

Goede onderbouwing van de effecten op de Fysieke LeefOmgeving



Grensweg 17-23 Lemelerveld



Goede onderbouwing van de effecten op de Fysieke Leefomgeving “Grensweg 17-23 te Lemelerveld”

Initiatieflocatie: *Grensweg 17-23
8153 RB Lemelerveld*

Adviseur/contact: FarmConsult
Postbus 91
7240 AB Lochem
farmconsult@forfarmers.eu

Opsteller
Do

Datum: *Januari 2026*
Aangevuld: *mei 2026*

Versie: 2

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Inleiding en aanduiding plangebied	4
1.2	Beoordelingskader en belangenafweging	5
1.3	Leeswijzer	6
2	Toekomstige situatie	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Gewenste ontwikkeling	8
2.3	Ruimtelijke uitstraling en inpassing in de omgeving	9
3	Toetsing aan omgevingsplan van rechtswege	11
3.1	Omschrijving gevraagde activiteiten	11
3.2	Toetsen aan omgevingsplan van rechtswege	11
3.2.1	Strijdigheden met bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan 9 ^e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen'	11
3.2.2	Bruidsschat	12
3.2.3	Gemeentelijke verordeningen	12
4	Toetsing aan visie en beleid, vooroverleg, participatie en bindend adviesrecht	13
4.1	Visie en beleid voor het plangebied	13
4.1.1	Landelijk – Nationale omgevingsvisie	13
4.1.2	Provinciaal – Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2024	13
4.1.3	Waterschap – Waterbeheerprogramma	20
4.1.4	Gemeentelijk – Omgevingsvisie Dalfsen 1.0	20
4.2	Vorbereidingsfase / Verkenningfase met stakeholders	21
4.2.1	Participatie omgeving	21
5	Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	22
5.1	Ladder voor duurzame verstedelijking	22
5.2	m.e.r.-beoordeling	23
5.3	Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren	23
5.4	Soortenbescherming en gebiedsbescherming	24
5.5	Luchtkwaliteit	26
5.6	Geluid	28
5.7	Geur	29
5.8	Omgevingsveiligheid	30
5.9	Trilling	32
5.10	Archeologie	32
5.11	Bodem	33
5.12	Waterbelang	34
6	Conclusie	37
7	Bijlagen	38

1. Inleiding

1.1 Inleiding en aanduiding plangebied

Initiatiefnemer exploiteert ter plaatse van de Grensweg 17-23 te Lemelerveld een bloembollenteeltbedrijf. Het bedrijf heeft verschillende activiteiten ten behoeve van het telen van bloembollen. Verder worden er op het bedrijf uien opgeslagen en sedum matten geproduceerd.

Om meer opslag op het erf te kunnen realiseren is initiatiefnemer voornemens om een loods te bouwen. Er is op de voorgenomen locatie een loods vergund, maar initiatiefnemer wenst de loods anders uit te voeren. Hiervoor moet opnieuw een bouwaanvraag gedaan worden. Het voornemen past niet in het bestemmingsplan omdat de locatie is gelegen in een bestemming waar het bouwperceel maximaal 10.000 m² mag zijn. In het verleden had het bedrijf een bouwvlak van 40.000 m². Met een veegplan hebben alle bedrijven in Dalfsen dezelfde grootte bouwvlak gekregen. Echter had initiatiefnemer ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan al een groter bouwperceel in gebruik dan 10.000 m². Dit is alleen niet vastgelegd in het bestemmingsplan, waardoor dit voornemen met een BOPA gerealiseerd moet worden.

Afbeelding 1.1 – impressie bestaande situatie



1.2 Beoordelingskader en belangenafweging

Beoordelingskader

Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan van rechtswege. Het omgevingsplan van rechtswege bestaat uit:

- (ruimtelijke) regels uit verschillende in artikel 4.6 Invoeringswet aangewezen vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen;
- Rijksregels over activiteiten, aangeduid als de bruidsschat.

Bij vergunningverlening van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geldt enerzijds dat een vergunning voor de activiteiten allen wordt verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Om dit te kunnen beoordelen moeten alle voor de fysieke leefomgeving en milieu relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader worden onderzocht en afgewogen.

De taak om te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ligt primair bij de gemeente. De beleidsruimte van de gemeente wordt op verschillende manieren ingekaderd. De belangrijkste zijn de instructieregels van het Rijk en de provincie. Op basis van artikel 8.0b lid 1 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de volgende regels en instructies van toepassing:

- de instructieregels van hoofdstuk 5 van het Bkl;
- de instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening;
- eventuele andere instructies van het Rijk en provincie.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn niet alleen de in het Bkl geregelde milieu aspecten beoordeeld, maar zijn alle relevante aspecten van de fysieke leefomgeving en milieu beoordeeld.

Bij de beoordeling of een vergunning wordt verleend voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit is rekening gehouden met deze regels dan wel zijn deze regels betrokken of in acht genomen. Daarnaast heeft de gemeente haar beleidsruimte ingevuld met beleidsregels voor de fysieke leefomgeving, zodat de buitenplanse omgevingsplanactiviteit ook hieraan wordt getoetst. Het gaat hier om de omgevingsvisie en de andere beleidsdocumenten voor de verschillende specifieke onderdelen.

De evenwichtige toedeling van functies aan locaties brengt met zich mee dat alle in het geding zijnde (individuele) belangen die bij dit projectgebied aan de orde zijn op een zorgvuldige wijze zijn afgewogen. De aanvrager wenst de gevraagde activiteiten te realiseren. De gemeente wenst de doelen uit haar beleid te verwezenlijken. De belangen van de omwonenden zijn gelegen in een goed woon- en leefklimaat. De omliggende bedrijven hebben belang bij een ongehinderde bedrijfsvoering en een goed werkklimaat.

Belangenafweging

Het college heet bij het bepalen om wel of geen vergunning te verlenen om af te wijken van het omgevingsplan beleidsruimte om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende functies en maatvoeringen vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aanvaardbaar is. Een dergelijke beslissing is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij de gemeente bestaan over de wenselijk geachte ontwikkelingen in het plangebied. Verder mag het plan niet in strijd zijn met de instructie(regels)s van het Rijk en de provincie. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties brengt met zich mee dat alle in het geding zijnde (individuele) belangen die bij dit plangebied aan de orde zijn op een zorgvuldige wijzen worden afgewogen.

Ondanks dat het project in strijd is met het omgevingsplan van rechtswege kan de omgevingsvergunning van het project worden verleend, omdat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Zoals uit de hierna opgenomen hoofdstukken blijkt, draagt het plan bij aan de visie en beleid die de gemeente voor dit plangebied heeft en blijkt dat wordt voldaan de instructieregels van het Rijk en provincie. In de voorbereidingsfase heeft vooroverleg met de gemeente plaatsgevonden. Hierin geven zij aan dat zij in beginsel bereid zijn om medewerking te verlenen aan het conceptplan zoals dat ten

tijde van het conceptverzoek (vooroverleg) van 21-01-2025 is ingediend. Verder is het project afgestemd met omwonenden en heeft initiatiefnemer daarvan een verslag overlegd. Voorts zijn in hoofdstuk 5 de ruimtelijke relevante aspecten voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit afgewogen.

Gelet op alle aspecten die zijn afgewogen en de belangen van omwonenden, levert de omgevingsvergunning geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op. Het verlenen van de omgevingsvergunning is evenwichtig en geschikt om het project te realiseren.

1.3 Leeswijzer

Onderhavige onderbouwing dient om aan te tonen dat met het project sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De onderbouwing is als volgt opgebouwd:

- Na de inleiding wordt in hoofdstuk 2 een omschrijving gegeven van de gewenste ontwikkeling.
- In hoofdstuk 3 wordt het voorgenomen plan getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege en worden de strijdigheden in beeld gebracht.
- Hoofdstuk 4 omschrijft de toetsing van de ontwikkeling aan de visie en beleid voor het plangebied op rijks-, provinciaals en gemeentelijk niveau. Daarna wordt ingegaan op de resultaten van het (bestuurlijk) vooroverleg en het participatietraject.
- In hoofdstuk 5 wordt getoetst aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten.
- In hoofdstuk 6 komt de financiële haalbaarheid van het initiatief aan de orde.

2 Toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

Initiatiefnemer exploiteert aan de Grensweg 17-23 te Lemelerveld een bloembollenteeltbedrijf. Naast het bloembollenteeltbedrijf teelt initiatiefnemer uien en worden er sedem matten geteeld. Deze sedem matten kunnen op daken geplaatst worden, wat zorgt voor vergroening van daken. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Dalfsen, sectie F, nummers 7339, 7078, 7079, 7080 en 7337. De projectlocatie ligt 1,2 km ten zuidoosten van Lemelerveld en 2,5 km ten noorden van Luttenberg. De omgeving van het bedrijf kan getypeerd worden als landelijk. In de omgeving bevindt zich met name agrarische bedrijvigheid, waarnaast enkele burgerwoningen aanwezig zijn. De dichtstbijzijnde burgerwoning bevindt zich op 284 meter afstand. Zie voor een uitsnede van de kadastrale kaart navolgende afbeelding.



Figuur 1 - Uitsnede kadastrale kaart

Het bedrijf beschikt over een milieuvergunning van 1 september 2001. Met deze vergunning zijn de volgende activiteiten mogelijk op het erf:

- Telen, bewerken en spoelen van bloembollen;
- Opslag van bestrijdingsmiddelen;
- Opslag van voertuigen en werktuigen;

- Onderhoud eigen materieel;
- Opslag brandstoffen en afgewerkte olie in bovengrondse tanks;
- Opslag van restanten bloembollenteelt;
- Spoelwaterbezinkbassins;
- Uitbreiding bloembollenloods;
- Ontijzeringsinstallatie voor grondwatergebruik;
- Spoelruimte met bijbehorend spoelbassin;
- Werktuigenberging;
- Opslag- en verwerkingsruimte;
- 6-tal koelcellen;
- Inpakruimte;
- Droog- en ontsmettingsruimte.

2.2 Gewenste ontwikkeling

Initiatiefnemer is voornemens om een loods te realiseren. In het verleden is er op de voorgenomen locatie een bouwvergunning verleend voor een loods. Deze is tot op heden niet gerealiseerd. Initiatiefnemer zou de loods met deze aanvraag gewijzigd willen uitvoeren. De loods wordt gerealiseerd ten behoeve van het opslaan van uien, het opslaan van werktuigen en een werkplaats. Door opslagruimte te realiseren kunnen de uien langer bewaard worden op het erf van initiatiefnemer. Hierdoor kan initiatiefnemer de uien bewaren totdat er vraag is naar uien. Dit versterkt de marktpositie. Daarnaast kunnen de werktuigen in de loods worden gestald. Hierdoor hoeven de werktuigen niet buiten te staan, wat ten goede komt aan de staat van de werktuigen. Ook zorgt dit voor een net erf. Verder huurt initiatiefnemer op dit moment externe locaties voor het stallen van machines. Door de realisatie van de loods kunnen machines op het eigen erf gestald gaan worden. Wat ervoor zorgt dat er minder heen en weer gereden hoeft te worden met machines.

