



**Bestemmingsplan**  
“14<sup>e</sup> herziening  
bestemmingsplan  
Buitengebied Nieuwleusen  
uitbreiding kerkgebouw  
Rehoboth”

**14e herziening  
Bestemmingsplan  
Buitengebied Nieuwleusen,  
uitbreiding kerkgebouw  
Rehoboth**

Auteur: ing. J.B.H. ter Avest  
Bedrijf: BJZ.nu Bestemmingsplannen  
Datum: 22 april 2013

# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1 Algemeen	3
1.2 Aanleiding	3
1.3 De bij het plan behorende stukken	4
<b>Hoofdstuk 2 Beleid</b>	<b>5</b>
2.1 Europees- en rijksbeleid	5
2.2 Provinciaal beleid	6
2.3 Gemeentelijk beleid	13
<b>Hoofdstuk 3 Onderzoek</b>	<b>17</b>
3.1 Beschrijving van de huidige situatie	17
3.2 Onderzoeken	19
<b>Hoofdstuk 4 Planbeschrijving</b>	<b>32</b>
4.1 Algemeen	32
4.2 Beschrijving gewenste situatie	32
<b>Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels</b>	<b>34</b>
5.1 Inleiding	34
5.2 Opbouw van de regels	34
5.3 Bestemmingen	35
<b>Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>37</b>
<b>Hoofdstuk 7 Inspraak en overleg</b>	<b>38</b>
7.1 Inspraak	38
7.2 Overleg	38
<b>Bijlagen bij toelichting</b>	<b>39</b>
Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek	40
Bijlage 2 Quick scan natuurtoets	41
Bijlage 3 Standaard waterparagraaf	42
<b>Regels</b>	<b>43</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>44</b>
Artikel 1 Begrippen	44
Artikel 2 Wijze van meten	48
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>50</b>
Artikel 3 Maatschappelijk	50
Artikel 4 Wonen	51
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>53</b>
Artikel 5 Anti-dubbelregel	53
Artikel 6 Algemene gebruiksregels	54
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels	55
Artikel 8 Algemene procedureregels	56
Artikel 9 Overige regels	57
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>58</b>
Artikel 10 Overgangsrecht	58
Artikel 11 Slotregel	59

# Toelichting

## Hoofdstuk 1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor de bestemmingsplanherziening en de ligging van het plangebied aangegeven.

### 1.1 Algemeen

In deze partiële herziening wordt de uitbreiding van het kerkgebouw ter plaatse van het perceel Meeleweg nummer 41 te Nieuwleusen en de verplaatsing van de woning Meeleweg 43 te Nieuwleusen juridisch-planologisch geregeld. De woning wordt verplaatst in verband met de uitbreiding van het kerkgebouw. De uitbreiding van het kerkgebouw heeft betrekking op de realisering van diverse gebruiksruimten. Deze ontwikkelingen zijn niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan.

Voor de realisatie van het plan is een herziening van het bestemmingsplan vereist. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. In dit bestemmingsplan zal worden aangetoond dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is en de ontwikkelingen in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening. De ligging van het plangebied wordt met een rode cirkel hieronder weergegeven. Een globale begrenzing is weergegeven in de afbeelding in subparagraaf 3.1.2. Voor een exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Figuur 1: Ligging van het plangebied (Bron: Kadaster)

### 1.2 Aanleiding

De kerkelijke gemeente "Rehoboth" is gevestigd aan de Meeleweg 41 te Nieuwleusen. In de huidige situatie biedt de kerk aan haar kerkleden onvoldoende (multifunctionele) ruimte voor kinderopvang, jeugdverenigingen, vergaderingen en het geven van catechisaties. Gevolg is dat deze activiteiten binnen de huidige beschikbare ruimte onmogelijk zijn en worden verplaatst naar particulieren. Om aan de gewenste vraag te voldoen, is de kerkelijke gemeente Rehoboth voornemens het bestaande kerkgebouw uit te breiden met diverse gebruiksruimten en een centrale hal aan de westzijde van het bestaande kerkgebouw. Om voldoende afstand tot aan de woning Meeleweg 43 aan te houden, wordt deze woning verplaatst in zuidelijke richting.

### **1.3 De bij het plan behorende stukken**

Dit bestemmingsplan 14e herziening Bestemmingsplan Buitengebied Nieuwleusen, uitbreiding kerkgebouw Rehoboth bestaat uit de volgende stukken:

- a. Toelichting;
- b. Verbeelding met identificatienummer NL.IMRO.0148.BNishz14-vs01
- c. Regels.

## Hoofdstuk 2      **Beleid**

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het Europees en rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

### **2.1 Europees- en rijksbeleid**

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

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en heeft de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving vervangen. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland ( de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

#### **2.1.2 Toetsing aan het rijksbeleid**

Geconstateerd wordt dat de uitbreiding van een maatschappelijk voorziening en verplaatsing van een woning, zoals verwoord in dit bestemmingsplan, voldoet aan het rijksbeleid. De ruimtelijke ontwikkeling raakt geen nationale belangen.

## **2.2 Provinciaal beleid**

### **2.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009**

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 betreft een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan samen brengt in één document. Hiermee is de Omgevingsvisie het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

De hoofddambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

### **2.2.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving**

Met het vaststellen van de Omgevingsvisie is het eerdere detailkader van de provincie van Rood-voor-rood, Rood-voor-groen en Nieuwe landgoederen vervallen. Daarvoor in de plaats is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving geïntroduceerd als nieuw kwaliteitsinstrument. In de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening is ervan uitgegaan dat de uitwerking van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving een eenduidige bundeling bevat van diverse bestaande regelingen als 'Rood- voor-rood', 'Rood-voor-groen', Vrijkomende Agrarische Bedrijven (VAB-beleid), landgoederen, etc. Die kunnen daar overigens wel herkenbaar in blijven.

Twee principes uit de Omgevingsvisie Overijssel vormen het vertrekpunt:

1. elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
2. de ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen (prestaties) in de ruimtelijke kwaliteit.

### **2.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009**

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 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. ontwikkelperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

#### **2.2.3.1 Generieke beleidskeuzes**

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zgn. 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingszones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

### 2.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

### 2.2.3.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt. Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

## 2.2.4 Toetsing aan de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009 en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

### 2.2.4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

#### 2.2.4.1.1 Generieke beleidskeuzes

In voorliggend geval is artikel 2.1.4 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Artikel 2.1.4 luidt als volgt:

#### 2.1.4 Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in andere dan stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat (her)benutting van bestaande bebouwing in de groene omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;
- dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

In de Omgevingsverordening Overijssel 2009 is het begrip “groene omgeving” nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied*.

'Bestaand bebouwd gebied' is nader gedefinieerd als: *de gronden die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro/artikel 10 BRO*.

Op basis van de ligging in het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Dalfsen” is sprake van de 'groene omgeving'. Verplaatsing van de kerk naar bestaand bebouwd gebied is niet mogelijk gebleken. Gezien de ruimte die het huidige perceel biedt voor uitbreidingsmogelijkheden, het (stedelijke) karakter van de omgeving, grenzend aan de bebouwde kom, de ligging in een stedelijk ontwikkelingsperspectief en stedelijke laag en de maatschappelijke noodzaak, is uitbreiding van het kerkgebouw op het huidige perceel dan ook aanvaardbaar. De bestaande woning die beperkt verschoven wordt, brengt in het kader van de generieke beleidskeuzes geen belemmeringen met zich mee. Er is sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Op grond van het vorenstaande wordt de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling in



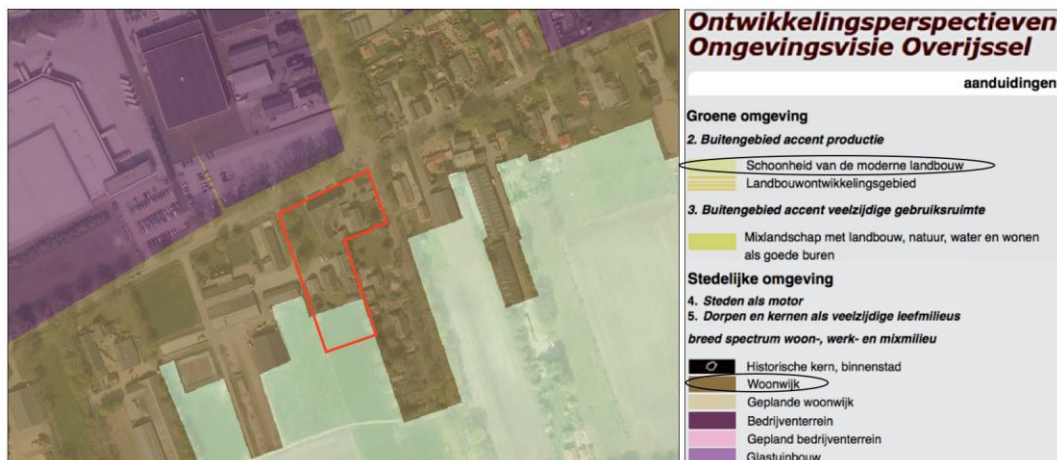
overeenstemming geacht met de generieke beleidskeuzes.

Krachtens de Omgevingsverordening moet in het kader van de toelichting op het bestemmingsplan ook worden gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd. Hieronder wordt in de paragraaf 'ontwikkelingsperspectieven' uitgebreid op dit aspect ingegaan

#### 2.2.4.1.2 Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie Overijssel vorm gegeven. Hiervoor gelden de gebiedskenmerken als onderligger.

In dit geval zijn zowel de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving als stedelijke omgeving van belang. In figuur 2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Figuur 2: Uitsnede ontwikkelperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied behoort voor het grootste gedeelte tot het ontwikkelingsperspectief: "Woonwijk" en voor een klein gedeelte tot het ontwikkelingsperspectief "Buitengebied accent productie" - Schoonheid van de moderne landbouw.

#### "Woonwijk"

*Rond de binnensteden liggen de diverse woonwijken en bedrijventerreinen elk met hun eigen woon-, werk- of gemengd milieu. Herstructurering van de woon-, werk- en voorzieningenmilieus moet deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. In de gebieden aangemerkt als "Woonwijk" is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus.*

#### "Buitengebied accent productie" - Schoonheid van de moderne landbouw

*Deze gebieden zijn primair gebieden voor de landbouw die bijdragen aan de kwaliteit van de open cultuurlandschappen. Het omvat de gebieden waar het ruimtelijk raamwerk van lanen, waterlopen, bebouwingslinten en bosstroken optimaal in harmonie is met de schaalvergroting van de landbouw. De beleidsambitie is gericht op het behoud van de herkenbaarheid van deze verschillende landschappen ten opzichte van elkaar en het accentueren van de verschillen en contrasten binnen deze landschappen.*

#### **Toetsing aan het 'ontwikkelingsperspectief'**

De uitbreiding van een maatschappelijke functie (in dit geval een kerkelijke accommodatie) binnen het ontwikkelingsperspectief "Woonwijk" sluit aan bij de provinciale ambitie om deze gebieden vitaal en aantrekkelijk te houden en de diversiteit aan milieus te versterken ter plaatse. Met het plan is een belangrijk maatschappelijk belang gemoed. Om de voorgenoemde ontwikkeling te kunnen realiseren, dient de woning Meeleweg 43 verplaatst te worden in zuidelijke richting. De te verplaatsen woning komt deels binnen het ontwikkelingsperspectief "Buitengebied accent productie" - schoonheid van de moderne landbouw te liggen. Aangevoerd is dat deze verplaatsing c.q. verschuiving van deze woning geen belemmeringen oplevert voor omliggende agrarische bedrijvigheid. De ontwikkeling is in overeenstemming met de ter plekke geldende ontwikkelingsperspectieven.

