

Houd bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening met uw burens

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

U moet mogelijk veiligheidsmaatregelen nemen

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

Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)

Door uw aanvraag wijzigen de gegevens in de BAG.

Adres : Tolhuisweg 11A, 7722HS Dalfsen

Gebruiksfunctie: Woonfunctie

Gebruiksoppervlak: 318m²

Brondocument: DOC/24/812675

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 25 juni 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 heer [REDACTED], telefoonnummer 0529 [REDACTED]. Wilt u hierbij het zaaknummer Z/23/710871 noemen?

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,



[REDACTED]
Casemanager Ruimtelijke kwaliteit

Ook verstuurd aan: Anno 1998, [REDACTED]

BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z/23/710871 horen de onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u om dit goed door te lezen. Hierin staan aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

1. Algemene voorschriften

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Uitvoering volgens de voorschriften	Het (bouw)plan moet u uitvoeren volgens de voorschriften.
2.	Omgevingsveiligheid	Als er kans bestaat op gevaar of overlast, moet het bouwterrein tijdens de bouw afgesloten zijn van de (openbare) weg en van de erven die tegen het bouwterrein aan liggen.
3.	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.
4.	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.
5.	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.
6.	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.
7.	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 sorteerbeidrijf? Dan hoeft u het afval niet gescheiden te bewaren. U moet het sloopaafval binnen twee maanden afvoeren naar een erkende inzamelaar.
8.	Stof door sloop- en/of bouwwerkzaamheden	Om stofwolken te voorkomen of te beperken, moet u water sproeien op de onderdelen die u sloop.

2. Toezicht

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	- Toezichthouder: [REDACTED] - E-mail: omgevingsloket@dalfsen.nl - Telefoon: 14 0529 - Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het toezichtkenmerk Z/24/720281.
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.

2. **Kwaliteitsverklaringen** Tenminste 21 dagen voor de start van de werkzaamheden moet u de kwaliteitsverklaringen indienen. Hieruit moet blijken dat de bouwmaterialen en/of bouwconstructies en installaties voor het gebruik van het pand voldoen aan de brandveiligheidsartikelen van het Besluit bouwwerk leefomgeving.
 - Kwaliteitsverklaringen: 21 dagen voor aanvang, o.a. KOMO/ CE-certificaten en attesten met certificaat afgegeven door een door de Minister van Infrastructuur en Milieu erkende instelling
 U mag niet met de bouwwerkzaamheden starten voordat de toezichthouder de kwaliteitsverklaringen heeft goedgekeurd.

3. **Veiligheidsplan voor het bouwen** Tenminste 21 dagen voor de start van de werkzaamheden moet een uitgewerkt en gedetailleerd veiligheidsplan voor het bouwen worden ingeleverd.

In het veiligheidsplan moeten onderstaande eisen zijn beschreven:

 - gedetailleerde omschrijving van de bouwwerkzaamheden
 - fasen van de bouwwerkzaamheden
 - start van de bouwwerkzaamheden
 - eventueel overlast voor omwonenden
 - welke veiligheidsvoorzieningen u neemt
 - hoe is de communicatie geregeld met gebouwgebruikers en omwonenden

U mag niet met de bouwwerkzaamheden starten voordat de toezichthouder het veiligheidsplan heeft goedgekeurd.

4. Constructie

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

5. Monumenten

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Startbijeenkomst	Voor de start van de werkzaamheden moet de vergunninghouder een startbijeenkomst organiseren. De toezichthouder en een medewerker van monumentenzorg moeten voor deze bijeenkomst worden uitgenodigd. Tijdens deze startbijeenkomst maken de

vergunninghouder en de toezichthouder afspraken over de bouwcontroles door de toezichthouder en over de begeleiding van de werkzaamheden door de medewerker monumenten. De vergunninghouder moet de aannemer op de hoogte brengen van deze vergunning en de bijbehorende voorschriften. De aannemer bewaart deze vergunning op het uit te voeren werk.

2. Bestek
Minimaal één week voor de geplande startbijeenkomst moet aan de toezichthouder een bestek en/of werkomschrijving van de (ver)bouw en/of restauratie worden gestuurd.
3. Installaties
Minimaal drie weken voordat u start met het aanleggen van de technische installatie, moet u installatietekeningen (klimaat, elektriciteit, gas en water) indienen.

Uit deze tekeningen blijkt dat de installatie de monumentale waarden zoveel mogelijk ontziet. Uitgangspunt bij de uitwerking is dat u zoveel mogelijk bestaande doorlaten en doorvoeren gebruikt. De schoorstenen die u behoudt, hergebruikt u bij voorkeur voor nieuwe noodzakelijke dak-doorvoeren.
4. Uitvoering wijzigen
Het is niet toegestaan tijdens de uitvoering wijzigingen door te voeren zonder de toestemming van de toezichthouder.
5. Details
De vergunninghouder zorgt ervoor dat de details worden uitgewerkt op de werktekeningen. Via de toezichthouder legt hij zijn werktekeningen voor aan de medewerker monumentenzorg.
6. Uitvoeringsvoorschriften
De aannemer werkt volgens bepaalde uitvoeringsvoorschriften. Dit zijn voorschriften gebaseerd op de ERM-richtlijnen. Alle gecertificeerde aannemers volgen deze richtlijnen. Deze uitvoeringsvoorschriften zijn terug te vinden op de website van de Stichting ERM: Richtlijnen - ERM.
7. Uitvoeringsvoorschriften nagaan
De vergunninghouder moet nagaan of de aannemer op de hoogte is van deze voorschriften.
8. Terughoudende restauratie
De vergunninghouder streeft naar een terughoudende restauratie, waarbij zoveel mogelijk van het oorspronkelijke materiaal behouden blijft. Indien bouwkundige onderdelen niet meer voldoen, is vervanging mogelijk in overeenstemming met de bestaande (mits oorspronkelijke) detaillering, materialen en constructie.
9. Vernieuwen onderdelen
De medewerker monumentenzorg bepaalt via de toezichthouder welke onderdelen van het monument de vergunninghouder kan vernieuwen. Het kan gaan om onderdelen van de kapconstructie, vloerbalken, vloerdelen, trappen, ramen en deuren.

6. Waterhuishouding

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Rioolaansluiting	Voor realisatie van het bouwplan wordt een IBA aangebracht, de kosten die hiermee gepaard gaan zijn voor rekening initiatiefnemer. Voordat de sleuf met daarin de aansluiting (IBA) met zand worden gedicht, moet u contact opnemen met de gemeente.
2.	Huishoudelijk afvalwater	- Het is niet toegestaan om huishoudelijk afvalwater of in het algemeen verontreinigd water te lozen via goten die bedoeld zijn voor regenwater.
3.	Regenwater	- Volgens de Waterwet bent u verplicht om te zorgen dat het hemelwater op eigen terrein opgenomen wordt in de grond. Hiermee helpt u wateroverlast binnen uw wijk te voorkomen. - 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 10 november 2023 hebben wij u tot en met 10 januari 2024 de tijd gegeven om uw aanvraag aan te vullen. De missende gegevens hebben wij op 4 december 2023 ontvangen en beoordeeld. De aanvraag bevat voldoende informatie zodat wij de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen.

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van 26 weken.

Tegen het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 27 maart 2024 tot en met 8 mei 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
- handelen in strijd met ruimtelijke ordening.
- het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een gemeentelijk monument.

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 8e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen'

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

Uw project voldoet aan de welstandseisen

Dit is vastgesteld door de Stadsbouwmeester van het Oversticht op 19 januari 2024.

Uw project voldoet aan het Bouwbesluit

Het project is getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Uw project voldoet aan de eisen voor monumentenzorg

Dit is vastgesteld door de Welstandscommissie van Het Oversticht op 14 februari 2024

Voor de inhoudelijke beoordeling verwijzen wij naar de bij dit besluit behorende monumentenadvies (DOC/24/779768). De gemeentelijke adviescommissie concludeert hierin dat het plan niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden.

Wet natuurbescherming (Aerius-berekening)

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 8e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen, bestemming Agrarisch met waarden, dubbelbestemming Waterstaat - Waterstaatkundige functies, dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering, dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 4
- 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 project is getoetst aan het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan 8e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen'

Op het perceel Tolhuisweg 11 is het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan 8e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen', inclusief de daarbij behorende herzieningen van toepassing. Op het perceel is volgens de bij de bestemmingsplan behorende plankaart bestemd voor 'Agrarisch met Waarden', met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4 en Waterstaat – Waterkering en Waterstaat- Waterstaatkundigefunctie' en de gebiedsaanduiding 'Overige zone-agrarisch bedrijf b' waarop bestemmingsplanregels van toepassing zijn.

Het bouwplan is strijdig met het bestemmingsplan en daarbij horende onderstaande planregel:

- Artikel 5, lid 5.2; Op de voor ' Agrarisch met waarden ' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Het bouwplan is bestemd voor woondoeleinden en staat daar mee niet ten dienste van de onderliggende bestemming.

Afwijken buiten de mogelijkheden van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan en de algemene afwijkingsregels bieden geen mogelijkheid om hiervan af te wijken. Wij zijn echter bereid mee te werken aan het bouwplan middels een project-afwijkingsbesluit op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo. Voor de motivatie verwijzen wij naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing 'Ruimtelijke onderbouwing', van datum 3 november 2023 (DOC/23/720984), 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 geen 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 www.wetten.overheid.nl.

- Artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
- De Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor)
- Hoofdstuk 2, § 2.1 tot en met 2.3, van de Wabo
- Hoofdstuk 3, §3.3 van de Wabo, uitgebreide voorbereidingsprocedure
- Chw bestemmingsplan 8e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen Buitengebied Dalfsen', met de enkel bestemmingen Agrarisch met Waarden', met de dubbelbestemming en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4 en Waterstaat – Waterkering, Waterstaat-Waterstaatkundige functie ' met de gebiedsaanduiding 'Overige zone- agrarisch bedrijf b'.
- 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/23/710871 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

Nr.	Ontvangstdatum	Omschrijving	Document nr.
1.	4 december 2023	8172527_1701697241378_Toelichting_cke cklist_gevraagde_ontbrekende_gegevens_ Gemeente_Dalfsen.pdf	DOC/23/755512
2.	4 december 2023	8172527_1701696666417_leidingschema_ mechanische_ventilatie.pdf	DOC/23/755517
3.	4 december 2023	8172527_1701696474287_Brochure_FlatF ix_Fusion_Portrait_NL_340_.pdf	DOC/23/755520
4.	4 december 2023	8172527_1701696214690_230119_A_v_d _verbouw_Dalfsen_20231128.pdf	DOC/23/755522
5.	3 november 2023	8172527_1699004719816_Inspectierappor t_OV3229_303958.23-05- 03.pdf_Varkensschuur.pdf	DOC/23/755526
6.	4 december 2023	8172527_1701696298051_Adviesrapport_ Zonnepanelen_op_kapschuur_ s.pdf	DOC/23/755527
7.	3 november 2023	8172527_1699004890096_Foto_oostgevel _bestaand.JPG	DOC/23/755528
8.	3 november 2023	8172527_1699004809832_Foto_noordoos tgevel.JPG	DOC/23/755529
9.	3 november 2023	8172527_1699005151778_Foto_zuidgevel .JPG	DOC/23/755530
10.	3 november 2023	8172527_1699005190300_Foto_zuidoostg evel.JPG	DOC/23/755531
11.	3 november 2023	8172527_1699005316815_Landchappelijk e_inpassing_totaal.pdf	DOC/23/755532
12.	3 november 2023	8172527_1699005837814_publiceerbare aanvraag.pdf	DOC/23/755534
13.	4 december 2023	8172527_1701696082388_Aangevulde_on twerptekeningen_Tolhuisweg_11_Dalfsen. pdf	DOC/23/755535
14.	25 maart 2024	Ontwerpbesluit	DOC/24/792594
15.	3 november 2023	8172527_1699004450991_Daglicht_ventil atieberekening_Tolhuisweg_11_Dalfsen.pd f	DOC/23/720982

16.	3 november 2023	8172527_1699004657238_Ruimtelijke_on derbouwing_Tolhuisweg_11_Dalfsen_ontw erp.pdf	DOC/23/720984
17.	4 december 2023	8172527_1701697131395_technisch_prod uctblad_rocksono_base_nl.pdf	DOC/23/755513
18.	4 december 2023	8172527_1701696940147_Productblad_Z onnepanelen.pdf	DOC/23/755514
19.	4 december 2023	8172527_1701696877105_NIBE_water- water_warmtepomp_installatiehandleiding_ 331305-5.pdf	DOC/23/755515
20.	4 december 2023	8172527_1701696770040_N2323_01_rev _0_vuurbelasting_kapschuur_Dalfsen.pdf	DOC/23/755516
21.	4 december 2023	8172527_1701696616860_Constr_Schets _A_tm_C_dd_25-11-2023.pdf	DOC/23/755518
22.	4 december 2023	8172527_1701696549925_Constr_Advies _dd_25-11-2023.pdf	DOC/23/755521
23.	3 november 2023	8172527_1699004196846_Constr_Advies _dd_19-07-2023.pdf	DOC/23/755523
24.	19 januari 2024	R32807-2023.pdf Welstand Tolhuisweg 11 (akkoord)	DOC/24/773817
25.	14 februari 2024	M1674-2024, Bijlage bij Monumentenadvies Tolhuisweg 1	DOC/24/779768

Ruimtelijke onderbouwing

Verbouwen monumentale schuur in schuurwoning

Tolhuisweg 11, Dalfsen

Datum: 2 november 2023
status: ontwerp

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1. Beschrijving van de ontwikkeling	3
1.2. Vigerend bestemmingsplan	4
1.3. Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Beleidskaders	6
2.1. Rijksbeleid	6
2.2. Provinciaal beleid	7
2.3. Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk 3 Milieu- en omgevingsaspecten	17
3.1. Inleiding	17
3.2. Cultuurhistorie en archeologie	17
3.3. Bodemkwaliteit	18
3.4. Duurzaamheid	19
3.5. Ecologie	19
3.6. Externe veiligheid	24
3.7. Milieuzonering	26
3.8. Geur	27
3.9. Geluid	28
3.10. Luchtkwaliteit	30
3.11. Verkeerssituatie	30
3.12. Water	31
3.13. Vormvrije M.e.r.-beoordeling	34
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	36
4.1. Huidige situatie	36
4.2. Toekomstige situatie	37
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	39
5.1. Economische uitvoerbaarheid	39
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
Bijlagen	41
Bijlage 1 Bodemonderzoek	42
Bijlage 2 Ecologisch onderzoek	130
Bijlage 3 AERIUSberekening realisatiefase	165
Bijlage 4 AERIUSberekening gebruiksfase	179
Bijlage 5 Akoestisch onderzoek	186
Bijlage 6 Watertoets	269

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor deze ontwikkeling en de ligging en begrenzing van het gebied aangegeven.

1.1. Beschrijving van de ontwikkeling

Achter het landgoed Hessum aan de Tolhuisweg 11 Dalfsen, aan het Beltenpad, is het agrarisch veehouderijbedrijf van initiatiefnemer gevestigd.

Ten noorden van de bedrijfswoning, op het landgoed, staat een oude monumentale schuur. Initiatiefnemer heeft aan de gemeente gevraagd om in te stemmen met het verbouwen van deze schuur tot woning.

De gemeente heeft ingestemd met het verzoek omdat dit ten goede komt aan de instandhouding van het landgoed. Omdat het duur is om een landgoed 'draaiend' te houden, wil de gemeente graag meewerken. Op deze manier blijft het erfgoed behouden voor de toekomst.

Het verbouwen van de schuur tot woning is in strijd met de bestemming- en bouwregels van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Dalfsen. In overleg met de gemeente is ervoor gekozen om deze ontwikkeling door middel van een omgevingsvergunning voor 'handelen in strijd met het bestemmingsplan' op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3 van de Wabo, mogelijk te maken.

