

Uw aanvraag ontvangen:
28 december 2023

Ons kenmerk:
Z/24/713192

Inlichtingen bij:
[REDACTED]

Centrale nummer:
(0529) 48 83 88

Onderwerp:
Omgevingsvergunning verlenen uitgebreid

Datum:
16 september 2024

Geachte [REDACTED]

U heeft op 28 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het nieuw bouwen van een woning en het verbouwen van het bijgebouw aan Nieuwstraat 23, 8151 BB Lemelerveld. In deze brief leest u onze beslissing.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

Wij wensen u veel succes met de werkzaamheden. 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.

Meld sloopwerkzaamheden

Omdat er meer dan 10 m³ sloopafval vrijkomt en/of asbest verwijderd wordt, moet u een sloopmelding doen. Doe dit minimaal 4 weken voor het begin van de sloopwerkzaamheden via www.omgevingsloketonline.nl. In ieder bouwwerk dat voor 1994 is gebouwd of verbouwd kan asbest aanwezig zijn. Bij verbouw en/of sloopwerkzaamheden aan zo'n bouwwerk moet altijd een asbestinventarisatierapport aanwezig zijn.

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 : Nieuwstraat 23, 8152 BB Lemelerveld.

Gebruiksfunctie : Woonfunctie

Gebruiksoppervlak: 223m²

Brondocument: DOC/24/851091

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 17 september 2024. 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 de [REDACTED], telefoonnummer 0529 [REDACTED]. Wilt u hierbij het zaaknummer Z/24/713192 noemen?

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,

Casemanager Ruimtelijke kwaliteit

Ook verstuurd aan: Bouwtekstuur,

BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z/24/713192 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.	Schade openbare ruimte	Mogelijke schade door (bouw)werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen) wordt door de gemeente hersteld. De vergunninghouder betaalt de kosten.
3.	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.
4.	Burgerlijk Wetboek	Volgens het Burgerlijk Wetboek mag u niet bouwen op het erf van de burens. Dit mag u wel doen als u hierover met uw burens afspraken hebt gemaakt.
5.	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.
6.	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.
7.	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.
8.	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 sorteerbedrijf? Dan hoeft u het afval niet gescheiden te bewaren. U moet het sloopafval binnen twee maanden afvoeren naar een erkende inzamelaar.

- | | | |
|-----|--|--|
| 9. | Stof door sloop- en/of bouwwerkzaamheden | Om stofwolken te voorkomen of te beperken, moet u water sproeien op de onderdelen die u sloopt. |
| 10. | Asbesthoudende materialen | U mag pas asbest verwijderen als u hiervoor toestemming hebt gekregen nadat u de sloopmelding hebt gedaan. |
| 11. | Oude woning | Rechthebbende is verplicht de huidige woning op het perceel Nieuwstraat 23 binnen twee maanden nadat de vervangende woning in gebruik is genomen deels te slopen en te transformeren in een bijbehorend bouwwerk of direct nadat met een ecologisch onderzoek is aangetoond dat dit mogelijk is. |

2. Toezicht

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	- Afdeling: Ruimtelijke kwaliteit - E-mail: omgevingsloket@dalfsen.nl - Telefoon: 14 0529 - Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het toezichtkenmerk: Z/24/734118
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.	Aanwijzingen	De toezichthouder kan aanwijzingen geven voor de bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Dit doet de toezichthouder om gevaarlijke situaties, schade of overlast voor andere bouwwerken en personen te voorkomen of te stoppen. Ook kan de toezichthouder aanwijzingen geven als er onveilig wordt gewerkt op de bouwlocatie of als iemands gezondheid in gevaar is.
4.	Uitzetten	Als dat nodig is, zorgt de toezichthouder voor de start van de werkzaamheden voor het uitzetten/ controleren van: - de rooilijnen en bebouwingsgrenzen op het bouwterrein - het straatpeil - het bouwpeil. Tenminste 7 dagen voor de start van uitzetten neemt u contact op met de toezichthouder. Zie hiervoor de contactgegevens.
5.	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) - Storten van (gewapend)beton: 3 werkdagen voor aanvang

- Detailberekeningen en tekeningen: 21 dagen voor aanvang, o.a. wapeningstekeningen of installatietekeningen inclusief bijbehorende berekeningen

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.	Detailering van de bouwconstructie	21 dagen voor de start van dat onderdeel moeten de tekeningen (werktekeningen) en berekeningen over de detailering 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).

5. Waterhuishouding

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Regenwater	- Volgens de Waterwet bent u verplicht om te zorgen dat het hemelwater op eigen terrein opgenomen wordt in de grond. Het is niet toegestaan om regenwater via het afvalwaterriool te lozen.

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 19 januari 2024 hebben wij u tot en met 14 maart 2024 de tijd gegeven om uw aanvraag aan te vullen. De missende gegevens hebben wij op 27 juni 2024 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 24 juli 2024 tot en met 4 september 2024 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 activiteit(en)

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

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op 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 'Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen inclusief de daarbij behorende herzieningen. '

Het voldoet niet aan onderstaande artikel(en):

- Artikel 27.2, Lid 27.2.1 sub b onder 3: als er binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak is aangeduid, de woning uitsluitend binnen dit bouwvlak mag worden gebouwd.
De nieuw te bouwen woning wordt gedeeltelijk buiten het bestemmingsvlak wonen gebouwd.
- Artikel 27.2, Lid 27.2.1 sub d: de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 meter.
De woning is voorzien van een risaliet met een hoogte 5.55 meter, hiermee wordt de maximale goothoogte met 1.55 meter overschreden.
- Artikel 27.2, Lid 27.2.1 sub f: de dakhelling mag niet minder dan 40° en niet meer dan 60° bedragen.
De woning wordt voorzien van een risaliet welke plat is afgedekt, hiermee wordt niet voldaan aan de vereiste dakhelling.
- Artikel 27.2, Lid 27.2.2 sub e: vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden op een afstand van ten minste 4 meter achter de naar de weg(-en) gekeerde gevel(-s) van de woning en het verlengde daarvan gebouwd en op geen grotere afstand dan 15 meter ten opzichte van de woning, tenzij in een erfinrichtingsplan die is opgenomen als bijlage bij de regels anders is bepaald.
De voormalige woning wordt geransformeerd als bijgebouw met de bouw van de nieuw te bouwen woning wordt er niet voldaan aan de vereiste afstanden.
- Artikel 3.2 : Op de voor ' Agrarisch ' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.
De nieuw te bouwen woning wordt gedeeltelijk in de bestemmings Agrarisch gebouwd.
- Artikel 3.2.4 sub e : voor het realiseren van een zonnenveld voor het opwekken van energie voor eigen gebruik, gelden de volgende richtlijnen en voorwaarden:
 1. een zonnenveld is alleen mogelijk als er geen passend dakoppervlak beschikbaar is.
 2. het realiseren van een zonnenveld op de voor Agrarisch aangewezen gronden grenzend aan het bestaande erf (woonbestemming) is alleen toegestaan als binnen de woonbestemming sprake is van te veel schaduwwerking.
 3. de oppervlakte niet groter is dan 50 m².
 4. het geheel wordt landschappelijk ingepast, inclusief een groenafscheiding en een maximale hoogte zoals aangegeven is in de welstandsnota.
Het zonnenveld (PV opstelling) wordt niet aansluitend aan de woonbestemmings gerealiseerd.

Uw project voldoet aan de welstandseisen

Dit is vastgesteld door de Welstandscommissie van Het Oversticht op 5 juli 2024.

Uw project voldoet aan het Bouwbesluit

Het project is getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Wet natuurbescherming (Aerius-berekening)

Naar aanleiding van de door Natuurbank Overijssel verrichte Quicksan Natuurwaarden Onderzoek welke onderdeel uitmaakt van dit besluit (DOC/24/822322) is aangegeven in de motivatiebrief van 27 juni 2024 (DOC/24/829098) aangegeven dat de voormalige woning pas getransformeerd c.q. verbouwd wordt tot bijbehorend bouwwerk als de vervolg onderzoeken t.a.v. Flora Fauna zijn afgerond.