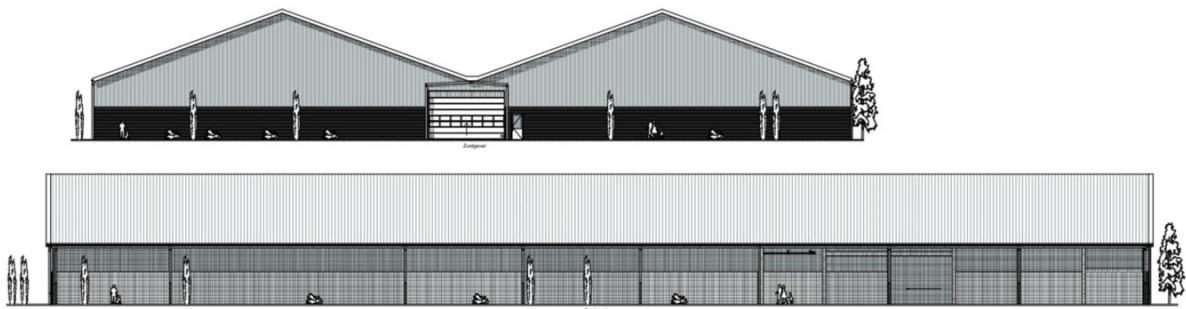
De loods wordt midden in het bouwperceel gerealiseerd, evenwijdig aan de bestaande gebouwen. Hierdoor ontstaat een compact erf met efficiënte looplijnen. Deze locatie is het meest wenselijk vanuit bedrijfstechnisch oogpunt, maar ook vanuit ruimtelijk oogpunt.

Initiatiefnemer is voornemens om een nieuwe loods te realiseren van 101,5 m lang en 60 meter breed. De totale oppervlakte bedraagt 6090 m². De voorgenomen loods valt binnen het bouwperceel. Echter is in het bestemmingsplan opgenomen dat een bouwperceel ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf b' niet meer mag bedragen dan 10.000 m². Het bouwperceel van initiatiefnemer is 25.735 m² groot, in het verleden was het bouwperceel van initiatiefnemer 40.000 m². Waardoor de nieuw te realiseren loods niet binnenplans aangevraagd kan worden. Daarnaast krijgt de loods een verdiepingsvloer. Hierdoor is er meer dan één bouwlaag, waarvoor ook moet worden afgeweken van het omgevingsplan.



Figuur 2 Impressie gewenste ontwikkeling

De nieuw te bouwen loods heeft een goothoogte van 5,5 m en een bouwhoogte van 12 m hoog. Zie voor een impressie van de gevels navolgende afbeelding.



Figuur 3 Impressie gevels nieuwe loods



Figuur 4 Impressie bebouwing

De gemeente zal de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit uiteindelijk verwerken in het omgevingsplan.

2.3 Ruimtelijke uitstraling en inpassing in de omgeving

De omgeving van het projectgebied wordt gekenmerkt door agrarische gronden, agrarische bedrijfsactiviteiten en enkele burgerwoningen die op afstand zijn gelegen. De dichtstbijzijnde burgerwoning betreft de Grensweg 13 te Lemelerveld op 284 meter afstand. Op kortere afstand zijn geen burgerwoningen gelegen. Verder bevinden zich in de omgeving van het projectgebied met name

agrarische bedrijven. De bouw van de loods ten behoeve van het bloembollenteeltbedrijf, uienteelt en de productie van sedem matten, past derhalve functioneel gezien goed in de omgeving.

Met het voornemen is sprake van een verbetering van de ruimtelijke uitstraling van het perceel. Door de bouw van de nieuwe loods kunnen de werktuigen ondergebracht worden binnen de bebouwing. Op deze wijze is het stallen van werktuigen in de buitenlucht, hetgeen onwenselijk wordt geacht, niet meer noodzakelijk. De situering en de ruimtelijke uitstraling van de nieuwbouw zal aansluiten op het bestaande bedrijfsperceel. De nieuwe loods wordt immers evenwijdig aan de bestaande bebouwing gerealiseerd. Daarnaast zullen er voor het voornemen een aantal kleine oude loodsen gesloopt moeten worden. Hier komt één moderne loods voor terug. Hierdoor lijkt het erf strak en netjes.

Het projectvoornemen wordt landschappelijk ingepast. In het kader van de landschappelijke inpassing worden aan de westzijde van het erf bomen aangeplant. De oostzijde van het erf is reeds voorzien van bestaande boombeplanting. Door het toevoegen van deze landschapselementen wordt de nieuw te realiseren loods zorgvuldig opgenomen in het landschap.

Daarnaast worden groenelementen toegevoegd die passen bij de ligging van het projectgebied binnen het landschapstype 'functionele beplanting'. Rond 1850 kenmerkte een boerenerf in de omgeving van Lemelerveld zich door een functionele en grotendeels zelfvoorzienende beplanting, passend bij de zandgronden van Salland. Deze beplanting had primair een nutfunctie, maar diende tevens ter bescherming en als erfafbakening.

Naast de aanplant van zomerlindes aan de westzijde van het erf wordt aan de wegzijde, ter hoogte van de woningen, een solitaire boom aangeplant. Tevens wordt een haag gerealiseerd met een hoogte van circa 60-80 cm. Gelet op het voorgaande is het project vanuit ruimtelijk oogpunt goed inpasbaar in de omgeving.

Zie voor een impressie van het landschappelijk inpassingsplan navolgende afbeelding en bijlage 2.



Figuur 5 Impressie landschappelijk inpassingsplan

3 Toetsing aan omgevingsplan van rechtswege

3.1 Omschrijving gevraagde activiteiten

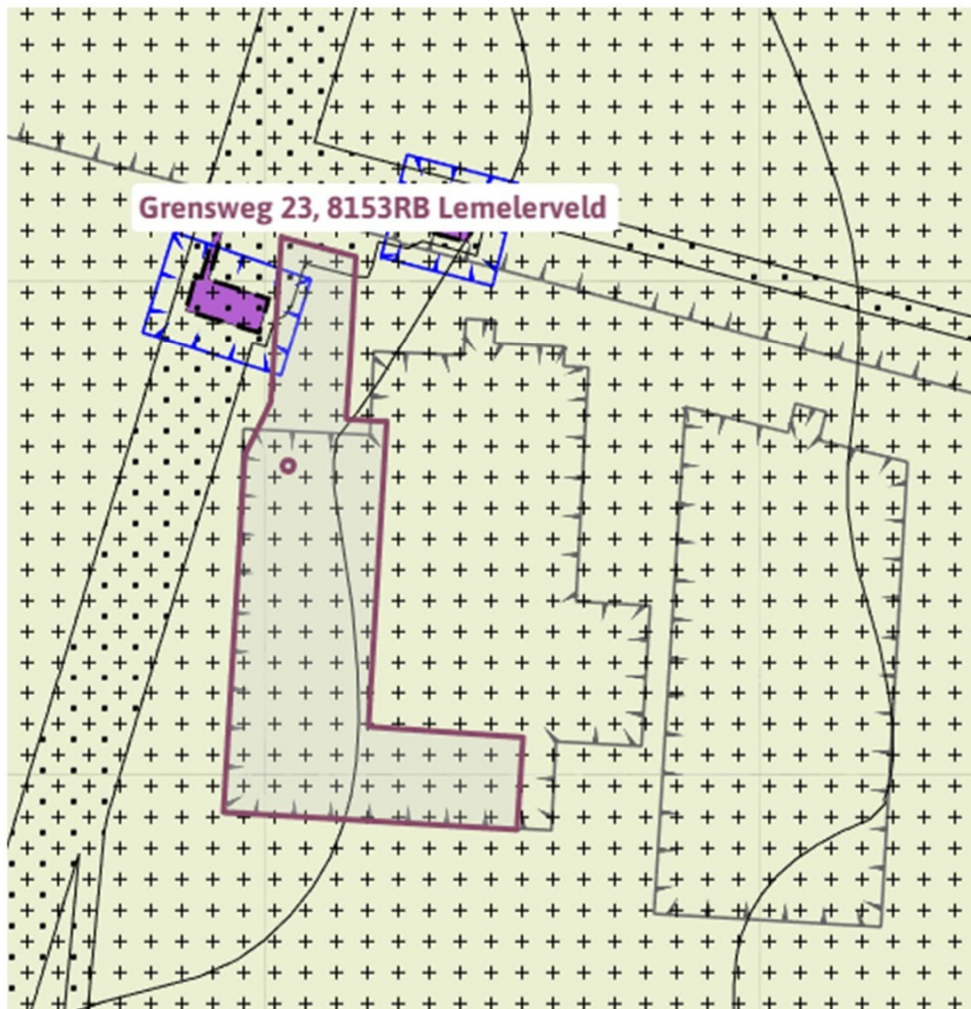
Het voornemen omvat de realisatie van een loods voor het opslaan van uien, het stallen van werktuigen en het inrichten van een werkplaats. Het bouwperceel van de projectlocatie heeft een oppervlakte van meer dan 10.000 m². Hierdoor is de uitbreiding strijdig met het omgevingsplan. Daarnaast wordt de loods voorzien van een verdiepingvloer, hetgeen eveneens strijdig is met het omgevingsplan.

Om de strijdigheid met het omgevingsplan op te heffen wordt een buitenplanse omgevingsplanactiviteit aangevraagd.

3.2 Toetsen aan omgevingsplan van rechtswege

3.2.1 Strijdigheden met bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan 9^e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen'

Op grond van het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan 9^e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen' is het perceel 'Agrarisch'. Het perceel kent bovendien de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verweingsgebied'. Op grond van de bestemming is de uitoefening van een agrarisch bedrijf toegestaan. Zie ter impressie navolgende afbeelding.



Figuur 6 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan

Initiatiefnemer is voornemens om de loods binnen het bouwperceel te realiseren. Echter is het bouwperceel van initiatiefnemer groter dan 10.000 m². In het bestemmingsplan is hier geen afwijkende maatvoering voor opgenomen. Vandaar dat voor een wijziging van het bedrijf een buitenplanse omgevingsplanactiviteit moet worden aangevraagd. Verder wordt er in de loods een

verdiepingsvloer gerealiseerd. Het project is vanwege het bouwperceel en de verdiepingsvloer niet in overeenstemming met het bestemmingsplan. Om deze strijdigheid op te heffen wordt er een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit aangevraagd.

Binnen het geldende omgevingsplan bestaat de mogelijkheid om door middel van een binnenplanse afwijking af te wijken van de bouwregels ten behoeve van het realiseren van een verdiepingsvloer. In artikel 3.4.1, lid g, van het bestemmingsplan is opgenomen dat een tweede bouwlaag kan worden toegestaan, mits deze wordt gebruikt voor opslag, kantoorfuncties of andere facilitaire voorzieningen.

