegevoegd: met de daarbij behorende maatschappelijke voorzieningen.
- In de bestemming Cultuur en ontspanning is in de wijzigingsbevoegdheid de datum aangepast naar 1 januari 2024.
- In de woonbestemmingen zijn de bouwregels voor de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken gelijkgetrokken.

- In de Algemene bouwregels (artikel 52.4) is opgenomen dat het bouwen van kleinschalige windturbines voor het opwekken van windenergie voor eigen gebruik uitsluitend is toegestaan in de bestemming Sport.
- Het begrip 'Achtererfgebied' is toegevoegd.
- Het begrip 'Bijbehorend bouwwerk' is aangepast.
- Het begrip 'Agrarisch bedrijf' is aangepast.
- De bestemming 'Agrarisch' is aangepast. Hierbij is aangesloten bij deze bestemming in het buitengebied.
- In de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' zijn in de 'Specifieke gebruiksregels' in sub a en b de woorden 'of laten gebruiken' toegevoegd.
- In de bestemming 'Bedrijf' zijn in de bestemmingsomschrijving onder a de woorden 'categorieën 1 en 2' vervangen door 'categorieën A en B'.
- In de bestemming 'Wonen', 'Wonen - 1', 'Wonen - 5', 'Wonen - Woongebouw', 'Wonen - Woonwagenstandplaats' en 'Leiding - Gas' zijn in de 'Specifieke gebruiksregels' onder 'Strijdig gebruik' de woorden 'of laten gebruiken' toegevoegd.
- In de bestemming 'Waarde - Archeologie - 1' zijn twee uitzonderingen op het verbod toegevoegd in sub f en g.
- In de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' is in de bepalingen over de oppervlaktevrijstelling het woordje 'en' toegevoegd. Daarmee is geregeld dat er sprake moet zijn van én een bepaalde oppervlakte én een bepaalde diepte, wil er sprake zijn van een onderzoeksvrijstelling.
- In de bestemming 'Centrum' is in de bestemmingsomschrijving de zin 'kleinschalige bedrijfsactiviteiten als genoemd in de categorie 1 en 2 van 'Staat van Bedrijfsactiviteiten Functiemenging' gewijzigd in: 'kleinschalige bedrijfsactiviteiten als genoemd in de categorie A en B van 'Staat van Bedrijfsactiviteiten Functiemenging'.
- In de bestemming 'Horeca' is in de bouwregels onder a het woord 'oppervlakte' gewijzigd naar 'inhoud'.
- In de bestemming 'Sport' is in de specifieke gebruiksregels een verbod opgenomen voor de aanleg van padelbanen en het gebruik van de gronden voor padel, met uitzondering van het bestaande gebruik (Haersolteweg 16) en het gebruik van indoor padelbanen.
- In artikel 1 (Begrippen) is padel uitgesloten in de definitie van 'extensieve recreatie', 'cultuur en ontspanning' en 'maatschappelijke voorzieningen'.
- De regels over bijbehorende bouwwerken zijn aangepast in de bestemming 'Wonen'.
- In de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen Tuin en Wonen toegevoegd: 'met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Nieuwlanden II', tevens zijn bestemd: wegen, parkeer- en groenvoorzieningen.'
- In de bestemmingen 'Archeologie - 5' en 'Archeologie - 6' zijn twee uitzonderingen op de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden toegevoegd. In de andere archeologiebestemmingen waren deze uitzonderingsgronden al opgenomen. Zie 43.3.2 sub f en g en 44.3.2 sub f en g.



## Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

### 5.1 Algemeen

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

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

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

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

#### 5.1.1 Hoofdstuk 1. Inleidende regels

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

#### 5.1.2 Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels

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

- a. een bestemmingsomschrijving en
- b. bouwregels

Daarnaast is bij verscheidene bestemmingen opgenomen:

- c. een afwijkingsmogelijkheid en/of
- d. 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. Afwijkingsmogelijkheid

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 bestemmingsplan.

### **5.1.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels**

Dit hoofdstuk bevat regels die in hun algemeenheid voor het gehele 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 bestemmingsplan. Het betreft met name algemene bouw-, gebruiks-, afwijkings- en wijzigingsregels die de mogelijkheid om duurzame maatregelen te treffen vergroten.

### **5.1.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

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

## **5.2 Nadere toelichting op de regels**

Voor zover nodig worden regels en bestemmingen van een toelichting voorzien. Niet alle regels worden daarom toegelicht.

