

# **Ruimtelijke Onderbouwing splitsing woning De Brandt 6 en 8, Dalfsen**

**Januari 2022**

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Beschrijving van de ontwikkeling

Initiatiefnemer is eigenaar van de woning De Brandt 6 en 8 in het buitengebied van Dalfsen. Dit is een woning met een vergunde inwoonsituatie. Initiatiefnemer is echter voornemens om de woning te splitsen in twee volwaardige woningen en dit planologisch in te passen, een ander conform het feitelijke gebruik. Dit is mogelijk door toepassing te geven aan de Beleidsregels “Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021”, die op 29 maart 2021 door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Deze beleidsregels maken het namelijk mogelijk om woningen met een bestaande en legale inwoonsituatie te splitsen in twee afzonderlijke wooneenheden.

Onderstaande afbeelding geeft de ligging van de locatie (blauwe marker) ten noordwesten van het dorp Dalfsen weer.



Kaart 1. Ligging van het perceel De Brandt 6 en 8 Bron: PDOK

## 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

Ruimtelijke onderbouwing woningsplitsing De Brandt 6 en 8, Dalfsen

de bij het bestemmingsplan behorende plankaart bestemd voor 'Wonen' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7'. Dit is hieronder deels 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 één woning is toegestaan. Het splitsen van de woning zou echter twee afzonderlijke woningen doen ontstaan.

### **Toekomstige situatie**

De woonbestemming van het perceel De Brandt 6 en 8 blijft bestaan. Het aantal woningen binnen de bestemming "Wonen" wordt in een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied of in het omgevingsplan gewijzigd van maximaal één naar maximaal twee woningen. Op de verbeelding wordt ter plaatse van de woning De Brandt 6 en 8 de aanduiding 'aaneengebouwd' opgenomen en wordt de inhoud gemaximeerd op 830 m<sup>3</sup> (conform vergunning d.d. 29 oktober 2003). De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken wordt gemaximeerd op 200 m<sup>2</sup>.

## 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 De Brandt 6 en 8 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 De Brandt 6 en 8 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 2017

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 De Brandt 6 en 8 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 'Dekzandvlakte en ruggen'.



**Kaart 4. Uitsnede gebiedskenmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag'** Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2017

De afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen en de daarbij behorende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. Het is een reliëf rijk landschap, gevormd door de wind 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 droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekings-)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

De norm is dat dekzandvlakten en ruggen een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. In de richtinggevende uitspraak staat dat als ontwikkelingen plaatsvinden, deze dan bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogte verschillen en het watersysteem. Verder is bij ontwikkelingen de (strekings-)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

### 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 Jong heide- en broekontginningslandschap'



**Kaart 5. Uitsnede gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'** Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2017

