

Vergunninghouder

Uw aanvraag ontvangen: 1 oktober 2021	Ons kenmerk: Z/21/641884	Inlichtingen bij: de heer M. Jansen	Centrale nummer: (0529) 48 83 88
Onderwerp: brief + definitief besluit aanvraag omgevingsvergunning			Datum: 25 april 2022

Geachte vergunninghouder,

Wij hebben op 1 oktober 2021 uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor voor het splitsen van de woningen op het perceel Ankummer Es 32 en 32A in Dalfsen. De aanvraag is bij ons geregistreerd onder het dossiernummer Z/21/641884.

Verlenen Omgevingsvergunning

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. Het besluit met bijbehorende voorschriften hebben wij bijgevoegd. Wij raden u aan om alles zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften naleven.

Besluit en publicatie

Het besluit wordt door ons gepubliceerd op onze website onder KernPUNTEN (in te zien via deze [link](#)), in het Gemeenteblad (Officielebekendmakingen.nl) en in het weekblad "De Dalfser Marskramer" van 26 april 2022.

Meer informatie

Als u vragen hebt over deze brief, kunt u telefonisch of schriftelijk contact opnemen met de heer M. Jansen, via telefoonnummer (0529) 48 83 88 of het emailadres gemeente@dalfsen.nl. Wilt u bij vragen of overleg het kenmerk boven in deze brief bij de hand houden, zodat wij u vlot van dienst kunnen zijn.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,

M. Jansen,
Regisseur VTH | OOV en Ow

Bijlage: Omgevingsvergunning

Raadhuisstraat 1
Postbus 35, 7720 AA Dalfsen
T (0529) 48 83 88
F (0529) 48 82 22
E gemeente@dalfsen.nl
I www.dalfsen.nl

OMGEVINGSVERGUNNING

Wij hebben op 1 oktober 2021 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het splitsen van de woningen op het perceel Ankummer Es 32 en 32A in Dalfsen, kadastraal bekend Dalfsen, sectie N, nummer 1286 en 1287. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/21/641884.

Het betreft een verzoek van:

Besluit

Gelet op § 2.1. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: 'Wabo') besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen.

Wij verlenen de omgevingsvergunning onder de bepaling dat de genoemde stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk;
2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Procedure

Wij hebben de omgevingsvergunning voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure van § 3.3 van de Wabo. De aanvraag heeft betrekking op de activiteit het (ver)bouwen van een bouwwerk, artikel 2.1 lid 1 sub a, het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, artikel 2.1 lid 1 sub c, en is beoordeeld aan § 2.3 van de Wabo.

U heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde regels en voorschriften en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. U bent in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens in te dienen. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 28 januari 2022. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 106 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag en de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Ter inzage legging/Zienswijzen

Het voornemen om vergunning te verlenen voor de aangevraagde activiteiten is middels publicatie op onze website onder KernPUNTEN (in te zien via deze [link](#)), het lokale weekblad "De Dalfser Marskramer", het Gemeenteblad van 22 februari 2022 bekend gemaakt. Vervolgens hebben de ontwerp-omgevingsvergunning en de daarbij behorende stukken vanaf 23 februari 2022 zes weken ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Van deze gelegenheid is *geen* gebruik gemaakt.

Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)

Uw aanvraag heeft geen consequenties voor de gegevens in de BAG.

Brondocument: DOC/22/515838

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten behoren bij het besluit:

<u>Naam bijlage</u>	<u>Type</u>	<u>Datum ingediend</u>
woningsplitsing	OLO aanvraagformulier	1 oktober 2021
elen_woning_Ankummer_es_32A_-_280921_.pdf	OLO overig	1 oktober 2021
rapport_woningsplitsing_.pdf	OLO overig	1 oktober 2021
ankummer_es_32_.pdf	OLO tekening	25 november 2021
ankummer_es_32A_.pdf	OLO tekening	25 november 2021

BBSL - Vergunninghouder
SPUI - Vergunninghouder

OLO overig
OLO overig

15 februari 2022
15 februari 2022

Beroepsclausule

Tegen dit besluit kunt u, en andere belanghebbenden, op grond van artikel 8:1 Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na de dag van terinzagelegging van dit besluit een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Overijssel, Sector Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle, telefoon 038-8884110.

Een beroepschrift moet ondertekend zijn en in ieder geval de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden van het beroep bevatten.

Het besluit blijft gelden in de tijd dat uw beroepschrift in behandeling is. Als u dit niet wilt, vanwege een spoedeisend belang of omdat het besluit onherstelbare gevolgen heeft voor u, dan kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Overijssel, locatie Zwolle, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Inwerkingtreding en geldigheid omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Als naast een beroepschrift een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan wordt de werking van de omgevingsvergunning niet opgeschort voordat op dat verzoek is beslist. De gemeente kan de omgevingsvergunning na een half jaar intrekken als er geen gebruik van is gemaakt. Van de voornemens over een intrekking wordt u door ons geïnformeerd.

Dalfsen, 25 april 2022

namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,

M. Jansen,
Regisseur VTH | OOV en Ow

Bijlagen:

- Inhoudelijke beoordeling, voorschriften en verplichtingen;
- Ruimtelijke Onderbouwing splitsing woning Ankummer Es 32 en 32A in Dalfsen;
- Formulier melding start activiteit bouw;
- Formulier gereed melding activiteit bouw.

Inhoudelijke beoordeling

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

1. Bestemmingsplan:

Op het perceel is het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied gemeente Dalfsen' inclusief de daarbij behorende herzieningen van toepassing. Het perceel is volgens de bij het bestemmingsplan behorende plankaart bestemd voor 'Wonen' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' waarop de bestemmingsplanregels van toepassing zijn.

Het bouwplan is strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij behorende planregels, omdat op het perceel Ankummer Es 32-32A in Dalfsen maximaal 1 woning is toegestaan. Door het splitsen van de woning aan Ankummer Es 32 A komt dit aantal op twee, namelijk de woningen Ankummer Es 32 en 32A.

Indien sprake is van strijd met de regels wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan', en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

2. Bouwbesluit:

Uw bouwplan met de gebruiksfuncties 'woonfunctie' is getoetst aan de bestaande bouwvoorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat de individuele woningen voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

3. Bouwverordening:

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening.

4. Welstand:

De aanvraag is niet getoetst aan de 'Welstandsnota gemeente Dalfsen' omdat het uiterlijk van het gebouw door de splitsing niet wijzigt.