### **5.2.1 Agrarisch met waarden - Landschap**

Deze bestemming heeft betrekking op de gronden die van belang zijn voor het behoud, de bescherming en/of herstel van de landschappelijke en natuur(wetenschappelijke) waarde, zoals deze tot uitdrukking komt in de voorkomende landschapselementen, afzonderlijk en als samenhangend onderdeel van de (oorspronkelijke) verkavelingsstructuur en openheid.

Binnen deze bestemming zijn er ook gebruiksmogelijkheden voor agrarisch bedrijfsvoering, natuurbeheer, extensieve recreatie en het weiden van vee.

Dit bestemmingsplan is gericht op de kernen van de gemeente Dalfsen. Deze bestemming is dan ook te vinden aan de randen van Dalfsen en Nieuwleusen.

### **5.2.2 Bedrijf**

Deze bestemming heeft betrekking op de gronden die gebruikt mogen worden voor het voeren van een bedrijf. Binnen deze bestemming gaat het om bedrijven van de categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten Functiemenging. Deze bestemming ligt verspreid over het gehele plangebied.

Daar waar aangegeven is een bedrijfswoning toegestaan.

### **5.2.3 Bedrijf - 1**

Deze bestemming heeft betrekking op de gronden aan Den Hulst 56-58 in Nieuwleusen. Hiervoor was een apart postzegelplan opgesteld. Het is toegestaan om op deze gronden bedrijfsactiviteiten van categorie 1 en 2 van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerreinen' uit te voeren.

Deze bestemming kent verschillende aanduidingen voor een bedrijfswoning, een parkeerterrein en een terras.

#### **5.2.4 Bedrijf - 2**

Deze bestemming heeft betrekking op tankstations. Op deze locaties is het toegestaan motorbrandstoffen te verkopen met lpg.

Deze bestemming is verdeeld over een paar locaties in Dalfsen, Nieuwleusen en Lemelerveld.

#### **5.2.5 Bedrijf - Nutsvoorziening**

Deze bestemming heeft betrekking op gronden voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten voor het openbaar nut zoals transformatoren, gasvoorzieningen en andere nutsvoorzieningen.

Deze bestemming is aanwezig in alle kernen in de gemeente Dalfsen.

#### **5.2.6 Centrum en Detailhandel**

De gronden zijn bestemd voor detailhandel en wonen op de verdieping(en). Bedoeld is dat wonen uitsluitend boven is toegestaan, behalve voor zover aangeduid, in welk geval ook op de begane grond mag worden gewoond. De verdiepingen mogen naar keuze worden gebruikt voor wonen of detailhandel. De woningen hoeven geen bedrijfswoningen te zijn.

Ter plaatse van de Burg. Backxlaan 2 in Dalfsen zijn woongebouwen toegestaan. Het maximum aantal wooneenheden is aangegeven.

Een supermarkt is alleen toegestaan waar dat is aangeduid.

De gronden zijn ook bestemd voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

#### **5.2.7 Centrum - Waterfront**

Binnen de bestemming vallen de gebruikelijke, in een centrum van een kern aanwezige functies, zoals onder andere winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en dergelijke. De locatie voor het realiseren van een supermarkt is specifiek aangeduid. Elders in het gebied is het realiseren van een supermarkt niet toegestaan. Aan de zijde van de Molenstraat wordt wonen vanaf de begane grond mogelijk door een Strook met de bestemming Woongebied met aansluitend een strook met de aanduiding wonen binnen Centrum.

Vanaf de eerste verdieping kunnen woningen worden gebouwd, met dien verstande dat het totale aantal binnen de bestemming Centrum en Woongebied niet meer mag zijn dan 76. Binnen deze bestemming kunnen echter ook zorgwoningen worden gerealiseerd, waarbij voor de bepaling van het aantal woningen geldt dat 2 zorgwoningen voor 1 woning tellen.

De toegestane goot- en bouwhoogte is aangeduid en in de regels is aangegeven dat deze hoogten niet gelden voor (ook in het beeldkwaliteitsplan gepresenteerde) stedenbouwkundige accenten als torenspitsen en tuitgevels.

#### **5.2.8 De maatschappelijke bestemmingen**

Deze bestemming heeft betrekking op gronden die gebruikt mogen worden voor maatschappelijke doeleinden.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - natuurboerderij' is een natuurboerderij toegestaan. Hiervoor was een postzegelplan opgesteld.

Voor begraafplaatsen geldt de bestemming 'Maatschappelijk - Begraafplaats'.

#### **5.2.9 De recreatiebestemmingen**

Dit bestemmingsplan heeft meerdere bestemmingen voor recreatie.

