

**Ruimtelijke onderbouwing Haersolteweg 23,
Dalfsen**

Mei 2024

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en omschrijving plan

Aan de Haersolteweg 23 te Dalfsen ligt een sportcentrum met verschillende faciliteiten. Het plan is om ten oosten van het sportcentrum 7 tiny houses te realiseren. Het plangebied is ongeveer 2.692 m² groot en ligt op het kadastrale perceel Dalfsen – Q – 1415. In 2023 is een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van padelbanen op deze locatie. Deze vergunning is nog niet onherroepelijk. Op het perceel is het bestemmingsplan 'Recreatieterrein en recreatiewoningen gemeente Dalfsen' van toepassing. Het perceel heeft hierin de bestemming 'Sport'. Ten zuiden van het plangebied worden nieuwe woningen gebouwd. Vanwege de hoge geluidsproductie van padelbanen, wordt deze functie als minder geschikt beschouwd in de omgeving. Daarom is medewerking verleend aan het omzetten van het plangebied naar een woonfunctie en heeft het college besloten in principe mee te werken aan het realiseren van 7 tiny houses op deze locatie. Dit deel van het plangebied moet daarom de bestemming 'Wonen' krijgen. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van de aanvraag omgevingsvergunning uitgebreide procedure.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Haersolteweg 23 te Dalfsen. Het plangebied is momenteel in gebruik als grasveld, zoals te zien is in figuur 1.1. Ten zuiden van het plangebied ligt de kern van Dalfsen. Ten noorden liggen agrarische percelen en enkele bossen, zoals te zien is in figuur 1.2. Het plangebied ligt op het kadastrale perceel Dalfsen – Q – 1415.



Figuur 1.1: Afbakening plangebied, plangebied rood omlijnd (bron: Pdok-Viewer)



Figuur 1.2: Ligging plangebied, plangebied gemarkeerd met rode ster (bron: Pdok-Viewer)

1.3 Geldende planologische situatie

Het plangebied aan de Haersolteweg 23 valt binnen het bestemmingsplan 'Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen, vastgesteld op 9 januari 2014. Hierop kent het plangebied de enkelbestemming 'Sport'.



Figuur 1.3: Kaartuitsnede plankaart bestemmingsplan 'Chw Bestemmingsplan recreatieterreinen en recreatiewoningen Actualisering 2023' (bron: De Omgevingswet)

Via een omgevingsvergunning uitgebreide procedure is het mogelijk om van het bestemmingsplan af te wijken als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motiveren van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. In deze ruimtelijke onderbouwing komen alle relevante aspecten vanuit de ruimtelijke ordening aan de orde. Deze ruimtelijke

onderbouwing toont aan dat het project in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 vormt een overzicht van het relevante beleidskader op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. De ruimtelijke- en milieukundige onderzoeken die ten grondslag liggen aan het plan zijn in Hoofdstuk 3 toegelicht. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van het plan en de toekomstige situatie. Hierbij is ingegaan op de huidige ruimtelijke en functionele kenmerken van het plangebied. In hoofdstuk 5 wordt de maatschappelijke- en economische haalbaarheid van het plan toegelicht.

Hoofdstuk 2 **Beleidskaders**

2.1 **Algemeen**

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid dat betrekking heeft op het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling beschreven. Het wordt benaderd vanuit het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Het voorgenomen plan wordt getoetst aan dit beschreven beleid.

2.2 **Rijksbeleid**

2.2.1 **Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld en vervangt de vervallen Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is één van de instrumenten van het nieuwe stelsel voor omgevingsrecht. NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

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

2. Duurzaam Economisch groeipotentieel

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

3. Sterke en gezonde steden en regio's

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

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

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

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

Toets aan initiatief

In dit geval is sprake van een kleinschalige ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit plan opgenomen ontwikkelingen.

2.2.2 Ladder voor duurzame ontwikkeling

In de SVIR (voorganger NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 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, als 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.
- Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

In artikel 1.1.1 van het Bro is omschreven wat verstaan wordt onder een stedelijke ontwikkeling. Volgens dit artikel betreft een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Onder deze andere stedelijke voorzieningen vallen volgens het ministerie van Infrastructuur & Milieu (IenM) onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, bestuur, cultuur, indoorsport en Leisure.

Toets van het initiatief aan de uitgangspunten van het Rijksbeleid

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de NOVI. Wat de "Ladder voor duurzame verstedelijking" betreft is een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van belang. Hierin is uitgesproken dat met de realisatie van 11 woningen niet wordt voorzien in een woningbouwlocatie of andere stedelijk ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (ABRS 16 september 2015, 201501297/1/R4). Per saldo ziet dit bestemmingsplan in het toevoegen van zeven extra woningen. Gelet op de hiervoor genoemde uitspraak van de Afdeling, is in dit geval dan ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

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

Conclusie

Deze stedelijke ontwikkeling (realisatie 7 tiny houses) is met de bovenstaande motivatie passend binnen het Rijksbeleid.

2.3 Water

2.3.1 Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW), is een Europese richtlijn. Deze richtlijn is bedoeld om de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in Europa op goed niveau te houden en te krijgen. Het doel is om in 2015 een goede ecologische en chemische toestand voor alle oppervlaktewateren te hebben en een goede chemische en kwantitatieve toestand voor alle grondwateren. Voor grondwater betekent dit onder meer dat er geen directe lozingen mogen plaatsvinden en de toename van chemische verontreiniging moet worden voorkomen. Het grondgebied van de gemeente Dalfsen behoort tot het stroomgebied van de Rijn, deelgebied Rijn-Oost. Voor dit deelgebied is in 2009 het stroomgebiedsbeheerplan vastgesteld.

2.3.2 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.

2.3.3 Waterbeleid 21^e eeuw

Met het Waterbeleid 21^e 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 21^e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd, te weten de tritsen:

- Vasthouden, bergen en afvoeren;
- Schoonhouden, scheiden en zuiveren.

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

In de waterparagraaf (zie paragraaf 3.11 Water) wordt ingegaan op de wateraspecten.

2.4 Natuur

2.4.1 Vogel- en Habitatrichtlijn

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

2.4.2 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.

Gebiedsbescherming

Met het onderdeel gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming (Wnb) worden waardevolle, kwetsbare Natura 2000-gebieden beschermd. Hiermee voldoet de provincie aan internationale verdragen en de Europese regelgeving voor de beschermde natuurgebieden en beschermde soorten planten en dieren in die gebieden. De provincie Overijssel kent 25 Natura 2000-gebieden. Voor ontwikkelingen in de gemeente Dalfsen wordt rekening gehouden met het Vecht- en Beneden-Reggegebied, Uiterwaarde Zwarte Water en Vecht en de Olde Maten & Veerslootslanden', zie paragraaf 3.5 voor verdere uitwerking.

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

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

- Geluidsbelasting;
- Wijziging van grondwaterstanden of -stromen;
- Opzetten peil of peilverlagingen;
- Aanzuigende werking verkeer;
- Uitstoot van schadelijke stoffen;
- Lichthinder of versnippering van gebied.

Soortenbescherming

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

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

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

2.4.3 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het Natuurnetwerk Nederland liggen de volgende natuurgebieden:

- Bestaande natuurgebieden,
- Waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur wordt aangelegd;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000 -gebieden.

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

Paragraaf 3.5 Ecologie gaat in op de voor het plangebied relevante natuuraspecten.

2.5 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie en bijbehorende omgevingsverordening Overijssel.