In overeenstemming met deze afwijkingsmogelijkheid wordt in de loods een verdiepingsvloer gerealiseerd met een afmeting van circa 30 meter bij 6 meter. De verdiepingsvloer wordt uitsluitend gebruikt voor de opslag van onderdelen en materialen die niet dagelijks benodigd zijn binnen de bedrijfsvoering.

Op de verdiepingsvloer worden geen verblijfsruimten gerealiseerd. De ruimte zal niet gebruikt worden voor reguliere arbeidsplaatsen, of langdurig verblijf van personen. De verdiepingsvloer heeft uitsluitend een opslagfunctie en past daarmee binnen de voorwaarden zoals gesteld in artikel 3.4.1, lid g, van het omgevingsplan.

3.2.2 Bruidsschat

In de Bruidsschat zijn regels opgenomen ten aanzien van agrarische activiteiten. Deze regels zien onder andere op de aspecten geur en geluid. Voor wat betreft geur worden normen gehanteerd voor geur op geurgevoelige objecten. Voor wat betreft geluid worden normen gehanteerd voor geluid op geluidgevoelige gebouwen. Beide aspecten worden getoetst in hoofdstuk 5 'aspecten fysieke leefomgeving en milieu'. Voor een toetsing aan de regels in de Bruidsschat wordt dus verwezen naar hoofdstuk 5.

3.2.3 Gemeentelijke verordeningen

Erfgoedverordening gemeente Dalfsen 2025

De gemeente Dalfsen heeft op 1 januari 2025 vastgesteld. Deze vaststelling geschiedt naar aanleiding van de invoering van de Omgevingswet en de bundeling van wetgeving in één Erfgoedwet.

Deze wijzigingen stimuleren zowel een meer integraal gemeentelijk erfgoedbeleid als de erkenning dat erfgoed een integraal onderdeel is van (de kwaliteit van) de fysieke leefomgeving. Het bereik van de gemeentelijke Erfgoedverordening is in vergelijking met de bestaande verordening zowel breder – het betreft nu monumenten én cultuuroederen – als smaller: belangrijke fysieke onderwerpen zoals de aanwijzing of bescherming van stads- of dorpsgezichten of archeologische waarden en verwachtingen worden steeds minder geregeld via een verordening en meer via het omgevingsplan.

De Erfgoedverordening maakt het mogelijk om bezitten aan te wijzen als gemeentelijk beschermde cultuuroederen of gemeentelijk beschermde verzamelen. Ook kan op grond van de Erfgoedverordening een dergelijk cultuurogoed of verzameling worden gewijzigd, ingetrokken of vervallen.

Toetsing

Ter plaatse van het projectgebied zijn geen monumentale monumenten of cultuuroederen aanwezig. Derhalve zijn de regels in de Erfgoedverordening niet van toepassing.

4 Toetsing aan visie en beleid, vooroverleg, participatie en bindend adviesrecht

4.1 Visie en beleid voor het plangebied

Toetsing aan nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid/kaders. Vanuit het oogpunt van beleidsdoorwerking vooral gericht op gemeentelijke (omgevings)visie en beleid.

4.1.1 Landelijk – Nationale omgevingsvisie

Op 11 september 2020 heeft de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

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. Dit komt 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 NOVI noemt de volgende nationale belangen die relevant zijn voor het planvoornemen:

- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
- Verbeteren en beschermen van natuur.

Toetsing project

De leefomgevingskwaliteit omvat zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit van de fysieke leefomgeving. Het project heeft een positief effect op met name de ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door het onderbrengen van werktuigen in de nieuw te realiseren loods. Op deze wijze wordt voorkomen dat opslag plaatsvindt in de buitenlucht, wat onwenselijk wordt geacht. Bovendien wordt de loods landschappelijk ingepast door de uitvoering van een landschappelijk inpassingsplan. Van belang is dat het voornemen niet zorgt voor wijzigingen ten aanzien van emissies. De bedrijfsactiviteiten blijven met het voornemen gelijk.

4.1.2 Provinciaal – Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2024

Omgevingsvisie Overijssel

Provinciale Staten van Overijssel hebben op 12 april 2017 de Omgevingsvisie Overijssel 2017 (hierna: de omgevingsvisie) vastgesteld. Naderhand is de omgevingsvisie meerdere malen geactualiseerd. De laatste actualisatie dateert van 8 november 2023. In de omgevingsvisie schetst de provincie haar visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel.

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de rode draden van de omgevingsvisie:

- Bij duurzaamheid horen de volgende vier ambities:
 - o een klimaatbestending Overijssel;
 - o een duurzame energiehouding;
 - o het sluiten van kringlopen;
 - o het beter benutten van bestaande ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur
- bij ruimtelijke kwaliteit horen de volgende zeven ambities:
 - o natuur als ruggengraat;
 - o een continu en beleefbaar watersysteem als dragende structuur van Overijssel;
 - o voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen;
 - o brede waaier aan woon-, werk- en mixmilieus: elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur;

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
 - het contrast tussen dynamische en luwe gebieden versterken;
 - sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel.
- bij sociale kwaliteit horen de volgende drie ambities:
- het Overijssels 'noaberschap' koesteren;
 - stimuleren van culturele identiteit;
 - verbinden van de lokale kennis en energie met de ontwikkeling van provinciaal beleid en de uitvoering van ruimtelijke opgaven.

Centrale beleidsambitie en provinciale belangen

De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities. Deze benadert de provincie vanuit de – overkoepelende – rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit, waarvoor zij – themaoverstijgende – kwaliteitsambities heeft geformuleerd. De negen centrale beleidsthema's zijn:

1. Woonomgeving: goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst;
2. Economie en vestigingsklimaat: een vitale en zichzelf vernieuwende regionale economie met flexibele vestigingsmogelijkheden; naast kennisintensieve maakindustrie, mkb en logistiek ook voor topsectoren, ondernemingen, start-ups en zzp-ers;
3. Natuur: een gezonde en aantrekkelijke natuur voor mensen, dieren en planten; een natuur die beleefd en gebruikt kan worden, kan profiteren van (economische) ontwikkelingen en rijk is aan plant- en diersoorten (biodiversiteit);
4. (Binnen-)steden en landschap: versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijk, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel;
5. Mobiliteit: een veilige, betrouwbare (tijdsduur) en vlotte (keten)reis van personen en goederen van en naar stedelijke netwerken binnen en buiten Overijssel;
6. Regionaal waterbeheer: watersystemen met goede ecologische en chemische kwaliteit, die voor de lange termijn klimaatbestendig, veilig en beleefbaar zijn;
7. Veiligheid en gezondheid: veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen;
8. Energie: een betrouwbare, duurzame en betaalbare energievoorziening met beperking van uitstoot van broeikasgassen;
9. Ondergrond: balans behouden tussen gebruik en bescherming van de ondergrond.

De centrale beleidsambities geven een overzicht van alle onderwerpen die Overijssel in ieder geval van provinciaal belang vinden.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities, gebruikt Overijssel het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. Dit model (zie figuur 3.1) is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes: 'of' er een maatschappelijke opgave is;
2. ontwikkelingsperspectieven: 'waar' het initiatief past en ontwikkeld kan worden;
3. gebiedskenmerken: 'hoe' een initiatief ingepast kan worden in het landschap.



Afbeelding 4.1 – uitsnede omgevingsvisie

Generieke beleidskeuzes ('of')

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In heel Overijssel is een aantal beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Dit zijn:

- integraliteit;
- toekomstbestendigheid;
- concentratiebeleid;
- (boven)regionale afstemming;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Ontwikkelingsperspectieven ('waar')

Na het beantwoorden van de 'of-vraag', is de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de visie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

Gebiedskenmerken: vier-lagen-benadering ('hoe')

Ten slotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken verstaat de provincie de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel zijn in de Catalogus Gebiedskenmerken (hierna: de catalogus) beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal belang zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

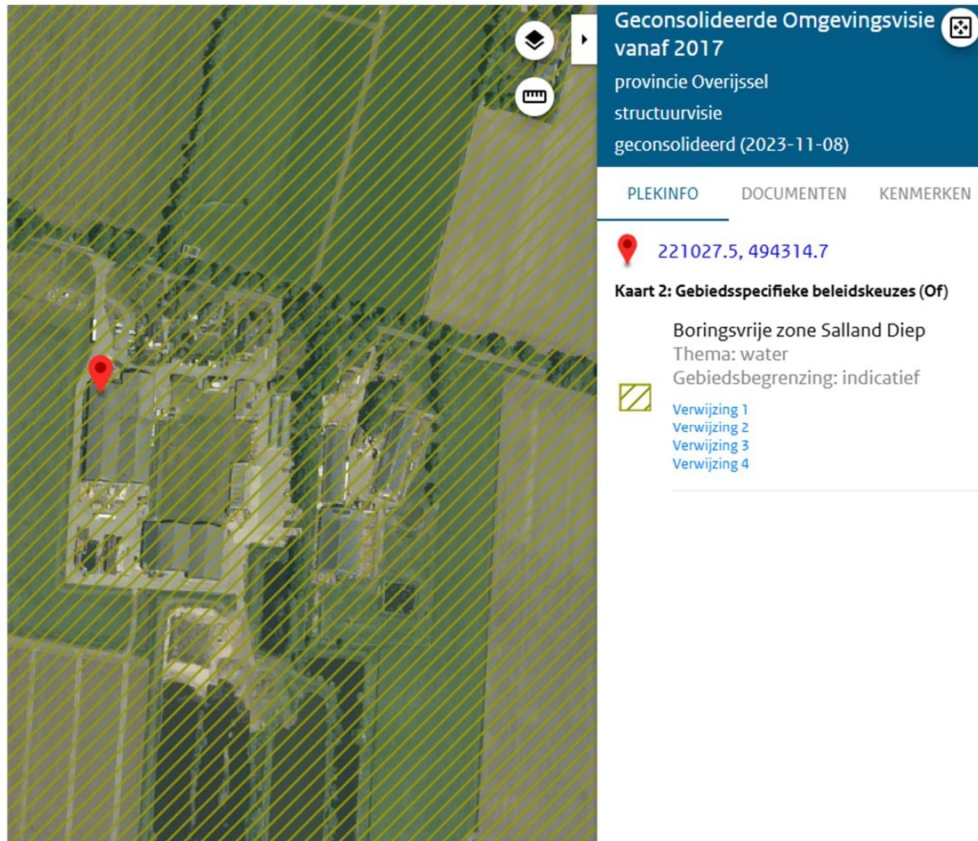
De aanwezige gebiedskenmerken zijn onderscheiden in vier lagen:

1. Laag van de beleving: 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;
2. Stedelijke laag: de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen;
3. Laag van de agrarisch cultuurlandschappen: het palet van agrarische cultuurlandschappen met hun dragende structuren en nederzettings-vormen;
4. Natuurlijke laag: de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt.