Indien uit de vervolg onderzoeken blijkt dat er een vergunning noodzakelijk is op grond van de Wet Natuurbescherming om de transformatie uit te kunnen voeren, zal deze procedure eerst doorlopen worden. De voormalige woning zal gedurende deze periode niet bewoond worden

Bij de aanvraag heeft u een Aerius-berekening gevoegd. Hieruit blijkt dat de depositie van stikstofverbindingen afkomstig van uw project in de aanleg- en gebruiksfase 0,00 mol per hectare per jaar is op het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied. Op grond van de Wet natuurbescherming is daarom geen vergunning nodig. Er is dus ook geen 'verklaring van geen bedenkingen Wet natuurbescherming' van de provincie Overijssel noodzakelijk.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op 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 Chw bestemmingsplan 3e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen, bestemming Wonen, bestemming Agrarisch, dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 6, gebiedsaanduiding overige zone - bonte teelt, gebiedsaanduiding overige zone - landschapselement, gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - verwevingsgebied
- 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.

Zoals bij de activiteit 'Het (ver)bouwen van een bouwwerk' al is aangegeven, is uw plan strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij horende planregel

Afwijken binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan

Woning

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheden om op grond van artikel 27.4, lid 27.4. onder c: toestaan dat de goothoogte van een hoofdgebouw wordt vergroot tot niet meer dan 2 meter. Tevens biedt het bestemmingsplan onder artikel 27.4, Lid 27.4.1 onder c: verhoging of verlaging van de dakhelling, dan wel de toepassing van een platte dakafdekking.

Bijbehorend bouwwerk

Voor de afwijkende afstand van het bijbehorende bouwwerk tot de woning biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid op grond van artikel 27.2, Lid 27.2.2 toe te staan dat bijbehorende bouwwerken op een afstand van minder dan 4 m achter of voor de naar de weg(-en) gekeerde gevel(-s) van de woning.

PV panelen (in veld opstelling)

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om op grond van artikel 27.4, Lid 27.4.1 sub j: als aannemelijk is gemaakt dat niet binnen de woonbestemming of aansluitend een zonnenveld opgericht kan worden. Voor de motivatie verwijzen wij naar de bij dit besluit horende onderbouwing, van 17 juli 2024 (DOC/24/836993)

Afwijken buiten de mogelijkheden van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan en de algemene afwijkingsregels bieden echter geen mogelijkheid om af te wijken van de bestemmingsregels voor het verleggen van het bestemmingsvlak 'Wonen'. Wij zijn bereid mee te werken aan het plan middels een project afwijkingsbesluit op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo. Het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt daarbij niet vergroot, enkel alleen verlegd binnen de aangrenzende gronden van de enkelbestemming 'Agrarisch'. Voor de motivatie verwijzen wij naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing 'Ruimtelijke onderbouwing', van datum 11 juli 2024 (document nr: DOC/24/835382), zoals bij dit besluit is bijgevoegd. Uit de ruimtelijke onderbouwing is in voldoende mate aangetoond dat het plan ruimtelijk gezien aanvaardbaar is.

Vooroverleg met Provincie/Rijk

Op grond van artikel 6.18 Bor is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 Wabo het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing.

Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisten opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke plannen. Geoordeeld wordt dat de voorgenomen ontwikkeling geen nationale belangen

schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

Provincie Overijssel

Gelet op de locatie, aard en omvang van de ontwikkeling wordt het voeren van een vooroverleg met de provincie niet noodzakelijk geacht.

Waterschap Drents Overijsselse Delta

Vooroverleg met het Waterschap heeft plaatsgevonden via het invullen van de digitale watertoets. De uitkomsten van deze watertoets heeft ertoe geleid dat de 'paragraaf waterschapsbelang' van het waterschap van toepassing 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. Er wordt gebruik gemaakt van de Beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen. Daardoor valt deze aanvraag binnen de vastgestelde lijst van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is.

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

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op 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 Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, bestemming Agrarisch, bestemming Wonen, dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 6, gebiedsaanduiding overige zone - bonteelt, gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - verwevingsgebied, gebiedsaanduiding overige zone - landschapselement
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer.

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/24/713192 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

Nr.	Ontvangstdatum	Omschrijving	Document nr.
1.	28 december 2023	8317445_1703773817490_23-141-03_18-12-2023.pdf	DOC/24/765850
2.	28 december 2023	8317445_1703774633279_publiceerbare aanvraag.pdf	DOC/24/765851
3.	28 december 2023	8317445_1703773817064_23-141-02_18-12-2023.pdf	DOC/24/765852
4.	28 december 2023	8317445_1703773816839_23-141_Details_compleet.pdf	DOC/24/765853
5.	28 december 2023	8317445_1703773816945_23-141-01_18-12-2023.pdf	DOC/24/765855
6.	28 december 2023	8317445_1703774195251_23-141-01_Zonneveld.pdf	DOC/24/765856
7.	28 december 2023	8317445_1703773876441_Rapportage_Bouwbesluit_toetsing_-_Woonhuis_B..pdf	DOC/24/765857
8.	13 maart 2024	8317445_1705418424348_24-002a_Rapport	DOC/24/789927
9.	13 maart 2024	8317445_1705418424069_24-002_Rapport	DOC/24/789928
10.	13 maart 2024	Bijlage 2 - QuickScan flora en fauna	DOC/24/822322
11.	13 maart 2024	Bijlage 3a - AERIUS bouwfase	DOC/24/822323
12.	13 maart 2024	Bijlage 4 - Watertoets	DOC/24/822327
13.	13 maart 2024	Bijlage 3 - Stikstofberekening	DOC/24/822328
14.	27 juni 2024	23-141-01_21-06-2024, Bijlage bij FW_Ontvangstbevestiging	DOC/24/829097
15.	27 juni 2024	Onderbouwing voormalige woning, Bijlage bij FW_Ontvangstbevestiging aanvulling	DOC/24/829098
16.	5 juli 2024	R35972-2024, Bijlage bij FW_advies Nieuwstraat 23 - Z_24_713192	DOC/24/834578
17.	11 juli 2024	240523_AE_onderbouwing Nieuwstraat 23, Lemelerveld	DOC/24/835382

18. 24 juli 2024 20240723_IKK_Nieuwstraat_23_Lemelerveld_WEB, Bijlage bij Aangepast inrichtingsplan Nieuwstraat 23 te Lemelerveld DOC/24/840506

Ruimtelijke onderbouwing Nieuwstraat 23, Dalfsen

Juli 2024

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en omschrijving plan

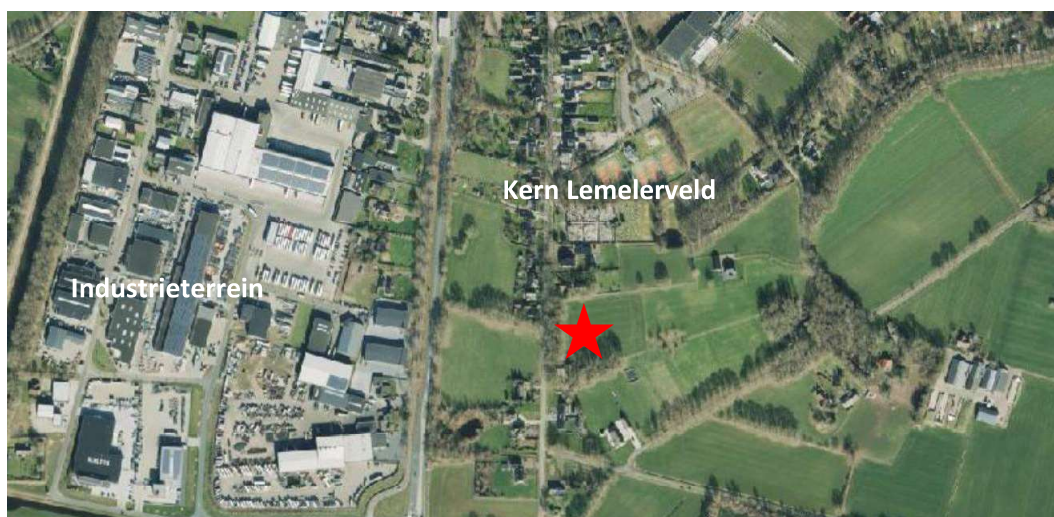
Aan de Nieuwstraat 23 in Lemelerveld ligt een woning met twee bijgebouwen. Het plan is om de woning deels te slopen en ten noordoosten van de bestaande woning nieuw te bouwen. De huidige woning wordt na de gedeeltelijke sloop gebruikt als bijbehorend bouwwerk en mag niet meer bewoond worden. De nieuw te bouwen woning is planologisch gezien dan de enige toegestane woning op dit perceel. Daarnaast worden 28 zonnepanelen gerealiseerd, ten oosten van de woning buiten het bestemmingsvlak wegens schaduwvorming. Het perceel van het plangebied is ruim 1 hectare groot en ligt op het kadastrale perceel Dalfsen – M – 1164. Gezien de huidige staat en ligging van de woning nabij de weg is de wens om de nieuwe woning te realiseren ten noordoosten van de huidige woning. Hiervoor moet het bestemmingsvlak 'Wonen' aangepast worden. Dit kan via een omgevingsvergunning. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van de aanvraag.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Nieuwstraat 23 in Lemelerveld. Op het plangebied staat momenteel een woning met 2 bijgebouwen. Het plangebied ligt op het kadastrale perceel Dalfsen – M – 1164, het weiland behoort ook tot het eigendom van de initiatiefnemers (zie figuur 1.1). In totaal heeft het plangebied een oppervlakte van 10.510 m². Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Lemelerveld en ten oosten het industrieterrein, dit is te zien in figuur 1.2.