2.5.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofddambitie van de Omgevingsvisie is

een toekomst vaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

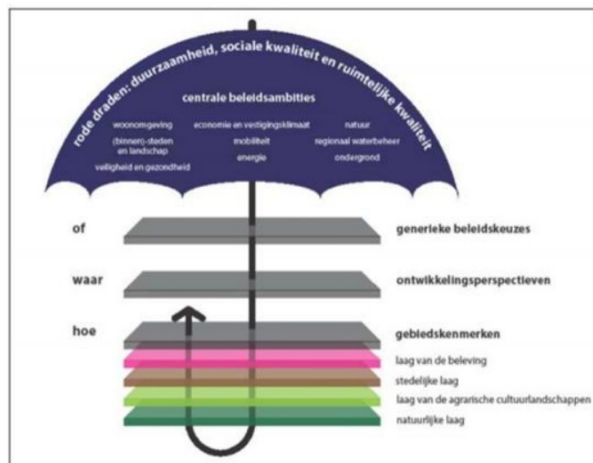
- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

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

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

2.5.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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



Figuur 2.1 *Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (bron: Provincie Overijssel)*

Dit uitvoeringsmodel is gebaseerd op de volgende drie niveaus:

- Generieke beleidskeuzes
- Ontwikkelingsperspectieven
- Gebiedskenmerken

De drie hierboven genoemde begrippen worden hieronder toegelicht.

1. 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.

2. Ontwikkelingsperspectieven

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

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

3. Gebiedskenmerken

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

Toets aan initiatief

1. Generieke beleidskeuzes

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

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

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

1. Integraliteit

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

Toets aan initiatief

Voor dit initiatief is een integrale afweging gemaakt waarbij beleid, ruimtelijke kwaliteit, omgeving en behoefte meewegen. Dit vertaalt zich in deze ruimtelijke onderbouwing. Vanwege de hoge geluidsproductie van padelbanen, wordt deze functie als minder geschikt beschouwd in de omgeving.

Er komen 7 tiny houses op het plangebied. De tiny houses zijn bedoeld voor permanente bewoning. Het plan sluit daarmee aan op de behoefte naar kleine en betaalbare woningen in de gemeente Dalfsen. Ook biedt het plangebied voldoende ruimte voor het opvangen van hemelwater, zoals te zien is in het waterparagraaf (zie 3.11). De kwaliteit waarmee de ontwikkeling wordt vormgegeven is afgestemd op de omgeving. In het geval van het initiatief zijn alle omwonenden geïnformeerd over het plan, tot nu toe heeft dat niet tot zwaarwegende bezwaren tegen het plan geleid. Deze factoren maken dat er sprake is van integraliteit.

2. Toekomstbestendigheid

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

Toets aan initiatief

Het realiseren van 7 tiny houses sluit aan op de toekomstbestendigheid van Dalfsen. De 7 tiny houses sluiten aan bij de vraag naar betaalbare woonoplossingen in de gemeente.

3. Concentratiebeleid

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

Toets aan initiatief

Dit initiatief betreft geen stedelijke ontwikkeling, het concentratiebeleid is hierdoor niet van toepassing.

4. Bovenregionale afstemming

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

Toets aan initiatief

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

5. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

Toets aan initiatief

In het plangebied worden 7 tiny houses gebouwd. De tiny houses worden geplaatst op palen, waardoor de tiny houses stevig staan. Hierdoor is de onderkant op gelijke hoogte met de grond. Onder de tiny houses wordt overtollig hemelwater opgevangen, ook worden infiltratiekrachten geplaatst. Hiermee wordt de grond op meerdere manieren tegelijk gebruikt.

De toegang tot de tiny houses zal plaatsvinden via de bestaande weg. Parkeren vindt plaats op het eigen terrein en op de bestaande parkeerplaats. Hierdoor gaat geen ruimte verloren aan parkeren en verkeer.

Ten zuiden van het plangebied zijn concrete plannen voor nieuwbouwwoningen. Vanwege de hoge geluidbelasting van padelbanen, is het niet wenselijk deze in het plangebied te realiseren. Zo ontstaat er meer ruimte voor andere ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied. Deze factoren maken dat er sprake is van zuinig- en zorgvuldig ruimtegebruik.

2. Ontwikkelperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Bij dit initiatief zijn de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van toepassing. In figuur 2.2. Is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Het plangebied is op de Ontwikkelperspectievenkaart aangemerkt als het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap (Waar)'.



Ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap
 Thema: gebiedsontwikkeling
 Gebiedsbegrenzing: indicatief

Figuur 2.2: Ontwikkelperspectievenkaart t.h.v. plangebied Haersolteweg te Dalfsen ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' (bron: Ruimtelijke Plannen)

Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap

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

- Zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
- Sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel;
- Continu en beleefbaar watersysteem.

Toets aan initiatief

Voor deze ontwikkeling wordt het plangebied omgezet naar de woonfunctie. Wateropvang vindt plaats op het eigen terrein, zoals besproken wordt in paragraaf 3.11. Daarnaast sluiten de tiny houses aan op de bestaande structuren van het naastgelegen recreatiepark. Hierdoor gaan de tiny houses op in de omgeving van het plangebied. Ook zijn omwonenden geïnformeerd over het plan. Uit deze aspecten kan geconcludeerd worden dat het voornemen in overeenstemming is met de ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectieven.

3. Gebiedskenmerken

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

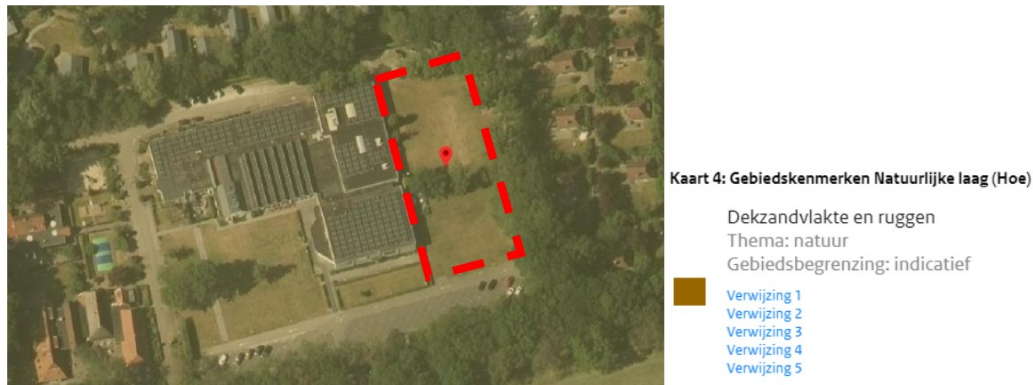
1. de natuurlijke laag
2. de stedelijke laag
3. de laag van de beleving
4. de laag van het agrarisch cultuurlandschap

Bij toetsing van het voornemen aan de gebiedskenmerken in vier lagen is van belang dat de locatie een al bestaande locatie betreft. Het plangebied ligt in het buitengebied. Hierom is de 'natuurlijke laag', de 'laag van de beleving' en de 'laag van het agrarisch cultuurlandschap' van toepassing. De stedelijke laag is niet van toepassing, omdat het geen stedelijke ontwikkeling is.

Natuurlijke laag

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

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'de natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Dekzandvlakte en Ruggen'. In figuur 2.3 is dat aangegeven.



