

**Chw bestemmingsplan
Buitengebied gemeente
Dalfsen, 26e herziening,
Oosterveen 79**

Inhoudsopgave

Toelichting Oosterveen 79 Nieuwleusen	3
Hoofdstuk1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding en omschrijving plan	3
1.2 Plangebied	3
1.3 De bij het plan behorende stukken	6
1.4 Geldende planologische situatie	6
1.5 Leeswijzer	8
Hoofdstuk2 Beleid	9
2.1 Rijksbeleid	9
2.2 Water	10
2.3 Natuur	11
2.4 Provinciaal beleid	12
2.5 Gemeentelijk beleid	20
2.6 Conclusie	25
Hoofdstuk3 Onderzoek	26
3.1 Algemeen	26
3.2 Archeologie en cultuurhistorie	26
3.3 Bodem	28
3.4 Duurzaamheid	29
3.5 Ecologie	30
3.6 Externe veiligheid	32
3.7 Geluid	33
3.8 Luchtkwaliteit	34
3.9 Milieuzonering en geur	35
3.10 Verkeer en parkeren	36
3.11 Water	37
3.12 Kabels en leidingen	38
3.13 Conclusie	39
Hoofdstuk4 Planbeschrijving	40
4.1 Algemeen	40
4.2 Beschrijving gewenste situatie	40
Hoofdstuk5 Toelichting op de regels	42
5.1 Algemeen	42
5.2 Opzet van de regels	42
5.3 Verantwoording van de regels	43
Hoofdstuk6 Economische uitvoerbaarheid	45
6.1 Algemeen	45
6.2 Economische uitvoerbaarheid	45
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
Hoofdstuk7 Vooroverleg en inspraak	46
7.1 Vooroverleg	46
Hoofdstuk8 Zienswijzen en kennisgeving	47

Toelichting Oosterveen 79 Nieuwleusen

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en omschrijving plan

Initiatiefnemer is eigenaar van het erf aan de Oosterveen 79 in Nieuwleusen. Het erf bestaat uit een woning met bijgebouwen. Het plan is om een kleine woning te realiseren ten westen van de bestaande woning op basis van beleidsregels 'Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied'. Hiervoor wordt 600 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt aan de Middeldijk 2 in Nieuwleusen. Het realiseren van een extra woning is binnen het huidige bouwvlak niet mogelijk. Om toch een kleine woning te realiseren op het erf, moet het bouwvlak verplaatst te worden.



Figuur 1.1: Toekomstige situatie Oostveen 79, Nieuwleusen

1.2 Plangebied

Het plangebied, zie figuur 1.2, ligt aan de Oosterveen 79 ten westen van de woonkern Nieuwleusen in het buitengebied van de gemeente Dalfsen. In de omgeving van het plangebied liggen woonfuncties en een aantal agrarische bedrijven. In figuur 1.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van Nieuwleusen te zien. Het plangebied bestaat uit één perceel aan de Oosterveen 79, kadastraal bekend als gemeente Dalfsen sectie P nummer 674.



Figuur 1.2: Oosterveen 79, Nieuwleusen (Blauwe stip) (bron: PDOK viewer)



Figuur 1.3: Ligging plangebied (Blauwe stip) ten opzichte van Nieuwleusen (bron: PDOK viewer)

Het erf aan de Middeldijk 2 in Nieuwleusen bestaat uit een woning met verschillende bijgebouwen, zoals te zien in figuur 1.4. In de omgeving van het plangebied liggen woonfuncties en een aantal agrarische bedrijven. In figuur 1.5 is de ligging van het plangebied ten opzichte van Nieuwleusen te zien. Het plangebied bestaat uit twee percelen aan de Middeldijk 2, kadastraal bekend als Nieuwleusen sectie P nummer 357 en 358.



Figuur 1.4: Middeldijk 2, Nieuwleusen (Blauwe stip) (bron: PDOK viewer)



Figuur 1.5: Ligging plangebied (Blauwe stip) ten opzichte van Nieuwleusen (bron: PDOK viewer)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, 26e herziening, Oosterveen 79" bestaat uit de volgende stukken:

- a. toelichting;
- b. verbeelding met identificatienummer NL.IMRO.0148.BgemDlfshz26-vs01;
- c. regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Geldende planologische situatie

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen', vastgesteld op 24 juni 2013. Het plangebied heeft hierin de bestemmingen 'Wonen' en de gebiedsaanduidingen 'bomenteelt' en 'landschapselement'.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aanhuisverbonden beroep.

Ter plaatse van de aanduiding 'bomenteelt' is het gebruik van de gronden voor opgaande vormen van hout-, boom- en fruitteelt toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'landschapselement' geldt dat hier karakteristieke en waardevolle bestanddelen van het betreffende landschap voorkomen, zoals houtwallen, houtsingels, bosjes en microreliëf.



Figuur 1.6: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen' 2013 (Bron: Gemeente Dalfsen)

Daarnaast geldt ook het 'Chw bestemmingsplan 5e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen' op de planlocatie. Hierin zijn de archeologische verwachtingswaarden opgenomen. Het plangebied heeft de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' aan de zuidzijde perceel en 'Waarde - Archeologie 5' aan de noordzijde.



Figuur 1.7: 'Chw bestemmingsplan 5e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen'

De beoogde ontwikkeling op de planlocatie past niet binnen de huidige bestemming. Voor het plan moet de bestemming gewijzigd worden, zodat er twee woningen zijn toegestaan. De bestemming blijft 'Wonen'. Hiervoor wordt gebruikt gemaakt van de 'Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen 2022'.

Onder hoofdstuk 4 'Slopen voor kansen' paragraaf 9 'Sloop voor een kleine woning' is de mogelijkheid opgenomen voor het realiseren van een kleine woning:

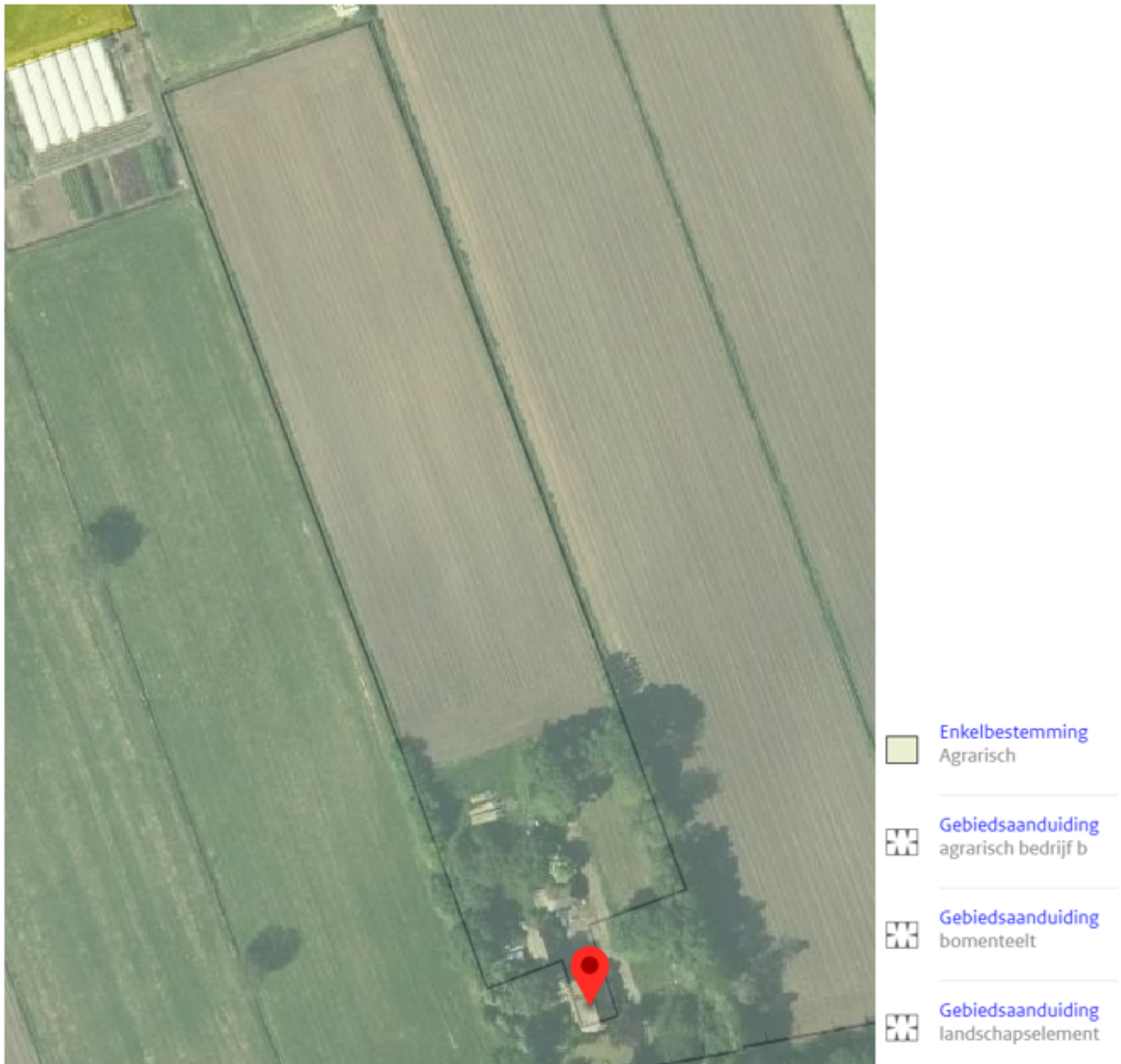
"Voor een kleine woning zijn minder sloop m² nodig dan voor een reguliere woning, omdat de woning de helft van de inhoud van een reguliere woning heeft en daarmee ook de ruimtelijke impact kleiner is."

