

**27e herziening Chw
bestemmingsplan Kernen
gemeente Dalfsen,
Oosteinde 35bc en 48**

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	3
1.3 De bij het plan behorende stukken	4
1.4 Geldende bestemmingsplannen	4
1.5 Opbouw toelichting	6
Hoofdstuk 2 Beleid	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Water	10
2.3 Natuur	11
2.4 Provinciaal beleid	12
2.5 Regionaal beleid	23
2.6 Gemeentelijk beleid	25
Hoofdstuk 3 Onderzoek	30
3.1 Beschrijving van de huidige situatie	30
3.2 Onderzoeken	30
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	50
Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels	53
5.1 Algemeen	53
5.2 Verantwoording van de regels	54
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	56
Hoofdstuk 7 Vooroverleg, inspraak en zienswijzen	57
7.1 Vooroverleg	57
7.2 Inspraak	57
7.3 Zienswijzen	57

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de percelen aan de Oosteinde 35b/c en 48 te Nieuwleusen (hierna: plangebied). Op dit moment is het perceel Oosteinde 35b/c in gebruik ten behoeve van het houtbewerkingsbedrijf van initiatiefnemer. Op het perceel is een bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing aanwezig. De locatie Oosteinde 48 heeft nu de bestemming wonen.

De initiatiefnemer is voornemens om het bedrijf (Oosteinde 35) te verplaatsen naar de overkant van de straat (Oosteinde 48) en het perceel Oosteinde 35 op te splitsen in twee percelen. De bedrijfswoning (Oosteinde 35b) blijft gehandhaafd, maar krijgt de bestemming wonen. Op de locatie Oosteinde 35c wordt het bestaande bedrijfspand gesloopt en een nieuwe woning toegevoegd.

De huidige bebouwing op het perceel Oosteinde 48 zal worden gebruikt ten behoeve van het bedrijf van initiatiefnemer. De woning krijgt de aanduiding bedrijfswoning. In de beoogde situatie wordt een nieuw kantoor en kapschuur op locatie toegevoegd.

Samenvattend bestaat de ontwikkeling per perceel uit het volgende:

- Oosteinde 35b: Omvormen van bedrijfswoning naar reguliere woning;
- Oosteinde 35c: Sloop van de bedrijfsbebouwing en het omvormen naar een woonbestemming met de realisatie van een nieuwe woning'
- Oosteinde 48: Omzetten reguliere woning naar bedrijfswoning en het in gebruik nemen van bijbehorende bouwwerken als bedrijfsbebouwing, inclusief een kleine uitbreiding van de bebouwing.

De voorgenomen ontwikkelingen zijn in strijd met het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan kernen gemeente Dalfsen 2016". Met een herziening van het bestemmingsplan kan het voornemen mogelijk gemaakt worden.

Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders voor het initiatief en deze toelichting toont aan dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de percelen aan de Oosteinde 35b/c en 48 en ligt aan de rand van de kern van Nieuwleusen. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Dalfsen, sectie M, nummers 1066, 1496 en 1599. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van Nieuwleusen en de directe omgeving weergegeven. Oosteinde 35 b/c betreft het noordelijke deel van het plangebied en Oosteinde 48 betreft het zuidelijke perceel, beide percelen zijn met rode ster en rode omlijning op onderstaande afbeelding indicatief weergegeven.



Afbeelding 1.1: Plangebied ten opzichte van de kern Nieuwleusen en de directe omgeving (Bron: PDOK, bewerkt)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "27e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, Oosteinde 35bc en 48" bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting en bijbehorende bijlagen;
- verbeelding met identificatienummer NL.IMRO.0148.NKernen2016hz27-ON01;
- regels en bijbehorende bijlage.

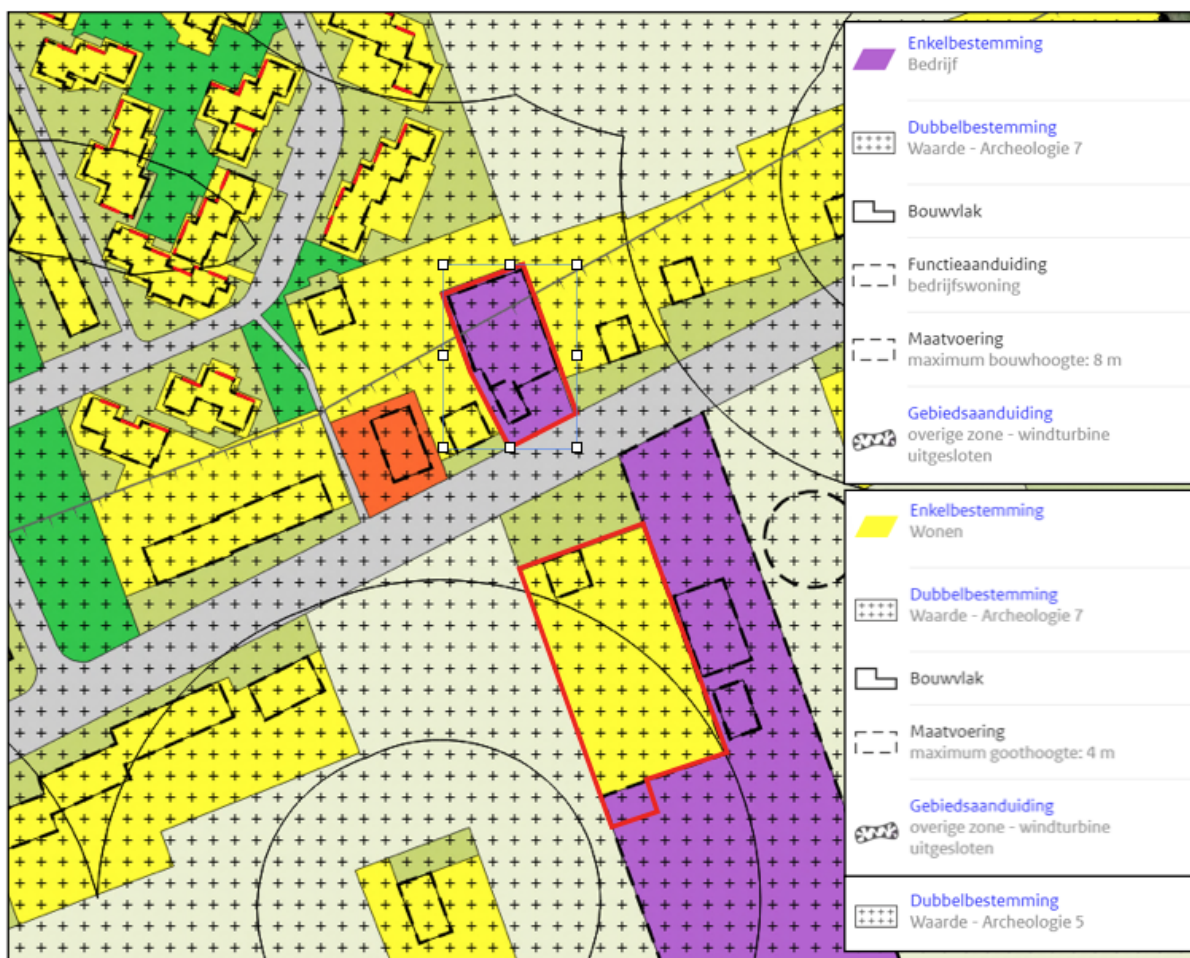
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden en bouwwerken aangegeven. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van de onderzoeken en de beschrijving van de planopzet zijn vermeld.