Conclusie:

De omgevingsvergunning voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo kan worden verleend.

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Zoals bij de activiteit 'Het verbouwen van een bouwwerk' al is aangegeven, is uw plan strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij behorende planregels.

Het bestemmingsplan en de algemene afwijkingsregels bieden geen mogelijkheid om hiervan af te wijken. Wij zijn bereid mee te werken aan het (bouw)plan middels een project afwijkingsbesluit op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo. Voor de motivatie verwijzen wij u naar de bij dit besluit behorende bijlage 1 'Ruimtelijke Onderbouwing splitsing woning Ankummer Es 32 en 32A in Dalfsen'.

Conclusie:

De omgevingsvergunning voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo kan worden verleend.

Voorschriften

Wij hebben de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk

- a. het bouwwerk moet worden uitgevoerd conform de bij dit besluit behorende stukken;
- b. er moet worden gebouwd volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening;

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

- c. met het verlenen van deze vergunning wordt de bestaande situatie vastgelegd. Deze vergunning geeft geen toestemming voor het uitbreiden van de op grond van de geldende bouwregels toegestane bebouwde oppervlakte en het bouwvolume van hoofd- en bijgebouwen (zie ook de ruimtelijke onderbouwing).

Verplichtingen

Wij hebben de volgende verplichtingen aan de omgevingsvergunning verbonden:

- Algemeen

De vergunninghouder moet ervoor zorgen dat de omgevingsvergunning altijd op het werk aanwezig is en op aanvraag van de toezichthouders getoond kan worden.

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Schriftelijke kennisgevingen

Via wabo@dalfsen.nl moet aan de eenheid Publieksdienstverlening kennis worden gegeven van:

- a. de oplevering van werkzaamheden met betrekking tot het brandwerend beschermen van constructies voor de controle hiervan;
- b. de oplevering van werkzaamheden met betrekking tot het brandwerende wanden, compartimentering en afdichting van doorvoeringen voordat de plafonds gesloten worden, voor de controle hiervan;

Verbod voor ingebruikneming

Het is verboden een bouwwerk, waarvoor omgevingsvergunning is verleend in gebruik te geven of te nemen indien:

- a. het bouwwerk niet gereed is gemeld bij de eenheid Publieksdienstverlening;
- b. er niet gebouwd is overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning.

Overige opmerkingen

- a. als u start met de werkzaamheden, voordat deze omgevingsvergunning onherroepelijk is, handelt u daarmee op eigen risico en kunt u bij vernietiging van deze omgevingsvergunning door bezwaar of beroep de gemeente in geen enkel opzicht aansprakelijk houden;

Om een afspraak te maken met de eenheid Publieksdienstverlening kunt u bellen met 140529.

Ruimtelijke Onderbouwing splitsing woning Ankummer Es 32 en 32A in Dalfsen

Januari 2022

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Beschrijving van de ontwikkeling

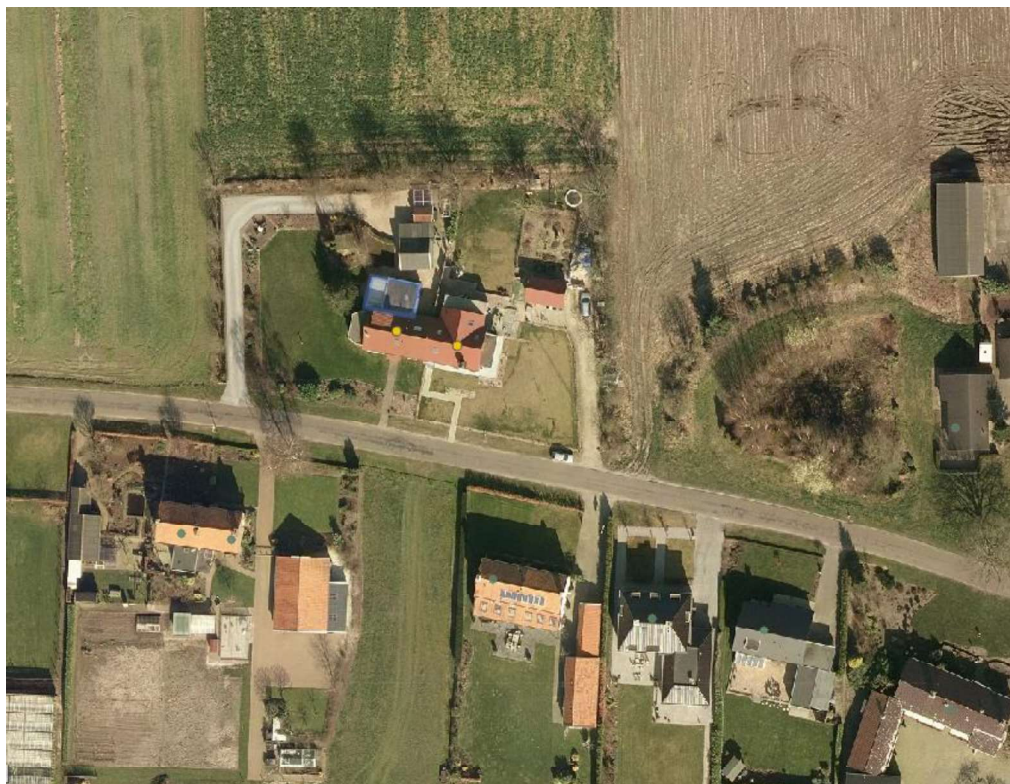
Initiatiefnemers zijn eigenaar van de woning Ankummer Es 32 en 32A in Dalfsen. Dit is een woning met een vergunde inwoonsituatie. Om ervoor te zorgen dat beide delen van de woning als een volwaardige woning wordt aangemerkt en in het bestemmingsplan als zodanig ook worden bestemd, willen zij gebruik maken van de Beleidsregels “Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021”, die op 29 maart 2021 door de gemeenteraad zijn vastgesteld.

Op het perceel Ankummer Es 32 en 32A is het bestemmingsplan “Buitengebied Dalfsen”, met de daarop volgende verzamelplannen van toepassing. Het perceel heeft de bestemming “Wonen”.

De initiatiefnemers hebben op 1 oktober 2021 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de volgende activiteiten:

1. Het verbouwen van een bouwwerk;
2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, in dit geval het bestemmingsplan “Buitengebied Dalfsen”.

