



Ruimtelijke onderbouwing 'Realisatie transformatiewoningen'

Vossersteeg 74, 7722 RL te Dalfsen

Project: realisatie 13 transformatiewoningen De Ruimte Dalfsen

Inhoud: ruimtelijke onderbouwing op aspecten beleid, waarden, milieu en omgeving

Opdrachtgever: De Ruimte Dalfsen BV

Status: versie 2.0 d.d. 03-09-2024

Inhoud

Ruimtelijke onderbouwing 'Realisatie transformatiewoningen'	1
Inhoud	2
Gegevens	3
1. Aanleiding en doel	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	4
2. Beschrijving huidige situatie	5
3. Voorgenomen ontwikkeling	6
4. Beleid en regelgeving	9
4.1 Rijksbeleid en Rijkregels	9
4.2 Provinciaal beleid en provinciale regels	10
4.3 Gemeentelijk beleid	16
5. Landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden	23
5.1 Ladder voor duurzame verstedelijking	23
5.2 Landschappelijke waarden	23
5.3 Ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit	24
5.4 Cultuurhistorie	24
5.5 Archeologie	26
6. Fysieke leefomgeving	27
6.1 Beschermen van de gezondheid	27
6.2 Milieuzonering	28
6.3 Geluid door activiteiten	28
6.4 Kwaliteit van de buitenlucht	30
6.5 Geur	31
6.6 Bodemkwaliteit	31
6.7 Wegen, verkeer en parkeren	32
6.8 Omgevingsveiligheid	33
6.9 Natuur	36
6.10 Water en watersystemen	40
6.11 Kabels en leidingen	44
7. Beperkingsgebieden	45
7.1 Beperkingsgebieden	45
8. Uitvoerbaarheid	46
8.1 Economische uitvoerbaarheid	46
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
9. Belangenafweging en conclusie	47
9.1 Is sprake van een goede ruimtelijke ordening	47
9.2 Conclusie	48

Gegevens

Initiatiefnemer:

Project: realisatie 13 transformatiewoningen De Ruimte Dalfsen

Datum versie: Hoofdstuk 1 t/m 9: 16-02-2024:

- Ruimtelijke onderbouwing gedeeld met de Gemeente Dalfsen

Hoofdstuk 1 t/m 9: 13-03-2024:

- Aanpassing conform opmerkingen gemeente d.d. 23-02-2024
- Aanpassing in WNB en berekeningen conform opmerkingen Omgevingsdienst d.d. 23-02-2024
- Toevoeging in bijlage: Bijlage 11 VVMER OBM

Hoofdstuk 1 t/m 9: 03-09-2024:

- Aanpassing conform opmerkingen gemeente d.d. 21-08-2024
- Verwerking akoestisch onderzoek hoofdstuk 6.3
- Aanpassing conclusie hoofdstuk 6.7

1. Aanleiding en doel

1.1 Aanleiding

Aan de Vossersteeg 74 te Dalfsen bevindt zich De Ruimte Dalfsen, een zorgboerderij, waar zorg verleend wordt aan kinderen, jeugdigen en (jong-)volwassenen. Naast het verlenen van weekendopvang aan kinderen is er een woongroep aanwezig voor jongeren in de leeftijdscategorie tot 18 jaar. Ook zijn er 5 woonegelegenheden aanwezig waar (jong-)volwassenen zelfstandig wonen en in zorg zijn (Beschermd Wonen).

Naast de zorgtak bevindt zich er een varkenshouderij. In 2016 is de tak met fokzeugen gestopt en zijn de diverse gebouwen (gebouw B, C & D) vergund en verbouwd voor de zorgfunctie op het perceel.

Gebouw E & H (zie *bijlage 1: 'Huidige situatie'*) dienen als de huidige varkensstallen en hebben dan ook een agrarische functie. In Gebouw E is de Ruimte Dalfsen onlangs begonnen met een eigen varkenshouderijconcept: 'Beter Binnen'. Onder dit concept wordt op kleinschalige schaal weer zeugen gehouden met meer welzijn voor het dier.

Naar aanleiding van leegstand van gebouw H door te weinig toekomstperspectief in de varkenssector, is de Ruimte Dalfsen voornemens om een andere invulling te creëren voor deze bebouwing. Namelijk het realiseren van 13 (12+1) transformatiewoningen. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de concrete invulling en uitwerking van het plan, dat dient als onderligger voor de omgevingsvergunning.

Zie voor verdere toelichting hoofdstuk 3.

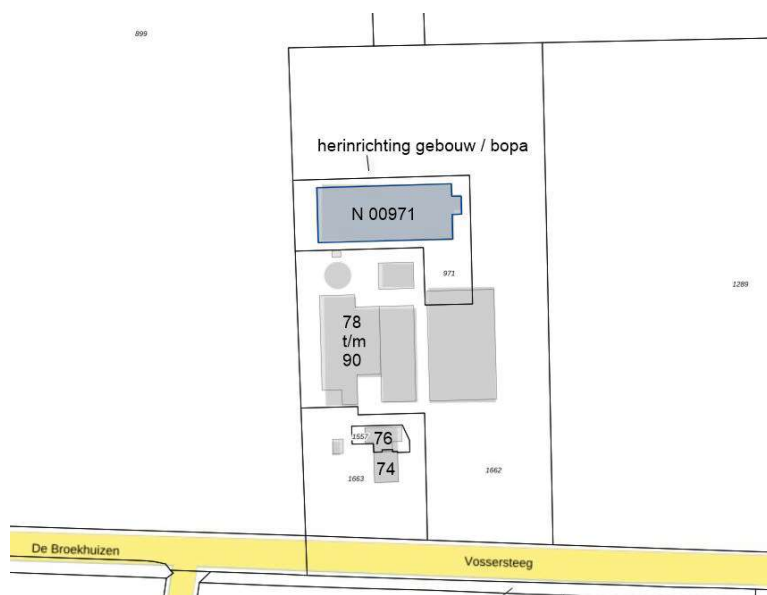
1.2 Plangebied

De opgave / ontwikkeling voor bovengenoemd project bevindt zich op het volgende perceel:

- Kadastrale aanduiding: DSN01-N-971
- Perceelnummer: N 00971
- Perceeloppervlakte: 2547 m²
- Pand Identificatienummer: 0148100000000155
- Adres: Vossersteeg 74
- Postcode en plaats: 7722 RL te Dalfsen
- Ligging: Buitengebied gemeente Dalfsen

Perceel 971 is aangrenzend aan perceel 1662 (terrein van de Ruimte Dalfsen) en perceel 899 (weiland).

Ter plaatse van de naastgelegen percelen bevinden zich enkele woningen en diverse zorgappartementen. Op ca. 150 meter vanaf het betreffende perceel bevinden zich de eerste woningen van derden.



Figuur 1: Situatie (Bron: Bagviewer)

2. Beschrijving huidige situatie

Het perceel Vossersteeg 74 met agrarische bestemming huisvest meerdere functies. Naast een zorgboerderij bestaande uit meerdere gebouwen en woongelegenheden, bevindt zich ook een actieve varkenshouderij. Dit alles vindt plaats onder de naam De Ruimte Dalfsen. Zij identificeert zich onder de naam 'Zorgboerderij de Ruimte' en Varkensbedrijf De Ruimte'.

De zorgboerderij bestaat uit een groepswoning waar 5 jongeren wonen, en 5 appartementen waar zorg wordt verleend onder de noemer Beschermd Wonen. Naast deze woongelegenheden wordt er vanuit de algemene ontvangstruimtes, diverse recreatieruimtes en het grote erf opvang verleend aan kinderen en jeugdigen. Door zowel letterlijk als figuurlijk de ruimte te bieden in zowel activiteiten, begeleiding maar ook de gebouwen en inrichting, biedt de Ruimte een veilige plek voor zorgdeelnemers.

De zorgboerderij is in de loop van de jaren steeds verder uitgegroeid. Met name de uitbreiding in 2016 heeft de zorgtak van De Ruimte Dalfsen doen laten groeien. Voor de blijvende agrarische activiteiten en hiermee verband houdend permanent toezicht op de dieren en aanwezige zorgbehoevenden zijn twee bedrijfswoningen op het terrein aanwezig.

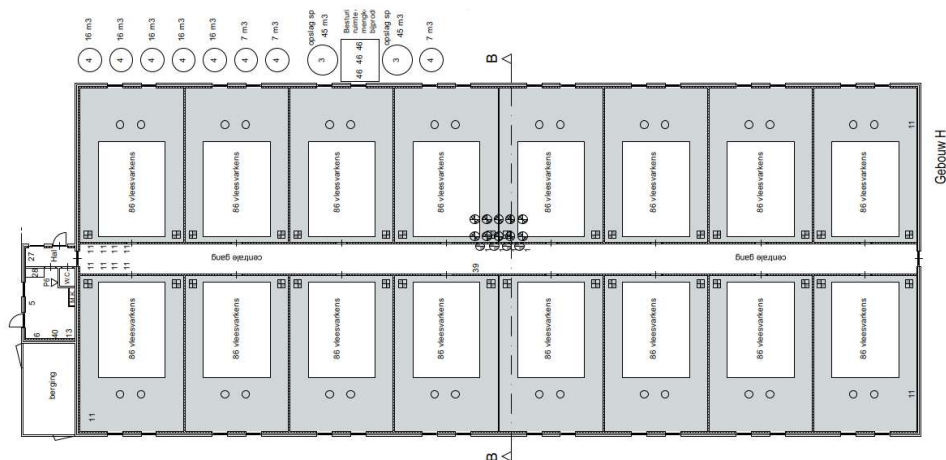
Naast de zorgtak bevindt zich de agrarische tak. Een varkenshouderij die plaats heeft voor 2200 varkens.

Gebouw E dient als varkensstal voor een nieuw concept, 'Beter Binnen'. Met het houden van 32 zeugen heeft de Ruimte Dalfsen weer een eigen aanfok van biggen. Samen met deelnemers van de zorgboerderij worden de diverse stalwerkzaamheden uitgevoerd. De connectie tussen mens en dier is hiermee groter geworden. Zo komt de term zorgboerderij ook tot zijn recht. Juist de agrarische kant van het bedrijf met de ruimte die de boerderij biedt, is een toevoeging op de verleende zorg in vergelijking met dat van een zorginstelling. De varkens in het 'Beter Binnen' concept worden gehouden op stro, met meer ruimte voor het dier. Het vlees van deze varkens gaat deels onder een eigen vleesconcept weg.

Door een toegankelijke manier van bouwen en een rustige opzet van de hokken, is het mogelijk geworden voor cliënten van de zorg om weer mee te kunnen helpen bij het voeren, uitmesten en big knuffelen. Ook worden er in vakantieperiodes excursies gegeven voor mensen uit de regio of toeristen, zij zijn dan welkom in de stal.

Echter, wegens de stijgende vaste kosten in de varkenshouderij met gebied op aankoop, voer, etc. en de aankomende en reeds-geldende regelgeving m.b.t. milieu, tegenover de opbrengsten die voortkomen vanuit de varkenshouderij, zag de Ruimte Dalfsen weinig tot geen toekomstperspectief in het huidige model. In 2022 heeft De Ruimte Dalfsen dan ook de keuze gemaakt om te stoppen met het grootschalig grootbrengen van varkens voor de productie van vlees. Gebouw H, in name genoemd de vleesvarkensstal, is hiermee leeg komen te staan. Het 'Beter Binnen' concept blijft wel bestaan.

Met de situatie van een leegstaande stal is de Ruimte Dalfsen samen met de gemeente opzoek geweest naar een andere functie voor gebouw H. De voorgenomen ontwikkeling vindt u op de volgende pagina.



Figuur 2: Bestaande situatie gebouw H (Bron: Bouwtekatuur)

3. Voorgenomen ontwikkeling

Samen met de gemeente Dalfsen is er gekeken naar een passende oplossing voor de leegstaande bebouwing die past in het plaatje, de mogelijkheden op locatie, maar ook de opgave voor het realiseren van woningen die de gemeente heeft. In nauwe betrokkenheid zijn er diverse opties onderzocht en gekeken waar de wensen liggen van zowel de gemeente als de initiatiefnemer.

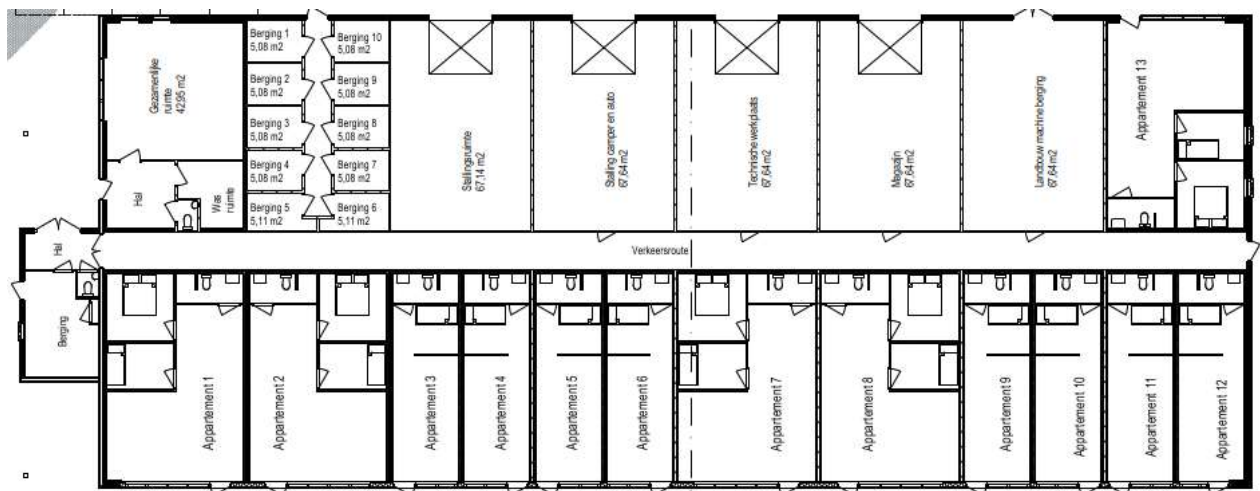
De voorgenomen ontwikkeling is om 13 (12+1) transformatiewoningen te realiseren in de bestaande stal. Met een besluit voor tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan (20 jaar) wordt het mogelijk gemaakt om op deze locatie woningen te realiseren. De stal is voorzien van een draagconstructie middels draagmuren. Deze muren zijn van kalkzandsteen en daarmee voldoende brandwerend. Door de draagmuren zijn er in de stal 16 afdelingen aanwezig, gescheiden door een centrale gang in het midden.

Elke afdeling zal fungeren als 'doos', deze wordt vanaf beneden tot boven bekleed waardoor elke afdeling zijn eigen brandwerende compartiment is. Door het toepassen van lichte scheidingswanden en door slim om te gaan met de constructie van een balklaag, is het mogelijk om op een betaalbare en eenvoudige manier een woning te realiseren. Door de 'inrichting' van wanden flexibel te houden, biedt dit ook mogelijkheden voor de toekomst om na de tijdelijke afwijking een andere functie aan het gebouw toe te kunnen wijzen.

Gebouw H bestaat uit 2 helften, de noordzijde (onder) en de zuidzijde (boven). Gescheiden door een centrale gang. De woningen zullen gerealiseerd worden aan de noordzijde van het gebouw. Deze zijde is afgescheiden van de rest van het erf, en biedt de bewoners een vrij uitzicht over de weilanden, richting de oude Hessenweg.

Aan het rompgedebouwen verandert er qua uitstraling weinig; de bestaande luchtwasser zou verdwijnen en het huidige asbest dak (bijlage 2) wordt vervangen voor een geïsoleerd dak van sandwichpanelen. Ook zal er een geheel nieuwe dragende geïsoleerde betonvloer worden gerealiseerd om de bestaande mestkelder af te dichten en een juiste fundatie te maken voor de wanden.

De betonvloer zal worden geïsoleerd met de vrijkomende isolatie van het huidige dakbeschot. Zo kan er op een circulaire manier worden omgegaan met vrijkomend bouw materiaal. Ook worden op deze manier de kosten voor het bouwen, maar ook voor het verwarmen van de woning, zo laag mogelijk gehouden. Op deze manier wordt er bijgedragen aan een goed leefklimaat.



Figuur 3: Nieuwe situatie gebouw H (Bron: Bouwtekstuur)

De woningen zijn gericht op spoedzoekers, deze doelgroep bestaat uit de volgende categorieën:

- 4 woningen voor uitstromers vanuit Beschermd Wonen en instromers in Beschermd Thuis, de mensen uit deze doelgroep wonen zelfstandig en zijn zelfredzaam
- 4 woningen voor statushouders of Oekraïense ontheemden
- 4 woningen voor hulpdragers; d.w.z. starters, studenten of gescheiden mensen die 'een goede buur' willen zijn voor een 2-tal medebewoners

Uitdrukkelijk wordt opgemerkt dat zorgvragers niet in zorg komen bij zorgboerderij De Ruimte BV, tenzij daar van 2 zijden een uitdrukkelijke wens ligt. Wonen en zorg is in principe strikt gescheiden.