Binnen Recreatie is het toegestaan onder ander de gronden te gebruiken voor recreatief nachtverblijf, dagrecreatie, workshops en lezingen en expositieruimtes. Dit gebied kent een paar aanduidingen. Ter plaatse van de aanduiding 'erf' is een binnenerf met een theetuin en er is een openbaar toegankelijke beeldentuin ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - beeldentuin'. De bestemming recreatie ligt in het noorden van Dalfsen.

De bestemming Recreatie - Evenemententerrein ligt in het noorden van Oudleusen. Het is toegestaan dit terrein 12 keer per jaar te gebruiken voor evenementen van een bepaalde omvang wat bezoekersaantallen betreft.

De bestemming Recreatie - Passantenhaven ligt in het zuiden van Dalfsen. Deze bestemming is bedoelt voor de passantenhaven en bijbehorende bebouwing en functies. Deze bestemming kent onder andere regels voor het aantal ligplaatsen en de maximale wateroppervlakte.

### **5.2.10 De woonbestemmingen**

Het plan kent diverse woonbestemmingen. Dit heeft te maken met de vigerende regelingen. De bestemming Wonen is de woonbestemming die geldt voor grote delen van de kernen. De bestemming Wonen - 1 is gebaseerd op de bestemming van het gebied Slingerlaantje. De bestemming Wonen - 2 is gebaseerd op het Buitengebied. Deze bestemming kent bijvoorbeeld geen bouwvlak, maar een verplichte afstand tot de as van de weg. Bovendien is het bouwvolume, anders dan bij de andere bestemmingen, geregeld met een inhoudsmaat. De bestemming Wonen - 3 is overgenomen uit de 14e herziening bestemmingsplan Lemelerveld 2006, de Koppeling. Hiervoor geldt dat voldaan moet worden aan het voor die locatie opgestelde Beeldkwaliteit- en inrichtingsplan De Koppeling.

De bestemmingen Wonen – 4 en 5 zijn gebaseerd op Oosterdalfsen zuid. Het bestemmingsplan Oosterdalfsen zuid kende twee soorten bestemmingen voor wonen. Deze zijn meegenomen in de actualisatie als aparte bestemmingen. Wonen - 6 is gebaseerd de woonbestemming in 'Chw bestemmingsplan De Koele II'.

De woningen mogen worden gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep. Hiervoor is een definitie gegeven. In de algemene gebruiksregels is opgenomen dat woningen mogen worden gebruikt voor internetdetailhandel. Hiervoor is ook een definitie gegeven. Er mag geen sprake zijn van de opslag van goederen, het afhalen van goederen, verkoop aan huis, een showroom aan huis of reclameuitingen.

De 'Bouwaanduiding- specifieke bouwaanduiding uitgesloten - voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken uitgesloten' is onderdeel van de bestemming wonen. Deze aanduiding bestaat zodat de mogelijkheid om een woonfunctie toe te kennen aan bijgebouwen niet zal leiden tot een onaanvaardbare beperking van de exploitatiemogelijkheden van het hotel-restaurant aan de Haersolteweg 5 in Dalfsen.

### **5.2.11 Groen**

Deze bestemming heeft betrekking op gronden voor groenvoorzieningen, fiets- en voetpaden, speel en nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water, vijvers, steigers en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Naast deze hoofdactiviteiten kent de bestemming groen ook meerdere aanduidingen. Ter plaatse van de toepasbare aanduiding is het onder andere toegestaan een steilrand, extensieve recreatie, dagrecreatie, een parkeergarage, een ijsbaan, een houtsingel, een speelterrein of een geluidswal te hebben.

De bestemming Groen komt overal in het bestemmingsplan voor.

### **5.2.12 Verkeer**

De bestemming 'Verkeer' geldt voor wegen, fiets- en voetpaden. Naast de infrastructurele en ondergeschikte activiteiten bestaat ook de mogelijkheid voor de realisatie van een laad- en losvoorziening ter plaatse van de Beltestraat.

Binnen de bestemming 'Verkeer' bestaan verschillende aanduidingen die specifieke activiteiten toelaten.

### **5.2.13 Waarde archeologie**

De gronden die de dubbelbestemming 'archeologie' hebben gekregen, zijn behalve bestemd voor de geldende bestemming ook bestemd voor het beschermen van de archeologische waarden van de gronden.