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



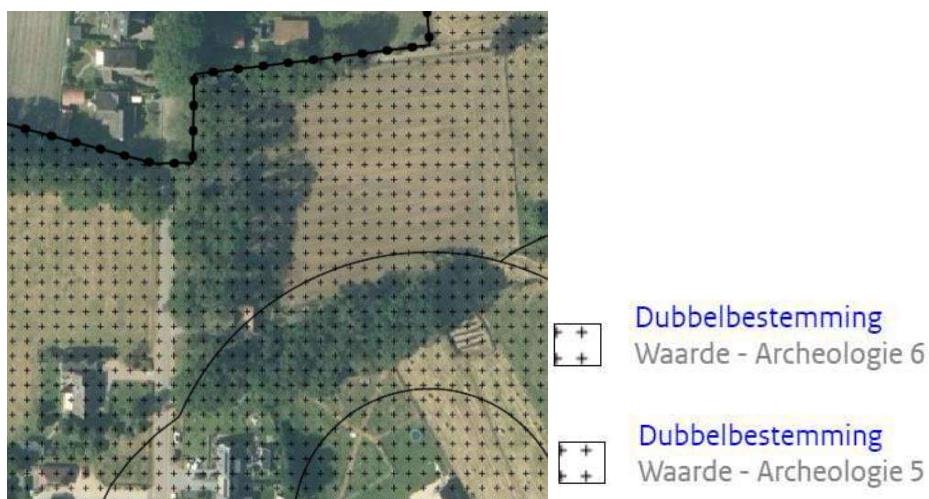
Figuur 1.2: Ligging plangebied, plangebied gemarkeerd met rode ster (bron: Pdok-Viewer)

1.3 Geldende planologische situatie

Het plangebied aan de Nieuwstraat 23 valt binnen het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan 8^e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen', welke is vastgesteld op 25 april 2022. Hierin kent het plangebied de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch'. Daarnaast kent het plan de gebiedsaanduidingen 'overige zone – bomenteelt', 'overige zone – landschapselement' en 'reconstructiewetzone-verwevingsgebied'. Ook valt het plangebied binnen het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan 5^e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen' welke is vastgesteld op 17 juni 2019. Hierop heeft het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde-archeologie 5 en 6'



Figuur 1.3: Kaartuitsnede plankaart bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan 3^e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen' (bron: De Omgevingswet)



Figuur 1.4: Kaartuitsnede plankaart bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan 5° Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen' (bron: De Omgevingswet)

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

1.4 Leeswijzer

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

Hoofstuk 2 Beleidskaders

2.1 Algemeen

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

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

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

2. Duurzaam Economisch groeipotentieel

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

3. Sterke en gezonde steden en regio's

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

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

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

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

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

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

Toets aan initiatief

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

2.2.2 Ladder voor duurzame ontwikkeling

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

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

- De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, als het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
- Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

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

Toets van het initiatief aan de uitgangspunten van het Rijksbeleid

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

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

Conclusie

De ontwikkeling is met de bovenstaande motivatie passend binnen het Rijksbeleid.

2.3 Water

2.3.1 Kaderrichtlijn Water

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

2.3.2 Nationaal Waterplan 2

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

2.3.3 Waterbeleid 21^e eeuw

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

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

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

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

2.4 Natuur

2.4.1 Vogel- en Habitatrichtlijn

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

2.4.2 Wet natuurbescherming

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

Gebiedsbescherming

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

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

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

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

Soortenbescherming

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

Met het onderdeel soortenbescherming in de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermt de provincie plant- en diersoorten die in het wild voorkomen. Alle vogels en ruim 230 plant- en diersoorten vallen onder de bescherming van deze wet, met als doel de biodiversiteit te bevorderen. In de wet is een aantal verboden opgenomen. Het is bijvoorbeeld verboden om beschermde dieren opzettelijk te doden, te verstoren of te verjagen of om voortplantingsplaatsen en rustplaatsen te beschadigen en vernielen. In bepaalde situaties is het mogelijk deze verboden te overtreden, maar daarvoor is dan wel een vrijstelling of een ontheffing nodig. Zie paragraaf 3.5 voor verdere uitwerking.

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

2.4.3 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

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

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

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

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

2.5 Provinciaal beleid

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

2.5.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomst vaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

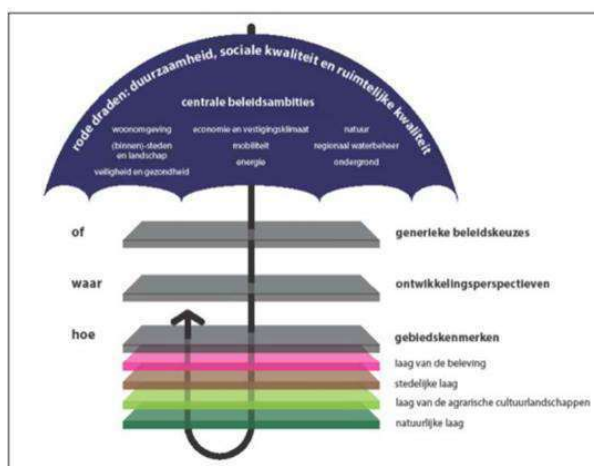
- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

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

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

2.5.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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



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

Dit uitvoeringsmodel is gebaseerd op de volgende drie niveaus:

- Generieke beleidskeuzes
- Ontwikkelingsperspectieven
- Gebiedskenmerken

De drie hierboven genoemde begrippen worden hieronder toegelicht.

1. Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zogenaamde 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

2. Ontwikkelingsperspectieven

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

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

3. Gebiedskenmerken

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

Toets aan initiatief

1. Generieke beleidskeuzes

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

1. Integraliteit
2. Toekomstbestendigheid
3. Concentratiebeleid
4. (Boven)Regionale afstemming

5. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

1. Integraliteit

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

Toets aan initiatief

Voor dit initiatief is een integrale afweging gemaakt waarbij beleid, ruimtelijke kwaliteit, omgeving en behoefte meewegen. Dit vertaalt zich in deze ruimtelijke onderbouwing. De huidige woning ligt dicht op de weg en verkeerd in slechte staat. Daarom zijn er plannen om de woning nieuw te bouwen ten noordoosten van de huidige locatie. Hierdoor ligt de woning verder van de weg. Daarnaast is het plan om een zonnenveld te realiseren van 28 panelen buiten de schaduw. In het geval van het initiatief zijn alle omwonenden geïnformeerd over het plan, tot nu toe heeft dat niet tot zwaarwegende bezwaren tegen het plan geleid. Deze factoren maken dat er sprake is van integraliteit.

2. Toekomstbestendigheid

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

Toets aan initiatief

Het herbouwen van de woning zorgt voor een toekomstbestendig huis, de huidige staat van de woning is slecht en dit is daarom ook niet duurzaam. Daarnaast wordt de woning verder van de weg af gerealiseerd, wat zorgt voor een goed woon- en leefklimaat. De woning kan enkel op deze manier toch behouden worden, waardoor in behoeften van de volgende generaties wordt voorzien. Voor het verplaatsen van de woning wordt het bestemmingsvlak aangepast.