Door woningen te realiseren voor deze doelgroep wordt er voorzien in woningen aan de kant waar de meeste woningnood heerst, de onderkant van de huizenmarkt.

De woningen zullen dan ook onder de huursubsidiiegrens blijven en zijn gericht op de sociale huur.

4 van de 12 woningen (33%) zullen beschikbaar zijn voor statushouders en Oekraïense ontheemden. Deze verhouding komt weg vanuit de opgave die nauw is besproken met de beleidsmedewerker van het sociaal domein vanuit de Gemeente Dalfsen. Ook wordt er vanuit het Rijk een stimuleringsregeling geboden voor dit project die als eis stelt dat 30% van de woningen gebouwd moet worden voor statushouders en Oekraïense ontheemden.

De Ruimte Dalfsen zal één woning, gelegen aan de zuidzijde, voor zichzelf bouwen als woning die gebruikt kan worden voor nood-/ crisisopvang. Deze woning zal niet regulier verhuurd gaan worden en zal bijvoorbeeld gebruikt kunnen worden als tijdelijke verblijfplek voor een cliënt die om wat voor reden dan ook niet meer in het reeds bestaande Groepswonen past. Door op de zorgboerderij een noodplek te realiseren kan er sneller worden geacteerd, met het oog op een verblijfplaats, tijdens crisissen in de zorg. Deze 13^e woning wordt dus niet meegeteld in het community-plan van de genoemde 12 woningen maar wordt uiteraard wel meegenomen in de vergunningsaanvraag. Vandaar dat we regelmatig spreken over 12+1 woningen.

De 12 bewoners van de woningen zullen samen een community vormen, dat betekent dat ze er voor elkaar zijn en naar elkaar omkijken. Door goed te letten op de selectie van huurders, is het in dit concept mogelijk om hulpvragers uit de verschillende doelgroepen, net dat extra beetje ondersteuning te bieden in de vorm van hulpdragers. Door hier een gezonde mix hierin te houden wordt er een groepsgevoel gecreëerd.

In de zuidelijke helft van de stal, aan de inrit-zijde, wordt een gezamenlijke ruimte gerealiseerd waardoor er een mogelijkheid ontstaat voor samenkomen, ontspanning en overleggen. Deze ruimte dient vooral om het community-denken te bevorderen.

Er zal een strakke procedure worden gevolgd met betrekking tot de selectie van bewoners. De woningen zijn gericht voor mensen uit de buurt/regio. De bewoners van de transformatiewoningen zullen in een soort community leven, voor elkaar en met elkaar. Ter grondslag hiervan komt een sociaal contract te liggen waar de verschillende huisregels, maar ook afspraken m.b.t. omgang, worden vastgelegd.

De Ruimte Dalfsen zal de woningen in eigen beheer exploiteren, ook de selectieprocedure wordt intern bij de Ruimte Dalfsen opgepakt en begeleidt. Samen met de gemeente Dalfsen zal er gekeken worden naar eventuele crisisopvang plekken, de invulling hiervan zal door de gemeente zelf worden opgepakt.

Er zullen 4 meerpersoonswoningen gerealiseerd worden. Dit betreft een woning van ca. 65 m² en omvat één gehele afdeling. Ook zullen er 4 afdelingen worden opgedeeld in tweeën, hierdoor ontstaat er de mogelijkheid om 8 eenpersoonswoningen van ca. 32 m² te maken. De eenpersoonshuishoudens zullen bestaan uit een woonkamer/keuken, één slaapkamer en een sanitaire ruimte. De meerpersoonshuishouden bestaan i.p.v. één, uit twee slaapkamers en hebben een grotere woonkamer/keuken.

Wegens de beperkte ruimte die er is in de woningen wordt er een gemeenschappelijke ruimte gerealiseerd waar bewoners kunnen wassen en drogen. Hierdoor is er in de woning geen plek en aansluiting nodig voor deze voorzieningen. Ook kan er hierdoor met de bestaande netaansluiting worden gewerkt. De bestaande netaansluiting is groot genoeg om alle woningen op aan te kunnen sluiten.

Wel dient er in deze situatie nog gekookt te worden op gas. Dit doordat het stroomnet niet geschikt is om alle piekbelasting op het gebied van koken op te kunnen vangen.

De woningen zijn geïsoleerd en zijn qua elektriciteit aangesloten op het net van de Ruimte. Op bedrijfsniveau zal de Ruimte Dalfsen volledig zelfvoorzienend zijn op het gebied van energie. Door de reeds gelegde zonnepanelen en de 2 geplaatste windmolens, wekt de Ruimte Dalfsen voldoende energie op om de stallen, zorggebouwen en alle 13 transformatiewoningen te voorzien van groene energie.

De riolering van de woningen zal worden aangesloten op de bestaande mestkelders die onder de vloer van de stal zitten. In de toekomst is De Ruimte Dalfsen voornemens om een helofytenfilter te realiseren. Dit filter maakt het mogelijk om het vrijkomende huishoudelijke afvalwater tot zover te filteren dat dit geloosd kan worden. De realisatie van dit helofytenfilter is geen onderdeel van de vergunningsaanvraag.

Er zal in de zuidzijde van gebouw H ruimte worden gemaakt voor 8 opslagruimten. Deze ruimten kunnen apart naast de woning worden gehuurd door de bewoners. Een fietsenstalling zal ter plaatse van de parkeerplaats komen, bewoners hoeven dus niet de fiets in hun eigen berging te plaatsen.

Door het gebruik van de bestaande mogelijkheden zoals toegang, parkeren en riolering, is het voor de Ruimte Dalfsen mogelijk om de realisatie van de woningen op een financieel laag niveau te houden. Ook is er hierdoor niet meer verstening van het buitengebied aanwezig en zal de uitstraling van het geheel alleen maar groener worden. Er is een strikte, fysiek scheiding tussen het terrein van de transformatiewoningen en het terrein van de zorgboerderij.

Aangezien er geen mogelijkheid is om binnen de bestaande bestemming en visie van het buitengebied permanente woningen te realiseren, is dit een project dat wordt gerealiseerd met een tijdelijke afwijking op de onderliggende agrarische bestemming. De insteek van het project is gericht op de realisatie van 13 transformatiewoningen, bestaande uit:

- Via een omgevingsvergunning uitgebreide procedure (projectafwijkingsbesluit) wordt het project vergund.

Na de vergunde periode van 20 jaar blijft de stal staan met gecompartmenteerde afdelingen. De woningen worden op dusdanige wijze gebouwd dat deze na de 20 jaar kunnen worden ontmanteld. Na de ontmanteling blijven er 13 casco ruimten over. Tegen die tijd kan er opnieuw gekeken worden naar de (nieuwe) invulling van de stal/afdelingen. Met een minimale arbeidsslag zijn de dan zijnde woningen eenvoudig om te bouwen naar bijvoorbeeld kantoorruimten, opslagruimten, B&B, boerderijkamers, werkplaatsen, ateliers, etc..

In onderstaande impressie is een gedeelte van het erfinrichtingplan opgenomen.



8

4. Beleid en regelgeving

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor de activiteit en/of functie toegelicht en wordt de activiteit en/of functie hieraan getoetst.

4.1 Rijksbeleid en Rijkregels

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Met de Nationale omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem de fysieke leefomgeving. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn als:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is een ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

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

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. duurzaam economisch groeipotentieel
3. sterke en gezonde steden en regio's
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

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

In de NOVI zijn NOVEX-gebieden aangewezen.

De NOVEX-gebieden

Een NOVEX-gebied is een instrument waarbij Rijk en regio meerdere jaren verbonden zijn aan de gezamenlijke uitwerking van de verschillende opgaven in het ruimtelijke domein. Gemeente Dalfsen is onderdeel van NOVEX-gebied Regio Zwolle. Dit gebied, de delta van de IJssel en de Vecht, met natte en droge, hoge en lage gebieden, wordt ook wel 'Nederland in het klein' genoemd. In de periode tot 2040 moeten er in deze regio minimaal 50.000 woningen worden gerealiseerd. Het klimaat-adaptief accommoderen van deze stedelijke en economische groei van de regio in een dynamische en kwetsbare delta, mét behoud en ontwikkeling van de kwaliteit van de leefomgeving en bereikbaarheid, is een belangrijke integrale opgave voor de regio en vraagt om keuzes in een lange termijnstrategie.

Centraal staat het accommoderen van de ontwikkelopgave (woningen en bedrijvigheid), waarbij groen meegroeit, het behoud van de huidige ruimtelijke kwaliteit op basis van een klimaat adaptieve verstedelijkingsstrategie. Een klimaat adaptieve verstedelijking vraagt op alle schaalniveaus, van straat en sloot tot de hele regio; dat we de opgave niet vergroten; en dat we conform nationaal beleid water en bodem leidend laten zijn. Dat geldt niet alleen voor de nieuwe ontwikkelingen, maar ook voor de bestaande. We hebben als regio de ambitie om met de ontwikkelopgave de klimaatopgave vooruit te helpen.

4.1.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de verschillende opgaven die gesteld zijn door het Rijk en regio aan het NOVEX-gebied Regio Zwolle. Met het realiseren van 13 transformatiewoningen draagt dit plan bij aan de opgave om tot en met 2024 50.000 woningen te realiseren. Door het behoud van de huidige uitstraling en het mee laten groeien van groen op het erf bevordert dit plan de accommodatie van de ontwikkelopgave.

Bovendien vindt er geen enkele verdere verstening plaats doordat het hele plan kan worden gerealiseerd binnen de huidige bebouwing en bestrating. Door in een volgende fase het huishoudelijk afvalwater te reinigen door middel van een helofytenfilter ontstaat loosbaar restwater dat kan worden opgeslagen in de winter en in de zomer kan worden gebruikt als beregeningswater.

Door energiezuinige woningen te plaatsen die worden voorzien van eigen opgewekte groene energie doormiddel van 2 reeds gerealiseerde windmolens en zonnepanelen, dragen deze woningen ook bij aan een duurzame klimaatopgave. Ook de combinatie van functies staat in dit plan hoog, door landbouw, zorg en wonen te combineren ontstaat er een divers maar natuurlijk gebalanceerde verhouding.

4.2 Provinciaal beleid en provinciale regels

4.2.1 Omgevingsvisie en -verordening

Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken kleur' en de

Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Het bevat de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO) welke er van uit gaat dat er ruimte is voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe functies in het buitengebied, uitsluitend indien hier sociaal economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn en er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

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.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om de opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities van de provincie waar te maken bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie verschillende niveaus. Aan de hand van deze drie niveaus kan worden bepaald of er een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de Omgevingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. De volgende niveaus komen aan de orde.

1. Generieke beleidskeuzes;
2. Ontwikkelingsperspectieven;
3. Gebiedskenmerken.

1. 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'.

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

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende belangen.

Integraliteit

Het Besluit ruimtelijke ordening eist een integrale afweging van alle betrokken belangen bij de vaststelling van ruimtelijke plannen. Deze afweging moet inzichtelijk gemaakt worden in de toelichting op bestemmingsplannen. In deze afweging zullen ook de aspecten die samen de duurzaamheid van een ontwikkeling bepalen aan de orde moeten komen. In de verordening is de eis van integraliteit (een transparante en evenwichtige afweging tussen ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities) daarom niet meer als zodanig opgenomen omdat dit een dubbeling met wettelijke eisen zou opleveren.

Toekomstbestendigheid

Volgens de Omgevingsvisie Overijssel (paragraaf 7.1.2) moeten oplossingen die gekozen worden voor maatschappelijke opgaven toekomstbestendig zijn. Dit betekent dat initiatieven moeten bijdragen aan een duurzame benadering van ontwikkelingen die voorzien in de behoefte van de huidige generatie, maar die opties openhoudt om ook te voorzien in behoeften van toekomstige generaties. Het gaat dan om een evenwichtige benadering van het welzijn van mensen, economische welvaart en het beheer van natuurlijke voorraden. De nieuwe ontwikkelingen moeten ook op lange termijn toegevoegde waarde hebben. In de Omgevingsverordening (artikel 2.1.4) komt de eis van toekomstbestendigheid terug als een motiveringseis. Deze motiveringseis houdt in dat bij bestemmingsplannen waarin provinciale belangen in het geding zijn, aannemelijk gemaakt moet worden dat wordt voldaan aan de eis van toekomstbestendigheid.

Concentratie

In het kader van het sturen op ruimtelijke kwaliteit wordt in artikel 2.1.2 in de verordening het principe van concentratie van stedelijke bebouwing vastgelegd.

Dit houdt in dat stedelijke opgaven zoveel mogelijk geconcentreerd moeten worden in stedelijke netwerken. Daar mag gebouwd worden voor de bovenregionale behoefte.

Voor de overige kernen geldt dat alleen voor de lokale behoefte en bijzondere doelgroepen gebouwd mag worden. Deze kernen mogen ruimte bieden aan lokaal gewortelde bedrijvigheid. Onder lokaal gewortelde bedrijvigheid wordt in dit verband verstaan: bedrijven die hun oorsprong óf verzorgingsgebied hebben of vinden in de gemeente of kern waar ze gevestigd zijn of zich vestigen en toegevoegde waarde bieden aan de sociaal-economische structuur/voorzieningen.

Voor de stedelijke netwerken en de streekcentra wordt de eis van lokaal geworteld zijn niet gesteld. De streekcentra Hardenberg en Steenwijk vormen in zoverre een uitzondering, dat die gelet op hun streekfunctie ruimte krijgen voor extra mogelijkheden voor woningbouw, voorzieningen en werkgelegenheid, voor zover dit past binnen de regionale programmering.

De verordening maakt verder nog een uitzondering op het principe dat alleen voor lokale behoefte gebouwd mag worden met het oog op situaties waarin samenwerkende gemeenten afspraken gemaakt hebben waarbij een gemeente in (een deel van) de behoefte van een buurgemeente voorziet. Voorwaarde daarbij is wel dat de afspraak past binnen de regionale programmering zoals bedoeld in titel 2.2 en titel 2.3.

(Boven)regionale afstemming

In de Omgevingsvisie is duidelijk gemaakt waarom (boven)regionale afstemming nodig is als het gaat om de programmering van woningbouw, werklocaties en stedelijke voorzieningen. De verantwoordelijkheid daarvoor wordt gelegd bij de gemeenten die samen een regionale markt van vraag en aanbod omvatten. De provincie ziet het als haar taak om te zorgen dat het proces van regionale afstemming zodanig vorm krijgt dat daardoor vraag en aanbod in balans is of wordt gebracht. De verplichting tot (boven)regionaal afstemmen van het aanbod voor wonen, werken en voorzieningen is geregeld in enkele specifieke bepalingen in de Omgevingsverordening (artikel 2.2 wonen, 2.3 werklocaties en artikel 2.4 detailhandel).

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Om met name het onderscheid tussen de bebouwde stads- en dorpsomgeving en de onbebouwde Groene Omgeving scherp te houden, wordt sterker gestuurd op het principe 'inbreiding gaat voor uitbreiding'. Door middel van de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 2.1.3) wordt de verplichting opgelegd om voor stedelijke functies eerst de mogelijkheden te benutten binnen gebieden die al een stedelijke functie hebben, voordat een claim mag worden gelegd op gebieden die nu nog een groene functie hebben. Voor de Groene Omgeving geldt een variant op de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik die erop gericht is

om eerst zoveel mogelijk bestaande erven en bebouwing te gebruiken voordat meegewerkt mag worden aan nieuw ruimtebeslag op de Groene Omgeving.

Met de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik geeft Overijssel een nadere invulling van de Ladder voor duurzame verstedelijking zoals door het Rijk is opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening. De tweede trede van de Ladder voor duurzame verstedelijking houdt in dat gemotiveerd moet worden of voor een stedelijke ontwikkeling die voorziet in een actuele regionale behoefte al dan niet ruimte gevonden kan worden binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Waar het Rijk in de Ladder voor duurzame verstedelijking de vereiste onderbouwing beperkt tot stedelijke functies die voorzien in een actuele regionale behoefte, dient op grond van de principes voor zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik voor elk claim die gelegd wordt op de Groene Omgeving nagegaan te worden of daarvoor niet het bestaand bebouwd gebied c.q. bestaande erven en bebouwing in de Groene Omgeving benut kan worden.

Conclusie:

De realisatie van transformatiewoningen op de locatie aan de Vossersteeg valt binnen de gestelde generieke beleidskeuzes. Het project sluit zowel op de sociale, economische en ecologische aspecten aan. Door de woningen te exploiteren in de sociale huur sector, worden er woningen gecreëerd voor aan de onderkant van de woningmarkt. Juist daar waar de opgave bij de Gemeente Dalfsen, maar ook bij het Rijk, het grootst is, wordt op deze manier bijgedragen. Door het waarborgen en aanbrengen van meer groen op het erf en in de gemeenschappelijke tuin, is er ook vanuit ecologisch een goede afweging gemaakt.

Qua toekomstbestendigheid is dit project minder van toepassing, dit doordat het tijdelijke woningen betreffen voor 20 jaar. Over 20 jaar zal de woonfunctie op het gebouw en de gerealiseerde inrichting vervallen. Gebouw H zou hiermee weer beschikbaar komen voor agrarische invulling of anders, binnen de dan geldende regelgeving.