Het verbouwen van de monumentale schuur als schuurwoning is in de voorliggende goede ruimtelijke onderbouwing getoetst aan het beleidskader en de milieu- en omgevingsaspecten.

Ligging projectgebied

Het projectgebied van de monumentale schuur ligt op het landgoed Hessum in het buitengebied van de gemeente Dalfsen. In afbeelding 1 is op het linker plaatje de ligging van het projectgebied op circa 4,7 kilometer ten oosten van Dalfsen te zien. De begrenzing van het projectgebied is in het rechter plaatje weergegeven.



Afbeelding 1: Ligging projectgebied ter plaatse van de rode druppel (linker plaatje) en de begrenzing van het projectgebied (rechter plaatje)

1.2. Vigerend bestemmingsplan

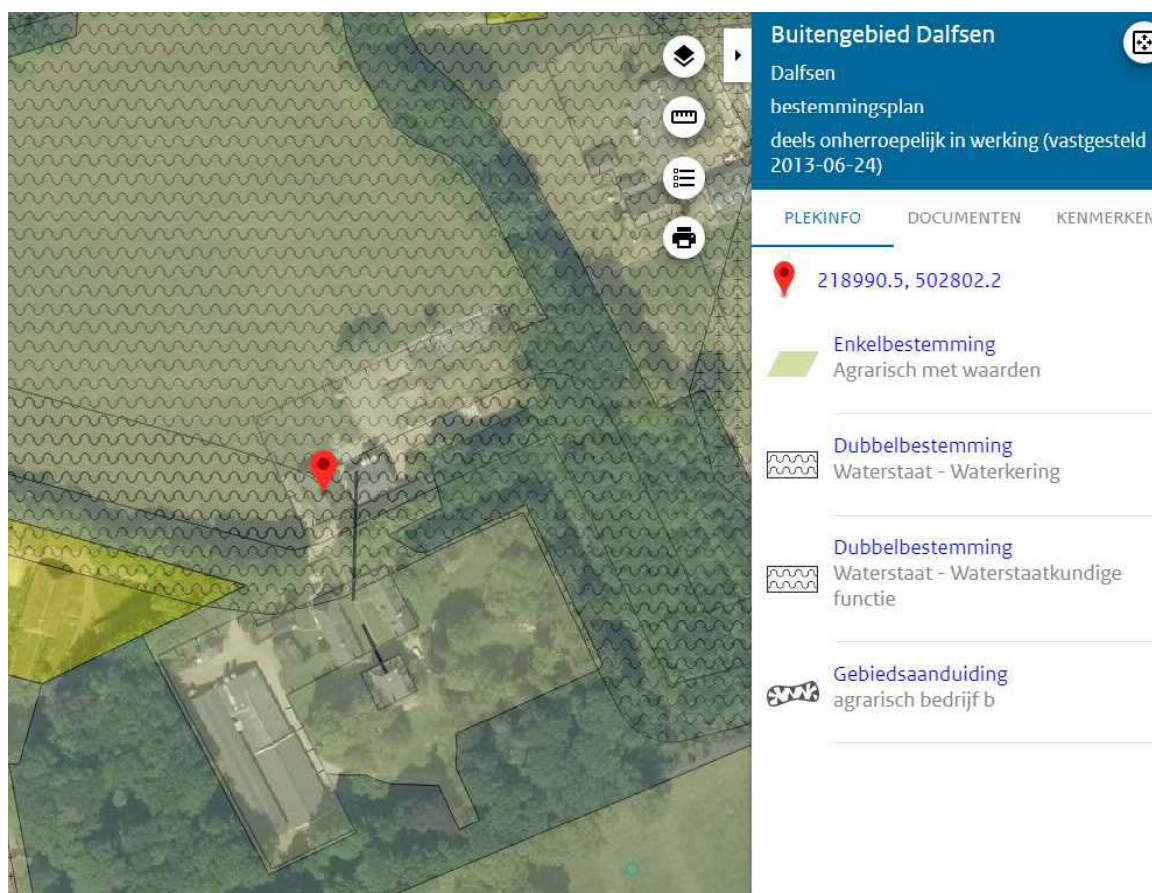
Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen' is vastgesteld op 24 juni 2013 door de gemeenteraad Dalfsen,

Op basis van het bestemmingsplan heeft de locatie van initiatiefnemers de bestemming 'Agrarische met waarden' met de gebiedsaanduidingen 'agrarisch bedrijf b'.

De als 'Agrarisch' aangewezen gronden primair bestemd voor de uitoefening van het agrarisch (grondgebonden) bedrijf. In de bestemming 'Agrarisch met Waarden' is sprake een nevenschikking tussen agrarische bedrijvigheid en de bescherming en ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke waarden.

De als "agrarisch bedrijf" aangewezen gronden zijn verder bestemd voor een aantal recreatieve doeleinden. Het gebruik van de woning voor bed and breakfast is middels de bestemmingsomschrijving bij recht toegestaan. Op dezelfde wijze is het gebruik van de grond ten behoeve van nevenactiviteiten geregeld.

Verder gelden voor het projectgebied de dubbelbestemmingen 'Waterstaat - Waterkering' en 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie'.



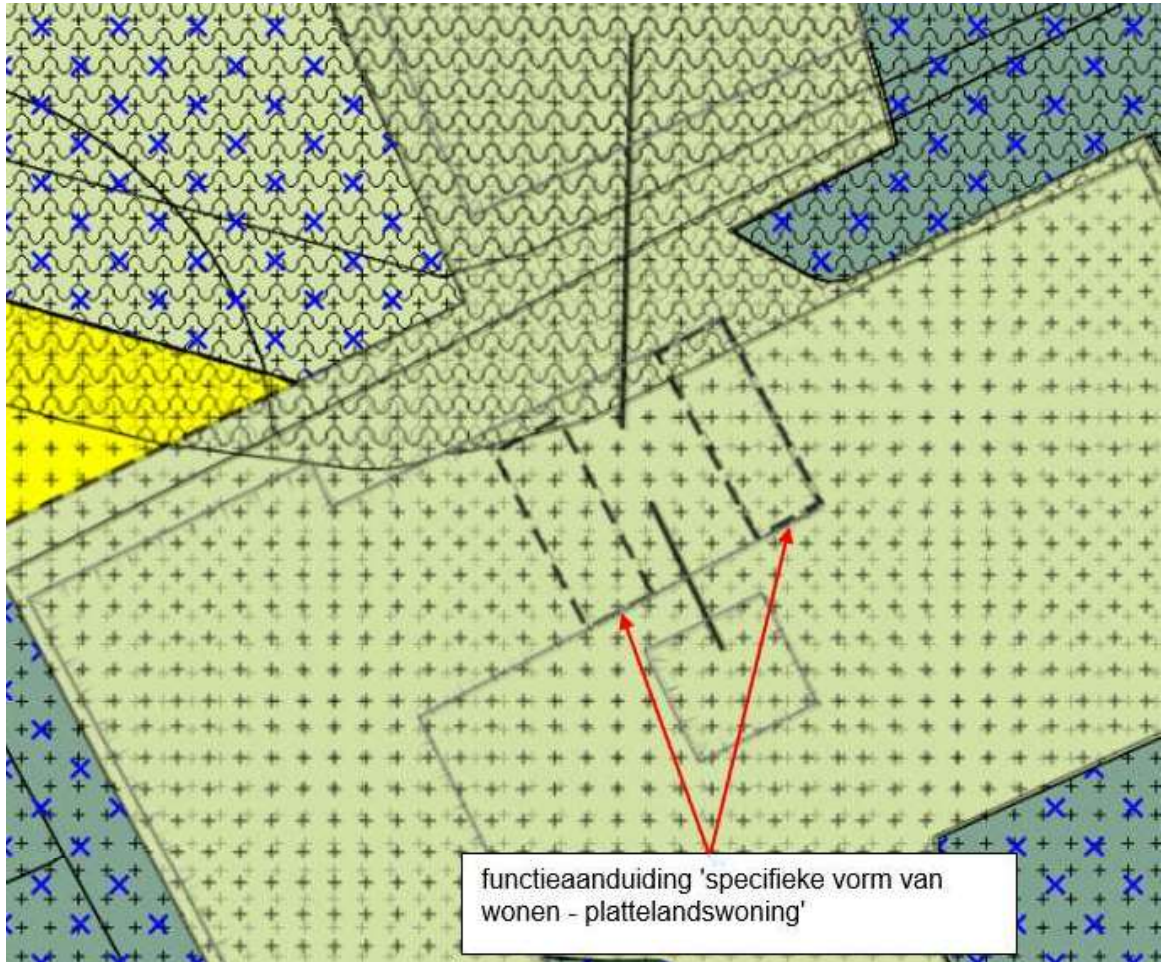
Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De dubbelbestemmingen zijn opgenomen ter bescherming van de waterkering. Op deze gronden is het bouwen van bebouwing, anders dan ten behoeve van de waterkering niet toegestaan. Middels afwijking is bebouwing toegestaan zoals opgenomen in de onderliggende (enkel)bestemmingen.

De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' omvat het gehele riverbed en zorgt voor een goede afstemming tussen de Wet ruimtelijke ordening en de Waterwet. De gronden ter plaatse van deze bestemming zijn mede bestemd voor de afvoer van hoog

opperlaktewater, waterberging, de waterhuishouding, voor verkeer te water en voor aanleg, onderhoud en verbetering van de waterkering.

Op een deel van het perceel is tevens het 8e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen van kracht. De functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' is in dit verzamelplan op beide bouwhuizen gelegd. In afbeelding 3 is de ligging van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' aangegeven.



Afbeelding 3 functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning'

Tot slot is het "Chw bestemmingsplan 5e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen" van toepassing op het projectgebied. De gronden ter plaatse van de monumentale schuur hebben in dit bestemmingsplan de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 4" terwijl ter plaatse van de bedrijfswoning en de stallen de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2" van toepassing is.

1.3. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het relevante beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente beschreven met betrekking tot het realiseren van de nieuwe schuurwoning. In hoofdstuk 3 passeren de relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue en in hoofdstuk 4 wordt het plan beschreven. Tenslotte komt in hoofdstuk 5 gaat de uitvoerbaarheid van het projectplan aan de orde.

Hoofdstuk 2 Beleidskaders

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op het voornemen. Achtereenvolgens wordt ingegaan op het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, voor zover dat is gerelateerd aan het plangebied en het voorliggende initiatief.

2.1. Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

Het Rijk wil sturen en richting geven op vier prioriteiten:

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

De voorgenomen ontwikkeling heeft met name een relatie met de prioriteit 4. Bij prioriteit 4 wordt ingegaan op het belang van natuurlijke systemen en het landschap. In sommige regio's staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is daar sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Als we het waterpeil omhoog brengen, kan dat gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het dan misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd wil de overheid de kwaliteiten van het landschap graag behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege ons cultureel erfgoed.

De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Het onderhavige project omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen en waar de NOVI op van invloed is.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat bij functiewijzigingen moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat toch gesproken kan worden van een nieuw stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

Per 1 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking herzien. Bij de herziening zijn onder meer de drie afzonderlijke 'treden' van de ladder losgelaten en is het begrip 'actuele regionale behoefte' gewijzigd in 'behoefte'.

Toets

Toepassing van de ladder is in principe verplicht voor alle opgaven waarin een vorm van nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Wanneer van een nieuwe stedelijke ontwikkeling sprake is, is bepaald in artikel 1.1.1. van het Bro. De definitie van het begrip stedelijke ontwikkeling luidt als volgt:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het gaat hierbij zowel om fysiek ruimtebeslag als de wijziging of toevoeging van functies.

De beoordeling wanneer een ontwikkeling aangeduid moet worden als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' kan worden opgemaakt uit de jurisprudentie. De beoordeling wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling beschouwt de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van Staten (verder 'Afdeling') tweeledig. De Afdeling beoordeelt namelijk aan de hand van de volgende vragen, in onderlinge samenhang bezien, of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling:

1. In hoeverre voorziet het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, in een functiewijziging?
2. Welk planologische beslag op de ruimte maakt het plan mogelijk in vergelijking met het voorgaande plan?

Voorliggend project maakt de toevoeging van één woning mogelijk binnen de gevels van een bestaande schuur. Ingevolge jurisprudentie is bepaald dat vanaf de ontwikkeling van 12 woningen er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die getoetst dient te worden aan de ladder (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953). Dit leidt tot de conclusie dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1. van het Bro. Een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet aan de orde

2.2. Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel. Op 16 november 2022 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening vanaf 2017 vastgesteld. Op 6 juni 2023 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie vanaf 2017 vastgesteld.

2.2.1 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

2.2.2 Toetsing generieke beleidskeuzes

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

2.2.2.1 Generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Actualisatie Omgevingsverordening 2019/2020.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor de onderwerpen waarvoor de provincie hecht aan de juridische borging van de doorwerking van het Omgevingsvisiebeleid.

In dit geval zijn bij de afweging onder andere de artikelen 2.1.3 (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) en 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit) van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Dit wordt in onderstaande tekst nader toegelicht.

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;

dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

Toets

Zoals in paragraaf 2.1.2 is geconcludeerd betreft het plan geen nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is. Met het voorgenomen project vindt geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving plaats. Daarnaast voorziet het project in een waardevol hergebruik van een bestaande schuur zonder dat hiermee de bebouwde oppervlakte toeneemt.

Het initiatief is dan ook in overeenstemming met de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zoals verwoord artikel 2.1.3. uit de Omgevingsverordening Overijssel.

2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit

Lid 1

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

Lid 2

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

Lid 3

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

Lid 5

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

Toets

In subparagraaf 4.1.2 is beschreven dat het project een bijdraagt bij aan het behoud van de karakteristieke schuur op landgoed Hessum. Zodoende draagt het project ook bij aan het behoud van de ruimtelijke kwaliteit aangezien hiermee het erfgoed behouden blijft voor de

toekomst.

2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

Voor alle nieuwe en grootschalige ontwikkelingen in het buitengebied geldt dat een goede ruimtelijke inpassing verplicht is. Naast deze basisinspanning kan het zijn dat er aanvullende kwaliteitsprestaties nodig zijn.

Op grond van het KGO-beleid wordt de gewenste (grootschalige) ontwikkeling afgewogen tegenover de kwaliteitsimpuls in de groene omgeving. Aan de 'groene' zijde van de weegschaal wordt onder andere de landschappelijke en maatschappelijke meerwaarde van het initiatief gewogen. Aan de 'rode' zijde wordt de ontwikkeling gewogen die betrekking heeft op het realiseren van nieuw 'rood', oftewel ontwikkeling van 'steen', waarbij de weegschaal in feit tegengesteld wordt toegepast.

Toets

Vastgesteld kan worden dat het project geen grootschalige ontwikkelingen in het buitengebied betreft. Het project legt geen beslag op de groene omgeving aangezien het om een interne verbouwing van een schuur gaat.

Daar de schuur en dadelijk de schuurwoning onderdeel zijn van het ensemble aan bebouwing op het landgoed Hessum is het toevoegen van groen niet wenselijk. Hiermee zou afbreuk gedaan kunnen worden aan het ensemble.

Het Oversticht geeft daarbij aan dat de locatie landschappelijk gezien duidelijk het (werk)achtererf is met een functioneel karakter, een sobere inrichting. Deze sfeer moet dan ook behouden blijven.

Bijzonder is hier wel dat deze achtererf locatie in de zichtlijn ligt van het hoofdhuis. Maar de sierlijke aanleg met laan bevindt zich aan de zuidzijde, aan de voorzijde van het hoofdhuis en aan de noordzijde tussen de bouwhuizen. De aanleg is binnen de structuur van de grachten gelegen. Het boeren erf, zo ook de veestal en andere recenter opstallen liggen aan de buitenzijde hiervan.

