



Uw aanvraag ontvangen:
11 oktober 2022

Ons kenmerk:
Z/23/704748

Inlichtingen bij:

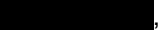


Centrale nummer:



Onderwerp:
Omgevingsvergunning verlenen uitgebreid

Datum:
7 december 2023

Geachte heer ,

U heeft op 11 oktober 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het splitsen van de woonboerderij en het bouwen van een schuur aan Meeleweg 96, 7711 EP Nieuwleusen. In deze brief leest u onze beslissing.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

Deze brief met bijlagen is uw omgevingsvergunning. U ontvangt dit besluit alleen per e-mail. Lees alles goed door en bewaar deze omgevingsvergunning.

U mag nog niet beginnen met de werkzaamheden

De omgevingsvergunning is geldig vanaf de dag na afloop van de beroepstermijn. De beroepstermijn duurt 6 weken. Binnen deze termijn kunt u, maar ook anderen beroep indienen. Een beroep indienen doet u of anderen via de (voorzieningen)rechter.

Houd bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening met uw burens

Zij kunnen bezwaar hebben tegen de werkzaamheden. Door vooraf te overleggen, kunt u vervelende situaties voorkomen.

U moet mogelijk veiligheidsmaatregelen nemen

Om onveilige situaties tijdens kap-, bouw- of sloopwerkzaamheden te voorkomen kan het zijn dat u maatregelen moet nemen. U doet dit om schade aan personen, beschadiging of hinder op wegen, werken of roerende zaken die zich in de omgeving bevinden, te voorkomen. Bent u de veroorzaker van schade en/of schade aan personen? Dan bent u verantwoordelijk.

Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)

Door uw aanvraag wijzigen de gegevens in de BAG.

Adres:	Gebruiksoppervlak:
Meeleweg 96 7711 EP Nieuwleusen	142 m2.
Meeleweg 98 7711 EP Nieuwleusen	110 m2.

Brondocument: DOC/23/703623

Wij maken het besluit bekend

Dit doen wij op de website van de gemeente Dalfsen onder KernPUNTEN (www.dalfsen.nl/kernpunten-0), in het Gemeenteblad (www.officielebekendmakingen.nl) en in het weekblad "De Dalfser Marskramer" van 12 december 2023. Wij adviseren u ook om omwonenden te informeren over uw project. Dit voorkomt in veel gevallen dat er bezwaar wordt gemaakt, waardoor u sneller kunt starten met de werkzaamheden.

Bent u het niet eens met dit besluit?

Tegen dit besluit is beroep mogelijk bij de Rechtbank Overijssel, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Het beroepschrift moet gemotiveerd zijn en binnen zes weken na het bekend maken van dit besluit bij de Rechtbank zijn ingediend.

Ook kunt u de Voorzieningenrechter van de Rechtbank om het treffen van een voorlopige voorziening vragen. Stuur uw verzoek naar Rechtbank Overijssel, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Of doe uw verzoek digitaal (met DigiD) via www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-contact/Rechtsgebieden/Bestuursrecht

Voor zowel de behandeling van uw beroep als een verzoek om voorlopige voorziening brengt de Rechtbank u kosten in rekening.

Heeft u vragen?

Neem dan telefonisch of schriftelijk contact op met mevrouw M. Beulenkamp, telefoonnummer 0529 488314, emailadres m.beulenkamp@dalfsen.nl. Wilt u hierbij het zaaknummer Z/23/704748 noemen?

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,

[Redacted signature]

Wabo casemanager | vergunningen

Ook verstuurd aan: [Redacted address]

[Redacted address]

BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z/23/704748 horen de onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u om dit goed door te lezen. Hierin staan aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

1. Algemene voorschriften

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Uitvoering volgens de voorschriften	Het (bouw)plan moet u uitvoeren volgens de voorschriften.
2.	Omgevingsveiligheid	Als er kans bestaat op gevaar of overlast, moet het bouwterrein tijdens de bouw afgesloten zijn van de (openbare) weg en van de erven die tegen het bouwterrein aan liggen.
3.	Wet natuurbescherming	Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking gegaan. Deze wet heeft het doel om de planten en dieren te beschermen. Iedereen in Nederland is verplicht rekening te houden met de dieren en planten. Dit betekent dat u geen dingen mag doen die dieren en planten in gevaar kunnen brengen. Als u uw oude gebouw gaat slopen, mag u nesten en verblijfplaatsen van beschermde dieren en planten niet vernielen. U mag deze dieren en planten ook niet weggagen of weghalen. In dat geval kunt u contact opnemen met de Provincie Overijssel. Zij kunnen u uitleggen wat u dan het beste kunt doen. Meer informatie vindt u op de website van de provincie Overijssel https://www.overijssel.nl.
4.	Kabels en leidingen	Als bij de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden buizen en/of kabels van gemeentewegen moeten worden omgelegd, betaalt de vergunninghouder hiervoor de kosten.
5.	In gebruik nemen bouwwerk	U mag het bouwwerk pas in gebruik nemen als u de gemeente heeft laten weten dat u klaar bent met de (bouw)werkzaamheden.
6.	Bouwafval	U moet uw bouwafval op het (bouw)terrein zoveel mogelijk scheiden. U moet asbest, bitumineuze stoffen, hout en board, metsel- en betonpuin, ijzer, zink, lood, koper, glas en met PAKS verontreinigde materialen gescheiden bewaren voordat u het afvoert. Geeft u het afval af aan een sorteerb企业? Dan hoeft u het afval niet gescheiden te bewaren. U moet het sloopafval binnen twee maanden afvoeren naar een erkende inzamelaar.
7.	Stof door sloop- en/of bouwwerkzaamheden	Om stofwolken te voorkomen of te beperken, moet u water sproeien op de onderdelen die u sloopt.
8.	Asbesthoudende materialen	U mag pas asbest verwijderen als u hiervoor toestemming hebt gekregen nadat u de sloopmelding hebt gedaan.

2. Toezicht

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	Toezichthouder: _____ - Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het toezichtkenmerk Z/23/704748.
2.	Aanwezige documenten (digitaal)	Aanwezige documenten op het bouwterrein. De documenten mogen ook digitaal aanwezig zijn. - Omgevingsvergunning: inclusief de bijlagen die u heeft ontvangen bij de omgevingsvergunning. - Bouwveiligheidsplan: onder andere inrichting bouwplaats en afscheiding. - Documenten: Overige vergunningen en documenten met voorwaarden en ontheffingen die belangrijk zijn voor het bouwen.
3.	Meldingen	Meldingen tijdens de bouwwerkzaamheden (zie contactgegevens voor het melden): - Start bouw: 2 werkdagen voordat u begint moet u de graafwerkzaamheden melden (artikel 1.25 Bouwbesluit) - Einde bouw: op de eerste werkdag na beëindiging (artikel 1.25 Bouwbesluit)
4.	Bij oplevering	- Certificaten/attesten van de toegepaste brandwerende deur/raam/kozijncombinaties en materialen in wanden met een brandwerende functie waarmee aantoonbaar wordt voldaan aan de vereiste brandklasse en wdbdo (weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag) bepaald volgens NEN-EN 13501-1 respectievelijk NEN 6068; - Certificaten/attesten van de toegepaste rookwerende deur/kozijncombinaties en materialen in wanden met een rookwerende functie waarmee aantoonbaar wordt voldaan aan de vereiste rookwerendheid en NEN 6075. - Certificaten/attesten van de toegepaste doorvoeringen/manchetten in wanden met een brandwerende en rookwerende functie

3. Bouwbesluit

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Bouwen volgens het Bouwbesluit	U moet bouwen volgens de regels van het Bouwbesluit.