Met betrekking tot de concentratie wordt ook voldaan aan de beleidskeuzes. Het project vanuit De Ruimte Dalfsen voorziet namelijk voorzieningen voor de lokale behoefte en bijzondere doelgroepen zoals zorgbehoevenden en statushouders / Oekraïense ontheemden. Vanuit het reeds bestaande lokaal gewortelde bedrijf wordt dan ook toegevoegde waarde geboden aan de sociaal-economische structuur.

Er is geen regionale afstemming nodig aangezien dit een kleinschalig woningbouwproject betreft.

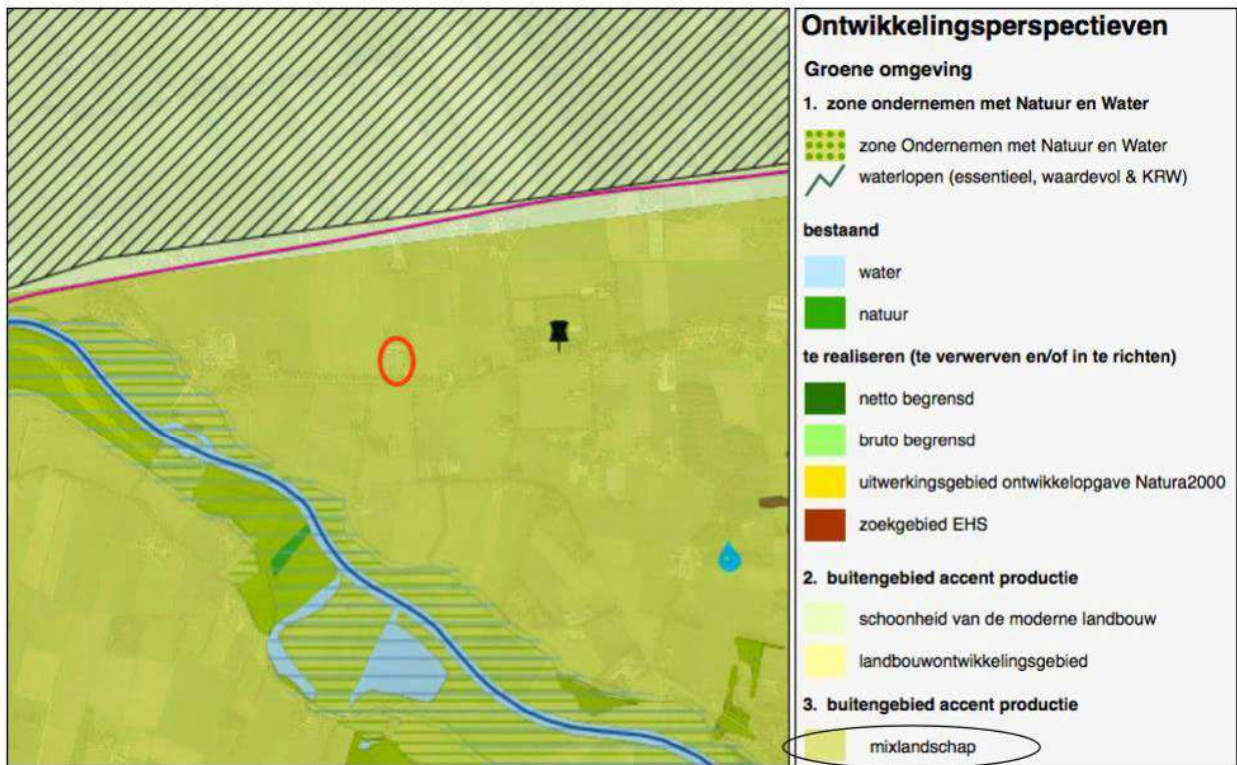
Door op het bestaande erf en binnen de bestaande bebouwing woningen te realiseren, wordt er zuinig en zorgvuldig omgegaan met het ruimtegebruik en voldaan aan het principe 'inbreiding gaat voor uitbreiding'. Sterker nog, er vindt geen enkele verdere verstening plaats doordat het hele plan kan worden gerealiseerd binnen de huidige bebouwing en bestrating.

Het bestaand bebouwd gebied in de Groene Omgeving wordt hiermee benut. De mogelijkheid voor het verwezenlijken van de volledige opgave van de realisatie van woningen in de gemeente Dalfsen, kan niet worden behaald met de ruimte en gebieden die nu met de functie stedelijk zijn gekenmerkt.

2. Ontwikkelingsperspectieven

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

Het perceel Vossersteeg 74 te Dalfsen ligt in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief "Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte – mixlandschap" geldt.



Figuur 5: Uitsnede ontwikkelperspectievenkaart (Bron: provincie Overijssel)

In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Het betreffen gebieden voor gespecialiseerde landbouw en mengvormen van landbouw met andere functies (recreatie-zorg, natuur, water) en bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus die de karakteristieke gevarieerde opbouw van de cultuurlandschappen in deze gebieden versterken.

De ontwikkeling aan de Vossersteeg 74 te Dalfsen past binnen het ontwikkelingsperspectief in die zin dat in dergelijke gebieden ruimte wordt geboden aan verbreding van agrarische bedrijven. Het gaat hierbij om mengvormen van landbouw met andere functies zoals zorg en wonen. Met de ontwikkeling wordt ruimte geboden aan een ontwikkeling die de sociale en economische kwaliteit van het landelijk gebied vergroot, zodat de resterende economische waarde van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing kan worden benut voor nieuwe activiteiten. De ontwikkeling wordt op een zorgvuldige wijze ingepast in het landschap.

Ook past dit initiatief in het huidige beleid (te behalen stikstof-emissie doelen) en/of maatschappelijke wensdenken van minder intensieve veehouderij, en een verdergaande verbreding van bedrijfstakken op bestaande veehouderijen.

3. Gebiedskenmerken

In het provinciale beleid zijn voor alle gebieden gebiedskenmerken aangegeven. Het beleid voor deze gebiedskenmerken is vastgelegd in artikel 2.1.5 van de provinciale verordening. Hierin is bepaald dat inzichtelijk moet worden gemaakt dat voldaan wordt aan dit beleid. Wanneer in het beleid normerende en/of richtinggevende uitspraken worden gedaan, voorziet het ruimtelijke plan (voor zover deze uitspraken zich daarvoor lenen) in een regeling volgens deze normerende en/of richtinggevende uitspraken. De gebiedskenmerken zijn opgenomen in verschillende lagen; de natuurlijke laag, de agrarische cultuur laag, de stedelijke laag en de lust- en leisurelaag. Op basis van deze kenmerken is er ingezoomd op het plangebied en gekeken welke specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven (normerend en richtinggevend) voor ruimtelijke ontwikkelingen van toepassing zijn.

Op het projectgebied zijn twee lagen van toepassing; de natuurlijke laag en de laag van het agrarisch cultuurgebied. De stedelijke laag en de lust- en leisurelaag zijn niet van toepassing en worden derhalve buiten beschouwing gelaten. Hieronder worden de ontwikkelingen nader toegespitst op deze lagen.

Natuurlijke laag

Op de volgende figuur is aangegeven dat het projectgebied valt onder de natuurlijke laag "Dekzandvlakte en ruggen".



Figuur 6: Uitsnede kaart "natuurlijke laag" (Bron: provincie Overijssel)

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 is 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, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Op deze locatie zijn de kenmerken van het oorspronkelijk landschap nauwelijks meer waarneembaar. Dit komt doordat het gebied in cultuur is gebracht ten behoeve van de landbouw. In de volgende sub paragraaf wordt nader ingegaan op het agrarisch cultuurlandschap. Voor een nadere toelichting op de landschappelijke investeringen wordt verwezen naar de planbeschrijving in combinatie met het inrichtingsplan (opgenomen in bijlage 3). Hier wordt geconcludeerd dat de 'Natuurlijke laag' geen belemmeringen vormt voor de beoogde ontwikkeling.

Agrarisch cultuurlandschap

Op de volgende figuur is aangegeven dat het projectgebied valt onder de laag van het agrarisch cultuurlandschap "Oude hoevenlandschap".



Figuur 7: Uitsnede kaart "laag van het agrarisch cultuurlandschap" (Bron: provincie Overijssel)

Oude hoevenlandschap

Het Oude Hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrastrijk met veel variatie op de korte afstand. Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

Als gevolg van de ontwikkeling krijgt de bestaande bedrijfsbebouwing een nieuwe passende vervolgfunctie. Er wordt geen bebouwing gesloopt of nieuw gebouwd. Een en ander wordt op een landschappelijk verantwoorde wijze ingepast in het landschap en draagt daarmee bij aan het versterken van het landschap. De kenmerken van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' worden door de ontwikkeling niet belemmerd.

De Stedelijke laag en Lust- en leisurelaag

Deze lagen zijn niet van toepassing op dit projectgebied.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor de onderwerpen waarvoor de provincie hecht aan de juridische borging van de doorwerking van het Omgevingsvisiebeleid.

4.2.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de Omgevingsverordening Overijssel. De betreffende projectlocatie en het omschreven plan valt binnen de kaders van de gestelde beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken vanuit de Omgevingsverordening.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Dalfsen

De gemeente Dalfsen heeft een Omgevingsvisie opgesteld. Het doel van de Omgevingsvisie is een toekomstbeeld richting 2040 te schetsen. De gemaakte keuzes zijn op hoofdlijnen en soms abstract. In de Omgevingsvisie worden vier ambities beschreven:

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

Daarnaast zijn er vier deelgebieden onderscheiden. Elk deelgebied heeft een gebiedsagenda, met een koers en gebied specifieke keuzes. Het plangebied ligt in 'Variatie rond de Vecht (Dalfsen e.o.)':

Karakter

Gebied 2 ligt tussen de N340 en de Vecht en valt uiteen in drie sub gebieden. In de eerste plaats is er het essenlandschap dat de overgang vormt tussen het Vechtdal naar het open agrarische landschap ten noorden van de N340. In de tweede plaats vallen Vecht en uiterwaarden in dit deelgebied. Een gebied dat zich kenmerkt door natuur, water, cultuurhistorie en recreatie. Binnen de landschappen van de beide sub gebieden bevinding zich daarnaast ook agrarisch ondernemers.

Tot slot valt de kern Dalfsen in dit deelgebied. De kern Dalfsen telt circa 9.000 inwoners en kan globaal worden onderverdeeld in een gebied met aaneengesloten woonbebouwing, een centrumgebied, een bedrijventerrein en een sport- en verblijfsrecreatiegebied. Dalfsen heeft zich ontwikkeld op de kruising van de Overijsselse Vecht en een noord-zuid-route (nu: Heinoeseweg, Poppenallee, Prinsenstraat, Wilhelminastraat). Vanwege de ligging aan de Vecht ontwikkelde Dalfsen zich in hoofdzaak naar het noorden (tussen de Koesteeg en de Leemculeweg). Oorspronkelijk als een 'barrière', vormt de Vecht nu een zeer waardevol landschappelijke en cultuurhistorische zone waaraan het dorp grotendeels zijn identiteit en bekendheid ontleent. Dalfsen telt diverse horecavoorzieningen, een evenemententerrein en een weekmarkt. De noord-zuidroute vanaf de Koesteeg, naar de Rondweg en eindigend in de Vechtdijk bij de Blauwe Bogen Brug is een belangrijke verkeersader in het dorp Dalfsen. Door de drukte op de route kan deze als belemmering worden ervaren door inwoners, waaronder schoolgaande kinderen, die bijvoorbeeld met de fiets van de oostkant naar de westkant van Dalfsen willen gaan. Dit geldt ook voor veel aanwonenden.

Koers voor dit deelgebied

Het essenlandschap vormt een landschappelijk waardevol overgangsgebied. In dit deel van gebied 2 kiezen we dan ook voor een zorgvuldige koers. We stellen het essenlandschap centraal. Dit betekent dat ontwikkelingen mogelijk zijn, maar per saldo wel moeten leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit vraagt per geval om maatwerk en een zorgvuldige afweging.

Dit geldt in nog sterkere mate voor het Vechtdal. De Vecht en uiterwaarden kennen hoge natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Het Vechtdal kenmerkt zich verder door rust en ruimte, en stilte en duisternis. Tegelijk is de Vecht erg in trek bij de toeristen. Om deze functies (blijvend) in harmonie te laten samengaan is zorgvuldigheid en maatwerk nodig. Momenteel hebben we de 6 punten waar de Vecht benaderd kan worden. Dat zijn de plekken waar reuring mag zijn. Voor het overige kiezen we voor rust en zetten we in op het behouden van de waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie. Als grootste kern in de gemeente heeft Dalfsen een regionale functie. Het winkelgebied, de horeca, de evenementen en het bedrijventerrein zijn van belang voor de leefbaarheid van een groter verzorgingsgebied. Alle gemak en voorzieningen zijn aanwezig. De bestaande regionale functie van de kern Dalfsen willen we bewaren en versterken.

Gebied specifieke keuzes

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

- We behouden en versterken de gezondheids- en sportvoorzieningen in de kern Dalfsen.
- Het dorps karakter van de kern Dalfsen vinden we erg belangrijk. Bij nieuwe ontwikkelingen moet het dorps karakter behouden blijven.
- We creëren meer ruimte voor fietsers en voetgangers in het centrum van Dalfsen.
- We besteden aandacht aan de functie van de Rondweg/ Koesteeg, ook in relatie tot de leefbaarheid en verkeersveiligheid rond deze weg.

Ambitie 2 - Aantrekkelijke, leefbare kernen voor iedereen

- We realiseren aansluitend aan de kern Dalfsen op tijd voldoende woningen voor alle doelgroepen. We zorgen dat het type woningen worden afgestemd op de Dalfser behoefte.
- We willen dat het winkelaanbod en de weekmarkt in Dalfsen behouden blijft. Daarbij hoort gratis parkeren nabij de aanwezige winkels.

Ambitie 3 - Een eigentijds, aantrekkelijk en onderscheidend landelijk gebied

- Recreatieve ontwikkelingen zijn ondergeschikt aan landschappelijke en ecologische kwaliteiten. Alleen kleinschalige vormen van recreatie zijn toegestaan, passend binnen de ecologische en landschappelijke kwaliteiten.
- We beschermen landschappelijke en ecologische waarden en versterken waar mogelijk.
- We beschermen de cultuurhistorisch waardevolle elementen.
- We versterken de beleving en beleefbaarheid van de Vecht, passend binnen de aanwezige waarden.
- We koesteren de donkerte in de sterrenzone (het gebied vanaf uitkijkplaats de Stokte tot aan de gemeentegrens Ommen) en houden deze actief in stand.

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

- Het dorp Dalfsen is zelfstandig, eigenzinnig en energiek. Ondernemerschap staat hoog in het vaandel. In onze regelgeving zullen we dat faciliteren door middel van flexibiliteit in ontwikkel- en regelruimte.
- Wat betreft de agrarische bedrijven ondersteunen we initiatieven die gericht zijn op verbreding, vergroening en verduurzaming. We zetten in dit deelgebied dan ook niet in op grootschalige landbouw. Wel willen we de bestaande agrarische bedrijvigheid voor het gebied behouden.
- We bieden mogelijkheden om de economische functie van de bestaande buitenplaatsen te verbeteren.
- Met name rond het bedrijventerrein Dalfsen komen diverse functies bij elkaar. Dit wordt als niet ideaal ervaren en kan op termijn tot onwenselijke situaties en belemmeringen leiden. We willen bedrijven en woningen meer van elkaar scheiden. De wens bestaat voorts dat Dalfsen een nieuw bedrijventerrein krijgt. Het bedrijventerrein in deze plaats is volledig ontwikkeld. Concrete locaties zijn in deze Omgevingsvisie niet opgenomen. Onderzoek moet namelijk uitwijzen wat geschikte locaties kunnen zijn voor dit terrein, kijkend naar de algemene strategische ambities, zoals beschreven in hoofdstuk 1. Daarnaast is het belangrijk om de ontsluiting en bereikbaarheid (ook voor OV en fietsers) te onderzoeken. Wat betreft de autobereikbaarheid wordt hierbij gedacht aan een ligging aan N340.

Conclusie

Het project valt geheel binnen de gestelde ambities. Door de uitstraling van het gebied nauwelijks te wijzigen en alleen maar meer te vergroenen, draagt het zelfs bij aan de ambitie om de natuurlijke uitstraling te waarborgen. Ook de woningbehoefte voor alle doelgroepen vanuit ambitie 2 wordt door middel van dit project versterkt. Door een juiste balans te hanteren, gebaseerd op de draagkracht van het essenlandschap en de buurt aan de Vossersteeg, is het mogelijk om extra woongelegenheid te creëren. Juist op het gebied waar dat op dit moment het hardste nodig is in de gemeente, de sociale huur. Het project is goed ingepast in de omgeving waardoor de landschappelijke en ecologische kwaliteiten en waarden van het landschap alleen maar versterkt worden. Er vindt geen enkele verstening plaats omdat het hele project kan worden gerealiseerd binnen de huidige bebouwing en bestrating.

