

**Bestemmingsplan 't Febriek  
Zuid - Lemelerveld**

# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1 Algemeen	3
1.2 Aanleiding	4
1.3 De bij het plan behorende stukken	4
1.4 Opbouw toelichting	5
<b>Hoofdstuk 2 Beleid</b>	<b>6</b>
2.1 Rijksbeleid	6
2.2 Water	9
2.3 Natuur	10
2.4 Provinciaal beleid	10
2.5 Gemeentelijk beleid	21
<b>Hoofdstuk 3 Onderzoek</b>	<b>24</b>
3.1 Beschrijving van de huidige situatie	24
3.2 Onderzoeken	24
<b>Hoofdstuk 4 Planbeschrijving</b>	<b>38</b>
4.1 Algemeen	38
4.2 Beschrijving gewenste situatie	38
<b>Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels</b>	<b>39</b>
5.1 Algemeen	39
5.2 Nadere toelichting op de regels	40
<b>Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>42</b>
<b>Hoofdstuk 7 Inspraak en overleg</b>	<b>43</b>
<b>Hoofdstuk 8 Zienswijzen</b>	<b>44</b>

# Toelichting

## Hoofdstuk 1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor dit nieuwe bestemmingsplan en de ligging en begrenzing van het plangebied aangegeven. Verder wordt een opsomming van de voorgaande bestemmingsplannen gegeven die met het nieuwe bestemmingsplan binnen het plangebied komen te vervallen.

### 1.1 Algemeen

De gemeente wil het bedrijventerrein 't Febriek in Lemelerveld uitbreiden. Door verkoop van kavels in het huidige bedrijventerrein is er weer behoefte aan nieuw uit te geven kavels. De uitbreiding sluit aan op de recent aangelegde Transportweg in het oosten en wordt begrensd door de Constructieweg in het noorden en de Handelsweg en de Posthoornweg in het westen. De zuidgrens wordt gevormd door bestaand weiland. Zie hiervoor Afbeelding 1.1.

Omdat de uitbreiding van het bedrijventerrein niet in het huidige bestemmingsplan past, is een nieuw bestemmingsplan nodig. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Voor de concrete regels voor bouwen en gebruik is aansluiting gezocht met de planregels voor het bestaande bedrijventerrein. In het bestemmingsplan is onderbouwd dat de geplande ontwikkeling uitvoerbaar is en er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'.



Afbeelding 1.1. Overzicht van het plangebied (bron: Viewer 2017, gemeente Dalfsen)

## 1.2 Aanleiding

### 1.2.1 Geldende bestemmingsplannen

Op dit moment gelden voor het plangebied de volgende bestemmingsplannen:

- het bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen (vastgesteld 24 juni 2013);
- het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan 1e Verzamelplan Kernen gemeente Dalfsen 2016 (vastgesteld 17 december 2018).

### 1.2.2 Uitbreiding bedrijventerrein 't Febriek

De uitbreiding van bedrijventerrein 't Febriek vindt plaats op agrarische grond, met op een klein deel nog een agrarisch bouwperceel voor een agrarisch bedrijf b; zie Afbeelding 1.2. Op deze gronden zullen twee kavels worden uitgegeven aan twee bestaande, lokaal gewortelde bedrijven uit Lemelerveld. Om die reden zullen hier bedrijfskavels zonder bedrijfswoning mogelijk worden gemaakt.



*Afbeelding 1.2. Een zijaanzicht van de inrichting van het plangebied (bron: gemeente Dalfsen)*

Verder wordt de bestaand Handelsweg vanaf de aansluiting met de provinciale weg N348 naar het westen doorgetrokken en sluit daarna richting het noorden weer aan op de al aanwezige Handelsweg. Ten westen van de Transportweg zal een brede watergang worden aangelegd, die dienst doet als waterberging voor het plangebied.

## 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 't Febriek, deelgebied Stappenbelt bestaat uit de volgende stukken:

- a. toelichting;
- b. verbeelding met identificatienummer NL.IMRO.0148.NL.IMRO.0148.LFebriekZuid-vs01;
- c. regels.

## **1.4 Opbouw toelichting**

Het beleidskader is opgenomen in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens een beschrijving gegeven van het verrichte onderzoek. Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting op de regels gegeven. Een beschouwing over de economische uitvoerbaarheid is beschreven in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 worden de inspraakreacties, het gevoerde overleg en eventuele zienswijzen behandeld.

## Hoofdstuk 2    **Beleid**

### 2.1    **Rijksbeleid**

#### 2.1.1    **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. In het SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. In het SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- verbeteren van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met vorengenoemde rijksdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in het SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen; het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

De MIRT-regio Oost-Nederland bestaat uit de provincies Overijssel en Gelderland. Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (wegen, spoorwegen en vaarwegen) die door Oost-Nederland lopen. Dit onder andere voor de Mainports Rotterdam en Schiphol. Hiervoor wordt onder meer een MIRT-onderzoek naar het goederenvervoer over spoor op de lange termijn uitgevoerd, evenals het Programma Hoogfrequent Spoorvervoer;
- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma) en het samen met decentrale overheden uitvoeren van het gebiedsgerichte deelprogramma Rivieren van het Deltaprogramma voor het formuleren van een integrale strategie voor het rivierengebied. In Oost-Nederland gaat het deelprogramma Rivieren over de Waal, Neder-Rijn, Lek, IJssel en IJssel-Vechtdelta;
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet en het buisleidingennetwerk.

Oost-Nederland omvat veel natuurgebieden en levert daarmee een belangrijke bijdrage aan het (inter)nationale natuurnetwerk voor biodiversiteit. Daarnaast kent de regio belangrijke cultuurhistorische waarden. Tegelijkertijd zijn er in Oost-Nederland een aantal gebieden waar de effecten van bevolkingsdaling nu al voelbaar zijn en gebieden waar deze effecten nu nog niet voelbaar zijn, maar naar verwachting op termijn wel (zogenaamde anticipeergebieden).

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

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017

is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waardoor een nieuwe Laddersystematiek geldt. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en efficiënt ruimtegebruik. Hierbij moet de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling worden aangetoond.

In de praktijk worden de onderdelen van deze afweging vertaald in de drie treden van de ladder:

- trede 1: behoefte: is er een regionale behoefte? Is het antwoord ja, ga dan naar de volgende trede;
- trede 2: is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen in bestaand stedelijk gebied? Indien het antwoord nee is of gedeeltelijk nee, ga dan naar de volgende trede;
- trede 3: zoek een locatie die (multimodaal) op meerdere manieren is ontsloten of kan worden ontsloten voor de resterende regionale behoefte.

### *Stedelijke ontwikkeling*

Voor dat de Ladder van de duurzame verstedelijking wordt doorlopen, moet de vraag worden beantwoord of er wel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein 't Fabriek mogelijk gemaakt op een nog steeds geldend agrarisch bouwblok waarop voorheen een varkenshouderij was gevestigd en de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg op agrarische cultuurgronden. De gronden maken nu deel uit van het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen en het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan 1e Verzamelplan Kernen gemeente Dalfsen 2016. Omdat er sprake is van een functiewijziging met nieuw ruimtebeslag moet de vraag of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bevestigend worden beantwoord.

### *Regio*

Bij de toepassing van de ladder is de afbakening van de regio van belang. De omvang van de regio is afhankelijk van de stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt en moet van geval tot geval worden vastgesteld. Het regionale behoefte-onderzoek moet hierop worden afgestemd. BMC heeft in 2018 in opdracht van de gemeente Dalfsen een marktonderzoek uitgevoerd. Het 'Behoeftesonderzoek bedrijven op bedrijventerreinen gemeente Dalfsen 2018' (BMC, december 2018) (hierna te noemen: behoefteonderzoek) is als bijlage 1 opgenomen.

Uit dit marktonderzoek blijkt dat 69 van de 177 ondernemers hebben plannen om de bedrijfshuisvesting uit te breiden of te verplaatsen, bij voorkeur binnen de eigen gemeente. Hieruit kan worden geconcludeerd dat bedrijven die op zoek zijn naar een bedrijfslocatie in grote meerderheid de voorkeur geven aan een locatie binnen de gemeente Dalfsen.

Uit het marktonderzoek blijkt een grote lokale binding van bedrijven aan de gemeente Dalfsen. Hieruit zou de voorzichtige conclusie getrokken kunnen worden dat dit ook geldt voor de naburige gemeenten. Een concrete onderbouwing hiervoor is er echter nog niet.

Wel is aan de omliggende gemeenten Zwolle, Ommen, Raalte en Staphorst de vraag gesteld of er vanuit die gemeente een behoefte bekend is van bedrijven die richting Dalfsen willen. Dit was niet het geval. Ook zijn er bij deze gemeenten geen bedrijven bekend uit de gemeente Dalfsen die interesse hebben getoond voor een locatie in de gemeente Zwolle, Ommen, Raalte of Staphorst.

Vooralsnog is de regio daarom afgebakend tot de gemeentegrenzen.

### *Trede 1: is er een regionale behoefte?*

Uit het bovengenoemde marktonderzoek blijkt dat in januari 2018 nog een beschikbare netto voorraad bedrijventerrein van 14,29 hectare was in de gemeente Dalfsen. Ook kwam een behoefte van ondernemers naar bedrijventerrein naar voren van circa 17,5 hectare tot 2023. De gemeente Dalfsen kan op basis van de regionale ruimtebehoefteraming van Pantea (2015)

een vraag naar additioneel 25 hectare netto bedrijventerrein verwachten van 2016 tot 2026. Na aftrek van de uitgifte in 2016 en 2017 resteert tot 2026 afgerond 22 hectare netto. Dit betekent dat het beschikbare aanbod aan bedrijventerrein binnen de regio als geheel in kwantiteit voldoende is om aan de actuele vraag te voldoen. In de conclusie van het marktonderzoek blijft echter wel een nuancering wat betreft de kwantitatieve vraag. De bedrijven in de gemeente Dalfsen hebben een sterke binding aan de eigen kern binnen de gemeente. Dit geldt ook voor de kern Lemelerveld. Na afronding van een eerder marktonderzoek uit 2015 heeft de gemeente relatief veel bedrijfsgronden verkocht, waardoor feitelijk een gebrek is ontstaan aan beschikbare voorraad bedrijventerrein in Lemelerveld. De gemeente kan middels intentieovereenkomsten voor verkoop van gronden ook aantonen dat de gehele in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen uitbreidingscapaciteit aan bedrijfsgrond kan worden uitgegeven.

Naast de kwantitatieve behoefte kan ook de kwalitatieve behoefte een rol spelen. Voor deze ontwikkeling is dat aan de orde. Voor bedrijventerrein 't Febriek is ingezet op kwaliteitsbehoud door een extra ontsluiting met VRI op de regionale autoweg N348 te realiseren. Daarnaast wordt de uitstraling en landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein verbeterd door de aanplant van extra groenvoorzieningen. Met een goede wegenstructuur blijft 't Febriek voldoen aan de eisen die worden gesteld aan een modern bedrijventerrein, zoals een goede externe bereikbaarheid. Op dit vitale bedrijventerrein is overigens sprake van zeer weinig leegstand, waardoor revitalisering op dit moment niet aan de orde is. Voor het behoud van de kwaliteit is het nodig om, in samenhang met het verbeteren van de ontsluiting en een goede landschappelijke inpassing, het bedrijventerrein uit te breiden. De uitbreiding voorziet in de lokale behoefte aan twee grotere bedrijfskavels (waaronder een uitbreiding van een bestaand bedrijfsperceel), die niet op het bestaande bedrijventerrein kunnen worden gefaciliteerd.