Toetsing plan

Generieke beleidskeuzes (of)

Het projectgebied ligt volgens de gebiedsspecifieke beleidskeuzekaart van de provincie Overijssel in de 'Boringsvrije zone Salland Diep'. Deze paragraaf is komen te vervallen in de omgevingsvisie.



Figuur 7 Generieke beleidskeuzeskaart

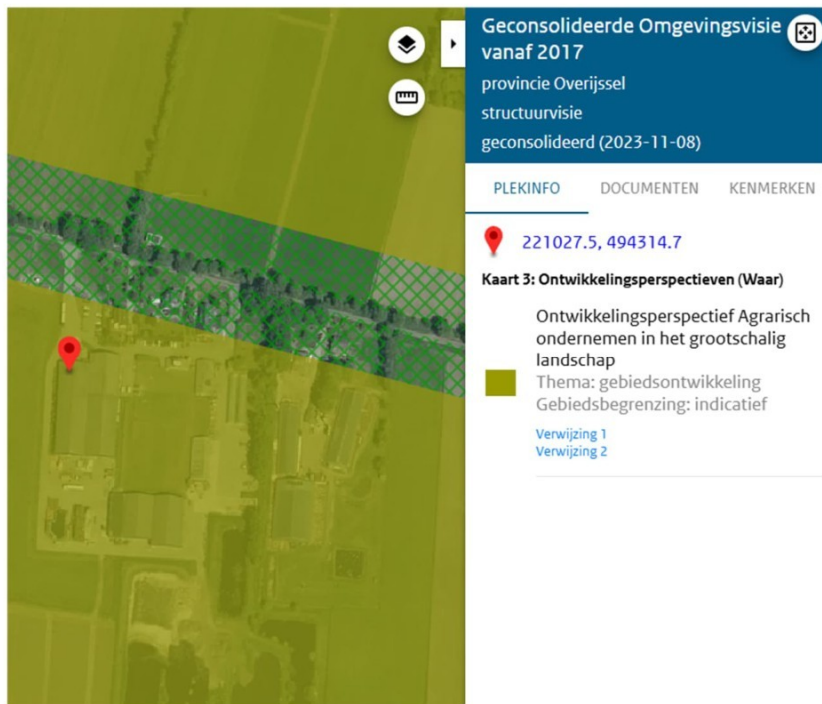
Ontwikkelingsperspectief (Waar)

Het projectgebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'. Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- Zichtbaar en beleefbaar mooi landschap
- Sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel
- Continu en beleefbaar watersysteem

Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing.

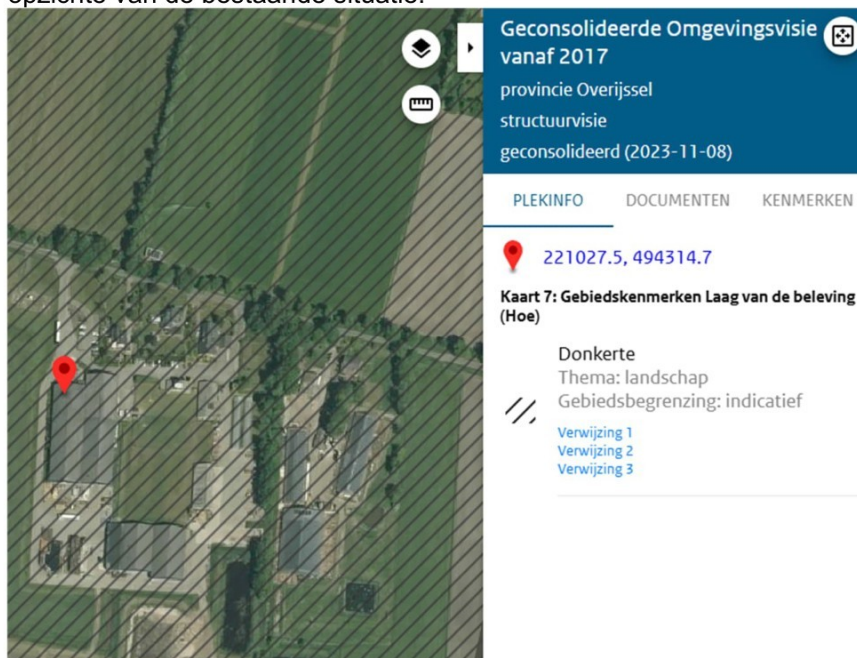
Met onderhavig planvoornemen wordt een nieuwe loods gerealiseerd ten behoeve van het ter plaatse aanwezige bloembollenteeltbedrijf, met uienteelt en de productie van sedem matten. Deze functie past functioneel gezien goed binnen de omgeving en het landschap ter plaatse. Bovendien wordt de loods gepositioneerd in het midden van het bedrijf, tussen de bestaande bebouwing. Met het voornemen wordt dan ook aangesloten op de bestaande bebouwing.



Figuur 8 Ontwikkelingsperspectievenkaart

Gebiedskenmerken (Hoe): laag van de beleving

Op basis van de laag van beleving ligt het plangebied in het gebied 'Donkerte'. Beoogd wordt om in dit gebied alleen minimaal noodzakelijk kunstlicht toe te passen. Er is veel aandacht voor het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen in het buitengebied. Met het voornemen wordt een loods midden op het erf gerealiseerd. Het kunstlicht in de buitenomgeving zal hiermee niet wijzigen ten opzichte van de bestaande situatie.



Figuur 9 Laag van de beleving kaart

Gebiedskenmerken (Hoe): stedelijke laag

Op basis van de stedelijke laag komen geen gebiedskenmerken voor in het plangebied.

Gebiedskenmerken (Hoe): laag van het agrarisch cultuurlandschap

Het plangebied is gelegen in het 'Jong heide- en broekontginningslandschap'. Kenmerkend voor dit landschap is de grote oppervlakte aan natte en droge heidegronden die oorspronkelijk functioneel verbonden waren met het essen- en oude hoevenlandschap. De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. Als ontwikkelingen plaats vinden in dit landschap, draagt dit bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

De kenmerkende structuren van het landschap zoals aanwezig ter plaatse worden in stand gehouden, onder andere door de uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan. De ontwikkeling is dus inpasbaar in het landschap.

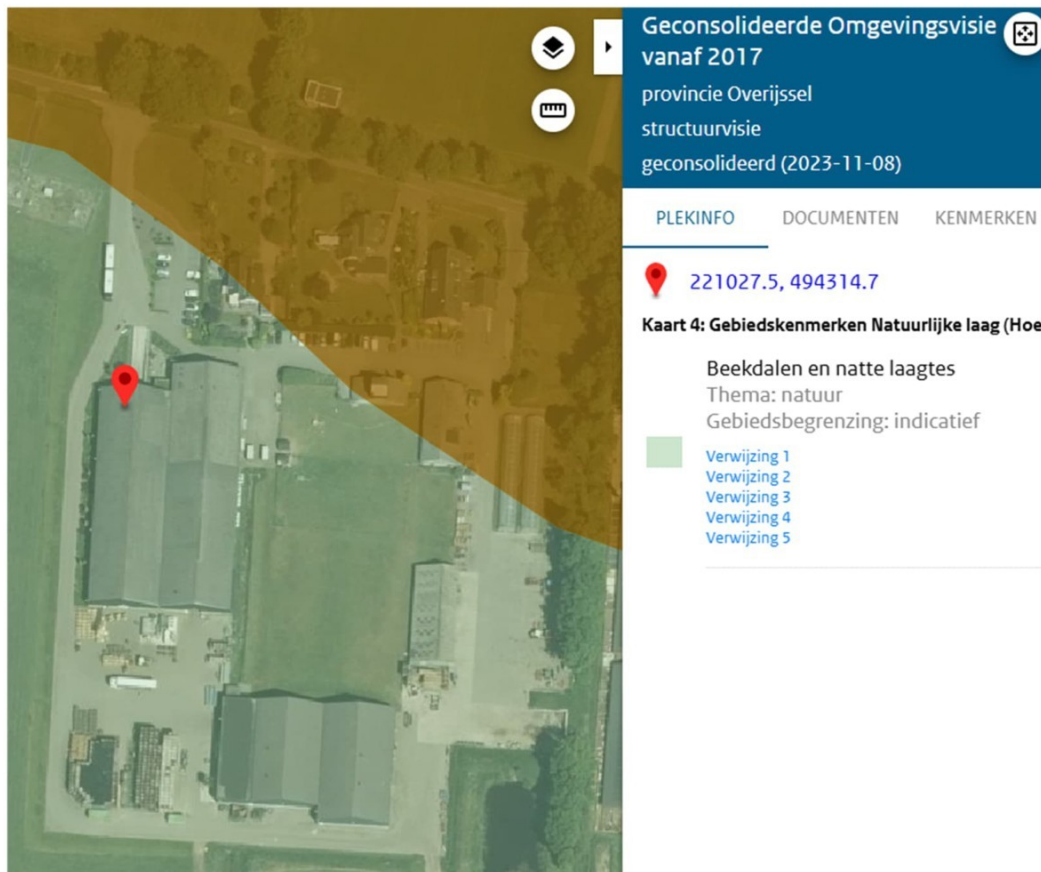


Figuur 10 Kaartlaag van het agrarisch cultuurlandschap

Gebiedskenmerken (Hoe): natuurlijke laag

Het van toepassing zijnde gebiedskenmerk voor de natuurlijke laag is 'Beekdalen en natte laagtes'. Het plangebied is voor een klein deel gelegen in dit gebiedskenmerk. In de 'Catalogus Gebiedskenmerken' (hierna: de catalogus) is aan Beekdalen en natte laagtes de volgende ontwikkelingsrichting gekoppeld: "Binnen het gebiedskenmerk 'Beekdalen en natte laagtes' dienen ontwikkelingen bij te dragen aan instandhouding van het watersysteem, de waterkwaliteit en voldoende water. Daarnaast moeten ontwikkelingen in de nabijheid van beekdalen en natte laagtes, bijdragen aan extra ruimte voor het vasthouden van water.

Onderhavig project doet geen afbreuk aan de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische elementen.



Figuur 11 Kaart natuurlijke laag

Conclusie

Het plan past binnen de ambities die de provincie in de omgevingsvisie heeft verwoord.

Omgevingsverordening Overijssel

De omgevingsverordening wordt ingezet voor die beleidsonderwerpen uit de omgevingsvisie die de provincie juridisch vastgelegd wil hebben. Daartoe stelt de omgevingsverordening regels met betrekking tot de inhoud van omgevingsplannen. De Omgevingsverordening Overijssel (hierna: omgevingsverordening), die sinds 1 januari 2024 in werking is (laatst gewijzigd 1 mei 2025), bevat deze regels.

