

**Ruimtelijke Onderbouwing splitsing woning Meeleweg 93  
7711 EL, Nieuwleusen**

Februari 2024

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Beschrijving van de ontwikkeling

Initiatiefnemers zijn de huidige en toekomstige eigenaren van de woning aan de Meeleweg 93 in het buitengebied van Dalfsen. Initiatiefnemers zijn voornemens om de woning te splitsen in twee volwaardige woningen en dit planologisch in te laten passen, een ander conform het gewenste gebruik, door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk een woning van minimaal 900m<sup>3</sup> te splitsen voor het verkrijgen van twee woningen.

Onderstaande afbeelding geeft de ligging van de locatie aan.

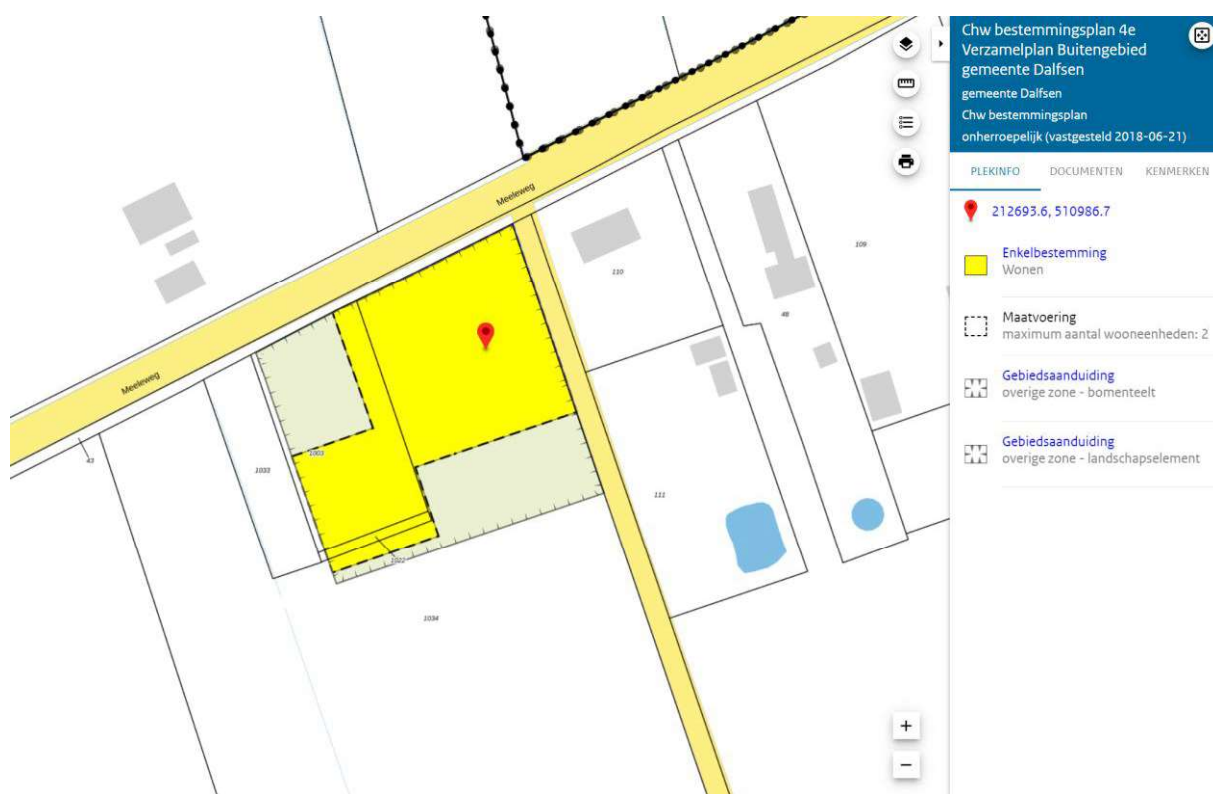


**Kaart 1. Ligging van het perceel aan de Meeleweg 93 te Nieuwleusen**

## 1.2 Geldende bestemming

Op het perceel is het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied gemeente Dalfsen', inclusief de daarbij behorende herzieningen van toepassing.