De kamp was open en omzoomd met bossages. Er was geen aanplant in deze open ruimte. Deze openheid (met weide of akkergewas) is van waarde.

De spontane natuurlijke (kruiden/bloemrijke) opslag versterkt het karakter van het achtererf en geeft ook natuurwaarden (insecten, vogels, etc). Het mag 'rommelig' blijven.

Gezien het voorgaande is een KGO investering niet aan de orde.

2.2.2.2 Gebiedsspecifieke beleidskeuzes

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

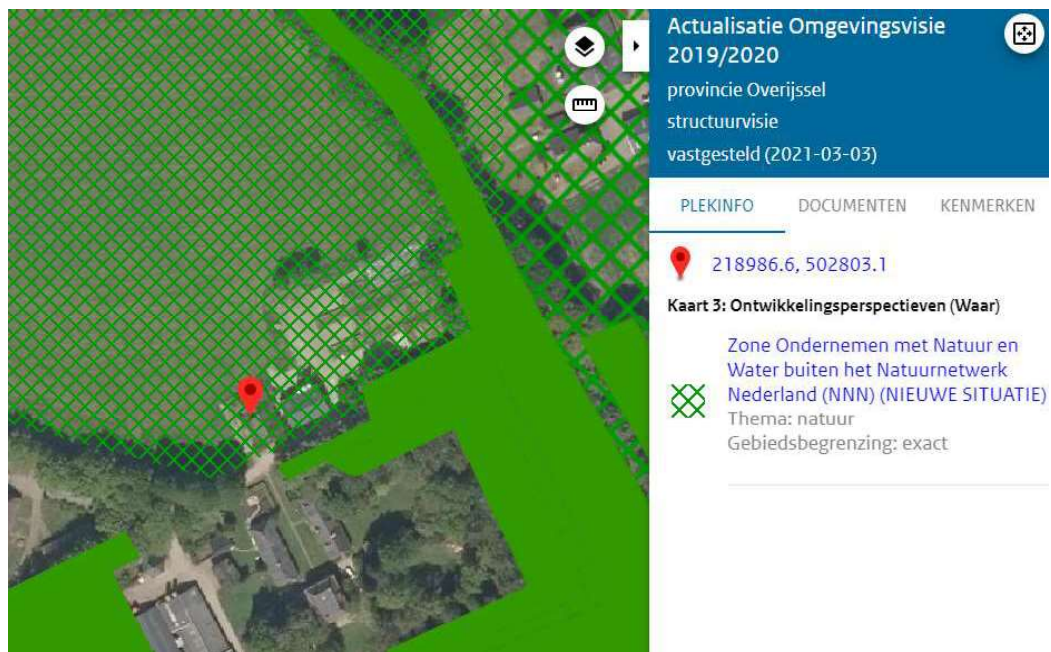
- Het beschermen tegen overstromingen en wateroverlast
- Het veilig stellen van ons drinkwater
- Het behoud van plant- en diersoorten (biodiversiteit)
- De bescherming van zeldzame of unieke landschapskwaliteiten
- Het beperken van risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen

De ontwikkeling vindt plaats in een gebied waar sprake is van een boringsvrije zone. In deze gebieden mogen WKO-systemen worden aangelegd tot een bepaalde diepte in de ondergrond. De betreffende dieptes zijn vermeld in onze verordening.

Het project voorziet niet in de aanleg van een WKO-systeem. De gebiedsspecifieke beleidskeuzes staan de uitvoering van de ontwikkeling niet in de weg.

2.2.3 Toets ontwikkelingsperspectief

Het projectgebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief 'Zone Ondernemen met Natuur en Water buiten het natuurnetwerk Nederland (ONW)'. Zie ook afbeelding 4.



Afbeelding 4: ontwikkelingsperspectievenkaart (bron: provincie Overijssel)

Er zijn gebieden binnen de Zone ONW die buiten het natuurnetwerk liggen. In deze gebieden is ruimte voor groen ondernemerschap, voor initiatieven en functies die de economische en maatschappelijke dragers zijn van de kwaliteit van natuur, water en landschap én ruimte voor continuïteit van de aanwezige landbouwfunctie. Initiatieven van bewoners en ondernemers zijn hier leidend: zij zijn eigenaar en vormgever van de omgevingskwaliteit. De na te streven kwaliteitsdoelen voor natuur en water zijn daarbij het uitgangspunt.

Initiatiefnemer voelt zich mede verantwoordelijk voor het landschap in de omgeving. Om die reden is meer dan 20 jaar geleden een bedrijfsnatuurplan opgesteld, waarin vier hoofddoelen zijn geformuleerd: het herstellen en onderhouden van houtwallen, singels en solitaire bomen, het verbeteren van de leefomstandigheden voor amfibieën, het creëren van bloemrijke slootkanten en perceelranden en tenslotte het verbeteren van de broedgelegenheid voor vogels.

Door het nastreven van deze doelen weet initiatiefnemer de omgevingskwaliteit van het landgoed te behouden en te verbeteren.

De functieverandering van de monumentale schuur in een woning draagt bij aan het behoud van dit karakteristieke pand. Omdat de schuur hierdoor ook behouden blijft voor de toekomst, draagt het project in die zin ook bij aan het behoud van de omgevingskwaliteit van landgoed Hessum in zijn totaliteit.

2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

2.2.4.1 Natuurlijke laag

Met behulp van de gebiedskenmerken, de 'Natuurlijke laag', de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap', de 'Stedelijke laag' en de 'Laag van de beleving', wordt de doorwerking van het provinciaal ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de Omgevingsvisie op gebieds- en uitvoeringsniveau geborgd. Bij ieder nieuw ruimtelijk initiatief moet getoetst worden aan deze gebiedskenmerken.

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

Het plangebied ligt in de natuurlijke laag '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. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

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

Omdat het project voorziet in de functiewijziging van een bestaande schuur, zal het project geen (negatieve) invloed hebben op de hoogte verschillen en het watersysteem.

2.2.4.2 Laag van het agrarische cultuurlandschap

Het plangebied ligt in het 'Jonge heide- en broekontginningenlandschap'. Kenmerkend voor dit landschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan voormalige natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plagen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting door de akkergronden op de essen. Vanaf 1750 zijn vanuit de landgoederen en buitens ook veel van de voormalige heidegronden voor de jacht en houtproductie bebost. Dit heeft geresulteerd in grote en kleinere landbouwontginninglandschappen en in landschappen van grote boscomplexen en heidevelden, zoals op de Sallandse Heuvelrug.

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

Als gevolg van het project zullen geen wijziging in de structuur plaatsvinden. Bestaande structuren van lanen en bosstroken blijven gehandhaafd.

2.2.4.3 Stedelijke laag

Verspreide bebouwing

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

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

De norm is dat ontwikkeling van nieuwe erven bijdraagt aan het behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit overeenkomstig de KGO. In de richtinggevende uitspraken staat dat

ontwikkelingen die op erven plaatsvinden, bijdragen aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen. Daarnaast blijft er een duidelijk onderscheid tussen voorkant en achterkant en vindt koppeling van het erf aan het landschap plaats. Bij transformatie van erven kan de ervenconsulent van het Oversticht adviseren over de ruimtelijke kwaliteit.

De verbouw van de schuur tot woning vindt in overleg plaats met de monumentencommissie en Oversticht. De monumentale waarde van de schuur zal worden gehandhaafd en waar mogelijk versterkt. De ontwikkeling draagt bij aan het behoud van het ensemble van landgoed Hessum.

Informele en trage netwerk

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

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

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

Het project heeft geen gevolgen voor het informele trage netwerk. De bestaande routes blijven in tact.

2.2.4.4 Laag van de beleving

Met de 'Natuurlijke laag', de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap' en de 'Stedelijke laag' is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. In de 'Laag van de beleving' komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijke economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarische sector.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid met "Donkerte". Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

Het project bestaat onder andere uit de functiewijziging van een bestaande schuur in een woning. In het ontwerp van de schuurwoning (zie ook paragraaf 4.1.2) is te zien dat de

bestaande gevelindeling met kleine stalraampjes blijft gehandhaafd. De lichtuitstraling vanuit de woning zal daarom beperkt zijn en ten opzichte van het bestaande gebruik nagenoeg niet wijzigen.

2.2.5 Conclusie provinciaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidskeuzes en uitgangspunten van de provincie Overijssel welke zijn vertaald in de omgevingsvisie. Het project voorziet in het hergebruik en de herbestemming van een monumentale schuur op landgoed Hessum. Hiermee is het behoud van deze schuur(woning) voor de toekomst gewaarborgd. Dit komt de ruimtelijke kwaliteit van het gebouwen ensemble van het landgoed ten goede.

2.3. Gemeentelijk beleid

2.3.1 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een gemeentedekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. Het perceel ligt in het deelgebied Bos- en Landgoederenlandschap.

Het bos- en landgoederenlandschap is een besloten landschap met kleine en grotere (agrarische) open ruimten en enkele kleine heideterreinen. Tot halverwege de 19e eeuw was het woeste grond met heide, na de ontginning werd landbouw mogelijk en werden terreinen ingeplant met naaldbos. De bosgebieden vormen de 'groene ruggengraat' voor de regio. Er is in dit gebied sprake van relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Het gebied is in gebruik als bouw- en graslanden in onregelmatige blokvormige verkaveling. Bebouwing komt incidenteel voor, in de landbouwgebieden aan de randen. Er komen erven voor met karakteristieke boerderijen met gekleurde luiken. Het grootste deel van het gebied is in bezit van landgoederen met landhuizen, deze landgoederen hebben een sterke invloed op het gebied.

Het project draagt bij aan het behoud van het erfgoed op het landgoed Hessum. De ruimtelijke kwaliteiten van het bos- en Landgoederenlandschap worden hierdoor versterkt.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de uitgangspunten van het bestemmingsplan Buitengebied 2013.

2.3.2 Beleidsregels Ontwikkeling met kwaliteit in het buitengebied

In 2022 heeft de gemeenteraad van Dalfsen de 'Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen' opnieuw gewijzigd vastgesteld. De beleidsregels zijn daar waar nodig aangepast en aangevuld op basis van overig provinciaal en gemeentelijk beleid. Individuele verzoeken worden getoetst aan deze beleidsregels (volgens titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht).

In lijn van de Structuurvisie Buitengebied is het doel van het beleid het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het behouden van een sociaal economisch leefbaar landelijk gebied van de gemeente. De gemeente hanteert bij haar ambitie de volgende kernbegrippen: economische vitaliteit, landschappelijke (ruimtelijke) kwaliteit en duurzaamheid.

Hergebruik vrijkomende (agrarische) bebouwing

Er zijn in het buitengebied van de gemeente Dalfsen mogelijkheden voor hergebruik van bestaande vrijgekomen (agrarische) bebouwing. De nieuwe functie moet qua aard en omvang passen binnen de bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en het erf. Er is geen

limitatieve positieve of negatieve bedrijvenlijsten. Een aanvraag voor een functieverandering wordt beoordeeld aan de hand van de criteria. De algemene toetsingscriteria zijn:

- De nieuwe functie (inclusief reclame-uitingen) moet leiden tot de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke kwaliteit wordt getoetst aan: De Structuurvisie Buitengebied, het Landschapsontwikkelingsplan, de gebiedskenmerken catalogus van de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel en de Welstandsnota;
- Er moet uit een erfinrichtings- en/of landschapsplan blijken dat een kwalitatief hoogwaardige invulling wordt gegeven aan de inpassing van het gehele erf in het omringende landschap;
- De activiteiten worden voor het over grote deel binnen de bestaande bebouwing uitgeoefend. Alle activiteiten die buiten plaatsvinden moeten goed landschappelijk ingepast worden en mogen geen hinder voor de omgeving opleveren. Opslag moet binnen de begrenzing van het voormalige agrarische erf plaatsvinden en moet zeer ondergeschikt zijn en samenhangen met de nieuwe functie die in de gebouwen plaatsvindt;
- Alle vrijkomende agrarische bebouwing die niet wordt hergebruikt en niet karakteristiek is, wordt gesloopt;
- Bij nieuwe bedrijvigheid gaat het beleid uit van de combinatie wonen en werken. De bestaande (bedrijfs)woning blijft voor wonen bestemd en moet ook als zodanig in gebruik blijven op het perceel waar VAB wordt toegepast;
- De nieuwe functie mag geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking hebben;
- De agrarische bedrijfsvoering in de omgeving mag niet worden gehinderd. Het uitgangspunt is dat agrarisch bedrijven naar de toekomst toe nog wel uitbreidingsruimte hebben;
- De effecten op de milieukwaliteit, bijvoorbeeld stank, geluid, luchtkwaliteit, worden mede in het kader van de milieuvergunning of melding beoordeeld en moet uitvoerbaar zijn en voldoen aan alle relevante wet- en regelgeving.

Toets

Het project sluit aan bij de mogelijkheden voor de hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing. Het verbouwen van de schuur tot woning levert een kwaliteitsimpuls op van het gebouw. Dit komt de ruimtelijke kwaliteit ten goede. Ook het behoud van het erfgoed is hierdoor beter gewaarborgd. In de vorige paragrafen is het project reeds getoetst aan de structuurvisie Buitengebied, het Landschapsontwikkelingsplan en de gebiedskenmerken catalogus van de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel. Het project is hiermee in overeenstemming. De toets aan welstand zal plaatsvinden in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen.

De toekomstige schuurwoning ligt binnen een afstand van 25 meter uit het zoekgebied van het agrarisch bedrijf van initiatiefnemer. Voor het bevorderen van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning en voor de agrarische bedrijfsvoering, zal in overleg met de gemeente en het waterschap bekeken worden hoe het zoekgebied van het agrarisch bedrijf van vorm gewijzigd kan worden. Uitgangspunt daarbij zal zijn dat de afstand tussen de nieuwe woning en het zoekgebied van het agrarisch bedrijf tenminste 25 meter zal bedragen.

2.3.3 Bestemmingsplan Buitengebied

Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen' is vastgesteld op 24 juni 2013 door de gemeenteraad Dalfsen en onherroepelijk.

Op basis van het bestemmingsplan heeft de locatie van initiatiefnemers de bestemming 'Agrarisch met waarden' met de gebiedsaanduidingen 'agrarisch bedrijf b'. De als 'Agrarisch' aangewezen gronden primair bestemd voor de uitoefening van het agrarisch (grondgebonden) bedrijf. In de bestemming 'Agrarisch met Waarden' is sprake een nevenschikking tussen agrarische bedrijvigheid en de bescherming en ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke waarden.

De als "agrarisch bedrijf" aangewezen gronden zijn verder bestemd voor een aantal recreatieve doeleinden. Het gebruik van de woning voor bed and breakfast is middels de bestemmingsomschrijving bij recht toegestaan. Op dezelfde wijze is het gebruik van de grond

ten behoeve van nevenactiviteiten geregeld.

In de regels van het bestemmingsplan is wél een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming ter plaatse van 'Agrarisch met waarden' gewijzigd kan worden in Wonen. Voorwaarde is echter dat er dan sprake moet zijn van een beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering. Hier is echter geen sprake van. Om die reden is het wijziging van de bestemming van de monumentale schuur in Wonen niet via een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid niet mogelijk en is er voor gekozen om dit met een omgevingsvergunning voor het afwijken te doen.

Voor het op termijn verschuiven van het agrarisch zoekgebied kent het vigerende bestemmingsplan een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid (artikel 5.4.1).

Hierbij wordt getoetst aan de volgende criteria:

1. de totale oppervlakte van het bouwperceel niet wordt vergroot;
2. is aangetoond dat de verschuiving noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
3. de ordening, maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen evenwichtig is;
4. er overeenstemming is over een goede landschappelijke inpassingen de uitvoering van het plan voor landschappelijke inpassing is geborgd.