1.4 Geldende bestemmingsplannen

1.4.1 Algemeen

Het plangebied bevindt zich binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Kernen gemeente Dalfsen 2022". Het bestemmingsplan heeft vanaf 28 juni 2022 als voorontwerp ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan "Kernen gemeente Dalfsen 2022" is een herziening van het moederplan, bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016" zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Dalfsen op 17 december 2018.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen, het plangebied is hierin indicatief aangegeven met de rode omlijnning.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding "Kernen gemeente Dalen 2022" (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Oosteinde 35b/c

Op basis van het bestemmingsplan "Kernen gemeente Dalen 2022" zijn de gronden ter plaatse van Oosteinde 35 b/c bestemd met de enkelbestemming 'Bedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 7'. Op het perceel is een bouwvlak met de maatvoering 'maximum bouwhoogte: 8m' opgenomen. Een gedeelte van de gronden is aangeduid met de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Tot slot zijn de gronden grotendeels aangeduid met de gebiedsaanduiding 'overige zone - windturbine uitgesloten'.

Oosteinde 48

Op basis van het bestemmingsplan "Kernen gemeente Dalen 2022" zijn de gronden ter plaatse van Oosteinde 48 bestemd met de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 5' en 'Waarde - Archeologie 7'. Op het perceel is een bouwvlak met de maatvoering 'maximum goothoogte: 4m' opgenomen. Tot slot zijn de gronden aangeduid met de gebiedsaanduiding 'overige zone - windturbine uitgesloten'.

Hierna wordt nader in gegaan de op de geldende (dubbel)bestemmingen en de verschillende aanduidingen.

Bestemming 'Bedrijf'

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten Functiemenging, die als Bijlage 1 Staat van

Bedrijfsactiviteiten Functiemenging bij de regels van het geldende bestemmingsplan is gevoegd. Tevens is ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' het wonen in een bedrijfswoning toegestaan.

Bestemming 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aanhuisverbonden beroep en/of bed & breakfast met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen, parkeervoorzieningen en erven.

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en vaststelling van archeologische waarden. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij ontwikkelingen met een oppervlakte van meer dan 2.500 m² waarbij sprake is van graafwerkzaamheden dieper dan 30 centimeter.

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 7'

De voor 'Waarde - Archeologie 7' aangewezen gronden geldt geen onderzoeksplicht.

Gebiedsaanduiding 'overige zone - windturbine uitgesloten'

Windturbines zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - windturbine uitgesloten'.

1.4.3 Strijdigheid

Oosteinde 35b/c

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het verplaatsen van het bedrijf (Oosteinde 35) naar de overkant van de straat (Oosteinde 48). De bestaande bedrijfswoning (Oosteinde 35b) wordt een reguliere woning. Op de locatie Oosteinde 35c wenst initiatiefnemer een nieuwe woning te realiseren. Het beoogde gebruik van de bedrijfswoning als reguliere woning en het realiseren van een nieuwe woning op de bedrijfslocatie is strijdig met het geldende bestemmingsplan.

Oosteinde 48

De huidige bebouwing op het perceel Oosteinde 48 zal worden gebruikt ten behoeve van het bedrijf van initiatiefnemer. De huidige woning wordt gebruikt als bedrijfswoning en tevens zal een nieuw kantoor en een kapschuur op locatie worden gerealiseerd. Oosteinde 48 heeft momenteel een woonbestemming. Het voornemen tot het exploiteren van een bedrijf is strijdig met het geldende bestemmingsplan.

De huidige bouw- en gebruiksregels van de bestemmingen bieden niet het juiste juridisch-planologische kaders om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In deze plantoelichting wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Opbouw toelichting

Het beleidskader in algemene zin is opgenomen in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op alle onderzoekaspecten. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting op de regels gegeven. Een beschouwing over de economische uitvoerbaarheid is beschreven in hoofdstuk 6. De maatschappelijke uitvoerbaarheid komt aan de orde in hoofdstuk 7.

Hoofdstuk 2 **Beleid**

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

2.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Dit is nodig om de opgenomen doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

2.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

2.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschil tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

2.1.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR (voorganger NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Om een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte moet worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

2.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (3.1.6 Bro).

Oosteinde 35

Er is geen ondergrens bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang (toename van bebouwing of ruimtegebruik) van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Uit afdelingsjurisprudentie blijkt dat voor het realiseren van woningen geldt, dat woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen worden beoordeeld als een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Hieronder worden deze uitspraken weergegeven:

- 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921)
- 12 woningen wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

Uit bovenstaande uitspraak (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921) blijkt dat het realiseren van 11 woningen niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i Bro. Voor de voorliggende ontwikkeling wordt dan ook geconcludeerd dat de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing is, aangezien er sprake is van de toevoeging van slechts één nieuwe woning.

Oosteinde 48

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' moet deze gevolgd worden, wanneer planologisch nieuwe "stedelijke ontwikkelingen" mogelijk worden gemaakt. Nieuwe planologische bouw mogelijkheden van enige omvang kwalificeren zich als zodanig en zijn 'Ladderplichtig'. Het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er wel sprake is van een (geringe) toename van bouw mogelijkheden, dan is doorgaans sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er in het geheel geen sprake is van toename van het ruimtebeslag (bijv. bij functiewijziging), dan is de Afdelingslijn dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zo overweegt de Afdeling in haar uitspraak van 10 december 2014:

"12.6. Het betoog van Lunchroom Deli en andere dat het plan in zoverre in strijd is met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, omdat is voorzien in een functiewijziging binnen de bestaande bebouwing, kan niet slagen. In deze situatie is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro, aangezien de bebouwing reeds aanwezig is en er geen nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt. Van belang daarbij is dat het plan naar het oordeel van de Afdeling slechts is gericht op een verruiming van de gebruiksmogelijkheden."