Daarnaast wordt een zonnenveld met 28 panelen gerealiseerd, waardoor bij de nieuwe woning gebruikt wordt gemaakt van duurzame energie. De zonnepanelen worden buiten het bestemmingsvlak gerealiseerd, zodat ze niet in de schaduw liggen van de bomen.

3. Concentratiebeleid

Het concentratiebeleid van de provincie Overijssel houdt in dat stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) zoveel mogelijk

geconcentreerd worden in de stedelijke netwerken Twente (Enschede, Hengelo, Almelo, Oldenzaal en Borne), Zwolle-Kampen en Cleantech regio Deventer. Daar mag gebouwd worden voor de (boven)regionale behoefte. De kernen Hardenberg en Steenwijk kunnen bouwen voor de regionale behoefte mits dit past binnen de regionale programmering.

Toets aan initiatief

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

4. Bovenregionale afstemming

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

Toets aan initiatief

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

5. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

Toets aan initiatief

Met het initiatief wordt de vorm van het bestemmingsvlak gewijzigd, de oppervlakte neemt niet toe. Daarnaast komt de woning verder af te liggen van de weg. Hierdoor neemt het geluidsniveau van de woning af waardoor het woon- en leefklimaat verbeterd. Daarnaast worden 28 panelen gerealiseerd voor het opwekken van duurzame energie. Deze worden niet gerealiseerd op de te realiseren woning of bijgebouwen, omdat op deze locatie sprake is van schaduwwerking door omliggende bomen. Hierdoor wordt het zonnenveld op 70 meter afstand buiten de schaduwwerking gerealiseerd. Daardoor heeft het te realiseren zonnenveld een optimalere opbrengst. Omliggende bedrijven worden niet belemmerd door het plan. Deze factoren maken dat er sprake is van zuinig- en zorgvuldig ruimtegebruik.

2. Ontwikkelperspectieven

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



Figuur 2.2: Ontwikkelperspectievenkaart t.h.v. plangebied Nieuwstraat te Lemelerveld ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap' (bron: Ruimtelijke Plannen)

Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap

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

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

Toets aan initiatief

Het karakter van het gebied, met een mix van meerdere functies, maakt dat een nuancering ten aanzien van het ontwikkelingsperspectief nodig is. Het gebied is niet alleen geschikt voor agrarische functies, maar ook voor wonen. Dit sluit aan bij het veranderende platteland. Met het plan wordt het bestemmingsvlak anders vormgegeven, wordt de woning nieuwgebouwd en wordt een zonneveld met 28 panelen gerealiseerd. Met het initiatief worden omliggende bedrijven niet belemmerd in de bedrijfsvoering. Ook zijn in het geval van het initiatief alle omwonenden geïnformeerd over het plan, tot nu toe heeft dat niet tot zwaarwegende bezwaren tegen het plan geleid. Uit deze aspecten kan geconcludeerd worden dat het voornemen in overeenstemming is met de ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectieven.

3. Gebiedskenmerken

De provincie wil nieuwe ruimtelijke opgaven verbinden met bestaande gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken spelen zo een belangrijke rol bij de

vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. Onder gebiedskenmerken verstaat de provincie de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. De provincie onderscheidt de gebiedskenmerken in vier lagen:

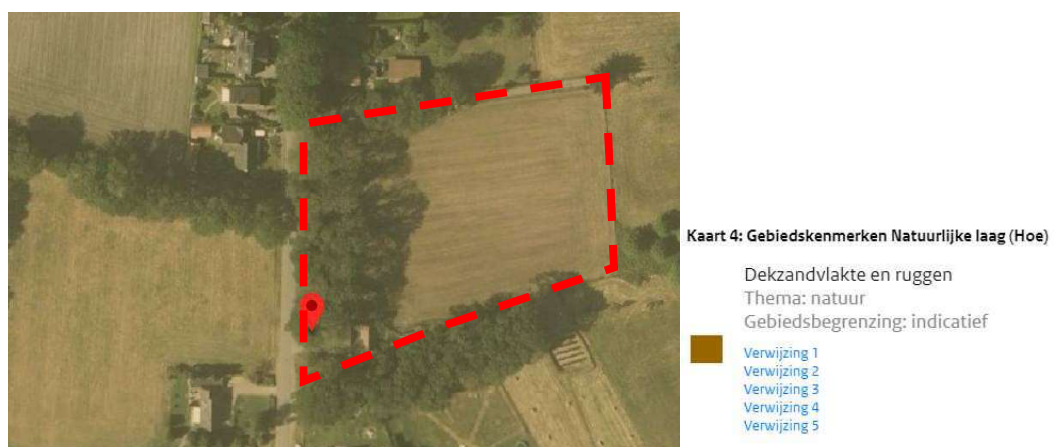
1. de natuurlijke laag
2. de stedelijke laag
3. de laag van de beleving
4. de laag van het agrarisch cultuurlandschap

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

Natuurlijke laag

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

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



Figuur 2.3: Nieuwstraat 23 Lemelerveld natuurlijke laag- Dekzandvlakte en ruggen (bron: Ruimtelijke Plannen)

Dekzandvlakte en ruggen

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

Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de

(strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen.

Toets aan initiatief

Met het plan wordt het bestemmingsvlak anders vormgegeven en dus niet vergroot. Hierbij wordt de woning nieuwgebouwd op verdere afstand van de weg. Ook wordt een zonneveld met 28 panelen gerealiseerd. Met het plan neemt de hoeveelheid bebouwing af, zoals besproken in het waterparagraaf 3.11. Van hoogteverschil is in het plangebied nauwelijks sprake. Deze factoren samen maakt dat het plangebied geen belemmering vormt voor de Natuurlijke laag.

Laag van agrarisch cultuurlandschap

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

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



Figuur 2.5: Plangebied laag van agrarisch cultuurlandschap – Jong heide- en broekontginningslandschap (bron: Ruimtelijke Plannen)

Jong heide- en broekontginningslandschap

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 'inbreidinglandschappen' met een 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.

Toets aan initiatief

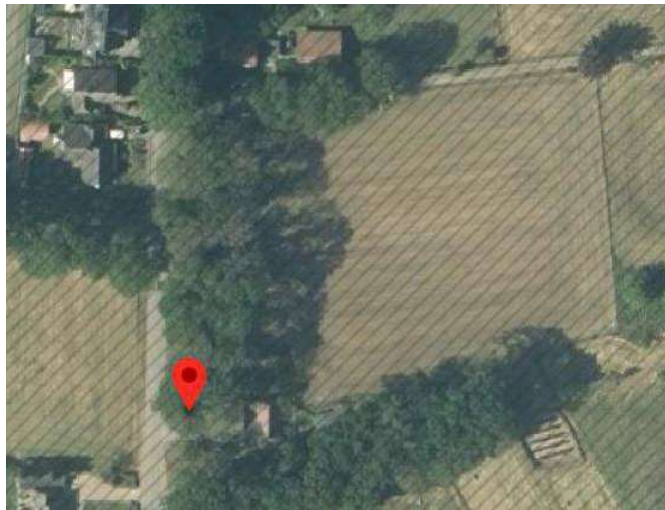
In het erfinrichtingsplan (zie bijlage 1 bij deze toelichting) is weergegeven dat het erf op een zorgvuldige manier in het landschap wordt ingepast. Hierbij is rekening gehouden met bestaande kwaliteiten van omliggende gronden. De ambitie is gericht op een stevige impuls in de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden. Het erf als bok langs de weg blijft behouden, verder wordt niks gewijzigd met het plan.

In het plan is onder andere rekening gehouden met de aanwezige landschapsstructuren en open ruimtes. Daarnaast moet van gebeid eigen beplanting gebruik worden gemaakt. De ontwikkeling in het plangebied sluit dan ook aan bij het gebiedskenmerk van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

Laag van de beleving

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid met 'Donkerte'. In figuur 2.6 is dat weergegeven.



Figuur 2.6: Plangebied laag van de beleving – Donkerte (bron: Provincie Overijssel)

Donkerte

De donkere gebieden geven een indicatie van de 'buitengebieden' van Overijssel. De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. Het zijn de relatief 'luwe' dun bewoonde gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van bijvoorbeeld wegen of bedrijventerreinen en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten.

Toets aan initiatief

Met het plan wordt het bestemmingsvlak anders vormgegeven, wordt de woning nieuwgebouwd verder van de weg en worden 28 zonnepanelen aangelegd buiten de schaduwwerking. Met het initiatief wordt het gebruik van kunstlicht zoveel mogelijk vermeden, waar nodig wordt kunstlicht selectief ingezet. Daarmee vormt het initiatief geen belemmering voor de 'Laag van de beleving'.