4. Constructie

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Draagkracht ondergrond	De draagkracht van de ondergrond controleren met een (hand)sondeerapparaat voordat de bouw begint. De conusweerstand moet minimaal $\geq 4 \text{ MN/m}^2$ (40 kgf/cm^2) zijn. Als dat niet zo is, dan moet u grondverbetering toepassen. Dit kan volgens opgave constructeur. In dat geval graag overleggen met de toezichthouder.

2. Detaillering van de bouwconstructie
21 dagen voor de start van dat onderdeel moeten de tekeningen (werktekeningen) en berekeningen over de detaillering van de bouwconstructie zijn ingediend. Hieruit moet blijken dat het bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot belastingen en belasting-combinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk. Daarnaast ook van het bouwwerk zelf en aan de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie (fundatiegegevens en bouwconstructies, bijv. beton-, hout-, glas-, metselwerk-, staal-, aluminiumconstructies, etc., incl. bijbehorende verbindingen).

3. Constructiegegevens
Minimaal 21 dagen voor de start van de bouwwerkzaamheden moet u de definitieve constructiegegevens, detailberekeningen en tekeningen ter goedkeuring bij de toezichthouder aanleveren.

U mag niet met die constructies starten zolang de toezichthouder geen goedkeuring heeft gegeven.

Blijkt het ontwerp niet te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit?
Dan moet u een wijziging van het bouwplan ter goedkeuring indienen.

BIJLAGE 2: MOTIVERING EN OVERWEGINGEN

Hier leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en welke regelgeving we hebben gebruikt.

Uw aanvraag is compleet

Op 29 december 2022 hebben wij u tot en met 25 september 2023 de tijd gegeven om uw aanvraag aan te vullen. De missende gegevens hebben wij op 23 januari 2023 ontvangen en beoordeeld. De aanvraag bevat voldoende informatie zodat wij de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen.

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van 26 weken.

Tegen het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 3 oktober 2023 tot en met 14 november 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben wij geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit ontvangen.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

Het besluit om u de omgevingsvergunning te geven nemen wij op basis van de voorschriften (bijlage 1), de overwegingen per activiteit (bijlage 3) en de ontvangen documenten (bijlage 4). Deze gegevens maken onderdeel uit van dit besluit.

Uw omgevingsvergunning bestaat uit de volgende activiteiten

- het bouwen van een bouwwerk
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl.

- Artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
- De Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor)
- Hoofdstuk 2, § 2.1 tot en met 2.3, van de Wabo
- Hoofdstuk 3, §3.3 van de Wabo, uitgebreide voorbereidingsprocedure
- Artikel 3:11, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, ter inzage leggen van het ontwerpbesluit
- Artikel 4:15, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn uit te stellen omdat wij u hebben gevraagd om de aanvraag aan te vullen

BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN PER ACTIVITEIT

Het bouwen van een bouwwerk

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen' inclusief de daarbij behorende herzieningen

Uw project voldoet niet aan de regels uit het bestemmingsplan. Bij de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' leggen we uit waarom we uw project toch mogelijk willen maken.

Uw project voldoet aan de welstandseisen

Dit is vastgesteld door de Stadsbouwmeester van het Oversticht op 6 september 2023.

Uw project voldoet onder voorwaarden aan het Bouwbesluit

Het project is getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Afdeling 2.1 Algemene sterkte van de bouwconstructie

Artikel 2.1 t/m 2.5b

Een te bouwen bouwwerk is voldoende bestand tegen de daarop werkende krachten.

- Toelichting: Zie de onder voorschriften en aandachtspunten de nog in te dienen gegevens en bescheiden, uiterlijk 3 weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden, aan te leveren constructieberekening(en) en -tekening(en).

Uw project voldoet aan de gemeentelijke regels over bodem

Het project is getoetst aan de regels over bodem in de gemeentelijke verordening.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl.

- artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen' inclusief de daarbij behorende herzieningen met de bestemming 'Wonen'
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer.
- artikel 2.10, van de Wabo, waarin staat dat aan het Bouwbesluit, bouwverordening, ruimtelijke regels en redelijke eisen welstand moet worden voldaan

Conclusie

Uw project voldoet aan de regels en eisen. Daarom ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'het bouwen van een bouwwerk'.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen' inclusief de daarbij behorende herzieningen

Het voldoet niet aan onderstaande artikel:

- Artikel 27, lid 27.2.1 sub a waarin staat dat per bestemmingsvlak is ten hoogste één woning toegestaan, dan wel het ter plaatste van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal, en met dien verstande dat: aaneen gebouwde woningen niet mogen worden gesplitst in vrijstaande woningen. Hiermee is uw plan in strijd met het bestemmingsplan.

Wanneer een project niet voldoet aan het bestemmingsplan, toetsen wij het project aan (landelijke) regels om af te wijken van het bestemmingsplan.

Wij hebben de bij ons bekende belangen afgewogen

Zo hebben wij het algemeen belang, uw belangen en ook de belangen van omwonenden en mogelijk andere belanghebbenden gewogen. Wij vinden dat deze belangen niet onevenredig worden aangetast. Voor de motivatie verwijzen wij naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing 'Ruimtelijke onderbouwing Meeleweg 96-98, van datum 9 mei 2023 (document nr: DOC/23/712777)', zoals bij dit besluit is bijgevoegd. Uit de ruimtelijke onderbouwing is in voldoende mate aangetoond dat het plan ruimtelijk gezien aanvaardbaar is.

Verklaring van geen bedenkingen

De Wabo bepaalt in artikel 2.27 in samenhang met artikel 6.5 Bor dat, indien het voornemen bestaat om een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het geldende bestemmingsplan, de gemeenteraad vooraf hiervoor een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen moet verlenen.

De gemeenteraad heeft in de vergadering van 29 maart 2021 de Beleidsregels 'Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021' vastgesteld. Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is derhalve niet vereist.

Afwijken bestemmingsplan

Het bestemmingsplan en de algemene afwijkingsregels bieden geen mogelijkheid om hiervan af te wijken. Wij zijn bereid om 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 'A 7316467_1683635376510_RO_onderbouwing_woningspl Meeleweg_96-98.pdf'.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl.

- artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen inclusief de daarbij behorende herzieningen, bestemming(en) Wonen
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer.
- Artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht, om een bestemmingsplan wijziging mogelijk te maken

Conclusie

Voor de activiteit 'het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

BIJLAGE 4: DOCUMENTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z/23/704748 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

Nr.	Ontvangstdatum	Omschrijving	Document nr.
1.	11 oktober 2022	A 7316467_1665499916115_publiceerbare anvraag.pdf	DOC/23/712776
2.	11 oktober 2022	A 7316467_1665499779518_BA- 02a_Boerderij_splitsing_11-10-22.pdf	DOC/23/712759
3.	11 oktober 2022	A 7316467_1665499738487_BA- 01_Situatie_splitsing_30-6-22.pdf	DOC/23/712786
4.	11 oktober 2022	A 7316467_1665499612311_22_- _234_- _02_principe_details.pdf	DOC/23/712783
5.	13 september 2023	A 7316467_1694532247304_BA- 01b_schuur_dd_12-09-2023	DOC/23/712778
6.	11 september 2023	Welstandsadvies R31323-2023	DOC/23/706856
7.	11 oktober 2022	A 7316467_1665499642015_22- 234_achterhuis_nr_98.pdf	DOC/23/712784
8.	12 oktober 2022	A 7316467_1665499668392_22- 234_voorhuis_nr_96	DOC/23/712785
9.	11 oktober 2022	A 7316467_1665499576684_22_- _234_- _01_bouwbesluit.pdf	DOC/23/712782
10.	9 mei 2023	A 7316467_1683635376510_RO_onderbou wing_woningspl_Meeleweg_96-98.pdf	DOC/23/712777