#### Conclusie

Uit het marktonderzoek blijkt dat tot 2026 in de kwantitatieve regionale behoefte aan nieuw bedrijventerrein kan worden voorzien. Na afronding van het marktonderzoek uit 2015 is de kern Lemelerveld echter, door de verkoop van relatief veel bedrijfsgrond, door de voorraad bedrijventerrein heen. De nieuwe ontwikkeling voorziet in een geringe kwantitatieve uitbreiding (circa 1,7 hectare netto) en een kwalitatieve (regionale) behoefte. De vraag of er sprake is van een regionale behoefte kan daarmee positief worden beantwoord.

#### *Trede 2: is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen in bestaand stedelijk gebied?*

De uitbreiding vindt deels plaats op gronden die al bestemd waren als (agrarisch) bedrijf. Voor het ruimtebeslag voor de uitbreiding wordt dus grotendeels gebruikgemaakt van gronden die al werden gebruikt en waren bestemd voor bedrijvigheid.

Op het uit te breiden bedrijventerrein 't Febriek Zuid zal plaats zijn voor bedrijvigheid tot maximaal milieucategorie 3.2.

In totaal gaat het in het voorliggende bestemmingsplan om een nieuw ruimtebeslag van circa 1,7 hectare netto. Er zijn ook alternatieve locaties overwogen:

Zo staat op het bedrijventerrein 't Febriek nog een bedrijfswoning met ruimte voor een bedrijfsruimte (woon-werkkavel) maar deze valt af omdat de oppervlakte niet voldoet aan de schaalgrootte van > 5.000 m<sup>2</sup> waaraan behoefte is (maatwerk).

Uit het marktonderzoek blijkt dat er in Lemelerveld nog beperkt bedrijventerrein beschikbaar is. Het betreft het nieuwe gedeelte van 't Febriek en Parallelweg. Beide terreinen zijn gepositioneerd als een gemengd terrein. Er zijn onder meer een constructiebedrijf, autobedrijf en een transportbedrijf gevestigd. De laatste 0,11 hectare van 't Febriek is evenwel in de eerste helft van 2018 verkocht. De gronden aan de Parallelweg zijn in particulier bezit en het betreft hier kleinere woon-werkkavels. Deze gronden zijn daarmee niet terstond uitgeefbaar voor de bedrijven die op zoek zijn naar grotere kavels zonder bedrijfswoningen.

#### Conclusie



De behoefte is niet op te vangen in bestaand stedelijk gebied. Deels omdat het bestaande aanbod niet voldoet aan de behoefte aan grote kavels van > 5.000 m<sup>2</sup> en deels omdat van de bestaande voorraad bedrijventerrein in Lemelerveld het grootste deel inmiddels is verkocht of niet geschikt is voor bedrijven met een milieucategorie 3.1 of 3.2.

*Trede 3: zoek een locatie die ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte*

De gemeente zet in op de verbetering van de wegenstructuur met een rechtstreekse veilige aansluiting op de N348 (ter vervanging van de bestaande centraaansluiting) en een extra ontsluitingsweg van het bestaande bedrijventerrein (voor calamiteiten). Hiermee verdwijnen de doodlopende wegen in de huidige structuur. Het ligt voor de hand om deze aansluiting aan de zuidkant van 't Febriek te realiseren, dit geeft de minste kans op hinder.

De fiets- en voetgangersroute gaat via de Posthoornweg. In het nieuwe bestemmingsplan wordt een voet-fietspad aangelegd door de bestaande groenstrook vanaf de Posthoornweg naar de Handelsweg. Via de nieuwe ontsluitingsweg kunnen fietsers (over de weg) en voetgangers (door de brede berm) bovendien het bedrijventerrein straks via een extra ontsluiting bereiken vanaf de Parallelweg en de Achterkampweg. De huidige toegang vanaf de Ambachtsweg en de Handelsweg blijft ongewijzigd.

De dichtstbijzijnde aansluiting met het busvervoer bevindt zich op de Ambachtsweg (circa 500 meter) en bij wegrestaurant De Lantaren (circa 1.000 meter).

#### Conclusie

Het bedrijventerrein wordt goed ontsloten voor personenauto's en vrachtverkeer. Ook voor fietsers en voetgangers is het bedrijventerrein goed bereikbaar. Als gevolg van de infrastructurele herontwikkeling wordt het bedrijventerrein goed ontsloten voor personenauto's en vrachtverkeer. Het plangebied is voor fietsers en voetgangers vanuit meerdere richtingen goed ontsloten. De dichtstbijzijnde haltes van het openbaar vervoer zijn op loopafstand. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het plangebied goed en passend is ontsloten.

#### Eindconclusie

Uit het voorgaande blijkt dat:

1. de nieuwe ontwikkeling voorziet in een regionale behoefte;
2. de behoefte niet is op te vangen in bestaand stedelijk gebied;
3. de locatie goed en passend is ontsloten.

Hiermee voldoet de uitbreiding van bedrijventerrein 't Febriek Zuid aan de uitgangspunten voor zorgvuldig ruimtegebruik.

Er zijn geen nadelige gevolgen voor de omgeving, economie en de samenleving. Het bestemmingsplan is dan ook in overeenstemming met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

## **2.2 Water**

### **2.2.1 Kaderrichtlijn Water**

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

Het grondgebied van de gemeente Dalfsen behoort tot het stroomgebied van de Rijn, deelgebied Rijn-Oost. Voor dit deelgebied is in 2009 het stroomgebiedsbeheerplan vastgesteld.

## **2.2.2 Nationaal Waterplan 2**

Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het plan is een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van het watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Uitgangspunt is het streven naar een integrale benadering, door economie (inclusief verdienvermogen), natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie en cultureel erfgoed zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen.

## **2.2.3 Waterbeleid 21e eeuw**

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

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

De trits vasthouden, bergen en afvoeren houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd. Bij de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren gaat het erom dat het water zoveel mogelijk wordt schoongehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aanbod.

In paragraaf 3.2.10 wordt nader ingegaan op de invloed van het project op de waterhuishouding.

## **2.3 Natuur**

Met ingang van 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) inwerking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

Via een natuurtoets worden de relevante aspecten voor wat betreft gebieds- en soortenbescherming onderzocht. Deze natuurtoets is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. In paragraaf 3.2.5 wordt nader ingegaan op de resultaten van deze natuurtoets.

## **2.4 Provinciaal beleid**

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van nota's en rapporten. Voor dit bestemmingsplan zijn vooral de de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel belangrijk.

### **2.4.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel**

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie- en de daarbij behorende verordening Overijssel. Op 12 april 2017 zijn de nieuwe omgevingsvisie- en verordening door Provinciale Staten vastgesteld en op 1 mei 2017 in werking getreden.

De Omgevingsvisie is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvast groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuze waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit.
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur door multifunctioneel en complementair ruimtegebruik (zowel boven- als ondergronds), hergebruik en herbestemming van vrijkomend vastgoed (in stedelijk en landelijk gebied) en het concentreren van ontwikkelingen rond bestaande infrastructuurknooppunten;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

#### **2.4.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel**

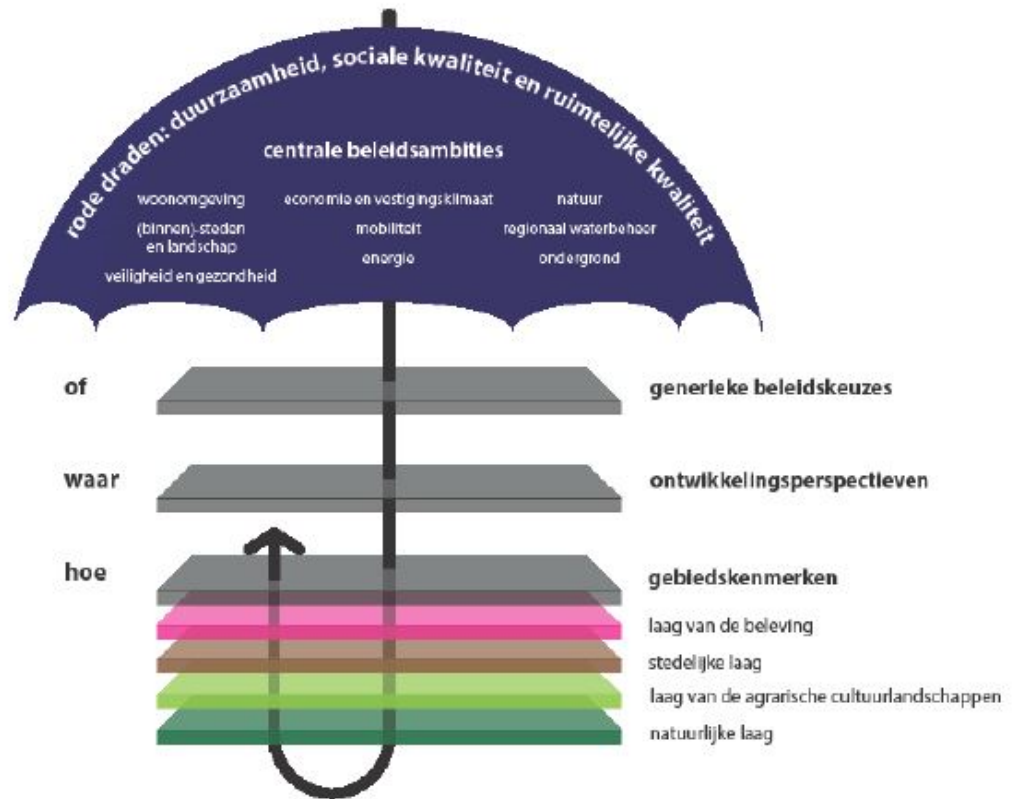
De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden bekeken of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en of er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het kan worden uitgevoerd.

De volgende afbeelding geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 2.1. Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (bron: Provincie Overijssel)

Hierna worden de lagen nader toegelicht.

#### Of - generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in ons handelen. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen.

In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

#### Waar - ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de of-vraag, is de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie 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.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient

dan wel te passen binnen de – voordat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging t.a.v. functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

#### Hoe - gebiedskenmerken

Tenslotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan 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 is de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal belang zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in de omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken, mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

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

Als het concrete initiatief wordt getoetst aan de Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het navolgende beeld.

#### **2.4.3.1 Generieke beleidskeuzes**

Bij de afwegingen in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' wordt opgemerkt dat sprake is van een uitbreiding van een bedrijventerrein op de overgang van de stedelijke en de groene omgeving. In de Omgevingsvisie is het provinciale belang beschreven van zorgvuldige planning en regulering van nieuwe bedrijventerreinen en herstructurering van bestaande bedrijventerreinen. Het beleid is erop gericht dat geen aanleg van nieuwe bedrijventerrein mag plaatsvinden als op bestaande terreinen nog voldoende ruimte beschikbaar is of naar verwachting beschikbaar zal komen.

Voor een aantal ontwikkelingen, zoals op het gebied van bedrijfslocaties, moet de SER-ladder worden doorlopen. Hierbij worden ruimtelijke keuzes in een hiërarchische volgorde gemaakt en onderbouwd, waarbij het volgende geldt:

1. gebruikmaken van de ruimte die al beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar kan worden gemaakt;
2. vergroten van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen;
3. aanleg van nieuwe terreinen waarbij relevante waarden en belangen in een gebiedsgerichte aanpak worden afgewogen onder meer aan de hand van gebiedsspecifieke kwaliteitsvoorwaarden.

*Ad 1. Gebruikmaken van de ruimte die al beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar kan worden gemaakt*

Via de SER-ladder wordt de verplichting opgelegd eerst de mogelijkheden te benutten binnen gebieden die al een stedelijke functie hebben, de bestaande bebouwde gebieden, voordat een claim mag worden gelegd op gebieden die nu nog een groene functie hebben.

In artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) is aangegeven

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

- dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
- dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

Van het totale plangebied is op dit moment ca. 2 ha in gebruik als agrarische grond, waarvan weer een klein deel als agrarisch bouwblok is bestemd. Ongeveer 1,4 ha zal worden bestemd als bedrijventerrein. Dit gebied maakt nu onderdeel uit van de Groene omgeving.

In de Bedrijventerreinenvisie Dalfsen (2010) is de uitbreidingsrichting van het bedrijventerrein 't Febriek Zuid opgenomen. Binnen het bestaand bebouwd gebied in Lemelerveld is geen ruimte over om twee lokaal gewortelde bedrijven te faciliteren met voor beiden ca. 0,7 ha aan bedrijfsgrond. Een uitbreiding van het bedrijventerrein 't Febriek - aansluitend aan het bestaande bedrijventerrein - is daarmee noodzakelijk en ruimtelijk gezien ook het beste alternatief na Hiermee is dit bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

#### *Ad 2. Vergroten van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te vergroten*

Bij deze ontwikkeling is gebruikgemaakt van meervoudig ruimtegebruik om de ruimteproductiviteit te vergroten. De uitbreiding vindt plaats aansluitend op het bestaande bedrijventerrein, gekoppeld aan een verbeterde ontsluiting van het bedrijventerrein en het dorp Lemelerveld. Hierdoor wordt de ruimteproductiviteit van het bestaande bedrijventerrein 't Febriek vergroot. In de provinciale plannen is bovendien altijd uitgegaan van een combinatie van de nieuwe zuidelijke aansluiting van de N348 met de uitbreiding van het bedrijventerrein aan de zuidkant van Lemelerveld.

De ruimte voor bedrijven in het plangebied is geconcentreerd. Om de bedrijven heen is een groenzone opgenomen. Bij de invulling van deze groenzone wordt aangesloten op de landschappelijke structuur en de landschapskenmerken.

#### *Ad 3. Aanleg van nieuwe terreinen waarbij relevante waarden en belangen in een gebiedsgerichte aanpak worden afgewogen, onder meer aan de hand van gebiedsspecifieke kwaliteitsvoorwaarden*

Bij de nieuwe ontwikkeling is in het ontwerp rekening gehouden met de gebiedskenmerken. In paragraaf 2.4.4.2 wordt nader ingegaan op de gebiedskenmerken. De uitbreiding is aansluitend op het al bebouwde bedrijventerrein. Vanuit sociaaleconomisch opzicht is het van belang dat de uitbreiding plaatsvindt op het bebouwde bedrijventerrein en nabij het dorp Lemelerveld. Bij deze ontwikkeling wordt de identiteit van het dorp versterkt. Bedrijvigheid is kenmerkend voor de historie en de sociale verwevenheid van Lemelerveld.

Voor het plangebied zijn geen overige generieke beleidskeuzes aan de orde.

## **2.4.4 Plangebied 't Febriek Zuid**

### **2.4.4.1 Ontwikkelingsperspectief**

De uitbreiding van bedrijventerrein 't Febriek ligt in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief 'buitengebied accent productie (schoonheid van de moderne landbouw)' geldt.



*Afbeelding 2.2. Relevant gedeelte kaart Ontwikkelingsperspectieven  
(bron: Omgevingsvisie Overijssel)*

Dit ontwikkelingsperspectief ziet op open gebieden waar verdere modernisering van de landbouw royaal de ruimte krijgt. Dit ontwikkelingsperspectief omvat de gebieden waar het ruimtelijk raamwerk van lanen, waterlopen, lintbebouwingen en bosstroken optimaal in harmonie zijn met deze schaalvergroting. De kwaliteitsambitie is om de diverse landschappen herkenbaar te houden ten opzichte van elkaar en verschillen en contrasten binnen deze landschappen te accentueren.

De uitbreiding van het bedrijventerrein en de nieuwe aansluiting op de N348 passen binnen het ontwikkelingsperspectief, in die zin dat het de agrarische bedrijvigheid in de omgeving niet belemmert. Op geen enkele manier wordt verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw beperkt.

Verder wordt het bedrijventerrein landschappelijk ingepast, in die zin dat een zorgvuldige overgang van het dorp naar het open landschap wordt gecreëerd (zie paragraaf 3.2.3). Het landschap blijft zodoende herkenbaar.

#### **2.4.4.2 Gebiedskenmerken**

Op de uitbreiding van het bedrijventerrein 't Febriek zijn vier lagen van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, de stedelijke laag en de lust en leisurelaag. In het navolgende worden de ontwikkelingen nader toegespitst op deze vier lagen.

##### **2.4.4.2.1 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.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'DekzandMakte en ruggen'.



*Afbeelding 2.3. Relevant deel natuurlijke laag  
(bron: Omgevingsvisie Overijssel)*

De afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdallen en de daarbij behorende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. Het is een reliëf rijk landschap, gevormd door de wind dat wordt gekenmerkt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlakbij 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 beekdallen en ruggen, het uitgangspunt.

#### **2.4.4.2.2 Agrarisch cultuurlandschap**

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die worden 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 de 'laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Jonge heide- en broekontginningslandschap'.





*Afbeelding 2.4. Laag van het agrarisch cultuurlandschap  
(bron: Omgevingsvisie Overijssel)*

Veel heidegebieden en nattere delen van het landschap zijn ontgonnen en/of vergaand ontwaterd. Daarmee is een nieuw landschap ontstaan. Hierdoor vertonen de natte en droge jonge ontginningen nu gelijkenis. Dit heeft geresulteerd in grote en kleinere landbouwontginningslandschappen en in landschappen van grote boscomplexen en heidevelden, zoals op de Sallandse Heuvelrug. De landbouwontginningen zijn 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 rommelige driehoekstructuren als resultaat.

De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende grote ruimtematen bepalen nu het beeld.

De richtingbepalende uitspraak geeft aan dat als ontwikkelingen plaatsvinden in de agrarische ontginningslandschappen deze dan bijdragen aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

#### **2.4.4.2.3 Stedelijke laag**

In de 'stedelijke laag' is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe. Efficiëntie en nabijheid zijn belangrijke vestigingsoverwegingen, maar daarbij wordt de kwaliteit 'eigenheid en onderscheidend vermogen' van de regio steeds belangrijker.



Afbeelding 2.5. Relevant deel stedelijke laag  
(bron: Omgevingsvisie Overijssel)

In de Omgevingsvisie worden specifieke gebiedstypen onderscheiden, waaronder bedrijventerreinen. Bedrijventerreinen kenmerken zich als werk- of voorzieningengebieden, te onderscheiden in industriegebieden, meubelboulevards, kantorenparken en gemengde bedrijventerreinen. De verkaveling en -inrichting is functioneel. De terreinen zijn slechts beperkt aangesloten op omliggende wijken en landschappen. De bebouwing is functioneel, vaak eenvoudig en eenvormig, soms karakteristiek en historisch.

#### 2.4.4.2.4 Lust en Leisurelaag

Met de 'natuurlijke laag', de 'laag van het agrarische cultuurlandschap' en de 'stedelijke laag' is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. De 'lust- en leisurelaag' is het domein van de beleving, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparks, recreatieve routes, maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een beleving. Het belevingsaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart 'lust- en leisurelaag' aangeduid met 'donkere' (zie arcering op navolgende afbeelding).



Afbeelding 2.6. Relevant deel lust- en leisurelaag  
(bron: Omgevingsvisie Overijssel)

Dit houdt in dat huidige 'donkere'-gebieden tenminste zo donker als nu moeten worden gehouden, maar bij ontwikkelingen liefst nog wat donkerder worden gemaakt. Dit betekent

terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen en dergelijke en lichtbronnen selectiever richten.

De nieuwe ontwikkeling leidt tot een versterking van de economie en het vestigingsklimaat in Dalfsen. Het betreft een nieuwe op leefbaarheid en economische veerkracht gerichte ontwikkeling. De uitgangspunten voor ruimtelijke kwaliteit zijn opgenomen in een stedenbouwkundig plan inclusief groeninpassing (zie ook paragraaf 3.2.3). De locatie is aansluitend aan het bestaande bedrijventerrein 't Febriek. Hierdoor is er geen sprake van versnippering, maar ontstaat er een gebied met geconcentreerde bebouwing. Voor het plangebied is het gebiedskenmerk 'Jonge heide- en broekontginningslandschap' van toepassing. Voor dit gebiedskenmerk is er ruimte voor ontwikkelingen, mits deze binnen het raamwerk van wegen, lanen en waterlopen plaatsvindt. Bij de inrichting wordt hiermee rekening gehouden. Er zijn een aantal voorwaarden gesteld aan de inrichting van de groenzone, die betrekking hebben op de waterhuishouding en de waterberging. Ook zijn eisen gesteld aan de natuurlijke overgang tussen het landschap en het bedrijventerrein, waarbij de bedrijfsgebouwen aan de zuidzijde aan het zicht worden onttrokken.

#### 2.4.4.3 Conclusie

De Omgevingsvisie biedt ruimte voor de ontwikkeling van bedrijventerrein 't Febriek Zuid. Bij de nieuwe ontwikkeling moet rekening worden gehouden met de kwaliteit 'donkerte' en met de overgang tussen stedelijke en groene omgeving.

#### 2.4.5 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

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

Voor de uitbreiding van het bedrijventerrein 't Febriek Zuid zijn de volgende regels in de verordening van belang:

- SER-ladder, bovenlokale afstemming en onderbouwing behoefte, gebiedskenmerken;
- ruimte voor groei lokaal gewortelde bedrijven;
- ontwikkeling met mobiliteit nabij hoofdinfrastructuur.

In paragraaf 2.4.3.1 is bij de toetsing aan de SER-ladder uitvoerig aandacht besteed aan vorengenoemde regels.

In de Omgevingsverordening wordt in afdeling 2.3 aandacht besteed aan werklocaties. In dit verband is met name artikel 2.3.2. van belang.

##### 2.3.2. Realisatie nieuw bedrijventerrein

###### Lid 1

*Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuw bedrijventerrein als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek bedrijventerreinen.*

###### Lid 2

*In bestemmingsplannen wordt in maximaal 80% van de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen, zoals vastgesteld in het kader van actueel onderzoek bedrijventerreinen, voorzien.*

###### Lid 3

*In bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor afspraken bedrijventerreinen van toepassing zijn, mag - in afwijking van lid 2 - in een hoger percentage dan 80% worden voorzien, met een maximum van 100% van de behoefte zoals vastgesteld in het kader van de afspraken bedrijventerreinen.*

*Lid 4*

*De behoefte aan nieuw bedrijventerrein zoals bedoeld in lid 1 wordt geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende afspraken bedrijventerrein zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.*

*Lid 5*

*Wanneer de realisatie van nieuw bedrijventerrein niet past binnen geldende afspraken bedrijventerreinen of wanneer er voor de gemeente geen afspraken bedrijventerreinen gelden, dan moet de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen aangetoond worden door middel van actueel onderzoek bedrijventerreinen waarop de instemming is verkregen van zowel de gemeenten in de regio als Gedeputeerde Staten.*

*Lid 6*

*In afwijking van het bepaalde in lid 5 geldt de eis dat gemeenten in de regio moeten hebben ingestemd niet voor buurgemeenten die gelegen zijn buiten de provincie Overijssel. In dat geval moet zijn aangetoond dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.*

De gemeente Dalfsen heeft een Bedrijventerreinenvisie Dalfsen opgesteld (oktober 2010). Volgens provinciaal beleid heeft de gemeente deze Bedrijventerreinenvisie afgestemd met de omliggende gemeenten, waarmee de gemeente een relatie heeft. Ook heeft de provincie ingestemd met deze visie. In deze visie is de huidig voorgestelde uitbreiding van het bedrijventerrein naar het zuiden toe opgenomen.