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

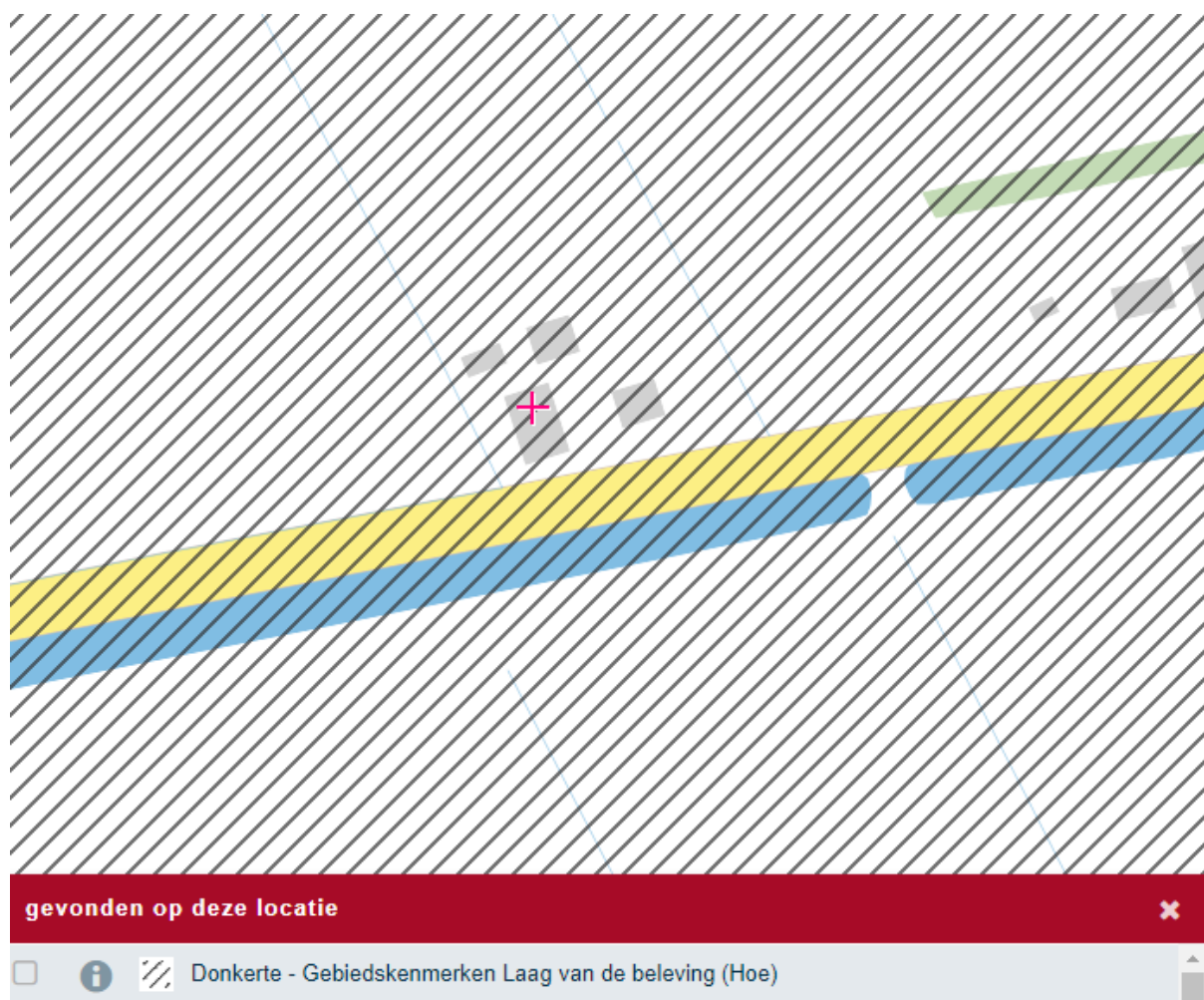
Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.



### 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 2017

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

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

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

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

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

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

### **2.3 Gemeentelijk beleid**

#### **2.3.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen**

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

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

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

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



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

### 2.3.1.1 Karakteristiek Jonge heideontginningen (noord)

De voormalige heidegronden zijn pas in de loop van de negentiende eeuw systematisch in cultuur gebracht. Dat heeft geleid tot een stevige rationele structuur en verkavelingsopzet. De percelen zijn meest blokvormig en bebouwing ligt verspreid aan lange, rechte wegen. De bebouwing vormt puntsgewijze verdichtingen aan de wegen. Dorpen komen in dit gebied niet voor.

Opvallend is de noord-zuidgerichtheid van de wegen, wat wordt versterkt door de aanwezige wegbeplanting. Het landschap is weids en open met fraaie vergezichten. De landbouw is de belangrijkste functie in het gebied. Het grondgebruik is voornamelijk grasland, maar verspreid komen ook percelen met bouwland voor.

### 2.3.1.2 Kernkwaliteit

Het kampenlandschap wordt gekenmerkt door een variatie aan functies en een gevarieerd halfopen landschapsbeeld met microreliëf, kampjes, historische boerderijen en velerlei landschapselementen..