Figuur 2.3: Haersolteweg 23 te Dalfsen natuurlijke laag- Dekzandvlakte en ruggen (bron: Ruimtelijke Plannen)

Dekzandvlakte en ruggen

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

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

Toets aan initiatief

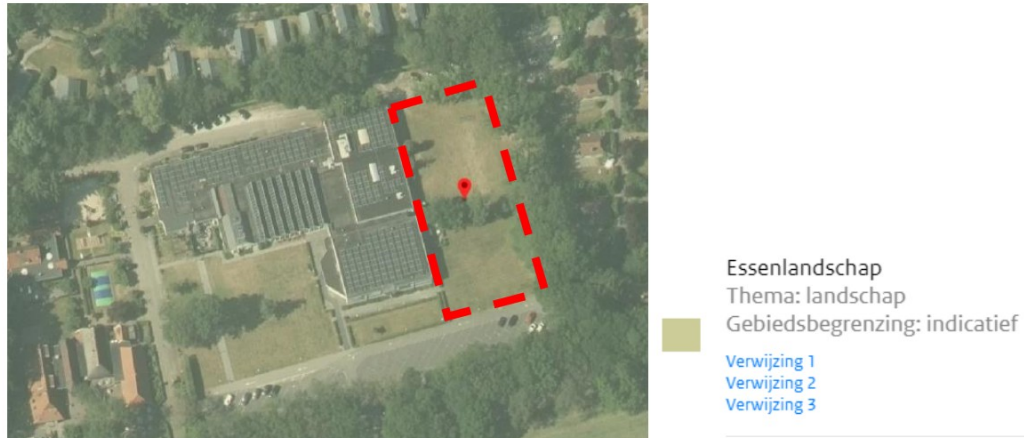
Dit plan voorziet in het realiseren van 7 tiny houses. Het water wordt op eigen terrein opgevangen. Dit wordt gedaan onder de tiny houses en doormiddel van infiltratiekrachten, zoals besproken wordt in het waterparagraaf 3.11. Van hoogteverschil is in het plangebied geen sprake. Deze factoren samen maakt dat het plangebied geen belemmering vormt voor de Natuurlijke laag.

Laag van agrarisch cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen

aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'de laag van het agrarisch-cultuurlandschap' aangeduid met de gebiedstype 'Essenlandschap', zoals te zien is in figuur 2.5.



Figuur 2.5: Plangebied laag van agrarisch cultuurlandschap – Essenlandschap
(bron: Ruimtelijke Plannen)

Essenlandschap

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, - voormalig - heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es (esdorpen en verspreide erven). Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwalen werden aangelegd. Als ontwikkelingen plaatsvinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijke raamwerk.

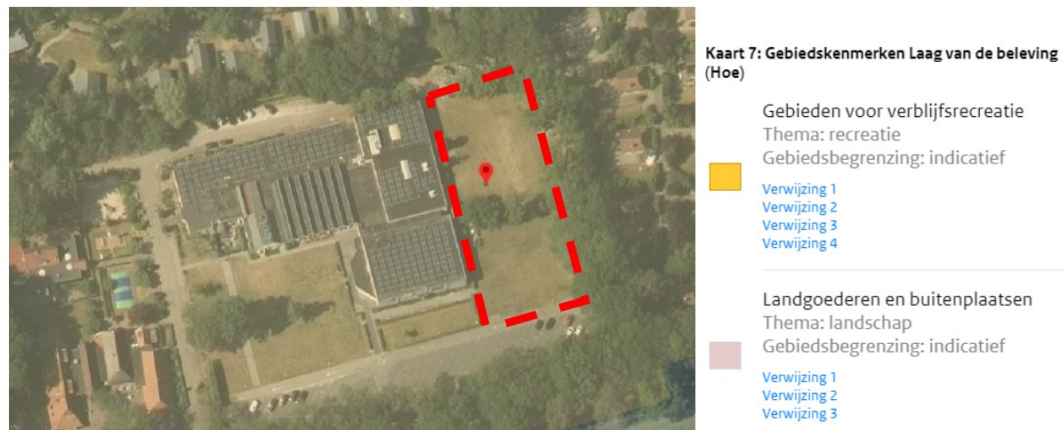
Toets aan initiatief

In het plangebied is nauwelijks meer sprake van het Essenlandschap. Dit komt doordat de omgeving van het plangebied bebouwd is. Ten westen ligt het sportcentrum. Ten noorden en oosten staan tiny houses en tenten. Ten zuiden van het plangebied ligt een parkeerplaats. Hierdoor is er geen sprake meer van het oorspronkelijke essenlandschap. Het realiseren van 7 tiny houses doet hierdoor geen afbreuk aan het essenlandschap.

Laag van de beleving

Met de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap' is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit voor dit initiatief nog niet compleet. De 'Laag van de beleving' is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt beleefbaar en veroorzaakt een belevenis. Dit belevenisaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid met 'Gebieden voor verblijfsreactie', en 'Landgoederen en buitenplaatsen'. In figuur 2.6 is dat weergegeven.



Figuur 2.6: Plangebied laag van de beleving – Gebieden voor verblijfsrecreatie en Landgoederen en buitenplaatsen (bron: Provincie Overijssel)

Gebieden voor verblijfsrecreatie

Campings, complexen van zomerhuizen/ vakantiewoningen liggen veelal in of gekoppeld aan aantrekkelijke natuurlijke landschappen en/of agrarische cultuur landschappen. Soms voegen deze voorzieningen kwaliteit toe, meestal liften ze mee op bestaande landschappelijke kwaliteiten. De kwaliteit van het omliggende landschap bepaalt vaak de aantrekkelijkheid van de voorziening. Vaak zijn deze terreinen opgezet op basis van een planmatig basisstramien met een sterk door eindgebruikers gekleurde invulling. Ook komen grootschalige bungalow parken voor met een veel uniformer bebouwingstype en plan opzet. Iedere gebruikersgroep heeft een eigen kwaliteitsprofiel met bijbehorende kwaliteit voorzieningen.

De ambitie is de verblijfsrecreatie sterker te verbinden met de kwaliteiten van de omgeving en onderdeel uit te laten maken van het hele recreatieve netwerk. Het aanbod wordt hierdoor specifieker en sterker verbonden met de Overijsselse kenmerken. Tegelijkertijd kan de kracht van de sector dan beter worden benut om de kwaliteit van de omgeving te versterken. Hergebruik van vrijkomende gebouwen en kwaliteitsverbetering van bestaande terreinen zijn belangrijke strategieën.

Landgoederen en buitenplaatsen

Op landschappelijk of strategisch interessante plekken liggen buitenplaatsen en landgoederen. Deze vertellen een herkenbaar verhaal over hun plek in het landschappelijk patroon en in de tijd waarin ze zijn gebouwd. Velen zijn opengesteld voor publiek en vervullen een belangrijke recreatieve rol.

De ambitie is het in stand houden en herstel van bestaande landgoederen. De groene raamwerken, de parkbossen, de tuinen, open ruimtes met solitaire bomen worden daarbij als deel van het culturele erfgoed beschouwd. Ze bieden ruimte voor nieuwe functionele toevoegingen, zoals recreatieve functies, publieke voorzieningen, eventueel woningen, als deze de kwaliteit versterken.

Natuurgericht beheer mag niet ten koste gaan van monumentaliteit en het behoud van het erfgoed. De richting is het behoud en herstel van het monumentale en historische karakter van bebouwing, tuinen, parken en het landschap.

Toets aan initiatief

In de omgeving van het plangebied liggen bossen, weilanden en woningen. Het plan is om op het plangebied 7 tiny houses te realiseren. De 7 tiny houses sluiten goed aan op de bestaande structuren van het aangrenzende recreatieterrein. Verder liggen in de omgeving van het plangebied geen landgoederen en buitenplaatsen. Deze factoren samen maakt dat het plan aansluit op het bestaande gebied voor verblijfsrecreatie. Daarnaast heeft het plan geen belemmerend effect op naastgelegen landgoederen en buitenplaatsen.