Kaart 1. Ligging van het perceel Ankummer Es 32 en 32A, Dalfsen



Bron: Luchtfoto 2021 gemeente Dalfsen

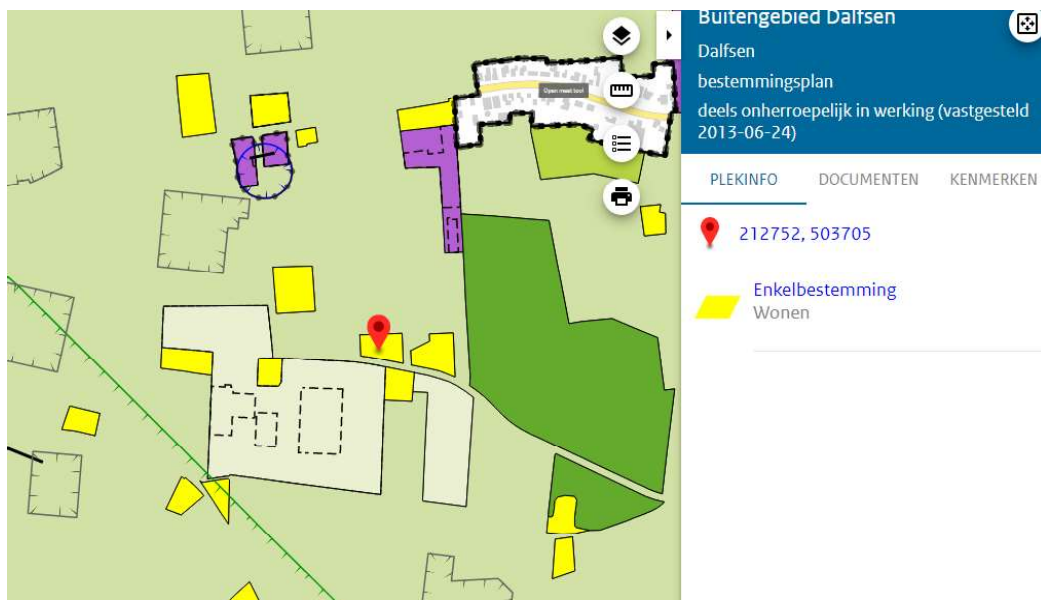
1.2 Geldende bestemming

Op het perceel is het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied gemeente Dalfsen', inclusief de daarbij behorende herzieningen van toepassing. Het perceel is volgens de bij het bestemmingsplan behorende plankaart bestemd voor 'Wonen' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' en de gebiedsaanduiding 'bomenteelt' waarop de bestemmingsplanregels van toepassing zijn.

Het bouwplan is strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij behorende planregels, omdat volgens de verbeelding maximaal één woning is toegestaan: de woning met inwoonsituatie Ankummer Es 32 en 32A. De percelen Ankummer Es 32 en 32A zijn kadastraal bekend gemeente Dalfsen, sectie N, nummers 1286 en 1287. Met het toekennen van een volwaardige woonbestemming aan de woongedeelten Ankummer Es 32 en 32A komt dit aantal uit op twee.

Als er sprake is van strijd met de regels wordt een aanvraag omgevingsvergunning mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan'.

Kaart 2. Huidige bestemming Ankummer Es 32 en 32A



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Toekomstige situatie

De woonbestemming van het perceel Ankummer Es 32 en 32A blijft bestaan. Het aantal woningen binnen de bestemming "Wonen" wordt in een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied of in het omgevingsplan gewijzigd van maximaal één naar maximaal twee woningen. Op de verbeelding komt op de woning Ankummer Es 32 en 32A de aanduiding 'aangeengebouwd' en maximale inhoud 750 m3. Voor de bestaande bijgebouwen wordt eveneens een maximale maat van 150 m2 opgenomen..

Hoofdstuk 2 **Beleid**

2.1. Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

Het Rijk wil sturen en richting geven op vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

De voorgenomen ontwikkeling heeft met name een relatie met de prioriteit 4. Bij prioriteit 4 wordt ingegaan op het belang van natuurlijke systemen en het landschap. In sommige regio's staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is daar sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Als we het waterpeil omhoog brengen, kan dat gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het dan misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd wil de overheid de kwaliteiten van het landschap graag behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege ons cultureel erfgoed. De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Het onderhavige plan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen en waar de NOVI op van invloed is.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. 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. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat bij functiewijzigingen moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat toch gesproken kan worden van een nieuw stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

Ontwikkelingen en regelingen die geen extra verstedelijking mogelijk maken, maar bebouwing verminderen of verplaatsen, zoals de Ruimte voor ruimteregelingen, worden niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder.

Door dit plan wijzigt er niets in de bebouwing op het perceel Ankummer Es 32 en 32A. De beleidsregels "Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen" laten niet toe dat na de splitsing de woningen kunnen worden vergroot of dat er extra bijgebouwen (meer dan op grond van het bestemmingsplan en vergunningvrij bouwen) bij kunnen worden gebouwd.

Er is daardoor geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of het initiatief bijdraagt aan de Provinciale ambities, wordt het initiatief getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit model staan de stappen 'of', 'waar' en 'hoe' centraal. Als de ontwikkeling wordt getoetst aan de Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat het volgende beeld.

2.2.2 Toetsing generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes geven antwoord op de vraag 'of' er aan een bepaalde ontwikkeling kan worden meegewerkt. Een deel van deze beleidskeuzes geldt voor heel Overijssel, een deel voor specifieke gebieden in Overijssel. Voor heel Overijssel geldt de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'.

2.2.2.1 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.

Het perceel Ankummer Es 32 en 32A is niet gelegen binnen één van de zones waarbinnen normstellende regels gelden. Wel gelden de algemene generieke beleidsregels met betrekking tot 'zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik'. Deze eis is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde groene omgeving scherp houden. In dit plan wordt alleen een bestaande woning gesplitst. Er wordt niet gebouwd of gesloopt en is daarom ook niet van invloed op het 'zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik'.