In de loop van de laatste decennia zijn er veel agrarische bedrijven komen te verdwijnen in het essenlandschap. Doordat De Ruimte Dalfsen wel een actief agrarisch bedrijf blijft, behoudt het perceel en het bedrijf zijn agrarische uitstraling m.b.t. de landbouw. Een grotere uitbreiding van de landbouw is hier dan ook niet van toepassing, er wordt juist een verbreding toegepast binnen de draagkracht van het gebied. Door verduurzaming te hebben toegepast op het bedrijf doormiddel van het plaatsen van 2 windmolens en zonnepanelen loopt het bedrijf voorop in de ontwikkelopgave op het gebied van duurzaamheid in de omgeving. Ook het opgestelde erfinrichtingsplan draagt bij aan de vergroening van de omgeving en voorkomt verdere verstening.

4.3.2 Maatschappelijke behoefte

De maatschappelijke behoefte voor dit project is groot. Er is een groot tekort aan woningen en juist op het gebied van sociale huur is er schaarste op de woningmarkt. Door woningen te realiseren voor de doelgroep spoedzoekers, draagt dit project bij aan de opgave die gemeente Dalfsen heeft in te vullen. Ook zullen de woningen worden gerealiseerd voor instromers in Beschermd Thuis, deze mensen zijn zelfredzaam en wonen op zichzelf. Vaak zijn dit mensen uitstromend vanuit Beschermd Wonen. Ook statushouders en Oekraïense ontheemden vragen meer hulp dan de 'reguliere starter'. Door deze mensen een plek te bieden in een opzichzelfstaande community wordt er vanuit het overige aandeel bewoners, de hulpdragers, extra steun geboden op de basisprincipes van het zijn van een zelfstandige huurder. Denk hierbij aan het bij kunnen dragen bij het regelen van algemene zaken zoals boodschappen, vervoer, contacten leggen en een verdere integratie in de maatschappij.

Door een strakke selectieprocedure te hanteren kan er goed worden gelet op de kwaliteiten van elke huurder. Er zal een evenwichtige en gevarieerde samenstelling komen dat als geheel voor elkaar klaar staat.

De gemeente Dalfsen overweegt om een aantal woningen te huren om te voorzien in een aantal crisislekken. Dat zou betekenen dat in het geval van crisissen deze woningen gebruikt kunnen worden om op zeer korte termijn mensen te plaatsen. De gemeente heeft hier vanuit het sociaal domein een grote behoefte aan. Sturing en in nauw overleg samenwerken tussen De Ruimte Dalfsen en het sociaal domein is hierin benodigd. Er worden heldere richtlijnen gesteld op welke crisissituaties er wel en niet kunnen worden toegelaten.

Het is namelijk van groot belang dat mensen die in een crisissituatie worden geplaatst, voor welke duur dan ook, passen binnen de community. Mensen die verslaafd zijn aan middelengebruik, die gewelddadig zijn, of met een soortgelijke achtergrond zullen niet passen binnen de veilige sfeer die de community creëert. Er zullen met enige regelmaat overlegmomenten zijn tussen de hulpdragers en De Ruimte Dalfsen over de invulling van de community. Ook de gemeente zal hier vanaf de zijlijn bij meekijken en adviseren op momenten dat dat nodig is.

Vanuit De Ruimte Dalfsen wordt er een vast aanspreekpunt aangesteld. Deze persoon zal het aanspreekpunt zijn voor alle communicatie op het gebied van wonen, community, exploitatie en de gemeente.

4.3.3 Duurzaamheid

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

Het realiseren van de 13 transformatiewoningen kan worden getoetst aan het Beleidsplan Duurzaamheid op de volgende gestelde normen / opgaves vanuit de diverse verbeterdoelen die van toepassing zijn bij het plan:

- Hoofdstuk 3.2: Woningen goed geïsoleerd; tenminste label B
- Hoofdstuk 4.7: Duurzame energieopwekking; zon en wind
- Hoofdstuk 5.3: Regionale innovatie en samenwerking; in de gaten houden van pilots
- Hoofdstuk 5.5: Fonds voor duurzame initiatieven; fonds opstellen

Eén van de maatregelen vanuit het beleidsplan om minder energie te gaan gebruiken is het goed isoleren van bebouwing. Het project sluit hierbij goed aan. Er wordt gewerkt met een reeds bestaande buitenschil die al is geïsoleerd, deze isolatiewaarde is echter niet groot. Door voorzetwanden te plaatsen aan de binnenzijde van de buitenmuren en woningscheidende wanden wordt er een extra isolatielaag toegevoegd aan de constructie. Hiermee voldoende woningen aan de gestelde eisen vanuit het bouwbesluit. Het bestaande asbestgolfplaten dak wordt vervangen voor geïsoleerde en brandwerende sandwichpanelen. Ook de vloer wordt circulair geïsoleerd doormiddel van de vrijkomende PIR-isolatie vanuit het bestaande dakbeschot.

De aanwezige 350 zonnepanelen en de 2 windmolens op het perceel van De Ruimte Dalfsen wekken voldoende energie op om de energiebehoefte van alle functies op het bedrijf te dekken. Het realiseren van de transformatiewoningen past binnen de energieopbrengst, hierdoor zal het project op bedrijfsniveau dan ook energieneutraal zijn.

De gemeente Dalfsen zet in het beleidsplan in op samenwerkingsverbanden en innovaties m.b.t. duurzaamheid. Door dit project aan te gaan als een pilot project tussen de gemeente en De Ruimte Dalfsen zou er ook met regelmaat een samenwerkingsgesprek gaan plaatsvinden om de behoeften, de invulling maar ook de leerpunten met elkaar te delen en waar nodig bij te sturen. Het is van groot belang dat beide partijen hier actief in zullen zijn. Jaarlijks vind er een evaluatie/monitoring plaats om de ontwikkelingen tegen het licht te houden.

Bij dit project is er een tekort aan financiële middelen. Er wordt onder meer gebruik gemaakt van de SFT, een stimuleringsregeling voor het realiseren van flex- & transformatiewoningen vanuit het Rijk. Ook is er de mogelijkheid om met de gemeente Dalfsen in gesprek te gaan over de mogelijkheid om gebruik te maken van het duurzaamheidsfonds. Verdere uitwerking hiervan volgt na verlening van de vergunning.

Met een inrichtingsplan, gebaseerd op een leidend advies van de ervenconsulent, de provinciale omgevingsvisie en het gemeentelijke landschapsontwikkelingsplan wordt er duurzaam in ruimtelijke kwaliteit geïnvesteerd. Tevens is met de verbreding van de bedrijfsactiviteiten sprake van duurzaam ondernemen en een duurzaam toekomstperspectief.

4.3.4 Klimaatadaptatie

Het klimaat verandert. De gevolgen hiervan ervaren we nu al: tropische temperaturen, langdurige perioden van droogte en extreme piekbuien die leiden tot wateroverlast. Naast dat we verdere opwarming moeten voorkomen, moeten we ons ook aanpassen aan deze gevolgen van klimaatverandering. Op basis van de stresstesten kan geconcludeerd worden dat de opgave voor Dalfsen beperkt is. Nergens in de gemeente is sprake van extreme hittestress waarbij de gezondheid acuut in het geding is. Ook het aantal locaties met ernstige wateroverlast waarbij de veiligheid of leefbaarheid in het geding is, is beperkt. Met uitzondering van het gebied rond de Vecht en Rechterense Veld zijn er voorsnog voldoende wateraanvoermogelijkheden bij droge periodes. Met het hoogwaterbeschermingsprogramma en Ruimte voor de Vecht werken we in de regio al samen aan waterveiligheid. De gemeente Dalfsen kiest voor de strategie van mee koppelen. Dat betekent dat we in nieuwe projecten en bij beheer- en onderhoudswerkzaamheden de kansen onderzoeken om klimaat adaptieve maatregelen te nemen.

Er is op de projectlocatie geen sprake van wateroverlast, extreme hittestress of verzakking, er zullen dus ook geen maatregelen hiervoor getroffen te hoeven worden. Dit project resulteert in meer vergroening van de omgeving in de vorm van struiken en fruitbomen in de gezamenlijke tuin. Verdere versterking van de omgeving

en het erf vindt dan ook niet plaats. Met het inkrimpen van de varkenshouderij verdwijnt er een aanzienlijk deel aan stikstofuitstoot wat een positief effect heeft op het klimaat.

4.3.5 Woonvisie gemeente Dalfsen 2019 - 2024

4.3.5.1 Algemeen

In november 2019 heeft de gemeente Dalfsen een actuele woonvisie vastgesteld. Deze woonvisie is de opvolger van de Woonvisie 2016 t/m 2020. Een actualisatie was nodig, omdat de woningmarkt de afgelopen jaren is veranderd. Door de actualisatie zorgt de gemeente ervoor dat het kan blijven sturen op basis van actuele inzichten en maatregelen die passen bij de huidige woningmarkt.

De doelstellingen die in de vorige de vorige woonvisies zijn opgenomen, zijn nog onverminderd actueel. Dat zijn:

- Voorzien in de lokale woningbehoefte.
- Bevorderen van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

De doelstellingen zijn uitgewerkt in de volgende vijf thema's:

1. Wonen, zorg en welzijn;
2. Betaalbaarheid;
3. Bestaande woningvoorraad;
4. Nieuwbouw;
5. Overige doelgroepen.

Naast deze vijf thema's zijn er vier algemene principes die in alle thema's terug moeten kernen. Dit zijn:

- Leefbaarheid;
- Duurzaamheid;
- Flexibiliteit;
- Burgerinitiatief.

Dit betekent dat alle instrumenten en maatregelen die worden ingezet op de vijf thema's de leefbaarheid moeten bevorderen, duurzaam en flexibel moeten zijn, waarbij de initiatieven vanuit de samenleving zoveel mogelijk worden ondersteund.

4.3.5.2 Woningbehoefte

In de gemeente Dalfsen is er een grote woonbehoefte voor doorstromers, vestigers, starters en senioren (75+). Er is sprake van een mismatch tussen de gewenste en de aanwezige woningtypen: er worden relatief veel minder 'traditionele' woningtypen gevraagd (vrijstaande woningen, 2-onder-1-kap woningen en rijtjeswoningen) en veel meer woningtypen die nu in Dalfsen nog maar weinig aanwezig zijn (appartementen en patiowoningen of bungalows). Dit laatste duidt op een specifieke vraag van ouderen: voor veel huishoudens zijn hun woning en tuin te groot geworden en zij willen verhuizen naar een meer geschikte gelijkvloerse woning, zoals een appartement, patiowoning of bungalow.

4.3.5.3 Ambitie van Dalfsen

Hierna wordt op de ambitie van de gemeente Dalfsen ingegaan, waarbij de genoemde doelstellingen kort worden uitgewerkt. Er is uitsluitend ingegaan op de voor dit plan relevante ambities, waardoor de ambitie t.a.v. de bestaande voorraad buiten beschouwing is gelaten. Er is immers sprake van nieuwbouw. De ambities sluiten aan bij de twee hoofddoelstellingen van de woonvisie, namelijk:

- Voorzien in de lokale woningbehoefte;
- Bevorderen van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

Wonen, zorg en welzijn

De inwoners van de gemeente worden gemiddeld ouder. De meeste ouderen willen zelfstandig thuis wonen. Door het grote aantal grote woningen in de gemeente zijn veel woningen al geschikt voor een zorgbehoevende of geschikt te maken. De ambitie is om dit te blijven doen. In de gemeente Dalfsen wordt ook gestreefd naar een zo goed mogelijk aanbod van voorzieningen waardoor de randvoorwaarden worden geschapen om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen wonen. De gemeente heeft als maatregel gesteld dat het aantal nultredenwoningen per jaar met minimaal 50 woningen vergroot moet worden.

Betaalbaarheid

Betaalbaarheid is een belangrijk issue voor de komende jaren. Niet alleen voor de gemeente, maar ook voor de beide woningcorporaties. Veel huishoudens met een lager inkomen zijn aangewezen op een huurwoning tot de aftoppingsgrens.

Nieuwbouw

Als gevolg van de verwachte toename van het aantal huishoudens in de gemeente zijn er extra woningen nodig. Als die niet in de bestaande voorraad kunnen worden gevonden (bijvoorbeeld door functieverandering), is nieuwbouw nodig. Hierbij is kwaliteit belangrijker dan kwantiteit.

De provincie staat toe dat de komende 10 jaar (2016-2026) 1.022 woningen aan de voorraad worden toegevoegd. Op dit moment worden nieuwe woonafspraken gemaakt. Het ziet ernaar uit dat deze leiden tot maximaal 1.030 woningen in de periode 2018-2028. Dat zijn voor de periode van deze woonvisie gemiddeld 120 woningen per jaar, omdat de behoefte in de eerste vijf jaar wat groter is dan in de laatste vijf jaar. Het woningbehoefteonderzoek van 2018 geeft aan dat het woningtekort veel groter is.

4.3.5.4 Conclusie

Het project draagt bij aan de grote woningbehoefte die er is in de gemeente Dalfsen, juist in de doelgroep waar er behoefte is aan betaalbare woonruimten. Ook de kwetsbare doelgroep zoals statushouders en Oekraïense ontheemden, binnen de opgave van de gemeente Dalfsen, heeft baat bij de realisatie van de woningen. Door gebruik te maken van de reeds bestaande bebouwing wordt er op een flexibele en duurzame manier gebouwd. Ook wordt het project hierdoor betaalbaar waardoor het mogelijk is om zich te richten op de bovenstaande doelgroep.

Het plan voldoet dan ook aan alle 4 pijlers die in de 4 thema's naar voren moeten komen.

4.3.6 Doelgroep Beschermd Thuis

De gemeente Dalfsen heeft de afgelopen jaren een grote opgave gekregen op het gebied van zorg in de vorm van Beschermd Wonen & Beschermd Thuis. De Ruimte Dalfsen heeft in 2016 5 plekken gerealiseerd om 5 jongvolwassenen een plek te bieden binnen het concept Beschermd Wonen, hierbij zijn wonen en zorg gekoppeld. De mensen die hier wonen, wonen hier zelfstandig en hebben de mogelijkheid om 24 uur per dag een begeleider te bereiken. Een uitstroomstap is de stap naar volledige zelfstandigheid of sinds een aantal jaren het concept Beschermd Thuis, waarbij wonen en zorg uitdrukkelijk ontkoppeld is. Zorgvragers wonen op zichzelf en huren buiten de zorgaanbieder een woning. De zorgaanbieder biedt enkel de gewenste zorg aan de betreffende zorgvrager, het is aan de zorgvrager om zelf een zorgaanbieder te kiezen voor de zorgfunctie BT.

In de regio gemeente Dalfsen is er een tekort aan plekken om mensen te kunnen plaatsen in Beschermd Thuis. Omdat er in dit project een community wordt opgesteld is er de mogelijkheid om binnen de maatschappelijke draagkracht hulpvragers een plek te bieden, mits dit in een juiste balans is. Er zouden 3 woonplekken beschikbaar kunnen komen voor zorgvragers. Deze mensen huren dus zelfstandig een woning van De Ruimte Dalfsen en krijgen via een externe zorgaanbieder zorg aangeboden. De aanwezige hulpverleners binnen de community kunnen de hulpvragers ondersteunen als goede buur.

De gemeente wil bij 'nieuwe woonvormen' in ieder geval voorzien in de lokale behoefte en beoordelen of er ruimte is voor diversiteit. Nieuwe verzoeken moeten aantonen dat de (nieuwe) woonvorm nodig is om te voorzien in lokale behoefte. Men moet aangeven hoe de professionaliteit en continuïteit (voor zover relevant voor het specifieke project) gewaarborgd is. Het project richt zich op 'zolang mogelijk zelfstandig wonen'. De plaats van de woonvorm in de gemeente moet passen bij de specifieke zorgvraag van toekomstige bewoners. Dit betekent soms wonen in of nabij de kern (op fietsafstand). Soms betekent dit juist een locatie in het buitengebied. Voor de onderhavige doelgroep is een rustige locatie een belangrijke vereiste. De doelgroep is gevoelig voor prikkels (teveel mensen, verkeer etc.) en is snel afgeleid. Locaties in de bebouwde kom vallen daarom voor sommige woningzoekers af. De hoeveelheid prikkels ter plaatse (groot aantal mensen en verkeer)

zijn te groot en de stabiliteit (klein vertrouwd vast team) ontbreekt. De rust, ruimte, permanente begeleiding en mogelijkheid tot het werken met planten en dieren op het agrarisch bedrijf vormen een uitstekende omgeving voor de zorgvragers om zo goed mogelijke zorg te krijgen. De Ruimte Dalfsen voldoet aan al deze randvoorwaarden en kan hiermee voorzien in de lokale behoefte aan dergelijke woonplekken. De behoefte blijkt tevens uit de hoge bezettingsgraad van het bedrijf en de goede naam van de zorgboerderij. Om deze goede naam te behouden en nog betere en meer gerichte woonvoorziening te kunnen bieden zijn de beoogde plannen gewenst.