Als algemene voorwaarden voor sloop voor een kleine woning geldt:

- Minimale sloop voor één kleine woning per bestaand erf met een inhoud van 375 m³ en een bijgebouw van 50 m²;
- 425 m² landschapsontsierende gebouwen met asbest, of;
- 500 m² landschapsontsierende gebouwen zonder asbest.

Bij combinaties van sloop met en zonder asbest wordt naar rato gerekend. Voor de beoordeling van plaats en uiterlijk van een kleine woning vormt het advies van Het Oversticht het uitgangspunt.

Het erf aan de Middeldijk 2 in Nieuweleusen heeft de enkelbestemming 'Agrarisch', zie figuur 1.8. Daarnaast heeft de slooplocatie ook de gebiedsaanduidingen 'agrarisch bedrijf b', 'bomenteelt' en 'landschapselement'. Ten plaatse van de gebiedsaanduiding 'agrarisch bedrijf b' mag een bouwvlak niet meer bedragen dan 10.000 m². Ter plaatse van de aanduiding 'bomenteelt' is het gebruik van gronden voor opgaande vorm van hout-, boom- en fruitteelt toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'landschapselement' geldt dat hier karakteristieke en waardevolle bestanddelen van het betreffende landschap voorkomen, zoals houwallen, houtsingels, bosjes en microreliëf.



Figuur 1.8 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen' (bron: Ruimtelijke Plannen)

1.5 Leeswijzer

Ten eerste is in hoofdstuk 2 het plan getoetst aan de beleidskaders op Rijks-, provinciaal gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 3 staat beschreven waarom het plan haalbaar is op gebied van de milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 4 gaat in op de beoogde ontwikkeling en hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de regels. Verder lichten we in hoofdstuk 6 de economische haalbaarheid van het plan toe. Hoofdstuk 7 gaat in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 8 wordt ingegaan op mogelijke zienwijzen en kennisgeving.

Hoofdstuk 2 **Beleid**

2.1 **Rijksbeleid**

2.1.1 **Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee wordt ingespeeld op de grote uitdagingen die voor ons liggen. 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.

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

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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 er 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.

Relatie met initiatief

In dit geval is sprake van een lokale ontwikkeling waarmee geen Rijksbelangen zijn gemoeid. Er is dan ook geen sprake van strijd met het Rijksbeleid zoals verwoord in de NOVI.

2.1.2 **Ladder voor duurzame verstedelijking**

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), artikel 3.1.6., tweede lid, zijn eisen opgenomen waaraan een bestemmingsplan moet voldoen als dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zoals een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen kunnen ingrijpende gevolgen hebben voor de omgeving. Daarom is het noodzakelijk dat in een bestemmingsplan, maar ook in een inpassingsplan van rijk of provincie of bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan, nadrukkelijk wordt stilgestaan bij de vraag of er behoefte is aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, 26e herziening, Oosterveen 79 (vastgesteld)

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Inmiddels heeft jurisprudentie reeds bepaald bij welke minimale omvang sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Conform jurisprudentie is bij 11 woningen geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921) en bij 12 woningen wel sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

Relatie met initiatief

In dit plan wordt één nieuwe kleine woning gerealiseerd. Dit zijn minder dan 11 woningen, waardoor er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en de behoefte van de ontwikkeling niet hoeft te worden aangetoond. Daarmee kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmering vormt voor dit plan.

2.1.3 Conclusie Rijksbeleid

Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

2.2 Water

2.2.1 Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW), is een Europese richtlijn. Deze richtlijn is bedoeld om de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in Europa op goed niveau te houden en te krijgen. Het doel is om in 2015 een goede ecologische en chemische toestand voor alle oppervlaktewateren te hebben en een goede chemische en kwantitatieve toestand voor alle grondwateren. Voor grondwater betekent dit onder meer dat er geen directe lozings 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 maart 2022 'Stroomgebiedsbeheerplan Rijn, Maas, Schelde en Eems 2022-2027' vastgesteld.

2.2.2 Nationaal Water Programma 2022-2027

Het Nationaal Waterplan (NWP) geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050.

Nederland heeft te maken met grote wateropgaven die bovendien in de toekomst steeds groter en complexer worden. Dit komt door een aantal samenhangende uitdagingen: klimaatverandering, bodemdaling, milieuverontreiniging, biodiversiteitsverlies en ruimedruk. In de uitvoering ligt bovendien een grote opgave om verouderde infrastructuur zoals bruggen en sluizen in stand te houden en waar nodig te vervangen of te renoveren. De wateropgaven waar Nederland op dit moment voor staat, de uitdagingen richting de toekomst en de noodzaak van een integrale aanpak vormen de basis voor 3 hoofdambities van dit NWP:

- Een veilige en klimaatbestendige delta.
- Een concurrerende, duurzame en circulaire delta.
- Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, de woningbouw, herstel natuur en de landbouwtransitie is noodzakelijk.

2.2.3 Waterbeleid 21e eeuw

Met het Waterbeleid 21e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het Waterbeleid 21e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd, te weten de tritsen: vasthouden, bergen en afvoeren; schoonhouden, scheiden en zuiveren. De trits vasthouden, bergen en afvoeren houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd. Bij de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren gaat het erom dat het water zoveel mogelijk wordt schoongehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

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

2.3 Natuur

2.3.1 Vogel- en Habitatrichtlijn

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

2.3.2 Wet natuurbescherming

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

2.3.2.1 Gebiedsbescherming

Met het onderdeel gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming (Wnb) worden waardevolle, kwetsbare Natura 2000-gebieden beschermd. Hiermee voldoet de provincie aan internationale verdragen en de Europese regelgeving voor de beschermde natuurgebieden en beschermde soorten planten en dieren in die gebieden. De provincie Overijssel kent 25 Natura 2000-gebieden. Voor ontwikkelingen in de gemeente Dalfsen wordt rekening gehouden met het Vecht- en Beneden-Reggegebied en Uiterwaarde Zwarte Water en Vecht, zie paragraaf 3.5 Ecologie 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 verstorende factoren leiden tot vergunningplicht. Voorbeelden daarvan zijn:

- geluidsbelasting;
- wijziging van grondwaterstanden of -stromen;

- opzetten peil of peilverlagingen;
- aanzuigende werking verkeer;
- uitstoot van schadelijke stoffen;
- lichthinder of versnippering van gebied.

2.3.2.2 Soortenbescherming

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

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

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

2.3.3 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het 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 perceelsniveau 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 natuur aspecten.

2.4 Provinciaal beleid

2.4.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

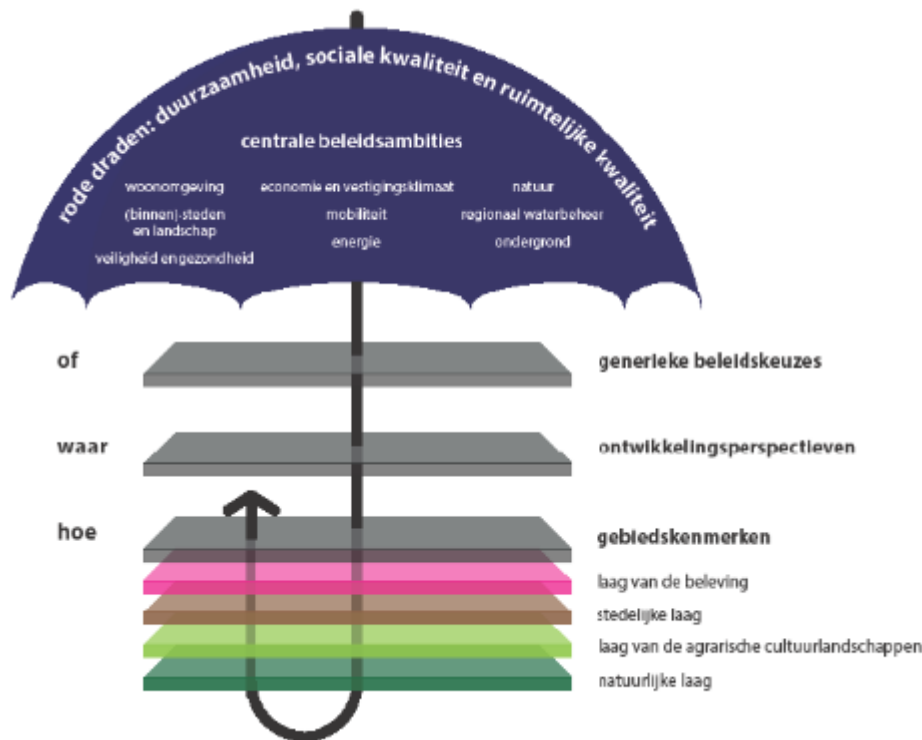
- Duurzaamheid.
- Ruimtelijke kwaliteit.