### 2.2.4.1.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

#### 1. De 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 mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp. Hieronder wordt een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de 'natuurlijke laag' weergegeven.



Figuur 3: De natuurlijke laag: "Stuwwallen" en "Dekzandvlakte en ruggen" (Bron: Provincie Overijssel)

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'de natuurlijke laag' aangeduid met de gebiedstypen "Beekdalen en natte laagtes" en "Hoogveengebieden (in cultuur gebracht)".

#### "Beekdalen en natte laagtes"

*Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water.*

#### "Hoogveengebieden"

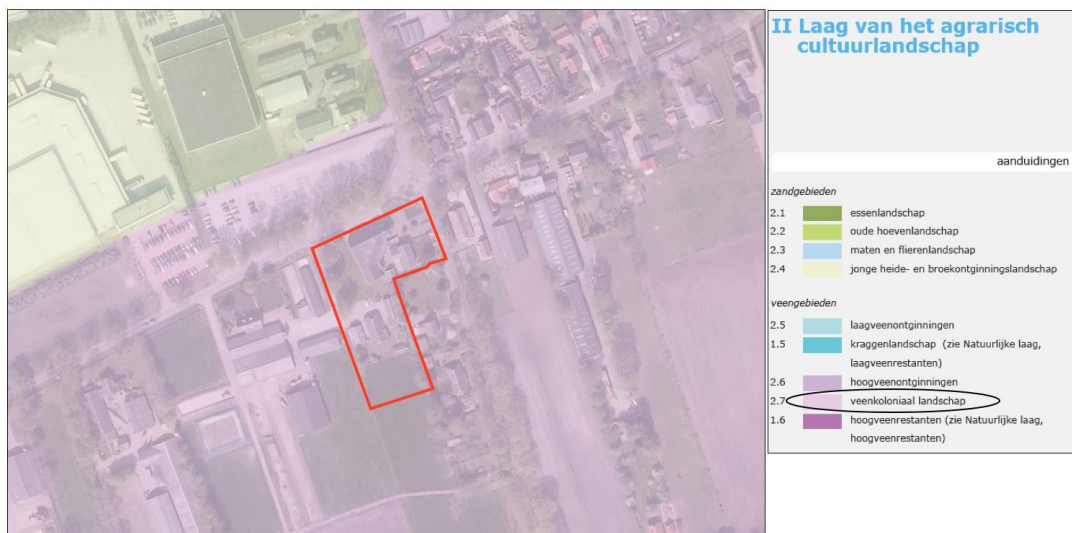
Op waterhuishoudkundig geïsoleerde plekken (waar het regenwater wordt vastgehouden) ontwikkelde zich in het zandgebied op kleine en grote schaal hoogveen; onder invloed van regenwater ontstonden veenmoerassen. Deze groeiden als een dikke spons van veenmossen steeds verder omhoog, los van het grondwater. De extreme zure en voedselarme omstandigheden leidden tot natte, slecht toegankelijke moerasgebieden, waar vrijwel geen boom kon groeien. De hoogveenrestanten worden gekenmerkt door een hoge waterkwaliteit, een hoge waterstand en een hoge natuurkwaliteit. Lokaal is sprake van "levend hoogveen" (veenaangroei). De ambitie is de hoogveenrestanten in stand te houden en op een aantal plekken het hoogveen opnieuw tot groei te brengen. Het open natte karakter is hierbij een belangrijke kwaliteit. De inzet is op de randen tussen de hoogveenrestanten en de hoogveenontginningsgebieden landschappelijk leesbaar te maken als ontgonnen deel van het oorspronkelijk veenlandschap. Zo ontstaat een samenhangend en leesbaar landschap in de hoogveengebieden en een overgang naar heide en schaalgraslanden eromheen.

## Toetsing aan de "Natuurlijke laag"

Het bewuste plangebied grenst aan de bebouwde kom. Ter plaatse is de oorspronkelijke "natuurlijke laag" weinig herkenbaar. Gezien het feit dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke laag en het een beperkte uitbreiding betreft die vanuit maatschappelijk oogpunt noodzakelijk wordt geacht, is de ontwikkeling in overeenstemming met de "Natuurlijke laag".

## 2. De laag van het agrarische cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. 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. Hieronder wordt een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de 'laag van het agrarisch cultuurlandschap' weergegeven.



Figuur 4: De laag van het Agrarisch cultuurlandschap: gebiedstype "Veenkoloniaal Landschap" (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" aangeduid met het gebiedstype "Veenkoloniaal landschap".

"Veenkoloniaal landschap"

Kenmerkend voor het veenkoloniaal landschap zijn de grootschalige open landschappen met een lineaire bebouwings-, verkavelings- en ontwateringsstructuur die zijn ontstaan door grootschalige ontginning van de hoogveengebieden. Het Overijssels veenkoloniaal landschap is deel van een groter geheel dat zich uitstrekt over Groningen en Drenthe. Het is gevormd door ontginners en boeren uit met name het noorden. Typische Groningse boerderijen staan hier doorgaans naast de Overijsselse boerderijen.

De ambitie is gericht op de versterking van de aantrekkelijkheid, de leefbaarheid en de kwaliteit van dit landschap. Het gaat dan met name om de grote maat en de vergezichten. De norm is een beschermende bestemmingsregeling gericht op instandhouding van de grote open ruimtes, de vergezichten en het contrast tussen deze ruimtes en bestaande verdichte zones. Als ontwikkelingen plaatsvinden in het veenkoloniaal landschap dan dragen deze bij aan het behoud en de versterking van bijzondere architectuur, de linten in het landschap en de open ruimtes.

### Toetsing aan de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

In voorliggend geval gaat het om de beperkte uitbreiding van een bestaand kerkgebouw en de verplaatsing van een woning in zuidelijke richting om de uitbreiding van de kerk te realiseren. Gezien de beperkte ontwikkeling die vanuit maatschappelijk oogpunt noodzakelijk is en het feit dat er geen afbreuk wordt gedaan aan het "Veenkoloniaal landschap" kunnen nadere maatregelen ten aanzien van de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" achterwege blijven.

### 3. De stedelijke laag

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart ‘de stedelijke laag’ aangeduid met het gebiedstype “Woonwijken 1955-nu”. In figuur 5 is dat aangegeven.



Figuur 5: De stedelijke laag: gebiedstype "Woonwijken 1955 - nu" (Bron: Provincie Overijssel)

#### "Woonwijken 1955 - nu"

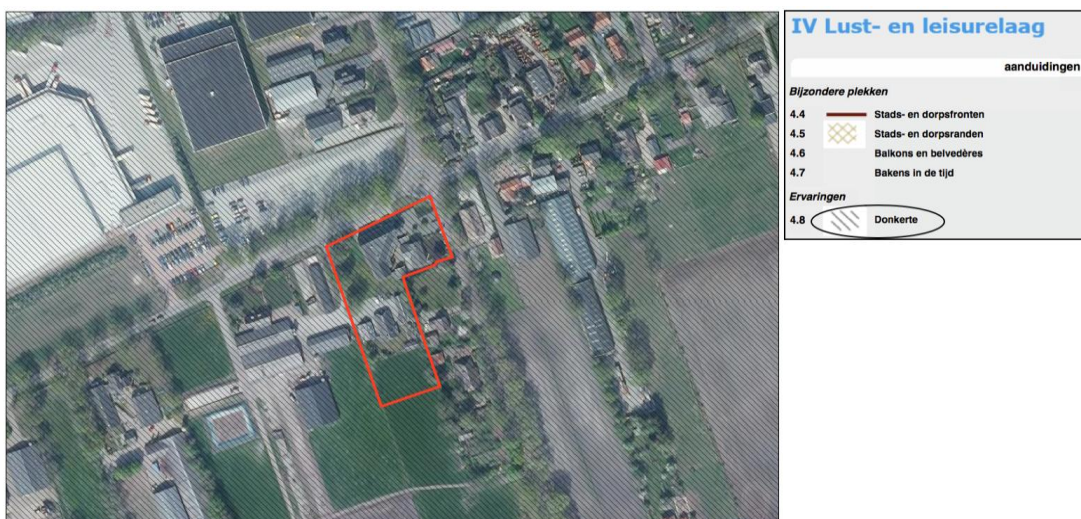
De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Er is aandacht voor de aansluiting op de binnenstad en het hoofdwegennetwerk, maar vaak minder op fietsaansluitingen naar het buitengebied. Lokaal zijn kleine eenheden die afwijken van het systeem, zoals 'goudkustjes' aan de rand van de wijk. Steeds is sprake van een afgeronde eenheid met duidelijke in- en uitgangen.

#### Toetsing aan de “Stedelijke laag”

Ter zake van de "Stedelijke laag" kan worden gesteld dat de uitbreiding van een religieuze maatschappelijke voorziening aansluit bij de provinciale ambitie om hier ontwikkelingsmogelijkheden te bieden voor dergelijke functies met aandacht voor architectonische inpassing van nieuwe ontwikkelingen. Tevens is een maatschappelijk belang gemoeid met de uitbreiding. Gezien de beperkte uitbreiding, de architectonische inpassing van zowel de uitbreiding van de kerk als de te verplaatsen woning en het gegeven dat beide functies ('maatschappelijk' en 'wonen') aansluiten bij de "Stedelijke laag" is er geen strijd met het provinciale beleid ten aanzien van de "Stedelijke laag".

#### 4. De 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 & leisurelaag is het domein van de beleving, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een beleving. Het belevingsaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. De ambitie is gericht op sterke ruimtelijke identiteiten als motor voor gebiedsontwikkeling. Het gaat er om beleving, betekenis en kwaliteit van de omgeving te versterken en de beleefbaarheid en toegankelijkheid van het landschap te vergroten. De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart van de 'lust- en leisurelaag' de aanduiding 'donkerte'. Dit is weergegeven in figuur 6.



Figuur 6: De "Lust- en leisurelaag": gebiedstype "Donkerte" (Bron: Provincie Overijssel)

#### "Donkerte"

*Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken. De richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht.*

#### **Toetsing aan de "Lust- en Leisure laag"**

Het plangebied sluit aan op de bebouwde kom van Nieuwleusen, waar al sprake is van veel lichtuitstraling. Gezien de omliggende functies, de beperkte uitbreiding van de kerk en het gegeven dat de uitstraling van kunstlicht in de avonduren zeer beperkt zal zijn, is het effect op de lust- en leisurelaag "Donkerte" zeer beperkt. De verplaatsing van de woning heeft geen toename van kunstlicht tot gevolg. Dit brengt met zich mee dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voldoet aan de "Lust en leisurelaag".