Het perceel is volgens de bij het bestemmingsplan behorende plankaart bestemd Wonen. Dit is hieronder weergegeven.



**Kaart 2. Huidige bestemming** Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het gewenste gebruik van de bestaande woning voor twee afzonderlijke wooneenheden is strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij behorende planregels, omdat volgens het bestemmingsplan ter plaatse van de locatie maar twee woningen zijn toegestaan. Het splitsen van de woning zou echter twee afzonderlijke woningen doen ontstaan. Samen met de Woning Meeleweg 93A zijn er dan 3 woningen op de locatie.

### Toekomstige situatie

De woonbestemming van het perceel Meeleweg 93 blijft bestaan. Het aantal woningen binnen de bestemming "Wonen" wordt bij de eerstvolgende wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied of in het omgevingsplan gewijzigd van maximaal twee naar maximaal drie woningen. Op de verbeelding wordt ter plaatse van de woning aan de Meeleweg 93 de aanduiding 'aaneengebouwd' opgenomen. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken wordt gemaximeerd op 333m<sup>2</sup> (= oppervlakte bestaande bijbehorende bouwwerken).

## Hoofdstuk 2      **Beleid**

### **2.1. Rijksbeleid**

#### **1.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

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

Het Rijk wil sturen en richting geven op vier prioriteiten:

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

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

#### **2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking**

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat bij functiewijzigingen moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat toch gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden. Uit afdelingsjurisprudentie blijkt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien.

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

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

## **2.2 Provinciaal beleid**

### **2.2.1 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel**

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

### **2.2.2 Toetsing generieke beleidskeuzes**

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

#### **2.2.2.1 Generieke beleidskeuzes**

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

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

#### **2.2.2.2 Gebiedsspecifieke beleidskeuzes**

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

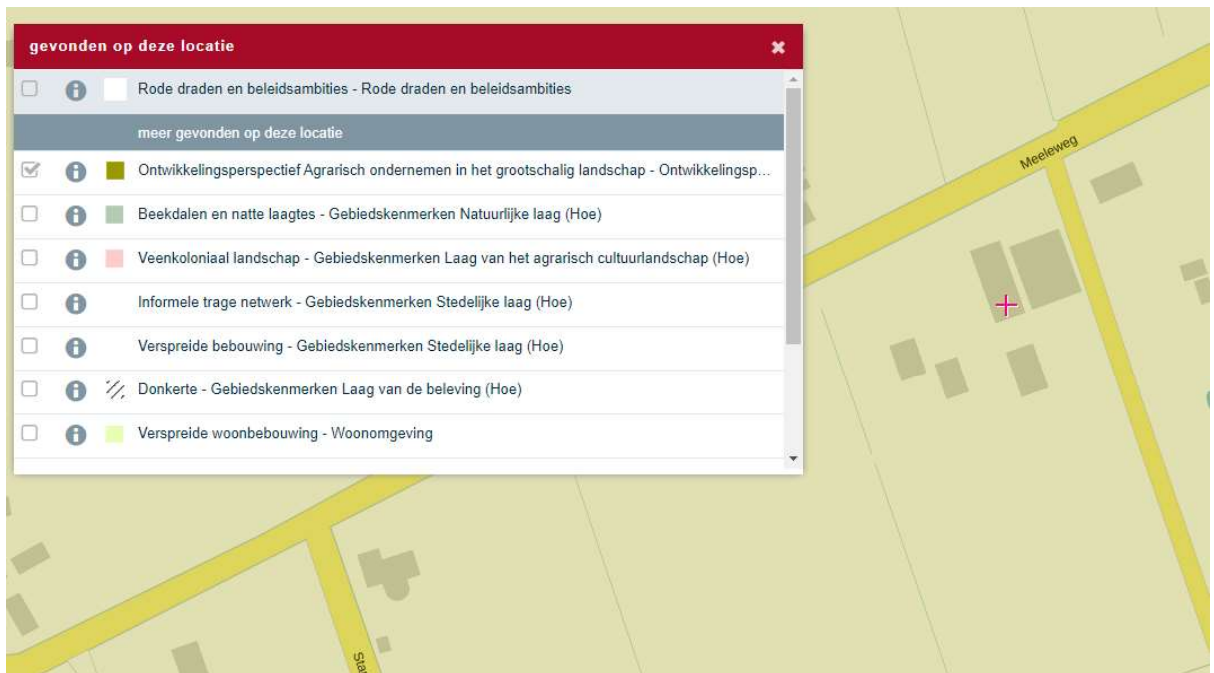
- Het beschermen tegen overstromingen en wateroverlast
- Het veilig stellen van ons drinkwater
- Het behoud van plant- en diersoorten (biodiversiteit)
- De bescherming van zeldzame of unieke landschapskwaliteiten
- Het beperken van risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen

Voor het perceel Meeleweg 93 geldt dat geen gebiedsspecifieke beleidskeuzes van toepassing zijn.

### **2.2.3 Toetsing ontwikkelingsperspectief**

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

De planlocatie ligt in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap geldt. Zie voor een weergave hiervan onderstaand figuur.



**Kaart 3. Uitsnede ontwikkelingsperspectief** Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2021

Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden.

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

#### **Conclusie**

De ontwikkeling op het perceel Meeleweg 93 past binnen het ontwikkelingsperspectief. Er is sprake van woningsplitsing van een bestaand gebouw waarbij geen extra ruimte wordt geboden voor uitbreiding van de woningen. Daarnaast is, hoewel formeel sprake is van het toevoegen van een woning, geen sprake van een plan waardoor omliggende agrarische bedrijven worden belemmerd in de bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden. Hier wordt verderop in deze onderbouwing nader op ingegaan.

#### **2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken**

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

### 2.2.4.1 Natuurlijke laag

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

De planlocatie, voor zover het de woning betreft, is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype Beekdalen en natte laagtes.



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

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren.

De ambitie is de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water, continuïteit van het systeem zijn leidend. Tevens is de ambitie afwenteling van wateroverlast op stroomafwaarts gelegen gebieden te voorkomen door het beekstelsel als eenheid te beschouwen en het vasthouden van water te bevorderen. Tot slot zijn beekdalen belangrijke verbindingen voor mens, plant en dier.

De norm is dat het waterpeil niet lager is dan voor graslandgebruik noodzakelijk is. Beekdalen en laagtes krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van het watersysteem, de waterkwaliteit en voldoende ruimte voor water en indien het bestaande (agrarisch) gebruik dat toelaat natuurlijke dynamiek.

Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beekstelsel en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water.

#### 2.2.4.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

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

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



**Kaart 5. Uitsnede gebiedskenmerkenkaart van de Omgevingsvisie Overijssel**  
Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2021

Grootschalig open landschappen met een lineaire bebouwings-, verkavelings- en ontwateringsstructuur. Ontstaan door grootschalige ontginning van de hoogveengebieden ten behoeve van de turfwinning. Een ontwateringsstelsel van kanalen en wijken is typerend voor dit landschap. Vanuit nieuwe linten en kanaaldorpen werd het hoogveen ontgonnen. Het vergraven landschap werd vervolgens als akkerbouwgebied in gebruik genomen. Inmiddels heeft de melkveehouderij ook in grote delen zijn intrede gedaan. Kanaaldorp als karakteristiek dorpsstype met het kanaal als centrale open(bare) ruimte en drager van de bebouwing. Het Overijssels veenkoloniaal landschap is deel van een groter geheel dat zich uitstrekt over Groningen en Drenthe. Het is mede gevormd door de vestiging van ontginners en boeren uit



andere regio's. In de boerderijbouw is dit herkenbaar: typisch Groningse boerderijen staan naast Overijsselse.