Toets

De binnenplanse afwijkingsbevoegdheid kan worden toegepast om het zoekgebied van het agrarisch bedrijf van initiatiefnemer in de toekomst van vorm te wijzigen. Hierbij zal het zoekgebied eenzelfde omvang gehouden.

2.3.4 Omgevingsvisie Dalfsen 1.0

In deze visie staan de ambities, keuzes, gericht op de verschillende gebieden in de gemeente Dalfsen gericht op 2040. Dit om Dalfsen nóg mooier en fijner te maken dan het nu al is. En 2040 is nog ver. Daarom is deze visie niet in beton gegoten.

De locatie ligt in het gebied dat aangewezen is als 'Parels in het landschap'. Wat betreft de landgoederen koerst de gemeente op 'behoud door ontwikkeling'.

Ten zuidwesten van de bos- en landgoederenzone kiest de gemeente voor een mix van functies. Er wordt voornamelijk ingezet op kleinschalige functies, zoals wonen met kleinschalig werken en kleinschalige recreatie als kans voor vrijkomend erfgoed. Grootschalige ontwikkelingen zijn alleen mogelijk bij een aantoonbare meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit.

Ten noordwesten van de bos- en landgoederenzone, in het gebied van de broekontginningen wordt ingezet op economische ontwikkeling binnen de kaders van landschap. Het leent zich goed voor een dergelijke ontwikkeling: milieubelemmeringen doen zich niet of nauwelijks voor en waardevolle natuurgebieden bevinden zich op ruime afstand. Economische groei moet echter worden afgestemd op en ingepast binnen de landschappelijke kaders. De afwisseling tussen open en besloten delen is een belangrijke randvoorwaarde bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Onderstaand is een uitsnede van de waardenkaart opgenomen waarop het unieke landgoed Hessum, liggend ten zuiden van de Overijsselse Vecht tussen landgoed Rechteren en landgoed Vilsteren(gem. Ommen), is aangegeven.



Afbeelding 5: uitsnede waardenkaart

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan het behoud van het landgoed.

2.3.5 Conclusie gemeentelijk beleid

De toets aan de verschillende relevante beleidsstukken en nota's van de gemeente Dalfsen laat zien dat er beleidstechnisch geen bezwaren bestaan tegen het project.

Hoofdstuk 3 Milieu- en omgevingsaspecten

3.1. Inleiding

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

- Cultuurhistorie en archeologie;
- Bodem;
- Duurzaamheid;
- Ecologie;
- Externe veiligheid;
- Milieuzonering;
- Geur;
- Geluid;
- Luchtkwaliteit;
- Verkeerssituatie;
- Water;
- Vormverijde m.e.r.-beoordeling.

3.2. Cultuurhistorie en archeologie

De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet vormt samen met de Omgevingswet het wettelijke fundament voor de cultuurhistorie en archeologie in Nederland. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Het beschermingsniveau zoals die in de oude wetten en regelingen golden blijven gehandhaafd. Onderdelen van de huidige Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen worden over enige tijd overgeheveld naar de Omgevingswet. Voorbeelden daarvan zijn de verplichting om rekening te houden met archeologie bij het opstellen van bestemmingsplannen (straks omgevingsplannen)

Toets

Cultuurhistorie

De landhuizen, laanstructuren, landerijen en bosgebieden van de landgoederen zijn karakteristiek voor het gebied ten zuiden van de Vecht. Langs de randen van het gebied liggen boerderijen met eenmansessen. Veel boerderijen behoren tot een landgoed. In de kleurstelling van de luiken is dat nog terug te zien. De erven worden getypeerd door hun losse opzet, met onregelmatig verspreide bebouwing, boomgroepen, boomgaard en bijgebouwen als bakhuisjes en hooibergen.

Wat betreft de landgoederen koerst de gemeente op 'behoud door ontwikkeling'. Eerder koos de gemeente er al voor om mogelijkheden te bieden om de (economische) basis onder de bestaande landgoederen te verstevigen. Deze beleidskoers wordt in de nieuwe Omgevingsvisie van de gemeente bestendigd.

Met het project wordt bewerkstelligd dat de monumentale schuur als erfgoed voor de toekomst blijft behouden. Hiermee draagt het project bij aan het behoud van de cultuurhistorie van het gebied.

In het ontwerp van de schuurwoning is nadrukkelijk rekening gehouden met het behoud van de bestaande ruimtelijke uitstraling van de schuur.

Archeologie

In het "Chw bestemmingsplan 5e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen" heeft het

projectgebied ter plaatse van de monumentale schuur de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie -4'. Dit betreft een lage verwachtingswaarde. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning, voor bouwwerken groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,3 m - maaiveld, moet een rapport overlegd worden waarin de aanwezigheid van archeologische waarden van de gronden, die volgens de aanvraag verstoord zullen worden, in voldoende mate zijn vastgesteld.

Ten zuiden van de schuur, waar het gros van de bebouwing van het agrarisch bedrijf aanwezig is, geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Deze gronden hebben een hoge verwachtingswaarde. Hier geldt bij een aanvraag om een omgevingsvergunning, voor bouwwerken groter dan 50 m² en dieper dan 0,3 m - maaiveld een rapport overlegd moet worden waarin de aanwezigheid van archeologische waarden van de gronden, die volgens de aanvraag verstoord zullen worden, in voldoende mate zijn vastgesteld.

Omdat de ontwikkeling niet gepaard gaat met ingrepen in de bodem groter dan 2500 m², is het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van zowel archeologie als cultuurhistorie kan het projectvoornemen uitvoerbaar worden geacht.

3.3. Bodemkwaliteit

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een project onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Aangetoond dient te worden dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Mocht er een verontreiniging te verwachten zijn dan wel mocht deze feitelijk aanwezig zijn, dan dient voor vaststelling van een plan en/of het nemen van het besluit inzichtelijk gemaakt te worden of de bodemverontreiniging de voorgenomen bestemmings- en/of functiewijziging in het kader van gezondheid en/of financieel gezien in de weg staat.

Toets

Het project voorziet in wijziging van een schuur in een woning.

Door Klinker Milieu Adviesbureau is een verkennend bodemonderzoek NEN 5725 uitgevoerd ter plaatse van de schuur omdat het sprake is van een functieverzwaring.

Het complete rapport (rapportnummer K2220056, d.d. 4 mei 2022) met de bevindingen van het verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de te verbouwen schuur is als bijlage 1 toegevoegd aan deze toelichting. In deze paragraaf is een samenvatting gegeven van de onderzoeksresultaten.

De schuur is voorzien van wolfsdak met oud-Hollandse dakpannen en niet asbestverdacht. Informatie afkomstig van Asbestdakenkaart gemeente Dalfsen bevestigt dit. Ten tijde van het veldonderzoek heeft een visuele beoordeling van asbest op de bodem plaatsgevonden (maaiveld inspectie). Op het maaiveld is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. In de bodem is geen 'asbestverdacht' materiaal aangetroffen.

In de onderstaande tabellen zijn de toetsingsresultaten van de grond en grondwater weergegeven en is per analysemonster het eindoordeel met betrekking tot de Wet bodembescherming en een indicatieve toetsing ten aanzien van het Besluit Bodemkwaliteit weergegeven.

Tabel 1: Resultaten toetsing mogelijke olieverontreiniging inclusief grondwater

Deellocatie	Monster	Traject	Toetsing Wbb			Toetsing Bbk
		[m-mv]	> AW / Streefwaarde	> T	> I	Beoordeling
Mogelijke oliecontaminatie - in pandig	MMBG01	0,23-0,80	-			Altijd toepasbaar
	O1-1-1	2,20-3,20	-			n.v.t.

Tabel 2: Resultaten toetsing overige deel locatie

Deellocatie	Monster	Traject	Toetsing Wbb			Toetsing Bbk
		[m-mv]	> AW	> T	> I	Beoordeling
Overige deel locatie	MMBG02	0,0-0,5	-			Altijd toepasbaar
	MMOG03	0,5-2,0	-			Altijd toepasbaar

Mogelijke oliecontaminatie - in pandig

Ter plaatse van de mogelijke oliecontaminatie (in pandig) zijn analytisch geen verhoogde gehalten minerale olie aangetoond boven de achtergrondwaarde in de grond. Ook in het grondwater zijn geen verhoogde gehalten boven de streefwaarde aangetoond.

Overige deel locatie

Ook in het overige deel van de locatie zijn analytisch geen verhoogde gehalten in zowel de boven- als de ondergrond boven de achtergrondwaarde aangetoond.

Klinker Milieu Adviesbureau geeft aan dat op basis van de milieuhygiënische kwaliteit het terrein geschikt voor het voorgenomen gebruik.

Conclusie

Uit het bodemonderzoek volgt dat de bodemkwaliteit voldoende is voor de functiewijziging van de landbouwschuur in Wonen.

3.4. Duurzaamheid

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

In paragraaf 4.1.2 is beschreven dat de schuurwoning geïsoleerd zal worden. Het dak wordt aan de buitenzijde geïsoleerd, terwijl de buitenmuren vanaf de binnenzijde worden geïsoleerd. Daarnaast zal de betonvloer worden vervangen door een nieuwe betonvloer met daaronder isolatie.

De nieuwe schuurwoning wordt voorzien van een goede isolatie waardoor het energieverbruik van de woning laag zal zijn.

3.5. Ecologie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de (mogelijk) aanwezige natuurwaarden. Daartoe wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van Natura 2000- gebieden. Daarnaast is het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), in het kader van de gebiedsbescherming van belang. Op basis van de Wet ammoniak en veehouderij (Wav) zijn zeer kwetsbare gebieden aangewezen. Deze gebieden kunnen nadelige invloed ondervinden als de uitstoot van ammoniak op de gebieden toeneemt. Ter bescherming van deze gebieden is

een zone van 250 meter rondom de gebieden aangewezen als buffer, om ontwikkelingen die schadelijk zijn voor deze gebieden te beperken.

Soortenbescherming

Sinds 1 januari 2017 regelt Wet natuurbescherming de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Bekeken moet worden of er beschermde soorten aanwezig zijn in of nabij het plangebied, in hoeverre het plan negatieve gevolgen kan hebben op die beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen moeten worden genomen.

Toets

Door Natuurbank Overijssel is een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd met als doel om de wettelijke consequenties van de voorgenomen functiewijziging van de schuur in Wonen in het kader van de Wet natuurbescherming in beeld te brengen.

Het complete rapport van het onderzoek (projectnummer 4340, versie 1.0, d.d. 9 mei 2022, aangevuld op 25 januari 2023) is als bijlage 2 aan deze toelichting toegevoegd.

Het plangebied is op 5 mei 2022 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied, zoals Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland.

In deze paragraaf is een samenvatting gegeven van het onderzoek.

Gebiedsbescherming

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt op minimaal 9 meter afstand van gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland behoren. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van het Natuurnetwerk Nederland in de omgeving van het plangebied weergegeven.



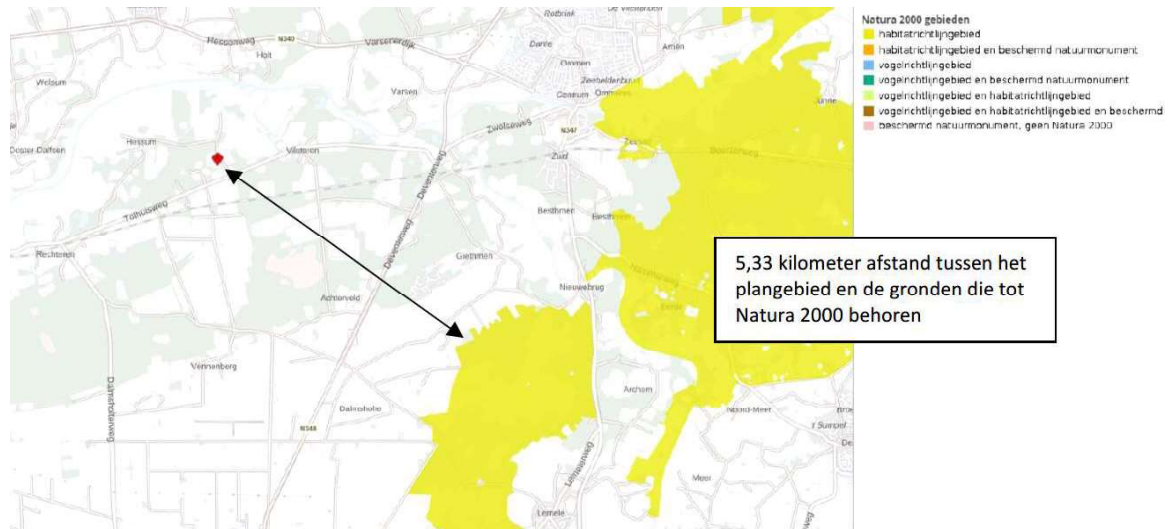
Afbeelding 6: Ligging van Natuurnetwerk Nederland in de omgeving van het projectgebied. De ligging van het projectgebied wordt met de rode begrenzing aangeduid. Gronden die tot Natuurnetwerk Nederland behoren worden met de groene kleur op de kaart aangeduid (bron:

Ruimtelijke Plannen).

De bescherming van het Natuurnetwerk Nederland kent geen externe werking. Omdat het projectgebied buiten het Natuurnetwerk Nederland ligt, hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan provinciaal beleid t.a.v. Natuurnetwerk Nederland.

Natura 2000-gebieden

Het plangebied ligt op minimaal 5,33 kilometer afstand van Natura 2000-gebied. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied, is het Vecht- en Beneden-Reggegebied. Er ligt nog een ander Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied maar deze ligt op grotere afstand (>10km). Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van het Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied weergegeven



Afbeelding 7: Ligging van Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied. De ligging van het plangebied wordt met de rode stip aangeduid. Gronden die tot Natura 2000 behoren worden met de okergele en lichtgroene kleur aangeduid (bron: geo.overijssel.nl).

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

Stikstof

Realisatiefase

Bij de bouwwerkzaamheden (realisatiefase) komt tijdelijk stikstof vrij door het transport en de inzet van mobiele werktuigen.

Om op de juiste wijze de stikstofdepositie van de realisatiefase te bepalen is in kaart gebracht welk bouwmaterieel en transportbewegingen noodzakelijk zijn. De uitgangspunten van de realisatiefase, inclusief de AERIUSberekening, zijn opgenomen als bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Uit de AERIUSberekening van de realisatiefase blijkt dat de bouwwerkzaamheden geen stikstofdepositie veroorzaken op enig Natura 2000-gebied hoger dan 0,00 mol per ha / jaar. Geconcludeerd kan daarom worden dat de realisatiefase geen significant negatieve gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden.

Gebruiksfase

Er is sprake van de realisatie van een nieuwe woning. Als gevolg van het bewonen van de woning, neemt het aantal verkeersbewegingen met een licht voertuig, van en naar het projectgebied, in geringe mate toe (max. 10 verkeersbewegingen met etmaal). Gelet op de afstand tussen plangebied en Natura 2000-gebied, wordt een toename van stikstofdepositie in

Natura 2000-gebied, als gevolg van de toename van verkeer, uitgesloten. Door middel van een Aeriusberekening van de gebruiksfase is berekend dat het verkeer geen stikstofdepositie veroorzaakt op enig Natura 2000-gebied hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Het project heeft daarom geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de omliggende Natura 2000-gebieden. De Aeriusberekening is bijgevoegd als Bijlage 4 aan deze onderbouwing.