Daarnaast heeft de gemeente Dalfsen in 2017 met de omliggende gemeenten afspraken gemaakt over de uitgifte van bedrijfskavels (Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering West Overijssel 2017-2020). Hierbij is de uitbreiding van 't Febriek Zuid als zachte plancapaciteit opgenomen.

In 2018 is een behoefteonderzoek onder ondernemers gedaan (zie bijlage 1) waaruit blijkt uit paragraaf 4.7 dat 6% van de ondervraagde ondernemers een ruimtewens heeft voor vestiging op het bedrijventerrein 't Febriek in Lemelerveld. In paragraaf 5.4 is aangegeven dat er voor de uitbreiding van bedrijventerrein 't Febriek een zacht planaanbod van ca. 1,7 ha netto uitgeefbaar is. Onderhavig bestemmingsplan betreft de omzetting van dit zachte planaanbod in harde plancapaciteit.

De ontwikkeling van het bedrijventerrein 't Febriek Zuid is in overeenstemming met de Bedrijventerreinenvisie Dalfsen, de regionale afspraken uit 2017 en gaat in op de lokale behoefte aan bedrijfsvestiging. Daarom is dit bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.3.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

#### **2.4.6 Omgevingsvisie - Regionaal Waterplan**

In de Omgevingsvisie Overijssel zijn twee kaarten opgenomen: Ontwikkelingsperspectieven Omgevingsvisie Overijssel en de functiekaart Water. Op de kaart van de Ontwikkelingsperspectieven zijn zoveel mogelijk de functies weergegeven die een rol spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedsontwikkelingen (de oppervlaktewateren, drinkwaterwinlocaties). Op de functiekaart Water zijn vooral de gebruiksfuncties opgenomen. In de waterparagraaf wordt het beleid voor het aspect water nader uitgewerkt.

## 2.5 Gemeentelijk beleid

### 2.5.1 Structuurvisie Kernen

#### 2.5.1.1 *Bedrijventerreinvisie Dalfsen*

In de Structuurvisie Kernen wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de bedrijventerreinen. Op het gebied van bedrijventerreinen wil de gemeente zich richten op het behouden en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit op de bedrijventerreinen.

Voor de gemeente geldt de Bedrijventerreinvisie Dalfsen uit 2010. De provincie heeft ook ingestemd met deze visie, zie hiervoor de aan deze toelichting toegevoegde liggende buurgemeenten en in dat kader is overleg geweest.

In het kader van de Bedrijventerreinvisie Dalfsen zet de gemeente - volgens het nationale en provinciale beleid - in op onder meer toepassing van de SER-ladder, herstructurering van verouderde bedrijventerreinen en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In de visie is een economische groeiprognose opgenomen, waarvan de behoefte aan bedrijventerrein in de periode tot en met 2025 is afgeleid. Uitgaande van een nog beschikbare voorraad bedrijventerrein, wordt de extra behoefte geraamd op 7 ha netto in de periode 2010 tot en met 2020 en in totaal 19 ha netto in de periode 2010 tot en met 2025. De gemeente ziet dit als de toekomstige gemeentelijke opgave voor het faciliteren van lokaal economische groei.

In de visie is gelet op zorgvuldig ruimtegebruik en het zoveel mogelijk vermijden van verstoring en versnippering van het buitengebied. Daarom moet uitbreiding van bedrijventerreinen zoveel mogelijk op en aan bestaande bedrijventerreinen plaatsvinden, gekoppeld aan de bestaande infrastructuur. Een goede bereikbaarheid van bedrijventerreinen is van groot economisch belang.

In het geval van bedrijventerrein 't Febriek zal een beperkte uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein plaatsvinden. Deze uitbreiding maakt deel uit van een groter gebied dat in de Bedrijventerreinvisie tot 2025 is aangewezen als uitbreiding van bedrijventerrein 't Febriek. De nu voorziene uitbreiding dekt de behoefte op korte termijn.



Gewenste ontwikkelingsrichting Lemelerveld

Afbeelding 2.7. Ontwikkelingsrichting Lemelerveld (bron: Bedrijventerreinenvisie Dalfsen)

Ook in sociaal-economisch opzicht is aansluiting op de bestaande bedrijventerreinen van belang, omdat de beroepsbevolking van de bedrijventerreinen veelal in de kernen wonen en zich daar sociaal bewegen.

Bij uitbreidingsplannen zal vervolgens nadrukkelijk aandacht worden besteed aan de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke inpassing. Ook bij de ontwikkeling van bedrijventerrein 't Febriek is de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke inpassing geborgd door langs de zuidzijde een groenstrook en een watergang te creëren. Aan de inrichting van zowel deze groenvoorziening als het plangebied worden hoge eisen gesteld waardoor er een kwaliteitsslag wordt gemaakt. Op die manier bestaat de mogelijkheid de ruimtelijke kwaliteiten van het bedrijventerrein 't Febriek te behouden en te versterken. Bij de planopzet wordt de uitbreiding goed landschappelijk ingepast, maar wel zodanig dat een eventuele verdere uitbreiding van het bedrijventerrein in de toekomst mogelijk is.

In het kader van duurzame bedrijventerrein wordt bij aanvragen van bedrijven voor vestiging op een bedrijventerrein de verplichting tot het uitvoeren van een duurzaamheidsplan neergelegd. Parkmanagement draagt bij aan duurzaam beheer en behoud van de kwaliteit op het bedrijventerrein.

De nieuwe ontwikkeling sluit aan bij de beleidsuitgangspunten van de Bedrijventerreinenvisie.

### **2.5.2 Nota economisch beleid 2013-2020**

Door de gemeente is enkele jaren geleden de Nota Economisch Beleid opgesteld. In de nota wordt een kenschets gegeven van huidige situatie van de bedrijvigheid en er worden ambities en actiepunten geformuleerd.

In de drie hoofdkernen van de gemeente zijn vooral bedrijven gevestigd die een sterke verbondenheid hebben met deze kernen. De economie van Dalfsen is daarnaast sterk verbonden met Zwolle en is ook complementair hieraan: waar Zwolle veel werkgelegenheid in onder andere de zakelijke dienstverlening en overheidsdiensten kent, vult Dalfsen dit aan met een sterke vertegenwoordiging van bouw, logistiek, landbouw en kleinschalige dienstverlening gerelateerd aan wonen. De gemeente is van mening dat de sterke uitgangspositie in stand moet blijven en waar mogelijk moet worden uitgebouwd. De ambitie is daarom het behouden van een vitale economie die de inwoners van de gemeente voldoende werkgelegenheid biedt, in aansluiting op wat de regio doet en biedt. Deze ambitie is uiteengezet in acht subdoelen die elk zijn doorvertaald naar acties.

Voor het voorliggende bestemmingsplan zijn in dit kader de volgende acties belangrijk:

- bereikbaarheid op peil, onder andere door realisatie van de huidige plannen voor de provinciale wegen;
- goede vestigingslocaties, onder andere voldoende en courante vestigingslocaties in de kernen.

### **2.5.3 Gemeentelijk archeologiebeleid**

Op 21 april 2008 heeft de gemeenteraad het gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld op basis van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). In deze wet wordt de gemeente zelf verantwoordelijk voor het archeologisch erfgoed waarbij het bestemmingsplan als instrument kan worden ingezet. In paragraaf 3.2.1 is aangegeven hoe rekening is gehouden met archeologie in het kader van dit bestemmingsplan.

### **2.5.4 Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan**

In 2015 is een nieuw 'Gemeentelijk Verkeers- en VervoersPlan Dalfsen' opgesteld voor de periode 2015-2025 (hierna GVVP). De hoofddoelstelling van het verkeers- en vervoersbeleid van de gemeente Dalfsen is: "het bevorderen van een vlotte en veilige afwikkeling van het verkeer dat noodzakelijk is voor de ontwikkeling van welvaart en welzijn in de gemeente Dalfsen, waarbij de hinder zoveel mogelijk wordt beperkt, duurzame verplaatsingen worden gestimuleerd en de ruimtelijke kwaliteit wordt gerespecteerd".

In het GVVP wordt voor het hoofdwegennet vermeld dat het plan voor de N348 is vastgesteld en dat voor de gemeente Dalfsen in dit kader met name de ontsluiting van Lemelerveld van belang is, waaronder de aanleg van de zuidelijke ontsluitingsweg.

Met dit bestemmingsplan worden een vlotte afwikkeling van het bestemmingsverkeer van en naar het nieuw aan te leggen bedrijventerrein planologisch geregeld.

## Hoofdstuk 3 Onderzoek

### 3.1 Beschrijving van de huidige situatie

#### 3.1.1 Huidige situatie

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen (vastgesteld 24 juni 2013) en het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan 1e Verzamelplan Kernen gemeente Dalfsen 2016 (vastgesteld 17 december 2018). De gronden hebben hier de bestemmingen Wonen, Groen, Water, Agrarisch met waarden (met deel van een agrarisch bouwblok), de dubbelbestemming Waarde Archologie 6 en de gebiedsaanduiding Bomenteelt.



Afbeelding 3.1. Geldende bestemmingsplannen plangebied (bron: Viewer gemeente Dalfsen)

De ontwikkelingen passen niet binnen de geldende bestemmingsplannen en daarom is dit bestemmingsplan opgesteld.

### 3.2 Onderzoeken

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 van de Awb moet een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit de nodige kennis vergaren over de relevante feiten en de af te wegen belangen.

Verder moet in de toelichting worden beschreven op welke manier rekening is gehouden met:

- de gevolgen voor de waterhuishouding;
- de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten;
- de overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied.

Bij de opstelling van het plan is uitgegaan van de huidige situatie. Hierna wordt per onderzoeksaspect een beschrijving gegeven van de situatie ter plekke.



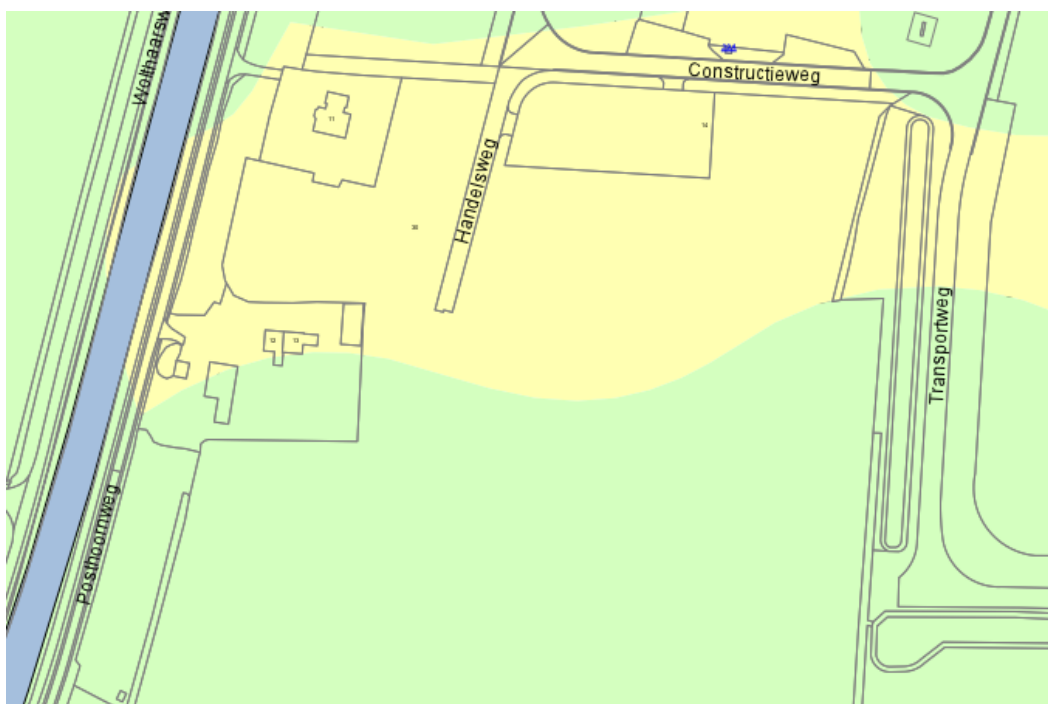
### 3.2.1 Archeologie

#### 3.2.1.1 Regelgeving en beleid

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden ter plaatse en de introductie van het zogenaamde “veroorzakerprincipe”. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

Voor de bekende waarden kan de beleidskaart van het Archeologisch beleidsplan gemeente Dalfsen worden geraadpleegd. Volgens deze beleidskaart ligt het plangebied grotendeels in een gebied met een lage verwachting. De noordelijke rand van het terrein bevindt zich binnen een zone met archeologische waarde 6 (zie gele zone in onderstaande afbeelding).