2.2.2.2 Gebiedsspecifieke beleidskeuzes

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende belangen. Het gaat dan bijvoorbeeld om:

- Het beschermen tegen overstromingen en wateroverlast
- Het veilig stellen van ons drinkwater
- Het behoud van plant- en diersoorten (biodiversiteit)
- De bescherming van zeldzame of unieke landschapskwaliteiten
- Het beperken van risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen

2.2.3 Toetsing ontwikkelingsperspectief

Een ontwikkelingsperspectief schetst een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geeft aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. Het ontwikkelingsperspectief geeft zo richting aan 'waar' wat ontwikkeld zou kunnen worden.

Het perceel Ankummer Es 32 en 32A ligt in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' geldt. Zie voor een weergave hiervan onderstaand figuur.

Kaart 3 . Ankummer Es 32 en 32A



Relevant gedeelte kaart Ontwikkelingsperspectieven

Dit ontwikkelingsperspectief richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies van het buitengebied. Het geeft ruimte aan de landbouw, maar tegelijkertijd biedt het ook ruimte voor landschapsontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, recreatie, wonen en de overige bedrijvigheid. Schaalvergroting in de landbouw en opwekking van hernieuwbare energie krijgen ruimte, onder de voorwaarde van zorgvuldige inpassing in het kleinschalige landschap. Ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Ook verbreding van economische activiteiten op het erf, bijvoorbeeld met zorg, recreatie of landwinkels, krijgt de ruimte. Daar waar de ontwikkelruimte voor agrarische bedrijven beperkt is, liggen ontwikkelkansen voor andere vormen van bedrijvigheid.

De ruimtelijke kwaliteitsambitie is om voort te bouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen. Daarnaast gelden ook de ambities zichtbaar en leefbaar mooi landschap, sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel, en continu en beleefbaar watersysteem.

De ontwikkeling op beide percelen past binnen het ontwikkelingsperspectief. De ruimtelijke kwaliteit op beide percelen gaat er op vooruit, karakteristieke delen van de erven blijven behouden en worden opgeknapt en vervallen bebouwing wordt gesloopt. Ook past de focus op wonen binnen het mixlandschap.

Conclusie

De ontwikkeling op het perceel Ankummer Es 32 en 32A past binnen het ontwikkelingsperspectief in die zin dat het de agrarische bedrijvigheid in de omgeving niet belemmert.

2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

Op de Ankummer Es 32 en 32A zijn vier lagen van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurgebied, de stedelijke laag en de laag van de beleving.

2.2.4.1 Natuurlijke laag

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

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

Kaart 4. Ankummer Es 32 en 32A



Figuur: Relevant deel 'Natuurlijke laag'

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

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

De norm is dat dekzandvlakten en ruggen een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. In de richtinggevende uitspraak staat dat als ontwikkelingen plaatsvinden, deze dan bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogte verschillen en het watersysteem. Verder is bij ontwikkelingen de (strekings-)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Op beide percelen wordt bij het opstellen van het erfinrichtingsplan rekening gehouden met het reliëf van het omliggende landschap.

Conclusie

De ontwikkeling op het perceel Ankummer Es 32 en 32A past binnen dit gebiedskenmerk.

2.2.4.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die benut. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype "Essenlandschap".

Kaart 5. Ankummer Es 32 en 32A



Figuur: relevant deel 'Essenlandschap'

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, (voormalige) heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es. Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge stijlranden. Het landschapsbeeld is afwisselend en contrastrijk, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap. Typerend zijn de losse hoeven rond de es en de esdorpen met karakteristieke boerderijen en herkenbaar dorpssilhouet met vaak de kerktoren als markant element. Burgererven hebben door de jaren heen het karakter van het landelijk gebied verandert richting een mix van wonen en werken. Nieuwbouw ontnemt soms het zicht op de es of, vanaf de es op het dorp.

De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. De samenhang hiertussen krijgt opnieuw vorm en inhoud door accentuering van de verschillende overgangen. De flank van de es biedt eventueel ruimte voor ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt.

De norm is dat essen een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de huidige bodemkwaliteit en het huidige reliëf. Op de flanken krijgen de kleinschalige landschapselementen een beschermende bestemmingsregeling. De richtingbepalende uitspraak geeft aan als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

Het erf aan de Ankummer Es 32 en 32A ligt aan de flank van de es. Het heeft een open karakter en kijkt uit over de glooiende es. Het kleinschalige mozaïek van het erf en haar open karakter moeten worden behouden. Het erfinrichtingsplan moet het erf zoveel mogelijk open houden, zodat het zicht op de es vanaf zowel het eigen als andermans erf ongehinderd blijft.

Conclusie:

De ontwikkeling op het perceel Ankummer Es 32 en 32A past binnen dit gebiedskenmerk.

2.2.4.3 Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio is ook steeds belangrijker. De stedelijke leefwijze en cultuur waaiert meer en meer uit over het agrarisch cultuurlandschap. Burgers op getransformeerde boerenerven houden er een stedelijke leefwijze op na; weinig (economische) binding met grond en landschap, genietend van de onafhankelijkheid op eigen erf. De ruimtelijke kwaliteitsambitie is om een brede waaier aan woon-, werk-, en mixmilieus te creëren: elk buurtschap, dorp en stad heeft zijn eigen kleur. Daarnaast ligt er de ambitie om het contrast tussen dynamische en luwe gebieden te versterken door het infrastructuurnetwerk.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Verspreide bebouwing'. Omdat de kaartlaag slecht zichtbaar is in de viewer van de provincie Overijssel, is er geen uitsnede van opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

Verspreide bebouwing

De agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binden met het landschap. Door eenheid in handelen van boeren ontstonden er samenhangende landschappen, die nu nog steeds herkenbaar zijn. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft: de opbouw van erf, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype. Naast erven kent het buitengebied losliggende 'gewone' burgerwoningen met veelal een eigen, individueel karakter en eigen verhaal van ontstaan. Door transformatie van erven kan de samenhang tussen erf en landschap vervallen. De erven gaan binnen de landsschappelijke eenheid steeds meer verschillen.

De ambitie is om erven opnieuw te verbinden met het landschap en te verkennen als alternatief woon/werkmilieu. De erven die vrijkomen worden steeds groter. Soms is sloop een goede optie, maar hierdoor worden erven zo klein dat ze kunnen verdwijnen. Deze erven kunnen ook anders gebruikt worden. Door voort te bouwen op de karakteristieken en kwaliteiten van de vaak eeuwenoude erven, ligt hier een kans om unieke, echt Overijsselse woon/werk-, recreatie- en zorgmilieus te ontwikkelen: sterk verbonden met de historie, het omliggende landschap en met veel ruimte voor individuele invulling.