Soortenbescherming

Het projectgebied bestaat uit bebouwing en beplanting. De inrichting en het gevoerde beheer maken het projectgebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten, maar wel tot een potentieel geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde diersoorten. Gelet op de inrichting en het gevoerde beheer, behoort het projectgebied mogelijk tot functioneel leefgebied van sommige algemene en weinig kritische diersoorten uit onderstaande soortgroepen:

- vogels;
- vleermuizen;
- grondgebonden zoogdieren;
- amfibieën

Overige soorten

Het onderzoeksgebied is niet onderzocht op het voorkomen van beschermde faunasoorten als reptielen, libellen, vissen, dag- en nachtvinders, bladmossen, sporenplanten, haften en kreeftachtigen omdat het onderzoeksgebied geen geschikte habitat vormt voor deze soorten of omdat het projectgebied buiten het normale verspreidingsgebied van deze soortgroepen ligt. Het is niet aannemelijk dat soorten, of soortgroepen, die (soms) moeilijk nieuwe leefgebieden koloniseren, zich spontaan buiten het normale verspreidingsgebied vestigen. Dit geldt bijvoorbeeld voor sommige kleine grondgebonden zoogdieren, reptielen en voor planten.

Vogels

Het projectgebied behoort tot functioneel leefgebied van verschillende vogelsoorten. Vogels benutten het projectgebied als foerageergebied en vermoedelijk nestelen er jaarlijks vogels in het projectgebied. Vogels kunnen een nestlocatie bezetten in de schuur en in de beplanting die tegen de schuur aangroeit. Vogelsoorten die mogelijk in het projectgebied nestelen zijn merel, boomkruiper, koolmees, winterkoning en tijtjaf. Er zijn tijdens het veldbezoek geen huismussen in het projectgebied aangetroffen en er zijn geen geschikte potentiële nestlocaties voor deze soort onder de dakpannen aangetroffen. Er zijn geen oude of potentiële nesten van roofvogels of uilen in of rondom het projectgebied waargenomen. Deze nesten zijn doorgaans gemakkelijk te vinden aan de hand van schijfsporen en braakballen. Het projectgebied ligt binnen het verspreidingsgebied van de steenuil maar er zijn geen aanwijzingen aangetroffen dat deze soorten het projectgebied benutten als foerageergebied (NDFF, 2022).

Door het verwijderen van beplanting en het verbouwen van de schuur tijdens de voortplantingsperiode, wordt mogelijk een vogel gedood en een bezet vogelnest verstoord, beschadigd of vernield. De betekenis van het projectgebied als foerageergebied voor vogels neemt door de voorgenomen activiteiten niet af.

Nesten van boomkruipers vallen onder 'categorie 5 jaarrond beschermde nesten'. Er zijn echter geen ecologisch zwaarwegende redenen om te veronderstellen dat boomkruipers geen alternatieve nestlocatie kan vinden. Deze soort beschikt over voldoende flexibiliteit om zich elders in of rondom het projectgebied te vestigen.

Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is augustus-februari. Voorgenomen werkzaamheden mogen juridische beschouwd wel plaats vinden tijdens het broedseizoen van vogels, mits geen bezette vogelnesten beschadigd/vernield worden. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode, dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten.

Vleermuizen

Verblijfplaatsen

Er zijn tijdens het veldbezoek geen vleermuizen waargenomen en er zijn geen aanwijzingen gevonden dat vleermuizen een rust- of voortplantingsplaats in het projectgebied bezetten. Er zijn in het projectgebied geen potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen waargenomen. De schuur verkeert in een redelijke staat van onderhoud, maar is niet volledig winddicht. Tevens beschikt de schuur niet over een (holle) spouwmuur die vleermuizen de kans biedt een verblijfplaats te bezetten. Verder zijn er geen andere potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen, zoals een holle ruimte achter een boeiboord, windveer, loodslab, vensterluik, zonnewering of gevelbetimmering.

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt geen vleermuis verstoord of gedood en wordt geen vaste rust- of voortplantingsplaats verstoord, beschadigd of vernield.

Foerageergebied

Het veldbezoek is uitgevoerd buiten de periode van de dag waarop vleermuizen foerageren, maar op basis van een beoordeling van de inrichting en het gevoerde beheer, wordt het projectgebied als geschikt foerageergebied voor vleermuizen beschouwd. Vermoedelijk foerageren verschillende vleermuissoorten rond de schuur. Gelet op de inrichting en het gevoerde beheer, wordt het projectgebied niet als essentieel foerageergebied voor vleermuizen beschouwd.

Door het verbouwen van de schuur neemt de betekenis van het projectgebied als foerageergebied voor vleermuizen niet af.

Vliegroute

Sommige vleermuissoorten benutten lijnvormige elementen ter geleiding tijdens het foerageren en om van verblijfplaats naar foerageergebied te vliegen (en van foerageergebied naar verblijfplaats). Lijnvormige elementen die benut worden als vliegroute kunnen bestaan uit houtopstanden en wateren, maar ook een rij gevels van woningen.

Het projectgebied vormt geen verbindende schakel in een lijnvormig landschapselement en maakt daarom geen onderdeel uit van een vliegroute van vleermuizen. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten heeft geen negatief effect op vliegroutes van vleermuizen.

Grondgebonden zoogdieren

Er zijn in het projectgebied geen beschermde grondgebonden zoogdieren waargenomen, maar het projectgebied behoort vermoedelijk tot functioneel leefgebied van verschillende algemene- en weinig kritische grondgebonden zoogdiersoorten als huisspitsmuis en bosmuis, egel en steenmarter. Voorgenoemde soorten benutten het projectgebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten huisspitsmuizen er ook een vaste rust- en voortplantingsplaats. Deze soort kan een rust- en voortplantingsplaats bezetten in de schuur. De aanwezige struiken zijn te open aan de onderzijde en er ontbreekt een strooisel laag waardoor deze niet geschikt zijn voor egels om een vaste rust- of voortplantingsplaats in te bezetten. Een geschikte plek voor steenmarter en egel om een vaste rust- of voortplantingsplaats te bezetten, ontbreekt in het projectgebied.

Door het verbouwen van de schuur wordt mogelijk een grondgebonden zoogdier gedood en wordt mogelijk een vaste rust- en/of voortplantingsplaats beschadigd en vernield. De betekenis van het projectgebied als foerageergebied voor grondgebonden zoogdieren neemt niet af.

Mits geen grondgebonden zoogdieren (opzettelijk) gedood worden, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties. Indien niet voorkomen kan worden dat beschermde dieren gedood worden, dient een ontheffing van de verbodsbepalingen (doden) aangevraagd te worden of dient gewerkt te worden volgens een toepasbare en goedgekeurde gedragscode. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

Amfibieën

Tijdens het veldbezoek zijn geen amfibieën waargenomen, maar gelet op de inrichting, het gevoerde beheer, en de ligging naast intensief beheerd grasland wordt het projectgebied als matig geschikt leefgebied voor sommige beschermde amfibieënsoorten beschouwd. Amfibieën als bruine kikker, kleine watersalamander en gewone pad benutten de buitenruimte rond de schuur mogelijk incidenteel als foerageergebied maar bezetten er geen (winter)rustplaats. De schuur is niet vrij toegankelijk voor amfibieën. Het projectgebied wordt niet als functioneel leefgebied van zeldzame amfibieënsoorten als kamsalamander, rugstreeppad of poelkikker beschouwd. Geschikt voortplantingshabitat ontbreekt in het projectgebied.

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt er geen amfibie gedood en wordt er geen vaste rust- of voortplantingsplaats beschadigd of vernield. De betekenis van het projectgebied als foerageergebied voor amfibieën neemt niet af.

Conclusie

De planning is om werkzaamheden, die mogelijk verstoring/vernieling van vogelnesten tot gevolg kunnen hebben, buiten het broedseizoen uit te voeren. Lukt dat niet, dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een broedvogelscan worden uitgevoerd. Tevens zal bij aanvang van werkzaamheden eventueel aanwezige grondgebonden zoogdieren worden opgepakt of verjaagd naar omringend terrein.

Rekening houdend met het voorgaande is het project uitvoerbaar voor zowel de gebieds- als de soortenbescherming.

3.6. Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft risico's met een externe werking, die ontstaan door het transport van, de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transport (weg, spoor, water en buisleiding) in relatie tot de (bebouwde) omgeving.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

- **Plaatsgebonden risico**

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans om te overlijden op een bepaalde plaats ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR is op de kaart van het gebied weer te geven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} /jaar PR-contour (die als wettelijk grenswaarde fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten komen.

- **Groepsrisico**

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR is weer te geven in de fN-curve: een grafiek waar de kans (f) is afgezet tegen het aantal slachtoffers (N). Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. De 1% letaliteitsgrens vormt doorgaans de grens van het invloedsgebied (tenzij anders bepaald). Dit is de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Hoe moet worden omgegaan met risico's voor mensen in de omgeving van risicobronnen is in verschillende wet- en regelgeving opgenomen.

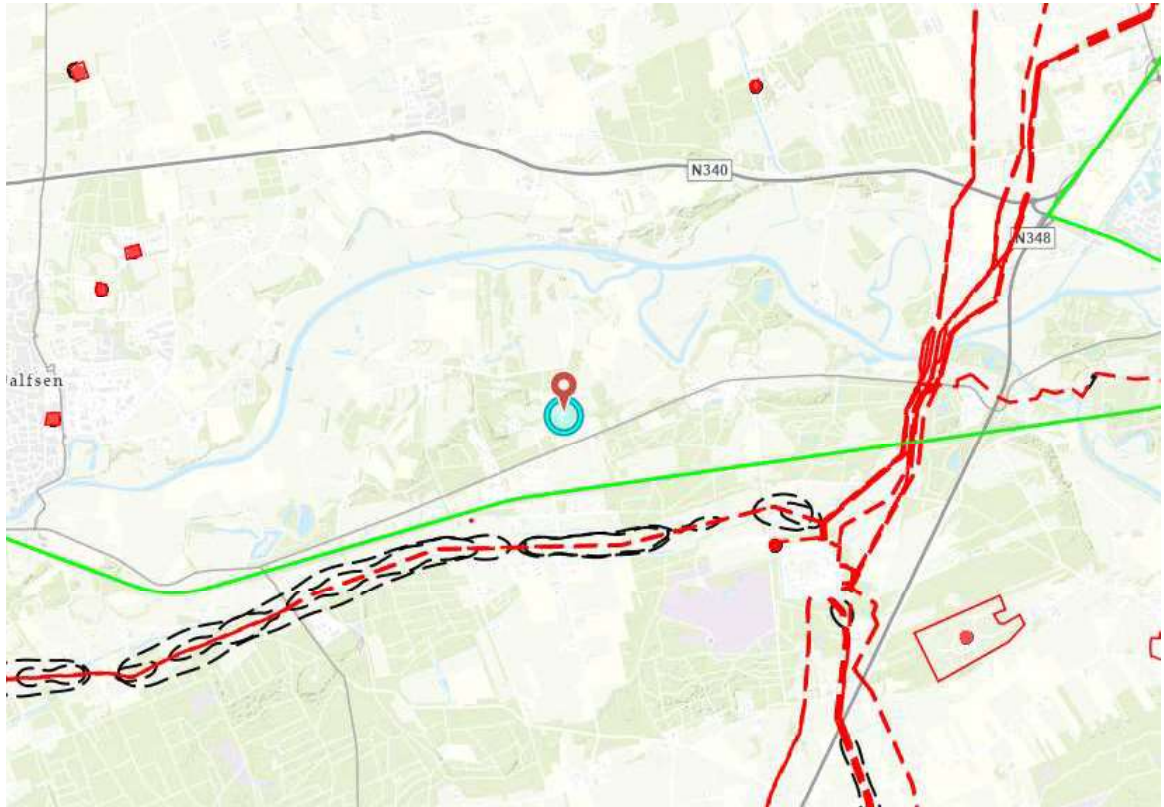
- Besluit en Regeling externe veiligheid inrichtingen
- Besluit en Regeling externe veiligheid buisleidingen
- Besluit en Regeling externe veiligheid Transportroutes
- Besluit risico's zware ongevallen
- Vuurwerkbesluit

- Circulaire ontplofbare stoffen voor civiel gebruik
- Besluit ruimte
- Activiteitenbesluit

Toets

Risico's

Met behulp van de risicokaart externe veiligheid is gekeken naar de risico's in de omgeving van het projectgebied. De risicokaart is hulpmiddel om risico bronnen in de omgeving te kunnen bepalen. Onderstaand is de afstand van het plangebied tot dichtstbijzijnde risicobron te zien.



Afbeelding 8: Uitsnede risicokaart (Bron: www.risicokaart.nl)

De groene lijn ten zuiden van het projectgebied geeft de ligging van de spoorlijn Zwolle-Ommen. Over de spoorlijn, die op circa 740 meter afstand ligt, worden gevaarlijke stoffen vervoerd.

De rode stippellijnen geeft de ligging van aardgastransportleidingen. Het hart van de dichtstbijzijnde leiding tot het projectgebied is circa 1.250 meter.

Spoorlijn

Over het spoortraject Zwolle – Emmen vindt vervoer van stofklasse C3 (zeer brandbare vloeistoffen) plaats. De wettelijke invloedsgebied is 200 meter. Het projectgebied ligt buiten dit gebied.

Aardgastransportleiding

De aardgasleidingstransportleiding (A-595) heeft een diameter van 457 mm en een maximale werkdruk van 66,2 bar. De 100% letaliteitsgrens ligt op 110 meter uit het hart van de leiding.

Geconstateerd kan worden dat het projectgebied niet binnen het invloedsgebied van de aardgasleiding ligt.

Plaatsgebonden en groepsrisico

De nieuwe woning is niet gelegen binnen de aan te houden afstand voor het plaatsgebonden risico (PR-10) van inrichtingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen onder het Besluit

externe veiligheid inrichtingen (Bevi), aangewezen transportroute voor gevaarlijke stoffen onder het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) of buisleidingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

De woning is niet gelegen binnen een invloedgebied van Bevi inrichtingen, transportroutes gevaarlijke stoffen of buisleidingen waarvoor een verantwoording van het groepsrisico is vereist.

Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' levert geen belemmeringen op voor de uitvoering van het project.

3.7. Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een reeks milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddelde bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

In bijlage 1 van de VNG handreiking 2009 wordt een basislijst gegeven met verschillende bedrijfsactiviteiten, installaties en opslag van stoffen ingedeeld in een milieucategorie en worden voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar richtafstanden gegeven tot woningen of andere gevoelige bestemmingen. Wanneer deze woningen of gevoelige bestemmingen zijn gelegen in een gemengd gebied met bedrijvigheid of in de nabijheid van hoofdinfrastructuur, kan de richtafstand met één afstandstap worden verlaagd naar de richtafstand behorend bij de eerst onderliggende categorie (VNG § 2.3). In het voorliggende situatie is er sprake van een gemengd gebied omdat er sprake is van een combinatie van wonen en werken. Wanneer er wettelijke grenswaarden en afstanden gelden zijn die leidend boven de richtafstanden.

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Toets

De te verbouwen schuur is in de huidige situatie onderdeel van het agrarisch bedrijf van initiatiefnemer. Echter door de functiewijziging in Wonen moet deze in de nieuwe situatie planologisch worden beschouwd als een woning van derden. Er moet daarom in het kader van 'Bedrijven en milieuzonering' voor de beoordeling van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de schuurwoning in principe ook getoetst worden aan de richtafstanden die gelden voor het 'eigen' agrarisch bedrijf. Verder is aan de Markeweg 17 in Dalfsen een agrarisch bedrijf van derden gelegen.

Op basis van de VNG handreiking wordt de activiteit (SBI-2008- 0141.0142) "fokken en houden van rundvee" ingedeeld als een milieucategorie 3.2 activiteit met richtafstand voor geur 100 meter en richtafstand voor geluid en stof 30 meter. In plaats van richtafstand 100 meter geur geldt de wettelijke afstand 25 meter van de geurverordening.

De nieuwe woning ligt op circa 135 meter afstand van het agrarisch bedrijf aan de Markeweg 17. Ten opzichte van dit bedrijf wordt ruim voldaan aan de wettelijke afstand voor geur van 25 meter en de richtafstanden voor geluid en stof van 30 meter.