**Ruimtelijke Onderbouwing splitsing woning aan de
Meeleweg 96 – 98 te Nieuwleusen.**

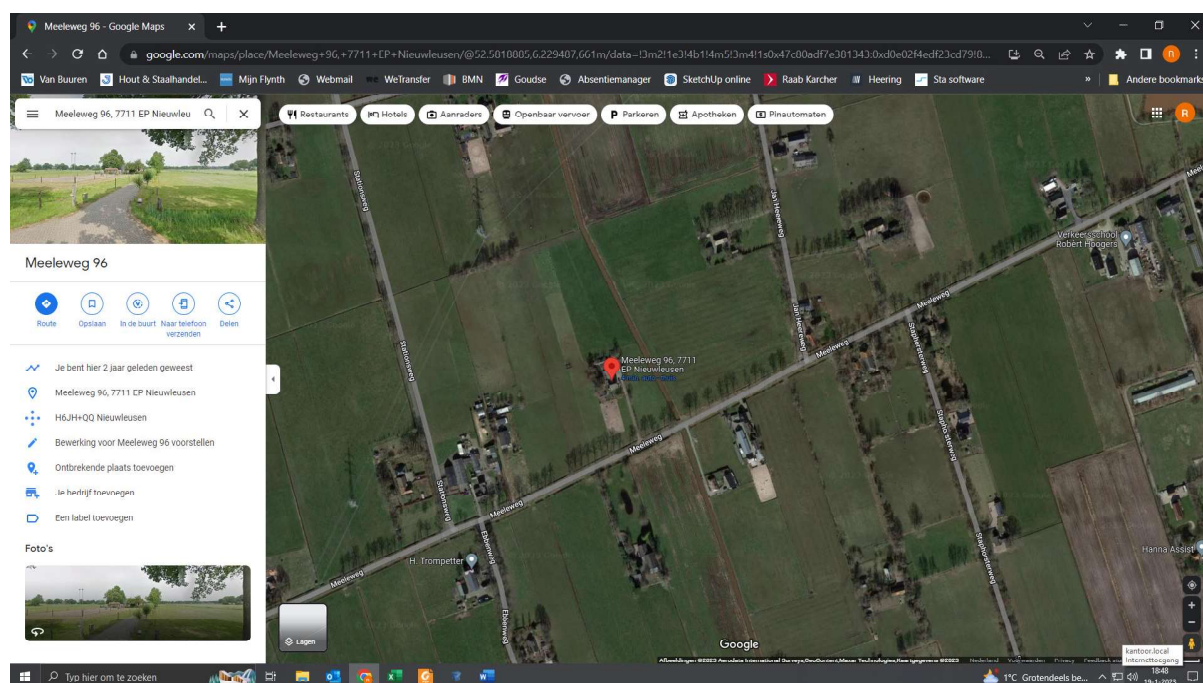
Januari 2023

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Beschrijving van de ontwikkeling

Initiatiefnemers zijn eigenaren van de woning aan de Meeleweg 96-98 in het buitengebied van Nieuwleusen (Dalfsen). Dit is een woning met een vergunde inwoonsituatie. Initiatiefnemers zijn echter voornemens om de woning te splitsen in twee volwaardige woningen en dit planologisch in te laten passen, een ander conform het feitelijke gebruik. Dit is mogelijk door toepassing te geven aan de Beleidsregels “Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021”, die op 29 maart 2021 door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Deze beleidsregels maken het namelijk mogelijk om woningen met een bestaande en legale inwoonsituatie te splitsen in twee afzonderlijke wooneenheden.

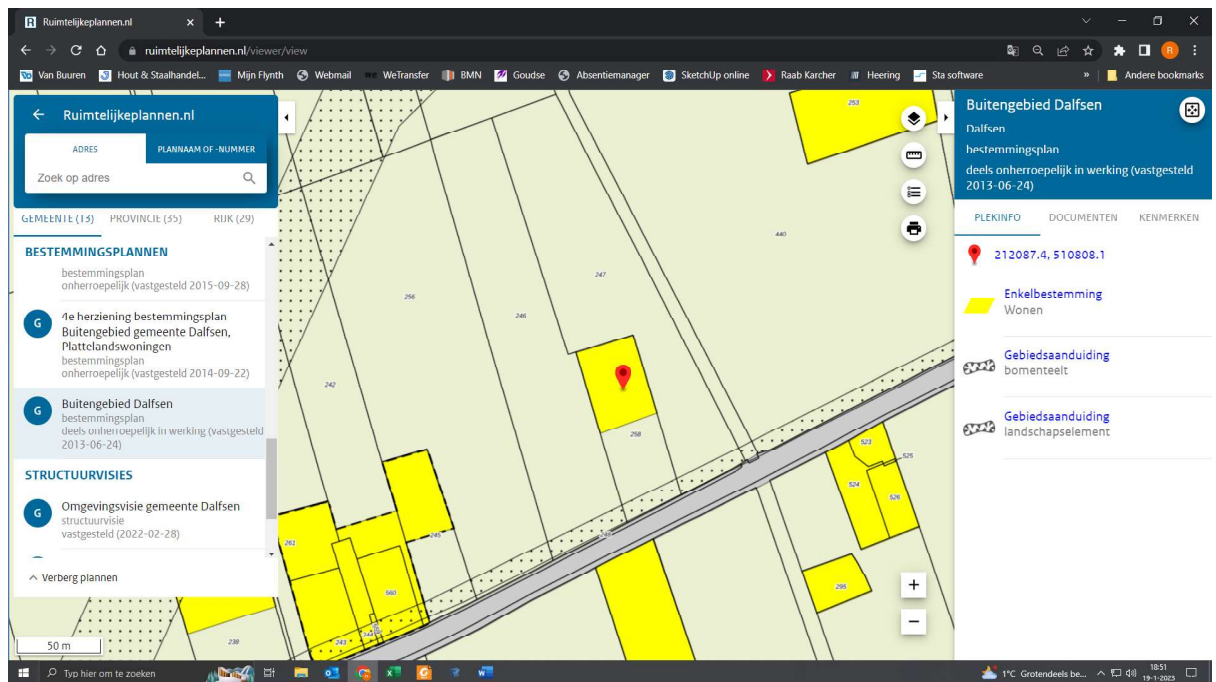
Onderstaande afbeelding geeft de ligging van de locatie aan.



Kaart 1. Ligging van het perceel Meeleweg 96-98

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 enkel wonen, dit is hieronder deels weergegeven.



Kaart 2. Huidige bestemming Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Het gewenste gebruik van de bestaande woning voor twee afzonderlijke wooneenheden is strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij behorende planregels, omdat volgens het bestemmingsplan ter plaatse van de locatie maar één woning is toegestaan. Het splitsen van de woning zou echter twee afzonderlijke woningen doen ontstaan.

Toekomstige situatie

De woonbestemming van het perceel Meeleweg 96-98 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 wordt ter plaatse van de woning Meeleweg 96-98 de aanduiding 'aaneengebouwd' opgenomen en wordt de inhoud gemaximeerd op 750 m³. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken wordt gemaximeerd op 298,5 m² (= oppervlakte bestaande bijbehorende bouwwerken).