In de omgevingsverordening zijn onder andere regels opgenomen over landschap en natuur en agrarische activiteiten. Het perceel is gelegen in een gebied waar glastuinbouw niet is toegestaan. Voorts is het perceel gelegen in het gebied 'Boringsvrije zone Salland Diep', wat inhoudt dat het verboden is om lozingen in de bodem te doen op een diepte van meer dan 50 meter onder het maaiveld. Het planvoornemen ziet niet op dergelijke activiteiten, waardoor deze regels niet van toepassing zijn.

Kenmerkend voor het perceel is dat het is gelegen in 'jong heide- en broekontginningslandschap'. Dit volgt tevens uit de provinciale omgevingsvisie van Overijssel. Reeds is onderbouwd dat het voornemen geen belemmeringen kent vanwege de ligging in dit gebied.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de omgevingsverordening.

4.1.3 Waterschap – Waterbeheerprogramma

Algemeen

Het waterbeheerprogramma bevat de uitwerking van de ambities in de watervisie “Meer dan water” en geeft voor de periode 2022 tot en met 2027 aan wat de maatregelen zijn om het watersysteem, de waterketen en de waterkeringen op orde te brengen. Ook de maatschappelijke doelen voor duurzaamheid, circulaire bedrijfsvoering, klimaatadaptatie, educatie en voorlichting zijn uitgewerkt.

In de Watervisie ‘Meer dan water’ worden de belangrijke ontwikkelingen geschetst. Het betreft de volgende ontwikkelingen:

- klimaatverandering
- transitie naar circulaire economie
- energie
- milieukwaliteit onder druk
- multifunctioneel ruimtegebruik en veranderingen landelijk gebied
- samenwerken in de regio
- veranderingen in de samenleving

Met het project is rekening gehouden met de ontwikkelingen op het gebied van water. Zo wordt geen water aan- of afgevoerd uit oppervlaktewaterlichamen. Bovendien wordt met het voornemen geen water onttrokken aan oppervlaktewaterlichamen. Daarnaast is een deel van het erf afgekoppeld op de spoelwaterbassins om geen vervuild water van het erf af te laten lopen. Met het voornemen neemt het verhard oppervlak van het bedrijf toe. De toename in verhard oppervlak kan opgevangen worden door de spoelwaterbassins. De spoelwaterbassins hebben een oppervlak van 4 ha. Hier kan voldoende water worden opgeslagen. Op deze manier heeft het project geen negatieve invloed op het watersysteem. Het aspect water wordt nader toegelicht in de waterparagraaf.

Conclusie

Het project is in overeenstemming met het Waterbeheerprogramma.

4.1.4 Gemeentelijk – Omgevingsvisie Dalfsen 1.0

Algemeen

De omgevingsvisie betreft een strategisch document, dat richting geeft aan ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. De leefomgeving is de omgeving waarin (menselijk) leven en het (menselijk) bestaan mogelijk is en plaatsvindt. Denk hierbij onder andere aan natuur, bodem, lucht, water, infrastructuur en gebouwen. De leefomgeving is belangrijk voor iedereen die in Dalfsen, woont, werkt, onderneemt of zijn vrije tijd doorbrengt.

De gemeente heeft in de omgevingsvisie beschreven wat het toekomstbeeld is richting 2040. Tussen nu en 2040 gaan zich ontwikkelingen voordoen die deels bekend en deels onbekend zijn. In de omgevingsvisie heeft de gemeente deze ontwikkelingen beschreven. Daarnaast is er inspraak geweest van inwoners van de gemeente Dalfsen. Uit deze onderzoeken heeft Dalfsen de volgende ambities beschreven:

1. Toekomstbestendige, sociale, gezonde woon- en leefomgeving;
2. Aantrekkelijke leefbare kernen voor iedereen;
3. Eigentijds, aantrekkelijk en onderscheiden landelijk gebied;
4. Lokaal geworteld, vitaal en innovatief ondernemerschap, regionaal aangehaakt.

Toetsing project

Het voornemen betreft de doorontwikkeling van een bloembollenteeltbedrijf, met uienteelt en de productie van sedem matten, in het landelijk gebied van Dalfsen. De omgevingsvisie beschrijft voor 2040 een landelijk gebied dat zowel vitaal als landschappelijk aantrekkelijk en onderscheidend blijft. Het plan draagt hier aantoonbaar aan bij.

De agrarische activiteiten sluiten aan bij het bestaande gebruik van het gebied. De teelten van het bedrijf versterken het karakteristieke agrarische landschap en passen binnen de huidige verkavelingsstructuur en openheid. Door zorgvuldig om te gaan met de inrichting van het erf door te blijven investeren in moderne en duurzame bedrijfsvoering wordt het gebied op eigentijdse wijze benut, zonder afbreuk te doen aan het onderscheidende agrarische landschap dat voor Dalfsen zo kenmerkend is.

Daarnaast sluit het initiatief aan bij de ambitie om lokaal geworteld en vitaal ondernemerschap te stimuleren. Het bedrijf is al jarenlang op deze locatie actief en vormt daarmee een stabiel onderdeel van het agrarisch landschap in de gemeente. In de omgeving zijn de meeste agrarische bedrijven ten behoeve van het houden van vee. Initiatiefnemer heeft er in 2001 voor gekozen om zich volledig te gaan richten op de bloembollenteelt. Dit geeft aan dat initiatiefnemer kansen ziet en deze durft te pakken. Hiermee passen de ambities van de gemeente Dalfsen voor een lokaal geworteld, vitaal en innovatief ondernemerschap, regionaal aangehaakt bij het bedrijf van initiatiefnemer.

Conclusie

Het project past binnen de ambities die worden verwoord in de omgevingsvisie.

4.2 Voorbereidingsfase / Verkenningsfase met stakeholders

In 2016 is er een bouwvergunning verleend voor een loods midden op het erf van initiatiefnemer. Met het voornemen wordt op dezelfde locatie een loods gebouwd, echter krijgt de loods een andere uitvoering dan destijds verleend. Hierdoor moet er opnieuw een bouwaanvraag worden ingediend.

Op 4 november 2025 is er namens initiatiefnemer een bouwvergunning aangevraagd. Uit een verzoek om aanvullingen bleek dat het bouwplan in strijd is met het geldende omgevingsplan vanwege een overschrijding van het bij recht verkregen bouwperceel. In deze brief gaf de gemeente aan dat er onderzocht wordt of het mogelijk is om af te wijken van het omgevingsplan. Hiervoor moest onder andere Een Goede Onderbouwing Fysieke Leefomgeving (GoFlo) gemaakt worden waarin een Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties (ETFAL) is onderbouwd op de ruimtelijk relevante omgevingsaspecten.

4.2.1 Participatie omgeving

Aan omwonenden met zicht op het voornemen is vrijblijvend gevraagd om een mening te geven ten aanzien van het project. De omwonenden hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het project. Het voornemen vindt plaats in het midden van het erf en ligt tussen de bestaande bedrijfsgebouwen. Het participatieverslag is in bijlage 6 te vinden.

5 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

Zoals blijkt uit hoofdstuk 1.2 geldt bij vergunningverlening van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit dat een vergunning voor de activiteiten alleen wordt verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2 lid 1 Ow). 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. Voor de beoordeling van de buitenplanse omgevingsplanactiviteiten zijn op basis van artikel 8.0b lid 1 Bkl de volgende regels en instructies van toepassing:

- de instructieregels van hoofdstuk 5, met name afdeling 5.1 'Instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties' van het Bkl;
- de instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening;
- eventuele andere instructies van het Rijk en provincie.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn niet alleen de in het Bkl geregelde milieu aspecten beoordeeld, maar zijn alle relevante aspecten van de fysieke leefomgeving en milieu beoordeeld, zoals bijvoorbeeld het effect van cumulatie. Voor zover relevant is er voor de aspecten fysieke leefomgeving en milieu ook getoetst aan het gemeentelijk beleid.

5.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist.

Artikel 5.129g, tweede lid, Bkl behelst een motiveringseis en vraagt om explicitering van gemaakte keuzes. Voor het maken en onderbouwen van die keuzes is zo nodig, op grond van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), onderzoek geboden waarbij de nodige kennis wordt vergaard omtrent de behoefte aan de in het project voorziene nieuwe stedelijke ontwikkeling. Met de uitkomsten daarvan dient in het omgevingsplan rekening te worden gehouden.

Artikel 5.129g, tweede lid, Bkl is geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen, maar bewerkstelligt dat de wens om in een nieuwe stedelijke ontwikkeling te voorzien aan de hand van het toetsingskader van dit artikellid nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied en met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. Deze bepaling schrijft geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling (uitspraken van 23 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1421 (Hengelo) en van 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2579 (Eindhoven)).

Toetsing project

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. De Laddertoets geldt alleen voor de toevoeging van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Bij ontwikkelingen moet worden beoordeeld 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 bestemmingsplan kon worden gerealiseerd. Uit jurisprudentie volgt dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Onderhavige ontwikkeling omvat het realiseren van een loods ten behoeve van het opslaan van uien en het stallen van werktuigen. Er is geen sprake van een stedelijke voorziening en dus ook niet van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Derhalve hoeft de ladder formeel niet doorlopen te worden.

Conclusie

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er naar aard en omvang geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De ladder hoeft daarmee niet doorlopen te worden.

5.2 m.e.r.-beoordeling

Algemeen

De mer-regelgeving is uitgewerkt in verschillende onderdelen van de Omgevingswet. Afdeling 16.4 van de Omgevingswet bevat de regelgeving over milieueffectrapportage. De uitwerking ervan staat in hoofdstuk 11 van het Omgevingsbesluit. In bijlage V van het Omgevingsbesluit staan de projecten en de besluiten waarvoor een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt.

Op grond van artikel 16.43 van de Ow en artikel 11.6 van het Ob is de lijst met project-mer-plichtige en project-mer-beoordelingsplichtige projecten opgenomen in bijlage V van het Ob. In bijlage V is een tabel opgenomen met vier kolommen:

- In kolom 1 staan de projecten opgesomd;
- In kolom 2 zijn de gevallen genoemd waarin een project-mer verplicht is;
- In kolom 3 staan de gevallen genoemd waarin de project-mer-beoordelingsplicht geldt;
- Kolom 4 bevat tot slot de besluiten die betrekking hebben op de projecten waarvoor de project-mer-(beoordelings)plicht geldt.

Toetsing project

Aangezien geen sprake is van een project in de zin van kolom 1 in bijlage V van het Ob is geen sprake van een project dat mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is.