Als ontwikkelingen plaats vinden in het veenkoloniaal landschap, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van bijzondere architectuur (watererfgoed (sluizen, bruggen e.d.), de bijzondere villa's, buitens, herenboerderijen), de linten door het landschap en de open ruimtes.

Toetsing van het initiatief aan de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"

In dit geval is sprake van de splitsing van een bestaande woning in twee afzonderlijke wooneenheden binnen de bestaande bebouwing. Hiermee is er geen sprake van relevante activiteiten in relatie tot het gebiedskenmerk.

### 2.2.4.3 Laag van de beleving

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

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



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

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

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

#### **2.2.4.4 Conclusie gezamenlijke toetsing aan de geldende gebiedskenmerken**

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

#### **2.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid**

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

### **2.3 Gemeentelijk beleid**

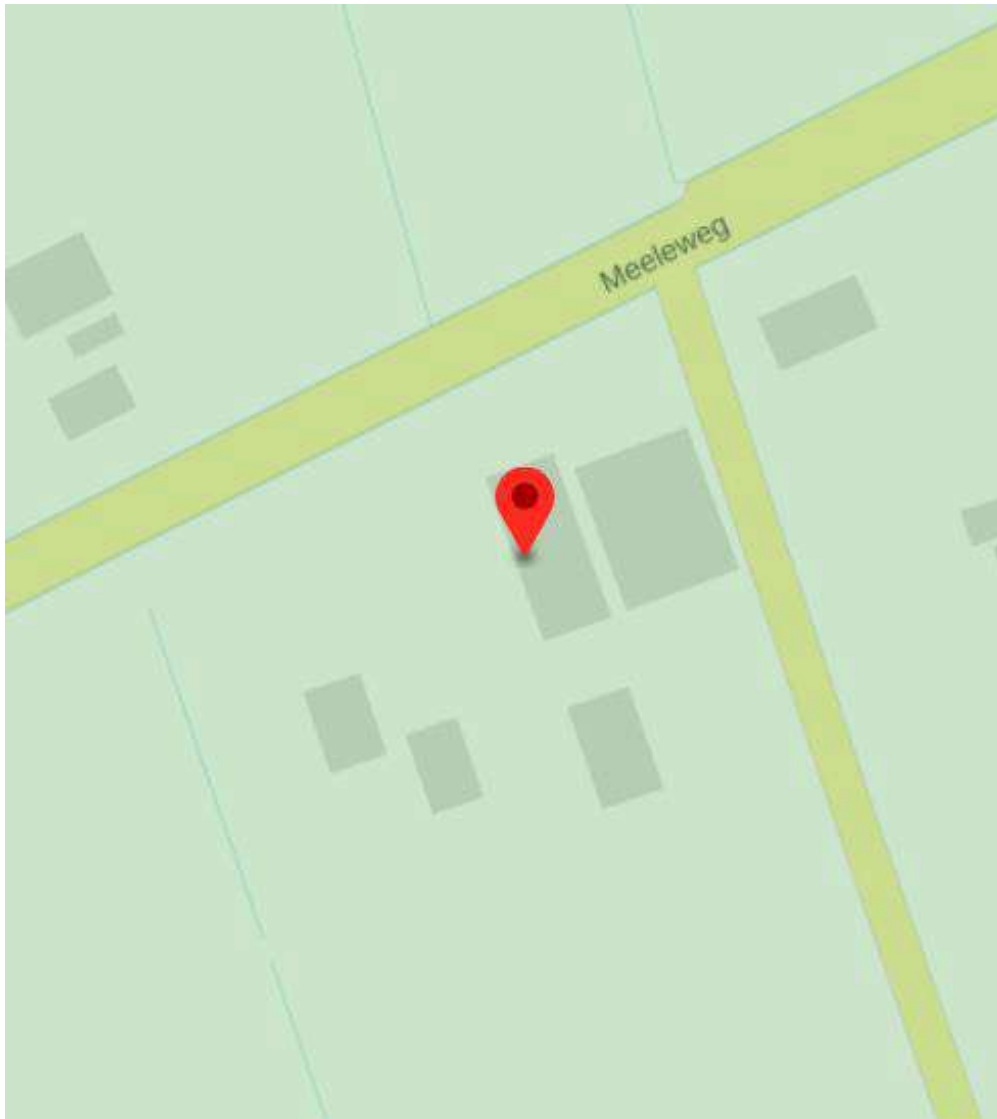
#### **2.3.1 Omgevingsvisie gemeente Dalfsen**