#### 2.2.4.2 *Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving*

Het basisprincipe als vertrekpunt voor de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is opgenomen in artikel 2.1.6.1 van de Omgevingsverordening Overijssel:

Bestemmingsplannen voor de groene omgeving kunnen voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. Als sprake is van een maatschappelijk belang dan is er een bijdrage vanuit de functie zelf aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Gezien het feit dat:

- er sprake is van een gebiedseigen functie (gezien het ontwikkelingsperspectief en de stedelijke laag);
- de omvang en impact van de ontwikkeling beperkt is, omdat er sprake is van een beperkte uitbreiding van een bestaande functie;
- er sprake is van versterking van een sociaal-maatschappelijke functie. Hiermee draagt de functie zelf bij aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving;

is het plan in overeenstemming met de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving', omdat er een goede balans is gevonden in de investering in de ruimtelijke kwaliteit en de nieuw geboden ontwikkelingsruimte.

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

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving en met het in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

### 2.3 **Gemeentelijk beleid**

#### 2.3.1 **Toekomstvisie 'Bij uitstek Dalfsen' missie en visie 2020**

##### 2.3.1.1 *Algemeen*

De toekomstvisie 'Bij uitstek Dalfsen' missie en visie 2020 bevat de strategische koers van de gemeente Dalfsen tot aan 2020. Doel was een herkenbaar profiel te ontwikkelen dat richting geeft aan te nemen politiek-bestuurlijke besluiten en aan de inzet van middelen. De toekomstvisie is geconcretiseerd in 4 onderdelen: leven en welzijn, wonen, economie en omgeving.

##### 2.3.1.2 *Leven & Welzijn, Omgeving*

Voor de kwaliteit van leven en welzijn is de ontwikkeling van een goed voorzieningenniveau op het gebied van onderwijs, winkels, zorg en welzijn en vrije tijd cruciaal. Deze voorzieningen houden de gemeenschappen vitaal. De gemeente zet in op behoud van een goed basisaanbod in alle kernen. Kwaliteitsbehoud en bereikbaarheid staan voorop.

De ambities voor het onderdeel omgeving zijn: het behoud en de ontwikkeling van landschappelijke en cultuurhistorische waarden door kwaliteitsverhogende economische ontwikkelingen. Tevens wil de gemeente een betere benutting van de potenties van de Vecht. In de Missie en Visie 'Bij uitstek Dalfsen' zijn de gemeentelijke ambities voor ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid opgenomen.

## 2.3.2 Structuurvisie Buitengebied

### 2.3.2.1 Algemeen

De gemeente Dalfsen heeft een structuurvisie voor het Buitengebied opgesteld. Het doel van deze structuurvisie is om een integraal beleidskader te krijgen voor allerhande ontwikkelingen in het buitengebied. Voorzover ontwikkelingen voorspelbaar en te sturen zijn, dan worden deze opgenomen in het te actualiseren bestemmingsplan "Buitengebied Gemeente Dalfsen". Er zijn echter ook ontwikkelingen die niet op voorhand kunnen worden bedacht. Om voor dergelijke initiatieven een gedegen afweging te kunnen maken is de structuurvisie Buitengebied opgesteld. De gemeenteraad van Dalfsen heeft op 25 juni de "Structuurvisie Buitengebied gemeente Dalfsen" gewijzigd vastgesteld.

### 2.3.2.2 Kwaliteit door maatwerk

De ontwikkelingsrichting, economische, sociale en ecologische duurzaamheid is onderverdeeld in de 8 landschapstypen. In de structuurvisie wordt 20 jaar vooruitgekeken, de focus ligt op 2030. Wat betreft de verwezenlijking van het beleid kiest de gemeente voor de benadering kwaliteit door maatwerk. Als op voorhand vaststaat dat een bepaalde ontwikkeling zal leiden tot kwaliteitsverbetering, zal de gemeente deze ontwikkeling faciliteren. Het werken volgens de maatwerkmethode, biedt kansen om ontwikkelingen zodanig te sturen dat daarvan een kwaliteitsimpuls uitgaat. Bij aanvragen voor ontwikkelingen zal de gemeente actief meedenken en initiatiefnemers prikkelen om het gewenste kwaliteitsniveau te bereiken.

### 2.3.2.3 Visie

Dalfsen is een plattelandsgemeente bij uitstek. Bossen, landerijen, rivieren en weteningen geven het buitengebied van de gemeente zijn eigen kracht en identiteit. Het buitengebied is ook een gebied waar de mensen wonen, werken en recreëren. Landbouw is een belangrijke drager van de plattelandseconomie. In de richting van 2030 spreekt de gemeente de ambitie uit, die eerder al eens is verwoord in de Plattelandvisie, dat zij streeft naar "een landelijk gebied waar het goed werken en wonen is, waar de plattelandseconomie voldoende perspectief heeft op een duurzaam voortbestaan en waar de landschappelijke kwaliteiten zo hoog zijn dat het gebied ook voor de langere termijn een belangrijke recreatieve aantrekkingskracht heeft ontwikkeld". In deze gemeentelijke ambitie zitten drie kernbegrippen gevat: economische vitaliteit, landschappelijke (ruimtelijke) kwaliteit en duurzaamheid.

Aan de hand van verschillende landschappelijke deelgebieden is de ambitie op hoofdlijnen van de gemeente Dalfsen geconcretiseerd. De verschillende landschapstypen vormen het vertrekpunt voor het uitwerken van de gemeentelijke ambitie. Daarbij is de landschappelijke kwaliteit in eerste instantie leidend. Dat wil zeggen dat is gekeken welke mate van ontwikkeling het landschap kan dragen zonder dat dit afbreuk doet aan de essentiële kenmerken van dat landschap. Onderhavig plangebied is gelegen in het landschappelijke deelgebied 'Veenontginningen'.

### 2.3.2.4 Veenontginningen

Het veenontginningsgebied in de gemeente Dalfsen kenmerkt zich door enerzijds een grotendeels open en rationeel agrarisch landschap en anderzijds kleinschalige bebouwingslinten (Meele, Oosterveen en Ruitenveen) met een kenmerkende slagenverkaveling. In 2030 is het veenontginningslandschap van de gemeente Dalfsen een gebied met een grote openheid tussen de ontginningslinten. De linten zelf zijn groen met vele beplantingen langs de erfgronden en de erven zijn netjes en verzorgd. Karakteristieke boerenerven zijn nog steeds aanwezig. De landbouw is de belangrijkste gebruiker van het gebied en daarmee beeldbepalend, maar voegt zich ook in de structuren van het gebied. Het gebied heeft betekenis als overwinteringsgebied voor ganzen en andere wintergasten.

In de loop van de jaren is door ruilverkavelingen het gebied geoptimaliseerd voor de landbouw. Het gebied is dan ook een belangrijk landbouwproductiegebied. In dit deelgebied ligt het accent dan ook bij een economisch vitale en draagkrachtige landbouw. Ontwikkeling van de landbouw en aan landbouw gerelateerde bedrijvigheid wordt nagestreefd. Het veenontginningsgebied is een gebied dat zich daarvoor goed leent: milieubelemmeringen doen zich niet of nauwelijks voor en waardevolle natuurgebieden bevinden zich op ruime afstand. Economische groei dient echter te worden afgestemd op en ingepast binnen de landschappelijke kaders. De afwisseling tussen open en besloten delen is een belangrijke randvoorwaarde bij ruimtelijke ontwikkelingen.

*De gemeente wil de afwisseling van de bebouwing en openheid in de bebouwingslinten aan de rand van de dorpskern behouden. Aan initiatieven die de linten verdichten, zal slechts kunnen worden meegewerkt indien deze afwisseling niet wordt verstoord.*

### **2.3.3 Welstandsnota**

#### **2.3.3.1 Algemeen**

In de Welstandsnota zijn criteria geformuleerd voor de welstandstoets. De toets gaat uit van handhaving van de aanwezige gebouwde en ongebouwde kwaliteit, waarbij op sommige plekken de kwaliteit kan worden aangescherpt. Deze hoofddoelstelling is per gebied verder uitgewerkt.

#### **2.3.3.2 Slagenlandschap**

Voor het plangebied is het "Slagenlandschap" van toepassing. Om het aanwezige veengebied toegankelijk te maken voor agrarisch gebruik werden op korte afstand greppels en sloten gegraven. Hierdoor zijn smalle stroken land ontstaan, de "slagen". Langs de kavelgrenzen staat over het algemeen hoogopgaande beplanting; evenwijdig aan de weg staan hagen of hekken. Door de aanwezige beplanting is het landschap kleinschalig, groen en besloten. Bij de bebouwing is rekening gehouden met de structuur van de smalle, langwerpige kavels. De bebouwing volgt de richting van de verkaveling of staat dwars op de weg. In de linten staan voornamelijk boerderijen, woningen en enkele bedrijven. De woningen hebben diverse stijlen, maar passen qua materiaal, soberheid en kleinschaligheid in het gebied.

Het landschapspatroon is zo kenmerkend groen en besloten dat de bebouwing zich voegt in het landschap. Het beleid is erop gericht om deze wijze van zich voegen te behouden. In het beleid wordt ook ingezet op behoud en versterking van bebouwingskarakteristieken in het gebied. Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk, mits deze niet conflicteren met de aanwezige landschapskarakteristieken. Bouwplannen worden getoetst aan de welstandscriteria situering, vormgeving, detaillering, kleuren en materialen. De ontwikkeling moet passen in het landschap. Opgemerkt wordt dat het bestaande kerkgebouw "Rehoboth" in de welstandsnota wordt aangemerkt als een 'bijzonder element'.

### **2.3.4 Archeologisch beleidsplan gemeente Dalfsen**

De Wet op de archeologische Monumentenzorg leidt tot de verplichting om bij ruimtelijke ingrepen, waarbij grondwerkzaamheden verricht worden, de archeologische waarde van het betreffende terrein te onderzoeken. Dit voordat tot deze grondwerkzaamheden wordt overgegaan. In het archeologische beleidsplan van de gemeente met bijbehorende archeologische beleidskaart is voor de hele gemeente vastgesteld in welke delen van de gemeente bij ontwikkelingen geen archeologisch onderzoek hoeft te worden verricht en in welke delen wel onderzoek wordt gevraagd. Paragraaf 3.2.1.1 gaat hier op in.

### **2.3.5 Integraal waterplan Dalfsen 2007-2016**

De gemeente Dalfsen heeft in 2007 het Integraal Waterplan Dalfsen vastgesteld. De doelstelling van het waterplan is als volgt:

- het ontwikkelen van een gemeenschappelijke visie van gemeente en waterschap op het integraal en duurzaam waterbeheer in de gemeente Dalfsen;



- het afstemmen van waterbeleid binnen de gemeente, tussen de gemeente en het waterschap en met andere partijen, zodat de stedelijke wateropgaven (inclusief de WB21- en KRW-beleidsuitgangspunten) gehaald worden tegen de laagst maatschappelijke kosten;
- het maken van concrete afspraken over ambities, maatregelen, de bekostiging daarvan en de doorwerking in de ruimtelijke ordening;
- het vastleggen en inzichtelijk maken van de verantwoordelijkheden van de gemeente Dalfsen en het waterschap Groot Salland.