Hoofdstuk 2 **Beleid**

2.1. Rijksbeleid

1.1.1 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 zoals bedoeld in de NOVI.

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 nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden. Uit afdelingsjurisprudentie blijkt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien.

Door dit plan wordt er formeel één woning toegevoegd op de projectlocatie. Er wijzigt echter niets aan de bebouwing op het perceel. De beleidsregels "Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen" laten niet toe dat na de splitsing de woningen kunnen worden vergroot of dat er extra bijgebouwen bij kunnen worden gebouwd. Er is hiermee geen sprake van extra ruimtebeslag.

Op basis van het bovenstaande is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Een nadere toetsing is niet noodzakelijk.

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 Adres 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. Hiermee is het plan niet in strijd met het principe van '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:

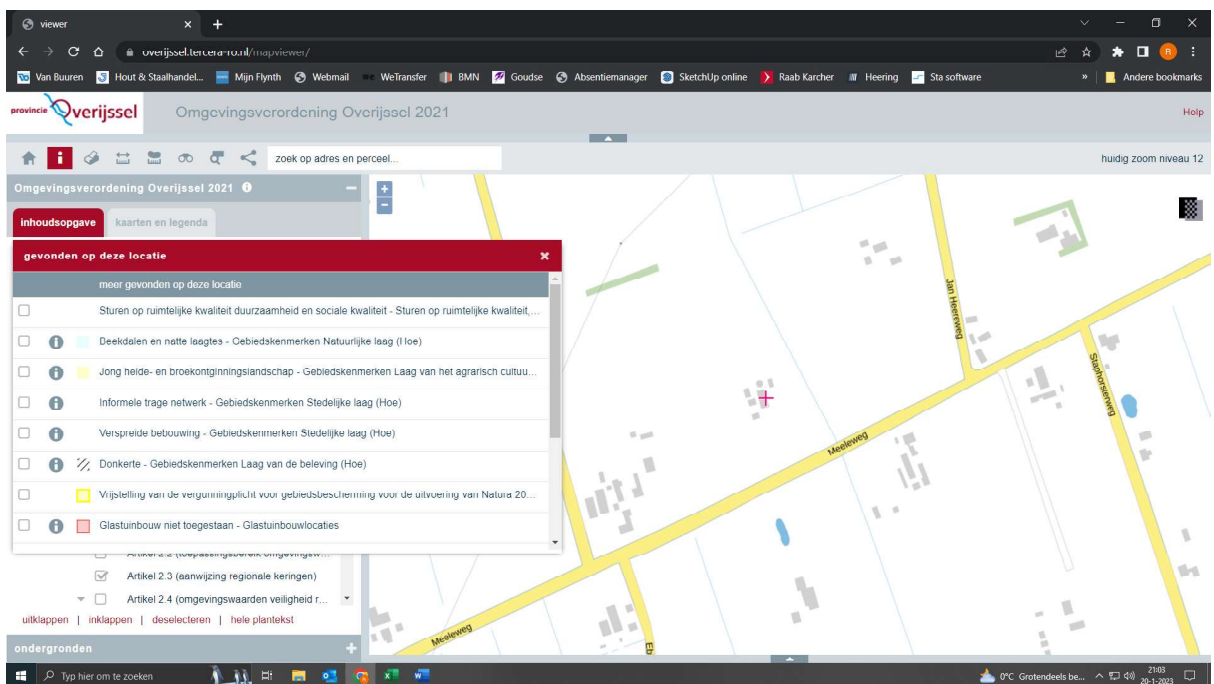
- Het beschermen tegen overstromingen en wateroverlast
- Het veilig stellen van ons drinkwater
- Het behoud van plant- en diersoorten (biodiversiteit)
- De bescherming van zeldzame of unieke landschapskwaliteiten
- Het beperken van risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen

Voor het perceel Meeleweg 96-98 geldt dat geen gebiedsspecifieke beleidskeuzes van toepassing zijn.

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.

De planlocatie ligt in het gebied waarvoor sturen op ruimtelijke kwaliteit duurzaamheid en sociale kwaliteit geldt. Zie voor een weergave hiervan onderstaand figuur.



Kaart 3. Uitsnede ontwikkelingsperspectief Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2021

Dit ontwikkelingsperspectief omvat 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.

Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief 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).

Conclusie

De ontwikkeling op het perceel Meeleweg 96-98 past binnen het ontwikkelingsperspectief. Er is sprake van woningsplitsing van een bestaand gebouw waarbij geen extra ruimte wordt geboden voor uitbreiding van de woningen. Daarnaast is, hoewel formeel sprake is van het toevoegen van een woning, geen sprake van een plan waardoor omliggende agrarische bedrijven worden belemmerd in de bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden. Hier wordt verderop in deze onderbouwing nader op ingegaan.

2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

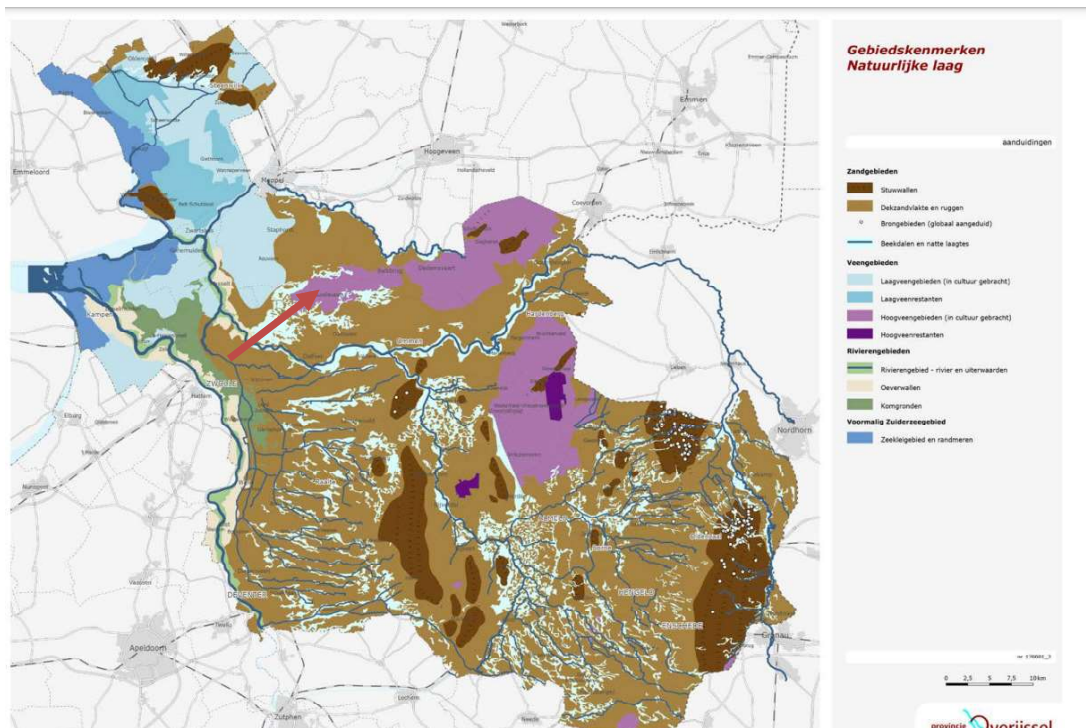
Op de planlocatie zijn drie lagen van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurgebied en de laag van de beleving. De 'stedelijke laag' is in dit geval gezien de ligging in het buitengebied niet van toepassing. Na vermelding van de drie relevante gebiedskenmerken vindt een gezamenlijke toetsing plaats.

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.