2.5.3 Omgevingsverordening

In de omgevingsverordening is opgenomen dat in de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit volgens, in overeenstemming met de geldende gebiedskenmerken. Deze gebiedskenmerken zijn opgenomen in de Catalogus Gebiedskenmerken. Voor onderliggend initiatief gelden de gebiedskenmerken zoals die in de vorige paragraaf zijn behandeld.

2.5.4 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat dit initiatief in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

2.6 Gemeentelijk beleid

2.6.1 Omgevingsvisie Dalfsen

In februari 2022 is de Omgevingsvisie Dalfsen vastgesteld. De Omgevingsvisie is een visie op hoofdlijnen voor de hele gemeente. Het doel van deze Omgevingsvisie is om een integraal beleidskader te krijgen voor wat de gemeente belangrijk vindt om te behouden, te versterken en te ontwikkelen. De Omgevingswet gaat uit van vertrouwen en ruimte voor eigen initiatief. In de visie is aangegeven wat de gemeente doet, maar ook wat inwoners, ondernemers, organisaties en andere partijen in de samenleving kunnen doen.

De Omgevingsvisie is één integraal, samenhangend strategisch plan over de fysieke leefomgeving. Het Programma kan worden gezien als een concrete uitwerking van de Omgevingsvisie. Programma's kunnen speciaal voor een (deel)gebied of een bepaald (milieu)thema worden gemaakt. Er zijn 4 gebiedstypen onderscheiden binnen de gemeente Dalfsen. In de Omgevingsvisie wordt 20 jaar vooruitgekeken, de focus ligt op 2040. Als relevante trends en ontwikkelingen zijn aangegeven:

- Druk op de woningvoorraad;

- Vergrijzing en ontgroening;
- Buitengebied bevindt zich in grote transitie;
- Klimaatverandering
- Energietransitie;
- Gezondheid.

De Omgevingsvisie gaat uit van een dynamisch systeem van plannen maken. Geen vastomlijnde plannen meer voor een vaste tijd. De cyclus start met de kaders en ambities in een Omgevingsvisie. Deze werken door in programma's en in het Omgevingsplan en uiteindelijk in de vergunningverlening. Door te evalueren, wordt besloten of doelen en ambities zijn gehaald. Waar nodig of gewenst, herziet de gemeente Dalfsen de visie om te kunnen bijsturen of aan te passen aan dan actuele vragen.

Binnen de Omgevingsvisie ligt het plangebied binnen het gebiedstype 'Variatie rond de Vecht'. Relevante waarden binnen het gebied 'Variatie rond de Vecht' zijn:

- Waarde Vecht en uiterwaarden;
- Verspreide loofbosjes,
- Microreliëf,
- Natuurlijke hoogteverschillen,
- Onverharde wegen,
- Vrijwel volledig open en onbebouwd,
- Verkaveling gebaseerd op richting rivier en hoogteligging,
- Dynamisch landschap met samenhang tussen rivier, uiterwaarden, dijken en oeverwallen,
- Steilranden,
- Tamelijk kleinschalig coulisselandschap met bos, landschapselementen en landbouwgronden,
- In de omgeving van de Vecht liggen een aantal recreatieve fiets- en wandelroutes,
- Rust, stilte en duisternis.

Voor de ontwikkeling van de 7 tiny houses, is ambitie 3 uit de Omgevingsvisie Dalfsen relevant.

Ambitie 3 – een eigentijds, aantrekkelijk en onderscheidend landelijk gebied

- Recreatieve ontwikkelingen zijn ondergeschikt aan landschappelijke en ecologische kwaliteiten. Alleen kleinschalige vormen van recreatie zijn toegestaan, passend binnen de ecologische en landschappelijke kwaliteiten.
- We beschermen landschappelijke en ecologische waarden en versterken waar mogelijk.
- We beschermen de cultuurhistorisch waardevolle elementen.
- We versterken de beleving en beleefbaarheid van de Vecht, passend binnen de aanwezige waarden.
- We koesteren de donkerte in de sterrenzone (het gebied vanaf uitkijkplaats de Stokte tot aan de gemeentegrens Ommen) en houden deze actief in stand.

Ontwikkelkaart

Het plangebied maakt onderdeel uit van het deelgebied Variatie rond de Vecht, zoals in de ontwikkelkaart opgenomen. In figuur 2.7 is dat zichtbaar, het plangebied ligt op de plek van de rode ster.



Figuur 2.7: Uitsnede ontwikkelkaart Omgevingsvisie ter hoogte van planlocatie (rode ster) (bron: gemeente Dalfsen)

Toets aan initiatief

In het plangebied worden 7 tiny houses gerealiseerd. Dit past bij de ambitie die de gemeente heeft voor het deelgebied 'Variatie rond de Vecht'. Door deze ontwikkeling gaan er geen belangrijke natuurwaarden verloren. Deze aspecten maken dat het plan voldoet aan de Omgevingsvisie Dalfsen.

2.6.2 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 trilling overlast zoveel mogelijk wordt beperkt.

Toets aan initiatief

De ontsluiting van de 7 tiny houses vindt plaats via de parkeerplaats van de Haersolteweg 23. Vanaf deze parkeerplaats rijdt het verkeer de Haersolteweg op. De toegangsweg naar de 7 tiny houses zal 3,5 meter breed zijn. Aan de oostkant van de weg blijft een halve meter vrij voordat de bestaande bomenrij

begint. Voor de aanleg van deze weg hoeven geen bomen te worden gekapt. Het laden en lossen van goederen voor de tiny houses met zware vrachtwagens gebeurt op de parkeerplaats. Vanaf daar kunnen de spullen met een steekwagen of trolley worden verplaatst, of voor zwaardere spullen kan een heftruck worden ingezet. Het verkeer van en naar de tiny houses op deze toegangsweg is minimaal, aangezien alleen de eigenaren van de tiny houses gebruik maken van dit pad. Bezoekers parkeren hun auto's op de parkeerplaats van Kontrast. Deze parkeerplaats heeft een goede ontsluiting naar de Haersolteweg, waardoor de breedte van de nieuwe toegangsweg naar de 7 tiny houses voldoende is.

Wanneer de typering van een woning niet is omschreven in de Kadernota Parkeernormen van de gemeente Dalfsen 2020, mag worden uitgegaan van de dichtstbijzijnde functie. De Kadernota parkeernormen kent geen typering voor 'tiny house', daarom gaan we uit van 0,7 parkeerplaatsen per kleine éénpersoonswoning buiten de bebouwde kom, inclusief 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers. Eén parkeerplaats op eigen terrein is al voldoende. Het werd aanbevolen om een doorsteek te maken naar de grote parkeerplaats bij Kontrast voor bezoekers. Volgens het plan vindt de ontsluiting van de 7 tiny houses direct via de parkeerplaats plaats. Hierdoor voldoet het plan aan de parkeerbehoefte: één parkeerplaats direct naast de tiny houses en gebruik van de parkeerplaatsen bij Kontrast voor bezoekers. Dit valt ruimschoots binnen de normen en is haalbaar. Hiermee voldoet het plan aan het gemeentelijk verkeer- en vervoersplan 2016-2026.