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.

2.4.2 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 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. Gebiedskennmerken

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

Ad 1. Generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening Overijssel 2017. Deze worden nader toegelicht in paragraaf 2.4.3 Omgevingsverordening Overijssel.

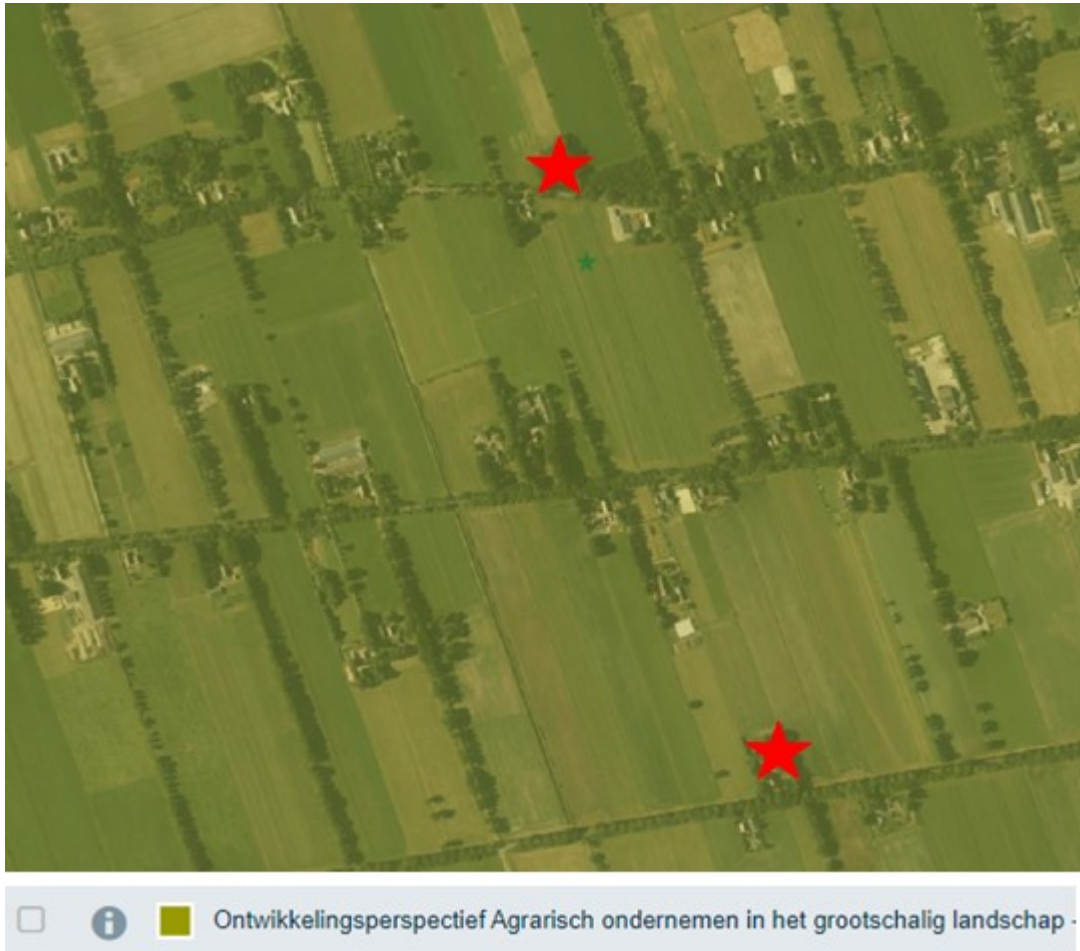
Ad. 2. Ontwikkelperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. In onderliggend 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. De plangebieden aan de Oosterveen 79 en Middeldijk 2 zijn op de Ontwikkelperspectievenkaart aangemerkt als ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'.

'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'

In dit perspectief is sprake van gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Onder verduurzaming verstaan we hier: realisatie van de waterkwaliteitsdoelen, gezondheid en welzijn van mens en dier, bijdrage aan de energietransitie, natuuropgaven, klimaatbestendigheid en ketenoptimalisatie, en ontwikkelen met aandacht voor - en waar mogelijk in dialoog met - omwonenden. Agrarische ondernemers staan voor de uitdaging om hun - vaak grote - gebouwen en erven zo vorm te geven dat ze passen bij maat en schaal van het landschap en de ruimtelijke en milieukwaliteit versterken.

Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap' mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de landbouw, rekening houdend met specifieke omstandigheden en de grenzen aan de mogelijkheden van het waterbeheer (onder andere door de klimaatverandering).



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

Toets van initiatief

Het toevoegen van een kleine woning beperkt de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw niet, daarnaast sluit de nieuwe woning aan bij het erf aan de Oosterveen 79 in Nieuwleusen. De kleine woning gebruikt dezelfde oprit als de bestaande woning, waardoor het ook aansluit op de bestaande wegen. Het waterbeheer zal verbeteren voor de landbouw, doordat de landschapsontsierende bebouwing aan de Middeldijk 2 wordt gesloopt.

Ad. 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 en is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'Stedelijke laag' buiten beschouwing kan blijven, aangezien deze (oorspronkelijke) waarden niet meer voorkomen in het plangebied en redelijkerwijs ook niet meer te herstellen zijn. Hierna wordt ingegaan op de relevante 'laag van agrarisch cultuurlandschap', de 'natuurlijke laag' en de 'laag van beleving'.

Laag van agrarisch cultuurlandschap

De laag van het agrarische cultuurlandschap is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden -en worden -gebracht. Door de eeuwen heen is een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen en dorpen) gegroeid. Vanouds kennen de nederzettingen een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omliggende landschap.



Figuur 2.3: Uitsnede gebiedskenmerken Veenkoloniaal landschap Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Beide erven zijn gekenmerkt als Veenkoloniaal landschap, zie figuur 2.3. Het Overijssels veenkoloniaal landschap is deel van een groter geheel dat zich uitstrekt over Groningen en Drenthe. Het is mede gevormd door de vestiging van ontginners en boeren uit andere regio's. Kenmerken van dit landschap zijn grootschalig open landschappen met een lineaire bebouwing, verkavelings en ontwateringsstructuur.

De ambitie is de aantrekkelijkheid, de leefbaarheid en kwaliteit van de veen koloniale landschappen te versterken. De opgave is aan de grote maat, de vergezichten en de schoonheid van de moderne landbouw, nieuwe, op leefbaarheid en economische veerkracht gerichte, ontwikkelingen te koppelen. Daarmee kan tevens het contrast tussen de grote open ruimtes en verdichte zones (linten en kanaaldorpen) worden versterkt. Ruimtelijke aanknopingspunten hiervoor zijn onder meer de relictten van het hoogveen, de formele kanalen en wijkenstructuur met mooie bruggen, royale laanbeplantingen en daaraan de soms landgoedachtige buitens, villa's en herenboerderijen.

Toets aan initiatief

De doelen die gesteld zijn bij de laag van agrarische cultuurlandschappen verzetten zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling. De ontwikkeling van een kleine woning aan de Oosterveen 79 en de sloop van landschapontsierende bebouwing aan de Middeldijk 2 sluit dan ook aan bij de gebiedskenmerken van het veenkoloniaal landschap.

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen.



Figuur 2.4: Uitsnede gebiedskenmerken Hoogveengebieden (in cultuur gebracht) Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

De hoogveenrestanten worden gekenmerkt door een hoge waterkwaliteit, een hoge waterstand en een hoge natuurkwaliteit. Lokaal is sprake van “levend hoogveen” (veenaangroei). De grootste delen van het hoogveen zijn afgegraven en als turfblokken verstookt. In een paar kleine hoogveenreservaten wordt de waterstand met kunst en vliegwerk hoog gehouden. Zo kan het hoogveen zich op een aantal geïsoleerde plekken regenereren.

De ambitie is de hoogveenrestanten in stand te houden en op een aantal plekken het hoogveen opnieuw tot groei te brengen. Het open natte karakter is hierbij een belangrijke kwaliteit. De inzet is op de randen tussen de hoogveenrestanten en de hoogveenontginningsgebieden de hoogveenontginningsgebieden landschappelijk leesbaar te maken als ontgonnen deel van het oorspronkelijk veenlandschap. Zo ontstaat een samenhangend en leesbaar landschap in de hoogveengebieden en een overgang naar heide en schaalgraslanden eromheen.

Toets aan initiatief

De gronden in het plangebied zijn hoofdzakelijk in cultuur gebracht voor de landbouw en ingericht als erf. De van oorsprong voorkomende 'Natuurlijke laag' is daarom niet of nauwelijks meer aanwezig. Dit plan zal invloed hebben op het watersysteem doordat de totale oppervlakte verharding afneemt. Van hoogteverschil is nu al geen sprake in het plangebied.

Laag van de beleving

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



Figuur 2.5: Uitsnede gebiedskenmerken Donkerte Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

De plangebieden vallen binnen het gebiedskenmerk 'Donkerte', zie figuur 2.5.

'Donkerte' is een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

Toets aan initiatief

In dit plan wordt kunstlicht selectief ingezet, om het rustige en onthaaste karakter in het gebied te behouden. Het plan voldoet daarmee aan de 'Laag van beleving'.

2.4.3 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.