De norm is dat ontwikkeling van nieuwe erven bijdraagt aan het behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit overeenkomstig de KGO. In de richtinggevende uitspraken staat dat ontwikkelingen die op erven plaatsvinden, bijdragen aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen. Daarnaast blijft er een duidelijk onderscheid tussen voorkant en achterkant en vindt koppeling van het erf aan het landschap plaats. Bij transformatie van erven kan de ervenconsulent van het Oversticht adviseren over de ruimtelijke kwaliteit.

Informeel en trage netwerk

Het informeel trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruitersporen, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en ervaarbaar maakt. De oude zandwegen en paden vormen het basisstramien. Van oudsher verbonden deze routes vaak de kernen met het ommeland en met elkaar. Doordat bepaalde schakels in dit netwerk in de loop van de tijd zijn verdwenen, is er sprake van onderbrekingen.

De ambitie is om het verplaatsingsgedrag te verschuiven van auto naar fiets. Daarnaast ligt er de ambitie om de onderbrekingen op te heffen. Het fiets- en wandelpaden netwerk wordt op nieuw van de regio samengevoegd tot een compleet systeem. Verbinden van kernen met het buitengebied, ommetjes, gericht op het beleefbaar maken van de directe leefomgeving en het landschap en het verknopen van dit netwerk aan overstapplaatsen aan de hoofd- en regionale infrastructuur.

De norm is om informele routes en netwerken in beeld te brengen en een beschermende bestemmingsregeling te geven. Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij zandwegen, wandel- en fietsroutes worden onderbrekingen in het netwerk voorkomen. In de richtinggevende uitspraken staat dat wanneer ontwikkelingen plaatsvinden in gebieden dichtbij de stad of dorp, dan dragen deze bij aan het behoud van het padennetwerk. Nieuwe mogelijkheden worden benut.

Bij beide percelen zijn er geen ontbrekende schakels in het netwerk die binnen het project terug kunnen worden gebracht. Beide percelen zijn wel anders gesitueerd dan historisch gezien het geval was. De omliggende wegen en erfopgangen zijn in de loop der tijd veranderd.

Conclusie

De ontwikkeling op het perceel Ankummer Es 32 en 32A past binnen deze gebiedskenmerken.

2.2.4.4 Laag van de beleving

Met de 'Natuurlijke laag', de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap' en de 'Stedelijke laag' is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. 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. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijke economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarische sector

De Ankummer Es 32 en 32A heeft geen aanduidingen op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving'.

Conclusie

De ontwikkeling op het perceel Ankummer Es 32 en 32A voldoet aan dit gebiedskenmerk.

2.2.7 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

De ruimtelijke ontwikkeling waarop deze ruimtelijke onderbouwing van toepassing is, is in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

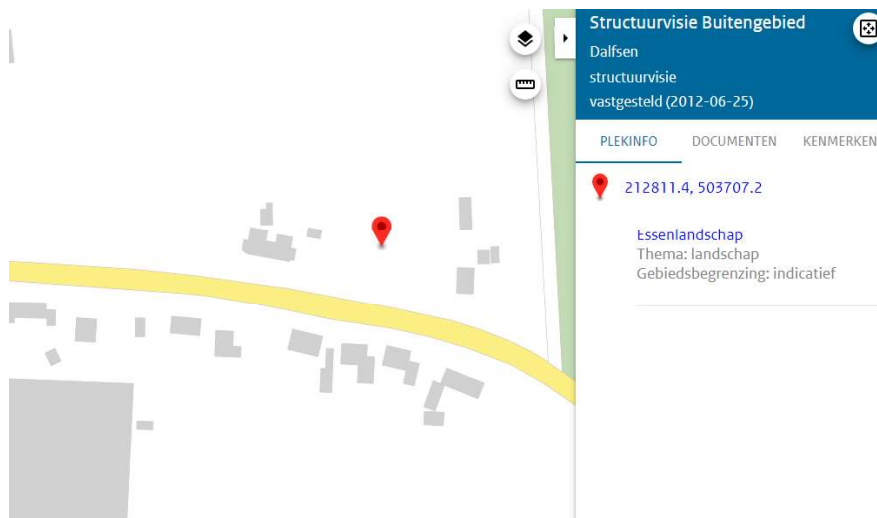
Op de kaart van de Structuurvisie Buitengebied zijn grenzen aangegeven tussen de deelgebieden die misschien een bepaalde 'hardheid' suggereren. Overgangen tussen landschappen zijn in de praktijk echter vaak 'zacht' en niet of nauwelijks op een bepaalde perceelsscheiding te begrenzen.

Datzelfde geldt voor de beschrijving van de karakteristiek. Niet overal in een bepaald deelgebied zullen in dezelfde mate waarden en karakteristieken aanwezig zijn.

Bij (aanvragen voor) ruimtelijke ontwikkelingen is dan ook altijd een verfijningsslag nodig. Aanvragers mogen ervan uitgaan dat zal worden getoetst aan daadwerkelijk aanwezige waarden.

Het perceel Ankummer Es 32 en 32A ligt in de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in het Essenlandschap. Zie kaart 6 voor een uitsnede uit de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

Kaart 6. Ankummer Es 32 en 32A



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

2.3.1.1 Karakteristiek Essenlandschap

Het essenlandschap is een eeuwenoud cultuurlandschap. Men woonde rond gezamenlijke akkers (de es) die door continue ophoging met mest hun karakteristieke bolle vorm kregen. De meeste en oudste bebouwing ligt op de flanken van de es. De dorpen en boerenerven liggen op een natuurlijke wijze in het landschap. De overgangen tussen dorp en omgeving of erg en buitengebied lopen op een logische wijze in elkaar over. De erven kennen een rafelig silhouet van bebouwing en boomgroepen.

De variatie aan landschapselementen geeft het landschap een aangename en attractieve afwisseling. Er is door de jaren heen een organisch en kronkelend wegenpatroon ontstaan vanuit de dorpen. Er zijn nog oude zandpaden aanwezig. Het essenlandschap heeft een grote recreatieve aantrekkingskracht. De landbouw speelt een rol als beheerder van het landschap. Het buiten wonen is in dit deelgebied veel voorkomend.