5.3 Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren

Algemeen

De visie op verkeer en vervoer is opgenomen in het parkeerbeleid 'Kadernotaparkeernormen Dalfsen 2020'. Uitgangspunt van het beleid is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving. Ook moet het nieuwe initiatief zorgen voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Toetsing project

Verkeersgeneratie- en afwikkeling

De CROW-uitgave 'toekomstbestendig parkeren' geeft normen voor verkeersgeneratie. Van belang is echter dat geen van de genoemde functies in de CROW-uitgave overeenkomt met een agrarisch bedrijf. Derhalve dient de toetsing plaats te vinden aan de hand van een weergave van de praktijk.

Het projectgebied is in de bestaande situatie via twee inritten ontsloten op de Grensweg. De verkeersontsluiting blijft in de toekomstige situatie gehandhaafd. Het project leidt niet tot een wijziging van de verkeersgeneratie en de verkeersintensiteit op het omliggende wegennet aangezien dezelfde activiteiten op het erf aanwezig blijven.

Parkeren

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt in het parkeerbeleid 'Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020' aangesloten bij de CROW-publicatie 317. Echter geldt hetzelfde als bij de verkeersgeneratie- en afwikkeling. Aangezien geen van de functies in de CROW-uitgave overeenkomt met een agrarisch bedrijf, dient een toetsing plaats te vinden aan de hand van de praktijk. Ter plaatse van de Grensweg 17-23 te Dalfsen neemt de parkeerbehoefte niet toe aangezien geen sprake is van een uitbreiding van het bedrijf. In het verleden is de aangevraagde bebouwing al eens vergund. Met dit voornemen gaat de vergunde situatie gewijzigd uitgevoerd worden. De activiteiten op het bedrijf wijzigen niet. Met de ontwikkeling wordt juist in ruimte voorzien waarbinnen onder andere werktuigen gestald kunnen worden. Dit om stalling in de buitenlucht, wat leidt tot verfrommeling van het erf, te voorkomen. Op deze wijze wordt een oplossing gevonden voor de bestaande parkeerbehoefte.

Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen voorliggende ontwikkeling.

5.4 Soortenbescherming en gebiedsbescherming

Algemeen

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de huidige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, 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, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

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, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te 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.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

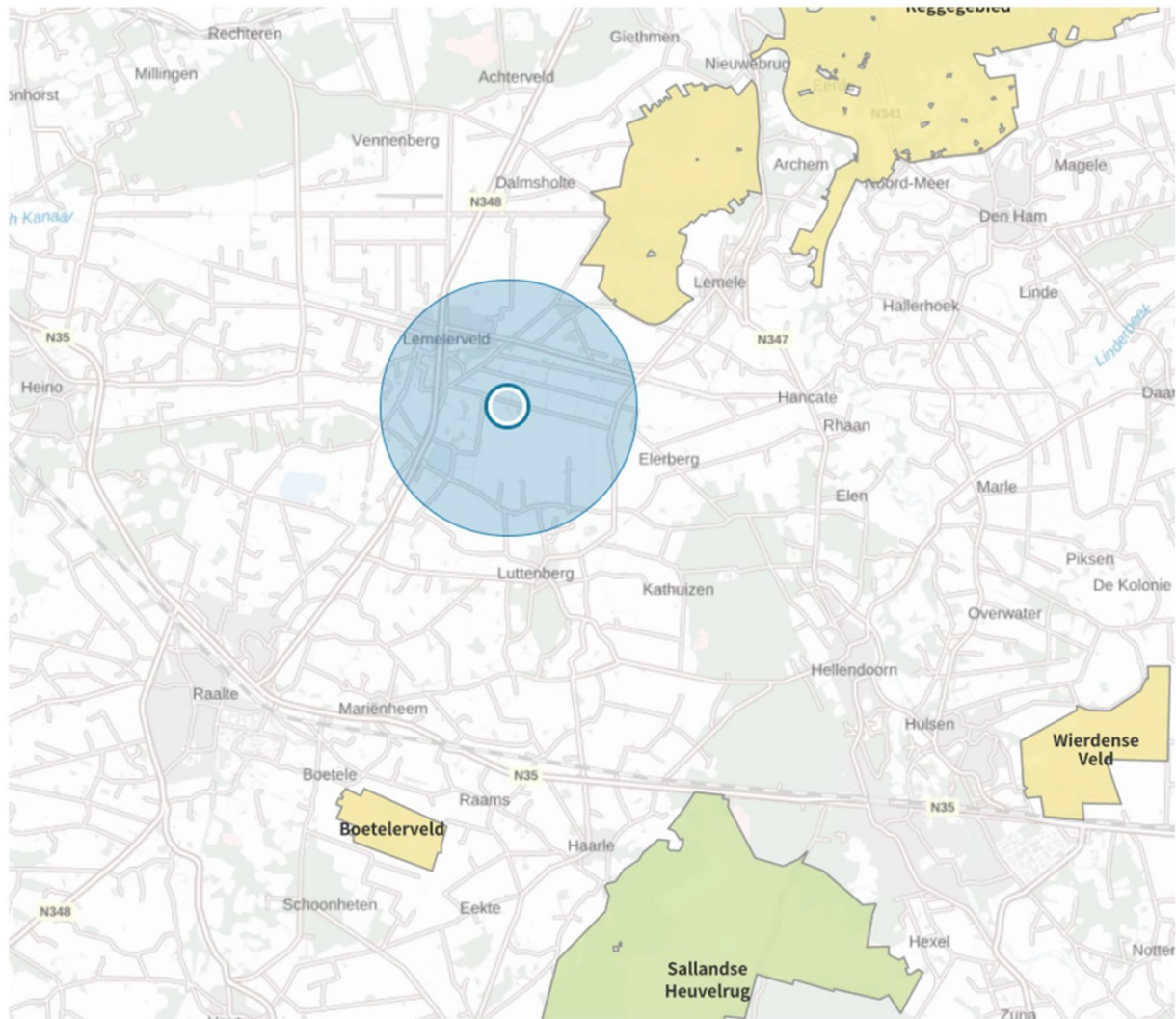
Soortenbescherming

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. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk.

Toetsing project

Gebiedsbescherming

Het projectgebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden, 'Vecht- en Beneden- Reggegebied', 'Boetelerveld' en 'Sallandse Heuvelrug', bevinden zich op 2,7 km ten noordoosten van het projectgebied, 7,4 km ten zuiden van het projectgebied en 7,8 km ten zuiden van het projectgebied. Zie voor de ligging van de Natura 2000-gebieden ten opzichte van het projectgebied de navolgende afbeelding.



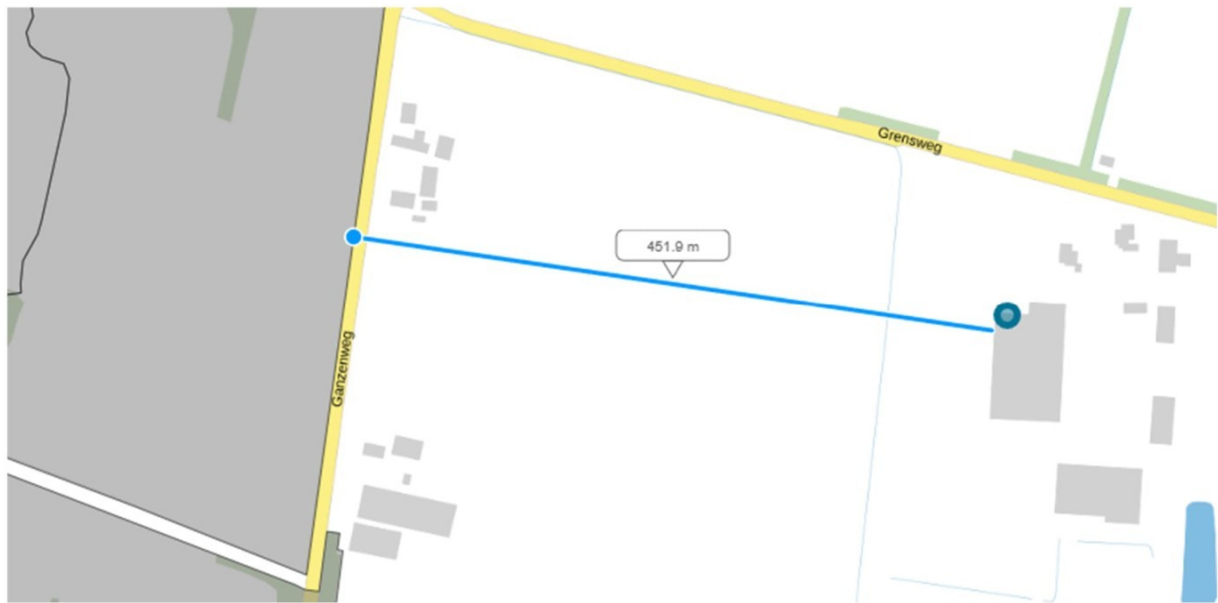
Figuur 12 Uitsnede AERIUS

Gelet op de aard van het project, waarbij sprake is van de realisatie van een loods voor opslag van uien, stalling voor machines en het inrichten van een werkplaats, is niet uit te sluiten dat sprake is van een toename in stikstofdepositie. Derhalve is een AERIUS-berekening opgesteld voor de aanleg- en gebruiksfase. Zie voor de berekening bijlage 4. Uit de berekening blijkt dat, wanneer de referentiesituatie wordt betrokken in de Aerijs berekening, er geen toename in depositie op Natura 2000-gebieden is. Hiermee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie worden uitgesloten. Het voornemen is uitvoerbaar ten aanzien van stikstof.

Op dit moment worden er geen natuurvergunningen verleend. Zodra vergunningverlening van het slot komt, kan initiatiefnemer een nieuwe natuurvergunning aanvragen. Onder de omgevingswet is er geen sprake meer van een onlosmakelijke samenhang, waardoor het aanvragen van een vergunning voor de Natura 2000-activiteit verantwoordelijkheid is van initiatiefnemer.

Natuurnetwerk Nederland

Het projectgebied is niet gelegen binnen het NNN. In navolgende afbeelding zijn met donkergrijs de NNN-gebieden in de omgeving van de locatie weergegeven. Daaruit volgt dat de bedrijfslocatie op circa 450 m afstand van het Natuurnetwerk Nederland is gelegen. Echter wordt dit gebied niet aangetast cq doorkruist.



Figuur 13 Impressie ligging projectgebied ten opzichte van NNN-netwerk

Beschermde houtopstanden

Binnen het projectgebied zijn geen beschermde houtopstanden gelegen. Daarnaast heeft het voornemen geen negatieve invloed op omliggende beschermde houtopstanden. Een toetsing aan het onderdeel houtopstanden is in dit voornemen dan ook niet aan de orde.

Soortenbescherming

Flora en fauna wordt via de Omgevingswet Flora- en Fauna activiteit beschermd tegen de gevolgen van menselijke activiteiten. Als een agrarisch bedrijf activiteiten wil uitvoeren die nadelige gevolgen kunnen hebben voor beschermde plant- en diersoorten, is daar in veel gevallen aparte toestemming nodig, namelijk de omgevingsvergunning voor 'Flora- en Fauna-activiteit'.