Ruimtelijke onderbouwing woningsplitsing Meeleweg 96-98 te Nieuwleusen

De planlocatie, voor zover het de woning betreft, is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het hoogveen gebieden (in cultuur gebracht).



Kaart 4. Uitsnede gebiedskenmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag' Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2021

De Hoogveen gebieden kenmerken zich door waterhuishoudkundig geïsoleerde plekken (waar het regenwater wordt vastgehouden) ontwikkelde zich in het zandgebied op kleine en grote schaal hoogveen; onder invloed van regenwater ontstonden veenmoerassen. Deze groeiden als een dikke spons van veenmossen steeds verder omhoog, los van het grondwater. De extreme zure en voedselarme omstandigheden leidden tot natte, slecht toegankelijke moerasgebieden, waar vrijwel geen boom kon groeien.

De hoogveenrestanten worden gekenmerkt door een hoge waterkwaliteit, een hoge waterstand en een hoge natuurkwaliteit. Lokaal is sprake van "levend hoogveen" (veenaangroei).

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.

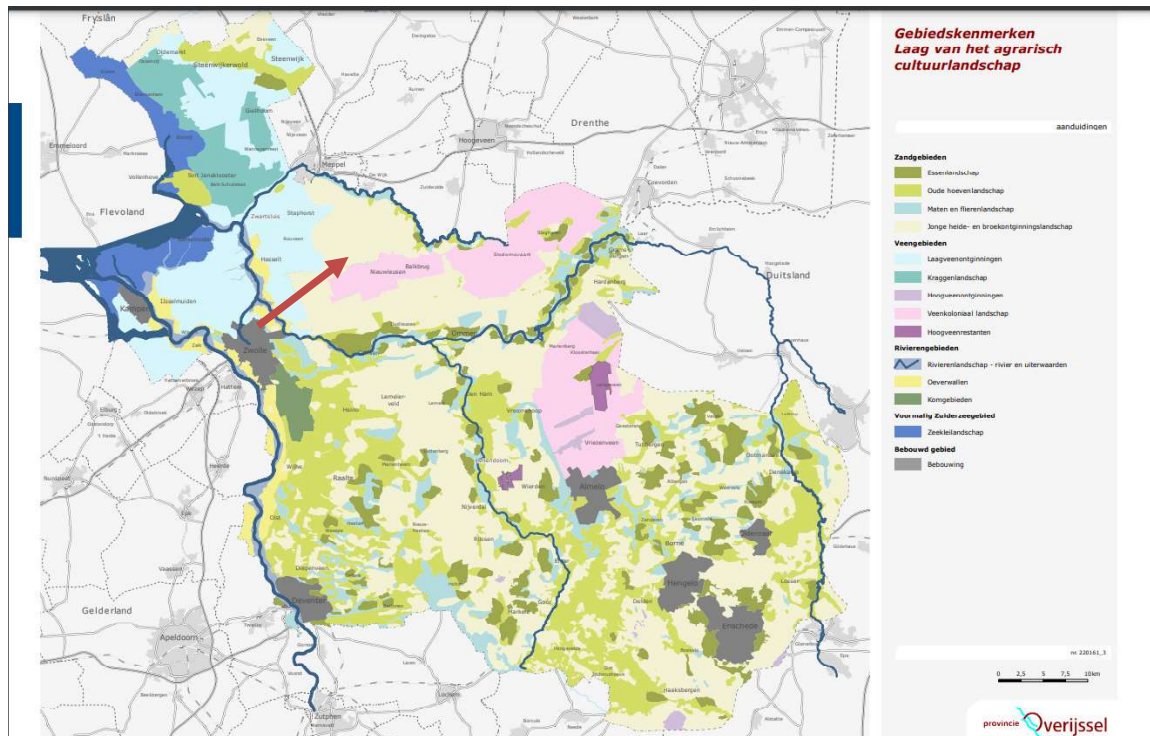
De hoogveenrestanten krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van levend hoogveen, de waterkwaliteit, waterkwantiteit en de natuurkwaliteit. De overige delen van de hoogveengebieden krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op behoud van het nog resterende veenpakket; het waterpeil is hier op afgestemd.

2.2.4.2 Laag van Veenkoloniaal Landschap

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 van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype Jonge heide- en broekontginningslandschap'



Kaart 5. Uitsnede gebiedskenmerkenkaart van de 'Jonge heide ne broekontginningslangschap Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2021

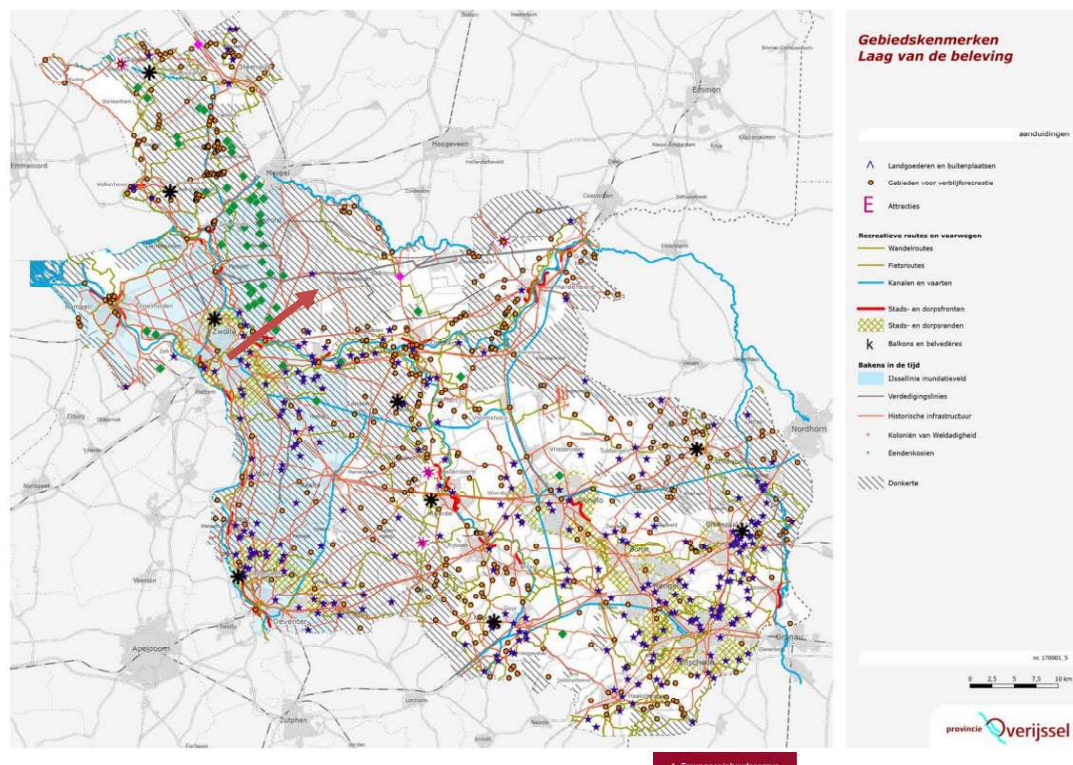
De grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel door keuterboertjes, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt (tot in de jaren 60 van de 20e eeuw). De grote natte broekgebieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met en rommelige driehoekstructuren als resultaat.

Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

2.2.4.3 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. 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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van de beleving' aangeduid met 'Donkerte'



Kaart 6. Uitsnede gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van de beleving' Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2021

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, op zijn minst 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, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

In de richtinggevende uitspraken staat dat in de donkere gebieden alleen minimaal noodzakelijk kunstlicht toegepast mag worden. Dit vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht. Daarnaast vraagt het veel aandacht voor vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen in het buitengebied.