Het noordelijke heideontginningslandschap kenmerkt zich door de sterke rationele opzet, wat zich uit in lange noord-zuidgerichte wegen met laanbeplantingen en verspreid liggende erven. Het is een open agrarisch productielandschap. Slechts plaatselijk komen verdichtingen voor in de vorm van houtsingels, bosstroken en bebouwing.

### 2.3.1.3 Ontwikkelingsrichting projectlocatie

Wonen:

Het deelgebied van de heideontginningen vormt een waardevol agrarisch productiegebied. De gemeente zet in op een versterking en uitbreiding van deze functie. Woningbouw kan hiermee op gespannen voet staan. Bestaande woningen worden echter gerespecteerd en in het kader van het VAB-beleid kunnen wellicht in de toekomst nieuwe woningen worden

Ruimtelijke onderbouwing woningsplitsing De Brandt 6 en 8, Dalftsen

gerealiseerd. Daarbij vindt altijd afstemming plaats met de omliggende functies. Wonen wordt beschouwd als een ondergeschikte functie in dit deelgebied.

### **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 jonge heideontginningslandschap. Er is geen sprake van bouwactiviteiten waarmee de woning wordt vergroot. Hiermee heeft de ontwikkeling in relatie tot de reeds bestaande situatie geen negatieve effecten op de bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving. Het plan doet geen afbreuk aan de landbouw als zijnde belangrijkste functie in dit gebied.

De ontwikkeling is in overeenstemming met de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

### **2.3.2 Beleidsregels “Woningsplitsing Inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021”**

Op 29 maart 2021 heeft de gemeenteraad beleidsregels voor woningsplitsing vastgesteld. Deze beleidsregels zijn op 13 april 2021 in werking getreden. Om in aanmerking te komen voor woningsplitsing op grond van deze beleidsregels moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

#### **Algemene voorwaarden voor woningsplitsing**

- a. Er moet sprake zijn van een bestaande situatie waarin er twee huishoudens in één woning zijn gehuisvest.
- b. De inwoonsituatie moet zijn vergund of op een andere manier legaal zijn ontstaan voor de vaststelling van het Bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen (vastgesteld op 24 juni 2013), het bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen (vastgesteld op 26 juni 2017) of het Bestemmingsplan Recreatieterreinen en Recreatiewoningen (vastgesteld 1 september 2014). en sindsdien onafgebroken hebben bestaan. Deze regeling geldt dus niet voor nieuwe inwoonsituaties na deze data.
- c. Beide woningen moeten voldoen aan de regels Verbouw van het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke Bouwverordening c.q. het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl, na de inwerkingtreding van de Omgevingswet) voor zelfstandige woningen. Aanvrager wordt in overweging gegeven zich voor het beoordelen hiervan te laten bijstaan door een deskundige adviseur.
- d. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bestemmingen.
- e. De milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid wordt aangetoond.

#### **Conclusie:**

De gewenste splitsing van de woning aan De Brandt 6 en 8 voldoet aan de algemene voorwaarden. De situatie is legaal en ontstaan voor 24 juni 2013. Er is sprake van een bestaande situatie die onafgebroken heeft bestaan.

De aanvrager heeft een rapport overgelegd waaruit blijkt dat de woningen gaan voldoen aan de regels Verbouw van het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke Bouwverordening. Er wijzigt na splitsing van de woning niets aan de bestaande situatie.

#### **Aanvullende voorwaarden voor het buitengebied**

- a. Er mag geen uitbreiding plaatsvinden van de op grond van de geldende bouwregels toegestane bebouwde oppervlakte en het bouwvolume van hoofd- en bijgebouwen.