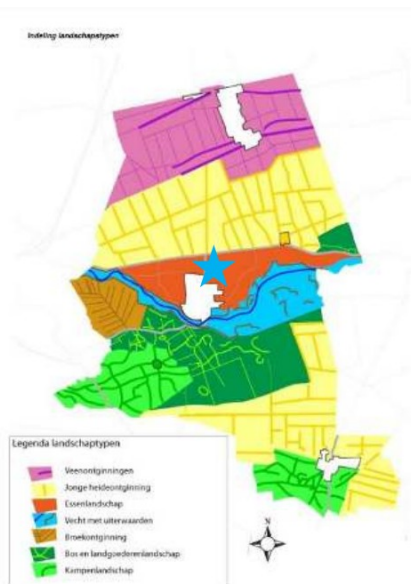
Bij elke tiny house wordt een buitenberging geplaatst van 3 bij 3 meter, die gebruikt kan worden voor het stallen van fietsen. Naast elke buitenberging wordt een halfverhard stuk aangelegd, waar ook fietsen kunnen worden gestald.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggend initiatief in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

2.6.3 Landschapontwikkelingsplan

Het Landschapontwikkelingsplan (LOP) is een gemeente dekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. Het plangebied ligt in het landschap van de essen, zoals te zien is in figuur 2.8.



Figuur 2.8: Uitsnede landschapsonwikkelingsplan (LOP) (plangebied gemarkeerd met blauwe ster) (Bron: gemeente Dalfsen)

Essenlandschap

Het perceel ligt in het essenlandschap. De afwisseling en rijkdom aan landschapselementen en cultuurhistorische elementen is in dit landschapstype groot en kenmerkend.

Bij ontwikkelingen gelden de volgende uitgangspunten:

- Het versterken van steilranden met beplanting;
- het aanleggen van erfbepanting met eik, beuk, es, linde en kastanje;
- het uitbreiden van wegbeplanting en houtwallen tot een samenhangende structuur;
- Aanleg of herstel van Kerkepaden en boerenlandpaden als ommetje om Dalfsen of Oudleusen vergroot de mogelijkheden voor beleving van dit landschap door bewoners;
- Karakteristieke en historische bebouwing moet gekoesterd worden zoals boerderijen, bakhuisjes, authentieke kapschuren, hooimijten en dergelijke. Aandacht voor herstel;
- In dit deelgebied zullen nieuwe locaties voor waterberging vlakvormig moeten zijn, gekoppeld aan structuur van het landschap.

Toets aan initiatief

In dit plan worden 7 tiny houses gerealiseerd. De tiny houses passen in de bestaande structuren van het aangrenzende recreatiepark. Daarnaast bevinden zich geen karakteristieke en historische bebouwing in de nabijheid van het plangebied. Het water wordt opgevangen onder de tiny houses en in de kratten. Deze aspecten maken dat het initiatief aansluit bij het landschapsonwikkelingsplan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

2.7 Conclusie

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

Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten

3.1 Onderzoeken

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

3.2 Archeologie & cultuurhistorie

3.2.1 Archeologie

Beleidskader

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

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

Gemeentelijk beleid

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

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

Analyse

De planlocatie valt in een Archeologisch Waardevol verwachtingsgebied (AWV) categorie 4. Bij waarde 4 geldt dat wanneer er dieper dan 30 centimeter of op een groter oppervlakte dan 2.500 m² in de gronden wordt geroerd, er een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Chalets:

In dit plan worden 7 chalets gebouwd op palen die in de grond worden gedraaid, de zogenaamde schroefpalen. Onder elke chalet worden 10 van deze palen geplaatst, elke paal heeft een diameter van 10 centimeter. Volgens een rapportage van de Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed (Bijlage 9 Archeologie en versterking door bodembewerkingen) betekent het gebruik van schroefpalen dat er rondom de paal een zone wordt verstoord. Deze verstoorde zone is even breed als de schroef zelf. Dit betekent dat aan beide zijden van de schroefpaal 10 centimeter grond wordt verstoord, wat de totale diameter van de verstoorde grond op 30 centimeter brengt. Hierdoor is de straal van het verstoorde gebied 15 centimeter. De oppervlakte van de verstoorde grond is ~0,071 m² per paal. Met in totaal 7 chalets zijn er 70 palen nodig. De gezamenlijke oppervlakte van de verstoorde grond is dus (~0,071 m² × 140) ongeveer 5 m². Dit is Zoals berekend in Bijlage 7, roeren alle benodigde schroefpalen voor de 7 chalets maximaal 5 m² van de gronden.

Berging

Daarnaast wordt er voor elke chalet een buitenberging geplaatst. Onder elk van deze buitenberging komt een betonplaat van 20 centimeter dik. Om te voorkomen dat regenwater vanaf de tuin de buitenberging inloopt, wordt de betonnen plaat 10 centimeter in de grond gegraven, waardoor de betonplaat 10 centimeter boven het maaiveld uitsteekt. Hierdoor wordt er op locatie van de buitenbergingen niet dieper dan 30 centimeter in de gronden geroerd. Elke berging is 3 bij 3 meter. Hierdoor wordt er op locatie van elke berging op 9 m² niet in de gronden geroerd.

Parkeerplaatsen

De standaardmaat voor een parkeervlak is 2,5- bij 5 meter. Elk parkeervlak is dus 12,5 m², voor 7 chalets in totaal 87,5 m². Onder de locatie van de parkeerplaatsen wordt ongeveer 25 centimeter grond afgegraven. Daarin wordt ongeveer 10 centimeter menggranulaat gestort. Daarbovenop ongeveer 8 centimeter opvulzand. Hier bovenop komt een klinker van 8 centimeter dik. In de gronden onder de parkeervlakken wordt dus niet dieper dan 30 centimeter in de gronden geroerd.

Kabels en leidingen

Kabels en leidingen worden, waar het kan, onder de bestrating gerealiseerd. Waar dit niet kan wordt dit onder de tuin gelegd.

Conclusie:

Elk chalet is 73,64 m² groot. In totaal zijn de 7 chalets dus 515,48 m². De bergingen zijn samen 63 m² groot. De parkeerplaatsen 87,5 m². Bij elkaar op is dit 665,96 m². Het plangebied is 2.692 m² groot. Hierdoor kunnen alle andere

objecten nooit meer dan 2.500 m² bedragen. (2692 – 665,98 = ~2.026). Hierdoor kunnen alle andere objecten waarvoor dieper in de gronden wordt geroerd dan 30 centimeter de grens van 2.500 m² nooit overschrijden.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plangebied voldoet aan de Archeologische verwachtingswaarde van categorie 4.

3.2.2 Cultuurhistorie en monumenten

Beleidskader

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

Op grond van de wet Modernisering Monumentenzorg (de MoMo), die per 1 januari 2012 van kracht is geworden, moet een goede ruimtelijke onderbouwing een beschrijving bevatten van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de monumentenlijst van Dalfsen, in het plangebied geen rijks- of gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden die door deze ontwikkeling mogelijk negatief kunnen worden beïnvloed. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

Conclusie

Dit initiatief is op basis van de aspecten archeologie en cultuurhistorie uitvoerbaar.

3.3 Bodem

Beleidskader

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

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. In artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in het plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het plan.

De bodem moet ter plaatse van het nieuwe bestemmingsvlak geen verontreinigingen bevatten die bewoning negatief beïnvloeden.

Situatie plangebied

Voor het plan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2). In totaal zijn er 13 boringen verricht. Er is 1 diepe boring afgewerkt met een peilbuis.

In de bovengrond is een licht verhoogd gehalte aan PCB's aangetoond. Het aangetoonde gehalte vormt geen aanleiding tot nader onderzoek. In de ondergrond en het grondwater zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.

Op basis van de analyseresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan, milieuhygiënisch gezien, geen bezwaren voor de voorgenomen transactie en herontwikkeling op de locatie.