2.2.4.4 Conclusie gezamenlijke toetsing aan de geldende gebiedskenmerken

In dit geval is sprake van de splitsing van een bestaande woning in twee afzonderlijke wooneenheden binnen de bestaande bebouwing. Hiermee is er geen sprake van relevante activiteiten in relatie de gebiedskenmerken van de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'. De ontwikkeling heeft hier dan ook geen negatieve effecten op. Met betrekking tot 'Donkerte' wordt opgemerkt dat de woning in de huidige situatie al wordt bewoond door twee huishoudens. De splitsing van deze woning in twee afzonderlijke wooneenheden binnen de bestaande woning heeft dan ook geen toename van lichtuitstraling tot gevolg in vergelijking met de reeds bestaande situatie ter plaatse.

2.2.5 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

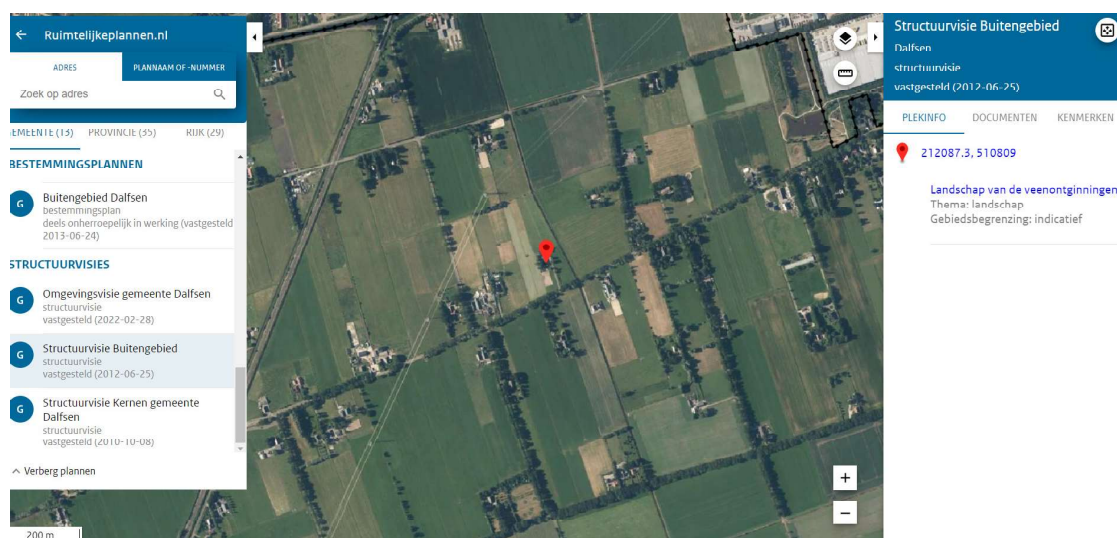
2.3.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

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.

De planlocatie ligt op de structuurvisiekaart in het gebied 'Landschap van de veenontginningen'. Zie kaart 7 voor een uitsnede uit de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.



Kaart 7. Uitsnede structuurvisiekaart Bron: Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

2.3.1.1 Karakteristiek Landschap van de veenontginningen

Het veenontginningsgebied in de gemeente Dalfsen kenmerkt zich door enerzijds een grotendeels open en rationeel agrarisch landschap en anderzijds kleinschalige bebouwingslinten (Meele, Oosterveen en Ruitenveen) met een kenmerkende slagenverkaveling.

In 2030 is het veenontginningenslandschap van de gemeente Dalfsen een gebied met een grote openheid tussen de ontginningslinten. De linten zelf zijn groen met vele beplantingen langs de erfgronden en de erven zijn netjes en verzorgd. Karakteristieke boerenerven zijn nog steeds aanwezig.

2.3.1.2 Kernkwaliteit

De landbouw is de belangrijkste gebruiker van het gebied en daarmee beeldbepalend, maar voegt zich ook in de structuren van het gebied. Het gebied heeft betekenis als overwinteringsgebied voor ganzen en andere wintergasten.

In de loop van de jaren is door ruilverkavelingen het gebied geoptimaliseerd voor de landbouw. Het gebied is dan ook een belangrijk landbouwproductiegebied. In dit deelgebied ligt het accent dan ook bij een economisch vitale en draagkrachtige landbouw. Ontwikkeling van de landbouw en aan landbouw gerelateerde bedrijvigheid wordt nagestreefd. Het veenontginningsgebied is een gebied dat zich daarvoor goed leent: milieubelemmeringen doen zich niet of nauwelijks voor en waardevolle natuurgebieden bevinden zich op ruime afstand. Economische groei dient echter te worden afgestemd op en ingepast binnen de landschappelijke kaders. De afwisseling tussen open en besloten delen is een belangrijke randvoorwaarde bij ruimtelijke ontwikkelingen. *De gemeente wil de afwisseling van de bebouwing en openheid in de bebouwingslinten aan de rand van de dorpskern behouden. Aan initiatieven die de linten verdichten, zal slechts kunnen worden meegewerkt indien deze afwisseling niet wordt verstoord.*

2.3.1.3 Ontwikkelingsrichting projectlocatie

Wonen:

Het veenontginningsgebied rond Nieuwleusen vormt een waardevol agrarisch productiegebied. De gemeente zet in op een versterking en uitbreiding van de economische functie van het gebied. Uitbreiding van de woonfunctie ligt dan ook niet voor de hand. De bestaande woningen worden echter gerespecteerd.

Conclusie

Hoewel met de woningsplitsing van de bestaande woning formeel sprake is van het toevoegen van een woning op de projectlocatie, is wel sprake van een ontwikkeling die past binnen de ontwikkelingsrichting in landschap van de veenontginningen. Er is geen sprake van bouwactiviteiten waarmee de woning wordt vergroot. Hiermee heeft de ontwikkeling in relatie tot de reeds bestaande situatie geen negatieve effecten op de bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving. Het plan doet geen afbreuk aan de landbouw als zijnde belangrijkste functie in dit gebied.

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 Kern en 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 aan Meeleweg 96-98 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.