Echter in een recentere uitspraak van de Raad van State d.d. 18 februari 2015 is sprake van een uitbreiding van de planologische gebruiksmogelijkheden van feitelijk bestaande units in een bedrijfsverzamelgebouw. De Afdeling overweegt: *"Voor zover [appellant sub 1] en anderen betogen dat in de Staat van bedrijfsactiviteiten deels bedrijfsactiviteiten staan genoemd waarvoor de units in de bedrijfsverzamelgebouwen niet eerder mochten worden verhuurd, oordeelt de Afdeling dat het plan hiermee niet voorziet in een zodanige functiewijziging dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zoals zij eerder heeft overwogen (uitspraak van 10 december 2014 in zaak nr. 201310814/1/R1) is daarbij van belang dat met een verruiming van de gebruiksmogelijkheden geen nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt."*

Het onderstreepte "zodanige functiewijziging" suggereert dat er functiewijzigingen – zonder enige toename van bebouwing – kunnen zijn die wel "zodanig" zijn, dat zij kunnen worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een functiewijziging "sec" die van invloed is op het woon-, leef- en ondernemersklimaat elders, door die invloed kan kwalificeren als "zodanige functiewijziging", zodat sprake is van een Ladderplichtige stedelijke ontwikkeling. Gelet op het feit dat:

- Er is dit specifieke geval sprake van een bedrijfsverplaatsing van een bestaand bedrijf;
- er geen sprake is van onevenredige leegstand elders als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling'
- er geen sprake is van onevenredig nieuw beslag op de ruimte, omdat het gaat om hergebruik van een bestaand perceel met bebouwing;
- er sprake is van een ontwikkeling die in het kader van een 'goede ruimtelijke ontwikkeling' aanvaardbaar is;

wordt gesteld dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking achterwege kan blijven.

2.2 Water

2.2.1 Europees beleid

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

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

2.2.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2022-2027. Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

2.2.3 Waterbeleid 21e eeuw

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

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

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

In de waterparagraaf (zie paragraaf 3.2.11) wordt ingegaan op de wateraspecten.

2.2.4 Waterschapsbeleid

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Het waterschap heeft een Keurverordening waarin haar waterstaatkundige belangen worden beschermd. Het waterschap adviseert de gemeente Dalfsen binnen de Watertoets procedure over de invloed van ruimtelijke inrichtingsplannen op het watersysteem en omgekeerd. De uitgangspunten van het Waterschap Drents Overijsselse Delta zijn in de waterparagraaf (zie paragraaf 3.2.11) meegenomen.

2.3 Natuur

2.3.1 Vogel- en Habitatrichtlijn

Natura 2000 is een netwerk van beschermde natuurgebieden, dat door de lidstaten van de Europese Unie wordt opgezet. Het Natura 2000-netwerk dient ter bescherming van zowel de gebieden (natuurlijke habitatten) als wilde flora en fauna op het Europese grondgebied van de lidstaten. Natura 2000 wordt op zijn beurt weer gevormd door de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992). Deze richtlijnen richten zich op de (directe) bescherming van soorten en op de instandhouding van hun leefgebieden en andere natuurlijke habitatten. Sinds 1 oktober 2005 vallen de Natura 2000-gebieden samen met de beschermde natuurmonumenten (voorheen (staats)natuurmonumenten) onder de Natuurbeschermingswet 1998. Daarnaast was het soortenbeleid uit de Vogel- en Habitatrichtlijn vertaald in de Flora- en faunawet. Per 1 januari 2017 is deze wetgeving opgenomen in de Wet Natuurbescherming.

2.3.2 Wet natuurbescherming

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

2.3.2.1 Gebiedsbescherming

Met het onderdeel gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming (Wnb) worden waardevolle, kwetsbare Natura 2000-gebieden beschermd. Hiermee voldoet de provincie aan internationale verdragen en de Europese regelgeving voor de beschermde natuurgebieden en beschermde soorten planten en dieren in die gebieden. De provincie Overijssel kent 25 Natura2000-gebieden.

Er is een vergunning nodig als een project of handeling beoogd te worden uitgevoerd die schadelijk kan zijn voor een beschermd natuurgebied. Dit zijn met name activiteiten waarbij stikstof vrijkomt, zoals het uitbreiden van een bestaand veehouderijbedrijf of het bouwen van een nieuwe fabriek.

Naast de zogeheten stikstofdepositie kunnen ook andere versturende factoren leiden tot vergunningplicht. Voorbeelden daarvan zijn:

- geluidsbelasting;
- wijziging van grondwaterstanden of –stromen;
- opzetten peil of peilverlagingen;
- aanzuigende werking verkeer;
- uitstoot van schadelijke stoffen;
- lichthinder of versnippering van gebied.

2.3.2.2 Soortenbescherming

De aanwezigheid van veel verschillende planten- en diersoorten in voldoende aantallen, in ecologisch gezonde natuurgebieden, zorgen ervoor dat de natuur tegen een stootje kan. Sommige soorten, zoals vleermuizen, gierzwaluwen, steenuilen en huismussen, zijn kwetsbaar. In een dichtbevolkt land als Nederland is daarom goede bescherming voor de aanwezige natuur belangrijk. Wanneer het met de natuur goed gaat, kunnen we economische en andere maatschappelijke activiteiten meer ruimte te bieden.

Via het onderdeel soortenbescherming in de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermt de provincie plant- en diersoorten die in het wild voorkomen. Alle vogels en ruim 230 plant- en diersoorten vallen onder de bescherming van deze wet, met als doel de biodiversiteit te bevorderen. In de wet is een aantal verboden opgenomen. Het is bijvoorbeeld verboden om beschermde dieren opzettelijk te doden, te verstoren of te verjagen of om voortplantingsplaatsen en rustplaatsen te beschadigen en vernielen. In bepaalde situaties is het mogelijk deze verboden te overtreden, maar daarvoor is dan wel een vrijstelling of een ontheffing nodig.

Zorgplicht: Of dieren en planten nu beschermde soorten zijn of niet: de Wnb schrijft voor dat we nadelige gevolgen voor planten en dieren moeten voorkomen. We moeten dus zorgvuldig omgaan met onze omgeving. Deze zogenoemde zorgplicht geldt voor iedereen

2.3.3 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Welke natuurgebieden vallen onder het Natuurnetwerk Nederland?

In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

- bestaande **natuurgebieden**, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur wordt aangelegd;
- landbouwgebieden, beheerd volgens **agrarisch natuurbeheer**;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- alle **Natura 2000**-gebieden.