4.3.7 Beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen:

De regels voor toepassing van het VAB-beleid is uitgewerkt in de gemeentelijke Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen. Aan het toepassen van het VAB-beleid zijn toetsingscriteria gesteld. Zo moet de nieuwe functie leiden tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Door een advies te vragen van de ervenconsulent van het Oversticht, is dit gewaarborgd. Daarnaast is een erfinrichtingsplan gemaakt (bijlage 3). De schuur wordt behouden, waarover de ervenconsulent van het Oversticht positief geadviseerd heeft, zie ook bijlage 4. De nieuwe functie (wonen) zorgt voor minder intensieve verkeersbewegingen (vrachtverkeer) dan de agrarische functie. De agrarische bedrijfsvoering in de omgeving wordt niet gehinderd, aangezien het perceel zich op meer dan 25 meter van het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf bevindt. De effecten op de ruimtelijke ordening zijn uitvoerbaar en voldoen aan alle relevante wet- en regelgeving. De ontwikkeling voldoet hiermee aan de algemene criteria voor het toepassen van het VAB-beleid.

Het VAB-beleid gaat uit van hergebruik binnen de bestaande gebouwen. Sloop en nieuwbouw, wat hier onderdeel van de ontwikkeling is, is in sommige situaties mogelijk:

- Als dit ten goede komt aan de ruimtelijke kwaliteit, en
- Als dat noodzakelijk is vanwege functionele en/of bouwtechnische redenen.
- Daarnaast mag het oppervlakte van de bebouwing niet toenemen en zal er altijd sprake moeten zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en een positief advies van de ervenconsulent.

5. Landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden

Dit hoofdstuk gaat in op het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed. Thema's als ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit (welstand), landschappelijke waarden, cultuurhistorie (monumenten) en archeologie kunnen hier aan de orde komen. Ook wordt hier getoetst aan de ladder van duurzame verstedelijking, om te kunnen beoordelen of er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

5.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 5.129g Bkl) is van toepassing bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat bij functiewijzigingen moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat toch gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

5.1.1 Conclusie

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of er een nieuw of groter beslag op de ruimte is. Dus of het ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan het geldende omgevingsplan toestaat. Dit gaat over bestaande bebouwing. En ook over de bebouwing die nog kan worden gebouwd volgens het omgevingsplan, mits hiervoor de Ladder is toegepast. Inclusief verleende omgevingsvergunningen voor een omgevingsplanactiviteit waarbij is afgeweken van het omgevingsplan.

Het gaat dus om een stedelijke ontwikkeling die een nieuw of groter planologisch beslag legt op de ruimte. Of, als er alleen een wijziging van de gebruiksfunctie is, op een andere manier wezenlijke ruimtelijke effecten heeft.

Het wijzigen van de functie in dit plan heeft geen wezenlijke ruimtelijke effecten. Ook wordt er planologisch niet groter beslag gelegd op de ruimte. Wel krijgt de bebouwing een tijdelijke ander functie. Dit heeft echter geen invloed op de ruimte. Het project wordt dan ook niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

5.2 Landschappelijke waarden

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

Dit is ook doorvertaald in het advies van het Oversticht: De huidige voorgestelde transitie van de stal betreft een inspirerend concept waarin een erf, en kwaliteit van leefruimte samenkomen. Het ombouwen van de stal is een duurzame keuze. De stal op zichzelf blijft immers gehandhaafd. De woningen hebben een verzorgde uitstraling en geven, hoe eenvoudig ook, een fijne privé leefruimte. In aansluiting op de woning een eigen terras en de mogelijkheid van het gebruik van een gezamenlijke tuin in een deel van de weide. Het stenige binnenerf wordt praktisch benut voor parkeren, fiets parkeren kan in het gebouw. Ook is er ruimte voor wat reuring aan de stalling buiten. Een groot deel van het erf blijft in gebruik als functionele werkruimte voor het bedrijf.

De locatie bevindt zich in het 'essenlandschap'. In de buurt van de Vecht, op de hogere rivierduinen, vestigden zich de eerste mensen. Op de oude rivierduinen werden gemeenschappelijke akkers aangelegd, de essen. Deze werden vruchtbaar gemaakt met plaggenmest. Het essenlandschap kenmerkt zich door de hooggelegen essen, omgeven door houtwallen en door de aanwezigheid van verspreide boerderijen en dorpen. Gestreefd wordt naar:

- Het versterken van steilranden met beplanting;
- het aanleggen van erfbepanting met eik, beuk, es, linde en kastanje
- het uitbreiden van wegbepanting en houtwallen tot een samenhangende structuur;

- Dit versterkt tevens de biotoop voor bijvoorbeeld vleermuizen, dassen en andere dieren;
- Aanleg of herstel van Kerkepaden en boerenlandpaden als ommetje om Dalfsen of Oudleusen vergroot de mogelijkheden voor beleving van dit landschap door bewoners;
- Bestaande recreatiebedrijven zouden zich mogen ontwikkelen onder voorwaarde dat ook een bijdrage wordt geleverd aan de landschappelijke versterking, bijvoorbeeld door het aanleggen van houtsingels, solitair en lanen. Uiteraard worden alleen gebiedseigen soorten toegepast zoals bijvoorbeeld eik, beuk, es, linde en esdoorn;
- Karakteristieke en historische bebouwing moet gekoesterd worden zoals boerderijen, bakhuisjes, authentieke kapschuren, hooimijten en dergelijke. Aandacht voor herstel;
- Door ecologisch bermbeheer langs zandwegen en akkerrandbeheer op de essen wordt de belevingswaarde maar ook ecologische waarde versterkt;
- In dit deelgebied zullen nieuwe locaties voor waterberging vlakvormig moeten zijn, gekoppeld aan structuur van het landschap. Goede plaatsen zijn gelegen tegen de oude hoogwatergrenzen van de Vecht (oude dijken en kades) die daardoor ook beter herkenbaar worden.

5.2.1 Conclusie

De ontwikkeling gaat gepaard met landschappelijke inpassing. Door de ervenconsulent van Het Oversticht is een advies uitgebracht voor de erfinrichting, waarbij het beleid zoals opgenomen in het LOP in ogenschouw is genomen. Dit advies is doorvertaald in het inrichtingsplan, waarbij door de aanleg van streekeigen beplanting het landschap wordt versterkt. In afwijking op het advies van het Oversticht wordt er afgezien van een open verharding ter plaatse van de parkeerplaats in verband met de tijdelijkheid van de voorgenomen ontwikkeling en de kosten en inspanning die met de uitvoering van dit advies gepaard zullen zijn. Bovendien is de locatie van de toekomstige parkeerplaats reeds verhard doormiddel van een goed gefundeerde, geschikt voor zwaar vrachtverkeer. Om toch aan het advies van het Oversticht tegemoet te komen, kiezen we er wel voor om een groene uitstraling te realiseren op de parkeerplaats, wordt er gekozen voor landelijke houten afscheiding gecombineerd met bloembakken en/of groenstroken.

Zie bijlage 3 en 4 voor het erfinrichtingsplan en het advies vanuit het Oversticht.

5.3 Ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit

In 2014 heeft de gemeente Dalfsen een welstandsnota vastgesteld, zodat de mooie kernen en het prachtige buitengebied binnen de gemeente gekoesterd kan worden door de ruimtelijke kwaliteit te bevorderen. De kernen worden in de nota opgedeeld in 7 deelgebieden en het landelijk gebied in 5, waar zowel specifieke als algemene criteria gelden. Hierbij hoort de volgende doelstelling:

Een ruimtelijke doorvertaling van de missie en visie van de gemeente Dalfsen: 'Bij uitstek Dalfsen'. Hierin is aangegeven dat de gemeente staat voor ruimtelijke kwaliteit. Dalfsen moet een plek uit duizenden zijn, niet een plek als duizenden. De gemeente handhaaft een kwaliteitsniveau dat dat van de huidige aanwezige gebouwde en ongebouwde kwaliteit, waarbij op sommige plekken de kwaliteit kan worden aangescherpt. Deze hoofddoelstelling is per gebied verder uitgewerkt in het daar geformuleerde welstandsbeleid.

In hoofdstuk 4.4.1 is verder ingegaan op het plangebied en de ambities/visie die de gemeente hierop heeft vanuit de omgevingsvisie.

5.3.1 Conclusie

Een conclusie van de aansluiting van het project met de gestelde ambities vanuit de omgevingsvisie is te vinden in hoofdstuk 4.4.1.

5.4 Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. Bij de inrichting van plangebieden voor nieuwe functies of met nieuwe bouwwerking, moet rekening worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden of mogelijk bijdragen aan het versterken of herstel van deze waarden.

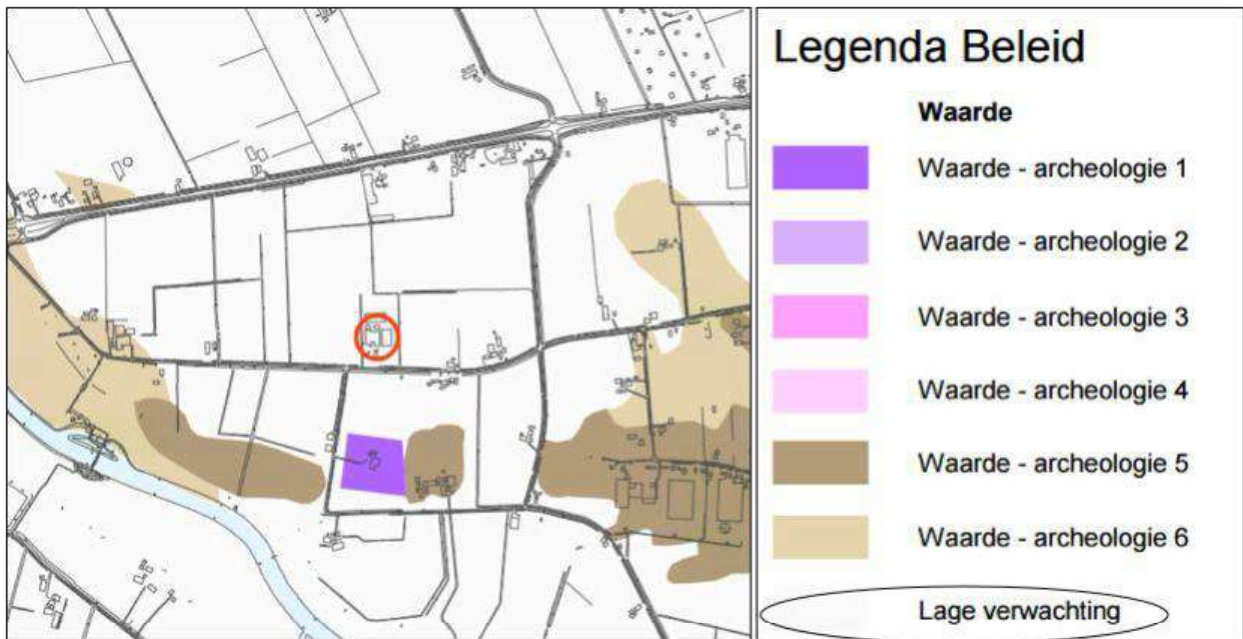
5.4.1 Conclusie

Er is geen sprake van een monumentaal of cultuurhistorische locatie of bebouwing. Tevens is er geen nieuwe bouwwerking op projectlocatie waardoor er geen rekening gehouden hoeft te worden met ander cultuurhistorische maatregelen en/of waarden. De waarden van het gebied zijn gelijk aan die vanuit de gebiedsagenda's van de Omgevingsvisie. Deze zijn verder toegelicht en afgesloten met een conclusie in hoofdstuk 4.4.1.

5.5 Archeologie

Op basis van het Verdrag van Malta en de Wet op de archeologische monumentenzorg is het uitgangspunt gesteld om archeologische erfgoed zoveel mogelijk ter plekke te bewaren en maatregelen te nemen om dit te bewerkstelligen. De verstoorder van de bodem is verantwoordelijk voor het behoud van de archeologische resten. Daar waar behoud ter plekke niet mogelijk is, betaalt de verstoorder het archeologisch onderzoek en de mogelijke opgravingen. Voor ruimtelijke plannen die archeologische waarden bedreigen, moeten betrokken partijen in beeld brengen welke archeologische waarden in het geding zijn.

De gemeente Dalfsen heeft een 'Archeologische beleidskaart'. Volgens deze beleidskaart heeft het perceel Vossersteeg 74 te Dalfsen een lage archeologische verwachting.



Figuur 8: : Uitsnede relevante gedeelte archeologische beleidskaart gemeente Dalfsen (Bron: gemeente Dalfsen)

5.5.1 Conclusie

Als gevolg van dit plan vinden geen bodemingrepen plaats. Dit betekent dat er geen archeologische waarden worden aangetast en onderzoek achterwege kan blijven.

6. Fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit en/of functie rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal). De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet.

6.1 Beschermen van de gezondheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid. Het gaat om:

- het beschermen van gezondheid (is er sprake van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid?)
- het bevorderen van de gezondheid, zoals bevorderen sport en ontspanning (positieve gezondheid).

6.1.1 Conclusie

Vanuit het aspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

Een goed woon- & leefklimaat realiseren staat centraal tijdens het ontwerpen, uitwerken en uitvoeren van de plannen. Hierin speelt de vormgeving en indeling van de woning de grootste rol. Ook de buitenlocatie en omgeving nabij de woningen hebben invloed op de woonbeleving en het wooncomfort. Er wordt op de volgende manieren rekening gehouden om een zo goed mogelijk woon- & leefklimaat te bieden:

- Woningen voorzien van een goed geïsoleerde buitenschil
- Gootlijn verhogen om een hogere plafondhoogte te behalen
- Minimaal HR+++ glas toepassing voor zo min mogelijk geluidsdoordracht vanuit buiten
- Complete herindeling noordgevel met glazen puien voor zoveel mogelijk daglichttoetreding
- Woningscheidende wanden uitvoeren dat er minimale geluidsoverdracht zal plaatsvinden tussen de woningen
- Luxe uitstraling in keuken, badkamer, etc. voor wooncomfort
- Realiseren van een community / goede buur gevoel, bewoners staan voor elkaar klaar
- Uitzicht over de weilanden en het platteland vanuit de woningen
- Riant gezamenlijke tuin, pad en toegang naar de woningen
- Eigen terras gedeelte voor de woningen
- Geen geuroverlast aanwezig vanuit omliggende bedrijven

Ook bij de andere aanwezige functies van De Ruimte Dalfsen blijft het huidige goede woon- & leefklimaat behouden. De verschillende bedrijfstakken bestaande uit de varkenshouderij, de zorgverlening en het wonen staat los van elkaar gepositioneerd op het perceel. Hierdoor zullen deelnemers van de zorgboerderij geen hinder ondervangen vanuit de nieuw te realiseren woningen. Door dit gescheiden aan te leggen en de functies juist toe delen aan de bestaande en de te verbouwen bebouwing ontstaat er een evenwichtige situatie.

6.2 Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt in eerste instantie doorgaans de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd, waarin richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar zijn opgenomen.

Door DLV Advies is er een Vormvrije MER OBM uitgevoerd, deze is terug te vinden in bijlage 11. Voor de conclusies van de verschillende thema's uit de VVMER OBM wordt verwezen naar deze bijlage.

6.3 Geluid door activiteiten

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geluid. Het betreft geluid door activiteiten (wegen, spoorwegen en industrieterreinen e.d.) en specifieke activiteiten (windturbines e.d.).

6.3.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidbeleid. De wet biedt geluidsgevoelige gebouwen en terreinen (zoals woningen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, psychiatrische inrichtingen en de terreinen daarom heen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door middel van zonering. Voor de geluidsgevoelige objecten moeten bepaalde grenswaarden in acht worden gehouden.

6.3.2 Onderzoek

Het bedrijf 'De Ruimte' wordt gewijzigd, waarbij de stal (gebouw H) wordt getransformeerd naar 13 zorgappartementen. Voor de wijziging is een omgevingsvergunning aangevraagd. De procedure wordt afgerond onder de oude systematiek voor 01-01-2024. In hoofdstuk 4 van de "Handreiking industrielawaai en vergunningverlening 1998" wordt gesteld dat zolang er geen gemeentelijke nota industrielawaai is vastgesteld, bij het opstellen van geluidsvoorschriften in het kader van vergunningverlening gebruik moet worden gemaakt van de systematiek van richt- (voorheen streef-) en grenswaarden zoals die in de Circulaire Industrielawaai van 1979 was opgenomen.

Om aan te tonen dat de voorgenomen ontwikkeling de maximale geluidsniveaus niet overstijgt, is er door VOBRU een akoestisch onderzoek uitgevoerd en is er een rapportage opgesteld.

Het volledige onderzoek en rapport is te vinden in bijlage 5.

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus

Voor bestaande inrichtingen dient bij herziening van de vergunning worden getoetst aan de in tabel 3.1 gegeven richtwaarden (ontleend aan tabel 4 op bladzijde 25 van de "Handreiking").