2.5.3 Omgevingsverordening

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

2.5.4 Conclusie

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

2.6 Gemeentelijk beleid

2.6.1 Omgevingsvisie Dalfsen

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

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

- Druk op de woningvoorraad;
- Vergrijzing en ontgroening;
- Buitengebied bevindt zich in grote transitie;
- Klimaatverandering
- Energietransitie;
- Gezondheid.

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

Binnen de Omgevingsvisie ligt het plangebied binnen het gebiedstype 'Landelijk Lemelerveld'. Hiervoor zijn gebied specifieke keuzes gemaakt voor de vier gemeentelijke ambities:

Ambitie 1 – Een toekomstbestendige, sociale en gezonde woon- en leefomgeving

1. We creëren ontmoetingsplekken in Lemelerveld, zowel voor jongeren als ouderen.
2. In overleg met het dorp Lemelerveld verbeteren we wandelroutes.
3. We ondersteunen initiatieven gericht op het behouden en versterken van de onderlinge saamhorigheid.
4. We hebben aandacht voor de gezondheid en uitstraling van de N348 door de dorpskern.

Ambitie 2 – Aantrekkelijke, leefbare kernen voor iedereen

1. We gebruiken het Kanaal om de openbare ruimte in Lemelerveld te verbeteren.
2. Woningbouw in dit deelgebied is gericht op groei met als doel daardoor bij te dragen aan het behoud en zo mogelijk versterking van de leefbaarheid.
3. We bouwen met name woningen voor jongeren en ouderen.
4. We maken ons samen met Lemelerveld sterk voor het verbeteren van de OV-verbinding en de bereikbaarheid met omliggende grotere kernen.
5. We beschermen de cultuurhistorisch waardevolle Kerkenhoek.
6. We streven naar het versterken van de centrumfunctie.

Ambitie 3 – Een eigentijds, aantrekkelijk en onderscheiding landelijk gebied

1. We laten de ontwikkelingen in de landbouw samengaan met het ontwikkelen van een stevig landschappelijk raamwerk.
2. We beschermen in dit deelgebied de afwisseling tussen landbouw en natuur.
3. We kijken naar de mogelijkheid om flexibel om te gaan met de sloop-voorkansen-regeling om zo verschillende woonvormen in het landelijk gebied mogelijk te maken.

Ambitie 4 – Een lokaal geworteld, vitaal en innovatie ondernemerschap dat goed aangehaakt is op de regio

1. We faciliteren onze ondernemers in hun uitbreidingswensen.
2. We faciliteren de recreatieve sector.
3. We bieden ruimte voor de groei van agrarische bedrijven.
4. De uitbreiding van bedrijventerrein 't Febriek in Lemelerveld ('t Febriek Zuid II) is in voorbereiding. Voor de lange termijn ontwikkeling van dit terrein kijken we naar het gebied ten westen daarvan.

Ontwikkelkaart

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



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

Toets aan initiatief

Met name de eerste drie ambities zijn relevant voor het plan. Met het plan wordt de woning nieuwgebouwd verder van de weg en wordt er een zonneveld gerealiseerd met 28 panelen. Hierbij wordt de woning duurzamer en toekomstbestendiger. Ook verbeterd het woon- en leefklimaat op het aspect akoestiek, omdat de woning verder van de weg wordt teruggebouwd. Daarnaast wordt het plangebied landschappelijk ingericht. Deze aspecten maakt dat het plan voldoet aan de Omgevingsvisie Dalfsen.

2.6.2 Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan 2016-2026

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

Toets aan initiatief

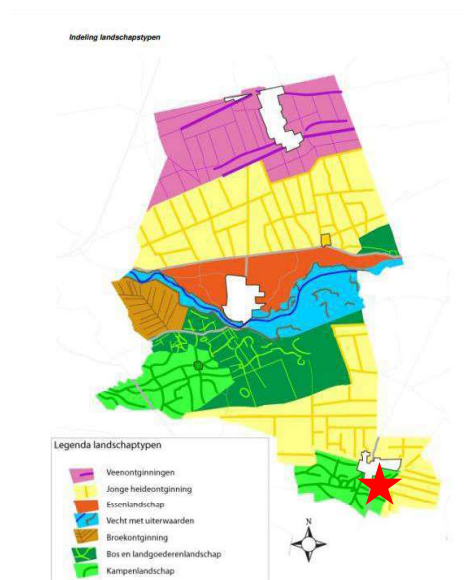
In het plangebied wordt uitsluitend de bestaande woning nieuwgebouwd. Hierdoor neemt de gebruiksfase van het plangebied niet toe. Hierdoor heeft het initiatief geen negatieve gevolgen voor het verkeers- en vervoersbeleid van de gemeente Dalfsen.

Conclusie

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

2.6.3 Landschapsonwikkelingsplan

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



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

Kampenlandschap

Het perceel ligt in het kampenlandschap. Het gebied kenmerkt zich als een kleinschaliger, halfopen landschap met onregelmatige blokvormige kavels. Hier komen afwisselend bos, bosjes solitaire bomen en bomenrijen voor. Ook bevat het landschap lichte glooiingen.

Bij ontwikkelingen gelden de volgende uitgangspunten:

- Het versterken van landbouw, wonen, werken, recreëren en natuur;
- Ruimte bieden voor nieuwe woningen op vrijkomende (agrarische) erven;
- Nieuwe woningen zijn uitsluitende toegestaan in het kader van landschapsonwikkeling;

Toets aan initiatief

In dit plan wordt de bestaande woning nieuw gebouwd, daarnaast wordt het landschap versterkt doormiddel van het opgestelde inrichtingsplan. Ook wordt het wonen versterkt met dit plan, de oude woning is vervallen en niet meer in staat om een generatie mee te gaan. De nieuwe woning is toekomstbestendig.

Conclusie

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

2.7 Conclusie

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

Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten

3.1 Onderzoeken

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

3.2 Archeologie & cultuurhistorie

3.2.1 Archeologie

Beleidskader

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

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

Gemeentelijk beleid

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

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

In het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan 9^e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen' heeft het plangebied de archeologische waarde 6.

Analyse

Het plangebied valt in een Archeologisch Waardevol verwachtingsgebied (AWV) categorie 4. De regel hierbij is dat er een onderzoek uitgevoerd moet worden op een plangebied vanaf een oppervlakte van 5.000 m² en een diepte van 30 cm.

Het plangebied heeft een oppervlakte van maximaal 950 m² (grootte bestemmingsvlak), waardoor een onderzoek niet noodzakelijk is.

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar op het aspect Archeologie

3.2.2 Cultuurhistorie en monumenten

Beleidskader

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

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

Situatie plangebied

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

Conclusie

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

3.3 Bodem

Beleidskader

De bodem wordt op vele manieren gebruikt, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit nu en in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Doordat mensen al vele eeuwen gebruik maakt van de bodem heeft zij overal sporen achtergelaten. Deze sporen zijn terug te zien in het landschap en te vinden op en in de bodem. Door bodemsanering worden de ernstige

chemische verontreiniging van de bodem aangepakt. Bescherming van de bodem betekent bovendien het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en het rekening houden met de eigenschappen van de bodem.

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

De bodem moet ter plaatse van de nieuwe woning geen verontreinigingen bevatten die bewoning negatief beïnvloeden.

Situatie plangebied

Het bestemmingsvlak wordt niet groter. Hierdoor is een nader onderzoek naar de bodem niet nodig. Voor het realiseren van het zonnepark is ook geen bodemonderzoek nodig, hier bevinden zich geen mensen voor een lange tijd, ook veranderd hier de functie niet.

Conclusie

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

3.4 Duurzaamheid

3.4.1 Algemeen

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

3.4.2 Beleidsplan duurzaamheid 2017-2025

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

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

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

Toets aan initiatief

In dit geval wordt een nieuwe woning gebouwd in plaats van de bestaande woning. De woning wordt conform de nieuwe wetgeving ten opzichte van het energieverbruik en isolatie gebouwd. Hierdoor wordt er minder energie gebruikt door de nieuwe woning. Met het zonnepark wordt duurzame energie opgewekt. Daarnaast is het bouwen van een nieuwe woning duurzaam en kunnen de volgende generaties ook nog genieten van de nieuw gebouwde woning.