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

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

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

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



**Kaart 7. Uitsnede structuurvisiekaart** Bron: Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

#### 2.3.1.1 Karakteristiek Weids platteland

Dit gebied ligt ruwweg ten noorden van de N340 (de Hessenweg).

De ruimtelijke structuur van Nieuwleusen wordt bepaald door de provinciale weg N377, de Burgemeester Backxlaan en de sportvelden. Het huidige noordelijk en zuidelijk deel zijn van oudsher twee aparte kernen/dorpen met elk een eigen centrum: Den Hulst en Nieuwleusen. Door de jaren heen groeiden beide delen weliswaar naar elkaar toe, maar de beide centra bleven. De sportvelden en Kulturhus de Spil vormen de verbinding tussen noord en zuid en zijn het kloppend hart van Nieuwleusen. De Burgemeester Backxlaan verbindt dit alles en vormt de ruggengraat van Nieuwleusen.

De Bosmansweg vormt een andere noord-zuid gerichte structurele verbinding. Tussen de Burgemeester Backxlaan en de Bosmansweg zijn woningbouwlocaties gerealiseerd zoals Nieuwleusen-Noord, Zandspeur, Den Hulst, Nieuwleusen I en II en Westerveenkwartier. Recent is de locatie Westerbouwlanden (Noord) gerealiseerd aan de westzijde van Bosmansweg.

Ruimtelijke onderbouwing woningsplitsing Meeleweg 93 te Nieuwleusen

Wonen is de dominante functie in Nieuwleusen. De woongebieden worden gekenmerkt door een planmatige, min of meer rechthoekige opzet.

Nieuwleusen kent verder een breed winkelaanbod. Ook bevinden zich in het dorp enkele horecavoorzieningen, onderwijsinstelling het Agnietencollege, sociaal-culturele en maatschappelijke voorzieningen.

Het werkgebied van Nieuwleusen is in het noordelijk deel geconcentreerd en ligt strategisch ten opzichte van de A28. De bedrijventerreinen vormen een belangrijk element in Nieuwleusen. Het ondernemerschap is medebepalend voor de cultuur van het dorp. Het evenemententerrein en de weekmarkt zijn belangrijke voorzieningen voor Nieuwleusen.

#### **2.3.1.2 Kernkwaliteit**

Het gebied kenmerkt zich door een grotendeels open agrarisch landschap. De bebouwingslinten Meele, Oosterveen en Ruitenveen kennen een kenmerkende slagverkaveling. Slechts plaatselijk – met name in het zuidoostelijke deel van dit gebied – komen verdichtingen voor in de vorm van houtsingels en bosstroken. Het gebied is voor het overgrote deel rationeel verkaveld.

#### **2.3.1.3 Ontwikkelingsrichting projectlocatie**

In dit deelgebied zetten wij in op economische ontwikkeling. De kern Nieuwleusen haakt nadrukkelijk aan op de regionale economische structuur (nabijheid Zwolle, A28). We willen dan ook de ruimte bieden voor eigen ondernemerschap.