Er wordt geadviseerd om bij de ontwikkeling van de locatie te werken met een gesloten grondbalans. Indien grond vrijkomt en van de locatie wordt afgevoerd is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing (BBK). Af te voeren grond dient eventueel AP-04 te worden ingekeurd, voor de bepaling van de definitieve afzetmogelijkheden.

Conclusie

Hiermee is het plan uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

3.4 Duurzaamheid

3.4.1 Algemeen

De gemeente Dalfsen wil een duurzaam leefbare gemeente zijn. 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 behoeftes 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 behoefte te voorzien.

3.4.2 Beleidsplan duurzaamheid 2017-2025

De gemeenteraad van Dalfsen heeft op 18 april 2017 het Beleidsplan Duurzaamheid 2017-2025 vastgesteld. In dit beleidsplan worden de verbeterdoelen en de concrete doelen uit de eerder vastgestelde kadernota verder uitgewerkt. De ambitie om van Dalfsen een duurzaam leefbare gemeente te maken is in de kadernota vertaald naar twee hoofdstromen: een

energiegerichte en een meer algemene lijn. Ten opzichte van het oude duurzaamheidsbeleid – CO2-neutraal in 2025 – is dat laatste een verbreding. Hoewel CO2 als meetlat losgelaten wordt en ook niet langer wordt gesteld dat de hele gemeente energieneutraal zal zijn in 2025, blijft het met dit beleidsplan mogelijk toch zo ver te komen. De gemeente Dalfsen heeft 4 verbeterdoelen aangewezen:

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

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

Toets aan initiatief

In dit geval worden 7 tiny houses gerealiseerd op het terrein, bedoeld voor permanente bewoning. De nutsvoorzieningen van de tiny houses wordt aangesloten op de voorzieningen van het naastgelegen sportcentrum. Dit sportcentrum wekt duurzame energie op door zonnepanelen. De tiny houses waarin permanent gewoond kan worden, sluit aan bij de grote behoefte naar kleinere en betaalbare woningen in de gemeente Dalfsen. Deze factoren maken dat het plan voldoet aan het duurzaamheidsplan.

3.5 Ecologie

Beleidskader

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

Situatie plangebied

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een N2000 gebied of een Natuurnetwerk Nederland gebied, maar op 6,3 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied genaamd de 'Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht', zoals te zien is in figuur 3.2. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op 1,3 kilometer afstand genaamd bestaande natuur 'land', zoals te zien is in figuur 3.3.

Natura 2000



Figuur 3.2: Uitsnede plankaart (bron: atlas van de leefomgeving)

EHS/NNN



Figuur 3.3: Uitsnede plankaart (bron: atlas van de leefomgeving)

Volgens de wet natuurbescherming moet nader onderzocht worden of flora of fauna worden geschaad bij deze ontwikkeling aan de Haersolteweg 23. Hiervoor is een QuickScan flora en fauna uitgevoerd (bijlage 3). Daarnaast is er ook een stikstofberekening uitgevoerd. Uit de stikstofberekening wordt berekend of er sprake is van een toename van de depositie op Natura 2000-gebied (zie bijlage 4)

Soortenbescherming

QuickScan flora en fauna

Het plangebied is op 30 januari 2024 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, hollen, vaste rust- en voortplantingslocaties. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermde (natuur)gebieden, zoals Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland.

Resultaten toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde gebieden:

Het plangebied behoort niet tot Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan provinciale beleidsregels ten aanzien van de

bescherming van het NNN (geen externe werking). Een negatief effect op Natura 2000-gebied, als gevolg van de emissie van stikstofoxiden, kan niet op voorhand uitgesloten worden. Om te onderzoeken of uitvoering van de voorgenomen activiteit leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen dient een stikstofberekening uitgevoerd te worden voor de ontwikkel- en gebruiksfase. Overige negatieve effecten op Natura 2000-gebied kunnen wél worden uitgesloten.

Resultaten toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten:

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels en bezetten grondgebonden zoogdieren rust- of voortplantingsplaatsen. Vleermuizen en amfibieën bezetten geen vaste (winter)rust- of voortplantingsplaatsen in het plangebied.

Als gevolg van het rooien van de beplanting tijdens de voortplantingsperiode van vogels wordt mogelijk een bezet vogelnest verstoord, beschadigd of vernield. Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Voor het beschadigen of vernielen van een bezet nest (eieren) of het doden van een vogel kan geen omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd belang wordt beschouwd. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren of vernielen van vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is augustus-februari.

Mogelijk wordt een beschermd grondgebonden zoogdier gedood en wordt een vaste rust- of voortplantingsplaats beschadigd of vernield, als gevolg van uitvoering van de voorgenomen activiteiten. Voor de grondgebonden zoogdieren, die een vaste rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'. Voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren geldt geen vrijstelling. Om te voorkomen dat beschermde grondgebonden opzettelijk gedood worden, dienen ze weggevangen te worden, of dient het werkterrein natuurvrij gemaakt te worden, zodat de dieren op eigen beweging vertrekken. Voor het natuurvrij maken van het werkterrein is geen omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit vereist. Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde grondgebonden zoogdieren gedood. Werkzaamheden afstemmen op de voortplantingsperiode van vogels;

Geen beschermde amfibieën of zoogdieren doden (zorgvuldig werken, wegvangen of werkterrein ongeschikt maken).

Resultaten van toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden samengevat:

- Stikstofberekening uitvoeren voor zowel ontwikkel- als gebruiksfase;
- Beplanting rooien buiten de voortplantingsperiode van vogels (of broedvogelscan uitvoeren);

- Geen beschermde grondgebonden zoogdieren doden (zorgvuldig werken, wegvangen of werkterrein natuurvrij maken);

Gebiedsbescherming

Op 24 februari 2024 is een stikstofonderzoek uitgevoerd (bijlage 4). Als gevolg van de ontwikkelfase vindt er geen toename van depositie plaats in Natura 2000-gebied. Er zijn geen rekenresultaten die leiden tot een significant negatief effect op deze natuurgebieden. De voorgenomen activiteiten in de ontwikkelfase leiden niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen Wet natuurbescherming-vergunning aangevraagd te worden.

Conclusie

Op het aspect flora & fauna moet rekening gehouden worden met de voortplantingsperiode van vogels. Ook mogen er geen beschermde amfibieën of zoogdieren worden gedood. Verder is dit initiatief op basis van de aspecten flora & fauna en stikstof uitvoerbaar.

3.6 Externe veiligheid

Beleidskader

Externe veiligheid 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 als 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.

Risicobronnen gemeente Dalfsen

Binnen de gemeente zijn diverse risicobronnen aanwezig. Hieronder staan ze in het kort genoemd.

LPG-tankstation

In de gemeente Dalfsen zijn vier bedrijven aanwezig waar gevaarlijke stoffen zijn opgeslagen en die in meer of minder mate een belemmering opleveren voor hun

omgeving. Het betreft inrichtingen die onder het Bevi vallen. Het onderstaande overzicht geeft de Bevi-inrichtingen weer.

- Tankstation Rondweg in Dalfsen
- Tankstation Fieten, Weerdhuisweg 11 in Lemelerveld
- Tankstation Oosterveen, Burgemeester Backxlaan 204 in Nieuwleusen

Het plaatsgebonden risico is afhankelijk van de doorzet van het desbetreffende tankstation. Verder ligt er een contour om de LPG- vulpunt en LPG-reservoir. Deze variëren voor deze tankstations tussen de 15 en 45 meter

Route gevaarlijke stoffen

Gevaarlijke stoffen worden in de gemeente vervoerd over de weg, spoor of via buisleidingen. Over de weg, zijn er 3 routes liggend in de gemeente:

- N340 vanaf de gemeentegrens met Zwolle tot aan de gemeentegrens met Ommen;
- N35 vanaf de gemeentegrens met Zwolle tot aan de gemeentegrens met Raalte;
- N348 vanaf de gemeentegrens met Ommen tot aan de gemeentegrens met Raalte.
- Net buiten de gemeente ligt de A28 waarop ook gevaarlijke stoffen vervoerd wordt.