Het voornemen vindt plaats op grasland. Dit grasland vormt vanwege het gebruik (met regelmaat maaien) geen geschikte habitat voor beschermde soorten. Echter moeten er voor de realisatie van de loods een tweetal gebouwen gesloopt worden. Ten aanzien van de sloop van deze gebouwen is er een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Uit de quickscan bleek dat er aanvullend onderzoek benodigd is naar de steenmarter en kleine marters. Aansluitend op de quickscan is er gestart met een vervolgonderzoek. Uit het vervolgonderzoek blijkt dat er bij het planvoornemen geen gevaar bestaat voor verstoring of vernietiging van voorplantingsplaatsen of essentieel leefgebied van steen- of kleine marters. Vervolgstappen zijn dan ook niet noodzakelijk.

Gezien het voorgaande is van een negatief effect voor de voorgenomen activiteiten op beschermde flora en fauna is dan ook geen sprake.

Conclusie

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

5.5 Luchtkwaliteit

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

Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten

omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging;

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering komt het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook te vervallen.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 ug/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Toetsing project

Het voornemen ziet op het realiseren van een loods voor de opslag van uien, het stallen van werktuigen en het inrichten van een werkplaats. Het bedrijf valt onder artikel 5.54 lid e, het telen van gewassen in de open lucht en het behandelen van gewassen direct voor of na de teelt.

Op basis van bovenstaande valt het bedrijf onder de standaardgevallen NIBM. Het project kan dan ook als NIBM worden beschouwd.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀). De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51 lid 2 Bkl. Gemeenten die onder agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 Omgevingsregeling. In enkele situaties moet de luchtkwaliteit altijd worden beoordeeld:

- bij een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit'
- bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter, of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter toeneemt;
- bij de aanleg van een autoweg of een autosnelweg.

Het projectgebied is niet gelegen in een aandachtsgebied zoals opgenomen in artikel 5.51 lid 2 van het Bkl. Derhalve hoeft in dit kader geen nader onderzoek te worden verricht naar luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De geldende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de

zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Grenswaarden Wik.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van het bouwplan.

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) bedroeg de concentratie PM_{2,5} in 2023 ter plaatse minder dan 8 µg/m³, de concentratie PM₁₀ minder dan 14 µg/m³ en de concentratie NO₂ minder dan 10 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren door voortschrijdende technologie.

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies. Het voorgenomen initiatief is niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit het Bkl.

5.6 Geluid

Algemeen

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- het voorkomen van een onbeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties;
- het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- het bevorderen van bronmaatregelen;
- het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels;
- het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

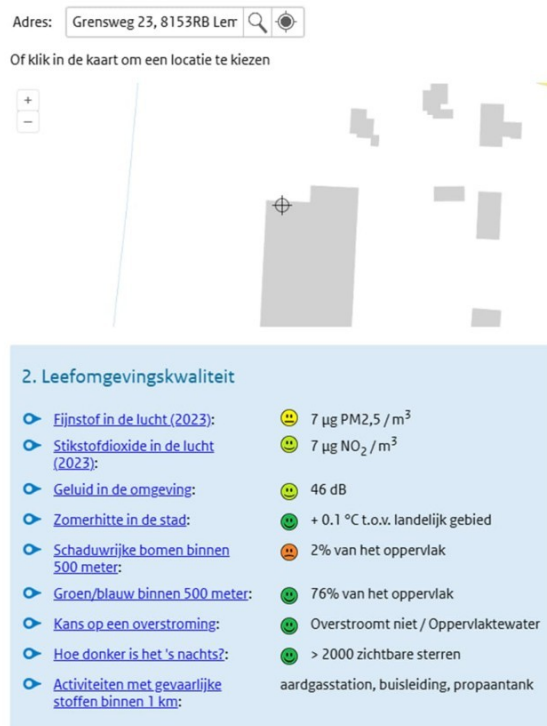
Toetsing plan

Met het oog op het beperken van geluidhinder is voor geluid door een activiteit op een geluidgevoelig gebouw een waarde vastgesteld. In onderhavig geval is geen sprake van het realiseren van een geluidgevoelig gebouw. In die zin hoeft niet te worden getoetst of de waarden voor geluid worden

overschreden. Anderzijds zal de nieuwbouw geen geluidhinder opleveren voor omliggende burgerwoningen.

Het agrarisch bedrijf heeft conform de VNG-brochure een richtafstand voor geluid van 30 meter. de werkelijke afstand tot de maatgevende woning aan de Grensweg 15 te Dalfsen bedraagt 72 meter. Er wordt ruim aan de afstand voldaan. Ook zonder akoestisch onderzoek is het dus aannemelijk dat wordt voldaan aan de standaardwaarden met betrekking tot geluid die zijn opgenomen in het omgevingsplan (zie art. 22.62 omgevingsplan).

Voorts is van belang dat volgens het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) de gemiddelde geluidsbelasting op omliggende burgerwoningen 46 dB bedraagt. Dit volgt uit de kaart die te raadplegen is via atlasleefomgeving. Aangezien de geluidsbelasting de normen uit paragraaf 5.1.4.2 uit het Bkl niet overschrijdt, kan worden gesteld dat ook ná de ontwikkeling sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.



Figuur 14 Uitsnede kaart Atlasleefomgeving

Conclusie

Vanuit het aspect geluid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.7 Geur

Algemeen

In paragraaf 5.1.4.6.1 van het Bkl zijn de instructieregels opgenomen die geurbelastende activiteiten en/of geurgevoelige gebouwen in elkaars nabijheid mogelijk maken. Het gaat hierbij om drie geurbronnen waarvoor regels zijn gesteld, namelijk:

- zuiveringstechnische werken (subparagraaf 5.1.4.6.2);
- het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf (subparagraaf 5.1.4.6.3);
- andere agrarische activiteiten.

In artikel 5.92 van het Bkl staat vastgelegd dat in een omgevingsplan rekening gehouden wordt met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen en dat het omgevingsplan erin voorziet dat dit aanvaardbaar is. Hierbij moet rekening worden gehouden met de lokale specifieke omstandigheden en de (cumulatieve) gevolgen van activiteiten. De specifieke plaatselijke situatie kan mede bepalend zijn voor wat aanvaardbaar is en per geval verschillen. Afhankelijk van de gemeente kan lokaal beleid van

toepassing zijn voor het aspect geur. Dit wordt dan vastgelegd in een Geurgebiedsvisie en Geurverordening. Naast het toetsen van de geurbelasting door activiteiten op geurgevoelige functies, moet bij het toelaten van een nieuwe gevoelige functie ook worden getoetst of bedrijven in de omgeving worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Wanneer hier sprake van is moet getoetst worden aan de geldende normen waar het bedrijf aan moet voldoen. Een nieuwe geurgevoelige functie is alleen aanvaardbaar als dit er niet toe leidt dat het bedrijf daardoor niet meer kan voldoen aan de voor het bedrijf geldende normen. Er mag geen sprake zijn van een beperking in de bedrijfsmogelijkheden.

Toetsing plan

Met onderhavig planvoornemen is sprake van een ontwikkeling bij een bestaand bloembollenteeltbedrijf met uienteelt en de productie van sedematten, die naar verwachting niet tot nauwelijks geurhinder zal opleveren. Het voornemen gaat namelijk over het realiseren van een nieuwe loods voor het opslaan van uien, het stallen van werktuigen en het inrichten van een werkplaats. In paragraaf 5.1.4.6.4 van het Bkl staan activiteiten met daarbij behorende geurafstanden genoemd. De activiteiten die in deze paragraaf genoemd staan worden met het planvoornemen niet gewijzigd en hoeven niet getoetst te worden.

De VNG heeft een handreiking activiteiten en milieuzonering opgesteld. In deze handreiking staat een indicatieve lijst met activiteiten en een inschatting van de geur. Uit deze handreiking blijkt dat een akkerbouw en fruitteeltbedrijf met bedrijfsgebouwen ten aanzien van geur de aanduiding FM krijgt. FM staat voor functiemenging. Dit betekent dat de activiteit passend wordt geacht in een gemengd gebied met wonen. De geurbelasting van deze activiteiten is beperkt. Voor deze activiteiten zijn geen geurnormen of geurafstanden vastgelegd. Er is dan ook geen sprake van belemmeringen voor de ontwikkeling op het gebied van geur.

Conclusie

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

5.8 Omgevingsveiligheid

Algemeen

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl van het Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenlandse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied

in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV). Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl. Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

Specifieke situaties Bkl

Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- Beperkingen in het belemmeringsgebied (voormalige belemmeringsstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (par. 5.1.2.5 Bkl);

Veiligheid rond luchthavens (par. 5.1.2.6 Bkl).

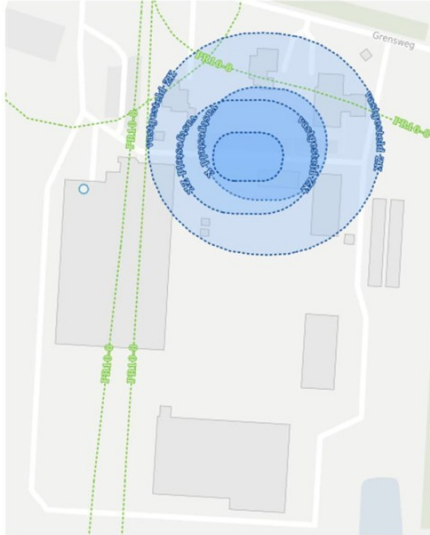
Toetsing plan

Er moet getoetst worden aan regels omtrent externe veiligheid wanneer sprake is van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Met onderhavige ontwikkeling is sprake van het bouwen van een loods voor het opslaan van uien, het stallen van werktuigen en het inrichten van een werkplaats. Het betreft geen (beperkt of zeer) kwetsbaar gebouw of locatie.

Ondanks dat geen sprake is van een kwetsbare locatie heeft toch onderzoek plaatsgevonden naar risicobronnen in de omgeving van het projectgebied. Aan de hand van de EV-signaliseringskaart en de Atlas leefomgeving is bekeken of in de directe omgeving (binnen een straal van 1500 meter) van het projectgebied zich risicobronnen bevinden.

Op de risicokaart is te zien dat er een risicobron op het erf ligt. Deze risicobron valt in de categorie PR 10-6. De plaatsgebonden risicocontour van één op de miljoen per jaar (10-6) wordt gebruikt als basis voor de veilige afstand tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en andere activiteiten. Binnen deze contour mogen geen woonwijken gebouwd worden. ook mag je binnen deze contour geen gebouwen bouwen voor minder zelfredzame mensen. Denk hierbij aan basisscholen, ziekenhuizen of verpleeghuizen.

Met het voornemen wordt geen gebouw gerealiseerd voor minder zelfredzame mensen.