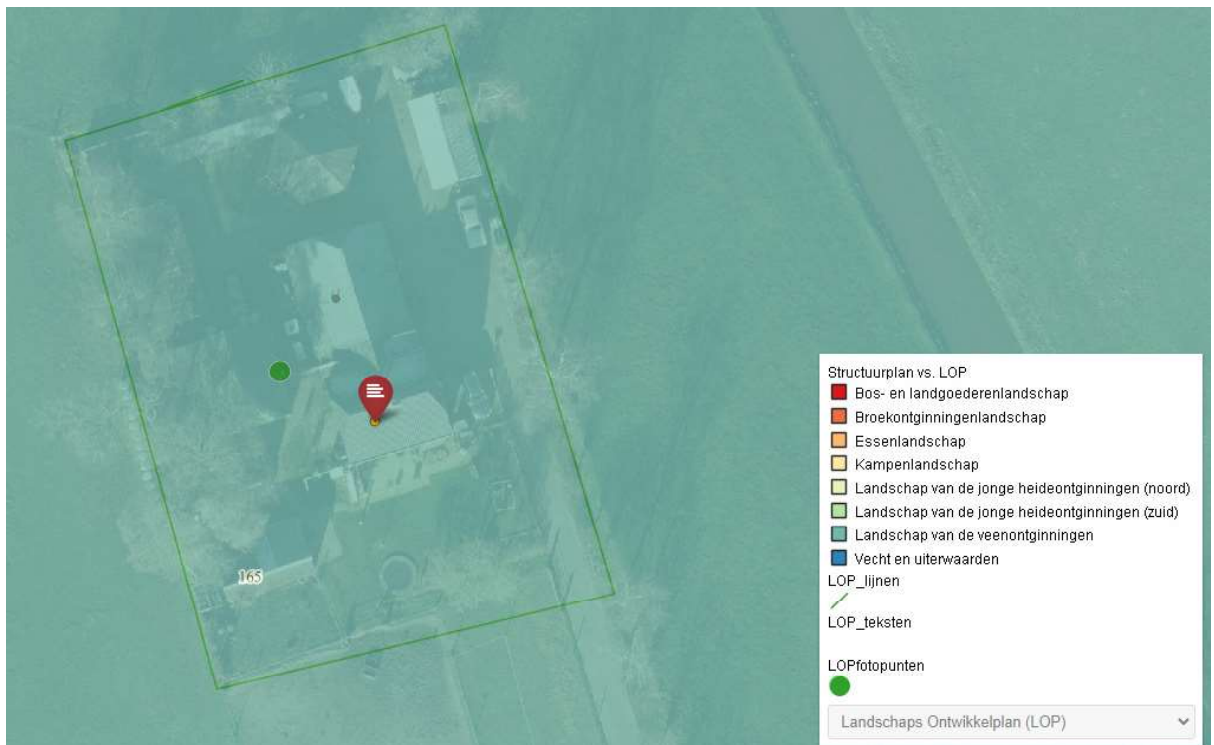
Conclusie:

De gewenste splitsing van de woning 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. De planlocatie ligt in het deelgebied 'Landschap van de veenontginningen



Kaart 8. Uitsnede LOP Bron: iNzicht kaartviewer Dalfsen

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

De archeologisch verwachtingswaarden zijn doorvertaald in de geldende bestemmingsplannen middels archeologische dubbelbestemmingen. In dit geval is dubbelbestemming 'Waarde Archeologie – 7' van toepassing (zie ook paragraaf 1.2). Ter plaatse van deze gronden geldt geen onderzoeksplicht.

3.2 Bodemkwaliteit

Voor het splitsen van de woning is geen bodemonderzoek nodig. De functie is en blijft wonen. De oppervlakte voor 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 energiegebruik, meer duurzame energie en meer circulair.

In dit geval is sprake van woningsplitsing van een bestaande woning waarbij geen sprake is van enige uitbreiding van de bebouwing op het perceel. In het kader van dit plan zijn er geen duurzaamheidsvereisten.

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. 8,6 km. Gezien de relatief grote afstand van het perceel tot het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied en de aard en beperkte omvang van de ontwikkeling, kan een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied op voorhand redelijkerwijs worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een AERIUS-berekening, verslechteringstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

3.4.2 Natuurnetwerk Nederland

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 negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN worden uitgesloten.

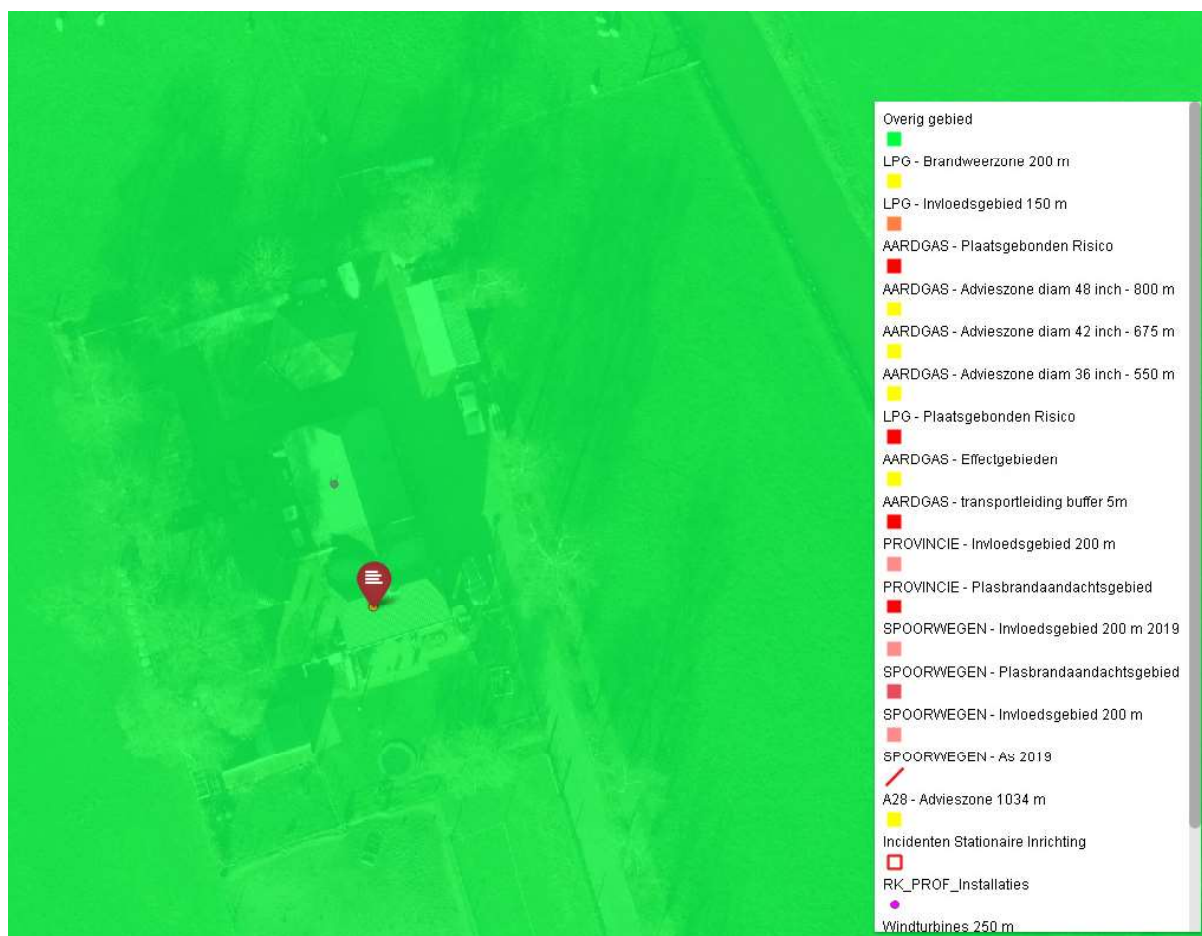
3.4.3 De Wet natuurbescherming

Omdat er geen wijziging van de bestaande situatie/bebouwing plaatsvindt, 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 versturende 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.



Kaart 10.Meeleweg 96-98 Nieuwleusen 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

In dit geval is met de splitsing formeel weliswaar sprake van de toevoeging van een woning, maar de ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande woning. Er is geen sprake van uitbreiding van de woning en/of bouwmogelijkheden. De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Omgekeerd is vanwege bovenstaande ook geen sprake van de belemmering in de bedrijfsvoering en/of ontwikkelmogelijkheden van omliggende milieubelastende functies. Tevens is geen sprake van een wijziging in relatie tot en woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning.

3.7 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) 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.

In dit geval is sprake van de planologische splitsing van een woning waar reeds sprake is van een bestaande inwoningssituatie. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk. De ontwikkeling is niet in strijd met de Wgh.

3.8 Luchtkwaliteit

Het initiatief betreft het splitsen van een bestaande woning. Op basis van de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet "in betekenende mate" bijdraagt aan luchtverontreiniging. Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt hiermee geen belemmering voor het plan.