Binnen de provincie Overijssel heeft de begrenzing van deze gebieden op perceelsniveau vastgelegd in de provinciale Omgevingsvisie. De bescherming is geregeld in de provinciale Omgevingsverordening Overijssel.

Paragraaf 3.2.4 gaat in op de voor het plangebied relevante natuuraspecten.

2.4 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie- en de daarbij behorende verordening Overijssel.

2.4.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel, Beken kleur

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

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van

27e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, Oosteinde 35bc en 48 (ontw erp)

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

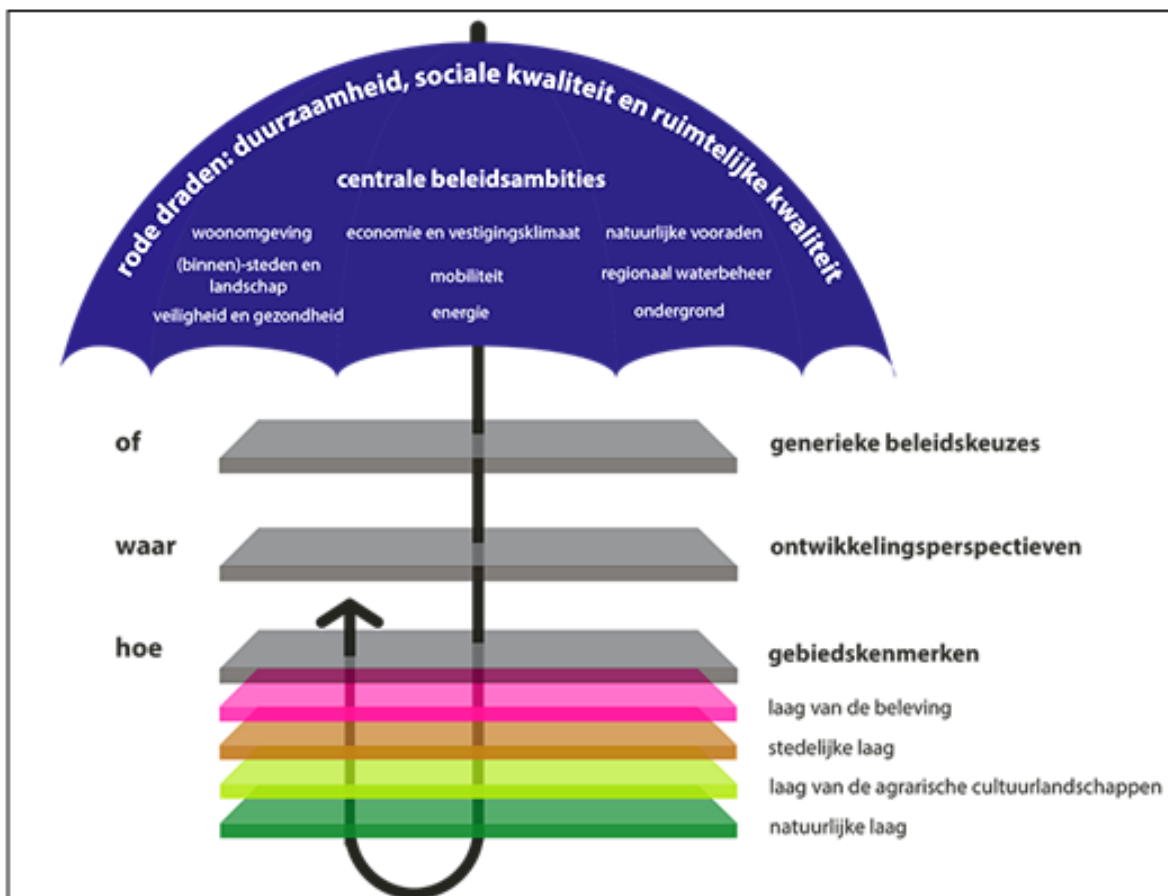
2.4.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etcetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de of-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

Afbeelding 2.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 2.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: provincie Overijssel)

Hierna worden de lagen nader toegelicht.

Of - generieke beleidskeuzes

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

In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

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

Waar - ontwikkelingsperspectieven

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

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

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

Hoe - gebiedskenmerken

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

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

2.4.3 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

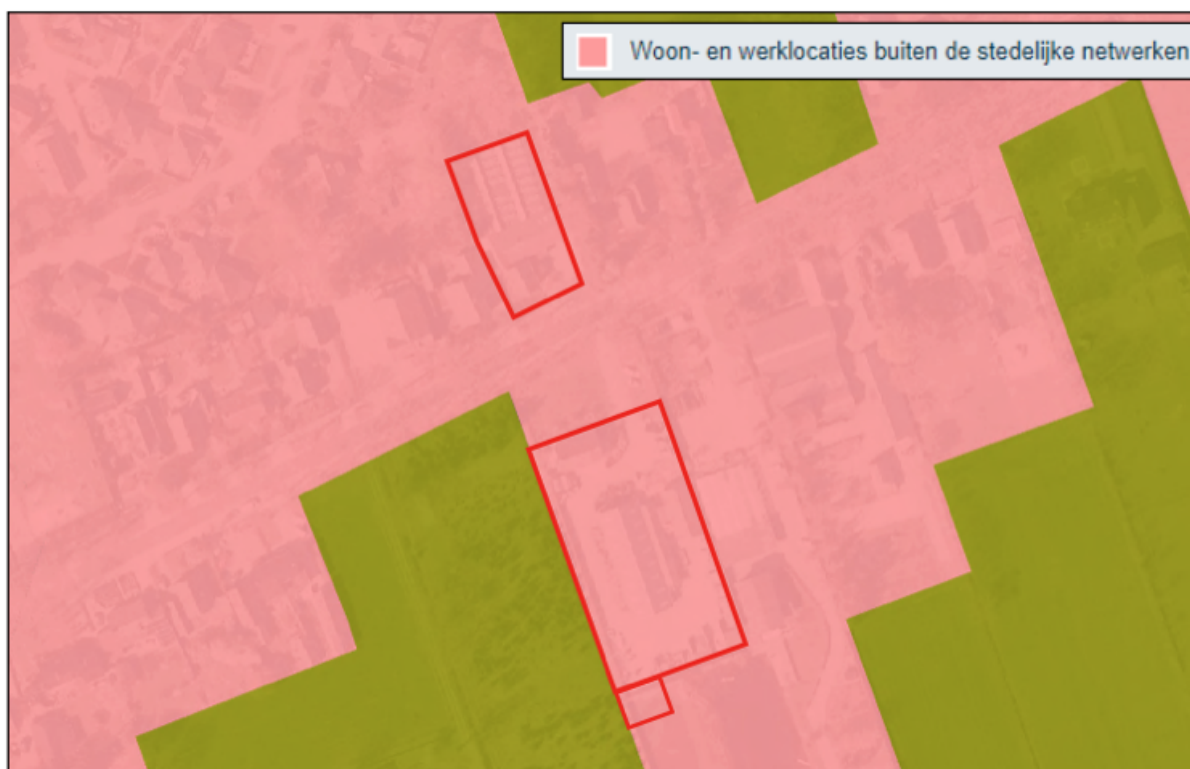
Wanneer het concrete initiatief wordt getoetst aan de Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

2.4.3.1 Generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening Overijssel. Deze worden nader toegelicht in paragraaf 2.4.4.