In het waterplan bevestigt de gemeente de rol en het belang van water in de ruimtelijke ordening. Concreet betekent dit dat "ruimte voor water" in de plannen wordt opgenomen en dat in het kader van ruimtelijke ordening bestemming ervan plaatsvindt (conform de Wro). In paragraaf 3.2.12 worden de wateraspecten nader uitgewerkt.

### **2.3.6 Toetsing aan gemeentelijk beleid**

Als getoetst wordt aan de (relevante) gemeentelijke beleidsstukken wordt geconcludeerd dat:

- het plan een versterking betekent van een goed voorzieningenniveau op het gebied van leven en welzijn en in overeenstemming is met de 'Toekomstvisie Bij Uitstek Dalfsen';
- de versterking van een belangrijke maatschappelijke functie op deze plek geen onevenredige verstoring van het landschap en de afwisseling van bebouwing betekent. Het plan is in overeenstemming met de 'Structuurvisie Buitengebied';
- op 28 februari 2012 het voorlopig ontwerp met de welstandscommissie is besproken. Op hoofdlijnen is het ontwerp akkoord;
- in paragraaf 3.2.1.1 de archeologische aspecten worden behandeld en waaruit blijkt dat het aspect 'archeologie' geen belemmeringen met zich meebrengt;
- uit paragraaf 3.2.12 blijkt dat de wateraspecten geen belemmeringen vormen voor de uitvoering van het plan.

## Hoofdstuk 3 Onderzoek

### 3.1 Beschrijving van de huidige situatie

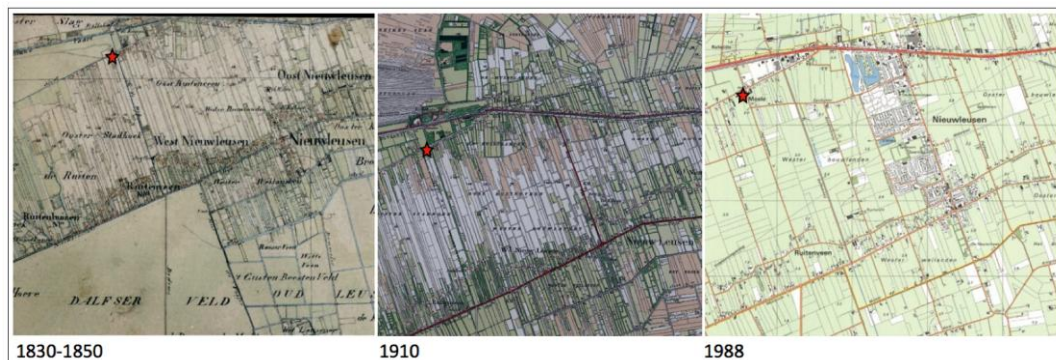
In dit hoofdstuk wordt het plangebied en de omgeving beschreven. Gezien de ligging van het plangebied in het buitengebied, grenzend aan de bebouwde kom, wordt zowel aandacht besteed aan landschappelijke aspecten als de kenmerken en ontstaansgeschiedenis van de aangrenzende bebouwde kom.

#### 3.1.1 Nieuwleusen

##### 3.1.1.1 Historische ontwikkeling

De gemeenschap van Nieuwleusen is in de Gouden Eeuw ontstaan door de kolonisatie van inwoners uit het iets zuidelijker gelegen "Leusen", het huidige Oudleusen. Tot die tijd was het uitgestrekte gebied van Noord-Overijssel nog woest en bijna zonder nederzettingen. Het werd gekenmerkt door hoogveen in het oosten, laagveen in het westen, met daartussen een zandgedeelte. In het zandgedeelte is nu Nieuwleusen gelegen. Door inwoners van deze buurtschap werd rond 1635 een zogenaamde compagnie opgericht door de erfgenamen of eigenerfden. Zij nam de vervening van de oostelijk gelegen veengronden en de ontginning van de moerassen in de omgeving ter hand.

In de eerste helft van de 19<sup>e</sup> eeuw werd voor het vervoer van turf de Dedemsvaart gegraven tussen Hasselt en de Overijsselse Vecht bij Gramsbergen. Het kanaal had acht sluizen, en rond de sluisen en bruggen ontstonden dorpen en buurtschappen. Den Hulst bestond toen al en ontwikkelde rond de Dedemsvaart economische bedrijvigheid. Den Hulst en Nieuwleusen groeiden naar elkaar toe en zijn later samengevoegd tot Nieuwleusen. Jarenlang werden ze gescheiden door diverse hoogspanningsmasten. Dit huidige middengebied is nu in gebruik als sportterrein. Door een gemeentelijke herindeling hoort Nieuwleusen vanaf 2001 bij de gemeente Dalfsen.



Figuur 7: Ontwikkeling Nieuwleusen op historische kaarten uit 1830-1850, 1910 en 1988 (Bron:www.watwaswaar.nl)

##### 3.1.1.2 Landschappelijke aspecten

De omgeving van het plangebied kan worden aangemerkt als een 'veenkoloniaal landschap', ook wel 'veenontginningen' genoemd in de 'Structuurvisie Buitengebied' van de gemeente Dalfsen. Dit landschap is te beschrijven als een grootschalig open landschap met een lineaire bebouwings-, verkavelings- en ontwateringsstructuur. Het landschap is ontstaan door grootschalige ontginning van de hoogveengebieden ten behoeve van de turfwinning. De ontginningsgeschiedenis is goed herkenbaar op de historische kaarten. Een ontwateringsstelsel van kanalen en wijken is typerend voor dit landschap. Vanuit nieuwe linten en kanaaldorpen werd het hoogveen ontgonnen. Het vergraven landschap werd vervolgens als akkerbouwgebied in gebruik genomen.



Figuur 8: Ontwikkeling Nieuwleusen op historische kaarten uit 1830-1850, 1910 en 1988 (Bron:Structuurvisie Buitengebied Dalfsen)

### 3.1.2 Het plangebied en de omgeving

Het plangebied is gelegen aan de Meeleweg 41 en 43 te Nieuwleusen, in het buurtschap De Meele. De Meele is een in het noordwestelijke deel van Nieuwleusen gelegen buurtschap. Het is een langgerekt buurtschap gelegen aan de gelijknamige weg De Meele, die parallel loopt aan de N377. De ligging en globale begrenzing van het plangebied wordt hieronder weergegeven.



Figuur 9: Ligging en globale begrenzing van het plangebied op luchtfoto's (Bron:provincie Overijssel)

De ruimtelijke structuur van de omgeving van het plangebied is af te leiden uit de ontginningsgeschiedenis van het gebied. De verschillende ontginningssassen in het gebied kenmerken zich door de lineaire structuur. Langs deze ontginningssassen zoals De Meeleweg, hebben zich verschillende boerderijen en verspreid liggende woningen gevestigd. De functionele structuur langs de zuidzijde van de Meeleweg ter hoogte van het plangebied bestaat voornamelijk uit verspreid liggende woningen en agrarische bedrijven. Ten noorden van de Meeleweg is bedrijventerrein De Meele gevestigd. Het plangebied wordt begrensd door de Meeleweg aan de noordzijde, de Jagdclusteralleen aan de oostzijde, agrarisch gebied aan de zuidzijde en een agrarisch bedrijfsperceel aan de westzijde.

Binnen de begrenzing van het plangebied zijn in de huidige situatie een kerkgebouw met bijbehorende pastorie gevestigd op het perceel Meeleweg 41. Op het perceel Meeleweg 43 is een woning met verschillende bijgebouwen aanwezig. De gebouwen zijn enige tijd in gebruik geweest als motorhandel. Straatbeelden met zicht op het plangebied uit verschillende hoeken worden hieronder weergegeven.



Figuur 10: Straatbeelden plangebied (Bron:Google Streetview)

## 3.2 Onderzoeken

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

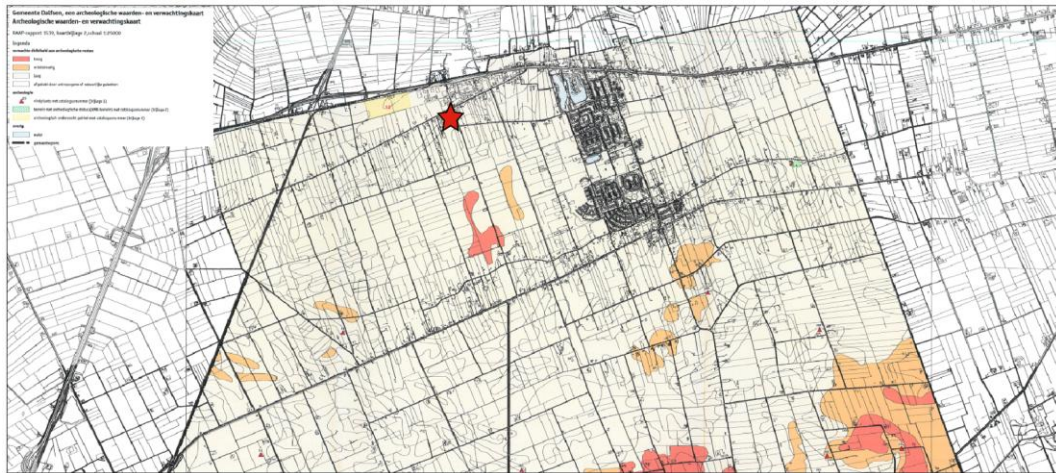
In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar verschillende milieu- en omgevingsaspecten beschreven.

### 3.2.1 Archeologie & cultuurhistorie

#### 3.2.1.1 Archeologie

Begin 1992 heeft Nederland het Verdrag van Valletta/Malta getekend. 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 is de beleidskaart behorende bij het Archeologisch beleidsplan gemeente Dalfsen geraadpleegd. Blijkens deze beleidskaart hebben de percelen Meeleweg 41 en 43 een lage archeologische verwachting. Een uitsnede van de gemeentelijke archeologische beleidskaart is hieronder te zien.



Figuur 11: Archeologische verwachting plangebied (Bron:Gemeente Dalfsen)

Omdat er sprake is van een lage archeologische verwachtingswaarde worden voor de percelen geen archeologische onderzoeken noodzakelijk geacht.

### 3.2.1.2 Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

Het plangebied zelf kent, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, geen bijzondere cultuurhistorische waarden. Voor het overige bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle objecten in de omgeving.

### 3.2.1.3 Conclusie

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. Tevens bevinden er zich in het plangebied geen cultuurhistorische waarden die een belemmering vormen voor de uitvoering van het gewenste plan.

## 3.2.2 Bodem

### 3.2.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient een bodemonderzoek te worden verricht. In 2010 heeft AvA Milieuonderzoek een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Een samenvatting van de resultaten en de conclusies uit dit onderzoek zijn in deze paragraaf opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het complete verkennende bodemonderzoek welke is opgenomen in Bijlage 1 bij deze toelichting.

### 3.2.2.2 Conclusies

In de onderzochte bodem (grond en grondwater) zijn geen verhoogde waarden aan de onderzochte componenten gemeten. De onderzoekshypothese "onverdacht" en de gehanteerde onderzoeksstrategie kunnen als juist worden beschouwd. Met de gevolgde onderzoeksstrategie is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de geplande nieuwbouwlocatie voldoende vastgelegd.