3.5 Ecologie

Beleidskader

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

Situatie plangebied

Het plangebied ligt op 3,3 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied genaamd de 'Vecht en Beneden-Reggegebied', zoals te zien is in figuur 3.2. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op 240 afstand genaamd bestaande natuur 'land', zoals te zien is in figuur 3.3.

Natura 2000



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

EHS/NNN



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

Volgens de wet natuurbescherming moet nader onderzocht worden of flora of fauna worden geschaad bij deze ontwikkeling aan de Nieuwstraat 23 in Lemelerveld. Hiervoor is een QuickScan flora en fauna uitgevoerd (bijlage 2). Daarnaast is er ook een stikstofberekening uitgevoerd. In de stikstofberekening wordt berekend of er sprake is van een toename van de depositie op Natura 2000-gebied (zie bijlage 3 en 3a).

Soortenbescherming

QuickScan flora en fauna

Het plangebied is in maart 2024 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, hollen, vaste rust- en voortplantingslocaties. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een

negatief effect hebben op beschermde (natuur)gebieden, zoals Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland.

Resultaten toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde gebieden:

Het plangebied behoort niet tot Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan provinciale beleidsregels ten aanzien van de bescherming van het NNN (geen externe werking). Een negatief effect op Natura 2000-gebied, als gevolg van de emissie van stikstofoxiden, kan niet op voorhand uitgesloten worden. Om te onderzoeken of uitvoering van de voorgenomen activiteit leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen dient een stikstofberekening uitgevoerd te worden voor de ontwikkelfase. De gebruiksfase blijft hetzelfde, omdat er geen woning wordt toegevoegd. Overige negatieve effecten op Natura 2000-gebied kunnen wél worden uitgesloten.

Resultaten toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten:

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

Als gevolg van het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt geen vogel gedood en geen bezet vogelnest beschadigd of vernield. Door het aanleggen van zonnepanelen en het bebouwen en verharderen van het plangebied gaat oppervlakte agrarisch cultuurland verloren. De betekenis van het plangebied als foerageergebied neemt hierdoor voor verschillende vogelsoorten af.

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt geen grondgebonden zoogdier gedood en wordt geen vaste rust- en/of voortplantingsplaats beschadigd en vernield. Door het aanleggen van zonnepanelen en het bebouwen en verharderen van het plangebied gaat oppervlakte agrarisch cultuurland verloren. De betekenis van het plangebied als foerageergebied neemt hierdoor voor verschillende grondgebonden zoogdiersoorten af.

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

- Stikstofberekening uitvoeren voor de ontwikkelfase.

Stikstofberekening ontwikkelfase

Op mei 2024 is een stikstofonderzoek uitgevoerd (bijlage 3 en 3a). Als gevolg van de ontwikkelfase vindt er geen toename van depositie plaats op Natura 2000-gebied. Er zijn geen rekenresultaten die leiden tot een significant negatief effect op deze natuurgebieden. De voorgenomen activiteiten in de ontwikkelfase leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen Wet natuurbescherming-vergunning aangevraagd te worden.

Conclusie

Het transformeren van de voormalige woning tot bijgebouw kan pas worden uitgevoerd als de vervolgonderzoek(en) op de Quicksan flora en Fauna zijn afgerond.

Mocht uit de vervolgonderzoeken blijken dat er een vergunning op de Wet Natuurbescherming noodzakelijk is, zal deze procedure eerst doorlopen worden alvorens er van start wordt gegaan met de transformatie van de voormalige woning.

Ook moet er een vervolgonderzoek worden uitgevoerd m.b.t. vleermuizen.

3.6 Externe veiligheid

Beleidskader

Externe veiligheid gemeente Dalfsen

In het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Dalfsen is uiteengezet op welke manier met het aspect externe veiligheid moet worden omgegaan in ruimtelijke plannen en in milieuvergunningen. In ruimtelijke zin is in het beleid onderscheid gemaakt in verschillende gebiedstypen binnen de gemeente. Zo is er onderscheid gemaakt in woongebieden, bedrijventerreinen, recreatiegebieden en het overige gebied van de gemeente. Daarnaast is onderscheid gemaakt in bestaande en nieuwe situaties. In het kort komt het erop neer dat in woongebieden geen nieuwe risicobronnen worden geïntroduceerd en dat op bedrijventerreinen een nieuwe risicobron kan worden geïntroduceerd als de veiligheidscontour binnen de eigen inrichtingsgrens blijft.

Aanvaardbaarheid groepsrisico ter beoordeling bestuur

Over het groepsrisico is in dit document aangegeven dat het bestuur van de gemeente hierin een belangrijke rol vervult. Het bestuur van de gemeente Dalfsen moet namelijk verantwoorden of een bepaalde situatie aanvaardbaar wordt geacht. Een beslissing op het wel of niet aanvaardbaar zijn van een bepaald risico, is in de regel niet eenvoudig vanwege de verschillende belangen die hierin spelen. Naast het veiligheidsbelang speelt vanzelfsprekend ook een economische belangenafweging.

Risicobronnen gemeente Dalfsen

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

LPG-tankstation

In de gemeente Dalfsen zijn vier bedrijven aanwezig waar gevaarlijke stoffen zijn opgeslagen en die in meer of minder mate een belemmering opleveren voor hun omgeving. Het betreft inrichtingen die onder het Bevi vallen. Het onderstaande overzicht geeft de Bevi-inrichtingen weer.

- Autobedrijf Lindeboom, Vossersteeg 99 in Dalfsen
- Tankstation Rondweg in Dalfsen
- Tankstation Fieten, Weerdhuisweg 11 in Lemelerveld
- Tankstation Oosterveen, Burgemeester Backxlaan 204 in Nieuwleusen

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

Route gevaarlijke stoffen

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

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

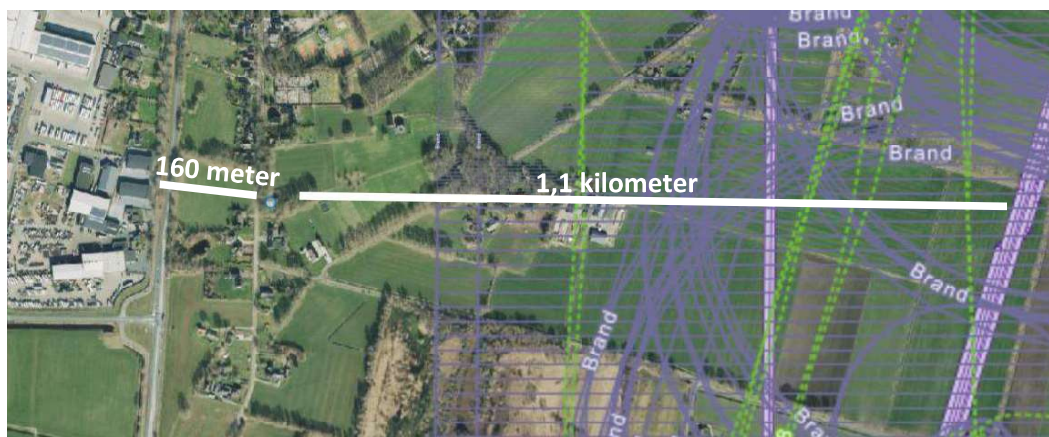
De volgende spoorlijnen worden ook gebruikt voor vervoer van gevaarlijke stoffen:

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

Verder liggen er ongeveer 20 grotere aardgastransportleidingen in de gemeente.

Situatie plangebied

Het plangebied ligt op ongeveer 820 meter van het dichtstbijzijnde buisleiding. Dit ligt buiten de richtafstand, waardoor geen onderzoek noodzakelijk is. Verder ligt het plangebied op 160 meter vanaf het industrieterrein met milieucategorie 3.2. Hiervoor is de maximale richtafstand 100 meter. Hier voldoet het plangebied aan. Verder liggen er in de nabijheid van het plangebied geen andere risicobronnen die een risico vormen voor het plangebied. Op het plangebied worden geen extra woningen toegevoegd, wat het groepsrisico niet verhoogd. Het aantal mensen aanwezig op het plangebied blijft gelijk.