Tabel 3.1 Richtwaarden voor woonomgeving

Aard van de woonomgeving	Aanbevolen richtwaarden in woonomgeving in dB(A)		
	Dag	Avond	Nacht
Landelijke omgeving	40	35	30
Rustige woonwijk, weinig verkeer	45	40	35
Woonwijk in stad	50	45	40

De geluidgevoelige objecten (woning(en) van derden) zijn gelegen op een afstand van circa 140 meter vanaf de inrichting en betreft een gemengde omgeving, welke bestaat uit agrarische bedrijven, woningen van derden en op afstand de drukke verkeersweg N340 (Hessenweg). Zoals bij de aanvraag revisievergunning 2016 met de

gemeente Dalfsen is overlegd, worden de berekende waarden in eerste instantie getoetst aan hiervoor in tabel 3.1 opgenomen richtwaarden voor een rustige woonwijk met weinig verkeer, welke overeenkomen met de vergunde geluidnormen in de vigerende milieuvergunning.

Erfmolens

Voor de windmolens is het activiteitenbesluit van toepassing, welke na 01-01-2024 is vervangen door het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)). De norm voor windmolens wijkt af van de norm industrielawaai. De norm bedraagt ten hoogste 47 dB Lden en ten hoogste 41 dB Lnight op de gevel van gevoelige gebouwen. De twee erfmolens voldoen aan de bovengenoemde toetsingsnorm. Ten tijde van het besluit, waren de zorgappartementen nog niet aanwezig. In het voorliggend onderzoek is de geluidimmissie op de appartementen berekend en getoetst.

Maximale geluidsniveaus

Met betrekking tot de maximale geluidsniveaus dient ernaar te worden gestreefd om maximale geluidsniveaus die meer dan 10 dB(A) boven het aanwezige equivalent geluidsniveau uitkomen te voorkomen.

Wanneer niet aan deze grenswaarden kan worden voldaan, kunnen hogere maximale geluidsniveaus worden vergund, waarbij de volgende algemene grenswaarden gelden:

- 70 dB(A) in de periode tussen 07.00 – 19.00 uur;
- 65 dB(A) in de periode tussen 19.00 - 23.00 uur;
- 60 dB(A) in de periode tussen 23.00 – 07.00 uur.

Uit jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak (ABRvS, 200609274/1 d.d. 15 augustus 2007) blijkt dat m.b.t. het maximale geluidsniveau de in de Handreiking vermelde grenswaarden als aanvaardbaar kunnen worden beschouwd.

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus representatieve bedrijfssituatie (RBS).

Uit het onderzoek blijkt dat voor de representatieve bedrijfssituatie in de dag, avond- en nachtperiode het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau zoals aangegeven in tabel 6.1 op de geluidgevoelige bestemmingen lager is dan de grenswaarde van 45 dB(A).

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus afwijkende bedrijfssituatie (ABS).

De in tabel 6.2 weergegeven berekende geluidbelasting is ter plaatse van de geluidgevoelige bestemmingen in de dag- en nachtperiode lager dan de voorkeurswaarde voor een rustig gebied.

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus IBS.

Het in tabel 6.3 weergegeven langtijdgemiddeld beoordelingsniveau op de geluidgevoelige bestemmingen voor de incidentele bedrijfssituatie is in de avond- en nachtperiode lager dan de voorkeurswaarde voor een rustig gebied.

Maximale geluidsniveaus RBS + ABS + IBS

De voor de representatieve, afwijkende en incidentele bedrijfssituatie berekende maximaal optredende geluidsniveaus ter plaatse van de geluidgevoelige bestemmingen zijn per bedrijfssituatie in de dag, avond- en nachtperiode lager dan de maximale grenswaarden, zoals aangegeven in tabel 6.5 t/m 6.7.

Aantrekkende verkeersbewegingen (Indirecte hinder)

De optredende geluidbelasting ten gevolge van de aantrekkende verkeersbewegingen van de gehele inrichting op de openbare weg is berekend op de rekenpunten 001 t/m 005 ter plaatse van geluidgevoelige bestemmingen. Hierbij is uitgegaan van een worstcase scenario, waarbij de cumulatieve geluidbelasting van de drie bedrijfssituaties is berekend en al het verkeer in oostelijke richting de woningen passeert. De berekende cumulatieve bedrijfssituatie is weergegeven in tabel 6.8 en is lager dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.

6.3.3 Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat het langtijdgemiddelde geluidsniveau ten gevolge van elke afzonderlijke bedrijfssituatie op de geluidgevoelige bestemmingen lager is dan de voorkeurswaarde voor een rustig gebied. Het in tabel 6.4 weergegeven cumulatief berekende langtijdgemiddelde geluidsniveau van de drie gezamenlijke bedrijfssituaties is lager dan de voorkeurswaarde voor een rustig gebied. De geluidbelasting ten gevolge van de erfwindmolens voldoet ter plaatse van de zorgappartementen aan L_{night} 41 dB.

De planvorming van zorgboerderij 'De Ruimte' en gewijzigde bedrijfssituatie leidt tot een lagere geluidbelasting dan de richtwaarde voor een rustig gebied en kan hiermee worden beschouwd als een aanvaardbaar geluid. Vanuit het aspect geluid is geen belemmering aanwezig voor realisatie van de planvorming.

6.4 Kwaliteit van de buitenlucht

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect luchtkwaliteit.

6.4.1 Wettelijk kader

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening gehouden worden met het gestelde in de Wet

milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een projectafwijkingsbesluit worden genomen, indien:

- a. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het projectafwijkingsbesluit biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde 1, of
- b. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het projectafwijkingsbesluit biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of
- c. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het projectafwijkingsbesluit biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen, of
- d. het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' als bedoeld onder c is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of minimaal 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: minimaal 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: minimaal 10.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, minimaal 20.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

6.4.2 Conclusie

Dit project voorziet niet in één van de hiervoor genoemde activiteiten. Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling, die in het projectafwijkingsbesluit mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' zal verslechteren. Sterker nog, op de locatie zal de hoeveelheid fijnstof afnemen van 167.240 gr/jaar naar 40.812 gr/jaar door een afname van het aantal dieren. Dit is een afname van 126.428 gr/jaar. Het plan voldoet daarmee aan de eisen die voor luchtkwaliteit gelden.

6.5 Geur

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de ontwikkeling rekening wordt gehouden met het aspect geur.

6.5.1 Wettelijk kader

Binnen de gemeente Dalfsen is sinds 26 september 2014 een gemeentelijke geurverordening van kracht. In artikel 2 'Veehouderijen zonder geuremissiefactoren' van deze verordening is opgenomen dat de minimale afstand van een bestaande veehouderij tot een geurgevoelig object in de gemeente Dalfsen binnen de bebouwde kom 50 meter moet bedragen en buiten de bebouwde kom 25 meter moet bedragen.

6.5.2 Onderzoek

Er is door DLV Advies een onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van het uitvoeren van de activiteit op de fysieke leefomgeving. In deze motivering worden de belangrijkste conclusies vermeld: voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar bijlage 6.

Veehouderijen zonder geuremissiefactoren moeten voldoen aan vaste minimumafstanden tot geurgevoelige objecten. Binnen de bebouwde kom is dit 100 meter van een dierverblijf tot gevel, en buiten de bebouwde kom is dit 50 meter van een dierverblijf tot gevel. Daarnaast is er nog een gevel-tot-gevelafstand, welke binnen de bebouwde kom minimaal 50 meter moet bedragen, en buiten de bebouwde kom 25 meter. Binnen een straal van 100 meter van de locatie aan de Vossesteeg 74 te Dalfsen zijn er überhaupt geen gebouwen aanwezig, dus zal de realisatie van een nieuw geurgevoelig object geen belemmering vormen voor aanwezige veehouderijen die met vaste minimumafstanden moeten rekenen.

Veehouderijen met geuremissiefactoren hebben te maken met een maximale geurbelasting op geurgevoelige objecten. Hiervoor is zowel een voorgrond- als achtergrondberekening gemaakt, om te bepalen welke de maatgevende factor is. De voorgrondbelasting is maatgevend, als deze meer bedraagt dan de helft van de achtergrondbelasting. Uit het geuronderzoek komt naar voren dat van de omliggende veehouderijen de voorgrondbelasting op de te realiseren appartementen maximaal 1 OUE/s is. De achtergrondbelasting op de te realiseren appartementen is 1,21 OUE/s. De voorgrondbelasting is hier dus maatgevend. Echter, beide geurbelastingen zitten ruim onder de geurnorm van 8 OUE/s die geldt voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom in Dalfsen.

6.5.3 Conclusie

Het realiseren van appartementen aan de Vossesteeg 74 te Dalfsen vormt geen belemmering in vaste afstanden tot nabij gelegen veehouderijen. Ook is er geen sprake van een belemmering voor bedrijven met geuremissiefactoren blijkt uit de voorgrond berekeningen. Uit de omgevingstoets blijkt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de nieuw te realiseren appartementen. Vanuit het aspect geur is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

6.6 Bodemkwaliteit

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect bodem.

6.6.1 Wettelijk kader

Bodemkwaliteitskaart gemeente Dalfsen

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

6.6.2 Conclusie

Op basis van de Woningwet, de Wabo en bijbehorende regelgeving gelden de volgende uitzonderingen voor de bodemonderzoekplicht:

1. als het gaat om bouwwerken die de grond niet raken of het bestaande, niet wederrechtelijke gebruik wordt gehandhaafd;
2. het bouwwerk een te verwezenlijken bebouwingsoppervlakte heeft van ten hoogste 50 m²;
3. als het gaat om het bouwen van bouwwerken waarin niet (nagenoeg) voortdurend mensen zullen verblijven (Woningwet, artikel 8, derde lid). Hierbij wordt een verblijftijd van minder als 2 uur gehanteerd;
4. als B&W vrijstelling verlenen omdat er al voldoende gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit bekend zijn, bijvoorbeeld op basis van een reeds eerder uitgevoerd bodemonderzoek (maximaal 5 jaar oud en waarbij het gebruik sindsdien niet is gewijzigd). Vanuit het aspect bodem is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

In voorliggend geval betreft het een functiewijziging van bestaande bebouwing. Er vinden geen bodemingrepen plaats. Het uitvoeren van een onderzoek naar de bodemkwaliteit wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

6.7 Wegen, verkeer en parkeren

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect verkeer en parkeren.

6.7.1 Wettelijk kader

De toename aan functies zorgen voor verkeer. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Daarbij moet in beeld worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen en/of scooters. Er mag geen onaanvaardbaar effect zijn.

Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020

De gemeente Dalfsen heeft de Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020 vastgesteld. Het vaststellen van gemeentelijke parkeernormen voor nieuwe ruimtelijke plannen en projecten in de gemeente Dalfsen om in de toekomst in een parkeerbehoefte te kunnen voorzien en daarmee de bereikbaarheid en leefbaarheid van de gemeente Dalfsen te waarborgen. Hierbij worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De parkeernormen moeten een positieve invloed hebben op de ontwikkeling van de kernen;
- Elke initiatiefnemer van bouwplannen draagt zorg voor zijn eigen parkeeroplossing;
- Een nieuw bouwinitiatief mag geen parkeerproblemen in de omgeving veroorzaken;
- Elk nieuw bouwinitiatief wordt op gelijke en voor iedereen duidelijke wijze beoordeeld;
- Vanwege de kwaliteit van de openbare ruimte moet ernaar gestreefd worden zo weinig mogelijk parkeerplaatsen in de openbare ruimte aan te leggen waarbij de mogelijkheden voor uitwisseling en dubbelgebruik gestimuleerd dienen te worden.

In de kadernota parkeernormen is aansluiting gezocht bij de landelijke parkeerkencijfers op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren (december 2018)' van het CROW. Wat betreft de functies wordt aansluiting gezocht bij de functies zoals genoemd in deze CROW-publicatie. De parkeernormen in CROW-publicatie 381 Toekomstbestendig parkeren bestaan uit een minimum- en maximumwaarde. De gemeente Dalfsen hanteert het gemiddelde.

6.7.2 Conclusie

Het parkeren gebeurt op eigen erf. Parkeren voor de huidige begeleiders en bezoekers op het erf vindt plaats op de nu al aanwezige bezoekersparkeerplaats. Deze parkeerplaats biedt ruimte voor 16 auto's. Op piekmomenten zoals halen en brengen van cliënten, wat één keer in de 2 weken plaatsvindt en gemiddeld een half uur duurt, is de parkeerplaats volledig in gebruik. Voor de rest van de tijd is deze parkeerplaats zo goed als halfvol. De bezoekersparkeerplaats aan de weg biedt dan ook nog voldoende capaciteit (gemiddeld 8 plekken) om bezoekers van de 'nieuwe' bewoners op te vangen. Mocht blijken dat de bezoekersparkeerplaats toch onvoldoende capaciteit heeft dan kan deze worden uitgebreid in noordelijke richting.

Parkeren voor bewoners zelf zal op het bestaande erf plaatsvinden, aan de zuidzijde van de te verbouwen stal. De bewoners kunnen allen beschikken over een eigen auto. De parkeerplaatsen zijn bedoeld voor 'woonverkeer'. Het beschikbaar hebben van 14 parkeerplaatsen wordt voldoende geacht om de parkeerbehoefte van deze bewoners op te vangen.

Dit op basis van de volgende norm:

- 8x éénpersoonswoningen x 1 auto	=	8 plekken
- 4x meerpersoonswoningen x 1,5 auto	=	<u>6 plekken</u>
Totaal te realiseren voor bewoners	=	14 plekken
- Bezoekersparkeerplaatsen	=	<u>8 plekken</u>
Totaal parkeerplaatsen voor nieuwe situatie	=	22 plekken

Ook wordt er een fietsenstalling gerealiseerd waardoor er voldoende ruimte is voor fietsparkeren. Zo wordt er op eigen terrein een parkeeroplossing geboden en wordt er geen parkeerprobleem in de omgeving veroorzaakt.

Het aantal verkeersbewegingen neemt nauwelijks toe. De verkeersbewegingen die de ontwikkeling met zich meebrengt bestaat voornamelijk uit extra verkeersbewegingen in de vorm van woonverkeer. Het gaat hierbij om vervoersbewegingen met personenauto's. Doordat het gebouw niet meer in gebruik is ten behoeve van dierbezetting treedt een verschuiving op van zwaar verkeer (vrachtwagenbewegingen ten behoeve van voer, mest en dergelijke) naar lichter verkeer in de vorm van personenauto's. Er vindt geen aanvoer van dieren meer plaats en het afvoeren van dieren in de dag- en nachtperiode gaat van twee keer in de drie weken naar drie keer in de zes weken. De duur en intensiteit van het varkens afleveren is met minstens 75% afgenomen. Mest scheiden op locatie middels een mobiele mestscheider is van vier keer per jaar naar één keer per jaar gegaan. Ook het aanvoeren van voer is van ca. 2 keer in de week naar ca. 1 keer in de 2 weken gegaan.

De verkeersveiligheid op de Vossersteeg als snelfietsroute zal hiermee dan ook verbeteren. De verkeersdrukte zoals deze een aantal jaren geleden was tijdens de situatie van gebruik van de (oude) Hessenweg en het daarmee komende sluipverkeer over de Vossersteeg is aanzienlijk verminderd. Dat was ook noodzakelijk gezien de gewijzigde functie van dit deel van de Vossersteeg als snelfietsroute. De Vossersteeg als snelfietsroute lijkt wat betreft 'capaciteit' dan ook voldoende ruimte te hebben om het bijkomende lichte verkeer van de extra aanwonenden veilig te kunnen verdragen zonder dat de functie van snelfietsroute in gevaar komt.

Verkeerstechnisch treedt er geen onevenredige verslechtering op. Vanuit het aspect verkeer en parkeren is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

De parkeerbehoefte voor de te realiseren woningen is haalbaar op de projectlocatie en valt binnen alle uitgangspunten die zijn gehanteerd voor de kadernota. Het plan kent op dit gebied dan ook geen knelpunten.

6.8 Omgevingsveiligheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van een branden, rampen of crises.

6.8.1 Wettelijk kader

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen

beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. In een deelplan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het deelplan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl)

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl).
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl)

Externe veiligheidsvisie gemeente Dalfsen

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

Dit betekent dat de bestaande risicobronnen wel mogen blijven, totdat de risicovolle activiteiten op die plek worden gestaakt.



Figuur 9: Uitsnede risicokaart (Bron: Risicokaart)

Risicobronnen

Binnen de gemeente zijn diverse risicobronnen aanwezig, zoals LPG tankstations, aardgastransportleidingen en routes gevaarlijke stoffen. Ze staan op een gemeentelijke risicokaart met bijbehorende risicocontouren. Een uitsnede is hiervoor te vinden. *Situatie rondom projectgebied*

Uit de inventarisatie aan de hand van de risicokaart blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Op de projectlocatie zijn twee reeds aanwezige windturbines in bedrijf met een hoogte van 25 meter en een rotordiameter van 10,68 m¹. Het voornemen om binnen de agrarische bestemming een woononderdeel te realiseren valt onder de exploitatie van het agrarisch bedrijf. Ofwel van hetzelfde bedrijf dat de windturbines beheert. Er is dus sprake van één inrichting ofwel van een functionele binding. Tevens worden de woningen tijdelijke vergund op de huidige agrarische bestemming. Daarmee is de volgende veiligheidseis van toepassing vanuit het handboek risicozonering 2014 voor beperkt kwetsbare objecten: ½ rotordiameter afstand tot bebouwing. Voor deze windmolens mag er in een radius van 5,34 m¹ dan ook geen bebouwing worden gerealiseerd. De voorgenomen ontwikkeling valt buiten deze veiligheidszone.