Het zoekgebied van het 'eigen' agrarisch bedrijf ligt binnen de genoemde afstanden uit de nieuwe woning. Om die reden zal in overleg met de gemeente en het waterschap worden gekeken naar de vormwijziging van het zoekgebied van het agrarisch bedrijf van initiatiefnemer.

De toetsing aan geluid en luchtkwaliteit vindt plaats in respectievelijk paragraaf 3.9 en 3.10. De toetsing aan het aspect geurhinder vindt plaats in paragraaf 3.12.

In de omgeving van het projectgebied zijn geen overige bedrijven aanwezig, waarvan de hindercontour tot over het projectgebied reikt.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering staat de uitvoering van het project niet in de weg.

3.8. Geur

Geurhinder kan optreden bij het houden van dieren in dierenverblijven (stallen, inclusief een vaste uitloop) en het opslaan en bewerken van agrarische bedrijfsstoffen (mest, kuilvoer, krachtvoer).

Voor dieren waarvoor geen geuremissiefactor is opgenomen, dient tenminste een minimale afstand tussen een veehouderij en een 'geurgevoelig object' te worden aangehouden.

Toetsing vindt het aspect geur vindt plaats aan de volgende wetgeving:

- Wet geurhinder en veehouderij (Wgv)
- Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv)
- Activiteitenbesluit (opslag van agrarische bedrijfsstoffen)
- Gemeentelijke geurverordening (indien van toepassing)

Toets

Dierenverblijven

Binnen de inrichting van initiatiefnemer en de Markeweg 17 worden dieren gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld en dus vaste afstanden gelden. Het dierenverblijf op de locatie aan de Markeweg 17 ligt op circa 160 meter afstand.

Er wordt voldaan aan de minimale wettelijke afstand van 50 meter van dierenverblijven tot geurgevoelige objecten, artikel 3.117 – 3.118 van het activiteiten besluit.

Opslag van mest en veevoer

Binnen de inrichtingen aan de Markeweg 17 wordt ruwvoer opgeslagen. Op basis van artikel 3.46 van het Activiteitenbesluit geldt hiervoor een vaste afstand van 50 meter. De ruwvoeropslag van het bedrijf aan de Markeweg 17 ligt op circa 180 meter afstand. Aan deze minimale afstand wordt voldaan.

Op grond van artikel 3.46.5 en 3.46.6 volstaat een afstand van 25 meter mits het kuilvoer is afgedekt, behoudens de periode dat veevoeder aan de veevoederopslag wordt toegevoegd of onttrokken. De ruwvoederopslag van het 'eigen' bedrijf is gewoonlijk afgedekt. Bij de vormverandering van het zoekgebied van het 'eigen' agrarisch bedrijf wordt dan ook de afstand van 25 meter aangehouden.

Geurverordening

Op basis van artikel 6 van de wet geurhinder en veehouderij kan een gemeente een geurverordening opstellen. De gemeente Dalfsen heeft op 26 september 2014 een geurverordening vastgesteld waarmee de minimale afstand van dierenverblijven tot geurgevoelige objecten in het buitengebied is gehalveerd naar 25 meter.

Omgekeerde werking

Het hiervoor beschreven wettelijke kader is van toepassing voor ontwikkelingen gezien vanuit een veehouderij. Het project betreft een ontwikkeling waarbij een nieuw geurgevoelig object

ontstaat. Op basis van de zogenaamde “omgekeerde werking” van de geldende wetgeving moet vervolgens worden bepaald of de realisatie van een nieuw geurgevoelig object kan worden toegestaan waarbij het agrarische bedrijf niet in zijn toekomstige ontwikkelingen wordt beperkt.

Het bestemmingsvlak 'agrarisch bedrijf b' van het bedrijf aan de Markeweg 17 ligt op circa 137 meter afstand en dus op ruim voldoende afstand.

Het zoekgebied van het 'eigen' agrarisch bedrijf ligt binnen de afstand van 25 meter uit de nieuwe woning. In overleg met de gemeente en het waterschap wordt bekeken hoe het zoekgebied het beste van vorm gewijzigd kan worden zodat ook hier deze afstand wordt gehaald.

Conclusie

Het bedrijf aan de Markeweg 17 in Dalfsen wordt door de nieuwe woonfunctie van de schuur niet in de bedrijfsvoering beperkt of belemmerd. Het zoekgebied van het 'eigen' agrarisch bedrijf zal in overleg met de gemeente en het waterschap van vorm worden gewijzigd zodat ook hier aan de afstand van 25 meter wordt voldaan.

3.9. Geluid

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidgevoelige functies binnen de geluidszone van (spoor)wegen en/of industrieterreinen worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting.

In verband met de functiewijziging is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarbij is getoetst aan de volgende stappen conform de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering':

Stap 1

In de VNG-uitgave zijn richtafstanden opgenomen die moeten worden aangehouden tussen diverse categorieën van bedrijven en woonbestemmingen. Als voldaan wordt aan de richtafstanden kan verdere toetsing van het aspect geluid in beginsel achterwege blijven.

Stap 2

Als niet aan de richtafstanden voldaan wordt, wordt voor het gebiedstype 'rustige woonwijk/ rustig buitengebied' als normstelling aanbevolen:

- 45 dB(A) etmaalwaarde¹ voor het L_{Ar,LT};
- 65 dB(A) etmaalwaarde voor het L_{Amax} (piekgeluiden);
- 50 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking (indirecte hinder).

Opvallend is overigens dat de aanbevolen normstelling voor piekgeluiden strenger is dan dat bij vergunningverlening en op grond van het Activiteitenbesluit gebruikelijk is. In het onderzoek wordt daarom getoetst aan een normstelling van 70 dB(A) etmaalwaarde. Verder blijkt, op basis van onderzoek van Peutz², dat in de avond- en nachtperiode maximale geluidsniveaus tot 70 dB(A) ten gevolge van transportactiviteiten aanvaardbaar zijn.

Stap 3

Wordt ook niet aan de aanbevolen waarde voldaan, dan is inpassing mogelijk als maximaal aan de volgende normstelling wordt voldaan. Het bevoegd gezag dient echter te motiveren dat deze geluidsbelasting in de concrete situatie acceptabel is:

- 50 dB(A) etmaalwaarde voor het L_{Ar,LT};
- 70 dB(A) etmaalwaarde voor het L_{Amax} (piekgeluiden);
- 65 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking (indirecte hinder).

Stap 4

Bij een nog hogere geluidsbelasting zal inpassing doorgaans niet mogelijk zijn. Indien het bevoegd gezag niettemin tot inpassing wil overgaan, dient het dit grondig te onderzoeken, te onderbouwen en te motiveren.

Toets

Voor de functiewijziging van de schuur in een woning is door Sain milieuadvies een akoestisch geluidsonderzoek uitgevoerd. Het geluidsrapport (projectnummer 2021-3095-0, d.d. 3 november 2021) is als bijlage 5 aan deze onderbouwing toegevoegd.

Bij de beoordeling van de ruimtelijke inpasbaarheid dienen alle relevante geluidsbronnen in het onderzoek te worden betrokken (bijvoorbeeld ook piekgeluiden in de dagperiode die in het Activiteitenbesluit worden uitgezonderd van beoordeling).

In de VNG-uitgave wordt onderscheid gemaakt in twee gebiedstypes: 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. Het plangebied wordt ingericht voor een combinatie van wonen en werken. Daarom is er sprake van een 'gemengd gebied'. In de onderhavige situatie wordt niet aan de richtafstand van 30 meter voldaan. Daarom is een toetsing aan stap 2 aan de orde.

Voor het akoestisch onderzoek is de 'representatieve bedrijfssituatie' van belang. Dit is de akoestisch maximale situatie die vaker dan 12 dagen per jaar voorkomt. Naast de representatieve bedrijfssituatie kunnen er één of meer incidentele bedrijfssituaties en regelmatige afwijkingen zijn, waarop meer geluid gemaakt wordt dan in de representatieve bedrijfssituatie.

In het rapport is deze bedrijfssituatie beschreven, waarbij rekening is gehouden met de volgende activiteiten:

- alle vast opgestelde installaties;
- bewegingen van vrachtwagens (bulkvoer, bierborstel, melk, divers) en bijbehorende laad- en losactiviteiten;
- rijbewegingen van tractoren, personenauto's en bestelbusjes;
- stationair draaien van een tractor bij de werktuigenberging;
- afvoer van drijfmest met tractoren.

De incidentele bedrijfssituatie bestaat uit het inkuilen van gras/mais (totaal 9 dagen per jaar).

Met behulp van de opgestelde rekenmodellen zijn de geluidsniveaus berekend op de her te bestemmen woningen. Hieruit blijkt dat in de representatieve bedrijfssituatie wordt voldaan aan de normstelling uit stap 2. Dat geldt zowel voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{A,r,LT}$ als de geluidsbelasting ten gevolge van de indirecte hinder. Piekgeluiden zijn in de nacht hoger dan de normstelling. Dit komt door de rijbeweging van de melkwagen. Piekgeluiden tot 70 dB(A) ten gevolge van transportactiviteiten zijn echter aanvaardbaar. Deze grenswaarde wordt niet overschreden. Daarom kan geconcludeerd worden dat de geluidsbelasting aanvaardbaar is.

In de incidentele bedrijfssituatie wordt de richtwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{A,r,LT}$ overschreden. Tijdens het inkuilen van voer is er langdurig een wiellader of tractor bovenop de kuil in werking. De machine rijdt dan rustig op en neer over de kuil, waardoor het bronvermogen relatief laag is. Doordat de machine bovenop de kuil in werking is, is de bronhoogte groot en zijn afschermende maatregelen niet haalbaar. Het inkuilen van voer vindt incidenteel plaats. Omdat het hier gaat om een incidentele bedrijfssituatie, kan gemotiveerd worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon en leefklimaat.

Conclusie

De inrichting kan ter plaatse van de nieuwe woonbestemmingen voldoen aan de normstelling uit het Activiteitenbesluit. De inrichting wordt zodoende niet beperkt in de bedrijfsvoering.

De geluidsbelasting ten gevolge van de inrichting voldoet in de representatieve bedrijfssituatie aan de normstelling die volgt uit stap 2 van de VNG-uitgave. Daarom kan geconcludeerd worden dat de geluidsbelasting aanvaardbaar is.

Tijdens het inkuilen van voer wordt de richtwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

LAr,LT overschreden. Omdat het hier gaat om een incidentele bedrijfssituatie, kan gemotiveerd worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het aspect geluid staat de uitvoering van het project dan ook niet in de weg.

3.10. Luchtkwaliteit

De milieukwaliteitseisen omtrent luchtkwaliteit zijn verankerd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Nieuwe ontwikkelingen mogen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarde die voor een aantal verontreinigende stoffen in de wet is gesteld.

Als aannemelijk is dat aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormt luchtkwaliteit geen belemmering om een projectplan vast te stellen. Deze voorwaarden zijn:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- het project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Emissiewaarden van zeer fijn stof ($PM_{2,5}$) zijn voor veehouderijen niet vastgesteld. Stof dat vrijkomt bij veehouderijen bestaat voornamelijk uit grovere deeltjes. Het fijn stof (PM_{10}) zal slechts voor een klein gewichtsperscentage bestaan uit zeer fijn stof. Als de concentratie fijnstof lager is dan de grenswaarde voor zeer fijn stof – wat hier het geval is - is een nadere beoordeling van de emissie van zeer fijnstof niet nodig.

Toets

Externe werking van het plan op omgeving

Het project omvat de functiewijziging van een monumentale schuur in één woning. Dergelijke kleine projecten dragen in 'Niet in Betekenende Mate' bij aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

Interne werking kwaliteit lucht op het plan

Op de "grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland", gepubliceerd door het Rijksinstituut Volksgezondheid en Milieu op <https://www.rivm.nl/gcn-gdn-kaarten/concentratiekaarten.nl> zijn op schaal van vierkante km vakken de gemiddelde achtergrondconcentraties aangegeven van diverse luchtverontreinigende stoffen. Op de deze kaart is voor km^2 vak, waarin het project is gelegen, aangegeven dat: De achtergrond concentratie Stikstofdioxide (NO_2) voor plangebied is $10,0 \mu g/m^3$. Dit is ruim onder grenswaarde NO_2 $40 \mu g/m^3$ van de Wet milieubeheer bijlage 2 voorschrift 2.1. De achtergrondconcentratie fijnstof PM_{10} voor plangebied is $15,5 \mu g/m^3$. Dit is ruim onder grenswaarde PM_{10} $40 \mu g/m^3$ van de Wet milieubeheer bijlage 2 voorschrift 4.1.

De achtergrondconcentratie fijnstof $PM_{2,5}$ voor plangebied is $8,9 \mu g/m^3$. Voor fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) bevinden de concentraties zich onder de WHO-advieswaarde

Conclusie

Het project draagt Niet in Betekende Mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit in de omgeving. Bovendien is het woon- en leefklimaat voor aspect luchtkwaliteit goed en vormt deze geen belemmering voor de functieverandering.

3.11. Verkeerssituatie

Verkeer

Het project heeft in beperkte mate invloed op de verkeersgeneratie. Aan de hand van de kengetallen van het CROW model dient voor een vrijstaande woning in het gebiedstype landelijk wonen rekening gehouden worden met 10 motorvoertuigbewegingen per etmaal (gemiddelde

weekdag). De functiewijziging van de schuur in Wonen zal tot gevolg hebben dat het aantal motorvoertuigbewegingen van en naar de locatie met personenauto's toeneemt. Dit aantal is echter dusdanig gering dat dit extra verkeer afgewikkeld kan worden door de bestaande infrastructuur.

Parkeren

Op basis van de Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020 is voor een vrijstaande woning in het buitengebied een parkeernorm vastgesteld van 2,4 parkeerplaatsen per woning. Op het erf rondom de schuur is meer dan voldoende ruimte om te voorzien in de eigen parkeerbehoefte.

3.12. Water

In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets. Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

3.12.1 Watertoets

Voor dit planvoornemen is de watertoets uitgevoerd (zie Watertoets in bijlage 6). Het project betreft een functieverandering van bestaande bebouwing. Deze ontwikkelingen hebben geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

3.12.2 Waterkering

Binnen het plangebied ligt een primaire en/of regionale waterkering die op de Legger van het Waterschap Drents Overijsselse Delta is opgenomen (zie afbeelding 9). De functie / stabiliteit van deze waterkering moet te allen tijde worden gegarandeerd. Binnen de Keur van het Waterschap Drents Overijsselse Delta worden eisen gesteld met betrekking tot werkzaamheden binnen de (buiten)beschermingszone van de waterkering. Voor werkzaamheden binnen de (buiten)beschermingszone van de waterkering is een Watervergunning op grond van de Keur van het Waterschap Drents Overijsselse Delta noodzakelijk. Indien een Watervergunning noodzakelijk is, wordt deze (na eventueel nader overleg) aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

Conform het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) heeft de grond waarop een primaire waterkering ligt de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering" (tot 4 meter uit de teen van de waterkeringen). De gronden die deel uitmaken van de buitenbeschermingszone van de primaire waterkering krijgen de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone – dijk" (tot 100 meter uit de teen van de waterkering).

De gronden waarop een regionale kering ligt heeft de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering" (tot 4 meter uit de teen van de waterkeringen).



Afbeelding 9: legger Waterschap (projectgebied aangeduid met paarse cirkel)

De functie / stabiliteit van deze waterkering moet te allen tijde worden gegarandeerd. Binnen de Keur van het Waterschap Drents Overijsselse Delta worden eisen gesteld met betrekking tot werkzaamheden binnen de (buiten)beschermingszone van de waterkering. Voor werkzaamheden binnen de (buiten)beschermingszone van de waterkering is een Watervergunning op grond van de Keur van het Waterschap Drents Overijsselse Delta noodzakelijk.