2.4.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. Afbeelding 2.2 bevat een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart.



Afbeelding 2.2: Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: provincie Overijssel)

"Woon- en werklocaties binnen het stedelijke netwerk"

Rond de binnensteden liggen de diverse woon- en werklocaties, elk met hun eigen woon-, werk- of mixmilieu. Herstructurering en transformatie moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur of water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld door in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening te houden met risico's op overstroming of wateroverlast.

Toetsing van het initiatief aan de 'Ontwikkelingsperspectieven'

Voorliggend initiatief ziet toe op de herstructurering van woon- en werklocaties in de bebouwde kom van Nieuwleusen. De ontwikkeling past goed in het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief omdat de beoogde woningbouw op de bedrijfslocatie voorziet in de lokale behoefte aan wonen. Daarnaast is er sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door het slopen van een oud bedrijfspand nabij woningen. Tot slot voorziet de beoogde bedrijfsverplaatsing in de lokale behoefte door de verplaatsing naar een nieuw pand op ruimere afstand van omliggende woningen. Gesteld wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

2.4.3.3 *Gebiedskenmerken*

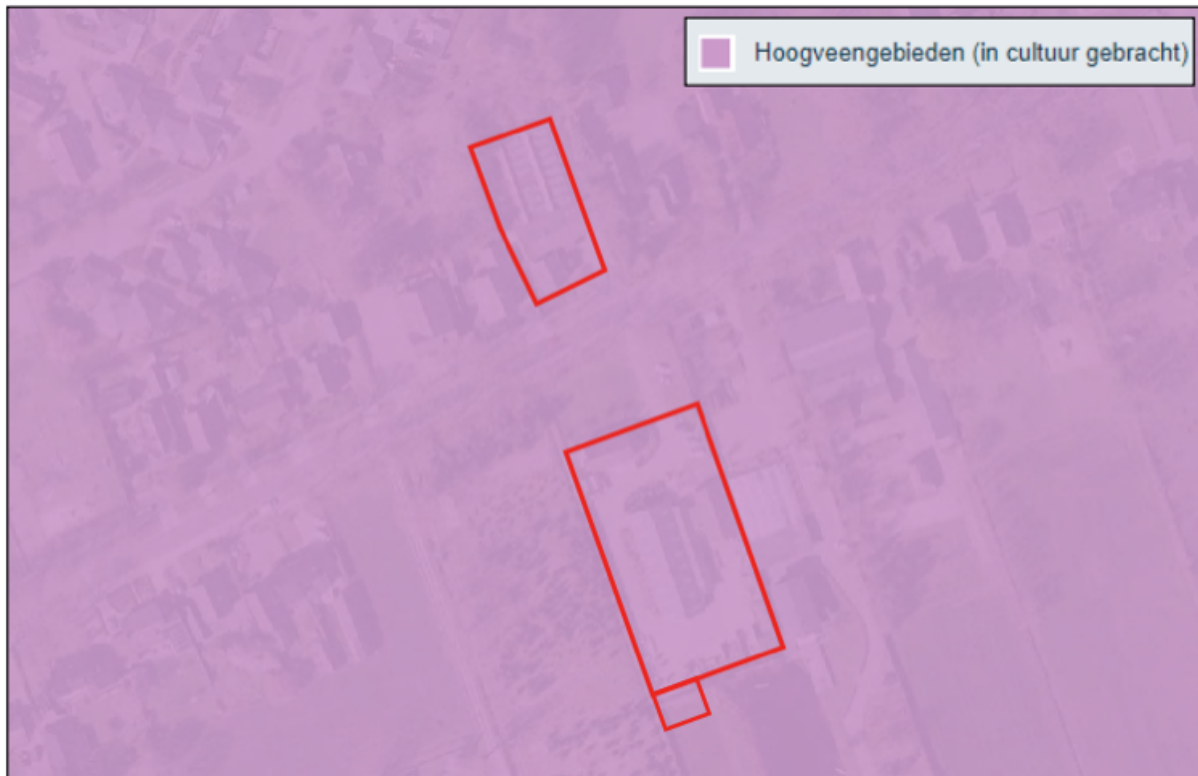
Met behulp van de gebiedskenmerken, de 'Natuurlijke laag', de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap', de 'Stedelijke laag' en de 'Laag van de beleving', wordt de doorwerking van het provinciaal ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de Omgevingsvisie op gebieds- en uitvoeringsniveau geborgd. Bij ieder nieuw ruimtelijk initiatief moet getoetst worden aan deze gebiedskenmerken.

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.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Hoogveengebieden (in cultuur gebracht)'. Onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag'. Het plangebied is weergegeven met de rode omlijning.



Afbeelding 2.3: Uitsnede gebiedskenmerkenkaart 'Natuurlijke laag' Omgevingsvisie Overijssel (Bron: provincie Overijssel)

"Hoogveengebieden (in cultuur gebracht)"

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).

Als ontwikkelingen plaats vinden in de nabijheid van hoogveenrestanten, dan dragen deze bij aan verbetering van de hydrologie om verdroging van het veenpakket tegen te gaan en, waar mogelijk, aan toename van natuurkwaliteit en het areaal levend hoogveen. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting.

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

Ter plaatse van het plangebied is niet of nauwelijks nog iets waarneembaar van de oorspronkelijke gebiedskenmerken van de 'Hoogveengebieden (in cultuur gebracht)'. Dit heeft met name te maken dat het gebied al in gebruik is als bedrijf of wonen. Geconcludeerd wordt dat het voornemen geen negatieve gevolgen heeft op de gebiedskenmerken van de 'Natuurlijke laag'.

2. De 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

De 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' beschrijft het palet van agrarische cultuurlandschappen met hun dragende structuren en nederzettingvormen. Deze laag is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden – en worden – gebracht. Door de eeuwen heen is een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen en dorpen) gegroeid.