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor bouwwerken groter dan 5.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,3 m beneden het maaiveld moet een rapport worden overlegd waarin de aanwezigheid van archeologische waarden van de gronden die volgens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.



Afbeelding 3.2. Relevant gedeelte archeologische beleidskaart (bron: gemeente Dalfsen)

#### 3.2.1.2 Onderzoek

Voor dit bestemmingsplan is een archeologisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 2) en vervolgens ook een inventariserend veldonderzoek d.m.v. boringen (bijlage 3).

De conclusies zijn:

Op basis van de aangetroffen verstoringen, de afwezigheid van archeologische indicatoren, in combinatie met de landschappelijke ligging (op de overgang tussen een dekzandwieling en een

laaggelegen natter gebied) wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek aanbevolen. De voorgenomen bodemingrepen kunnen zonder archeologisch voorbehoud worden uitgevoerd. Het plangebied wordt, op archeologische gronden, vrijgegeven. Het uitvoeren van archeologisch vervolgonderzoek is niet noodzakelijk.

Mochten tijdens de graafwerkzaamheden onverwachts toch archeologische waarden worden aangetroffen, geldt, volgens de Erfgoedwet, art. 5.10, een meldingsplicht bij de minister (via [www.cultureelerfgoed.nl](http://www.cultureelerfgoed.nl)).



Afbeelding 3.3. Onderzoeksg gebied archeologisch onderzoek (bron: Sweco)

### 3.2.2 Cultuurhistorie

#### 3.2.2.1 Regelgeving en beleid

Sinds 1 januari 2012 is het verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen over de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Cultureel erfgoed bestaat uit archeologische, historisch (steden)bouwkundige en historisch-geografische aspecten. Een complete inventarisatie van cultureel erfgoed bevat daarom een beschrijving van deze drie waarden (voor zover aanwezig in een gebied). Archeologische waarden zijn bijzondere zichtbare en onzichtbare resten van vroegere culturen op het land, in de bodem en onder water. Historisch-geografische waarden verwijzen naar de ontstaanswijze en bijzondere plekken van onze cultuurlandschappen, zoals polders, kavelstructuren, terpen en wegen. Bij historische (steden)bouwkundige waarden gaat het om gebouwde elementen met bijzondere betekenis, zoals molens, bruggen, kastelen of hele dorpen en binnensteden.

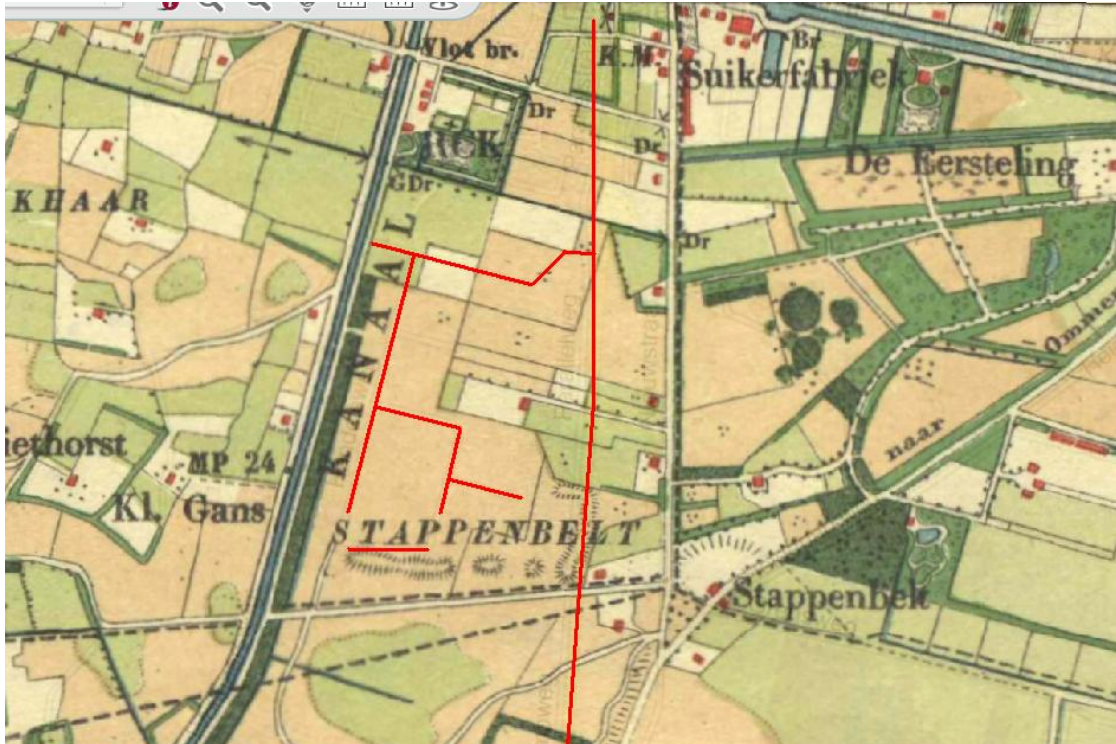
#### 3.2.2.2 Onderzoek

Het dorp Lemelerveld is een jong dorp. Na de eerdere bouw van een molen en een paar woningen werd het dorp vanaf 1854 verder ontwikkeld door een fabrikant die er de Overijsselse Beetwortelsuiker Fabriek opzette. De aanleiding voor het opzetten van deze fabriek was het net gegraven Overijssels kanaal en de pas ontgonnen landbouwgronden in de regio. Het dorp Lemelerveld heeft zijn ontwikkeling met name te danken aan de goede bereikbaarheid: via het water, de spoorlijn en (later) de provinciale weg.

Op navolgende historische kaart uit 1908 is te zien dat het dorp Lemelerveld in die tijd nog was geconcentreerd rond de suikerfabriek. De suikerfabriek is in 1917 gesloten. Verder waren de

gronden overwegend in gebruik voor de landbouw. De toen aanwezige infrastructuur is in de loop der tijd niet wezenlijk veranderd. De spoorlijn is in 1935 opgeheven en opgeruimd. Daarvoor in de plaats is de N348 aangelegd. Lemelerveld is nog steeds een ondernemende kern met onder andere bedrijvigheid die afhankelijk is van een optimale infrastructuur.

In het plangebied komen geen monumenten voor of andere karakteristieke (steden)bouwkundige objecten. In de nieuwe ontwikkeling blijven de historisch-geografische waarden in de vorm van het Overijssels kanaal en de wegenstructuur aanwezig en zichtbaar.



Afbeelding 3.4 Uitsnede uit historische kaart 1908 (bron: gemeente Dalfsen)

### 3.2.2.3 Conclusie

De cultuurhistorische waarden staan niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

## 3.2.3 Duurzaamheid en groenplan

### 3.2.3.1 Algemeen

De gemeente Dalfsen zet in op een duurzaam leefbare gemeente. Duurzaamheid betekent letterlijk: geschikt om lang te bestaan. Het begrip wordt ook wel omschreven als een situatie waarbij voorzien wordt in de behoefte van de huidige generatie zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien. Duurzame ontwikkelingen voorzien in de behoefte aan de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.

Er zijn drie verschijningsvormen van duurzaamheid te onderscheiden:

1. ecologische duurzaamheid als het gaat om ecologische waarden;
2. economische duurzaamheid als het gaat om een zo efficiënt mogelijke productie en;
3. sociale duurzaamheid als het gaat om de leefkwaliteit van de mens. Hiermee worden zaken als sociale veiligheid en een schone woonomgeving bedoeld.

Voor ruimtelijke maatregelen zijn in beginsel alle drie verschijningsvormen van duurzaamheid

relevant. De uiteindelijke keuze is een ruimtelijke afweging die op basis van bestuurlijke afwegingen wordt bepaald.

### 3.2.3.2 Beleidsplan duurzaamheid 2017-2025

De gemeenteraad van Dalfsen heeft op 18 april 2017 het Beleidsplan Duurzaamheid 2017-2025 vastgesteld. In beleidsplan worden de verbeterdoelen en de concrete doelen uit de eerder vastgestelde kadernota verder uitgewerkt. De ambitie om van Dalfsen een duurzaam leefbare gemeente te maken is in de kadernota vertaald naar twee hoofdstromen: een energiegerichte en een meer algemene lijn. Ten opzichte van het oude duurzaamheidsbeleid – CO2-neutraal in 2025 - is dat laatste een verbreding. Hoewel CO2 als meetlat losgelaten wordt en ook niet langer wordt gesteld dat de hele gemeente energieneutraal zal zijn in 2025, blijft het met dit beleidsplan mogelijk toch zo ver te komen. De gemeente Dalfsen heeft 4 verbeterdoelen aangewezen:

1. Minder energieverbruik
2. Meer duurzame energie
3. Meer lokale kracht
4. Meer circulair

Deze verbeterdoelen zijn in het Beleidsplan Duurzaamheid vertaald naar meerdere concrete doelen. In deze toelichting wordt aandacht besteed aan zowel de verbeterdoelen als de concrete doelen van het Beleidsplan Duurzaamheid, voor zover dat ruimtelijk relevant is voor deze ontwikkeling.

### 3.2.3.3 Groenplan

Voor de uitbreiding van het bedrijventerrein deelgebied Stappenbelt is in april 2015 een stedenbouwkundig plan inclusief groeninpassing door Grontmij opgesteld. Dit plan ging uit van de kenmerken van het aanwezige landschap en heeft geresulteerd in inpassingsschetsen per deelgebied. Voor de uitbreiding "t Febriek Zuid" wordt aangesloten bij de uitgangspunten uit dit stedenbouwkundig plan en is een 'Groenplan' opgesteld ('t Febriek Zuid - groen en biodiversiteit, Sweco 21 februari 2019 - zie bijlage 4).

Aan de zuidzijde van de door te trekken Handelsweg wordt een watergang aangelegd en ten noorden van deze weg wordt een bomenrij aangelegd, zie afbeelding 3.5. De bestaande woningen aan de Posthoornweg 12 en 13 worden afgeschermd van het bedrijventerrein, van het nieuwe fietspad naar het Overijssels Kanaal en van de aan de zuidzijde gelegen agrarische gronden. Op deze manier wordt de overgang van het bedrijventerrein naar het buitengebied landschappelijk goed ingepast.