Voor wat betreft de kwaliteit van de bodem hoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen te worden gesteld aan het gebruik van de onderzochte locatie en bestaan er geen bezwaren tegen de realisatie van de toekomstige bouwplannen.

### 3.2.3 Duurzaamheid

#### 3.2.3.1 Algemeen

De gemeente Dalfsen zet in op een "duurzaam Dalfsen", met als doelstelling een CO<sub>2</sub>-neutrale gemeente in 2025. 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 ontwikkeling voorziet 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 Speerpunten

De gemeente Dalfsen heeft een convenant afgesloten met de provincie Overijssel. In dit convenant is een aantal overwegingen en uitgangspunten benoemd. De provincie Overijssel en de gemeente Dalfsen willen de duurzaamheidsgedachte uitdragen in de samenleving. De ambitie van de provincie Overijssel is gericht op een groene, duurzaam schone provincie. "Duurzaamheid" is met "ruimtelijke kwaliteit" de groene draad in de provinciale omgevingsvisie.

De speerpunten die worden genoemd "Investeren in duurzaam Overijssel" sluiten naadloos aan bij de gemeentelijke doelstellingen. Het gaat daarbij met name om de volgende speerpunten:

- energie en klimaat;
- veilige en gezonde leefomgeving;
- duurzaam ondernemen;
- biodiversiteit en integrale gebied- en plattelandontwikkeling;
- innoveren in duurzaamheid;
- voorlichting en educatie.

In de ruimtelijke onderbouwing van ruimtelijke plannen zal aan de uitgangspunten uit dit convenant aandacht worden besteed, voor zover dat ruimtelijk relevant is voor dat bestemmingsplan. In de plantoelichting zullen de mogelijkheden volgens de genoemde drie verschijningsvormen van duurzaamheid worden benoemd om de duurzaamheidsgedachte uit te dragen. De nadruk wordt gelegd op energiezuinig bouwen.

#### 3.2.3.3 Conclusie

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling levert geen belemmeringen op in het kader van duurzaamheid, aangezien er sprake is van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, een belangrijke maatschappelijke functie versterkt wordt en zoveel mogelijk duurzaam wordt gebouwd.

### **3.2.4 Ecologie**

#### *3.2.4.1 Natura 2000*

Ter bescherming van ecologische waarden dient er bij ruimtelijke ingrepen een afweging te worden gemaakt in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Flora- en faunawet. Met de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden levert Nederland een bijdrage aan een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. De Vogelrichtlijn is gericht op het beschermen van de in het wild levende vogelsoorten en op de instandhouding van de habitats die het leefmilieu voor deze soorten vormen. De Habitatrichtlijn is gericht op het instandhouden van natuurlijke en halfnatuurlijke habitats en bescherming van wilde flora en fauna.

#### *3.2.4.2 Flora en faunawet*

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

#### *3.2.4.3 Conclusie natuurtoets*

Natuurbank Overijssel heeft een Quickscan natuurwaardenonderzoek Flora- & Faunawet en pré-toets natuurbeschermingswet uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in Bijlage 2. Hieronder worden de conclusies uit dit onderzoek behandeld.

Er broeden mogelijk vogels in de opgaande beplanting in het plangebied. Indien de beplanting gerooid wordt, dan dient dat bij voorkeur buiten de broedtijd te gebeuren. De meest geschikte periode daarvoor is september-februari. Indien de beplanting tijdens de broedtijd gerooid wordt, dan wordt een broedvogelinspectie geadviseerd om te onderzoeken of er bezette vogelnesten in de beplanting aanwezig zijn. Het plangebied vormt geen essentieel onderdeel van een functioneel, jaarrond beschermd leefgebied van een bepaalde soort.

Er zijn geen vleermuizen in het plangebied aangetroffen en er zijn geen aanwijzingen gevonden die op de aanwezigheid van vleermuizen duiden. De bebouwing op de slooplocatie wordt op basis van een visuele inspectie als ongeschikt beoordeeld als verblijfplaats voor vleermuizen. Er zijn in het plangebied verder geen soorten van tabel 2 en 3 van de Ff-wet vastgesteld. Het plangebied ligt buiten de EHS en niet in een beschermd natuurgebied. Gelet op de voorgenomen activiteit en de forse afstand tussen het plangebied en de meest nabij gelegen beschermde natuurgebieden, wordt verondersteld dat de voorgenomen activiteit geen aantoonbaar significant negatief effect op beschermde natuurgebieden heeft. Er hoeft geen natuurbeschermingsvergunning aangevraagd te worden, er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden voor het onderdeel ‘gebiedsbescherming’.

### **3.2.5 Externe veiligheid**

#### *3.2.5.1 Algemeen*

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Er moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- de Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

14e herziening Bestemmingsplan Buitengebied Nieuwleusen, uitbreiding kerkgebouw Rehoboth (vastgesteld)

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRVgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing. De gemeente Dalfsen heeft haar beleid ten aanzien van externe veiligheid vastgelegd in de "Beleidsvisie Externe Veiligheid". Deze beleidsvisie is vastgesteld op 26 maart 2007 door de gemeenteraad van de gemeente Dalfsen.

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

### 3.2.5.2 *Situatie in en bij het plangebied*

Aan hand van de Risicokaart Overijssel is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart Overijssel staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de volgende figuur is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven. Ten zuiden van het plangebied op een afstand van 700 meter zijn buisleidingen van de Gasunie gelegen. Voor buisleidingen geldt een invloedsgebied van 500 meter. Dijkkring Vollenhove is gelegen op zo'n 100 meter afstand ten westen van het plangebied.



Figuur 12: Uitsnede risicokaart (Bron: Risicokaart Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

### 3.2.5.3 *Conclusie*

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.



## **3.2.6 Geluid**

### *3.2.6.1 Algemeen*

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. De functie 'wonen' is aan te merken als een geluidsgevoelige functie. De kerk is niet aan te merken als een geluidsgevoelige functie.

Railverkeerslawaai is in het voorliggende geval niet van toepassing. Spoorwegen zijn gelegen op grote afstand. Hieronder wordt ingegaan op de aspecten wegverkeerslawaai en industrielawaai.

### *3.2.6.2 Wegverkeerslawaai*

In het kader van wegverkeerslawaai is enkel de verplaatsing van de woning relevant. De kerk is namelijk niet aan te merken als geluidsgevoelige functie. Gelet op de grote afstand tot de weg en de afscherpende werking van omliggende bebouwing, kan een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai achterwege blijven.

### *3.2.6.3 Industrielawaai*

Een onderzoek industrielawaai kan nodig zijn als in de directe nabijheid van een nieuw 'geluidsgevoelig object' activiteiten plaatsvinden die akoestisch relevant zijn. In de nabijheid van de projectlocatie vinden meerdere bedrijfsactiviteiten plaats.

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen bedrijventerreinen met een geluidzone. Het bedrijventerrein ten noorden van het plangebied betreft geen gezoneerd bedrijventerrein. In paragraaf 3.2.7 wordt nader ingegaan op omliggende bedrijvigheid en de invloed van deze bedrijvigheid op de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied. Hierbij wordt ook het aspect 'geluid' behandeld.

## **3.2.7 Milieuzonering**

### *3.2.7.1 Algemeen*

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

### *3.2.7.2 Gebiedstypen*

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Het omgevingstype “gemengd gebied” wordt in de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ als volgt omschreven:

*“Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.”*

Daarbij wordt in de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is. In situaties waarin de woonfunctie direct de bedrijfsfunctie raakt (of gescheiden wordt door een straat) is er geen sprake van een rustige woonwijk maar van een gemengd gebied.

Zoals in paragraaf 3.1.2 wordt beschreven, is op korte afstand van het plangebied sprake van verschillende functies, waaronder diverse vormen van bedrijvigheid, landbouw en woningen. Er is sprake van een gebied dat is te typeren als *'lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid'*. Derhalve is sprake van een gemengd gebied.

Welke richtafstanden gelden voor de verschillende gebiedstypen wordt hieronder weergegeven.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

### 3.2.7.3 Onderzoekresultaten milieuzonering

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De feitelijke situatie betreft de uitbreiding van een kerkgebouw en de verplaatsing van een bestaande woning. Een kerkgebouw wordt op grond van de VNG-uitgave aangemerkt als 'Kerkgebouwen e.d.', welke onder milieucategorie 2 valt. Onder andere woningen zijn milieugevoelige objecten. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

#### Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Voor de functie 'kerkgebouwen e.d.' dient op basis van de ligging in een gemengd gebied een richtafstand van 10 meter aangehouden te worden. De richtafstanden en werkelijke afstanden in relatie tot de aan te houden afstand tot milieugevoelige functies zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Adres gevoelig object	Afstand gebiedstype	Afstand plangebied*
-----------------------	---------------------	---------------------

14e herziening Bestemmingsplan Buitengebied Nieuwleusen, uitbreiding kerkgebouw Rehoboth (vastgesteld)

	'gemengd gebied'	
Bedrijfswoning Meeleweg 45	10 meter	50 meter
Burgerwoning Jachtlusteralee 7	10 meter	25 meter
Burgerwoning Jachtlusteralee 5	10 meter	50 meter
Burgerwoning Meeleweg 43	10 meter	20 meter

\* Wat betreft de berekening van de afstand is uitgegaan van de meest nabij gelegen gevoelige objecten. Gemeten is tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat (in dit geval de bestemmingsgrens 'Maatschappelijk' en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie.

Zoals blijkt uit de voorgaande tabel wordt aan de richtafstanden, die gelden op basis van het omgevingstype 'gemengd gebied', voldaan. Derhalve wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling vanuit het oogpunt van milieuzonering geen negatieve invloed heeft op het woon- en leefklimaat van omwonenden.

### Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Enkel de functie 'wonen' betreft een gevoelige functie. In de omgeving van het plangebied bevinden zich diverse functies. In de onderstaande tabel is weergegeven op welke afstand van het plangebied welk type bedrijvigheid voorkomt en welke afstand op basis van het omgevingstype 'gemengd gebied' aangehouden moet worden.

Bedrijvigheid / functie	Categorie	Afstand gebiedstype 'gemengd gebied'	Afstand plangebied*
'Kerkgebouwen e.d.'	2	10 meter	25 meter
'Houtzagerijen'	3.2	50 meter	115 meter
'Distributiecentra, pak- en koelhuizen'	3.1	30 meter	200 meter

\* Wat betreft de berekening van de afstand van de bedrijvigheid/functie tot aan het plangebied is uitgegaan van de meest nabij gelegen bedrijvigheid/ functie in de betreffende categorie.

Ten westen van het plangebied (Meeleweg 45) is een agrarisch bedrijf (op basis van de VNG-uitgave 'Fokken en houden van rundvee') gevestigd. Bij veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 3.2.8 nader op ingegaan.

Voor het bedrijf aan de Meeleweg 45 geldt, indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten, een grootste richtafstand van 10 meter voor het aspect geluid. Aan deze afstand wordt voldaan. De afstand bedraagt 20 meter. Hiermee wordt voldaan aan de grootste richtafstand voor wat betreft dit agrarisch bedrijf. Daarnaast kan ook worden geconcludeerd dat de verplaatsing geen verslechtering betekent, aangezien de afstand tot aan het agrarische bouwvlak gelijk blijft.