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn de artikelen 2.1.3 (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) 2.1.5 (ruimtelijke kwaliteit), 2.1.6 (kwaliteitsimpuls groene omgeving), 2.2.2 (realisatie nieuwe woningen) en 2.14.4 (overstroombaar gebied) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 2.1.3)

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

1. dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande

- bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
2. dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De voorgenomen erftransformaties vinden op bestaande erven. De ontwikkeling gaat uit van sloop van ruim 600 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aan de Middeldijk 2 in Nieuwleusen, waarbij ter compensatie één kleine woning mag worden gebouwd aan de Oosterveen 79. Daardoor is er per saldo sprake van een aanzienlijke afname van bebouwing in het buitengebied van Dalfsen. Tot slot draagt dit bij aan het terugbrengen van de oorspronkelijke cultuurhistorische situatie. Het initiatief is dan ook in overeenstemming met de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zoals verwoord artikel 2.1.3. uit de Omgevingsverordening Overijssel.

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

Lid 1;

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

Lid 2;

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

Lid 3;

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

Lid 5;

In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (Artikel 2.1.6 lid 1)

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

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

Het plan leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving (het buitengebied) van de gemeente Dalfsen. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- door het slopen van ruim 600 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, neemt de hoeveelheid landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied af;
- saneren van ondienstige erfverharding op de slooplocatie;
- het versterken van de landschappelijke kwaliteit (zie ook Hoofdstuk 4 Planbeschrijving), door de bouwlocatie conform de gebiedskenmerken en Advies landschappelijke inpassing van Het Oversticht in te passen.

De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan daarmee in verhouding tot de geboden

Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, 26e herziening, Oosterveen 79 (vastgesteld)

ontwikkelingsmogelijkheden.

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

Lid 1;

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

Lid 2;

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

In dit bestemmingsplan wordt een kleine nieuwe woning mogelijk gemaakt door gebruik te maken van het beleid 'Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen, versie november 2022'. De woning voldoet aan de kwalitatieve behoefte in de markt en wordt gebouwd voor de lokale behoefte. Dit bestemmingsplan is dan ook in overeenstemming met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Overstroombaar gebied (Artikel 2.14.4)

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening Overijssel

In paragraaf 3.11 Water worden de wateraspecten, alsmede de risico's voor overstromingen behandeld. Hieruit blijkt dat gevolgen aangaande overstromingsrisico's tot het aanvaardbare kunnen worden gereduceerd. Daarnaast mag verwacht worden dat de aanwezige mensen in het plangebied in staat zijn om het gebied zelfstandig te ontvluchten en daarmee is de veiligheid gewaarborgd. Het overstromingsrisico vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Omgevingsvisie Dalfsen

Op 28 februari 2022 is de Omgevingsvisie Dalfsen vastgesteld door de gemeenteraad vastgesteld. De Omgevingsvisie Dalfsen laat zien wat de gemeente belangrijk vindt voor de omgeving waarin de inwoners wonen, werken en vrije tijd doorbrengen. De Omgevingsvisie slaat een brug tussen afzonderlijke beleidsvelden. Beleidsvelden dragen gezamenlijk bij aan het uitvoeren van de visie en ambities. De visie is ook bedoeld om integraal af te wegen. Doelen en ambities helpen om prioriteiten te bepalen en bij lastige keuzes waarbij meerdere belangen een rol spelen, keuzes te maken.

In de omgevingsvisie is de gemeente Dalfsen opgedeeld in deelgebieden. Het plangebied ligt in deelgebied 'Weids platteland'. Dit gebied ligt ruwweg ten noorden van de N340. Het gebied kenmerkt zich door een grotendeels open agrarisch landschap. De bebouwingslinten Meele, Oosterveen en Ruitenveen kennen een kenmerkende slagverkaveling. Slechts plaatselijk – met

name in het zuidoostelijke deel van dit gebied – komen verdichtingen voor in de vorm van houtsingels en bosstroken. Het gebied is voor het overgrote deel rationeel verkaveld.

Waarden

De waarden die voor 'Weids platteland', het agrarisch gebied gelden zijn de volgende:

- Hoofdzakelijk open agrarisch gebied
- Sterke agrarische sector
- Rationele verkavelingsstructuur
- Plaatselijk houtwallen en bosstroken
- Betrokken en ondernemende inwoners
- Glooiend landschap/essen rond Oudleusen
- Bijzondere ontstaansgeschiedenis vanuit ruilverkaveling
- Weidevogelgebied ter plaatse van het heideontginningsgebied

Koers

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

Gebied specifieke keuzes

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

Toetsing van het initiatief

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Buitengebied gemeente Dalfsen". Het plan betreft het toevoegen van een kleine woning, die landschappelijk wordt ingepast. Hiervoor wordt 600 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt aan de Middeldijk 2 Nieuwleusen. De sloop van landschapsontsierende bebouwing en landschappelijke inpassing van het toekomstige erf, de gebouwen en de omgeving draagt duidelijk bij aan een impuls van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten. Het plan draagt bij aan de ambities die voor dit gebied geformuleerd zijn.

Omliggende agrarische bedrijven worden niet belemmerd als gevolg van deze ontwikkeling. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling past binnen de omgevingsvisie.

2.5.2 Beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen 2022

Het hoofddoel van deze beleidsregels is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het behouden van een sociaal economisch leefbaar landelijk gebied van de gemeente.

Op 16 maart 2022 zijn de 'Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen 2022' vastgesteld. In deze versie zijn enkele aanpassingen opgenomen welke de sloop van landschapsontsierende bebouwing moet stimuleren. Voorliggend plan wordt getoetst aan de beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het buitengebied van de Gemeente Dalfsen 2022.

2.5.2.1 Sloop voor kansen

De regeling 'Sloop voor kansen' is een verdere verbreding en invulling van de rood voor rood regeling en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving waarbij wordt ingezet op de sloop van landschapsontsierende schuren. Voor de sloop van minimaal 850 m² landschapsontsierende schuren kan een extra woning gebouwd worden. Ook moet de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit van het erf en omgeving verbeterd worden. Om de sloop van vrijgekomen landschapsontsierende bebouwing verder te stimuleren is de regeling uitgebreid om ook op andere manieren dan extra woningen sloop te bevorderen.

De sloop oppervlakte kan niet meer alleen voor een vrijstaande woning ingewisseld worden maar ook voor een kleine woning. Door leegstaande landschapsontsierende gebouwen te slopen wordt op dat moment geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit.

Omdat de impact en ruimtelijke uitstraling, gebiedseigenheid en maatschappelijke meerwaarde van verschillende ontwikkelingen verschillend zijn, gelden hiervoor verschillende sloopfactoren. Om de sloop van asbest hierbij te bevorderen wordt daarvoor een lichtere factor gehanteerd dan bij sloop van bebouwing zonder asbest.

Algemene voorwaarden Sloop voor Kansen

Aan de hieronder gegeven uitgangspunten moet worden voldaan:

- c. Het gaat om het slopen van landschapsontsierende gebouwen in het buitengebied van de gemeente Dalfsen.
- d. Sloop van leegstaande gebouwen/herinrichting van het erf waar de nieuwbouw plaatsvindt gaat altijd voor sloop op een ander erf of locatie.
- e. Voordat van dit beleid gebruik kan worden gemaakt, moet alle illegale bebouwing op percelen waarop gesloopt en/of gebouwd wordt, gesloopt zijn.
- f. Er wordt altijd gebouwd op een bestaand erf en het totaal past bij de landschappelijke karakteristiek van het gebied en wordt goed ingepast. Het erfinrichtingsplan moet voldoen aan de Structuurvisie Buitengebied of de daarop volgende Omgevingsvisie, het Landschapsontwikkelingsplan, de gebiedskenmerken catalogus van de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel en de welstandsnota; (nieuwbouw gaat vergezeld van een landschapsplan).
- g. De compensatiewoning(en) (of andere mogelijkheden waarvoor het beleid wordt ingezet) wordt/worden pas vergund, als de ingebrachte landschapsontsierende gebouwen daadwerkelijk zijn gesloopt.
- h. Als sloopoppervlakte van andere erven komt dan het erf waar nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd dan moet ook voor deze (sloop)erven een erfinrichtingsplan worden opgesteld dat voldoet aan de Structuurvisie Buitengebied of de daarop volgende Omgevingsvisie, het Landschapsontwikkelingsplan, de gebiedskenmerken catalogus van de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel en de welstandsnota; (nieuwbouw gaat vergezeld van een landschapsplan).
- i. Elke aanvraag wordt in principe voorgelegd aan de ervenconsulent van het Oversticht.
- j. Op erven (sloop en nieuwbouw) die deelnemen worden in ieder geval alle asbestdaken gesaneerd.
- k. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande in- en uitritten. De aanleg van nieuwe in- en uitritten is niet toegestaan.
 - De gesloopte gebouwen mogen niet meer herbouwd worden (rechten vervallen definitief).
- l. Per bestaande woning blijft er 150 m² bijbehorende bouwwerken buiten de regeling. In veel gevallen blijft er namelijk recht om 150 m² bijbehorende bouwwerken opnieuw op te richten bij de bestaande woning en wordt dus niet permanent gesaneerd. Het is in het buitengebied ook niet wenselijk om veel minder dan 150 m² bijbehorende bouwwerken toe te staan. Daarnaast is het bij woningen in het buitengebied onder de vergunning vrije wettelijke voorwaarden vaak mogelijk bijbehorende bouwwerken op te richten tot 150 m². Het inperken van herbouwmogelijkheden tot minder dan 150 m² is dus lastig. Op percelen waar minder dan 150 m² bijbehorende bouwwerken aanwezig is compenserende sloop dus niet aan de orde.
- m. Op een bestaand erf mag één kleine woning of één tiny house worden gebouwd. Een combinatie van deze twee woonvormen op één erf is niet toegestaan.
- n. Bij uitbreiding voor bedrijfsmatige functies in het buitengebied is altijd sprake van noodzaak voor uitbreiding op de gevraagde plek. Het nut en de noodzaak voor de uitbreiding in het buitengebied in relatie tot verplaatsing naar stedelijk gebied (bedrijfsterrein) moet hierbij afgewogen worden.
- o. Nieuwe en uitbreiding van functies moet wat betreft milieu/goed woon- en leefklimaat kunnen voldoen aan de eisen en andere wet- en regelgeving en mogen geen extra