De volgende spoorlijnen worden ook gebruikt voor vervoer van gevaarlijke stoffen:

- Baanvak Zwolle-Meppel (brandbare gassen en zeer brandbare vloeistoffen);
- Baanvak Zwolle-Ommen (zeer brandbare vloeistoffen).

Verder liggen er ongeveer 20 grotere aardgastransportleidingen in de gemeente.

Situatie plangebied

Het plangebied ligt op ongeveer 3,7 kilometer van het dichtstbijzijnde buisleiding. Dit ligt ruim buiten de richtafstand, waardoor geen onderzoek noodzakelijk is. Verder liggen er in de nabijheid van het plangebied geen andere risicobronnen die een risico vormen voor het plangebied.



Figuur 3.4: Uitsnede risicokaart (bron: Atlas van de Leefomgeving)

Conclusie

Het initiatief is op het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

3.7 Geluid

Beleidskader

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

Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in de Wet geluidhinder de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van (nieuw geprojecteerde) woningen en andere geluidgevoelige objecten. Langs een (toekomstige) verkeersweg ligt een planologisch aandachtsgebied (de zone). Binnen deze zone biedt de Wet geluidhinder in een aantal situaties bescherming aan geluidsgevoelige bestemmingen. Het basisbeschermingsniveau of de voorkeursgrenswaarde is 48 dB.

Situatie plangebied

Voor het plangebied is een geluidsonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat voor het langtijdgemiddeld geluidniveau en het maximaal optredend geluidniveau niet

wordt voldaan aan de norm rustig gebied, zoals gesteld in de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering.

Om de overschrijding te reduceren is als maatregel een geluidsscherm benodigd met een lengte van 25 meter en een hoogte van 1,85 meter. Het geluidsscherm dient een minimale massa te hebben van 10 kg/m².

Zoals te zien is in bijlage 1 is er een geluidsscherm met een lengte van 29- en een hoogte van 1,85 meter gerealiseerd.

Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat in kader van een goede ruimtelijke ordening sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de 'tiny houses'. Voor realisatie van de planvorming is vanuit het bedrijf 'Sportstudio Kontrast' geen belemmering aanwezig.

Conclusie

Dit plan is op basis van het aspect geluid uitvoerbaar.

3.8 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit 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

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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. Enkele voorbeelden zijn:

- Woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- Woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- Kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

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 luchtkwaliteit nodig. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- Er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- Een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- Een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Situatie plangebied

Gezien de aard en omvang van dit project, in verhouding tot de hierboven beschreven ontwikkelingen uit de lijst NIBM, kan worden gesteld dat dit plan 'niet in betekende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Conclusie

Het plan draagt in niet betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Het initiatief is op basis van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

3.9 Milieuzonering en geur

Beleidskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast. Wanneer het plangebied en omgeving getypeerd kunnen worden als 'gemengd gebied' bedragen de hindercontouren minder. De VNG-publicatie omschrijft een gemengd gebied als: '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.' Het plangebied is aan te merken als 'gemengd gebied', in de omgeving zijn woningen, bedrijven, agrarische bedrijven, horeca en de school.

Situatie plangebied

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

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

1. Past de nieuwe functie in de omgeving? (Externe werking);
2. Laat de omgeving de nieuwe functie toe? (Interne werking).

Externe werking

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

Het veranderen van de functie 'Sport' naar 'Wonen' leidt niet tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat. Het woon- en leefklimaat in de omgeving wordt beter aangezien de functieaanduiding 'specifieke vorm van sport - padel' van het plangebied verdwijnt. Ook zijn de omwonenden geïnformeerd over de voorgenomen plannen. Hieruit zijn geen bezwaren gekomen.

Interne werking

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ligt op 290 meter. Dit betreft een melkveebedrijf. De richtafstand voor melkvee is 100 meter. Hier voldoet het plangebied dus aan. Wel ligt het plangebied naast een recreatieterrein en sportcentrum. Hiervoor wordt een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 3.7 en bijlage 7).

Conclusie

Het plan is op het aspect milieuzonering en geur uitvoerbaar.

3.10 Verkeer & parkeren

Beleidskader

Een zorgvuldige balans tussen het aanbod aan parkeerplaatsen en de daadwerkelijke vraag is heel belangrijk voor een prettig verblijfsklimaat en een goede uitstraling van woon-, winkel- en werkgebieden. Een tekort aan parkeerplaatsen leidt al snel tot overlast door parkeren op ongewenste locaties. Te veel aanbod, waarbij parkeervakken nooit gebruikt worden, heeft eveneens een negatief effect op de uitstraling en gaat ten koste van de ruimte voor andere functies (zoals groen, speelplaats en loopruimte voor de voetganger).

In 2016 heeft de gemeenteraad van de gemeente Dalfsen het Gemeentelijk Verkeer- en vervoerplan vastgesteld, waar al de ambitie voor een Kadernota Parkeernormen werd uitgesproken. Dit wordt ook ingegeven door veranderende

wetgeving. Bovendien zijn de landelijke parkeernormen geactualiseerd en meer gespecificeerd.

Situatie plangebied

De ontsluiting van de 7 tiny houses vindt plaats via de parkeerplaats van de Haersolteweg 23. Vanaf deze parkeerplaats rijdt het verkeer de Haersolteweg op. De toegangsweg naar de 7 tiny houses zal 3,5 meter breed zijn. Aan de oostkant van de weg blijft een halve meter vrij voordat de bestaande bomenrij begint. Voor de aanleg van deze weg hoeven geen bomen te worden gekapt. Het laden en lossen van goederen voor de tiny houses met zware vrachtwagens gebeurt op de parkeerplaats. Vanaf daar kunnen de spullen met een steekwagen of trolley worden verplaatst, of voor zwaardere spullen kan een heftruck worden ingezet. Het verkeer van en naar de tiny houses op deze toegangsweg is minimaal, aangezien alleen de eigenaren van de tiny houses gebruik maken van dit pad. Bezoekers parkeren hun auto's op de parkeerplaats van Kontrast. Deze parkeerplaats heeft een goede ontsluiting naar de Haersolteweg, waardoor de breedte van de nieuwe toegangsweg naar de 7 tiny houses voldoende is.

Wanneer de typering van een woning niet is omschreven in de Kadernota Parkeernormen van de gemeente Dalfsen 2020, mag worden uitgegaan van de dichtstbijzijnde functie. De Kadernota parkeernormen kent geen typering voor 'tiny house', daarom gaan we uit van 0,7 parkeerplaatsen per kleine éénpersoonswoning buiten de bebouwde kom, inclusief 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers. Eén parkeerplaats op eigen terrein is al voldoende. Het werd aanbevolen om een doorsteek te maken naar de grote parkeerplaats bij Kontrast voor bezoekers. Volgens het plan vindt de ontsluiting van de 7 tiny houses direct via de parkeerplaats plaats. Hierdoor voldoet het plan aan de parkeerbehoefte: één parkeerplaats direct naast de tiny houses en gebruik van de parkeerplaatsen bij Kontrast voor bezoekers. Dit valt ruimschoots binnen de normen en is haalbaar.