### 3.2.8 Geur

#### 3.2.8.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor inrichtingen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient tussen een emissiepunt van een dierenverblijf waarin melkkoeien en/of vrouwelijk jongvee worden gehouden en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom een afstand van 100 meter en buiten de bebouwde kom een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Voor de overige dieren welke binnen de inrichting worden gehouden, is in de Wet geurhinder en veehouderij een geurnorm opgenomen. Deze bedraagt voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom 14 odour units per kubieke meter lucht. Voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom bedraagt deze 3 odour units per kubieke meter lucht.

#### 3.2.8.2 Onderzoeksresultaten geur

In het voorliggende geval zal er ter plaatse van de te verplaatsen woning sprake zijn van bebouwing die geschikt is voor menselijk verblijf en derhalve aan te merken is als een geurgevoelig object in de zin van de Wgv. Er is immers sprake van een 'gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt' (artikel 1 Wgv).

Het agrarische bedrijf ten westen van het plangebied betreft een melkveehouderij. Gezien de ligging buiten de bebouwde kom ("De grens van de bebouwde kom wordt niet bepaald door de Wegenverkeerswetgeving, maar evenals in de ruimtelijke ordening door de aard van de omgeving), dient een vaste afstandsmaat van 50 meter aangehouden te worden. De huidige afstand zijgevel woning Meeleweg 43 tot aan de buitenzijde van het meest zuidelijke dierverblijf bedraagt 43 meter.

Indien niet aan de minimumafstanden wordt voldaan, hoeft dit niet altijd te leiden tot het weigeren van de vergunning. De voorwaarden hiervoor zijn opgenomen in artikel 5, tweede lid.

Artikel 5, tweed lid:  
Indien de afstand, bedoeld in het eerste lid, kleiner is dan aangegeven in dat lid, wordt een vergunning, in afwijking van het eerste lid, niet geweigerd indien de afstand, bedoeld in het eerste lid, niet afneemt en:

- a. de geurbelasting op het geurgevoelige object dat binnen de in het eerste lid genoemde afstand is gelegen, en het aantal dieren van één of meer diercategorieën, niet toenemen, of
- b. de in artikel 4 bedoelde afstand tussen de veehouderij en het geurgevoelig object dat binnen de in het eerste lid genoemde afstand is gelegen, niet afneemt en het aantal dieren van één of meer diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld niet toeneemt.

Een voorwaarde is dat de afstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object niet afneemt én in geval van dieren zonder geuremissiefactoren: de afstand tussen emissiepunt van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object niet afneemt en het aantal dieren van één of meer diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld niet toeneemt.

Door het bouwvlak van de woning op 43 meter te leggen blijft de afstand hetzelfde en wordt voldaan aan de Wgv.

### 3.2.9 Luchtkwaliteit

#### 3.2.9.1 Algemeen

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, indien:

14e herziening Bestemmingsplan Buitengebied Nieuwleusen, uitbreiding kerkgebouw Rehoboth (vastgesteld)

- 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 betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen, of
- d. het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

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

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

### 3.2.9.2 Conclusie

Het bestemmingsplan voorziet in een kleinschalige uitbreiding van een bestaande functie en verplaatsing van een woning. De ontwikkelingen die met het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt hebben geen nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit. Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling, die in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" zal verslechteren. Aan het bepaalde omtrent luchtkwaliteit wordt dan ook voldaan.

## 3.2.10 Politiekeurmerk Veilig Wonen

### 3.2.10.1 Algemeen

Het handboek Politiekeurmerk Veilig Wonen® bestaande bouw bestaat uit eisen verdeeld over drie categorieën:

- woning (W-eisen);
- complex (C-eisen);
- omgeving (O-eisen).

Aan elke categorie is een eisenpakket en een certificaat verbonden.

#### **Wat is het Politiekeurmerk Veilig Wonen bestaande bouw?**

Met het Politiekeurmerk Veilig Wonen® bestaande bouw, weten bewoners dat ze in een veilig huis in een veilige, leefbare wijk wonen. Woningen, gebouwen of wijken die aan de eisen van het keurmerk voldoen, ontvangen afzonderlijk een certificaat. De drie certificaten bij elkaar vormen het Politiekeurmerk Veilig Wonen® bestaande bouw.

Met een paar maatregelen en afspraken regelt het keurmerk veiligheid in en rond het huis. Hiervoor is het echter wel noodzakelijk dat veel partijen samenwerken. Het keurmerk gaat namelijk niet alleen om een goed slot op de deur. Het keurmerk gaat ook om goede straatverlichting en goed onderhouden groenvoorzieningen. Hiervoor is de gemeente verantwoordelijk.

#### **Integraal veiligheidsinstrument**

Het keurmerk is een integraal veiligheidsinstrument. Dat maakt het keurmerk zo bijzonder. Het is niet slechts een 'middel' tegen inbraken. Het is een instrument dat ook andere vormen van criminaliteit tegengaat, zoals fietsendiefstal en vandalisme. Daarnaast zorgt het keurmerk ervoor dat iemand op tijd wordt gewaarschuwd als er brand uitbreekt. En, aanpassingen in en rond de wijk en afspraken over het beheer van de buurt, zorgen ervoor dat mensen in een

veilige, leefbare buurt wonen. Een buurt waar ze zich nauwelijks zorgen hoeven maken over criminaliteit en gevaarlijke situaties. Een keurmerkwijk is meer dan een wijk waar nauwelijks ingebroken wordt. Het is een wijk waarin bewoners, woningcorporaties, politie, bedrijven en gemeente samen zorgen voor een leefbare plek.

### **Verschil nieuwbouw - bestaande bouw**

Het Politiekeurmerk Veilig Wonen® kent twee eisenpakketten: één voor de nieuwbouw en één voor bestaande wijken. Voor deze twee aandachtsgebieden is gekozen omdat in nieuwbouwgebieden alles nog mogelijk is. De wijk bestaat alleen op papier en ingrepen in woning of omgeving zijn eenvoudig te realiseren. Bij bestaande bouw is deze aanpak lastig. De inrichting van deze wijken is langer geleden bepaald: de wijk staat al jaren. Ingrepen zijn kostbaar. Daarnaast is de zeggenschap over de verantwoordelijkheid voor woning, complex, beheer en omgeving, versnipperd. Een bewoner heeft bijvoorbeeld wel iets te zeggen over zijn huis, maar lang niet altijd over zijn omgeving. Daar gaat de gemeente meestal over. Daarom is het werk in de bestaande bouw verdeeld over drie certificaten. Dit in tegenstelling tot in de nieuwbouw.

### **Certificaat Veilige Woning**

Individuele woningen komen in aanmerking voor het certificaat Veilige Woning. Dit kunnen eengezinswoningen zijn, maar ook woningen die deel uitmaken van een appartementengebouw of flat. Voor individuele woningen geldt dat 'de schil' beveiligd moet zijn. Het gaat dan om voor, zij-, achtergevel en het dak. Het gaat zowel om dichte als om bewegende delen (ramen en deuren). Het gaat om de beveiliging van alle delen die toegang verschaffen tot de woning. Maar, het gaat ook om verlichting en een rookmelder. Bewoners die in bijzondere omstandigheden verkeren - de waarde van hun inboedel is hoog - kunnen 'bovenop' het certificaat Veilige Woning andere beveiligingsmaatregelen treffen zoals het aanleggen van een alarminstallatie. Verzekeringsmaatschappijen kunnen hierover informatie verstrekken.

#### **3.2.10.2**      *Planinformatie*

Gezien de ontwikkelingen op het perceel is het Politie Keurmerk planologisch niet relevant. Bij mogelijk te verlenen vergunning wordt hier afzonderlijk naar gekeken.

### **3.2.11 Verkeerssituatie**

#### **3.2.11.1**      *Verkeer*

Het huidige kerkgebouw is bereikbaar via de Jagtclusterallee. De bestaande woning is bereikbaar via een ontsluiting op de Meeleweg. Dit verandert in de nieuwe situatie niet. De uitbreiding van het kerkgebouw brengt geen onevenredige toename aan verkeersdruk met zich mee.

#### **3.2.11.2**      *Parkeren*

Het parkeren geschiedt zowel in de huidige als in de nieuwe situatie aan de overzijde van Meeleweg. Langs de Meeleweg bevindt zich een strook parkeerplaatsen. Ten noorden van deze strook bevindt een groot parkeerterrein van Westerman Logistics B.V. Met dit bedrijf is enkele jaren geleden de afspraak gemaakt dat over en weer van elkaars parkeerplaats gebruik gemaakt kan worden. Vanaf de nieuwe uitgang van de kerk wordt een voetpad aangelegd rechtstreeks naar de parkeerplaats. Gezien de grootte van dit parkeerterrein is het parkeeraanbod in zowel de huidige als toekomstige situatie ruim voldoende.

### 3.2.12 Water

#### 3.2.12.1 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.

#### 3.2.12.2 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 2010 – 2015 van het waterschap Groot Salland, het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen.

#### 3.2.12.3 Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan worden geen wooneenheden gerealiseerd. De toename van het verharde oppervlak bedraagt (niet) meer dan 1500 m<sup>2</sup>. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijk watercorridor.

Bij nieuwe bouwwerken is de minimale ontwateringsdiepte een belangrijk aandachtspunt. De minimale ontwateringsdiepte is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld.

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

Waterhuishoudkundig aspect	Relevantie	Toelichting
Veiligheid	Nee	Locatie ligt binnendijks.
Riolering en afvalwaterketen	Nee	Het afvalwater (het zwarte afvalwater van toilet, het grijze afvalwater van keuken, wasmachine en douche en het eventuele bedrijfsafvalwater) wordt afgevoerd naar de RWZI door middel van riolering. Er wordt aangesloten op de bestaande riolering.
Wateroverlast (oppervlaktewater)	N.v.t.	De hemelwaterafvoer in voorliggend plan geschiedt conform het vigerende beleid van het waterschap Groot Salland: schoon hemelwater wordt volledig gescheiden van afvalwater. Hierbij wordt het hemelwater geïnfiltreerd. Het hemelwater komt ten goede aan het lokale water- of grondwatersysteem, waarbij dit water zodanig wordt geloosd dat geen verontreiniging van water, bodem en lucht kan optreden. De toename aan verharding is dusdanig beperkt dat het plan een minimaal effect heeft op het afstromende hemelwater. Extra voorzieningen zijn niet noodzakelijk.
Grondwateroverlast		De locatie heeft grondwatertrap IV er is geen grondwateroverlast.
Grondwaterkwaliteit	N.v.t.	Geen risico's voor de grondwaterkwaliteit.
Volksgezondheid	N.v.t.	Geen risico's voor de volksgezondheid.
Verdroging	Nee	Er is geen bedreiging voor karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische,

		cultuurhistorische of archeologische waarden.
Natte natuur	Nee	Plangebied maakt geen deel uit van een ecologisch hoofdstructuur of verbindingzone.
Inrichting/beheer en onderhoud	N.v.t.	Het plangebied grenst aan een hoofdwatgang die beschermd worden door de Keur van het waterschap. De nieuwe bebouwing bevindt zich buiten de beschermingszone.
Recreatie	N.v.t.	Er is geen sprake van stedelijk water.
Cultuurhistorie	N.v.t.	Er zijn geen cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied.