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

Conclusie

Het initiatief is op het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

3.7 Geluid

Beleidskader

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

Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in de Wet geluidhinder de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van (nieuw geprojecteerde) woningen en andere geluidgevoelige objecten. Langs een (toekomstige) verkeersweg ligt een planologisch aandachtsgebied (de zone). Binnen deze zone biedt de Wet geluidhinder in een aantal situaties bescherming aan geluidsgevoelige bestemmingen. Het basisbeschermingsniveau of de voorkeursgrenswaarde is 53 dB.

Situatie plangebied

Het gaat om een bestaande situatie waar de woning nieuw wordt gebouwd. De woning wordt verder van de Deventerweg gebouwd, waardoor de geluidswaarden op het plangebied lager uitvallen. De geluidswaarde op de locatie van de nieuwe woning is 51 en op de locatie van de bestaande woning 53 dB. Hiermee wordt aangetoond dat het woon- en leefklimaat op het plangebied verbeterd.



Figuur 3.5: Geluid in de omgeving van het plangebied (bron: Atlasleefomgeving)

Conclusie

Dit plan is op basis van het aspect geluid uitvoerbaar.

3.8 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

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

Situatie plangebied

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

Conclusie

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

3.9 Milieuzonering en geur

Beleidskader

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

De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het

uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast. Wanneer het plangebied en omgeving getypeerd kunnen worden als 'gemengd gebied' bedragen de hindercontouren minder. De VNG-publicatie omschrijft een gemengd gebied als: 'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels horeca en kleine bedrijven.' Het plangebied is aan te merken als 'gemengd gebied', in de omgeving zijn woningen, bedrijven, agrarische bedrijven, horeca en de school.

Situatie plangebied

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

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

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

Externe werking

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

Het bouwen van de nieuwe woning in plaats van de bestaande woning, heeft geen gevolgen voor het woon- en leefklimaat.

Interne werking

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ligt op 440 meter. Dit betreft een melkveebedrijf. De richtafstand voor melkvee is 100 meter. Hier voldoet het plangebied dus aan. Daarnaast ligt naast het plangebied een industrieterrein op 160 meter afstand, hier bevinden zich bedrijven tot en met milieucategorie 3.2. Voor deze milieucategorie geldt de grootste richtafstand van 100 meter, hierdoor wordt het plan niet beïnvloed door deze bedrijven. De nieuwe woning wordt ook verder van het bedrijventerrein af gebouwd.

Conclusie

Het plan is op het aspect milieuzonering en geur uitvoerbaar.

3.10 Verkeer & parkeren

Beleidskader

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

In 2016 heeft de gemeenteraad van de gemeente Dalfsen het Gemeentelijk Verkeer- en vervoerplan vastgesteld, waar al de ambitie voor een Kadernota

Parkeernormen werd uitgesproken. Dit wordt ook ingegeven door veranderende wetgeving. Bovendien zijn de landelijke parkeernormen geactualiseerd en meer gespecificeerd.

Situatie plangebied

Het aantal bewoners op het plangebied veranderd niet, in het plangebied zijn parkeerplaatsen opgenomen wat ruim voldoende is voor de bewoners en bezoekers van het plangebied.

De ontsluiting van de chalets gebeurt via de bestaande oprit. Het verkeer rijdt de Nieuwstraat op. De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de verkeersdruk op de Nieuwstraat.

Conclusie

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

3.11 Water

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

3.11.1 Algemeen

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

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

3.11.2 Relevant beleid

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

3.11.3 Invloed op de waterhuishouding

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

Voor de aanleghoogte van gebouwen (onderkant vloer begane grond) adviseren wij een aanleghoogte van de vloer van minimaal 80 cm ten opzichte van de

Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kunt u volstaan met een geringere ontwateringsdiepte (verschil grondwaterstand en maaiveld). Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen, adviseren wij om een drempelhoogte van 30 cm boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager (beneden het maaiveld gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) is het noodzakelijk om aandacht te besteden aan het voorkomen van wateroverlast.

3.11.4 Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Voor grote(re) plannen en uitbreidingslocaties geldt als regel, dat voor het totale aanwezige verhard oppervlak binnen het plan een berging, ter compensatie voor de versnelde afvoer, van het afstromende hemelwater benodigd is. Compensatie volgt de volgende trap: vasthouden-bergen-afvoeren. In het plan neemt het verharde oppervlakte nauwelijks toe. De te realiseren woning, waar het verharde oppervlak toeneemt, ligt te midden van een weiland. Aangezien er naast het weiland geen sloot aanwezig is, is er voldoende infiltratiecapaciteit in het weiland om het water afkomstig van het extra verharde oppervlak op te vangen voordat het water überhaupt kan worden afgevoerd naar een sloot. Hierdoor is het verder realiseren van een wadi niet nodig en wordt er voldaan aan de trits vasthouden, bergen en afvoeren. In de onderstaande figuur is de hoogte van het plangebied weergegeven, met geel gemarkeerd de gewenste locatie van de woning.



Figuur 3.5 hoogtekaart plangebied, te realiseren woning, geel omlijnd (bron: AHN-Viewer)

3.11.5 Overstromingsparagraaf

Volgens artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel moet bij ontwikkelingen in overstroombaar gebied een overstromingsrisicoparagraaf in de toelichting bij een bestemmingsplan worden opgenomen. Op het plangebied bestaat geen kans op overstroming. Hierdoor is een verdere onderbouwing niet nodig.

Conclusie

Het plan voldoet aan het aspect water.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

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

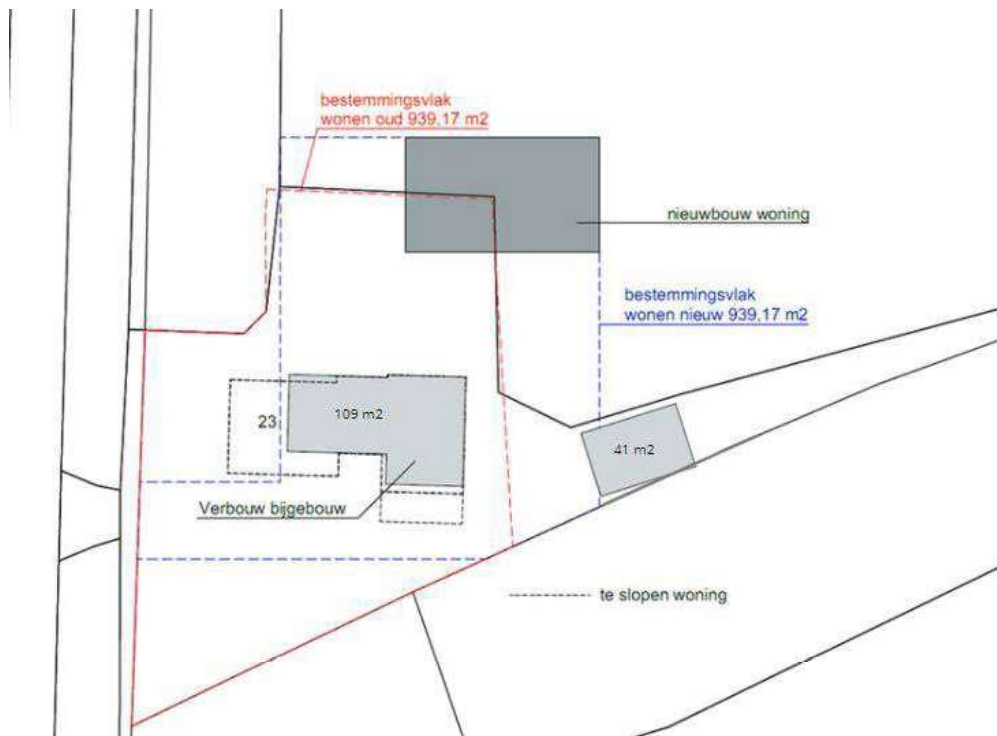
4.2 Beschrijving gewenste situatie

In figuur 4.1 is het inrichtingsplan opgenomen van de ontwikkeling aan de Nieuwstraat 23 in Lemelerveld, zie ook bijlage 1. In dit inrichtingsplan is te zien dat de woning wordt verplaatst en een deel van de oude woning gehouden en verbouwd wordt tot een bijgebouw. Daarnaast wordt ten westen van de woning een zonnepark toegevoegd, deze locatie is gekozen door de schaduwwerking van omliggende bomen.