- beperkingen geven aan omliggende bestaande (agrarische bedrijfs-)functies.
- p. Een combinatie van sloop voor kansen met hergebruik van bestaande gebouwen is mogelijk als hierbij ook aan de voorwaarden voor hergebruik uit hoofdstuk 5 wordt voldaan.
 - q. Als een ontwikkeling plaatsvindt in de door de provincie aangegeven Zone ondernemen met water en natuur blijft er altijd een extra bijdrage aan de waarden en kenmerken van deze zone gelden.

2.5.2.2 Sloop voor een kleine woning

Voor een kleine woning zijn minder sloop m² nodig dan voor een reguliere woning, omdat de woning de helft van de inhoud van een reguliere woning heeft en daarmee ook de ruimtelijke impact kleiner is. Dit is onder andere een mooie vorm van prémantelzorg. Het biedt ouders de mogelijkheid om bij hun kinderen te gaan wonen, voordat er sprake is van mantelzorg en zij ook daadwerkelijk in aanmerking komen voor een mantelzorgwoning.

Naast de in 4.3 aangegeven algemene voorwaarden geldt hiervoor:

- Minimale sloop voor één kleine woning per bestaand erf met een inhoud van 375 m³ en een bijgebouw van 50 m²;
 - 425 m² landschapsontsierende gebouwen met asbest, of;
 - 500 m² landschapsontsierende gebouwen zonder asbest.

Bij combinaties van sloop met en zonder asbest wordt naar rato gerekend.

- Voor het omzetten van een vergunningvrije mantelzorgwoning naar een reguliere kleine woning moet 425 m² landschapsontsierende bebouwing met asbest of 500 m² zonder asbest gesloopt worden.
- Voor de beoordeling van plaats en uiterlijk van een kleine woning vormt het advies van Het Oversticht het uitgangspunt.

Toets van het initiatief

Op het agrarisch erf aan de Middeldijk 2, worden de landschapsontsierende gebouwen gesloopt. 2 bijgebouwen blijven behouden, zie Bijlage 3 waarin het inrichtingsplan van de Middeldijk staat. Alleen de op het erf aanwezige bedrijfswoning blijft behouden, deze wordt meegenomen in het plan en bestemd als burgerwoning.

De totale oppervlakte waarmee wordt gerekend is 600 m² bebouwing.

Conform de algemene voorwaarden van het Sloop voor Kansen beleid blijft 150 m² bijbehorende bouwwerken buiten de regeling voor de bestaande bedrijfswoning. Dit oppervlakte moet van het totale slooppoppervlakte worden afgetrokken. Daarmee blijft een slooppoppervlakte over van (750 m² - 150 m² =) 600 m².

De realisatie van een kleine woning, met de standaardmaten van 375 m³ en 50 m² bijgebouwen, 'kost' 425 m² slooppoppervlakte met asbest of 500 m² zonder asbest.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan (Bijlage 2, behorend bij de toelichting) opgesteld waarmee een aanvullende investering in ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt. Voorliggend plan voldoet daarmee aan de in 2.5.2.1 en 2.5.2.2 gestelde voorwaarden. De ontwikkeling is in overeenstemming met de omgevingsvisie Dalfsen 2.5.1, het Landschapsontwikkelingsplan (2.5.3) en de gebiedskenmerken catalogus van de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel (2.4). Gelet op het voorgaande is de ontwikkeling in lijn met de eisen van de 'Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied (versie 16 maart 2022)' en het daarvan onderdeel uitmakende 'Sloop voor kansen' beleid.

2.5.3 Landschapsontwikkelingsplan

In het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een visie op het landschap in het buitengebied van Dalfsen uitgewerkt in wensen en projecten. Het LOP is een gemeentedeekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. Ook is aangegeven wat de karakteristieken van landschap in het betreffende deelgebied zijn en welke ontwikkelingen en welke kansen en bedreigingen er zijn. De gemeente kiest in het LOP voor de strategie 'Selectief ontwikkelen'. Dit betekent dat in principe wordt ingezet op een toename van kwaliteit en het herstel van verloren gegane kwaliteiten, maar dat met name de thema's 'recreatie' en 'natuur' gebiedsgewijs worden genuanceerd.

2.5.3.1 Toetsing van het initiatief aan het Landschapsontwikkelingsplan

Het landschappelijk inpassingsplan voor Oosterveen 79 is hoofdzakelijk opgesteld volgens de kenmerken uit het gemeentelijke Landschapsontwikkelingsplan (2.5.3) en de omgevingsvisie Gemeente Dalfsen (2.5.1). De structuren en elementen die in deze documenten beschreven zijn voor het type 'Slagenlandschap', waartoe het plangebied behoort, zijn dan ook terug te vinden in het landschappelijk inpassingsplan (Bijlage 2). Hieraan is met name invulling gegeven middels de kwaliteitsinvestering voor natuur en landschap. Ook wordt er gebruik gemaakt van gebiedseigen beplanting en bomen.

2.5.4 Woonvisie 2019-2024

2.5.4.1 Algemeen

De Woonvisie 2019-2024 geeft het meest actuele overzicht van vraag en aanbod op de woningmarkt van de gemeente Dalfsen en voorziet daarmee in de meest relevante inzichten en maatregelen waarmee sturing kan worden gegeven door het bevoegd gezag. Vanwege de snelle veranderingen op de woningmarkt wordt ingezet op een flexibele visie middels een beperkt aantal thema's en maatregelen. Daarnaast voorziet de visie in 'focuspunten' die ruimte laten voor verdere invulling.

De visie heeft hetzelfde hoofddoel als zijn voorganger:

- r. Voorzien in de lokale woonbehoefte.
- s. Bevorderen van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

Of in één zin samengevat: "Ervoor zorgen dat alle inwoners van de gemeente Dalfsen prettig wonen".

Er wordt ingezet op vijf thema's, te weten: Wonen, Zorg en Welzijn; Betaalbaarheid; Bestaande woningvoorraad; Nieuwbouw; Overige doelgroepen. Op die manier is de focus bij de belangrijkste opgaven gelegd. Verder is aangegeven dat alle instrumenten en maatregelen die worden ingezet op de vijf thema's de leefbaarheid moeten bevorderen, duurzaam en flexibel moeten zijn, waarbij de initiatieven vanuit de samenleving zoveel mogelijk worden ondersteund.

2.5.4.2 Prestatieafspraken

Als gevolg van de verwachte toename van het aantal huishoudens in de gemeente Dalfsen 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.

Ten tijde dat de Woonvisie werd opgesteld werden nieuwe nieuwe Woonafspraken gemaakt. Het zag er destijds naaruit dat voor de periode 2018-2028 tot maximaal 1.030 woningen werden geraamd. 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.

2.5.4.3 Inbreiding en herstructurering

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

2.5.4.4 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie 2019-2024

Het initiatief voldoet aan de uitgangspunten van de woonvisie van de gemeente Dalfsen. De realisering van een kleine nieuwbouwwoning aan de Oosterveen sluit aan bij de lokale behoefte. Daarbij wordt zorgvuldig omgegaan met het ruimtegebruik, de nieuwbouw vindt plaats ter vervanging van landschapsontsierende bebouwing aan de Middeldijk 2. De ontwikkeling vindt daarmee plaats op een bestaand erf. Tot slot wordt middels de sloop en landschappelijke inpassing geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit.

2.6 Conclusie

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

Hoofdstuk 3 Onderzoek

3.1 Algemeen

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 wijziging van het bestemmingsplan 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 relevant zijn.

3.2 Archeologie en cultuurhistorie

3.2.1 Archeologie

Beleidskader

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

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 ene latere fase, zowel in het proces als financieel-economisch.

Voor adviezen wordt gebruik gemaakt van de in onderstaande figuur opgenomen uitsnede van de verbeelding uit 'Chw bestemmingsplan 5e Verzamenplan Buitengebied gemeente Dalfsen'.



Figuur 3.1: 'Chw bestemmingsplan 5e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen'

Situatie plangebied

Binnen het bestemmingsplan is de archeologische verwachtingswaarde 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 5' aangegeven.