#### 3.2.12.4 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 uit gaat naar een bovengrondse afvoer (al dan niet in combinatie met een bodempassage). Om wateroverlast te voorkomen moet een voorziening komen (infiltratie en/of berging) met als uitgangspunt een ontwerp van minimaal 19,8 mm per vierkante meter verhard oppervlak.

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.

De vuilwateraansluitingen van de uitbreiding van het kerkgebouw en de te verplaatsen woning worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel. Het afvalwater (het zwarte afvalwater van toilet, het grijze afvalwater van keuken, wasmachine en douche en het eventuele bedrijfsafvalwater) wordt afgevoerd naar de RWZI door middel van riolering. Er wordt aangesloten op de bestaande riolering. De hemelwaterafvoer in voorliggend plan geschiedt conform het vigerende beleid van het waterschap Groot Salland: schoon hemelwater wordt volledig gescheiden van afvalwater. Hierbij wordt het hemelwater geïnfiltreerd. Het hemelwater komt ten goede aan het lokale water- of grondwatersysteem, waarbij dit water zodanig wordt geloosd dat geen verontreiniging van water, bodem en lucht kan optreden. De toename aan verharding is dusdanig beperkt dat het plan een minimaal effect heeft op het afstromende hemelwater. Extra voorzieningen zijn niet noodzakelijk.

#### 3.2.12.5 Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Groot Salland geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van <http://www.dewatertoets.nl>. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Waterschap Groot Salland geeft een positief wateradvies. De standaard waterparagraaf is opgenomen in Bijlage 3.



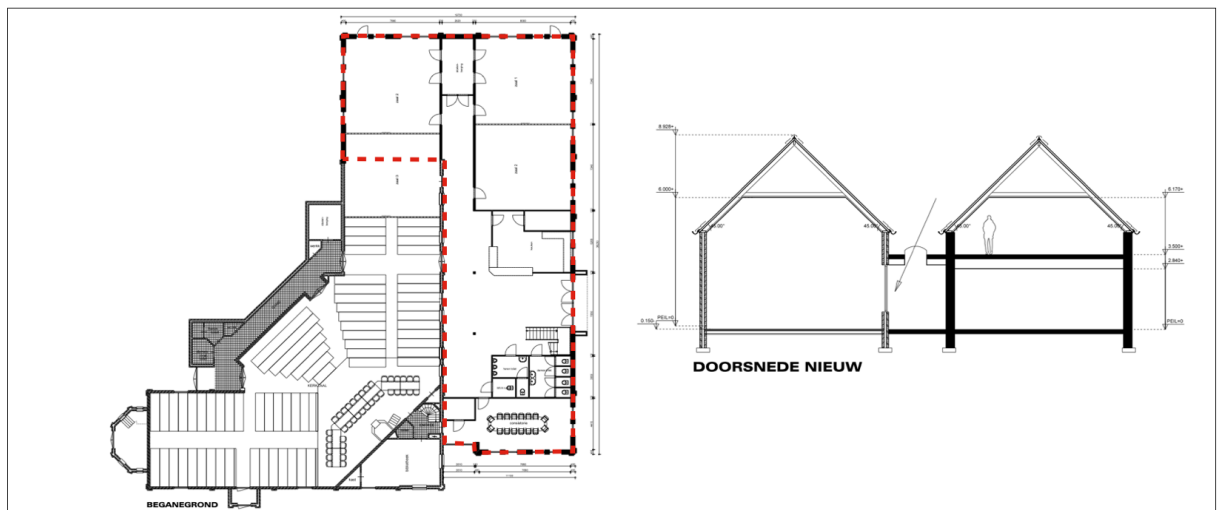
## Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

### 4.1 Algemeen

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

### 4.2 Beschrijving gewenste situatie

De uitbreiding van het kerkgebouw wordt gerealiseerd aan de westzijde van het bestaande kerkgebouw en bestaat uit twee bouwlagen. Een plattegrond en doorsnedes van de toekomstige bebouwing worden hieronder weergegeven. De rode belijning geeft de te realiseren uitbreiding aan.



Figuur: Plattegrond en doorsnede nieuwe situatie (Bron:Huls Architecten)

De functionele indeling van de uitbreiding bestaat uit verschillende multifunctionele zalen, een nieuwe, ruimere keuken (de bestaande keuken wordt verbouwd tot een stoelenberging), een extra stoelenberging, toiletvoorzieningen, een consistorie en een ruimte voor het kerkelijk bureau. De architectuur van de uitbreiding sluit aan bij de vormgeving van het bestaande kerkgebouw, waardoor één geheel ontstaat. Door een zorgvuldige massageleding gaat het nieuwe plan goed op in de stedenbouwkundige structuur van de omgeving. Gevelaanzichten van de nieuwe situatie zijn hieronder weergegeven.



Figuur: Gevelaanzichten nieuwe situatie (Bron:Huls Architecten)

Door de uitbreiding van het kerkgebouw zal de bestaande woning erg dicht op het nieuwe kerkgebouw komen te liggen. Daarom zal de bestaande woning Meeleweg 43 maximaal 10 meter verplaatst worden in zuidelijke richting. Voor deze woning is nog geen exact bouwplan bekend. Wel is de locatie van de te verplaatsen woning bekend. Een indeling van de nieuwe situatie in het plangebied wordt hieronder weergegeven.



Figuur: Bovenaanzicht nieuwe situatie (Bron:Huls Architecten)

## Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

### 5.1 Inleiding

De in deze toelichting beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die (digitaal) bindend is voor overheid en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

### 5.2 Opbouw van de regels

#### 5.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is vanaf deze datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Met de SVBP2008 is in dit plan rekening gehouden, evenals met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan c.q. wijzigingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

#### 5.2.2 Inleidende regels

##### 5.2.2.1 Begrippen

In Artikel 1 zijn omschrijvingen gegeven van de in het uitwerkingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

##### 5.2.2.2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten (Artikel 2) uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

#### 5.2.3 Bestemmingsregels

14e herziening Bestemmingsplan Buitengebied Nieuwleusen, uitbreiding kerkgebouw Rehoboth (vastgesteld)

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels opgenomen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.

#### 5.2.4 Algemene regels

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een plan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld;
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 6)*: in deze regel is aangegeven wat onder verboden gebruik wordt verstaan. Deze regel gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)*: in deze regel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven;
- *Algemene procedureregels (Artikel 8)*: in deze regel zijn de procedure-eisen ten aanzien van het stellen van een nadere eis opgenomen;
- *Overige regels (Artikel 9)*: Tot slot is in de overige regels opgenomen dat de wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan. Ook is de 'Uitsluiting aanvullende werking van de bouwverordening' opgenomen. Deze regel bepaalt (met enkele opgenomen uitzonderingen) dat de regels van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing.

#### 5.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

### 5.3 Bestemmingen

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Zij zijn het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

#### "Maatschappelijk" (Artikel 3)

De voor **'Maatschappelijk'** aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, waaronder begrepen een kerkgebouw en een bedrijfswoning, waaronder begrepen een pastorie. Tevens zijn de gronden bestemd voor daarbij behorende bebouwing, tuinen, erven, terreinen, parkeer-, waterhuishoudkundige- en groenvoorzieningen. De bouwregels maken onderscheid in gebouwen, bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Diverse maatvoering is in de bouwregels gelimiteerd. Om de bebouwing te fixeren is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen gebouwen gebouwd moeten worden.

#### **"Wonen"** (Artikel 4)

De bestemming **"Wonen"** is opgenomen ten behoeve van de te verplaatsen woning. Qua systematiek is aansluiting gezocht bij het te actualiseren bestemmingsplan "Buitengebied Dalfsen". Om de woning vast te leggen op de gewenste locatie is een bouwvlak opgenomen. Per bouwvlak wordt één woning toegestaan, met een maximale inhoudsmaat van 750 m<sup>3</sup>, waarbij goot- en bouwhoogte en dakhelling zijn vastgelegd in de regels. Ook maatvoering ten aanzien van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde is gelimiteerd in de regels. Middels het opnemen van diverse afwijkingen van de bouwregels kent de regeling een zekere flexibiliteit.

## 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. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Dalfsen. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

## **Hoofdstuk 7      Inspraak en overleg**

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

### **7.1      Inspraak**

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In dit geval wordt afgezien van het ter inzage leggen van een voorontwerpbestemmingsplan.

### **7.2      Overleg**

#### **7.2.1    Rijk**

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

#### **7.2.2    Provincie Overijssel**

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling past in de "vooroverleglijst artikel 3.1.1.2. BRO van de provincie Overijssel van 15 maart 2011". Derhalve is geen vooroverleg vereist. Wel is met de provincie ambtelijk overleg gevoerd. Het bestemmingsplan behoeft naar aanleiding van het overleg niet te worden gewijzigd.

#### **7.2.3    Waterschap Groot Salland**

De uitkomsten van paragraaf 3.2.12 hebben ertoe geleid dat nader overleg in het kader van vooroverleg niet noodzakelijk is. Wel is met het waterschap ambtelijk overleg gevoerd. Het bestemmingsplan behoeft naar aanleiding van het overleg niet te worden gewijzigd.

#### **7.2.4    Veiligheidsregio IJsselland**

Het bestemmingsplan is voorgelegd aan de Veiligheidsregio IJsselland. Met betrekking tot de adviesvraag zijn geen nadere relevante externe veiligheidsaspecten geconstateerd. Opgemerkt wordt dat het gebied niet wordt gedekt door het Waarschuwings- en Alarmeringssysteem (WAS). Het bestemmingsplan behoeft naar aanleiding van het overleg niet te worden gewijzigd.

## **Bijlagen bij toelichting**



## **Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek**

## **Bijlage 2 Quick scan natuurtoets**

## **Bijlage 3    Standaard waterparagraaf**

# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan "14e herziening Bestemmingsplan Buitengebied Nieuwleusen, uitbreiding kerkgebouw Rehoboth" van de gemeente Dalfsen.

### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0148.BNlshz14-vs01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

### 1.3 aanduiding:

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

### 1.4 aanduidingsgrens:

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.5 aanhuisverbonden beroep:

Het uitoefenen van een beroep, dat in of bij een (bedrijfs)woning en of daarbij behorende gebouwen door de bewoner wordt uitgeoefend alsmede het in de (bedrijfs)woning en/of daarbij behorende gebouwen door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Besluit omgevingsrecht geldt, waarbij de (bedrijfs)woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past. Onder het aanhuisverbonden beroep worden tevens gerekend internetwinkels en webshops.

### 1.6 afwijken

bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bij het plan aangegeven regels zoals bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening.

### 1.7 ander-bouwwerk:

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

### 1.8 ander-werk:

Een werk, geen bouwwerk zijnde.

### 1.9 bebouwing:

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### 1.10 bed & breakfast:

Het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben.