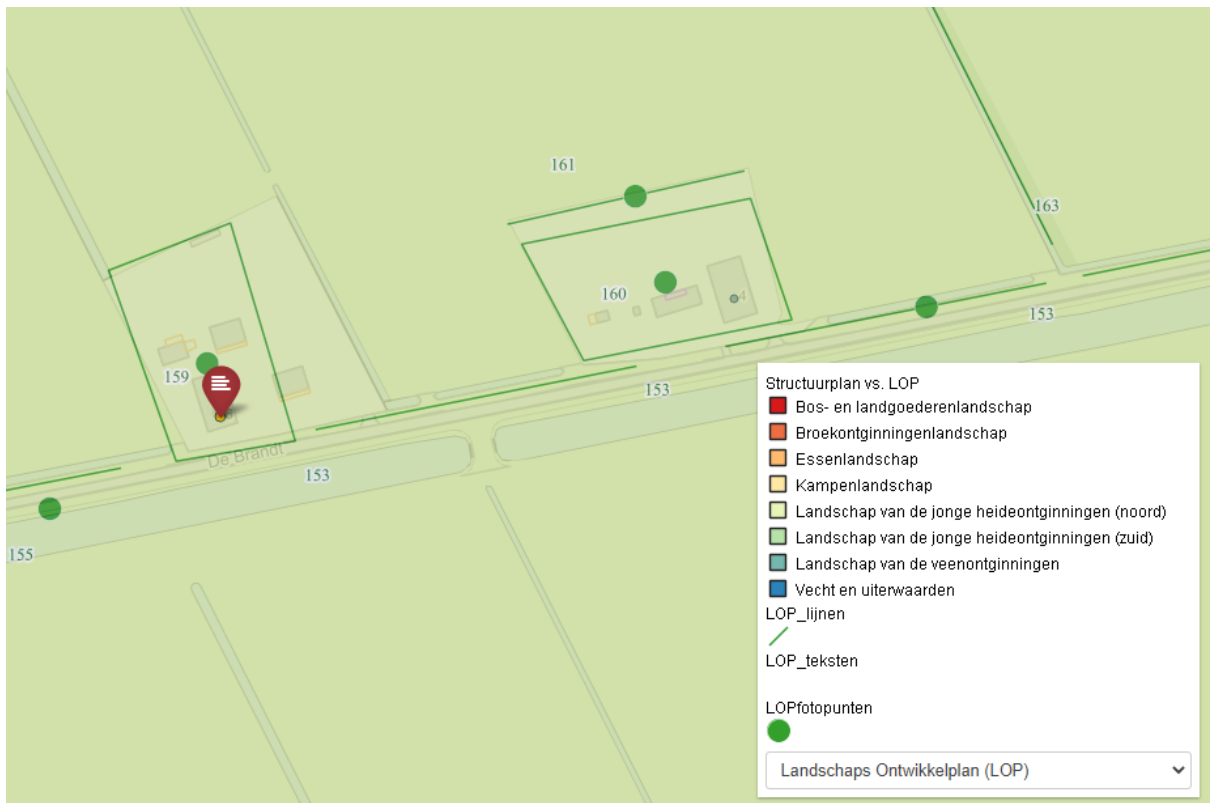
- b. Inpassing op het erf en in het landschap moet – als de inrichting van het erf daartoe aanleiding geeft - plaatsvinden aan de hand van een ruimtelijk kwaliteitsplan.

**Conclusie:**

De gewenste splitsing van de woning voldoet aan de aanvullende voorwaarden. Er vindt geen uitbreiding plaats van de woning of de bijbehorende bouwwerken. De huidige inrichting van het erf geeft geen reden tot aanpassing.

**2.3.3 Landschapsontwikkelingsplan**

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een gemeentedeekkende 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 jonge heideontginningen (noord)'.  
Landschap van de jonge heideontginningen (noord).



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

## Hoofdstuk 3 Onderzoeken

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

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

### 3.1 Archeologie

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

### 3.2 Bodemkwaliteit

Voor het splitsen van de woning is geen bodemonderzoek nodig. De functie is en blijft wonen. De oppervlakte voor wonen wordt niet uitgebreid.