2.3.1.2 Kernkwaliteit

Het essenlandschap wordt gekenmerkt door aangename kleinschaligheid, een veelheid aan functies en een fraaie landschappelijke afwisseling van open en besloten delen, microreliëf, historische boerderijen en vele (verschillende) landschapselementen.

2.3.1.3 Ontwikkelingsrichting Wonen

Het deelgebied van de heideontginningen vormt een waardevol agrarisch productiegebied. De gemeente zet in op een versterking en uitbreiding van deze functie. Woningbouw kan hiermee op gespannen voet staan. Bestaande woningen worden echter gerespecteerd en in het kader van het VAB-beleid kunnen wellicht in de toekomst nieuwe woningen worden gerealiseerd. Daarbij vindt altijd afstemming plaats met de omliggende functies. Wonen wordt beschouwd als een ondergeschikte functie in dit deelgebied.

Conclusie

De ontwikkeling is in overeenstemming met de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

2.3.2 Beleidsregels “Woningsplitsing Inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021”

Op 29 maart 2021 heeft de gemeenteraad beleidsregels voor woningsplitsing vastgesteld. Deze beleidsregels zijn op 13 april 2021 in werking getreden. Om in aanmerking te komen voor woningsplitsing op grond van deze beleidsregels moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

Algemene voorwaarden voor woningsplitsing

- a. Er moet sprake zijn van een bestaande situatie waarin er twee huishoudens in één woning zijn gehuisvest.
- b. De inwoonsituatie moet zijn vergund of op een andere manier legaal zijn ontstaan voor de vaststelling van het Bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen (vastgesteld op 24 juni 2013), het bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen (vastgesteld op 26 juni 2017) of het Bestemmingsplan Recreatieterreinen en Recreatiewoningen (vastgesteld 1 september 2014). en sindsdien onafgebroken hebben bestaan. Deze regeling geldt dus niet voor nieuwe inwoonsituaties na deze data.
- c. Beide woningen moeten voldoen aan de regels Verbouw van het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke Bouwverordening c.q. het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl, na de inwerkingtreding van de Omgevingswet) voor zelfstandige woningen. Aanvrager wordt in overweging gegeven zich voor het beoordelen hiervan te laten bijstaan door een deskundige adviseur.
- d. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bestemmingen.
- e. De milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid wordt aangetoond.

Conclusie:

De gewenste splitsing van de woning Ankummer Es 32 en 32A voldoet aan de algemene voorwaarden. De situatie is legaal en ontstaan voor 24 juni 2013. Er is sprake van een bestaande situatie die onafgebroken heeft bestaan.

De aanvrager heeft een rapport overgelegd waaruit blijkt dat de woningen gaan voldoen aan de regels Verbouw van het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke Bouwverordening. Er wijzigt na splitsing van de woning niets aan de bestaande situatie.

Aanvullende voorwaarden voor het buitengebied

- a. Er mag geen uitbreiding plaatsvinden van de op grond van de geldende bouwregels toegestane bebouwde oppervlakte en het bouwvolume van hoofd- en bijgebouwen.
- b. Inpassing op het erf en in het landschap moet – als de inrichting van het erf daartoe aanleiding geeft - plaatsvinden aan de hand van een ruimtelijk kwaliteitsplan.

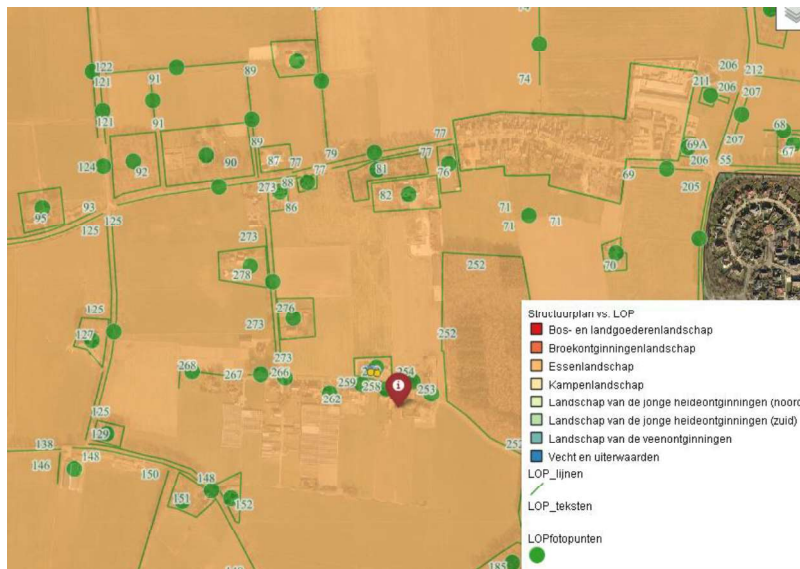
Conclusie:

De gewenste splitsing van de woning Ankummer Es 32 en 32A voldoet aan de aanvullende voorwaarden. Er vindt geen uitbreiding plaats van de woning of de bijbehorende bouwwerken. De huidige inrichting van het erf geeft geen reden tot aanpassing.

2.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een gemeentedekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. Het perceel Ankummer Es 32 en 32A ligt in het deelgebied ‘Essenlandschap’.

Kaart 7. Uitsnede LOP Ankummer Es 32 en 32A



Bron: Giskit viewer 2017 gem Dalfsen

Essenlandschap	
	Ontwikkelen kleinschalige landschaps-structuur(erf-, steilrand-, weg- en kavelgrensbeplanting natuurlijk akkerrandbeheer)
	Extensief beheer oevers, zone aanleg poelen
	Versterken herkenbaarheid historische lijn Hessenweg
	Aanleg/ herstel recreatieve paden/ routes (bijvoorbeeld kerkpaden, boerenlandpaden)
	H K E A M B S R

Versterken landschappelijke structuur en ruimtelijke kwaliteit door:

- H herstel en aanleg houtsingels
- K herstel en aanleg kavelgrensbeplanting
- E herstel en aanleg erfbeplanting
- W herstel en aanleg wegbeplanting
- M versterking microreliëf

Versterken doorzicht en openheid door:

- O dunnen of verwijderen bomenrijen

Versterken biodiversiteit en natte omstandigheden door:

- B oeverbeheer en aanleg van poelen al dan niet in combinatie met waterretentie

Versterken biodiversiteit door:

- G natuurlijk graslandbeheer
- A akkerrandbeheer

Versterken cultuurhistorie door:

- S aanleg solitaire bomen, bomenrijen of lanen

Versterken beleevingsmogelijkheden door:

- R herstel en aanleg routes, paden en ommetjes

Naast deze gebiedsgewijze benadering van maatregelen zijn er twee categorieën maatregelen die generiek zijn. Ze gelden voor het gehele grondgebied en zijn dus niet gekoppeld aan een bepaald deelgebied. Het betreft:

- C herstel cultuurhistorische (waardevol maar geen monument) bebouwing (hooibergen, schaapskooien, bakhuysjes en dergelijke)
- BK verbeteren van de beeldkwaliteit (bebouwing met erven in relatie tot het landschap)

Hoofdstuk 3 Onderzoeken

In dit hoofdstuk worden alle ruimtelijk relevante omgevingsfactoren op een rij gezet en belangen afgewogen. De belangenafweging moet aantonen dat de betreffende ontwikkeling aan een goede ruimtelijke ordening voldoet. Daarbij wordt op het volgende ingegaan:

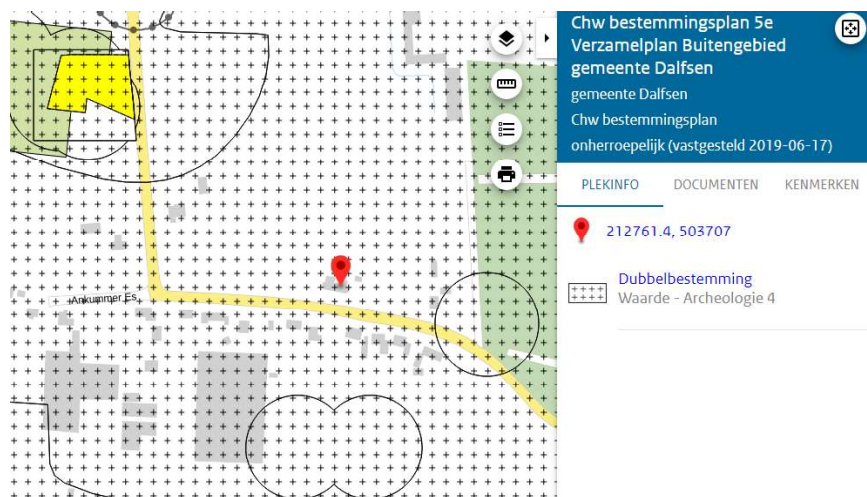
- Archeologie;
- Bodem;
- Duurzaamheid;
- Ecologie;
- Externe veiligheid;
- Milieuzonering;
- Geluid;
- Luchtkwaliteit;
- Verkeerssituatie;
- Water.

3.1 Archeologie

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Dalfsen zijn de percelen Ankummer Es 32 en 32A bekende archeologische vindplaatsen (AWV categorie 4). In deze gebieden is bij bodemingrepen dieper dan 30cm en groter dan 50m² een vroegtijdig archeologisch onderzoek naar de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie nodig.

Archeologisch onderzoek is voor deze ontwikkeling niet nodig, omdat er sprake is van een bestaande situatie.

Kaart 8. Ankummer Es 32 en 32A



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

3.2 Bodemkwaliteit

Voor het splitsen van de woning is geen bodemonderzoek nodig. De functie is en blijft wonen. De oppervlakte wonen wordt niet uitgebreid.

3.3 Duurzaamheid

April 2017 heeft de gemeenteraad van Dalfsen het Beleidsplan duurzaamheid 2017 – 2025 vastgesteld. In dit beleidsplan worden verbeterdoelen en concrete doelen gesteld. De ambitie is om een duurzaam leefbare gemeente te maken. Hiervoor zijn vier verbeterdoelen gesteld: meer lokale kracht, minder energieverbruik, meer duurzame energie en meer circulair.

3.4 Ecologie

3.4.1 Natura 2000 gebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied is het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht op een afstand van ca. 4 km. Gezien de relatief grote afstand van het perceel tot het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied en de beperkte effectafstand van de ingreep, kan een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied op voorhand worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een verslechteringsstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

3.4.2 Programma Aanpak Stikstof (PAS)

Om de woning te splitsen moeten zeer geringe, interne werkzaamheden worden uitgevoerd. Hiervoor hoeft geen AERIUS-berekening te worden uitgevoerd.

3.4.3 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de ruimere omgeving van het plangebied liggen enkele NNN-gebieden, waaronder de Vecht en enkele grotere bosgebieden langs de noordzijde van de Vecht onder Dalfsen. Aangezien het plangebied buiten het NNN ligt en van een fysieke aantasting van het NNN dus geen sprake is, kunnen opvallende effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN worden uitgesloten.

3.4.4 De Wet natuurbescherming

Omdat er geen wijziging van de bestaande situatie plaats vindt, hoeft geen Quick scan Flora en Fauna te worden gedaan.

De zorgplicht blijft echter wel van toepassing. Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat verstorende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden. De zorgplicht blijft, ongeacht de status van de soorten, wel van kracht.

3.5 Externe veiligheid

De ontwikkeling is getoetst aan het Externe Veiligheidsbeleid zoals aangegeven in het verzamelplan.

Risicozonering rondom Ankummer Es 32 en 32A is hieronder aangegeven.

Kaart 10. Ankummer Es 32 en 32A



Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2017 gem Dalfsen

3.5.1 Toetsing Risicobronnen

Toets aan risicokaart

Het plangebied ligt in het groene gebied. Dit betekent dat externe veiligheid geen rol speelt.

Conclusie

Het plangebied ligt zo ver af van de risicobronnen, zodat externe veiligheid geen rol speelt. Nader onderzoek is niet nodig.

3.6 Milieuzonering

Niet van toepassing op deze aanvraag om woningsplitsing.

3.7 Geluid

De Wet geluidhinder heeft als doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet moet bij ruimtelijke ontwikkelingen aandacht worden besteed aan het aspect geluid.

Omdat het een bestaande situatie is, hoeft er geen akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Het bestemmingsplan ondervindt geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder.

3.8 Luchtkwaliteit

Het initiatief betreft het splitsen van een bestaande woning. Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling, die door de omgevingsvergunning mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" zal verslechteren. Aan het bepaalde omtrent luchtkwaliteit wordt dan ook voldaan.

3.9 Verkeerssituatie

Hierbij wordt gekeken naar de ontsluiting van de percelen en het parkeren van bewoners en bezoekers. Met deze ontwikkeling zal de verkeerssituatie niet wijzigen.