6.8.3 Te treffen maatregelen

Er hoeven op basis van de inventarisatie geen maatregelen te worden getroffen.

6.8.4 Conclusie

Het plangebied bevindt zich niet binnen veiligheidsafstanden of risicocontouren, er hoeven geen maatregelen te worden getroffen. Ook zijn de reeds aanwezige windmolens geen belemmering voor het realiseren van de plannen.

6.9 Natuur

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur en de gevolgen voor de natuur door stikstofdepositie.

6.9.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN), regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, namelijk de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming vindt plaats via twee sporen: de Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland.

Natura 2000

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerwijs significante effecten optreden, moeten deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Binnen de provincie Overijssel is de begrenzing van deze gebieden op perceel niveau vastgelegd in de provinciale Omgevingsvisie. De bescherming is geregeld in de provinciale Omgevingsverordening Overijssel. In de NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Gezien de formulering van de flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

6.9.2 Onderzoek

Er is door diverse partijen een onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van het uitvoeren van de activiteit en/of een functie op de fysieke leefomgeving en de gevolgen voor de natuur door stikstofdepositie. In deze motivering worden de belangrijkste conclusies vermeld.

Flora en faunawet (Ff wet)

In de Flora- en faunawet wordt het volgende gesteld: “een ieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wilde levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving”. Dit betekent dat onderzocht moet worden of door de plannen bedreigende situaties ontstaan in de leefomgeving van, in of direct rond het gebied voorkomende flora en fauna. Het gaat hierbij om het effect van de beoogde ingreep op het natuurlijke milieu. De aard van de ingreep speelt daarbij een belangrijke rol.

Door ‘Van der Vegt – Dienstverlening’ is een ‘Inventarisatie en beoordeling in het kader van natuurwetgeving en –beleid’ opgesteld in verband met de voorgenomen ontwikkeling. Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 7. Een conclusie van het rapport is hieronder opgenomen.

Effectbeoordeling beschermde gebieden

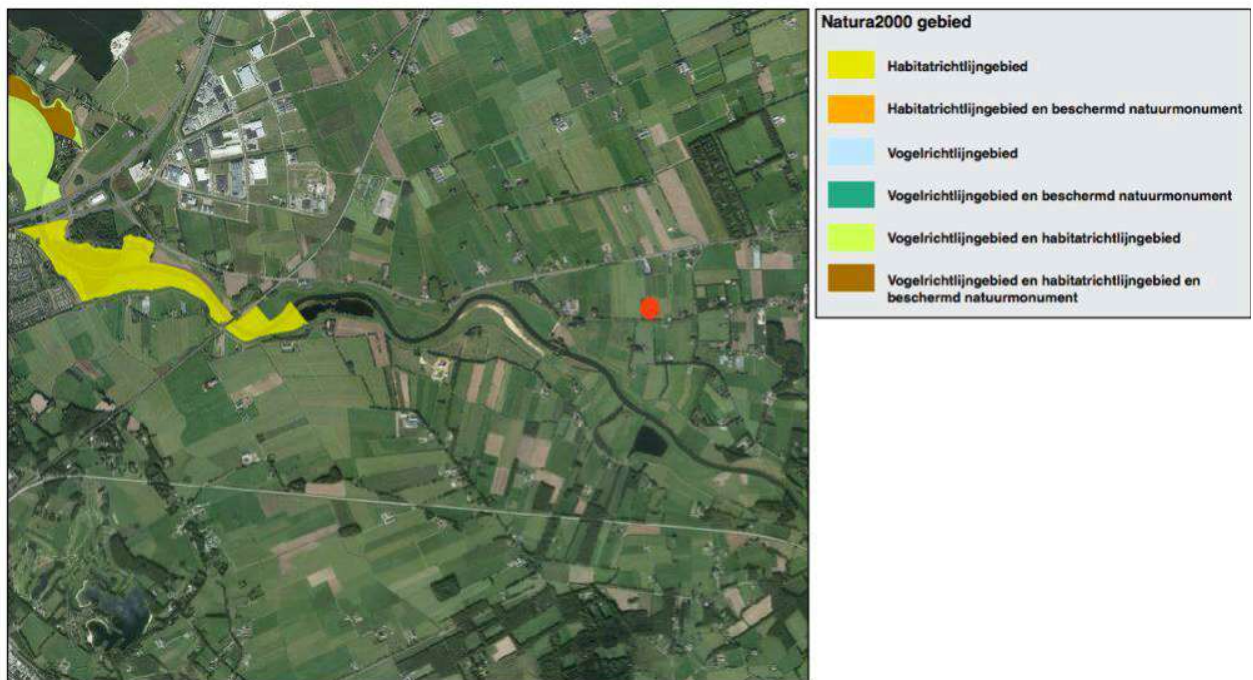
- Het plangebied ligt op circa 3 kilo meter van Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht. De voorgenomen plannen leiden niet tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor habitattypen, habitatrichtlijn soorten en broedvogels voor dit Natura 2000-gebied;
- Het plangebied ligt 600 meter buiten het NNN. Omdat het Overijssels beleid geen externe werking kent, is verdere beoordeling van effect op wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN niet aan de orde en zijn vervolgstappen zijn niet nodig;
- Het plangebied ligt niet in of nabij gebied met bijzondere natuurwaarden buiten het GNN, zoals ganzenfoerageergebied of weidevogelgebied, waardoor vervolgstappen niet aan de orde zijn;
- Er treedt voor beschermde gebieden als gevolg van uitvoering van het plan geen negatief effect op. De Natuurbeschermingswet 1998 of het beleid ten aanzien van het GNN of GO staat vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

Effectbeoordeling beschermde soorten

- Er zijn geen beschermde plantensoorten of plantensoorten van de Rode Lijst aangetroffen of te verwachten in het plangebied;
- Er zijn geen vaste verblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig in het plangebied. Van schade aan (onmisbare) vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen is geen sprake;
- Verblijfplaatsen van zwaar beschermde grondgebonden zoogdieren zijn niet aangetroffen en zijn ook niet te verwachten binnen de invloedssfeer van de plannen. Wel zijn vaste verblijfplaatsen van enkele algemeen voorkomende, laag beschermde, zoogdiersoorten (Ff-wet tabel 1) te verwachten;
- Er zijn in de te verbouwen schuren geen geschikte nestlocaties aanwezig van broedvogels met jaarrond beschermde nesten zoals Huismus en uilen. Wel zijn in het plangebied enkele algemene broedvogels van erven broedend aangetroffen zoals de Zwarte roodstaart en Witte kwikstaart;
- In het plangebied zijn geen beschermde amfibieën, vissen, reptielen, insecten of weekdieren aangetoond of te verwachten;
- Er treedt voor beschermde soorten als gevolg van uitvoering van het plan geen negatief effect op. De Ffw staat vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.
- Voor te verwachten laag beschermde zoogdieren en amfibieën geldt bij ruimtelijke ingrepen vrijstelling van de verbodsartikelen van de Ffw.

Natuurbeschermingswetgebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingswetgebied is het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht op een afstand van ca. 3 km van het projectgebied.



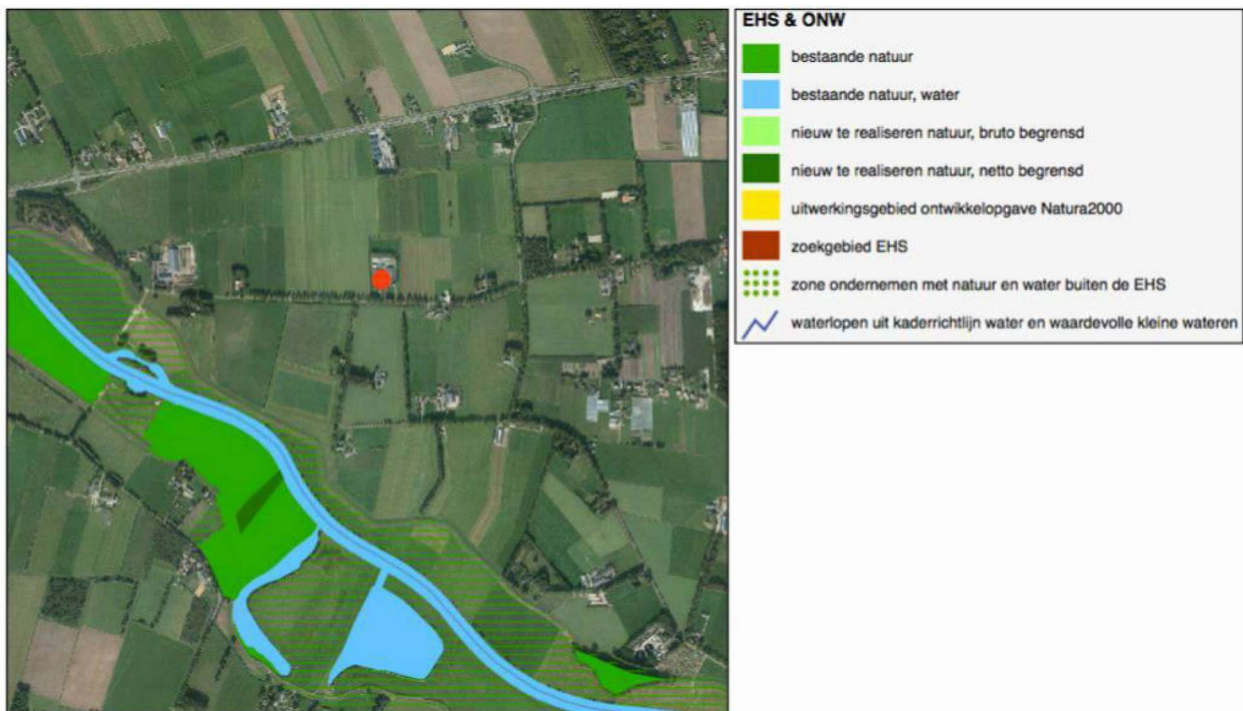
Figuur 10: Ligging projectgebied t.o.v. Natura 2000 (Bron: provincie Overijssel)

Er is door DLV Advies een onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van het uitvoeren van de activiteit en/of een functie op de fysieke leefomgeving en de gevolgen voor de natuur door stikstofdepositie. In deze motivering worden de belangrijkste conclusies vermeld. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar bijlage 8.

De locatie is niet gelegen in NNN-gebieden of WAV-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied is Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht op circa 3 km van het bedrijf. Er is een AERIUS-berekening gemaakt met de WNB-vergunning van 15 oktober 2016, die vigerend is op de locatie, ingevoerd als referentie en de beoogde situatie is ingevoerd als beoogd. Hieruit komt naar voren dat er een afname is van stikstofdepositie.

Ecologische Hoofdstructuur

Het projectgebied is niet gelegen binnen de concreet begrensde EHS. De meest nabijgelegen gebieden die zijn aangewezen als EHS bevinden zich op circa 500 meter afstand. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de afstand tot de EHS wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. Daarbij worden diverse maatregelen genomen die de Ausgangssituatie voor natuur in de directe omgeving juist verbeterd (zoals aanplant van streekeigen erfbeplanting). Verdere toetsing in de vorm van een “Nee, tenzij-toets” is niet aan de orde.



Figuur 11: Ligging projectgebied t.o.v. EHS (Bron: provincie Overijssel)

6.9.4 Conclusie

Flora en faunawet (Ff wet)

- Alle broedvogels zijn gedurende het broedseizoen beschermd en mogen in deze periode niet verstoord of geschaad worden. Voor verstoring van nestelende vogels wordt geen ontheffing verleend. Als broedseizoen wordt gehanteerd: periode van nestbouw, periode van broed op de eieren en de periode dat de jongen op het nest gevoerd worden. Voor de meeste soorten kan de periode tussen half maart en half juli worden aangehouden als broedseizoen. Er wordt echter geen standaardperiode gehanteerd voor het broedseizoen, maar het is van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. Voor de aangetroffen soorten kan de periode tussen half maart en half juli worden aangehouden als broedseizoen;
- Wet- en regelgeving ten aanzien van bescherming van natuur staan vaststelling en uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg;
- Het nemen van verplichte vervolgstappen is voor beschermde soorten of gebieden in deze situatie ook niet aan de orde.

Er is een afname van stikstofdepositie. Daarnaast ligt de locatie niet in beschermde gebieden voor het aspect natuur. Vanuit het aspect natuur is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

6.10 Water en watersystemen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect water en watersystemen.

6.10.1 Wettelijk kader

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. Zowel de provincie, het waterschap als de gemeente stellen waterbeleid vast. De belangrijkste kaders zijn de Kaderrichtlijn Water (KRW), het Nationaal Water Programma 2022 – 2027, het Waterbeleid 21^e eeuw, Omgevingsverordening en –visie van de provincie Overijssel, het Waterbeheerprogramma 2022 – 2027 van het waterschap Drents Overijsselse Delta en het gemeentelijk rioleringsplan van de gemeente Dalfsen.

6.10.1.1 Kaderrichtlijn Water

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

Het grondgebied van de gemeente Dalfsen behoort tot het stroomgebied van de Rijn, deelgebied Rijn-Oost. Voor dit deelgebied is in maart 2022 'Stroomgebiedsbeheerplan Rijn, Maas, Schelde en Eems 2022-2027' vastgesteld.

6.10.1.2 Nationaal Water Programma 2022 – 2027

Het Nationaal Waterplan (NWP) geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Nederland heeft te maken met grote wateropgaven die bovendien in de toekomst steeds groter en complexer worden. Dit komt door een aantal samenhangende uitdagingen: klimaatverandering, bodemdaling, milieuverontreiniging, biodiversiteitsverlies en ruimtedruk. In de uitvoering ligt bovendien een grote opgave om verouderde infrastructuur zoals bruggen en sluizen in stand te houden en waar nodig te vervangen of te renoveren. De wateropgaven waar Nederland op dit moment voor staat, de uitdagingen richting de toekomst en de noodzaak van een integrale aanpak vormen de basis voor 3 hoofddambities van dit NWP:

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

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

6.10.1.3 Waterbeleid 21^e eeuw

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

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits vasthouden, bergen en afvoeren houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt, wanneer nodig, het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden. Wanneer vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd.

Bij de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoongehouden wordt. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk van elkaar gescheiden. Wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, wordt het verontreinigde water gezuiverd.

6.10.2 Onderzoek

6.10.2.1 Invloed op de waterhuishouding

Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) beschrijft het beleid op gebied van riolering en waterbeheer. Specifiek gaat het hierbij om de wettelijke zorgplichten voor stedelijk afval-, grond- en hemelwater.

Binnen het project afwijkingsbesluit worden geen nieuwe bebouwing gerealiseerd. De oppervlakte aan verharding blijft hetzelfde. Het plangebied bevindt zich niet binnen een primair watergebied of een stedelijk watercorridor.

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

Waterhuishoudkundig aspect	Relevantie	Toelichting
Riolering en afvalwaterketen	Nee	Woning moet een aansluiting hebben op het rioleringsstelsel/ IBA.
Wateroverlast (oppervlaktewater)	N.v.t.	Hemelwater van verhard oppervlak moet ter plaatse van het plangebied vast worden gehouden en/ of geborgen worden.
Grondwateroverlast	N.v.t.	De locatie heeft grondwatertrap V er is geen grondwateroverlast.
Grondwaterkwaliteit	N.v.t.	
Verdroging	Nee	Er is geen bedreiging voor karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische, cultuurhistorische of archeologische waarden.
Inrichting/beheer en onderhoud	N.v.t.	Het plangebied ligt op 16,5 meter van een hoofdwatgang die beschermd worden door de Keur van het waterschap. De locatie bevindt zich buiten de beschermingszone.

6.10.2.2 Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

In de toekomstige situatie zal het hemelwater vertraagd worden afgevoerd volgens de trits 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten 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.

6.10.2.3 Watertoetsproces

Via www.dewatertoets.nl is het Waterschap Drents Overijsselse Delta op de hoogte gebracht van het plan. Het waterschap gaat akkoord met het plan, mits er voldaan wordt aan de uitgangspunten uit de standaard waterparagraaf. Er is sprake van een korte procedure. (zie bijlage 9: Watertoets Korte Procedure).

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

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

6.10.4 Overstromingsrisicoparagraaf

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 extreme gebeurtenis. Het gaat zowel om buitendijkse gebieden die bij hoogwater overstromen (bijvoorbeeld uiterwaarden) als om de beschermde gebieden achter de dijk (binnendijkse gebieden) die alleen bij een calamiteit onder water komen te staan.

Volgens de viewer van de provincie Overijssel ligt het plangebied in overstroombaar gebied (zie kaart 10)



Figuur 12: Uitsnede kaart 'Overstroombaar gebied' (Bron: provincie Overijssel)

Quickscan

Op de functiekaart water zijn 'dijkkringgebieden' aangegeven. Projectlocatie bevindt zich in Dijkkring Vollenhove (9). De gebieden waarin de dijkringen zijn gelegen lopen risico op een overstroming. De dijkringen zijn in de Waterwet vastgelegd. Gedeputeerde Staten hebben toezicht op de veiligheid van de primaire keringen. Bij de verdere ontwikkeling en herinrichting van de lage delen moet aandacht worden gegeven aan voorzieningen die bij overstroming het aantal slachtoffers en de omvang van de schade kunnen beperken.