Figuur 15 Uitsnede kaart met ligging projectgebied ten opzichte van risicobronnen

Conclusie

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

5.9 Trilling

Algemeen

Paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl bevat instructieregels die zien op activiteiten, anders dan het wonen, die op een locatie worden uitgevoerd en die trillingen veroorzaken in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw. De instructieregels gelden zowel bij het toestaan van de trillingveroorzakende activiteit, als bij het toestaan van trillinggevoelige gebouwen. De in deze paragraaf vastgelegde instructieregels zijn niet van toepassing op trillingen die afkomstig zijn van het gebruik van woningen. Het onderdeel trillingen is vervolgens uitgewerkt in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trilling gevoelige ruimte van een trilling gevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan. er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 van de Bruidsschat en art. 5.87 Bkl.

Toetsing project

Met het voornemen wordt geen locatie toegelaten die trillingen veroorzaakt in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, zoals een woonfunctie, een onderwijsfunctie of een gezondheidszorgfunctie. In dit kader is van belang dat het projectgebied landelijk is gelegen en dat de dichtstbijzijnde woning zich bevindt op 70 meter. de enige trilling die zou kunnen voorkomen betreft het stationair draaien en manoeuvreren van voertuigen, maar deze trilling is dusdanig klein van aard dat dit geen gevolgen heeft voor omliggende woningen.

Conclusie

Het aspect trillingen vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.10 Archeologie

Algemeen

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Omgevingswet opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeente brede omgevingsplan.

Toetsing project

De projectlocatie is beoordeeld aan de hand van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel. Uit deze kaart blijkt dat voor het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde geldt. Gezien deze lage verwachtingswaarde worden binnen het plangebied geen behoudenswaardige archeologische waarden verwacht. Het voornemen leidt derhalve niet tot een onevenredige aantasting van archeologische of cultuurhistorische belangen.

Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het uitvoeren van een archeologisch onderzoek in het kader van deze ontwikkeling niet noodzakelijk is.



Figuur 16 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het voornemen.

5.11 Bodem

Algemeen

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- o beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- o evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- o duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

Toetsing project

Onderhavig voornemen wordt gerealiseerd op gronden die als 'agraris' in gebruik zijn. De bodem op de projectlocatie is geschikt voor het beoogde gebruik en vormt het voorgenomen gebruik geen risico voor de bodemkwaliteit. Daarnaast is geen sprake van een bestemmings- en/of functiewijziging die een inrichting mogelijk maakt waarin gedurende een groot deel van de dag mensen aanwezig zullen zijn. Met het voornemen wordt geen bodemgevoelig gebouw gerealiseerd. Een bodemgevoelig gebouw is een gebouw waarbij het aannemelijk is dat er meer dan twee uur per dag aaneengesloten personen aanwezig zullen zijn. De nieuw te realiseren loods wordt gebruikt voor het opslaan van uien, opslaan van machines en een werkplaats. De werkplaats wordt alleen gebruikt voor het opslaan van machines en in geval van een reparatie zullen machines zelf gerepareerd worden. Deze ruimte zal niet twee uur aaneengesloten bezet worden door personen. Hiermee betreft het voornemen geen bodemgevoelig gebouw.

Hiermee zijn geen risico's te verwachten voor de gezondheid en staat de bodemgesteldheid de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

Worst case is er toch een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het bodemonderzoek blijkt dat er geen verontreinigingen in de bodem aanwezig zijn. De bodemgesteldheid staat de voorgenomen ontwikkeling dan ook niet in de weg. Het bodemonderzoek is in bijlage 5 te vinden.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.12 Waterbelang

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

Algemeen

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap. Het Waterschapsbeleid is reeds getoetst in paragraaf 4.1.3. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar die paragraaf.

Toetsing plan

Riolering en afvalwaterketen

Via een gescheiden stelsel wordt ter plaatse het afvalwater en het hemelwater gescheiden van elkaar getransporteerd.

Hemelwater

Het voornemen ziet op het bouwen van een nieuwe loods voor opslag van producten, werktuigen alsmede de realisatie van een werkplaats. Omdat het bouwperceel van het bedrijf groter is dan de 10.000 m² zoals toegestaan in het geldende bestemmingsplan, wordt voor het initiatief een BOPA aangevraagd. Met het voornemen gaan bouwwerkzaamheden gepaard, waarbij het verharde oppervlak met circa 6.000 m² toeneemt.

Op het agrarische bedrijf zijn spoelwaterbassins met een totale oppervlakte van circa 4 hectare aanwezig. Deze bassins worden gebruikt voor het wassen van bloembollen. De spoelwaterbassins zijn structureel niet volledig gevuld. In de periode oktober tot en met december wordt het bassin gevuld door het spoelwater van de bollen. In de zomer verdampt het water, waardoor de bassins minder gevuld zijn. Op zijn volst, in de maand december, is er nog de mogelijkheid om het peil in de spoelwaterbassins met een halve meter te verhogen. Dit geeft aan dat er sprake is van een restcapaciteit. Dit gaat met het voornemen ingezet worden als extra waterbergingsruimte.

Bij een toename van verhard oppervlak dient 92 mm waterberging per m² te worden gerealiseerd. Bij een toename van het verhard oppervlak van 6000 m² komt dit neer op een benodigde waterbergingscapaciteit van circa 552 m³. Deze berging kan worden opgevangen binnen de bestaande spoelwaterbassins op het bedrijf. De spoelwaterbassins hebben een totale oppervlakte van 4 hectare, zijn structureel niet volledig gevuld en bieden daarnaast de mogelijkheid om het waterpeil met circa 0,5 meter te verhogen. Hiermee is ruimschoots voldoende bergingscapaciteit beschikbaar om de benodigde 552 m³ te borgen.

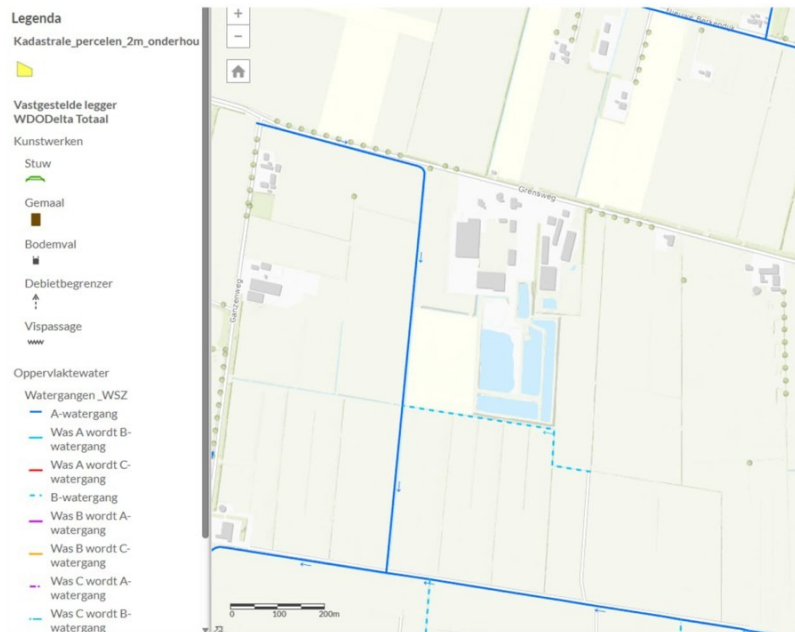
Een deel van het erf is reeds afgekoppeld en afgevoerd naar de spoelwaterbassins. Dit is destijds gedaan vanwege de mogelijke afspoeling van residuen van gewasbeschermingsmiddelen van de kistopslag. Door deze afkoppeling wordt voorkomen dat mogelijk verontreinigd water rechtstreeks op het oppervlaktewater of in de bodem wordt geloosd. Het bezinksel dat zich in de spoelwaterbassins ophoopt, wordt jaarlijks verwijderd en afgevoerd, waarmee de waterkwaliteit en de bergingscapaciteit worden geborgd.

Met het voornemen zal ook de nieuwe loods worden afgekoppeld op de spoelwaterbassins. Hierdoor komt al het hemelwater van de loods in de spoelwaterbassins. De omgeving zal geen effecten van de bouw van de loods ondervinden aan het watersysteem.

Gezien de omvang van de bestaande spoelwaterbassins, de beschikbare extra bergingsruimte en het feit dat de bassins structureel niet vol zijn, kan de toename van het verhard oppervlak waterhuishoudkundig worden opgevangen binnen het bestaande systeem. Er is geen sprake van een toename van wateroverlast in de omgeving en het initiatief is waterneutraal.

Oppervlaktewater

In navolgende afbeelding zijn de waterlopen in de omgeving van het projectgebied weergegeven. Binnen het projectgebied bevinden zich geen waterlopen. Het voornemen leidt niet tot nadelige gevolgen voor het oppervlaktewater aangezien geen water wordt aan- of afgevoerd uit oppervlaktewaterlichamen. Bovendien wordt met het voornemen geen water onttrokken aan oppervlaktewaterlichamen.



Figuur 17 Waterlopen in de omgeving van het projectgebied

Conclusie

Met het voornemen neemt het verharde oppervlak toe. Het bedrijf beschikt echter over voldoende capaciteit aan spoelwaterbassins om het vrijkomende hemelwater op te vangen en te benutten. Hierdoor ontstaat geen wateroverlast en worden negatieve effecten op het watersysteem voorkomen. Het aspect water vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

6 Conclusie

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het project is het van belang om te weten of het financieel uitvoerbaar is. Dit wordt enerzijds bepaald door de financiële haalbaarheid van het project en anderzijds door de wijze van kostenverhaal door de gemeente.

Financiële haalbaarheid

De opdrachtgever fungeert als financiële drager van het onderhavige project. De voorgenomen ontwikkeling betreft een particulier initiatief, waarvoor reeds de benodigde financiële middelen zijn gereserveerd. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het project en draagt zelf geen financiële risico's voor de realisatie.

Los van het kostenverhaal is initiatiefnemer leges verschuldigd voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Hierop is de legesverordening en de bijbehorende tarieventabel van toepassing, welke jaarlijks wordt vastgesteld.

Gelet op het vorengaande is het project financieel uitvoerbaar.

7 Bijlagen

Bijlage 1: Plattegrondtekening

Bijlage 2: Landschappelijke inpassing

Bijlage 3: Bouwtekeningen

Bijlage 4: Aeries berekening en toelichting

Bijlage 5: Bodemonderzoek

Bijlage 6: Participatieverslag

Bijlage 7: Quicksan flora en fauna

Bijlage 8: Vervolgonderzoek flora en fauna

Bijlage 1: Plattegrondtekening

Bijlage 2: Landschappelijke inpassing

Bijlage 3: Bouwtekeningen

Bijlage 4: Aeries berekening en toelichting

Bijlage 5: Bodemonderzoek

Bijlage 6: Participatieverslag

Bijlage 7: Quicksan flora en fauna

Bijlage 8: Vervolgonderzoek flora en fauna