Omdat het project alleen een functieverandering betreft van de schuur, heeft deze ontwikkeling geen invloed op de functie / stabiliteit van de waterkering. In dat geval is geen watervergunning vereist. Als er werkzaamheden onder het vloerpeil of werkzaamheden buiten het pand plaatsvinden is er mogelijk wel een watervergunning nodig.

3.12.3 Waterkwaliteit

Voor de lozing van afvalwater (al het water waarvan de initiatiefnemer zich moet ontdoen) op oppervlaktewater vanuit de nieuwe woning gelden de volgende regels. Voor lozingen van huishoudelijk afvalwater vanuit woningen geldt het "Besluit lozing afvalwater huishoudens" (Blah). Uitgangspunt is dat het huishoudelijk afvalwater op een gemeentelijk rioolstelsel wordt geloosd. Indien niet mogelijk is, moet een voorziening worden aangelegd die een gelijkwaardig milieubeschermingsniveau biedt.

3.12.4 Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

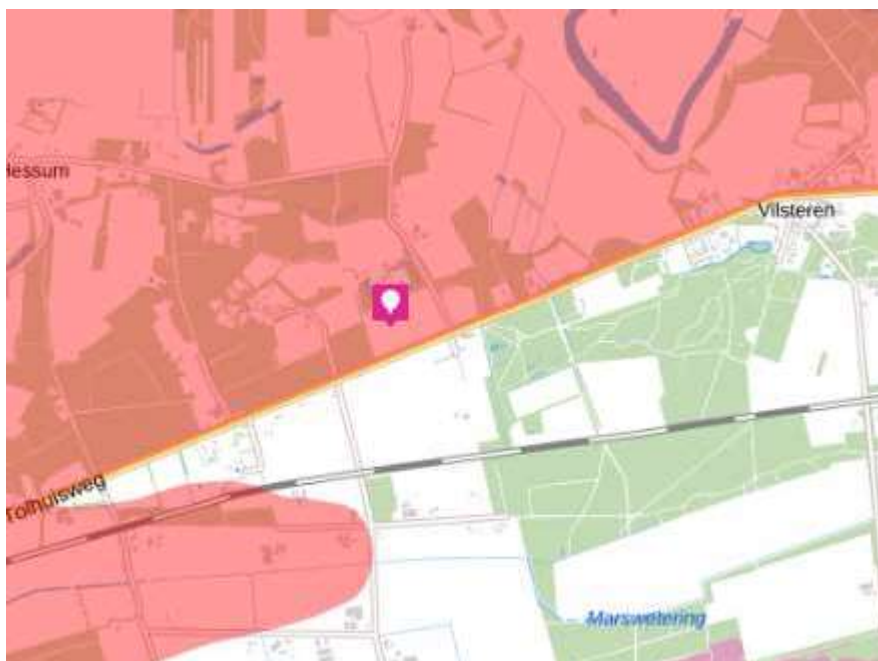
Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's van schoon hemelwater geniet de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratierool (IT-riool) of infiltratiekragen een optie. Om wateroverlast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

3.12.5 Overstroombaar gebied

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.

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

Volgens de viewer van de provincie Overijssel ligt het projectgebied net binnen de grenzen van het overstroombaar gebied. Zie ook afbeelding 10.

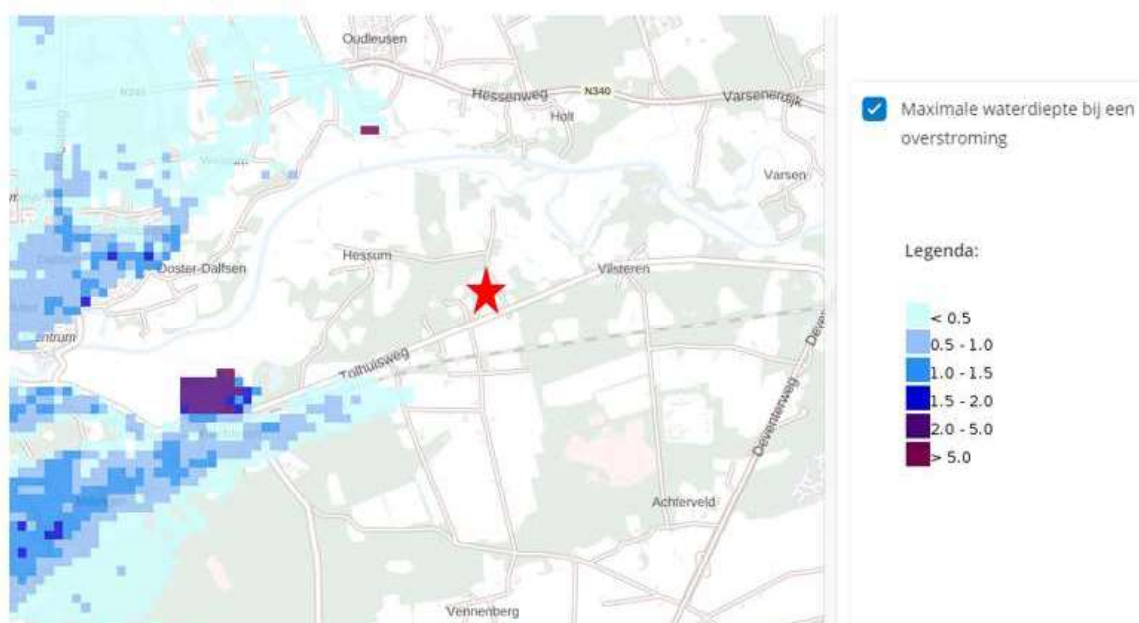


Afbeelding 10: Uitsnede kaart 'Overstroombaar gebied' (bron: provincie Overijssel)

Risico-inventarisatie

Op de risicokaart komt het volgende kaartbeeld naar voren bij overstromingen die niet vaker dan ongeveer eens in de 10.000 jaar voorkomen. Het gaat dan om gebeurtenissen waarvan de kans heel klein (ca. 1% of minder) is om in een mensenleven mee te maken.

Dit zijn de overstromingen vanuit het primaire systeem (bijvoorbeeld de IJssel) waar de dijken een strenge norm hebben. Voor de betreffende locatie wordt geen maximale waterdiepte aangegeven (zie afbeelding 11). Op de kaart van kleine kans blijft de betreffende locatie droog (kans 1/1.000 per jaar). De risicokaart geeft geen tijd tot overstroming aan.



Afbeelding 11: Uitsnede maximale waterdiepte bij overstromingen - ligging projectgebied bij rode ster (bron: Atlas Leefomgeving)

Schriftelijk heeft het waterschap in maart 2022 laten weten dat het bouwen in het winterbed, in relatie tot optredend hoogwater, van de Overijsselse Vecht op eigen risico is. Het waterschap heeft geen opmerkingen op de plannen. Bevestigd wordt dat voor de plannen geen aanvraag voor een watervergunning nodig is. Als er werkzaamheden aan de fundering onder het vloerpeil of werkzaamheden buiten het pand plaats vinden is er mogelijk wel een watervergunning nodig.

Conclusie

Initiatiefnemer is op de hoogte van de ligging van de monumentale schuur in het winterbed en accepteert het (kleine) risico van hoog water. Voor wat betreft het aspect water kan het project uitvoerbaar worden geacht.

3.13. Vormvrije M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- Het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig.
- Het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht.
- Het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd.

- d. De activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit word(t)(en) niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor een plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.- beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden.

Toets

Wet Natuurbescherming

Het plangebied ligt op grote afstand (circa 5,2 kilometer) van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied zal geen sprake zijn. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming is in verband met deze ontwikkeling dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

Bij elke activiteit die een extra stikstofdepositie met zich meebrengt, dient te worden getoetst of er sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000 gebieden. In het voorliggend geval is er een Aeriusberekening uitgevoerd. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.9 waar beschreven is dat er geen sprake is van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Het project betreft de functieverandering een schuur in een woning. De ontwikkeling valt binnen de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage en wordt aangemerkt als: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen (activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 ha of meer of een aangesloten gebied van 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De voorgenomen activiteiten van het project liggen ruim onder de plandrempel waarvoor conform het Besluit m.e.r. een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is: Gelet hierop, kan worden geconcludeerd dat de drempelwaarden niet worden overschreden, waardoor in onderhavig plan kan worden volstaan met het uitvoeren van een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in dit hoofdstuk in beeld gebracht. Deze onderzoeken kunnen worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Daarbij kan worden geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten.

Conclusie

Het project heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1. Huidige situatie

De binnen het projectgebied gelegen schuur is onderdeel van de historische buitenplaats Hessum. Het betreft een rechthoekige plattegrond met één bouwlaag. De kap is voorzien van wolfseinden en gedekt met gesmoorde oud-Hollandse pannen. De kopgevel is voorzien van dubbele, naar buiten draaiende inrijdeuren en horizontale gepotdekselde delen, diverse staldeurtjes en stalraampjes in de gevels. In een deel van de schuur is een zolder aanwezig.

De voorgevel en achtergevel bestaat uit een gemetselde onderzijde met daarboven gepotdekselde schaaldelen die donker behandeld zijn met een carbolineum-achtig middel.

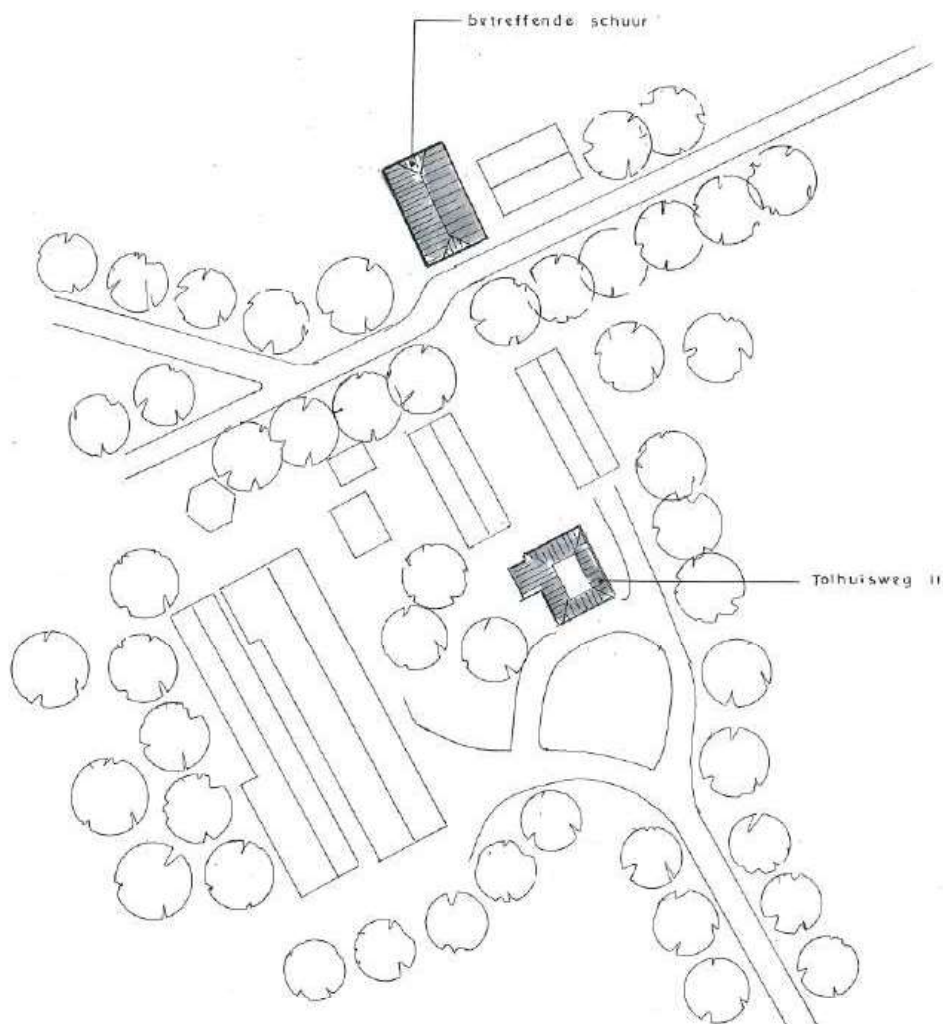
De oost en westgevel zijn lage gemetselde gevels met daarin opgenomen betonnen en stalen raamkozijnen en houten geklante deuren, afgehangen aan duimen en hengen.

De schuur wordt in de huidige situatie gebruikt voor de huisvesting van nuchtere kalveren. In de schuur staan een aantal opfokboxen. De overige ruimte wordt gebruikt als opslagruimte. Er bevinden zich ook nog oude varkensstallen die niet meer in gebruik zijn. In afbeelding 12 is foto afgebeeld van de betreffende schuur.



Afbeelding 12: monumentale schuur

Zoals in de inleiding is aangegeven staat de schuur ten noorden van de bedrijfswoning aan de Tolhuisweg 11. Zie voor de ligging van de schuur ten opzichte van de bedrijfswoning ook afbeelding 13.



Afbeelding 13: positie schuur t.o.v. de bedrijfswoning (bron: Buro Anno 1998)

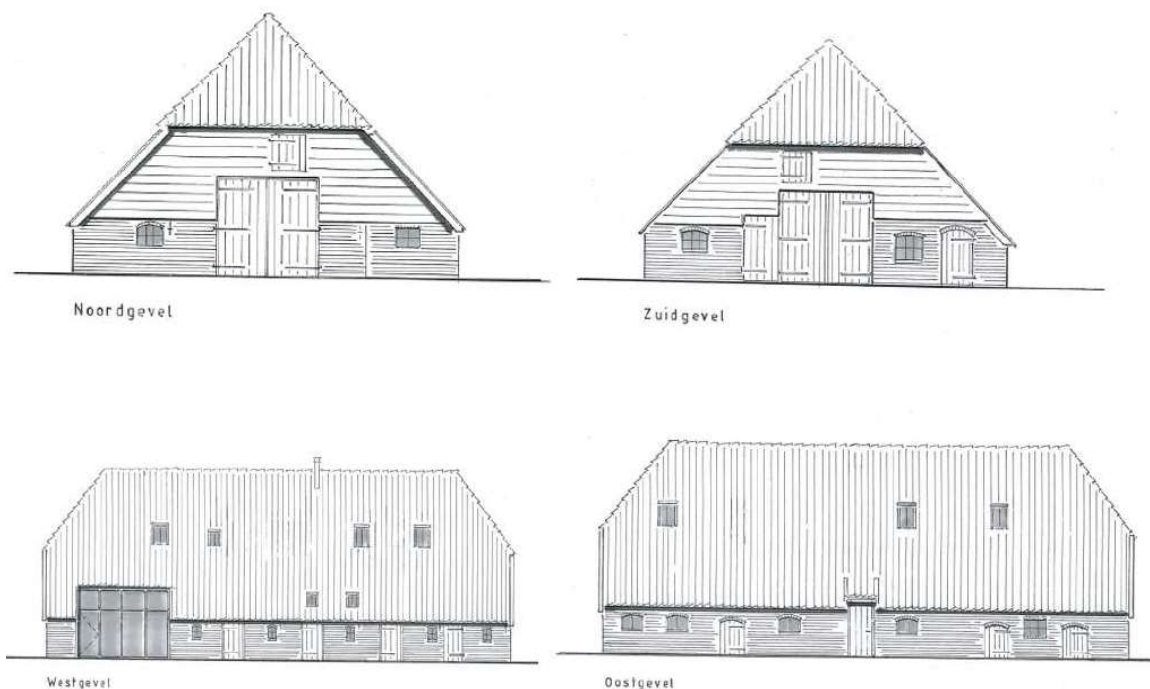
4.2. Toekomstige situatie

De huidige agrarische functie van de schuur zal worden beëindigd. De opfok van de kalveren wordt verplaatst naar de melkveestal.