Afbeelding 3.5. Landschappelijke inpassing bedrijventerrein (Bron: groenplan Sweco)

### 3.2.4 Bodemkwaliteit

#### 3.2.4.1 Regelgeving en beleid

Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de nieuwe functie of gebruik. Activiteiten in het verleden kunnen een bodemvervuiling hebben veroorzaakt. Mogelijk moet eerst deze vervuiling worden opgeruimd. De Wet Bodembescherming geeft hiervoor kaders.

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

Op basis van de bodemkwaliteitskaart is grondverzet zonder bodemonderzoek mogelijk. De spelregels hiervoor zijn opgenomen in de Nota Bodembeheer regio IJsselland.

#### 3.2.4.2 Onderzoek



Afbeelding 3.6. Onderzoeksgebied bodem (Bron: Hunneman Milieu -Advies)

Hunneman Milieu-advies heeft in 2018 een verkennend bodem uitgevoerd op de locatie van het plangebied, zie bijlage 5. De conclusies luiden dat er zintuiglijk in de vaste bodem geen noemenswaardige bijmengingen aan bodemvreemde en asbestverdachte materialen zijn waargenomen. Wel zijn in het grondwater overwegend licht verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. Lokaal is een sterk verhoogd gehalte aan koper aangetoond. Aangenomen wordt dat mobilisatie een oorzaak is voor het sterk verhoogd aangetoonde gehalte aan koper in het grondwater.

### 3.2.4.3 Conclusie

Er is geen vervolgonderzoek noodzakelijk en er zijn geen belemmeringen voor de nieuwe functie als bedrijventerrein, zodat het bestemmingsplan op dit punt uitvoerbaar is.

## 3.2.5 Natuurtoets

### 3.2.5.1 Inleiding

In het kader van de Wet natuurbescherming is onderzocht of de werkzaamheden en activiteiten negatieve effecten (kunnen) hebben voor beschermde natuurwaarden in de de Natura 2000-gebieden, de NNN-gebieden (Natuurmetwerk Nederland) en eventueel gebieden buiten het NNN zoals weidevogelleefgebieden, akkervogelgebieden en ganzenfoeragegebieden . Daarnaast is onderzocht of de ontwikkeling ruimtelijke consequenties heeft die invloed kunnen hebben op de flora en fauna in het plangebied. Hiervoor is een verkennend onderzoek uitgevoerd in de vorm van een Natuurtoets, zie bijlage 6.

### 3.2.5.2 Situatie plangebied

#### **Wet natuurbescherming**

##### Natura 2000-gebieden

Hoewel de afstand tot het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied (Vecht- en Beneden Reggegebied) 3,6 km is en de overige gebieden verder dan 7 km liggen, kan niet volledig worden uitgesloten dat eventuele stikstof uitstoot tijdens de werkzaamheden en tijdens het nieuwe gebruik leidt tot negatieve effecten op aanwezige habitattypen.

Om de stikstof uitstoot ten gevolge van de werkzaamheden en mogelijk negatieve effecten vast te kunnen stellen is een berekening met Aerius naar de stikstof uitstoot uitgevoerd, zie bijlage 9. Op basis hiervan kan worden gesteld dat zowel voor de aanlegfase als voor het nieuwe gebruik geldt dat de extra stikstofuitstoot niet leidt tot negatieve effecten op de omliggende Natura 2000-gebieden. Voor de aanlegfase is hierbij een (reëel) uitgangspunt gehanteerd omtrent de te verwachten maximale uitstoot.

##### Soortenbescherming

De werkzaamheden leiden niet tot negatieve effecten op beschermde soorten. Er zijn in de omgeving wel beschermde diersoorten aangetroffen, maar het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor deze soorten en de werkzaamheden hebben geen negatieve gevolgen voor deze soorten. Wel wordt geadviseerd de zorgplicht in acht te nemen door dieren die tijdens de werkzaamheden in het plangebied aanwezig zijn de gelegenheid te geven het plangebied te verlaten. In de te kappen bomen zijn geen beschermde verblijfplaatsen van vleermuizen, eekhoorn of vogels aanwezig.

Voor vogels geldt dat als buiten het broedseizoen wordt gewerkt, geen negatieve effecten optreden. Als het broedseizoen niet te vermijden is, dient voorafgaande aan de werkzaamheden gecontroleerd te worden of geen broedende vogels aanwezig zijn in en rond het plangebied. Als wel sprake is van broedgevallen, dient gewacht te worden met de werkzaamheden tot de jongen vliegvlug zijn.

#### **Natuurbeleidskaders**

##### Natuurmetwerk Nederland

De voorgenomen werkzaamheden hebben geen effect op beschermde gebieden in het kader van het NNN.

### 3.2.5.3 Conclusie

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor beschermde natuurwaarden en/of flora en fauna in en in directe omgeving van het plangebied.

### 3.2.6 Externe veiligheid

#### 3.2.6.1 Geen toename risico's binnen de kern

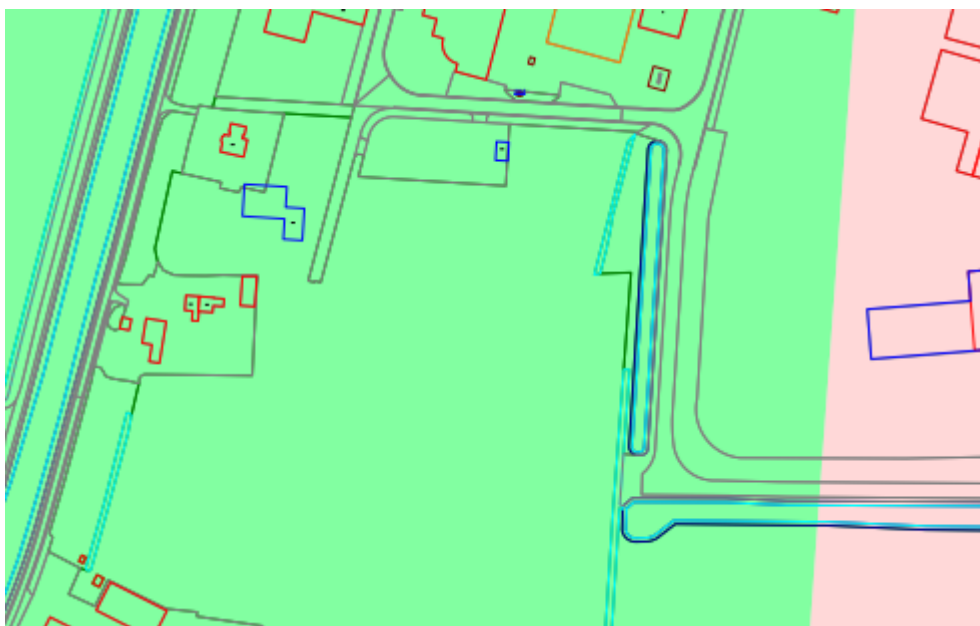
In het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Dalfsen is uiteengezet op welke manier met het aspect externe veiligheid moet worden omgegaan in ruimtelijke plannen en in milieuvergunningen. In ruimtelijke zin is in het beleid onderscheid gemaakt in verschillende gebiedstypen binnen de gemeente. Zo is er onderscheid gemaakt in woongebieden, bedrijventerreinen, recreatiegebieden en het overige gebied van de gemeente. Daarnaast is onderscheid gemaakt in bestaande en nieuwe situaties. In het kort komt het erop neer dat in woongebieden geen nieuwe risicobronnen worden geïntroduceerd en dat op bedrijventerreinen een nieuwe risicobron kan worden geïntroduceerd indien de veiligheidscontour binnen de eigen inrichtingsgrens blijft. Dit betekent dat de bestaande risicobronnen wel mogen blijven, totdat de risicovolle activiteiten op die plek worden gestaakt.

#### 3.2.6.2 Aanvaardbaarheid groepsrisico ter beoordeling bestuur

Voor het groepsrisico is in dit document aangegeven dat het bestuur van de gemeente hierin een belangrijke rol vervult. Het bestuur van de gemeente Dalfsen moet namelijk verantwoorden of een bepaalde situatie aanvaardbaar wordt geacht. Een beslissing op het wel of niet aanvaardbaar zijn van een bepaald risico is in de regel niet eenvoudig, vanwege de verschillende belangen die hierin spelen. Naast het veiligheidsbelang speelt vanzelfsprekend ook een economische belangenafweging.

#### 3.2.6.3 Externe veiligheid en planontwikkeling

Binnen de gemeente Dalfsen liggen qua externe veiligheid aardgastransportleidingen, routes gevaarlijke stoffen en diverse inrichtingen.



Afbeelding 3.7 Uitsnede gemeentelijke risicokaart (Bron: Viewer 2017 gem. Dalfsen)

Volgens de gemeentelijke risicokaart ligt het plangebied niet binnen het effect- en invloedsgebied van een aardgastransportleiding, van een route gevaarlijke stoffen of een inrichting. De afstanden daarvoor tussen het plangebied en de grens van het effectgebied zijn:

- Aardgastransportleiding: meer dan 1 km;
- lpg-tankstation aan Weerdhuisweg: ruim 600 m;
- invloeds- en effectgebied van de route gevaarlijke stoffen N348: 80 m

#### 3.2.6.4 Conclusie

Op het punt externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de voorgestelde planontwikkeling.

### 3.2.7 Geluid

#### 3.2.7.1 Inleiding

Voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan zijn alle akoestische aspecten in en rondom het plangebied onderzocht (zie het akoestisch onderzoek in bijlage 7)

De te verwachten geluidsuitstraling van de uitbreiding van het bedrijventerrein naar de omgeving is bepaald. Ook is gekeken naar de nieuw aan te leggen weg binnen het plangebied.

#### 3.2.7.2 Industrielawaai

De uitbreiding van het industrieterrein 2e fase is in de huidige situatie inpasbaar. Bij toepassing van categorie 4-bedrijven vindt er ter plaatse van de gevels van woning van derden geen overschrijding plaats ten opzichte van de richtwaarde van 50 dB(A). Indien de geluidsbelasting gecumuleerd wordt met die van de uitbreiding van fase 1 van het industrieterrein dan bedraagt de gecumuleerde waarde door alle bedrijven samen ter plaatse van de maatgevende gevel van woningen van derden ten hoogste 53 dB(A). Deze geluidsbelasting treedt alleen op indien er op het industrieterrein allemaal categorie 4 bedrijven gevestigd worden. In de praktijk zal dit niet het geval zijn, omdat er planologisch maximaal categorie 3.2 bedrijven zijn toegestaan. Een waarde van 53 dB(A) is conform het Activiteitenbesluit ter plaatse van (bedrijfs)woningen een vergunbare waarde.

#### 3.2.7.3 Wegverkeer

De geluidsbelasting vanwege het doortrekken van de Handelsweg bedraagt op de gevels van de bestaande woningen van ten hoogste (Lden) 38 dB. Hiermee wordt de ten hoogste toegestane waarde, zoals gesteld in de Wet geluidhinder, van 48 dB niet overschreden. Aanvullende maatregelen zijn niet nodig.

#### 3.2.7.4 Conclusie

Voor wat betreft het Industrielawaai en het geluid van het wegverkeer ondervindt het bestemmingsplan geen belemmeringen.

Indien een bedrijf zich op het industrieterrein wil vestigen, zal altijd door een akoestisch onderzoek aangetoond moeten worden dat dit bedrijf voldoet aan de eisen uit het Activiteitenbesluit.

### 3.2.8 Luchtkwaliteit

#### 3.2.8.1 Regelgeving en beleid

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening gehouden worden met het gestelde in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen.

Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, als:

- a. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde die behoort bij de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, of
- b. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof, dan wel bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of
- c. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen, of



d. het project is genoemd of beschreven, dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

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

- woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of minimaal 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: minimaal 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: minimaal 100.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, minimaal 200.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

#### 3.2.8.2 Onderzoek

Het bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van het bestaande industrieterrein 't Febriek in Lemelerveld en het doortrekken van een bestaande weg (Handelsweg). De realisatie van het plan kan de luchtkwaliteit beïnvloeden, doordat er veranderingen optreden in het lokale wegverkeer en door de emissies van de bedrijven op het nieuwe gedeelte van het industrieterrein. In dit kader is een onderzoek naar de luchtkwaliteit uitgevoerd (zie bijlage 8).

#### 3.2.8.3 Conclusie

Uit het luchtkwaliteitsonderzoek blijkt dat in alle onderzochte situaties de jaargemiddelde concentraties voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> met niet meer dan 1,2 µg/m<sup>3</sup> toenemen ten opzichte van de referentiesituatie. Hiermee zijn de concentratiebijdragen ten gevolge van de planuitbreiding 'niet in betekenende mate'. Het plan voldoet hiermee aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet Milieubeheer.

Op het gebied van luchtkwaliteit is er geen belemmering om het plan te realiseren.

### 3.2.9 Bedrijven en milieuzonering

Op een bedrijventerrein is het van belang dat geen conflicten ontstaan tussen de bedrijfsbestemming en de milieugevoelige objecten in de omgeving. Door een differentiatie aan te brengen in de toe te laten bedrijven en deze onder te brengen in zones, kan een zodanige afstand tot gevoelige objecten worden gewaarborgd dat dergelijke conflicten uitblijven. Een handreiking voor de wijze waarop zonering kan plaatsvinden, is opgenomen in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Samengevat wordt voor categorieën van bedrijven aangegeven wat op grond van de mogelijke milieuaspecten de afstand tot gevoelige objecten, zoals woonbebouwing, zou moeten zijn.

In onderstaande tabel staan de categorieën en de daarbij behorende globale afstanden tot milieugevoelige objecten.

<b>Milieucategorie</b>	<b>Grootst genoemde aan te houden afstand</b>
Categorie 1	10 m
Categorie 2	30 m
Categorie 3.1	50 m
Categorie 3.2	100 m
Categorie 4.1	200 m
Categorie 4.2	300 m
Categorie 5.1	500 m
Categorie 5.2	700 m
Categorie 5.3	1.000 m

De genoemde afstanden in de tabel zijn slechts richtlijnen. Per situatie moet worden

beoordeeld wat de werkelijk toe te passen minimale afstand is van een bedrijf ten opzichte van een milieugevoelig object. De richtafstand geldt vanaf de grens van het perceel waarop de bestemming 'Bedrijventerrein' rust tot de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is.

In plangebied staan twee woningen (Posthoornweg 12 en 13). De afstand van de dichtstbijzijnde gevel van deze woningen tot het bestemmingsvlak 'Bedrijventerrein' met de milieucategorie 3.2 (de nieuw aan te leggen bedrijfskavel ten oosten van deze woningen) is circa 55 m.

Bovengenoemde richtafstanden gelden voor een rustige woonwijk. Gelet op de andere functies in het gebied (bedrijvigheid en infrastructuur) is sprake van een gemengd gebied en kunnen de richtafstanden in dit geval met één afstandsstap worden verlaagd.

In dit plan kan vanwege de aanwezigheid van woonbebouwing in de nabijheid (Posthoornweg 12 en 13) de volgende afstand worden aangehouden:

- het bedrijventerrein: milieucategorie 3.2 (was 100 m - > wordt 50 m).

Conclusie:

Het bestemmingsplan is wat betreft het aspect bedrijven en milieuzonering uitvoerbaar.

### **3.2.10 Water**

#### **3.2.10.1 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.

#### **3.2.10.2 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 Waterbeheersplan 2016 - 2021 van het Waterschap Drents Overijsselse Delta, het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen.

#### **3.2.10.3 Watertoetsproces**

De waterparagraaf is het middel om de afspraken uit het watertoetsproces juridisch te verankeren in het bestemmingsplan (watertoetsprocedure). In onderling overleg tussen waterschap en gemeente heeft afstemming plaatsgevonden om te komen tot een duurzame en integrale benadering van water in de geplande ontwikkeling. Afstemming met het Waterschap Groot Salland heeft plaatsgevonden via het verzenden van de conceptwatertoets op 1 maart 2019. Na een reactie van het waterschap is de conceptwatertoets op enkele punten aangepast. Het volledige watertoetsdocument is als bijlage 10 opgenomen.

#### **3.2.10.4 Invloed op de waterhuishouding**

Het totaal toekomstig verhard oppervlak beslaat circa 13.280 m<sup>2</sup>.

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

Waterhuishoudkundig aspect	Relevant?	Toelichting
Veiligheid	Ja	Het Overijssels kanaal grenst aan het plangebied. Het plangebied is niet gelegen binnen een dijkkring.
Riolering	Ja	Er is sprake van droogweer afvoer (DWA) vanuit het plangebied.
Wateroverlast (oppervlaktewater)	Ja	Regionale en lokale wateroverlast moet worden voorkomen. Conform WB21 is de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren' van toepassing.
Watervoorziening	Nee	Het plangebied is niet gelegen in een beschermingszone voor drinkwaterwinning.
Volksgezondheid	Nee	Er is geen oppervlaktewater binnen het plangebied aanwezig.
Bodemdaling	Nee	De bodemopbouw lijkt niet gevoelig voor zettingen.
Grondwateroverlast	Ja	Voldoen aan ontwaterings- en droogleggingsnormen.
Waterkwaliteit (oppervlaktewater en grondwater)	Ja	Nadelige effecten op de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater door vertraagde afvoer van regenwater van verhard oppervlak moeten worden voorkomen.
Verdroging	Ja	Er is wateraanvoer benodigd om het gewenste oppervlaktewaterpeil te handhaven. Water vanuit het plangebied wordt door een geknepen constructie vertraagd afgevoerd.
Aquatische natuur	Nee	Langs oevers of in open water kunnen mogelijk water- of vochtgebonden organismen migreren; Bij open water: voldoende waterdiepte voor ecologisch evenwicht.
Beheer en Onderhoud	Ja	Bij de inrichting moet rekening worden gehouden met geldende onderhouds- en beheereisen van waterschap en gemeente.

### 3.2.10.5 Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

In de toekomstige situatie zal het hemelwater vertraagd worden afgevoerd volgens de trits 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Dit betekent dat de voorkeur uitgaat naar een bovengrondse afvoer (al dan niet in combinatie met een wadi). Dakwater wordt als relatief schoon gezien. Om dit water ook daadwerkelijk schoon te houden, wordt bij de bouw rekening gehouden met het gebruik van niet-uitloogbare materialen, zoals opgenomen in de bouwwetgeving.

#### Afvoer regenwater

De gemeente hanteert de stelregel dat regenwater zichtbaar afgevoerd wordt naar het oppervlaktewater of een wadi. Voor alle kavels geldt dat minimaal 19,8 mm neerslag per m<sup>2</sup> verhard dakoppervlak op eigen terrein geborgen moet worden. Na berging op eigen terrein moet het overige regenwater van panden en terreinverhardingen bovengronds worden aangeboden op het openbaar gebied.

Na berging op eigen terrein mag het dakwater van kavels samen met het terreinwater aangeboden worden op de erfgrans of bij de wadi. Voor de industriekavels geldt dat het overtollige dakwater, na berging op eigen terrein, bovengronds op de perceelsgrens aangeboden moet worden op de wadi aan de oostkant van het terrein. Het water van de terreinverharding dient op de perceelsgrens aangeboden te worden en zal via het VGS-stelsel in de Handelsweg afgevoerd worden.

De wadi lost het overtollige water via een slokop en onderliggende drainage op het oppervlaktewater.

#### Afvalwater

Het afvalwater van het industrieterrein wordt aangesloten op het vuilwaterstelsel in de Handelsweg. Terreinwater van de kavels met industrie wordt via het bestaande VGS-stelsel afgevoerd. De firstflush van 4 mm gaat naar het DWA. Het overige water stort op het Overijssels Kanaal en/of de nieuwe waterberging.

### 3.2.10.6 *Wateroverlast*

Wateroverlast wordt voorkomen door de inrichting van het plangebied af te stemmen op de (geo)hydrologische situatie binnen het plangebied.

#### Grondwater

Om grondwateroverlast te voorkomen is het belangrijk om de waterhuishouding in het plangebied op orde te houden. De inrichting van het plangebied moet dan ook afgestemd zijn op de geohydrologische situatie binnen het plangebied. De gemiddelde GHG binnen het plangebied is vastgesteld op NAP +5,22 m. Om te voldoen aan de ontwateringseis moet het plangebied minimaal aangelegd worden op NAP +6,25 m voor wegen en bebouwing met kruipruimte. Daardoor wordt tevens voldaan aan de droogleggingseis.

#### Opperflaktewater

Woningen en bedrijfspanden moeten minimaal 0,30 m boven de kruin van de weg staan en de inrichting van het openbaar gebied moet zo zijn dat regenwater altijd onbelemmerd naar een laag punt kan stromen, waar het niet tot overlast leidt.

De nieuwe bergingsvoorziening binnen het plangebied is zo ontworpen dat daarin een T = 100 + 10% conform de eisen van Waterschap geborgen kan worden. Deze berging wordt beschouwd als een zelfstandig systeem dat afwatert op de watergang langs de Achterkampweg.

In het plangebied is circa 2.000 m<sup>2</sup> wateroppervlak aanwezig. Van insteek tot insteek is deze tussen 12,80 en 13,60 m breed, afhankelijk van de omliggende hoogte. De watergang krijgt een waterbreedte op waterlijn van circa 8,00 m.

In overleg met het waterschap is ervoor gekozen om de watergang varend te onderhouden. Voor het varend onderhoud moet een in- en uitlaatplaats en een locatie voor opslag van maaisel ingericht worden. Daarnaast is voor varend onderhoud een vaardiepte van 1,0 m nodig. Omdat de waterstand kan uitzakken in droge perioden dient een geautomatiseerde waterinlaat gerealiseerd te worden vanuit het Overijssels Kanaal. Hiermee is ook de waterkwaliteit van de doodlopende watergang op het gewenste niveau te houden.

Op het bedrijventerrein ligt een wadi voor afstromend water van de Transportweg en het overtollig dakwater van de industriekavels. De wadi heeft een bodembreedte van 6 m en een talud van 1:4. De maximale diepte is 0,40 m (inclusief 0,10 m waakhogte). De wadi is voorzien van slokops en een onderliggende drainage die afwatert op de watergang.

De waterberging lost, via een debietbegrenzer van 8,13 l/s, aan de oostkant op de berm-sloot van de Achterkampweg. Om een goede afwatering van het plangebied te waarborgen is ook een wijziging van het slootprofiel noodzakelijk. De watergang wordt opgenomen in de legger van het Waterschap. De watergang krijgt een bodembreedte van 0,50 m en een talud van 1:2 en een waterdiepte van 0,5 m.

### 3.2.10.7 *Keur*

Het plangebied grenst aan de westkant aan de Posthoornweg en het Overijssels kanaal tussen Lemelerveld en Deventer. Langs de oostkant van het Overijssels kanaal is geen beschermingszone aanwezig. Wel is de keur van toepassing. Bij werkzaamheden binnen de keurzone dient afstemming met het waterschap plaats te vinden.

### 3.2.10.8 *Overstromingsrisicoparagraaf*

Het plangebied ligt buiten de vastgestelde Overijsselse dijkeringen. Een overstromingsrisicoparagraaf voor dit plan is niet noodzakelijk.