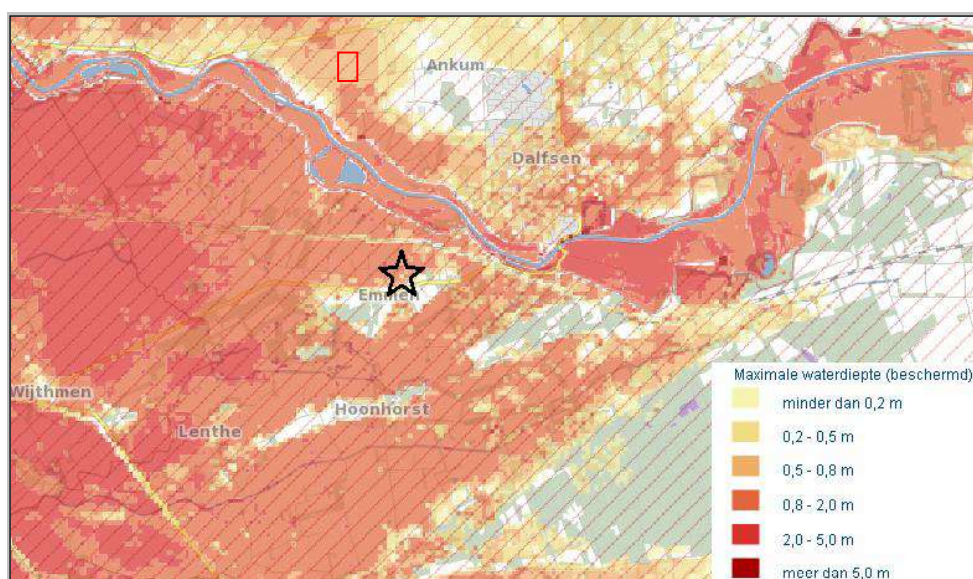
In de Omgevingsverordening (artikel 2.14.3 en 2.14.4) wordt uitgegaan van twee overstromingsrisicozones: diep en snel (dijkkring 10 en 11) en minder snel en ondiep (overige dijkringen). Dijkkringen 9 valt in de laatste categorie: minder snel en ondiep.

Risico-inventarisatie

Voor de keringen van dijkkring 9 geldt een veiligheidsnorm van 1/1250 per jaar. De overschrijdingskans is 1/1250 per jaar. De Risicokaart geeft de maximale overstromingsdiepte aan maar niet de tijd tot een overstroming aan. De locatie is op een uitsnede van de onderstaande kaart 'Omgevingsvisie' (09295054)' weergegeven.



Figuur 13: Watergebieden Bron: Provincie Overijssel



Figuur 14: Riscicokaart maximale waterdiepte Bron: IPO risicokaart

6.10.3 Te treffen maatregelen

Er zijn geen extra preventieve maatregelen nodig in geval van een mogelijke overstroming. Daarnaast is de locatie vanuit verschillende kanten te bereiken, waardoor bereikbaarheid bij calamiteiten verzekerd is.

6.10.4 Conclusie

In geval van overstroming zijn er geen belemmeringen om de beoogde ontwikkelingen op de locatie toe te staan. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta en de Veiligheidsregio zijn op de hoogte gesteld van de ontwikkeling. Het bestemmingsplan maakt slechts een tijdelijke bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen' en het realiseren van boerderijkamers mogelijk. Gezien de kleine kans van overstroming en het feit dat het bestemmingsplan geen verblijfsfunctie voor kwetsbare groepen mogelijk maakt, is het niet nodig om maatregelen te nemen.

6.11 Kabels en leidingen

Leidingen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect kabels en leidingen.

6.11.1 Wettelijk kader

Bij een moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse kabels en planologisch relevante leidingen. Wanneer daar aanleiding tot is, moet rondom een leiding een zone worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

6.11.2 Onderzoek

6.11.2.1 Aardgastransportleidingen

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

6.11.2.2 Hoogspanningsleidingen

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

6.11.2.3 Rioolleidingen

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

6.11.2.4 Watertransportleidingen

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

6.11.2.5 Straalverbindingen

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

6.11.2.6 Kabels en niet planologisch relevante leidingen

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

6.11.4 Conclusie

De projectlocatie bevindt zich niet in het plangebied van één van bovenstaande genoemde leidingsystemen. Er hoeven dan ook geen maatregelen te worden getroffen. Wel dient er voor grondwerkzaamheden een KLIC-melding te worden gedaan.

7. Beperkingsgebieden

7.1 Beperkingsgebieden

Op het perceel Vossersteeg 74 geldt het beperkingsgebied beleidskeuze 'Intrekgebied - drinkwater- en grondwaterbeschermingsgebieden '.

Drinkwater is van levensbelang. De provincie is verantwoordelijk voor de bescherming van het grondwater dat hiervoor wordt gebruikt en wil elk risico op verontreiniging voorkomen. Dit betekent dat we in Overijssel de gebieden waar (oever-)grondwater voor drinkwater aan de bodem wordt onttrokken en de gebieden die daarvoor gereserveerd zijn, beschermen. Ook beschermen we de gebieden rondom de drinkwaterwinningen (een waterwinning trekt grondwater aan uit een groter gebied) en gebieden waar grondwater onttrokken wordt voor de levensmiddelenindustrie. Het ruimtelijk beleid richt zich in deze gebieden onder meer op het weren van strijdige functies (functies met risico op grondwaterverontreiniging).

Voor het perceel Vossersteeg 74 gaat het om een intrekgebied. Een activiteit mag hier alleen worden toegestaan als die goed samengaat met de betekenis van het grondwater voor de drinkwaterwinning.

Er is in overleg met de provincie Overijssel besproken dat dit plan geen impact heeft op het intrek- & beperkingsgebied. Er zijn dan ook geen bezwaren. Er zijn een aantal voorwaarden gesteld door het waterschap, deze zijn opgenomen in bijlage 9, de watertoets korte procedure.

8. Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

8.1.1 Financieel economische haalbaarheid

De voorgenomen ontwikkeling brengt een forse investering met zich mee. Vergelijkbare plannen voor het realiseren van flex- en/of transformatiewoningen vinden vaak geen doorgang door een niet rendabele en haalbare begroting. Wat dit plan echter financieel haalbaar maakt is het gebruik van de bestaande voorzieningen. Door gebruik te maken van de reeds bestaande ontsluitingen, de infrastructuur en de constructie van de varkensstal, resulteert de begroting in de en financieel economisch haalbaar plan.

De onderliggende begroting is gebaseerd op een exploitatietermijn van 20 jaar. Met deze termijn is er een financieel tekort van ca. € 200.000,-. Middels een subsidieregeling vanuit het Rijk, de Stimuleringsregeling Flex- & Transformatiewoningen (SFT), kan de Ruimte Dalfsen voor haar plannen een subsidie krijgen van € 83.802,-. Deze subsidie is reeds aangevraagd en in afwachting van het Rijk. De Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting die is opgesteld door Minister Hugo de Jonge, is aangehaakt met de uitwerking van deze plannen en heeft meegekeken met het opstellen van de begroting.

Samen met de TVTH hebben De Ruimte Dalfsen en de gemeente Dalfsen gekeken naar een overeenkomst en manier om de subsidie via de gemeente aan te vragen en middels een subsidieverstrekking uit te keren aan de Ruimte. Het financieel tekort komt hiermee op ruim een ton terecht.

De Ruimte Dalfsen is bereid dit tekort voor eigen rekening te nemen en door de inzet van eigen uren een besparing te gaan maken op het realiseren van de woningen. Door de projectleiding en een gedeelte van de uitvoering in eigen handen te nemen is er een kostenbesparing op het gebied van de benodigde arbeid.

Dit maakt het plan, mits er een exploitatietermijn van 20 jaar is, financieel economisch haalbaar.

8.1.2 Planschade

De gemeente Dalfsen heeft een ontwikkelingsovereenkomst met de aanvrager gesloten, waarin is vastgelegd dat de kosten voor de procedure, de landschappelijke inpassing en eventuele kosten voor nadeelcompensatie volledig voor zijn rekening komen. Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal met een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.2.1 Participatie

De gemeenteraad hecht veel waarde aan participatie met omwonenden en belanghebbenden bij (ruimtelijke) initiatieven. Dit is vastgelegd in het beleid voor inwonerbetrokkenheid.

Middels diverse inloop- & informatieavonden voor de omwonenden aan de Vossersteeg is het plan stapsgewijs toegelicht en gepresenteerd aan de buurt. De buurt is meegenomen in het proces en is tijdig op de hoogte gesteld van de voorgenomen ontwikkeling. Ruim voordat er een concreet plan lag of er tekeningen aanwezig waren, zijn de omwonenden al ingelicht over de ideeën die spelen en de ontwikkeling binnen De Ruimte Dalfsen. Er zijn vanuit de buurt een aantal kanttekeningen en vragen geweest over het realiseren van 12+1 woningen en de bijbehorende zaken die daarbij komen kijken.

Een verslag van de 3 inloop- & informatieavonden is te vinden in bijlage 10. Ze zijn positief over de bedrijfsvoering en betrouwbaarheid van De Ruimte Dalfsen. Ze ervaren een geringe impact op de leefomgeving die de huidige functie en het werken van het huidige bedrijf met zich meebrengt. Zij zien dit met de realisatie van 12+1 woningen niet direct veranderen maar stellen wel inhoudelijke vragen over met name de verkeersdruk op het betreffende tracé van de Vossersteeg. Buren geven ook aan dat deze plannen wat hen betreft niet hoeven, zij zien de huidige situatie waarin de varkenshouderij al in omvang is teruggebracht en er nog geen nieuwe bestemming is ingevuld (dus leegstand) als hun voorkeursoplossing. Anderzijds begrijpen buren ook dat leegstand economisch gezien niet haalbaar is. Zij gunnen De Ruimte Dalfsen een gezond economisch perspectief. Sommige van de buren geven aan geen bezwaar te maken. (afhankelijk van onze rondgang, we moeten hen persoonlijk nog vragen).

Er zijn daarmee geen bezwaren en/of zaken waar De Ruimte Dalfsen op wat voor manier dan ook weerstand kan verwachten op de vergunningverlening.

Ook is dit plan in de initiatiefase al gedeeld en besproken met de gemeente Dalfsen. Er is gekeken naar een juiste invulling van de doelgroep samen met de gemeente en het plan is reeds voorgelegd in de Raad. De conclusie van de Raad is om het plan verder uit te werken en te voldoen aan diverse gestelde eisen, die ook zijn opgenomen in deze ruimtelijke onderbouwing.

8.2.2 Verklaring van geen bedenkingen

De gemeenteraad heeft een lijst opgesteld waarin de gevallen zijn aangegeven waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen (VVGB) nodig is. Deze ontwikkeling past niet binnen deze lijst, waardoor er een VVGB gevraagd moet worden aan de raad. Deze verklaring wordt gevraagd aan de gemeenteraad en in ontwerp gelijktijdig ter inzage gelegd met het ontwerp besluit op de aanvraag omgevingsvergunning. Hier kunnen dan eventuele zienswijzen op ingediend worden. Mochten er geen zienswijzen binnenkomen, dan is het besluit onherroepelijk. Als er zienswijzen binnenkomen dan moeten deze voorzien worden van een reactie, moeten standhoudende zienswijzen worden verwerkt in het plan en moet het geheel opnieuw voorgelegd worden aan de gemeenteraad.

9. Belangenafweging en conclusie

9.1 Is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Een omgevingsvergunning waarbij afgeweken wordt van het bestemmingsplan kan pas verleend worden als er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij moet gekeken worden naar of dit de juiste ontwikkeling op de juiste locatie is en of er wordt voldaan aan de relevante wet- en regelgeving. Bij het toevoegen van wooneenheden moet daarnaast onderbouwd worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe bewoners. Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen (zie de hoofdstukken 4, 5, 6 en 7). Hieruit zijn geen belemmeringen naar voren gekomen. Wel worden enkele voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbonden om dit te borgen. Het gaat om de volgende voorwaarden:

- Het erf moet ingericht worden volgens het erfinrichtingsplan wat opgenomen is in bijlage 3 van deze ruimtelijke onderbouwing.
- De vergunning wordt verleend voor een periode van maximaal 20 jaar.
- Na deze 20 jaar moet de schuur hersteld worden in de oude staat, waarbij deze onbewoonbaar gemaakt moet worden. Hierbij moeten in ieder geval voorzieningen als badkamers en keukens verwijderd worden.
- In afwijking op voorgaande geldt dat er tijdens de 20 jaar nieuwe afspraken kunnen worden gemaakt over de invulling van de schuur, waarbij de bijbehorende ruimtelijke procedure dan doorlopen moet worden.
- Parkeren moet geregeld worden op eigen perceel. Als blijkt dat het huidige parkeerterrein niet toereikend is, dan moet initiatiefnemer ruimte op eigen perceel inrichting voor extra parkeergelegenheid.
- De huur van de wooneenheden mag maximaal tot de huursubsidie grens reiken.
- Minimaal 30% van de wooneenheden moet beschikbaar zijn voor statushouders of Oekraïense ontheemden.

Afspraken en/of voorwaarden over planschade en de toewijzing van woningen voor bepaalde doelgroepen zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

9.2 Conclusie

Initiatiefnemer heeft een nieuwe invulling gezocht voor een leegstaande schuur op zijn erf. Door deze nieuwe invulling toe te staan, wordt voorkomen dat de schuur geen functie heeft en begint te verloederen. Het staken van een deel van de agrarische functie heeft een positief effect op de stikstofemissie van het bedrijf. Er verdwijnen 1300 varkens op het perceel en hier komen 13 woningen voor terug. Er wordt hierbij gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing, waardoor verstening voorkomen wordt. Hierbij wordt geparkeerd op het eigen erf, waar genoeg ruimte voor is. De woningen hebben daarmee ook weinig landschappelijke impact. Daarbij is een inrichtingsplan opgesteld om het erf en de nieuwe functie op een juiste manier landschappelijk in te passen. Deze is gebaseerd op een advies van de ervenconsulent van het Oversticht. Het aantal vervoersbewegingen met personenvervoer zal waarschijnlijk licht toenemen. Hier tegenover staat dat het aantal vervoerbewegingen van zwaar verkeer af zal nemen, aangezien er minder toelevering van varkens, voer, etc. nodig is. Hoewel de locatie in het buitengebied ligt, ligt deze nabij de kern Dalfsen in een gebied die zich kenmerkt door een verscheidenheid aan functies.

Initiatiefnemer heeft met een verslag over participatie (bijlage 10) aangetoond de buurt op verschillende momenten betrokken te hebben bij de planvorming. Daarnaast is ook aangegeven wat er met de opmerkingen gedaan is en is aangegeven hoe de buurt bij het vervolg betrokken wordt. Een voorbeeld hiervan is het opnemen van een buurtgenoot in de toelatingscommissie voor nieuwe bewoners.

De nieuwe invulling sluit aan bij en draagt bij aan een aantal maatschappelijke opgaven. Het gaat hierbij voornamelijk om het bieden van voldoende woonruimte voor bepaalde doelgroepen, waarin in dit plan wordt voorzien. Het gaat om starters, gescheiden mensen, statushouders, ontheemde Oekraïners en uitstromers uit beschermd wonen. Het initiatief gaat hierbij uit van community building, waarbij er toezicht is op wonen en de bewoners goede burens moeten zijn.

Een ander maatschappelijke opgave waar een bijdrage aan gedaan wordt, is de leefbaarheid van het landelijk gebied. In de nabije toekomst zullen naar alle waarschijnlijkheid meer agrariërs stoppen en zullen er ook meer erven vrijkomen. Voor al dit soort erven moet een nieuwe invulling gezocht worden. Dit kan via het huidige sloop voor kansen beleid en beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing. Maar gezien de grote opgave die op de gemeente af komt op dit vlak, is het voor de leefbaarheid van het platteland ook goed om nieuwe invullingen als deze te verkennen. Dit project moet daarmee gezien worden als een pilotproject waar de gemeente ook lessen uit probeert te halen. Deze lessen worden meegenomen in de op te stellen plattelandsvisie.

Wel kent het plan een belangrijk financieel risico. Projecten voor flexibele woonruimte blijken financieel vaak moeilijk rond te krijgen. Er is daarom ook gezocht naar subsidiemogelijkheden vanuit het Rijk, waarbij nu een aanvraag is gedaan voor een specifieke subsidie. Financieel gezien lijkt het hiermee rond te komen, maar onvoorziene gebeurtenissen of omstandigheden kunnen hier verandering in brengen. Mocht dit zich voordoen, dan wordt gezamenlijk gezocht naar een oplossing. Als de investering aan de voorkant goed geregeld is, betekent dit wel dat er een toekomstbestendig bedrijf op het perceel Vossiersteeg 74 gevestigd is. In deze investering is ook het saneren van een asbesthoudend dak opgenomen.

Alles overwegende is de ontwikkeling aanvaardbaar op deze locatie en wordt de vergunning verleend.