Vanouds kennen de nederzettingen een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omliggende landschap. Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Bij de ontwikkeling ervan hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we het agrarisch cultuurlandschap in de loop van de tijd gaan waarderen. Het heeft als 'consumptielandschap' voor bewoners, recreanten en toeristen nieuwe betekenis gekregen. Veel mensen hechten aan de rust, de ruimte, de mogelijkheden om te fietsen, wandelen, etc. en aan de kwaliteit. Vooral de herkenbaarheid, de contrasten en de afwisseling van verschillende landschapstypen worden gewaardeerd. De landschappelijke structuren zijn belangrijke dragers van de biodiversiteit.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Veenkoloniaal landschap'. Onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'. Het plangebied is weergegeven met de rode omlijnning.



Afbeelding 2.4: Uitsnede gebiedskenmerkenkaart 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' Omgevingsvisie Overijssel (Bron: provincie Overijssel)

"Veenkoloniaal landschap"

Grootschalig open landschappen met een lineaire bebouwings-, verkavelings- en ontwateringsstructuur zijn ontstaan door grootschalige ontginning van de hoogveengebieden ten behoeve van de turfwinning. Een ontwateringsstelsel van kanalen en wijken is typerend voor dit landschap. Vanuit nieuwe linten en kanaaldorpen werd het hoogveen ontgonnen. Het vergraven landschap werd vervolgens als akkerbouwgebied in gebruik genomen. Kanaaldorp als karakteristiek dorpsstype met het kanaal als centrale open(bare) ruimte en drager van de

bebouwing.

De ambitie is de aantrekkelijkheid, de leefbaarheid en kwaliteit van de veenkoloniale landschappen te versterken. De opgave is aan de grote maat, de vergezichten en de schoonheid van de moderne landbouw, nieuwe, op leefbaarheid en economische veerkracht gerichte, ontwikkelingen te koppelen. Daarmee kan tevens het contrast tussen de grote open ruimtes en verdichte zones (linten en kanaaldorpen) worden versterkt. Ruimtelijke aanknopingspunten hiervoor zijn ondermeer de relicten van het hoogveen, de formele kanalen en wijkenstructuur met mooie bruggen, royale laanbeplantingen en daaraan de soms landgoedachtige buitens, villa's en herenboerderijen. De ambitie is verder de landschappelijke kwaliteiten voor weidevogels in stand te houden en te versterken, waaronder de aanwezige openheid en hoog waterpeil. Aandacht voor bijzondere architectuur en vormgeving van nieuwe bruggen en kunstwerken geven vorm aan de identiteit van het gebied.

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

Voorliggend initiatief ziet toe op de herstructurering van woon- en werklocaties in de bebouwde kom van Nieuwleusen. Deze ontwikkeling resulteert in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door het slopen van een oud bedrijfspand nabij woningen. Daarnaast kan op de voormalige bedrijfslocatie woningbouw plaatsvinden. Onderhavig voornemen sluit aan bij de ambitie om de aantrekkelijkheid, de leefbaarheid en de kwaliteit van de veenkoloniale landschappen te versterken. Aangezien er sprake is van het gebruik van de bestaande bebouwing en het toevoegen van een woning op bebouwd gebied is er geen sprake van aantasting van vergezichten of aantasting van de openheid van het landschap.

Daarmee is de ontwikkeling in overeenstemming met het gestelde in de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

3. Stedelijke laag

In de "Stedelijke laag" ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het plangebied is gelegen in het gebiedstype 'Woonwijken 1955 - nu'. In onderstaande verbeelding is het plangebied met rode omlijning weergegeven.



Afbeelding 2.5: Uitsnede gebiedskenmerkenkaart 'Stedelijke laag' Omgevingsvisie Overijssel (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 bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes.

Als ontwikkelingen plaatsvinden in de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'

In de beoogde situatie wordt een nieuwe woning op de locatie Oosteinde 35c toegevoegd. Deze nieuwe bebouwing voegt zich in aard, maat en het karakter van het grotere geheel. Op de locatie Oosteinde 48 blijft de bestaande bebouwing en de voorliggende tuinbestemming behouden. Daarmee is de ontwikkeling in overeenstemming met het gestelde in de 'Stedelijke laag'.

4. Laag van beleving

Met de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap' is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit voor dit initiatief nog niet compleet. De 'Laag van de beleving' 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 beleefbaar en veroorzaakt een beleving. Dit belevingsaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid met 'Donkerte'. In onderstaande verbeelding is het plangebied met rode omlijning weergegeven.



Afbeelding 2.6: Uitsnede gebiedskenmerkenkaart 'Laag van beleving' Omgevingsvisie Overijssel (Bron: provincie Overijssel)

"Donkerte"

Lichte gebieden geven een beeld van de economische dynamiek van de provincie: de steden en dorpen, de autosnelwegen, de kassengebieden, de attractieparken, de grote bedrijventerreinen en de gebieden met veel bebouwing. De donkere gebieden geven een indicatie van de 'buitengebieden' van Overijssel. De natuurcomplexen en de grote landbouwgebieden. De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. Het zijn de relatief 'luwe' dun bewoonde gebieden met een lage gebruiksdruk.

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

Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van beleving'

Voor de hele kern Nieuwleusen is het aspect 'donkerte' van toepassing. In hoeverre hier daadwerkelijk sprake is van een kwaliteit valt, gezien het feit dat verlichting in woongebieden noodzakelijk is vanuit het oogpunt van sociale en verkeersveiligheid, te betwijfelen. In de openbare ruimte wordt LED-verlichting toegepast. Het gebruik van LED-verlichting zorgt voor minder lichtvervuiling dan de traditionele straatverlichting. Overigens zal het onnodig gebruik van kunstlicht zoveel mogelijk worden vermeden. Geconcludeerd wordt dat het voornemen geen negatieve gevolgen heeft op de gebiedskenmerken van de 'Laag van beleving'.

2.4.4 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

In dit geval zijn bij de afweging onder andere de artikelen 2.1.3, en 2.2.2 van belang. Op de betreffende artikelen wordt hierna nader ingegaan.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

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

Toetsing van het initiatief aan Artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik)

Het plangebied ligt aan de rand van de kern Nieuwleusen. Onderhavig voornemen ziet toe op het verplaatsen van het bedrijf (Oosteinde 35) naar de overkant van de straat (Oosteinde 48). De bestaande bedrijfswoning wordt gebruikt als reguliere woning en tevens wordt een nieuwe woning toegevoegd. De ontwikkelingen vinden plaats binnen bestaand bebouwd gebied. Het voornemen resulteert niet in een nieuw ruimtebeslag op de Groene omgeving.