### 1.11 bedrijf:

Een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, verzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

### 1.12 bedrijfsgebouw:

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

### **1.13 bedrijfswoning/dienstwoning:**

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

### **1.14 beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte:**

De totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aanhuisverbonden beroep dan wel een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

### **1.15 bestand:**

Met betrekking tot bebouwing:

- a. legale bebouwing die op tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning.

Met betrekking tot gebruik:

- b. het legale gebruik van grond en bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel toegestaan krachtens een omgevingsvergunning.

### **1.16 bestemmingsgrens:**

De grens van een bestemmingsvlak.

### **1.17 bestemmingsvlak:**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.18 bijbehorend bouwwerk**

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

### **1.19 bouwen:**

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

### **1.20 bouwgrens:**

De grens van een bouwvlak.

### **1.21 bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

### **1.22 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel.

### **1.23 bouwvlak:**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

### **1.24 bouwwerk:**

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

### **1.25 carport:**

Een bijbehorend bouwwerk, dat plat is afgedekt en voorzien van maximaal 2 wanden

### **1.26 dak:**

ledere bovenbeëindiging van een gebouw.

### **1.27 detailhandel:**

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), het verkopen en/of leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

**1.28 dienstverlening:**

Het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

**1.29 erker:**

Een plat afgedekte uitbouw aan de gevel van een woning.

**1.30 gebouw:**

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

**1.31 hoofdgebouw:**

Gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

**1.32 horeca(bedrijf):**

Een bedrijf, in hoofdzaak gericht op:

- a. het verstrekken van ter plaatse te nuttigen spijzen en/of dranken;
- b. het verstrekken van nachtverblijf;
- c. het verhuren en ter plaatse beschikbaar stellen van zaalruimten.

Tot een horecabedrijf worden ook afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten gerekend.

**1.33 internetwinkel / webshop**

Een met een aanhuisverbonden beroep te vergelijken activiteit waarbij sprake is van een online etalage waarbij diensten en producten kunnen worden aangeschaft via het internet. Er is daarbij geen sprake van de opslag van goederen, het afhalen van goederen, verkoop aan huis, een showroom aan huis of reclameuitingen.

**1.34 maaiveld:**

de gemiddelde hoogte van het bestaande terrein grenzende aan de gevels.

**1.35 maatschappelijke voorzieningen:**

Educatieve, sociaalmedische, sociaalculturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie - met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren - en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

**1.36 nadere eis:**

Een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening.

**1.37 overkapping:**

Een bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een ander-bouwwerk, bestaande uit slechts van boven afgesloten of afgedekte ruimte van lichte constructie zonder eigen wanden.

**1.38 peil:**

1. de kruin van de dichtstbij gelegen weg, indien de (voor)gevel van het gebouw of het bouwwerk, geen gebouw zijnde, geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 10 m of minder van die weg;
2. de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende maaiveld vóór het bouwrijp maken, indien de (voor)gevel van het gebouw of het bouwwerk, geen gebouw zijnde, is gelegen op een afstand van meer dan 10 m van de dichtstbij gelegen weg.

**1.39 prostitutie:**

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander persoon tegen vergoeding.

#### **1.40 recreatiewoning**

een gebouw, waarvoor een vergunning ingevolge artikel 40 van de Woningwet is vereist en dat dient als periodiek verblijf voor recreanten, die hun hoofdverblijf elders hebben.

#### **1.41 seksinrichting:**

De voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

#### **1.42 voorgevel:**

De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel.

#### **1.43 woning:**

Een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden.



## Artikel 2    **Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1    Gebouwen en bouwwerken**

#### *2.1.1    afstand tussen gebouwen:*

De kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.

#### *2.1.2    de afstand tot de (zijdelingse) bouwperceelsgrens*

De kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de bouwperceelsgrens.

#### *2.1.3    de bouwhoogte van een bouwwerk:*

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

#### *2.1.4    De breedte van een gebouw:*

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren.

#### *2.1.5    De dakhelling:*

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

#### *2.1.6    De goothoogte van een bouwwerk:*

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

#### *2.1.7    De inhoud van een bouwwerk:*

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

#### *2.1.8    De oppervlakte van een bouwwerk:*

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### **2.2    Ondergeschikte bouwdelen**

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschaften, airco kasten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

### **2.3    Maatvoering**

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m<sup>2</sup>);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m<sup>3</sup>);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

## **2.4 Meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van de op de kaart aangegeven lijn.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Maatschappelijk

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Maatschappelijk**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, waaronder begrepen een kerkgebouw;
- b. een bedrijfswoning, waaronder begrepen een pastorie;

met daarbij behorende bebouwing, tuinen, erven, terreinen, parkeer-, waterhuishoudkundige- en groenvoorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

Op de voor '**Maatschappelijk**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

##### 3.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 5,5 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m;
- d. de dakhelling bedraagt ten minste 18°;
- e. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m<sup>3</sup> bedragen;
- f. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp mogen gehandhaafd blijven.

##### 3.2.2 Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning

Voor bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte mag per bedrijfswoning niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen;
- d. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- e. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp mogen gehandhaafd blijven.

##### 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. in de overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedragen.

#### 3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede milieusituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de brandveiligheid;
- f. de sociale veiligheid.

##### 3.3.1 Procedure

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in lid 8.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

## Artikel 4 Wonen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep;
- b. bed and breakfast;
- c. de waterhuishouding;

met daarbijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen en erven.

### 4.2 Bouwregels

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

#### 4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwvlak is ten hoogste één woning toegestaan;
- c. de inhoud van een woning mag niet meer dan 750 m<sup>3</sup> bedragen;
- d. de breedte van een hoofdgebouw mag niet minder dan 5 m bedragen;
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
- f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
- g. de dakhelling mag niet minder dan 40° en niet meer dan 60° bedragen;

#### 4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte per woning mag niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de goothoogte ten hoogste 3 m bedraagt;
- c. de bouwhoogte ten hoogste 5 m bedraagt;
- d. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- e. vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden op een afstand van ten minste 4 m achter de naar de weg(-en) gekeerde gevel(-s) van de woning en het verlengde daarvan gebouwd en op geen grotere afstand dan 15 m ten opzichte van de woning.

#### 4.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen.

### 4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid.

#### 4.3.1 Procedure

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in **lid 8.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

### 4.4 Afwijken van de bouwregels

14e herziening Bestemmingsplan Buitengebied Nieuwleusen, uitbreiding kerkgebouw Rehoboth (vastgesteld)

#### 4.4.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 4.2.1 onder b voor de huisvesting van twee huishoudens in één woning ten behoeve van inwoning, met dien verstande dat:
  1. er sprake dient te blijven van één woning annex bouwmassa;
  2. de woning één hoofdingang heeft die als gemeenschappelijke verkeersruimte fungeert en de verblijfsruimten zijn vanaf de hoofdingang bereikbaar zijn;
- b. 4.2.1 onder c en toestaan dat het totale pand, waarvan de oorspronkelijke woning reeds deel uitmaakte, volledig wordt benut, en al dan niet in combinatie hiermee wordt benut voor de huisvesting van twee of meer huishoudens;
- c. 4.2.1 onder e en toestaan dat de goothoogte van een hoofdgebouw wordt vergroot tot niet meer dan 2 m;
- d. 4.2.1 onder g ten behoeve van een verhoging of verlaging van de dakhelling, dan wel de toepassing van een platte dakafdekking;
- e. 4.2.2 onder a ten behoeve van de vervanging van meerdere vrijstaande bijbehorende bouwwerken, waarvan de gezamenlijke oppervlakte op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan groter is dan 75 m<sup>2</sup>, door één of meerdere bijbehorende bouwwerk(en) met een overeenkomstige oppervlakte, waarbij geldt dat indien deze oppervlakte groter is dan 250 m<sup>2</sup>, de oppervlakte van het vervangende bijbehorende bouwwerk niet meer dan 250 m<sup>2</sup> mag bedragen, en onder de voorwaarde dat de vervanging bijdraagt een verbetering van de landschappelijke en ruimtelijk kwaliteit ter plaatse in welk kader een erfinrichtingsplan dient te worden opgesteld;
- f. 4.2.2 onder a ten behoeve van de vergroting van de oppervlakte met 10 m<sup>2</sup> voor één bijbehorend bouwwerk voor het kweken en/of houden planten en het houden van huisdieren;
- g. 4.2.2 onder a ten behoeve van de vergroting van de oppervlakte met 20 m<sup>2</sup> voor het bouwen van een carport, waarbij de totale maximale oppervlakte aan vergunde bijbehorende bouwwerken niet meer dan 95 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- h. 4.2.2 onder e en toestaan dat de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan wordt verkleind en niet minder dan 1 m mag bedragen;

#### 4.4.2 Afwegingskader

Een in **lid 4.4** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid.

### 4.5 Specifieke gebruiksregels

#### 4.5.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als woning of recreatiewoning.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 5    Anti-dubbelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Artikel 6    Algemene gebruiksregels**

### **6.1    Strijdig gebruik**

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de aan de grond gegeven bestemming.

Onder een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruiken of het laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting.

#### *6.1.1    Uitzondering strijdig gebruik*

Onder een gebruik strijdig met de bestemming, wordt niet verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing, afwijking of vrijstelling vereist is en deze is verleend.

## Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

### 7.1 Afwijkingsbevoegdheid

#### 7.1.1 Afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, met dien verstande dat deze niet geldt voor de afmetingen van het bouwperceel;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de omgevingsvergunning gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. het bepaalde over de afstand van bijbehorende bouwwerken tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkers, mits de diepte van de (hoek-)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1,50 m.

#### 7.1.2 Afwegingskader

Een in **lid 7.1** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede milieusituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid.



## Artikel 8 Algemene procedureregels

### 8.1 Nadere eis

Voor het stellen van een nadere eis geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

- a. een ontwerpbesluit ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
- b. de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de **onder a** genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

## **Artikel 9 Overige regels**

### **9.1 Werking wettelijke regelingen**

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

### **9.2 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening**

De regels van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d. de parkeergelegenheid en laad- en los mogelijkheden;
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 10 Overgangsrecht

#### 10.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 10.1.1 *Bouwen*

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

##### 10.1.2 *Afwijking*

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van **10.1.1** een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in **10.1.1** met maximaal 10%.

##### 10.1.3 *Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken*

**Regel 10.1.1** is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 10.2 Overgangsrecht gebruik

##### 10.2.1 *Voortzetting strijdig gebruik*

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet. Behoudens voor zover uit de Richtlijn inzake het behoud van de vogelstand en de Richtlijn inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna, beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.

##### 10.2.2 *Verbod verandering strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in **10.2.1**, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

##### 10.2.3 *Verbod hervatting strijdig gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in **10.2.1**, 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.

##### 10.2.4 *Uitzondering op het overgangsrecht gebruik*

**Regel 10.2.1** is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

## **Artikel 11 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

**"Regels van het bestemmingsplan 14e herziening Bestemmingsplan Buitengebied Nieuwleusen, uitbreiding kerkgebouw Rehoboth".**

Aldus vastgesteld door de Raad in de vergadering d.d. 22 april 2013

, Voorzitter

,Griffier