De binnenzijde van de schuur zal worden gestript zodat alleen de monumentale draagconstructie bewaard zal blijven. De buitenzijde wordt niet ingrijpend veranderd. De bestaande openingen van de deuren en ramen aan de beide zijgevels zullen zorgen voor toetreding van daglicht. Door de deuren te laten zitten wordt de monumentale gevel bewaard. Het gehele dak wordt opgeknapt. Hier zal aan de buitenzijde isolatie worden toegepast. Hierdoor blijven aan de binnenzijde de sporen in het zicht. Verder zullen de buitenmuren vanaf de binnenzijde worden geïsoleerd. Daarnaast zal de betonvloer worden vervangen door een nieuwe betonvloer met daaronder isolatie. Door het aanbrengen van isolatie in de schil van de schuur kan er een woning met een gezond leefklimaat worden gecreëerd.

De basisbehoefte die in de woning aanwezig moet zijn zal in zijn geheel op de begane grond worden gesitueerd. De woonkamer zal georiënteerd worden op de landerijen.

Buro Anno 1998 Restauratie en Ontwerp heeft een ontwerp gemaakt van de schuurwoning in de nieuwe situatie. Zie hiervoor afbeelding 14.



Afbeelding 14: Ontwerp schuurwoning (bron: Buro Anno 1998)

Door de schuur te verbouwen tot woning wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de instandhouding van het landgoed. Omdat het duur is om een landgoed 'draaiend' te houden, is het realiseren van een nieuwe kostendrager in de vorm van een woning een positieve ontwikkeling. Op deze manier blijft het erfgoed behouden voor de toekomst.

De monumentencommissie heeft aangegeven dat de schuur, en dadelijk de schuurwoning, onderdeel is van het ensemble aan bebouwing op het landgoed Hessem. Het toevoegen van groen is niet wenselijk. Hiermee zou afbreuk gedaan kunnen worden aan het ensemble.

Het Oversticht is het met deze stellingname eens. De locatie is landschappelijk gezien duidelijk het (werk)achterterf met een functioneel karakter, een sobere inrichting. Deze sfeer moet dan ook behouden blijven. Het toevoegen van groen in het kader van de landschappelijke inpassing doet afbreuk aan de sobere inrichting.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

Bij de uitvoering van een voornemen kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Bij de eerste gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Bij het tweede gaat het erom hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen.

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Omtrent de wettelijke verplichting inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een plan, wordt in deze paragraaf ingegaan op de economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen.

Het project wordt gefinancierd door de initiatiefnemer, de gemeentelijke kosten aan het plan zijn gedekt middels de te heffen leges. De kosten voor het opstellen van de documenten ten behoeve van de omgevingsvergunning zijn voor de initiatiefnemer. Er wordt vanuit gegaan dat de initiatiefnemer het project kan financieren en dat het daarom economisch uitvoerbaar is.

Met de initiatiefnemer zal een anterieure- en planschade overeenkomst gesloten worden waarin onder andere het verhaal van eventuele planschade is geregeld.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De omgevingsvergunning zal in ontwerp overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4) gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Tijdens deze periode wordt de mogelijkheid geboden voor het indienen van zienswijzen. Vervolgens kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Rechtbank en eventueel in hoger beroep gaan bij de Raad van State.

Bijlagen

Publiceerbare aanvraag/melding omgevingsvergunning

Formuliertersie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	8172527
Aanvraagnaam	Verbouw schuur tot woning Tolhuisweg 11
Uw referentiecode	-
Ingediend op	03-11-2023
Soort procedure	Onbekend
Projectomschrijving	Het betreft het verbouwen van een schuur tot woning
Opmerking	Zoals reeds vermeld, heeft er in de afgelopen periode zorgvuldige afstemming plaatsgevonden met RO, Simone Kiewiet. Ook is het plan reeds in een vooroverleg voorgelegd aan de monumentencommissie. Tevens hebben onlangs medewerkers van de Rijksdienst/Oversticht het object bezocht en de plannen postief bevonden
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	voor alsnog lijken me de ingediende documenten voldoende. E.e.a is zorgvuldig afgestemd met Simone Kiewiet Beleidsadviseur Ruimtelijke Ordening
Bijlagen n.v.t. of al bekend	Indien dit het geval is hoor ik het graag.
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

Monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen

- Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten
- Bouwen

Monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen 2

- Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten
- Bouwen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen



Locatie

1 Adres

Postcode	7722HS
Huisnummer	11
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Tolhuisweg
Plaatsnaam	Dalfsen
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☐ Ja ☒ Nee

3 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie	Het betreft de monumentale schuur op het achtererf
----------------------------------	--

Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten

Monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen

1 Monument slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen

- | | |
|---|--|
| Waar gaat het om? | ☒ Rijksmonument
☐ Provinciaal monument
☐ Gemeentelijk monument |
| Om welk soort rijksmonument gaat het? | ☒ (Gebouwd) monument
☐ Aangelegd monument
☐ Archeologisch monument |
| Wat is het monumentnummer? | 526381 |
| Wat is de naam van het monument? | schuur |
| Gaat u het monument geheel of gedeeltelijk slopen? | ☐ Geheel slopen
☐ Gedeeltelijk slopen
☒ Niet slopen |
| Is er sprake van een functiewijziging van het monument? | ☒ Ja
☐ Nee |
| Wat wordt de toekomstige functie van het monument? | woning |

2 Ingreep aan het monument

- | | |
|---|--|
| Aan welke onderdelen van het monument gaat u werkzaamheden uitvoeren? | ☒ Daken en goten
☒ Kozijnen, ramen en deuren
☐ Gevels
☒ Casco en constructie
☐ Binnenwerk, interieurs
☐ Buitenwerk (bouwwerken)
☐ Orgel
☐ Bijzondere onderdelen (algemeen)
☐ Bijzondere onderdelen aan molens, gemalen en/of sluizen
☐ Dijken, dijklichamen
☐ Tuinen en parken
☐ Archeologisch monument
☐ Anders |
| Welke werkzaamheden gaat u aan de daken en goten uitvoeren? | ☐ Vervanging conform bestaand
☐ Verandering
☒ Onderhoud met wijziging
☐ (Gedeeltelijk) slopen |

Welke werkzaamheden gaat u aan de kozijnen, ramen en deuren uitvoeren?

- ☐ Vervanging conform bestaand
- ☒ Verandering
- ☐ Onderhoud met wijziging
- ☐ (Gedeeltelijk) slopen

Welke werkzaamheden gaat u aan het casco en de constructie uitvoeren?

- ☒ Vervanging conform bestaand
- ☐ Verandering
- ☐ Onderhoud met wijziging
- ☐ (Gedeeltelijk) slopen

Bouwen

Monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen

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

De schuur heeft veel achterstallig onderhoud nodig en wordt gerestaureerd. Daarnaast wordt de schuur aan de binnenzijde voorzien van een isolerende schil (vloerisolatie, isolerende voorzetwanden en dakisolatie)

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- ☐ Ja
☒ Nee

2 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Hoofdgebouw

3 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	rood als bestaand
- Plint gebouw	baksteen	rood als bestaand
- Gevelbekleding	hout	zwart
- Borstweringen	nvt	nvt
- Voegwerk	kalkvoegmortel	als bestaand
Kozijnen	hout	wit
- Ramen	beton en staal	wit en zwart
- Deuren	hout	zwart
- Luiken	hout	zwart
Balkonhekken	nvt	nvt
Dakgoten en boeidelen	houten windveren	wit
Dakbedekking	oud Hollandse pannen	grijs en rood

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.

Het plan is om het gehele dak weer van blauw gesmoorde Oud-Hollandse dakpannen. Ontbrekende bestaande dakpannen aanvullen met gebruikte pannen van gelijke maat en uitstraling

4 Mondeling toelichten

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

- ☐ Ja
☒ Nee

Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten

Monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen 2

1 Monument slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen

- | | |
|---|--|
| Waar gaat het om? | ☒ Rijksmonument
☐ Provinciaal monument
☐ Gemeentelijk monument |
| Om welk soort rijksmonument gaat het? | ☒ (Gebouwd) monument
☐ Aangelegd monument
☐ Archeologisch monument |
| Wat is het monumentnummer? | 526381 |
| Wat is de naam van het monument? | schuur |
| Gaat u het monument geheel of gedeeltelijk slopen? | ☐ Geheel slopen
☐ Gedeeltelijk slopen
☒ Niet slopen |
| Is er sprake van een functiewijziging van het monument? | ☒ Ja
☐ Nee |
| Wat wordt de toekomstige functie van het monument? | wonen |

2 Ingreep aan het monument

- | | |
|--|---|
| Aan welke onderdelen van het monument gaat u werkzaamheden uitvoeren? | ☐ Daken en goten
☒ Kozijnen, ramen en deuren
☐ Gevels
☒ Casco en constructie
☐ Binnenwerk, interieurs
☐ Buitenwerk (bouwwerken)
☐ Orgel
☐ Bijzondere onderdelen (algemeen)
☐ Bijzondere onderdelen aan molens, gemalen en/of sluizen
☐ Dijken, dijklichamen
☐ Tuinen en parken
☐ Archeologisch monument
☐ Anders |
| Welke werkzaamheden gaat u aan de kozijnen, ramen en deuren uitvoeren? | ☐ Vervanging conform bestaand
☒ Verandering
☐ Onderhoud met wijziging
☐ (Gedeeltelijk) slopen |

Welke werkzaamheden gaat u
aan het casco en de constructie
uitvoeren?

- ☒ Vervanging conform bestaand
- ☐ Verandering
- ☐ Onderhoud met wijziging
- ☐ (Gedeeltelijk) slopen

Bouwen

Monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen 2

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

Om de schuur weer in goede bouwtechnische staat te brengen zullen houten delen die ingerot zijn vervangen en uitgevoerd als bestaand. Daarnaast zal de schuur aan de binnenzijde voorzien worden van een isolerende schil. In de westgevel wordt een nieuwe grotere gevelopening aangebracht, hier stond de de monumentencommissie in het vooroverleg positief tegenover.

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- ☐ Ja
☒ Nee

2 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Hoofdgebouw

3 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	rood als bestaand
- Plint gebouw	baksteen	rood als bestaand
- Gevelbekleding	hout	zwart
- Borstweringen	nvt	nvt
- Voegwerk	kalkvoegmortel	als bestaand
Kozijnen	hout	zwart
- Ramen	beton en staal	wit en zwart
- Deuren	hout	zwart
- Luiken	hout	zwart
Balkonhekken	nvt	nvt
Dakgoten en boeidelen	houten windveren	wit
Dakbedekking	oud Hollandse pannen	grijs

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.

In de nieuwe gevelopening aan de westzijde wordt een zwart houten kozijn met glas geplaatst

4 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.

De bestemming wonen is nog niet aanwezig op de schuur

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

opslag

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

grasland

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

zie ruimtelijke onderbouwing

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?

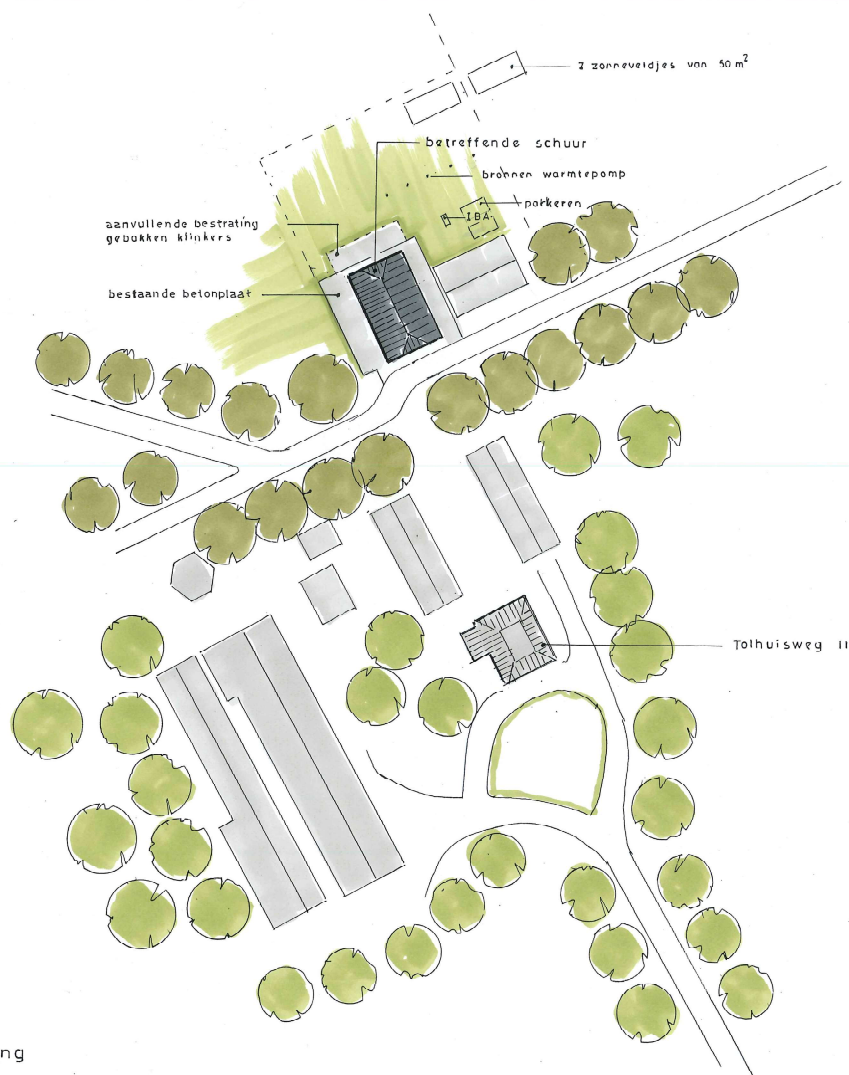
- ☐ Ja
- ☒ Nee

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
ontwerp_schuur_Tolhuisweg_11_Dalfsen_pdf	Aangepast ontwerp schuur Tolhuisweg 11 Dalfsen.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	03-11-2023	In behandeling
Constr_Advies_dd_19-07-2023_pdf	Constr Advies dd 19-07-2023.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	03-11-2023	In behandeling
str__Schetsen_A_t_m__C_dd_19-07-2023_pdf	Constr. Schetsen A t.m. C dd 19-07-2023.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	03-11-2023	In behandeling
atieberekening_Tolhuisweg_11_Dalfsen_pdf	Daglicht ventilatieberekening Tolhuisweg 11 Dalfsen.pdf	Gezondheid complexere bouwwerken	03-11-2023	In behandeling
ouwing_Tolhuisweg_1-1_Dalfsen_ontwerp_pdf	Ruimtelijke onderbouwing Tolhuisweg 11 Dalfsen ontwerp.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	03-11-2023	In behandeling
29_303958_23-05-03_-pdf_Varkensschuur_pdf	Inspectierapport OV3229_303958.-23-05--03.pdf Varkensschuur.pdf	Anders	03-11-2023	In behandeling
Foto_noordoostgevel_JPG	Foto noordoostgevel-.JPG	Anders	03-11-2023	In behandeling
Foto_oostgevel_bestaad_JPG	Foto oostgevel bestaad.JPG	Anders	03-11-2023	In behandeling
Foto_westgevel_JPG	Foto westgevel.JPG	Anders	03-11-2023	In behandeling
Foto_zuidgevel_JPG	Foto zuidgevel.JPG	Anders	03-11-2023	In behandeling
Foto_zuidoostgevel_JPG	Foto zuidoostgevel-.JPG	Anders	03-11-2023	In behandeling
Landchappelijke_inpassing_totaal_pdf	Landchappelijke inpassing totaal.pdf	Anders	03-11-2023	In behandeling

1 : 750



Situatieschets erfinrichting
Tolhuisweg 11 Dalfsen

BURO ANNO 1998
Restauratie & Ontwerp