Geconcludeerd wordt dat artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel zich niet tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling verzet.

Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

1. Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.
2. De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

Toetsing van het initiatief aan Artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen)

In 2.1.2 is reeds aangetoond dat het initiatief voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. In paragraaf 2.5 en 2.6.2 van deze toelichting vindt de toetsing aan het regionale

en gemeentelijke woonbeleid plaats. Hierbij wordt ingegaan op de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte, waarbij wordt aangetoond dat behoefte is aan de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

De gemeentelijke woonvisie is onder andere voortgekomen uit provinciaal en regionale afspraken, waardoor de ontwikkeling eveneens past binnen de behoefte in de regio en de provincie. Geconcludeerd wordt dat het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming is met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

2.4.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

De ruimtelijke ontwikkeling in dit bestemmingsplan, is in overeenstemming met het beleid van de provincie Overijssel.

2.5 Regionaal beleid

2.5.1 Woonagenda West-Overijssel 2021-2025

2.5.1.1 Algemeen

De provincie Overijssel, de Overijsselse gemeenten en hun partners werken al jaren samen aan een kwantitatieve en kwalitatieve balans op de woningmarkt. De partijen maken periodiek meerjarige afspraken over opgaven en ambities.

De druk op de woningmarkt en de woningtekorten zijn hoog. Steeds meer huishoudens hebben moeite de gewenste woning te kopen of huren in onze regio. De provincie Overijssel en Overijsselse gemeenten voelen de urgentie daar wat aan te doen. Er moeten de komende jaren veel nieuwe woningen bijgebouwd worden, maar er moeten ook gezamenlijk manieren gevonden worden om de dynamiek en slaagkansen binnen de bestaande woningvoorraad te vergroten.

De druk op de woningmarkt is niet de enige uitdaging: ook de investeringsopgave in bestaande wijken en op transformatielocaties, de verduurzaming van de woningvoorraad en de huisvesting van bijzondere doelgroepen vragen aandacht. Tot slot kan wonen niet los gezien worden van regionale opgaven zoals verstedelijking, de vitaliteit van de dorpen en steden en de transitie van het platteland. Wonen vormt in deze grote opgaven een belangrijke sleutelfunctie en heeft een rol als (financieel) drager in deze opgaven.

2.5.1.2 Ruim baan voor lokale woningbehoefte en tekorten

Volgens de prognoses groeit het aantal huishoudens in de regio met circa 25.000 tot ruim 251.000 huishoudens in 2030. Mede in het licht van de huidige regionale woningtekorten (gemiddeld 3%, dus een kleine 7.000 woningen) en andere ontwikkelingen zoals de verstedelijkingsopgave in Deventer en Zwolle, de toenemende marktdruk (met name in het stedelijk gebied) en migratiestromen willen we als regio een groei van 35.000 - 40.000 huishoudens tot 2030 accommoderen.

Tabel 1 laat zien dat de gemeenten in West-Overijssel samen tot 2030 een kleine 26.000 woningen in harde en zachte plancapaciteit hebben. Dat betekent dat naast het realiseren van harde en zachte plannen ingezet zal worden op het toevoegen van extra plancapaciteit voor 9.000 - 14.000 woningen in West-Overijssel in de periode tot 2030, waarvan ongeveer de helft (5.500) voor autonome behoefte en ongeveer de helft voor de extra (verstedelijkings)ambities. De huidige capaciteit, en dus de omvang en verdeling van de zoekopgave naar extra capaciteit voor autonome behoefte en voor verstedelijkingsambities, verschilt per gemeente. De genoemde aantallen in tabel 2 vormen een voorstelling van de behoefte en geven de richting aan, maar zijn uiteindelijk de uitkomst van het sturen op kwaliteiten. De juiste woning op de juiste plek, inspeland op de kwalitatieve woningbehoefte en een goede bijdrage leverend aan de leefbaarheid en kwaliteit van wijken/buurtten in de steden, de dorpen en het platteland.

Basis van de regionale aanpak is dat gemeenten zich inzetten om te voorzien in de lokale behoefte, zoveel mogelijk adaptief programmeren, binnen de bandbreedtes van de langetermijn-woningbehoefteprognoses. Gemeenten nemen de verantwoordelijkheid om hun woningbouwprogramma daarbij zoveel mogelijk aan te sluiten op de huidige en de te verwachten toekomstige woningvraag.

	Netto harde plancapaciteit tot 2030³	Netto zachte plancapaciteit tot 2030⁴	Totale plan-capaciteit tot 2030⁵
Dalfsen	396	266	662
Deventer	2.329	1.680	4.009
Hardenberg	726	1.753	2.479
Kampen	1.400	672	2.072
Olst Wijhe	249	127	376
Ommen	279	357	636
Raalte	306	468	774
Staphorst	374	91	465
Steenwijkerland	514	357	871
Zwartewaterland	209	550	759
Zwolle	3.510	9.190	12.700
West Overijssel totaal	10.292	15.511	25.803

Tabel 1: Inventarisatie harde en zachte plancapaciteit najaar 2020

	Lokale behoefte tot 2030	Extra ambitie/ opgave	Totale opgave
West-Overijssel totaal	24.255	+/- 12.000-14.000	+/- 35.000-40.000

Tabel 2: Woningbouwopgave West-Overijssel tot 2030

2.5.1.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Woonagenda West-Overijssel 2021-2025'

Zoals blijkt uit de woonagenda is er in de West-Overijsselse gemeenten de komende jaren behoefte aan nieuwe woningen om de druk op de woningmarkt en de woningtekorten te verlagen. Het gaat hier niet alleen in kwantitatieve zin om nieuwe woningen maar ook kwalitatief gezien moet gestuurd worden op de lokale behoefte.

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling levert een (beperkte) bijdrage aan het verlagen van de druk op de woningmarkt en de woningtekorten. In paragraaf 2.6.2 wordt ingegaan om het gemeentelijke woonbeleid waaruit blijkt dat tevens wordt aangesloten op de kwalitatieve behoefte in de gemeente Dalfsen (starterswoningen, gezinswoningen, seniorenwoningen en zorgen voor doorstroming).

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de

2.6 Gemeentelijk beleid

2.6.1 Omgevingsvisie Dalfsen

2.6.1.1 Algemeen

Op 28 februari 2022 is de Omgevingsvisie Dalfsen vastgesteld door de gemeenteraad vastgesteld. De Omgevingsvisie Dalfsen laat zien wat de gemeente belangrijk vindt voor de omgeving waarin de inwoners wonen, werken en vrije tijd doorbrengen. De Omgevingsvisie slaat een brug tussen afzonderlijke beleidsvelden. Beleidsvelden dragen gezamenlijk bij aan het uitvoeren van de visie en ambities. De visie is ook bedoeld om integraal af te wegen. Doelen en ambities helpen om prioriteiten te bepalen en bij lastige keuzes waarbij meerdere belangen een rol spelen, keuzes te maken.