Voor de gronden bestemd met de 'waarde – Archeologie 1' geldt dat onderzoek niet noodzakelijk is, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- Vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- Een bouwwerk met een oppervlakte van te hoogste 0 m²;
- Een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en geen heiwerkzaamheden nodig zijn;

Voor de gronden bestemd met 'waarde – Archeologie 5' geldt dat onderzoek niet noodzakelijk is, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- Vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- Een bouwwerk met een oppervlakte van te hoogste 2.500 m²;
- Een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en geen heiwerkzaamheden nodig zijn;

Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is noodzakelijk. De geplande werkzaamheden worden op de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 5' uitgevoerd. De werkzaamheden worden niet op meer dan 2500 m² uitgevoerd, hierdoor hoeft er geen onderzoek worden gedaan op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Wel moet er onderzoek worden gedaan op de gronden waar de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' geldt. Bij het realiseren van deze woning wordt dieper gegraven dan 30 cm en op een groter oppervlakte dan 0 m².

Conclusie

Nader onderzoek naar het aspect archeologie is noodzakelijk gezien de 'Waarde - Archeologie 1'. In dit bestemmingsplan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen dat voorafgaand aan het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden de resultaten van het uit te voeren archeologisch onderzoek akkoord zijn bevonden door een bevoegd gezag.

3.2.2 Cultuurhistorie

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 Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

Situatie plangebied

Het plangebied zelf kent, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, geen bijzondere cultuurhistorische waarden. Middels het opgestelde inrichtingsplan wordt rekening gehouden met het behoud en versterking van de landschappelijke waarden. Voor het overige bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle objecten in de omgeving

Conclusie

In het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorische waarden die een belemmering vormen voor de uitvoering van het gewenste plan. Wel wordt middels het opgestelde en uit te voeren inrichtingsplan rekening gehouden met het behoud en de versterking van de landschappelijke

waarden.

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.

In artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in het plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatsen. 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 bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een plan.

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

In 2013 heeft de gemeente Dalfsen een bodemkwaliteitskaart gemaakt en vastgesteld. De kaart geeft aan dat de algemene bodemkwaliteit voldoende is voor alle functies en gebruik. Als op een locatie geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, is bodemonderzoek niet nodig. Een vrijstelling voor bodemonderzoek kan worden aangevraagd. Bodemonderzoek is noodzakelijk als in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Op basis van het bodemonderzoek wordt bepaald of bodemsanering noodzakelijk is.

Onderzoeksresultaten

In juni 2023 is door Kruse Milieu BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 2) om aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs gesproken geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of het freatisch grondwater. Het veldwerk is uitgevoerd in juni 2023 conform BRL SIKB 2000 en de protocollen 2001 en 2002.

Voorafgaande aan het bodemonderzoek heeft een vooronderzoek plaatsgevonden op basis van norm NEN5725: Opstellen hypothese over de bodemkwaliteit ten behoeve van uit te voeren bodemonderzoek". Uit de resultaten van dit vooronderzoek is gebleken dat de onderzoekslocatie als onverdacht kan worden beschouwd.

Resultaten veldwerk

In totaal zijn er 6 boringen verricht, waarvan er 2 zijn doorgezet in de diepere ondergrond. Er is 1 diepe boring afgewerkt tot peilbuis. Gebleken is dat de bodem globaal bestaat uit matig fijn tot zeer fijn zand. Zintuiglijk zijn er geen bodemvreemde materialen waargenomen. In de ondergrond zijn oerhoudende lagen aangetroffen. Het freatische grondwater is in peilbuis 1 aangetroffen op 1.05 m-mv.

Resultaten chemische analyses

Op basis van de resultaten van de analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

- de bovengrond (BG) is niet verontreinigd;
- de ondergrond (OG) is niet verontreinigd;
- het grondwater (PB 1) is matig verontreinigd met barium.

Hypothese

De hypothese 'onverdachte locatie' dient formeel gezien te worden verworpen aangezien er een overschrijding van de tussenwaarde is aangetoond in het grondwater.

Conclusie

In de boven- en ondergrond zijn geen verontreinigingen waargenomen. In het grondwater is een matig verhoogd bariumgehalte aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4 van Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek. Gesteld wordt dat het matig verhoogde bariumgehalte in het grondwater is toe te schrijven aan een natuurlijk verhoogde waarde.

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouwplannen, aangezien de matige verontreiniging met barium geen risico's oplevert. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

3.4 Duurzaamheid

Beleidskader

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 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.

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 ruimtelijke relevant is voor dat bestemmingsplan.

Situatie plangebied

Binnen het plangebied wordt duurzaam in ruimtelijke kwaliteit geïnvesteerd, namelijk met de uitvoering van het opgesteld erfinrichtingsplan (zie Bijlage 2). Op de locatie wordt een woning gerealiseerd, dit voldoet aan de letterlijke betekenis van duurzaam.

Conclusie

Het plan voldoet aan de gemeentelijke doelen op het gebied van duurzaamheid.

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 op 3,5 kilometer van het dichtstbijzijnde Natuurnetwerk Nederland gebied en op 10 km van het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied.

Het plangebied is niet zichtbaar vanuit Natura 2000-gebied. Negatieve effecten, zoals geluid, licht en optische verstoring zijn daarom niet aan de orde. Ook zijn in het Natura 2000-gebied geen negatieve effecten, zoals trillingen waarneembaar. Met uitzondering van het aspect stikstof, kunnen negatieve effecten op Natura 2000-gebied uitgesloten worden.



Figuur 3.2 Afstanden natuurgebieden omgeving Oosterveen 79 in Nieuwleusen

Volgens de Wet Natuurbescherming zal nader onderzocht worden of flora of fauna worden geschaad bij deze ontwikkeling aan de Oosterveen 79. Hiertoe zal een QuickScan flora en fauna worden uitgevoerd. Daarnaast is er ook een stikstofberekening uitgevoerd, wat de stikstofdepositie op de beschermde gebieden is.

Soortenbescherming

In augustus 2023 is een QuickScan flora en fauna uitgevoerd door Natuurbank Overijssel. Het rapport staat in Bijlage 5 Quickscan Flora en Fauna. De voorgenomen activiteiten worden gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten geldt in Overijssel een vrijstelling van de verbodsbepaling 'het opzettelijk beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingsplaats', als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Voor beschermde soorten die

niet op deze vrijstellingslijst staan, is een ontheffing vereist of er dient gewerkt te worden volgens een goedgekeurde en toepasbare gedragscode om ze te mogen verstoren en om opzettelijk de vaste rust- en voortplantingsplaats te mogen beschadigen en te vernielen. Voor het doden van beschermde diersoorten geldt geen vrijstelling van de verbodsbepalingen. Afhankelijk van de status van de beschermde soorten, kan soms ook gewerkt worden conform een door de Minister goedgekeurde, en op de situatie toepasbare, gedragscode². In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, hoeft dit niet getoetst te worden aan provinciale beleidsregels voor 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 activiteiten leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebied, moet een stikstofberekening uitgevoerd worden voor de ontwikkelfase. De bouw- en gebruiksfase van de woning zorgen voor extra stikstofemissie, met een stikstofberekening wordt uitgesloten dat dit leidt toch echte stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden. Overige negatieve effecten op Natura 2000-gebied kunnen worden uitgesloten.

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 bezetten veldmuizen er een vaste rust- of voortplantingsplaats. Vleermuizen benutten het plangebied niet als foerageergebied en bezetten er ook geen verblijfplaats. Vogels benutten het plangebied uitsluitend als foerageergebied. Het plangebied vormt geen functioneel leefgebied voor amfibieën.

Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden zonder voorbereiding, kan niet uitgesloten worden dat een beschermd grondgebonden zoogdier gedood wordt. Ook worden mogelijk vaste rust- en/of voortplantingsplaatsen van een beschermd grondgebonden zoogdier beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdiersoorten, die een vaste rust- en voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaats'. Er geldt geen vrijstelling voor het opzettelijk doden van beschermde grondgebonden zoogdieren. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dient het werkterrein ongeschikt gemaakt te worden, zodat deze dieren op eigen beweging vertrekken of dienen ze weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde dieren gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor verschillende foeragerende diersoorten af. Deze afname leidt niet tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

In augustus 2023 heeft BiedtRuimte het stikstofonderzoek uitgevoerd. Het rapport staat in Bijlage 6 Stikstofrapportage. Als gevolg van de ontwikkel- en gebruiksfase 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 ontwikkel- en gebruiksfase leiden niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen Wet natuurbescherming-vergunning aangevraagd te worden.

Conclusie

Dit aspect is op basis van de aspecten flora & fauna en stikstof uitvoerbaar.