3.10 Water

3.10.1 Watertoets

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.

3.10.2 Relevant beleid

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

3.10.3 Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan 10 wooneenheden/ geen wooneenheden gerealiseerd. Toename van het verharde oppervlak bedraagt (niet) meer dan 1500 m²/ Er vindt geen toename van het verharde oppervlak plaats. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijk watercorridor.

Bij nieuwe bouwwerken is de minimale ontwateringsdiepte een belangrijk aandachtspunt. De minimale ontwateringsdiepte is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Voor de aanleghoogte van gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een aanleghoogte van de vloer geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de GHG. Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast. Voor het dempen van watergangen / sloten (ook die niet in beheer zijn bij het waterschap) dient altijd een Watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Drents

In de onderstaande tabel is kort de relevantie van de waterhuishoudkundige aspecten aangegeven.

Waterhuishoudkundig aspect	Relevantie	Toelichting
Riolering en afvalwaterketen	Nee	Woningen moeten een aansluiting hebben op een IBA.
Wateroverlast (oppervlaktewater)	N.v.t.	Hemelwater van verhard oppervlak moet ter plaatse van het plangebied vast worden gehouden en/ of geborgen worden.
Grondwateroverlast	N.v.t.	De locatie heeft grondwatertrap V er is geen grondwateroverlast.
Grondwaterkwaliteit	N.v.t.	
Verdroging	Nee	Er is geen bedreiging voor karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische, cultuurhistorische of archeologische waarden.
Inrichting/beheer en onderhoud	N.v.t.	Het plangebied ligt op voldoende afstand van een hoofdwatgang die beschermd worden door de Keur van het waterschap. De locatie bevindt zich buiten de beschermingszone.

3.10.4 Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekragen een optie. Om wateroverlast te voorkomen moet een voorziening komen (infiltratie en/of berging) met als uitgangspunt een ontwerpeis van minimaal 20 mm per vierkante meter verhard oppervlak.

3.10.5 Watertoetsproces

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan met het invullen van de digitale watertoets.

Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan Woningsplitsing Ankummer Es 32 en 32A, Dalfsen.

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

Deze conclusie is automatisch getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

3.10.6 Overstromingsrisicoparagraaf

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

Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal gesproken niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan) als gevolg van een extreme gebeurtenis. Het gaat zowel om buitendijkse gebieden die bij hoogwater overstromen (bijvoorbeeld uiterwaarden) als om de beschermde gebieden achter de dijk (binnendijkse gebieden) die alleen bij een calamiteit onder water komen te staan.

Volgens de viewer van de provincie Overijssel ligt het plangebied niet in overstroombaar gebied.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

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

4.2 Beschrijving gewenste situatie

De woonbestemming van het perceel Ankummer Es 32 en 32A blijft bestaan. Het aantal woningen binnen de bestemming "Wonen" wordt in een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied of in het omgevingsplan gewijzigd van maximaal één naar maximaal twee woningen. Op de verbeelding komt op de woning Ankummer Es 32 en 32A de aanduiding 'aaneengebouwd' en maximale inhoud 750 m³. Voor de bestaande bijgebouwen wordt eveneens een maximale maat van 150 m² opgenomen.

Hoofdstuk 5 Economische Uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat ruimtelijke plannen economisch uitvoerbaar moeten zijn. De gemeente Dalfsen heeft een planschadeovereenkomst met de aanvrager gesloten, waarin is vastgelegd dat eventuele kosten voor planschade volledig voor zijn rekening komen.

Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal met een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.

Formulierversie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	6396803
Aanvraagnaam	woningsplitsing
Uw referentiecode	-

Ingediend op	01-10-2021
Soort procedure	Reguliere procedure

Projectomschrijving	bestemmingstechnisch splitsen van de woningen
Opmerking	zie bijlagen
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	nvt - alle bijlagen aanwezig
Bijlagen n.v.t. of al bekend	nvt- alle bijlagen aanwezig

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Dalfsen
Bezoekadres:	Raadhuisstraat 1
Postadres:	Postbus 35 7720 AA DALFSEN
Telefoonnummer:	0529 488 388
Faxnummer:	0529 488 222
E-mailadres:	gemeente@dalfsen.nl
Website:	www.dalfsen.nl
Contactpersoon:	Publieksdienstverlening

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

- Bouwen

Bijlagen



Locatie

1 Adres

Postcode 7722RE

Huisnummer 32

Huisletter A

Huisnummertoevoeging -

Straatnaam Ankummer Es

Plaatsnaam Dalfsen

Gelden de werkzaamheden in deze
aanvraag/melding voor meerdere
adressen of percelen?

☒ Ja
☐ Nee

Specificatie locatie woningsplitsing Ankummer es 32A en Ankummer Es 32



Bouwen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

1 Woonboten en drijvende objecten

Betreft het bouwwerk een drijvend object? ☐ Ja ☒ Nee

2 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen? ☐ Ja ☒ Nee

3 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing? ☐ Het wordt geheel vervangen ☒ Het wordt gedeeltelijk vervangen ☐ Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

voor de woningsplitsing is het vervangen van tussendeur door een metselde muur gevraagd. Oppervlaktes (verderop gevraagd) blijven ongewijzigd

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd? ☐ Ja ☒ Nee

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen? Hoofdgebouw

5 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk? ☐ Ja ☒ Nee

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk? ☐ Ja ☒ Nee

6 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor? ☒ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties

Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken? ☒ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties

Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 0

Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 0

7 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	-	-
- Plint gebouw	-	-
- Gevelbekleding	-	-
- Borstweringen	-	-
- Voegwerk	-	-
Kozijnen	-	-
- Ramen	-	-
- Deuren	-	-
- Luiken	-	-
Balkonhekken	-	-
Dakgoten en boeidelen	-	-
Dakbedekking	-	-

Vul hier overige onderdelen en
bijbehorende materialen en kleuren
in.

-

8 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan
mondeling toelichten voor
de welstandscommissie/
stadsbouwmeester.

- ☐ Ja
☒ Nee



Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
elen_woning_Ankummer_es_32A_-_280921_.pdf	offerte - opdelen woning Ankummer es 32A - 280921.pdf	Anders	01-10-2021	In behandeling
rapport_woningspltising_-_pdf	rapport woningspltising .pdf	Anders	01-10-2021	In behandeling