### 3.3 Duurzaamheid

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

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

### 3.4 Ecologie

#### 3.4.1 Natura 2000 gebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied is het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht op een afstand van ca. 2,3 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

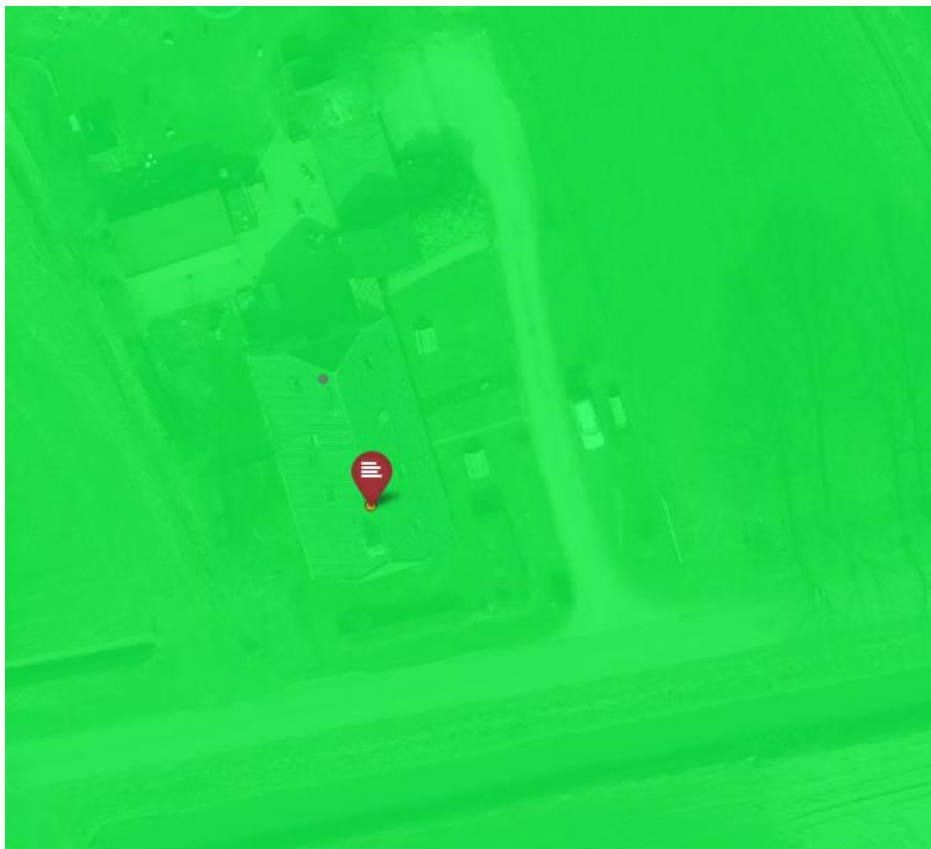
Omdat er geen wijziging van de bestaande situatie/bebouwing plaatsvindt, hoeft geen Quick scan Flora en Fauna te worden gedaan.

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. De Brandt 6 en 8



*Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2017 gem Dalfsen*

#### 3.5.1 Toetsing Risicobronnen

##### Toets aan risicokaart

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

##### Conclusie

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

### **3.6 Milieuzonering**

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

### **3.7 Geluid**

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

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

### **3.8 Luchtkwaliteit**

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

### **3.9 Verkeerssituatie**

Hierbij wordt gekeken naar de ontsluiting van het perceel en het parkeren van bewoners en bezoekers. Met deze ontwikkeling zal de verkeerssituatie niet wijzigen aangezien reeds sprake is van een 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.