3.6 Externe veiligheid

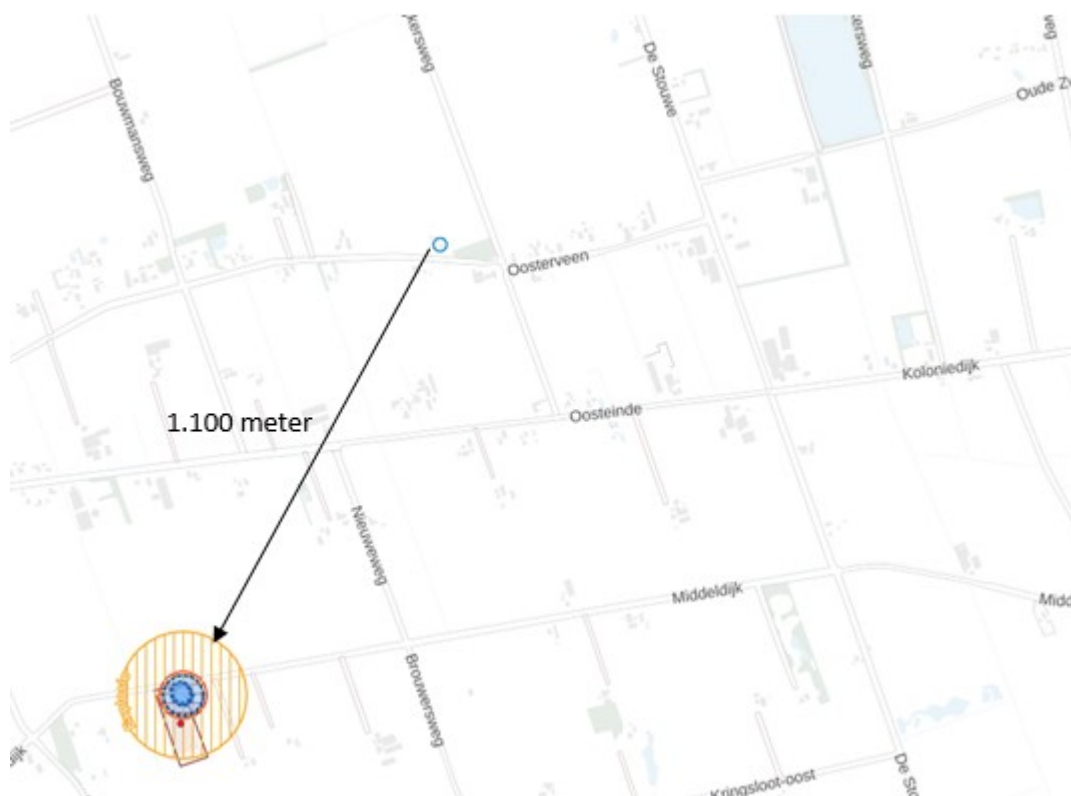
Beleidskader

Uitgangspunt bij het externe veiligheidsbeleid is een risicobenadering op basis van risicoberekeningen, met daarbij een wettelijke norm voor het plaatsgebonden risico (een basisbeschermingsniveau voor elk individu) en een afwegingsruimte voor het bevoegd gezag om te bepalen welke risico's voor grotere groepen mensen aanvaard worden (de verantwoordingsplicht van het groepsrisico).

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid luidt: 'Het uitvoeren van een veiligheids- en risicobeleid om mens en milieu te beschermen tegen maatschappelijk onaanvaardbaar geachte gezondheids- en milieurisico's. De overheid garandeert een zogenaamd 'basisbeschermingsniveau' voor externe veiligheid.'

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 onderscheid gemaakt in woongebieden, bedrijventerreinen, recreatiegebieden en het overige gebied van de gemeente. Daarnaast is onderscheid gemaakt in bestaande en nieuwe situaties. In het kort komt het erop neer dat in woongebieden geen nieuwe risicobronnen worden geïntroduceerd en dat op bedrijventerreinen een nieuwe risicobron kan worden geïntroduceerd indien de veiligheidscontour binnen de eigen inrichtingsgrens blijft. Dit betekent dat de bestaande risicobronnen wel mogen blijven, totdat de risicovolle activiteiten op die plek worden gestaakt.

Situatie plangebied



Figuur 3.3: Uitsnede risicokaart (bron: atlasvande leefomgeving)

In het plangebied wordt een kleine vrijstaande woning gerealiseerd, zijnde kwetsbare objecten, gerealiseerd.

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het

plangebied. Op deze kaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven.

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich op circa 1100 meter afstand een pluimveebedrijf met propaanopslag bevindt, dit is ruimschoots buiten het invloedsgebied van 165 meter, een verantwoording van het groepsrisico is niet nodig.
- zich niet bevindt binnen de plaatsgebonden risicocontour of het plasbrandaandachtsgebied van een spoorlijn, weg of waterweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- zich niet bevindt binnen het invloedsgebied, en niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Externe veiligheid speelt in dit plan dan ook geen rol, waardoor nader onderzoek niet nodig is. Het plan is op het vlak van externe veiligheid uitvoerbaar.

3.7 Geluid

Beleidskader

Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawaaai, wegverkeerslawaaai en luchtverkeerslawaaai. De Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet kennen grenswaarden voor geluid. Bepaalde geluidgevoelige objecten mogen alleen worden toegelaten als zij geen ontoelaatbare geluidsbelasting ondervinden. Daartoe 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

Op het plangebied is een geluidsbelasting van 46 dB, dit overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet. De geluidsbelasting wordt geproduceerd door de Oosterveen, zie het figuur hieronder. Door de belasting onder de voorkeursgrenswaarde, is nader onderzoek niet noodzakelijk.



Figuur 3.4 Geluidsbelasting omgeving Oosterveen 79, Nieuwleusen

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 betekende 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 betekende 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 bestaande huis op het plangebied is een vrijstaande woning met veel ruimte om het huis. Door een huis toe te voegen, komen huizen amper dichterbij omliggende woningen. De nieuwe woning gebruikt dezelfde oprit als de bestaande woning. Een extra woning heeft geen invloed op de woonkwaliteit van omliggende woningen en bedrijven.

Interne werking

De ontwikkeling van een nieuwe woning betreft een geurgevoelig object.

Aan de Oosterveen 61 ligt een paardenbedrijf, dit bedrijf ligt op een afstand van 780 m. De grootste richtafstand voor een paardenhouderij is 50 meter, het bedrijf ligt op ruim voldoende afstand. Aan de Oosterveen 69 in Nieuwleusen ligt een bedrijf die actief is in de branch verhuur van overige woonruimte, hiervoor geldt geen richtafstand. Aan de Oosterveen 54a ligt een melkveehouderij, dit bedrijf ligt op een afstand van ongeveer 540 meter. De grootste richtafstand is 100 meter, dit is voldoende afstand. Aan de Stouwe 27 is een groothandel in landbouwmachines gevestigd, dit bedrijf ligt op ongeveer 560 m afstand van het plangebied. Hiervoor is de grootste richtafstand 100 meter, ook dit bedrijf ligt op voldoende afstand van het plangebied.

Conclusie

De bedrijven liggen op voldoende afstand van het plangebied. Daarnaast heeft het plan geen invloed op omliggende bedrijven en hebben omliggende bedrijven, door het toevoegen van een kleine woning, geen invloed op het plangebied.

3.10 Verkeer en 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 1 geactualiseerd en meer gespecificeerd.

Situatie plangebied

Bij de te realiseren nieuwe woning is voldoende parkeergelegenheid op het eigen erf. De toename van het verkeer is minimaal en dit kan worden gehouden door de Oosterveen.

Conclusie

Het plan is op basis van de aspecten verkeer en parkeren uitvoerbaar.

3.11 Water

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Deze waterparagraaf heeft betrekking op de Oosterveen 79 in Nieuwleusen.

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 (zie Bijlage 7 Watertoets). Het watertoetsresultaat betreft de 'korte procedure'. Het waterschap gaat akkoord met het plan, mits wordt voldaan aan de uitgangspunten uit de standaard waterparagraaf met bijbehorende aanvullende adviezen.

3.11.2 Relevant beleid

Het beleid van Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDODelta) 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. De kaartviewer kan worden geraadpleegd voor de meest recente data (Kaart viewer WDODelta).

3.11.3 Invloed op de waterhuishouding

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

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

Voorkeursbeleid hemelwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratierool (IT-riool) of infiltratiekratten een mogelijkheid. Als infiltratie niet mogelijk is, dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig

hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

Compensatie bij aanleg verharding

Bij advies voor kleine plannen geldt als regel dat voor het realiseren van verhard oppervlak een berging ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater benodigd is. Compensatie moet de volgende trap volgen: vasthouden-bergen-afvoeren. Voor kleine plannen geldt als regel dat 10% van het verharde oppervlak wordt ingezet voor berging ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater waarin maximaal 30 cm peilstijging is toegestaan. Geadviseerd wordt om de waterberging te ontwerpen op basis van bij voorkeur een vertraagde afvoer, een infiltratiesituatie.

Het maximaal aantal verhardoppervlakte van de nieuwe kleine woning is $80 \text{ m}^2 + 50 \text{ m}^2 = 130 \text{ m}^2$. Hiervoor is een waterberging van 10% (13 m^3) noodzakelijk. Bij de realisatie van het plan wordt deze bij het plangebied gerealiseerd in de vorm van een wadi.

Het gebruik van uitlooggende materialen

Het waterschap is verantwoordelijk voor een goede waterkwaliteit van het regionale watersysteem. Om verontreiniging van het watersysteem te voorkomen worden materialen die uitlogen en het oppervlaktewatersysteem kunnen verontreinigen niet gebruikt.

3.11.4 Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Drents Overijsselse Delta geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding in ruimtelijke zin.