### 3.2.10.9 *Beheer en onderhoud*

Voor het onderhouden van wadi's is rekening gehouden met een minimaal talud van 1:4. Tevens zal bij de aanleg van de wadi de overgang van het talud naar de bodem glooiend moeten worden uitgevoerd. Machinaal onderhoud van de wadi is daardoor mogelijk. Wadi's moeten regelmatig worden gemaaid en bladafval moet worden verwijderd voor het behoud van een gezonde grasmat.

Voor het onderhoud van de waterberging moet rekening gehouden worden met varend onderhoud. Daarvoor dient een opslagplaats voor maaisel aanwezig te zijn aan de westkant van de watergang. Voor het waarborgen van de waterkwaliteit en het realiseren van de gewenste waterdiepte bij varend onderhoud wil het waterschap graag een waterinlaat realiseren vanuit het Overijssels Kanaal. Deze inlaat komt bij de opslagplaats voor maaisel aan de Posthoornweg.

### 3.2.11 **Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten betreft de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein (activiteit D 11.3). Er staat dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in geval het gaat om een oppervlakte van 75 ha of meer. Het plan 't Febriek Zuid ligt ruim onder de plandrempels omdat de oppervlakte van het plangebied met een bestemming bedrijventerrein ongeveer 1,5 ha bedraagt. De (indicatieve) drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. worden niet overschreden, zodat een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' is uitgevoerd.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaat uit een toets aan Bijlage III EU richtlijn milieubeoordelingprojecten. In hoofdlijnen moet het project worden getoetst aan:

1. Kenmerken van het project.
2. Plaats van het project.
3. Kenmerken van het potentiële effect.

De onderzoeksresultaten van de in het kader van het bestemmingsplan deelonderzoeken zijn gebruikt bij het opstellen van de vormvrije m.e.r.-beoordeling, die in bijlage 11 is opgenomen.

#### Conclusie

Uit de m.e.r.-beoordeling wordt geconcludeerd dat, gezien de omvang van het project in relatie tot de relevante drempelwaarde in het Besluit milieueffectrapportage, er geen belangrijke nadelige gevolgen zijn voor het milieu. Een nadere analyse in de vorm van een MER/m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

## **Hoofdstuk 4 Planbeschrijving**

### **4.1 Algemeen**

In dit hoofdstuk zal worden aangegeven op welke wijze de binnen het plangebied 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. Ook wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de bestemming.

### **4.2 Beschrijving gewenste situatie**

#### **4.2.1 Bedrijventerrein**

De uitbreiding van het bedrijventerrein vindt voornamelijk plaats op voormalige agrarische gronden ten oosten van percelen Posthoornweg 12 en 13. Op het nieuwe deel van het bedrijventerrein zijn bedrijven tot en met categorie 3.2 toegestaan (richtafstand tot woonfuncties in een gemengd gebied 50 meter).

Het bedrijventerrein 't Fabriek wordt ontsloten door een ontsluitingsweg vanaf de recent aangelegde nieuwe zuidelijke aansluiting op de N348 (Handelsweg). De Handelsweg wordt doorgetrokken naar het westen en buigt dan af naar het noorden om aan te sluiten bij het nu doolopende deel van de Handelsweg. De bestaande en nieuwe bedrijven zijn met deze aanpassing goed bereikbaar via de Handelsweg en de Constructieweg.

Parallel aan de doorgetrokken Handelsweg wordt een brede watergang aangelegd. De watergang doet dienst als waterberging voor het plangebied en zal met een doorlaat in verbinding staan met het Overijssels Kanaal.

#### **4.2.2 Woningen Posthoornweg**

De bestaande woningen aan de Posthoornweg 12 en 13 zullen bestemd blijven als burgerwoningen. Aan de oost- en zuidzijde van deze woonpercelen zal een groenstrook worden gerealiseerd. In de zuidelijke groenstrook zal vanaf de bocht in de Handelsweg een fietspad worden aangelegd die uitkomt op de Posthoornweg.

## Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

### 5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de, van het bestemmingsplan deel uitmakende, regels voor zover nodig van een nadere toelichting voorzien.

De regels geven inhoud aan de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstellen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd kan of mag worden. Bij de opzet van de regels is geprobeerd het aantal zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, wat werkelijk noodzakelijk is.

De bij dit plan behorende regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

#### 5.1.1 Hoofdstuk 1. Inleidende regels

In dit hoofdstuk worden de in regels gehanteerde begrippen uitgelegd, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen moeten worden gemeten.

#### 5.1.2 Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de bestemmingsregels. De meeste bestemmingen bestaan uit:

- a. een bestemmingsomschrijving en
- b. bouwregels

daarnaast is bij verscheidene bestemmingen opgenomen:

- c. een afwijkingsmogelijkheid en/of
- d. gebruikregels.

- Ad a. Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving is vooral van belang om vast te stellen waarvoor de gronden mogen worden gebruikt. In het kader van de handhaving is de bestemmingsomschrijving dan ook van groot belang.

- Ad b. Bouwregels

De bouwregels geven de bouwmogelijkheden aan. Omdat steeds is opgenomen dat alleen mag worden gebouwd voor de bestemming zijn de bouwmogelijkheden niet los te zien van de bestemmingsomschrijving.

Ondergronds bouwen is toegestaan zolang maar wordt gebouwd voor de bestemming en met inachtneming van de bouwregels. Doorgaans betekent dit dat ondergrondse gebouwen, bijvoorbeeld (parkeer)kelders, uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden opgericht.

- Ad c. Afwijkingsmogelijkheid

De bevoegdheid om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde normen is gebaseerd op de mogelijkheden in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De uitvoering ervan ligt bij burgemeester en wethouders. Deze regels maken afwijkingen van geringe aard mogelijk, waarbij de aan de grond toegekende bestemming niet mag worden gewijzigd.

- Ad d. Gebruiksregel

In sommige bestemmingen wordt uitdrukkelijk aangegeven wat onder strijdig gebruik wordt verstaan. Desgewenst kunnen specifieke vormen van gebruik worden uitgesloten. Dit zijn gebruiksvormen, waarvan het op voorhand gewenst is aan te geven dat deze in ieder geval

niet zijn toegestaan. De hier opgenomen gebruiksregel is aanvullend op de algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan.

### **5.1.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels**

Dit hoofdstuk bevat regels die in hun algemeenheid voor het gehele bestemmingsplan gelden. Vaak zijn ze van toepassing op meerdere bestemmingen. Uit praktische overwegingen zijn ze in een afzonderlijk hoofdstuk ondergebracht.

### **5.1.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

Hoofdstuk 4 geeft regels over hoe om te gaan met bouwwerken en het gebruik vallend onder het overgangsrecht en de benaming van het plan.

## **5.2 Nadere toelichting op de regels**

### **5.2.1 Algemeen**

Wat betreft de systematiek en de inhoud van de regels is zoveel mogelijk aangesloten bij recente plannen van de gemeente Dalfsen en bij de bestemmingsplannen die aansluiten op het plangebied.

### **5.2.2 Bestemmingsregels**

#### **Wonen - 2**

Het plan kent één woonbestemming voor de twee aanwezige (aaneengebouwde) burgerwoningen in het plangebied. De bestemming Wonen -2 is gebaseerd op de planregels die gelden voor burgerwoningen in het Buitengebied. Deze bestemming kent bijvoorbeeld geen bouwvlak, maar een verplichte afstand tot de as van de weg. Bovendien is het bouwvolume, anders dan bij de andere bestemmingen, geregeld met een inhoudsmaat. De woningen mogen worden gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bed & breakfast. Voor beide begrippen is een definitie gegeven.

#### **Bedrijventerrein**

In het plangebied dat als 'Bedrijventerrein' is bestemd, zijn geen bedrijfswoningen toegestaan. Hier zijn alleen bedrijven toegestaan voor zover deze voorkomen in de categorieën 1 tot en met 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerreinen, die is bijgevoegd als bijlage bij de regels. Daarnaast is het mogelijk bedrijven toe te staan die niet genoemd zijn in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, mits deze qua aard en hinder gelijk zijn te stellen aan een bedrijf uit de bij recht toegestane categorieën.

#### **Groen**

De groenstroken langs het bedrijventerreinterrein zijn bedoeld om het bedrijventerrein landschappelijk in te passen. In deze bestemming zijn naast beplanting ook o.a. waterpartijen en inritten mogelijk.

#### **Verkeer**

Het 'doorgetrokken' Handelsweg is bestemd als 'Verkeer'.

#### **Water**

De watergangen zijn bestemd als 'Water'.

### **5.2.3 Algemene regels**

#### **Anti-dubbeltelregel**



Deze bepaling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze zou zich kunnen voordoen indien een deel van een bouwperceel dat al bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken opnieuw bij een dergelijke berekening, maar nu voor een ander bouwperceel wordt betrokken.

#### **Algemene gebruiksregels**

In de algemene gebruiksregels is onder meer geborgd dat de bestaande opritten en de westelijke aansluiting van de huidige centraaansluiting niet eerder buiten gebruik gesteld mogen worden dan nadat de nieuwe zuidelijke aansluiting is aangelegd en in gebruik is genomen.

#### **Algemene afwijkingsregels**

In dit artikel is een aantal regels opgenomen, om het mogelijk te maken dat het plan op ondergeschikte punten wordt aangepast. Omdat een en ander zich niet beperkt tot één bestemming, maar bij diverse bestemmingen gewenst of noodzakelijk kan blijken, zijn deze regels in beginsel op alle bestemmingen van toepassing.

#### **Algemene procedureregels**

In dit artikel is de te volgen procedure voor het stellen van een nadere eis opgenomen.

#### **Overige regels**

Hierin wordt bepaald dat - indien in de regels wordt verwezen naar een wettelijke regeling - de wettelijke regeling geldt zoals die is op het moment van de vaststelling van het bestemmingsplan.

### **5.2.4 Overgangs- en slotregels**

Voor de redactie van het overgangsrecht geldt het Besluit ruimtelijke ordening.

Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van dit bestemmingsplan is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing wordt mogelijk gemaakt.

Het gebruik van gronden en opstallen dat in strijd is met dit bestemmingsplan op het tijdstip van inwerkingtreding, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is verboden, indien de afwijking van het plan wordt vergroot.

Als het strijdig gebruik, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

## **Hoofdstuk 6      Economische uitvoerbaarheid**

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan een onderzoek te worden ingesteld naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

De ontwikkeling van de nieuwe bedrijfsgronden aan de Handelsweg worden gedekt vanuit de gemeentelijke grondexploitatie 't Febriek Zuid.

Nu het verhaal van de kosten anderszins verzekerd is behoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

## Hoofdstuk 7    **Inspraak en overleg**

Deze zogenaamde maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het bestemmingsplan maatschappelijk draagvlak heeft.

Er is voor gekozen om het bestemmingsplan niet eerst ter inzage te leggen voor inspraak, maar om het plan direct in procedure te brengen als ontwerpbestemmingsplan. Voorafgaand aan de terinzagelegging als ontwerp heeft wel overleg plaatsgevonden met de ketenpartners (via de omgevingstafel Dalfsen) en het Waterschap.

Daarnaast zijn in 2017 met omliggende gemeenten afspraken gemaakt over de uitgifte van bedrijfskavels (Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering West Overijssel 2017-2020). Hierbij is onderhavige uitbreiding van 't Febriek Zuid als zachte plancapaciteit opgenomen.

## **Hoofdstuk 8    Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen van 10 april 2019 tot en met 21 mei 2019. Er zijn zienswijzen binnengekomen. In bijlage 12 is de Nota van Zienswijze en kennisgeving te vinden.