De landbouw is de belangrijkste gebruiker van het gebied en blijft ook in de toekomst beeldbepalend. Functies die kunnen leiden tot milieubelemmeringen voor de agrarische bedrijfsvoering beschouwen we als ondergeschikt aan de agrarische gebruiksmogelijkheden.

Nieuwleusen is een dorp waar het goed wonen, leven en winkelen is. Voorzieningen zijn op peil, maar staan wel onder druk. Het behouden en verbeteren van de leefbaarheid vinden we erg belangrijk.

#### **Conclusie**

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

De ontwikkeling is in overeenstemming met de Omgevingsvisie gemeente Dalfsen.

#### **2.3.2 Beleidsregels woningsplitsing**

Medewerking kan worden verleend op basis van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan (artikel 28.7.1 lid c):

de bestemming ' Wonen ' voor het verkrijgen van twee woningen door het verbouwen van de voormalige (agrarische) bedrijfswoning met dien verstande dat:

1. de inhoud van de bestaande bedrijfswoning voor de splitsing groter is dan 900 m<sup>3</sup>;
2. waarbij splitsen alleen mogelijk is binnen de bestaande schil;
3. na splitsing geen verdere vergroting van de gesplitste woningen plaatsvindt;

4. er een bouwplan wordt ingediend waaruit blijkt dat de uiterlijke verschijningsvorm gehandhaafd blijft en het onderscheid tussen oorspronkelijk woon- en bedrijfsgebouwen herkenbaar blijft.

5. er gebruik gemaakt wordt van de bestaande erftoegang(-en).

- a. Beide woningen moeten voldoen aan de regels Verbouw van het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke Bouwverordening c.q. het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl, na de inwerkingtreding van de Omgevingswet) voor zelfstandige woningen. Aanvrager wordt in overweging gegeven zich voor het beoordelen hiervan te laten bijstaan door een deskundige adviseur.
- b. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bestemmingen.
- c. De milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid wordt aangetoond.

**Conclusie:**

De gewenste splitsing van de woning aan Meeleweg 93 voldoet aan de algemene voorwaarden.

De aanvrager heeft een rapport overgelegd waaruit blijkt dat de woningen gaan voldoen aan de regels Verbouw van het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke Bouwverordening.

Er wijzigt na splitsing van de woning niets aan de bestaande situatie.

**Aanvullende voorwaarden voor het buitengebied**

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

**Conclusie:**

De gewenste splitsing van de woning voldoet aan de aanvullende voorwaarden. Er vindt geen uitbreiding plaats van de woning of de bijbehorende bouwwerken.

Bij de aanvraag is een erfinrichtingsplan toegevoegd waarop is weergegeven hoe de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt door de herinrichting van het erf.

**2.3.3 Landschapsontwikkelingsplan**

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een gemeentedekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. De planlocatie ligt in het deelgebied 'Landschap van de veenontginningen'

| Veenontginningen  |   |       |
|---|---|-------|
|  | Versterken landschappelijke structuur: houtsingels, erf- en kavelgrensbeplanting dwars op de ontginningsassen | H K E |
|  | Extensief beheer oevers, zone aanleg poelen   | B     |
|   | Dunnen en verwijderen bomenrijen  | O     |

**Versterken landschappelijke structuur en ruimtelijke kwaliteit door:**

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

**Versterken doorzicht en openheid door:**

- O dunnen of verwijderen bomenrijen

**Versterken biodiversiteit en natte omstandigheden door:**

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

**Versterken biodiversiteit door:**

- G natuurlijk graslandbeheer
- A akkerrandbeheer

**Versterken cultuurhistorie door:**

- S aanleg solitaire bomen, bomenrijen of lanen

**Versterken belevingsmogelijkheden door:**

- R herstel en aanleg routes, paden en ommetjes

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

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



**Kaart 8: Uitsnede LOP Bron: iNzicht kaartviewer Dalfsen**

## Hoofdstuk 3 Onderzoeken

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

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

### 3.1 Archeologie

Het perceel valt niet binnen een dubbelbestemming met aanduiding "Archeologie - 7". Nader onderzoek op dit vlak is derhalve niet noodzakelijk.