Figuur 4.1: Inrichtingsplan toekomstige situatie plangebied (bron: BiedtRuimte)

Om dit mogelijk te maken wordt het bestemmingsvlak verplaatst. In onderstaande afbeelding is het oude en nieuwe bestemmingsvlak opgenomen. Het oppervlakte van het bestemmingsvlak blijft hetzelfde, namelijk 939,17 m².



Figuur 4.2 Tekening met bestaande en nieuwe bestemmingsvlak (bron: Bouwtekstuur)

Hoofdstuk 5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

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

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omwonenden

In de voorbereiding van het plan is door de initiatiefnemers gesproken met de omwonenden. Uit deze gesprekken zijn geen bezwaren voortgekomen. In bijlage 4 is het participatieverslag te zien. Uit de gesprekken met omwonende zijn geen bezwaren gekomen. Er is afgesproken met een van de omliggende bewoners om het zonneveld af te schermen met een grondwal in plaats van met een heg.

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

5.3 Vooroverleg overheidsinstanties

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

Formuliertersie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	8317445
Aanvraagnaam	Nieuwbouw woning en verbouw bijgebouw.
Uw referentiecode	23-141
Ingediend op	28-12-2023
Soort procedure	Onbekend
Projectomschrijving	Nieuwbouw woning en verbouw bijgebouw aan de Nieuwstraat 23 te Lemelerveld.
Opmerking	Kosten leges gaarne naar opdrachtgever c.q. aanvrager.
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Ja
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	-Statische berekening, uiterlijk 3 weken voor aanvang bouw.
Bijlagen n.v.t. of al bekend	-
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

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Woning bouwen

- Bouwen

Zonnepaneel of -collector plaatsen

- Bouwen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

- Bouwen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen



Locatie

1 Adres

Postcode	8151BB
Huisnummer	23
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Nieuwstraat
Plaatsnaam	Lemelerveld

Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☐ Ja
	☒ Nee



Bouwen

Woning bouwen

1 Woonboten en drijvende objecten

Betreft de woning een woonboot of ander drijvend object met een woonfunctie?

- ☐ Ja
☒ Nee

2 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen?

- ☒ Ja
☐ Nee

Voor welke functie wordt de woning gebouwd?

- ☒ Eigen bewoning
☐ Zorgwoning
☐ Anders

Is er sprake van particulier opdrachtgeverschap?

- ☒ 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

-

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- ☐ Ja
☒ Nee

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Terrein

5 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

0

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

289

6 Bruto inhoud bouwwerk

- Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden? ☒ Ja
☐ Nee
- Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 0
- Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 750

7 Oppervlakte bebouwd terrein

- Verandert de bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? ☒ Ja
☐ Nee
- Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 0
- Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 118

8 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

- Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk? ☐ Ja
☒ Nee
- Gaat het om een tijdelijk bouwwerk? ☐ Ja
☒ Nee

9 Gebruik

- Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor? ☐ Wonen
☒ Overige gebruiksfuncties
- Geef aan waar u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor gebruikt. Terrein/tuin
- Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken? ☒ Wonen
☐ Overige gebruiksfuncties
- Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 200
- Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 116

10 Huurwoningen

- Wat is het aantal huurwoningen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd? 0
- Wat is het aantal huurwooneenheden waarvoor een vergunning wordt aangevraagd? 0

11 Koopwoningen

- Wat is het aantal koopwoningen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd? 1

Wat is het aantal
koopwooneenheden waarvoor een
vergunning wordt aangevraagd?

1

12 Algemeen

Bent u na voltooiing van de
werkzaamheden bewoner van het
bouwwerk?

☒ Ja

☐ Nee

13 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	Baksteen	Bruin genuanc.
- Plint gebouw	Baksteen	Antraciet
- Gevelbekleding	Hout	Antraciet
- Borstweringen	Kantplank	Donkergrijs
- Voegwerk	Cement	Donkergrijs
Kozijnen	Kunststof	Antraciet
- Ramen	Kunststof	Antraciet
- Deuren	Kunststof	Antraciet
- Luiken	-	-
Dakgoten en boeidelen	Hout	Antraciet
Dakbedekking	Gebakken pannen	Antraciet

Vul hier overige onderdelen en
bijbehorende materialen en kleuren
in.

-

14 Mondeling toelichten

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

☐ Ja

☒ Nee



Bouwen

Zonnepaneel of -collector plaatsen

1 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

- ☐ Het wordt geheel vervangen
☐ Het wordt gedeeltelijk vervangen
☒ Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

Zie zonnenveld op kadastrale situatie op tekening.

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- ☐ Ja
☒ Nee

2 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Terrein

3 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk?

- ☐ Ja
☒ Nee

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?

- ☐ Ja
☒ Nee

4 Uiterlijk bouwwerk/welstand

5 Mondeling toelichten

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

- ☐ 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 -

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

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen? Bijgebouw

Naam van het bijgebouw of bouwwerk Bijgebouw

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

Geef aan waar u het bouwwerk voor gaat gebruiken. Overige ruimte

7 Gebruiksfuncties

In onderstaande tabel staan in de eerste kolom mogelijke gebruiksfuncties die in een bouwwerk kunnen voorkomen. Vul voor alle gebruiksfuncties die voor u van toepassing zijn het aantal personen, de totale gebruiksoppervlakte en de totale vloeroppervlakte van het verblijfsgebied in m2 in hele getallen in.

Gebruiksfunctie	Aantal personen	Gebruiksoppervlakte (m2)	Verblijfsoppervlakte (m2)
Bijeenkomst	-	-	-
Cel	-	-	-
Gezondheidszorg	-	-	-
Industrie	-	-	-
Kantoor	-	-	-
Logies	-	-	-
Onderwijs	-	-	-
Sport	-	-	-
Winkel	-	-	-
Overige gebruiksfuncties	0	0	0

8 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	Hout	Antraciet
- Plint gebouw	Baksteen/cementraam	Donkergrijs
- Gevelbekleding	Hout	Antraciet
- Borstweringen	-	-
- Voegwerk	-	-
Kozijnen	Hout	Antraciet
- Ramen	Hout	Antraciet
- Deuren	Hout	Antraciet
- Luiken	-	-
Balkonhekken	-	-
Dakgoten en boeidelen	Hout	Wit
Dakbedekking	Gebakken pannen	Antraciet

Vul hier overige onderdelen en
bijbehorende materialen en kleuren
in.

9 Mondeling toelichten

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

- ☐ Ja
☒ Nee

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- ☒ Bestemmingsplan
- ☐ Beheersverordening
- ☐ Exploitatieplan
- ☐ Regels op grond van de provinciale verordening
- ☐ Regels op grond van een AMvB
- ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

Woning bouwen buiten bestemmingsvlak wonen.

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Agrarische gronden.

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Wonen

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

Wonen

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- ☒ Ja
- ☐ Nee

Geef aan waarom en de mate waarin wordt afgeweken van het exploitatieplan.

Wonen in strijd met bestemmingsplan.

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
23-141_Details_compleet_pdf	23-141 Details compleet.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening eenvoudige bouwwerken Plattegronden en doorsneden bouwen eenvoudige bouwwerken Welstand Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	28-12-2023	In behandeling
141-01_Dhr__M_W__18-12-2023_pdf	23-141-01 Dhr. 18-12-2023.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening eenvoudige bouwwerken Plattegronden en doorsneden bouwen eenvoudige bouwwerken Welstand Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	28-12-2023	In behandeling
141-02_Dhr__M_W__Ba-18-12-2023_pdf	23-141-02 Dhr. 18-12-2023.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening eenvoudige bouwwerken Plattegronden en doorsneden bouwen eenvoudige bouwwerken Welstand	28-12-2023	In behandeling

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
		Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen		
141-03_Dhr__M_W__Ba- _18-12-2023_.pdf	23-141-03 Dhr. 18-12-2023.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening eenvoudige bouwwerken Plattegronden en doorsneden bouwen eenvoudige bouwwerken Welstand Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	28-12-2023	In behandeling
e_Bouwbesluit_toetsing_-_Woonhuis_B_.pdf	Rapportage Bouwbesluit toetsing - Woonhuis B..pdf	Energiezuinigheid en milieu Installaties Gezondheid	28-12-2023	In behandeling
-141-01_Dhr__M_W__B- _Zonneveld_.pdf	23-141-01 Dhr. Zonneveld.pdf	Plattegronden en doorsneden bouwen eenvoudige bouwwerken	28-12-2023	In behandeling