Deze dubbelbestemming is opgedeeld in meerdere categorieën. Iedere categorie kent zijn eigen waarde. De dubbelbestemmingen sluiten aan bij het gemeentelijke archeologiebeleid. Een verdere toelichting staat in paragraaf 3.2.

### **5.2.14 Waterstaat**

De gronden die de dubbelbestemming 'Waterstaat' hebben gekregen, zijn behalve bestemd voor de geldende bestemming ook bestemd voor de berging van rivierwater ten tijde van hoge waterstanden (winterbed), de aanleg, het onderhoud en de verbetering van de (hoofd)waterkering en de afvoer van oppervlaktewater en voor de waterhuishouding.

### **5.2.15 Water - Waterkering**

De kade in het plangebied betreft een van rijkswege aangewezen primaire waterkering en is daarom als enkelbestemming in het plan aangeduid.

### **5.2.16 Anti-dubbelregel**

Deze bepaling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze zou zich kunnen voordoen indien een deel van een bouwperceel dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken wederom bij een dergelijke berekening, doch nu ten behoeve van een ander bouwperceel wordt betrokken.

### **5.2.17 Algemene aanduidingsregels**

In dit artikel worden de aanduidingen opgenomen die voor meerdere bestemmingen gelden. Over een deel van het gebied ligt een molenbiotop. Binnen dit gebied is het niet toegestaan (nieuwe) hoog opgaande beplanting te planten. Samen met de opgenomen maximale bouwhoogtes binnen de bestemmingen in het plangebied wordt hiermee het huidige aantal draaiuren van de Westermolen gewaarborgd.

### **5.2.18 Algemene afwijkingsregels**

In dit artikel is een aantal regels opgenomen, om het mogelijk te maken dat het plan op ondergeschikte punten wordt aangepast. Omdat een en ander zich niet beperkt tot één bestemming maar bij diverse bestemmingen gewenst of noodzakelijk kan blijken, zijn deze regels in beginsel op alle bestemmingen van toepassing.

Het verlenen van een omgevingsvergunning mag geen automatisme zijn. Het bevoegd gezag zal het verlenen van die vergunning zorgvuldig moeten afwegen en motiveren.

In de afwijkingsregels zijn diverse mogelijkheden voor het verlenen van omgevingsvergunning met ruimere mogelijkheden voor gebruik en bouw opgenomen in geval dit tot verdere verduurzaming van de leefomgeving kan leiden. Hieronder vallen extra isolatiemaatregelen maar

ook bijvoorbeeld het opnemen van kangoeroewoningen in een bedrijfswoning. Het begrip kangoeroewoning is met een breed geformuleerde definitie opgenomen in artikel 1 van het plan.

#### **5.2.19 Overgangsregels**

Voor de redactie van het overgangsrecht geldt het Besluit ruimtelijke ordening.

Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van dit bestemmingsplan is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing wordt mogelijk gemaakt.

Het gebruik van gronden en opstallen dat in strijd is met dit bestemmingsplan op het tijdstip van inwerkingtreding, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is verboden, indien de afwijking van het plan wordt vergroot.

Indien het strijdig gebruik, 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.

## **Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid**

Conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient een onderzoek te worden verricht naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Aangezien het voorliggende bestemmingsplan een actualiserend bestemmingsplan is en er geen sprake is van een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening), hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld. Dit bestemmingsplan brengt voor de gemeente alleen de plankosten met zich mee. Hiervoor zijn in de begroting gelden gereserveerd. De economische uitvoerbaarheid is daarmee verzekerd.

## Hoofdstuk 7    Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet in het kader van het overleg als bedoeld in art. 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overleg worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Het voorontwerpbestemmingsplan "Chw Kernen gemeente Dalfsen 2022" is aan de daartoe aangewezen instanties toegezonden en ter inzage gelegd.

De instanties hebben geen opmerkingen op het plan.

Er zijn 4 inspraakreacties ingekomen. Het bestemmingsplan is daarop niet aangepast. De Nota van inspraak staat in Bijlage 1 Nota van Inspraak.

### Ter inzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Chw Kernen gemeente Dalfsen 2022' heeft van 30 december 2023 tot en met 9 februari 2024 voor een ieder ter inzage gelegen. In het kader van de kennisgeving ex artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan aan de daartoe aangewezen instanties digitaal toegezonden.

Binnen deze termijn zijn er 60 zienswijzen ingediend. Er is een nota zienswijzen opgesteld, waarin de zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien. Ook zijn hierin een aantal ambtshalve wijzigingen opgenomen. De nota is als Bijlage 2 Nota zienswijzen bij de toelichting gevoegd.