3.9 Verkeerssituatie

Hierbij wordt gekeken naar de ontsluiting van het perceel en het parkeren van bewoners en bezoekers. Met deze ontwikkeling zal de verkeerssituatie niet wijzigen aangezien reeds sprake is van een inwoningssituatie. Hoewel er formeel een woning wordt toegevoegd is er geen sprake van een toename van het aantal personen ter plaatse. De feitelijke situatie wordt enkel planologisch ingepast..

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 Watertoetsproces

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan met het invullen van de digitale watertoets. Deze toets heeft geleid tot het resultaat 'geen waterschapsbelang'. Het plan betreft alleen een functiewijziging van bestaande bebouwing en heeft geen noemenswaardige invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

Bovenstaande conclusie is 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.

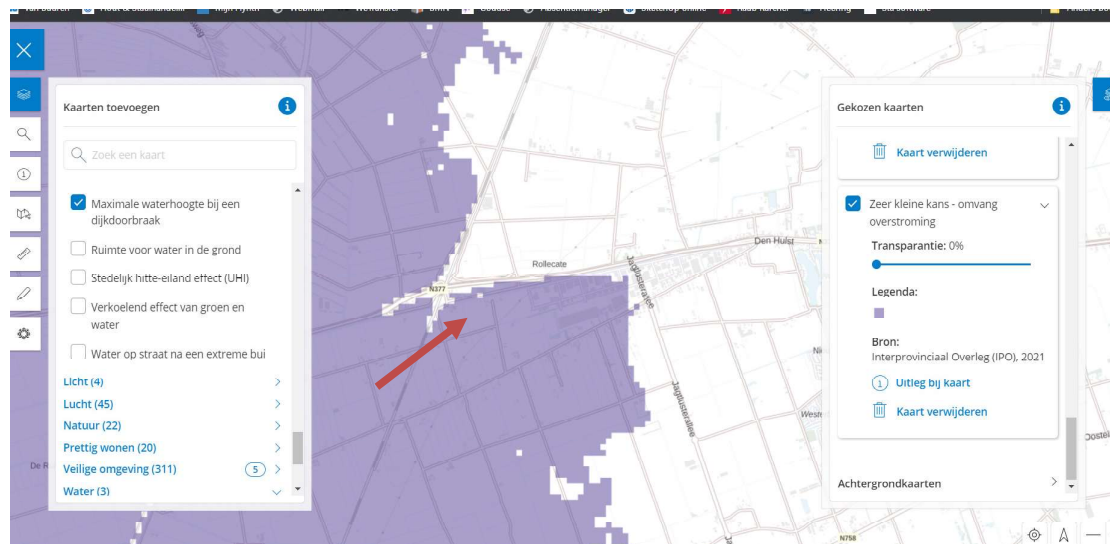
Ruimtelijke onderbouwning woningsplitsing Meeleweg 96-98 te Nieuwleusen

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 in overstroombaar gebied. Dit is hieronder zichtbaar.



Kaart 12. Uitsnede IPO risicokaart Bron: Omgevingsverordening Overijssel 2021

Risico-inventarisatie

Op de risicokaart komt het volgende kaartbeeld naar voren bij overstromingen met een kleine kans (1/1000 tot 1/10.000 jaar). Dit zijn de overstromingen vanuit het primaire systeem (bijvoorbeeld de Vecht) waar de dijken een strenge norm hebben. Voor de betreffende locatie wordt een maximale waterdiepte van 0,8 tot 2 meter gevonden (zie kaart 12). Op de kaart van middelgrote kans (1/100 jaar) blijft de betreffende locatie waarschijnlijk droog. De risicokaart geeft geen tijd tot overstroming aan.

In geval van overstroming zijn er geen belemmeringen om de beoogde ontwikkelingen op de locatie toe te staan. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta en de Veiligheidsregio zijn op de hoogte gesteld van de ontwikkeling. 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.

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 Meeleweg 96-98 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 wordt ter plaatse van de woning Meeleweg 96-98 de aanduiding ‘aaneengebouwd’ opgenomen en wordt de inhoud gemaximeerd op 750m³. De oppervlakte van bijbehorende bouwwerken wordt gemaximeerd op bestaande oppervlakte m².

Hoofdstuk 5 Economische Uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat ruimtelijke plannen economisch uitvoerbaar moeten zijn. De gemeente Dalfsen heeft een ontwikkelingsovereenkomst met de aanvrager gesloten, waarin is vastgelegd dat 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.

Formuliertersie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	7316467
Aanvraagnaam	Splitsen woonboerderij
Uw referentiecode	Meeleweg 96-98
Ingediend op	11-10-2022
Soort procedure	Reguliere procedure
Projectomschrijving	Vervolg op vooroverleg bij u bekend onder kenmerk Z/21/630973 en zoals besproken met dhr. W. van Roosmalen.
Opmerking	Het betreft het formeel splitsen van de woonboerderij 96-98 te Nieuwleusen. [Redacted]
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	-
Bijlagen n.v.t. of al bekend	-
Bevoegd gezag	
Naam:	Gemeente Dalfsen
Bezoekadres:	Raadhuisstraat 1
Postadres:	Postbus 35 7720 AA DALFSEN
Telefoonnummer:	[Redacted]
Faxnummer:	[Redacted]
E-mailadres:	[Redacted]
Website:	www.dalfsen.nl
Contactpersoon:	Publieksdienstverlening

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

- Bouwen

Bijlagen



Locatie

1 Adres

Postcode	7711EP
Huisnummer	96
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Meeleweg
Plaatsnaam	Nieuwleusen
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☐ Ja ☒ Nee



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 Splitsen woonboerderij in voor- en achterhuis.

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? 252

Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 126

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	Gevelsteen	rood genuanceerd
- Plint gebouw	-	-
- Gevelbekleding	-	-
- Borstweringen	-	-
- Voegwerk	-	-
Kozijnen	hout/kunststof	wit
- Ramen	hout/kunststof	wit
- Deuren	hout/kunststof	wit
- Luiken	-	-
Balkonhekken	-	-
Dakgoten en boeidelen	hout	wit
Dakbedekking	dakpannen	grijs-antraciet

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
22_-_234_-_01_bouwbesluit_pdf	22 - 234 - 01 bouwbesluit.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Constructieve veiligheid Overige gegevens veiligheid Gezondheid Kwaliteitsverklaringen Installaties Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen Welstand Anders	11-10-2022	In behandeling
22_-_234_-_02_principe_details_pdf	22 - 234 - 02 principe details.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Constructieve veiligheid Overige gegevens veiligheid Gezondheid Kwaliteitsverklaringen Installaties Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen Welstand Anders	11-10-2022	In behandeling
22-234_achterhuis_nr_98_pdf	22-234 achterhuis nr 98.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Constructieve veiligheid Overige gegevens veiligheid Gezondheid Kwaliteitsverklaringen Installaties Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen Welstand Anders	11-10-2022	In behandeling
22-234_voorhuis_nr_96_pdf	22-234 voorhuis nr 96.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Constructieve veiligheid Overige gegevens veiligheid Gezondheid Kwaliteitsverklaringen Installaties Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	11-10-2022	In behandeling

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
		Welstand Anders		
BA-01_Situatie_splitsing- _30-6--22_pdf	BA-01 Situatie splitsing 30-6-22.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen Welstand Anders	11-10-2022	In behandeling
BA-02a_Boerderij_splitsi- ng_11--10-22_pdf	BA-02a Boerderij splitsing 11-10-22.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen Welstand Anders	11-10-2022	In behandeling