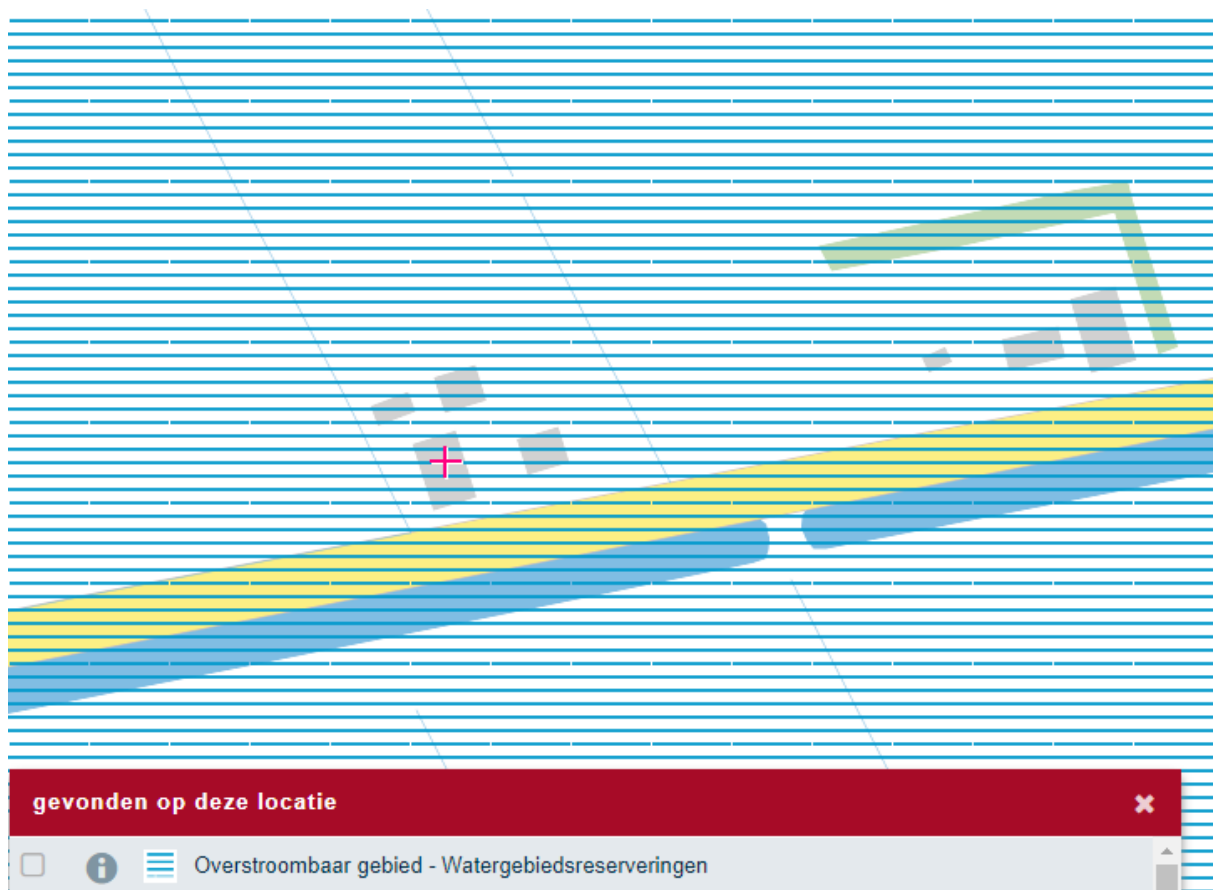


### 3.10.6 Overstromingsrisicoparaaf

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

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

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



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

#### **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 De Brandt 6 en 8 blijft bestaan. Het aantal woningen binnen de bestemming "Wonen" wordt in een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied of in het omgevingsplan gewijzigd van maximaal één naar maximaal twee woningen. Op de verbeelding wordt ter plaatse van de woning De Brandt 6 en 8 de aanduiding 'aaneengebouwd' opgenomen en wordt de inhoud gemaximeerd op 830 m<sup>3</sup> (conform vergunning d.d. 29 oktober 2003). De oppervlakte van bijbehorende bouwwerken wordt gemaximeerd op 200 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.