Bij elke tiny house wordt een buitenberging geplaatst van 3 bij 3 meter, die gebruikt kan worden voor het stallen van fietsen. Naast elke buitenberging wordt een halfverhard stuk aangelegd, waar ook fietsen kunnen worden gestald.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plangebied voldoet aan het aspect Verkeer & Parkeren.

3.11 Water

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

3.11.1 Algemeen

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

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan met het invullen van de digitale watertoets (bijlage 8). Het watertoetsresultaat betreft de "Korte procedure". Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie.

3.11.2 Relevant beleid

Het beleid van Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDO Delta) is beschreven in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 en de Kadernotitie Stedelijk Water. Het proces watertoets kent verschillende fasen waarbij formeel een watertoets voorkomt bij de initiatief-, ontwikkel- en besluitvormingsfase. In elke fase spelen de initiatiefnemer en de waterbeheerder hun rol. Een goede vertaling van het beleid naar deze uitgangspuntennotitie is afhankelijk van de informatie die de initiatiefnemer van het plan heeft aangeleverd. Daarnaast zijn de Keur en Legger een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

3.11.3 Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het plan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

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

3.11.4 Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Voor grote(re) plannen en uitbreidingslocaties geldt als regel, dat voor het totale aanwezige verhard oppervlak binnen het plan een berging, ter compensatie voor de versnelde afvoer, van het afstromende hemelwater benodigd is. Compensatie volgt de volgende trap: vasthouden-bergen-afvoeren. In het plan wordt een totaal verhard oppervlak van ongeveer 800 m² gerealiseerd. Dit houdt in dat een waterbergend oppervlak van $800 \text{ m}^2 \times 0,08 \text{ m} = 64 \text{ m}^3$ [kuub] aanwezig moet zijn of moet worden aangelegd. Er wordt per tiny house 1 infiltratiekrat geplaatst die 2,3 m³ kan opvangen.

Daarnaast worden de tiny houses op palen geplaatst. De onderkant van de tiny house bevindt zich op dezelfde hoogte als het grondoppervlak. Doordat de tiny house op palen staat, is er ruimte aanwezig tussen de onderkant van de tiny house en de bodem. Deze ruimte is ongeveer 20 centimeter. Hier kan per tiny house 14 m³ ($70 \text{ m}^2 \times 0,2$) water opgevangen worden. Hierdoor wordt er per tiny house 16,3 ($14 + 2,3$) m³ bergingscapaciteit gerealiseerd. In totaal worden er 7 tiny houses geplaatst. Dit maakt dat er in totaal 114,1 m³ aan water opgevangen kan worden. Dit is boven de gestelde norm van 64 m³.

3.11.5 Overstromingsparagraaf

Volgens artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel moet bij ontwikkelingen in overstroombaar gebied een overstromingsrisicoparagraaf in de toelichting bij een bestemmingsplan worden opgenomen.

De maximale waterdiepte bij dijkdoorbraak is 30 centimeter. Mensen zijn op het dan van de tiny houses veilig bij een eventuele dijkdoorbraak. Daarnaast is op 100 meter afstand een weiland gelegen, die bij een eventuele dijkdoorbraak droog blijft. Hierdoor hoeven er geen extra maatregelen genomen te worden.

Conclusie

In het plangebied is voldoende ruimte voor het bergen van water opgenomen. In totaal kan 114,1m³ aan water worden opgeslagen. Daarnaast kunnen mensen bij een eventuele dijkdoorbraak voldoende op hoger gelegen gronden/gebouwen komen. Hierdoor is het plan op het aspect water uitvoerbaar.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke manier de binnen het plangebieden voorkomende functies, zoals die in het voorgaande aan de orde zijn geweest, in de omgevingsvergunning worden geregeld. Het betreft de uitgangspunten met betrekking tot de gewenste ruimtelijke structuur, de functionele structuur en de milieu-uitgangspunten. Ook wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de bestemming.

4.2 Beschrijving gewenste situatie

In figuur 4.1 is het inrichtingsplan opgenomen van de ontwikkeling aan de Haersolteweg 23 te Dalfsen. Zoals te zien is in het inrichtingsplan worden er 7 tiny houses gerealiseerd in het plangebied (bijlage 1). Hierbij is er 1 parkeerplaats per tiny house ingetekend. Daarnaast wordt het regenwater opgevangen in infiltratiekratten en in de ruimte onder de tiny houses. Ook heeft elk tiny house een kleine buitenberging.

Het plangebied wordt landschappelijk ingepast door gebruik te maken van een laurierhaag. De laurierhaag wordt onderbroken door gebruik te maken van een stalen vlechtscherm van 1,80 meter bij 1,80 meter. Op deze stalen vlechtscherm groeit klimop. Tegen het vlechtscherm aan wordt gebruik gemaakt van onderbegroeiing in vorm van siergras, zoals te lezen is in het inrichtingsplan (Bijlage 1). Aan de zuidzijde van het plangebied wordt een geluidswand geplaatst. Op deze geluidswand wordt ook klimop geplaatst. Aan de zuidwest zijde worden 3 bomen geplaatst. Deze 3 bomen zorgen voor een zachte aanblik vanaf de parkeerplaats.



Figuur 4.1: Inrichtingsplan toekomstige situatie plangebied (plangebied gemarkeerd met rode stippellijn) (bron: BiedtRuimte)

Hoofdstuk 5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat ruimtelijke plannen economisch uitvoerbaar moeten zijn. De gemeente Dalfsen heeft een ontwikkelingsovereenkomst met de aanvrager gesloten, waarin is vastgelegd dat de kosten voor de procedure, de landschappelijke inpassing en eventuele kosten voor planschade volledig voor zijn rekening komen. Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal met een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omwonenden

In de voorbereiding van het plan is door de initiatiefnemers gesproken met de omwonenden. Deze gesprekken hebben tot nu toe niet tot zwaarwegende bezwaren tegen het plan geleid. In bijlage 6 is het participatieverslag te zien.

De aangevraagde omgevingsvergunning zal zes weken als ontwerp ter inzage worden gelegd. Publicatie hiervan vindt plaats via de officiële richtlijn. Tijdens deze termijn wordt de mogelijkheid geboden voor het indienen van zienswijzen. Vervolgens zal het definitieve besluit nogmaals zes weken ter inzage liggen. Gedurende deze periode is er een mogelijkheid tot het instellen van beroep bij de rechtbank.

5.3 Vooroverleg overheidsinstanties

In het kader van artikel 3.1.1.1 Besluit ruimtelijke ordening moet vooroverleg worden gevoerd met overheidsinstanties o.a. de provincie. Doel van het overleg is om de overheidsinstantie in staat te stellen de belangen van hen in een vroeg stadium te betrekken bij het tot stand komen van de ruimtelijke plannen van de gemeente. Provincie Overijssel heeft een 'uitzonderingslijst vooroverleg ruimtelijke initiatieven 2023' opgesteld, waarop ruimtelijke initiatieven zijn aangegeven waarvoor geen vooroverleg nodig is. De gewenste ontwikkeling voor de Haersolteweg 23 valt niet binnen deze uitzonderingslijst van de provincie Overijssel en daarom moet er vooroverleg plaatsvinden.

Bijlagen

Bijlage 1 Inrichtingsplan

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Flora en Fauna

Bijlage 4 AERIUS-berekening

Bijlage 5 Parkeertoets

Bijlage 6 Participatieverslag

Bijlage 7 Akoestisch onderzoek

Bijlage 8 Watertoets

Bijlage 9 Verstoring grond schroefpalen