### 3.2 Bodemkwaliteit

In de ontwikkelingsovereenkomst 4e verzamelplan Buitengebied, onderdeel Meeleweg 93 is in artikel 3 Verplichtingen Rechthebbenden opgenomen dat er nader onderzoek naar asbestverontreiniging op het perceel Meeleweg 93 plaats moest vinden en de asbest aanwezig op het perceel Meeleweg 93 gesaneerd moest worden.

De vereiste sanering is op 16 en 17 september 2019 uitgevoerd. Na de sanering heeft in oktober 2020 een asbestonderzoek plaatsgevonden. De conclusie uit dit onderzoek is dat er visueel geen grove, zichtbare asbestverdachte materialen waargenomen zijn op het maaiveld of in de uitgegraven en opgeboorde grond. In het laboratorium is eveneens geen asbest aangetoond in de mengmonsters.

### 3.3 Duurzaamheid

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

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

### 3.4 Ecologie

#### 3.4.1 Natura 2000 gebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied is het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht op een afstand van ca. 10 km. Gezien de relatief grote afstand van het perceel tot het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied en de aard en beperkte omvang van de ontwikkeling, kan een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied op voorhand redelijkerwijs worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een AERIUS-berekening, verslechteringstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

### 3.4.2 Natuurnetwerk Nederland

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

### 3.4.3 De Wet natuurbescherming

Omdat er geen wijziging van de bestaande situatie/bebouwing plaatsvindt, hoeft geen Quick scan Flora en Fauna te worden gedaan.

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

### 3.5 Externe veiligheid

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



**Kaart 10. Meeleweg 93** Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2017 gem Dalfsen

### 3.5.1 Toetsing Risicobronnen

#### Toets aan risicokaart

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

#### Conclusie

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

### 3.6 Milieuzonering

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



milieubelastende functies. Tevens is geen sprake van een wijziging in relatie tot en woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning.

### 3.7 Geluid

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

De nieuwe woning die wordt gecreëerd door het splitsen van de woning ligt niet in een zone waarvoor een hogere grenswaarde is vereist, zie kaart 11. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.



Kaart 11

### 3.8 Luchtkwaliteit

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

### 3.9 Verkeerssituatie

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

### 3.10 Water

#### 3.10.1 Watertoets

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

#### 3.10.2 Relevant beleid

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

### 3.10.3 Watertoetsproces

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

Bovenstaande conclusie is getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

### 3.10.6 Overstromingsrisicoparagraaf

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

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

Volgens de vieweer van de provincie Overijssel ligt het plangebied in overstroombaar gebied. Dit is hieronder zichtbaar.



**Kaart 12. Uitsnede IPO risicokaart** Bron: Omgevingsverordening Overijssel 2021

### ***Risico-inventarisatie***

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

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

## **Hoofdstuk 4 Planbeschrijving**

### **4.1 Algemeen**

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

### **4.2 Beschrijving gewenste situatie**

De woonbestemming van het perceel Meeleweg 93 blijft bestaan. Het aantal woningen binnen de bestemming "Wonen" wordt in een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied of in het omgevingsplan gewijzigd van maximaal twee naar maximaal drie woningen. Op de verbeelding wordt ter plaatse van de woning Meeleweg 93 de aanduiding 'aaneengebouwd' opgenomen en wordt de inhoud gemaximeerd op 750m<sup>3</sup>. De oppervlakte van bijbehorende bouwwerken wordt gemaximeerd op bestaande oppervlakte aan bijgebouwen van 333 m<sup>2</sup>.

## **Hoofdstuk 5      Economische Uitvoerbaarheid**

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

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