3.11.5 Overstromingsrisicoparagraaf

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is op de hoogte gesteld van de ontwikkeling door middel van de watertoets. Op basis van het ingevoerde heeft het waterschap aangegeven dat er geen waterschapsbelang aanwezig is.

Gezien de kleine kans van overstroming en het feit dat het bestemmingsplan geen verblijfsfunctie voor kwetsbare groepen mogelijk maakt, is het niet nodig om maatregelen te nemen. Daarnaast wordt er ter compensatie van de toenemende verharding op de planlocatie een wadi van 13 m^3 gerealiseerd.

Situatie plangebied

Het plan heeft een beperkte invloed op de waterhuishouding. Dit gezien in totaal de verharding verminderd. Op de planlocatie wordt een kleine woning gerealiseerd en op de slooplocatie aan de Middeldijk in Nieuwleusen wordt 600 m^2 gesloopt. De woning mag een maximaal oppervlakte hebben van 80 m^2 en er wordt aansluitend een bijgebouw van maximaal 50 m^2 gebouwd. Als compensatie voor deze verharding wordt een wadi van 13 m^3 aangelegd.

Uit de watertoets blijkt dat een korte procedure van toepassing is op het plangebied. Hierin geldt dat er geen verdere maatregelen getroffen moeten worden voor het uitvoeren van het plan.

Conclusie

Het aspect water vormt geen beperking voor dit initiatief.

3.12 Kabels en leidingen

Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid

van ondergrondse planologisch relevante leidingen (hoofdtransportleidingen). Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Onderzoek

Aardgastransportleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen aardgastransportleidingen.

Hoogspanningsleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen hoogspanningsleidingen.

Rioolleidingen

De rioolleidingen leiden voor dit plan leidt dit niet tot enige belemmering.

Watertransportleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen watertransportleidingen.

Straalverbindingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen straalverbindingen .

Kabels en niet planologisch relevante leidingen

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt de wettelijk verlichte KLIC-melding uitgevoerd. Een dergelijke melding zorgt ervoor dat netwerkbeheerders van kabels en leidingen een melding krijgen van geplande werkzaamheden in de ondergrond. Aan de hand van de melding sturen netwerkbeheerders tekeningen naar de aanvrager. De tekeningen kunnen vervolgens gebruikt worden om na te gaan of er kabels en leidingen aanwezig zijn op de plaats waar gegraven gaat worden. Tijdens het bouwrijp maken van het plangebied worden deze bestaande kabels en leidingen verwijderd dan wel omgelegd.

Conclusie

In en nabij het plangebied van dit bestemmingsplan zijn geen planologisch relevante leidingen en/of verbindingen aanwezig. Er zijn daarom geen belemmeringen te verwachten. Bij graafwerkzaamheden op het terrein dient wel rekening te worden gehouden met eventueel aanwezige kabels en niet-planologische leidingen.

3.13 Conclusie

Het initiatief is getoetst aan de relevante ruimtelijke en milieukundige aspecten. Daaruit blijkt dat het plan uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze de binnen het plangebied voorkomende functies in het bestemmingsplan worden geregeld.

4.2 Beschrijving gewenste situatie

Oosterveen 79, Nieuwleusen

De wens op het perceel aan de Oosterveen 79 in Nieuwleusen is om een kleine woning te realiseren, hiervoor wordt het bouwvlak 10 meter opgeschoven. De kleine woning heeft een inhoud van 375 m³ en een oppervlakte van 80 m². De woning wordt ten westen van de huidige woning gerealiseerd. Het bijgebouw bij de nieuwe woning is een bestaand bijgebouw van de huidige woning. De bomensingel aan de westkant van het bestaande perceel wordt zo veel mogelijk behouden. Ten noorden en westen van het plangebied zijn 2 nieuwe bomen rijen toegevoegd. Daarnaast wordt er ten zuiden van de nieuwe woning een boomgaard met hoogstam fruit toegevoegd. In de afbeelding hieronder is een uitsnede van het inrichtingsplan toegevoegd, zie Bijlage 2.





Figuur 4.1 Uitsnede inrichtingsplan toekomstige situatie

Middeldijk 2, Nieuwleusen

Onderstaand is een uitsnede uit het inrichtingsplan voor de Middeldijk 2 in Nieuwleusen, Bijlage 3 opgenomen. Op de locatie worden de meeste landschapsontsierende bijgebouwen gesloopt. De twee bijgebouwen die blijven staan, te zien in figuur 4.2, zijn samen 128 m² groot. De te slopen schuur aan de Middeldijk 2 in Nieuwleusen heeft een oppervlakte van 585 m². Doordat er geen 150 m² blijft staan en dit in het buitengebied wel mag, mag daarvan (150 m² - 128 m²) 22 m² niet meegerekend worden als sloopmeters.

Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

5.1 Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

5.2 Opzet van de regels

5.2.1 Algemeen

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

5.2.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (artikel 1)

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

- Wijze van meten (artikel 2)

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

5.2.3 Bestemmingsregels

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

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

In paragraaf 5.2 worden de bestemmingen nader toegelicht.

5.2.4 Algemene regels

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

- Artikel 7 anti-dubbelregel
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, als een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Artikel 8 Algemene gebruiksregels
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de betreffende bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- Artikel 9 Algemene aanduidingsregels
In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven. Deze benoemen de verschillende aanduidingen welke van toepassing zijn op het plangebied.
- Artikel 11 Algemene bouwregels
In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. Deze regels gaan in op de bouwregels ten aanzien van kleinschalige windturbines.
- Artikel 11 Algemene afwijkingsregels
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- Artikel 12 Algemene procedureregels
In dit artikel worden procedureregels voor het stellen van een nadere eis beschreven.
- Artikel 13 Algemene wijzigingsregels
In dit artikel wordt de bevoegdheid van burgemeesters en wethouders beschreven.
- Artikel 14 overige regels - algemeen
In dit artikel wordt aangegeven dat de wettelijke bepalingen waar in de regels naar verwezen wordt van toepassing zijn op het moment van vaststelling van dit plan. Ook worden in dit artikel een aantal regels uit de bouwverordening van toepassing verklaard.
- Artikel 15 overige regels – Vellen houtopstanden
In dit artikel wordt het kapverbod en herplant plicht nader beschreven.
- Artikel 16 overige regels – parkeren
In dit artikel wordt aangegeven hoe om te gaan met de verkeers- en parkeerruimtes op het erf.

5.2.5 Overgangs- en slotregels

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

5.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Artikel 3 Agrarisch

De gronden aan de Middeldijk 2 die in het geldend bestemmingsplan zijn voorzien van de bestemming 'Agrarisch' en tevens zijn voorzien van de aanduiding 'agrarisch bedrijf b', maar geen onderdeel uitmaken van de woonpercelen, zijn voorzien van de bestemming 'Agrarisch'. Op deze manier wordt door middel van voorliggend bestemmingsplan ervoor gezorgd dat de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse volledige worden wegbestemd.

Binnen de bestemming zijn agrarische activiteiten toegestaan, maar zijn de bouwmogelijkheden tot het minimum beperkt.

Artikel 4 Wonen

Aan het bestemmingsvlak van het plangebied is de bestemming 'Wonen' toegekend. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aanhuisverbonden beroep, bed & breakfast, de waterhuishouding, cultuurhistorische waarden met daarbij behorende bebouwing, tuinen en erven. Tevens wordt op de locatie een kattenpension mogelijk gemaakt.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 6

Op basis van het archeologiebeleid zijn de relevante dubbelbestemmingen overgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

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

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

Het voorgenoemde verbod is onder andere niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- een oppervlakte beslaan van ten hoogste 5.000 m²;
- een diepte hebben van ten hoogste 30 cm onder maaiveld;
- reeds in uitvoering zijn op tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

Volgens artikel 3.1.6 van het Bro moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan een onderzoek worden ingesteld naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De kosten van de wijziging komen voor rekening van het budget ruimtelijke kwaliteit van het project. Het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden is anderszins verzekerd doordat deze zijn opgenomen in een anterieure overeenkomst. Omdat het verhaal van de kosten anderszins verzekerd is hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Indien het plan een vervolg krijgt, wordt het plan uitgevoerd op risico van een particulier. Alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het initiatief zijn dan voor rekening van de initiatiefnemer.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich voornamelijk woningen en een aantal agrarische bedrijven. Belanghebbenden in de directe omgeving van het plangebied zijn door initiatiefnemer op de hoogte gesteld van dit initiatief.

Hoofdstuk 7 Vooroverleg en inspraak

7.1 Vooroverleg

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

Het Rijk

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

Provincie Overijssel

Dit bestemmingsplan past binnen de vooroverleglijst ruimtelijke plannen van de provincie Overijssel. Het is volgens afspraak met de provinciale diensten daarom niet noodzakelijk om voor dit plan vooroverleg met de provincie te voeren.

Waterschap Drents Overijsselse Delta

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap. Op 22 augustus 2023 is doormiddel van een watertoets het Waterschap op de hoogte gebracht van het initiatief.

Hoofdstuk 8 Zienswijzen en kennisgeving

Het ontwerpbestemmingsplan zal volgens artikel 3.8 lid 1 Wro gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Iedereen wordt hiermee in de gelegenheid gesteld om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan. Na deze termijn wordt het resultaat van de terinzagelegging in deze toelichting weergegeven.