2.6.1.2 Gebiedagenda's

In de omgevingsvisie is de gemeente Dalfsen opgedeeld in deelgebieden. Het plangebied ligt in gebied 1: Weids platteland (Nieuwleusen/Oudleusen). Dit gebied ligt ruwweg ten noorden van de N340 (de Hessenweg). Het gebied kenmerkt zich door een grotendeels open agrarisch landschap. De bebouwingslinten Meele, Oosterveen en Ruitenveen kennen een kenmerkende slagverkaveling. Slechts plaatselijk – met name in het zuidoostelijke deel van dit gebied – komen verdichtingen voor in de vorm van houtsingels en bosstroken. Het gebied is voor het overgrote deel rationeel verkaveld.

Nieuwleusen

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

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

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

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

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

De waarden die voor Nieuwleusen gelden zijn de volgende:

- Authentiek, kleinschaligheid en rust;
- Het Palthebos;
- Afwezigheid van vervuilende bedrijven;
- Goed voorzieningenniveau;
- Cultuurhistorisch waardevol bebouwingslint (Ruitenveen);

- Goede bereikbaarheid en ontsluiting;
- Samenwerkingszin en sociale cohesie.

Koers

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

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

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

2.6.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Dalfsen

Voorliggend initiatief ziet toe op de herstructurering van woon- en werklocaties in de bebouwde kom van Nieuwleusen. Naast de herstructurering wordt een woning in het plangebied toegevoegd. De beoogde woningbouw voorziet in de lokale behoefte aan wonen. Daarnaast is er sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door het slopen van een oud bedrijfspand nabij woningen. Onderhavig voornemen draagt bij aan het behouden en verbeteren van de leefbaarheid van Nieuwleusen.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling past binnen de omgevingsvisie.

2.6.2 Woonvisie gemeente Dalfsen 2019-2024

2.6.2.1 Algemeen

De 'Woonvisie gemeente Dalfsen 2019 - 2024' is vastgesteld op 25 november 2019. De visie betreft de opvolger van de 'Woonvisie gemeente Dalfsen 2016 t/m 2020'.

Een actualisatie van de woonvisie was noodzakelijk, vanwege de veranderende woningmarkt de afgelopen jaren. Met een geactualiseerde woonvisie wordt gestuurd op basis van actuele inzichten en maatregelen inzetten die passen bij de huidige woningmarkt. De flexibele woonvisie heeft een beperkt aantal thema's, maatregelen en 'focuspunten' die ruimte laten voor nadere invulling.

2.6.2.2 Doelstellingen, thema's en principes

De doelstellingen uit de vorige woonvisies zijn ook binnen deze woonvisie nog van toepassing:

- Voorzien in de lokale woningbehoefte;
- Bevorderen van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

Of in één zin samengevat: "goed wonen in de kernen van Dalfsen".

Deze doelstellingen worden in deze woonvisie uitgewerkt in de volgende vijf thema's:

1. Wonen, Zorg en Welzijn;
2. Betaalbaarheid;
3. Bestaande woningvoorraad;
4. Nieuwbouw;
5. Overige doelgroepen.

Naast deze vijf thema's zijn er vier algemene principes die in alle thema's moeten terugkeren:

1. Leefbaarheid;
2. Duurzaamheid;
3. Flexibiliteit;
4. Burgerinitiatief.

2.6.2.3 Maatregelen vijf thema's

Met de woonvisie geeft de gemeente Dalfsen aan wat haar ambitie is en welke maatregelen worden ingezet om deze te realiseren. Deze woonvisie is een oproep aan stakeholders om gezamenlijk deze woonvisie uit te voeren. Dit alles met als doel om Dalfsen als woongemeente nog aantrekkelijker te maken dan ze nu al is!

De voorgenomen maatregelen zijn:

1. Maatregelen Wonen, Zorg en Welzijn
 - a. Aantal nultredenwoningen (nieuw en bestaand) vergroten met minimaal 50 woningen per jaar. De gemeente verwacht dat de woningcorporaties deze maatregel binnen de sociale huur realiseren en dat marktpartijen het bouwen in de vrije sector oppakken.
 - b. Meewerken aan verzoeken van mantelzorgers voor het creëren van (tijdelijke) woonruimte bij zorgbehoevenden of hun mantelzorger(s).
 - c. Onderzoeken of een blijverslening kan worden ingevoerd. Met deze lening kunnen aanpassingen in woningen worden aangebracht die ervoor zorgen dat men comfortabel en veilig woont.
 - d. Afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek naar de toekomstige behoefte aan wonen met zorg, wordt in overleg getreden met de zorgaanbieders en woningcorporaties.
 - e. Onderzoeken of gebruik kan worden gemaakt van de aangekondigde landelijke stimuleringsregeling voor kleinschalige woonvormen voor ouderen (zoals de Knarrenhof).
 - f. Intensiveren van het overleg met de zorginstellingen en overige partners (zie Steungroep wonenwelzijn-zorg).
 - g. De gemeente gaat onderzoeken in welke mate de wettelijke regels over de eigen bijdragen bij de Wmo kunnen worden ingepast in de intentie om maatwerk te leveren door middel van bijbetalingen als gevolg van aanvullingen op de gemeentelijke voorziening.
 - h. Concrete afspraken met de corporaties maken over hun rol bij wonen, welzijn en zorg.
 - i. De gemeente overweegt het invoeren van buurtplannen, waarbij elke buurt samen met de gemeente een eigen buurtplan ontwikkelt.
 - j. In kaart brengen behoefte aan zorgwoningen en crisisplekken.
2. Maatregelen Betaalbaarheid
 - a. Nieuwbouw van betaalbare huurwoningen.
 - b. De gemeente verwacht van de corporaties dat zij gematigde huurverhogingen blijven hanteren voor huishoudens met een lager inkomen.
 - c. De gemeente verwacht ook dat corporaties doorgaan met hun aanpak om de komende jaren hun woningen energetisch te verbeteren tot minimaal label B, behalve voor de woningen die ze willen verkopen of slopen.
 - d. Aansluiten bij het programma Nieuwe Energie Overijssel.
 - e. Continueren van de samenwerking met de woningcorporaties bij huurachterstanden.
3. Maatregelen Bestaande woningvoorraad
 - a. De gemeente stelt in 2021 voor alle kernen warmteplannen op.
 - b. De gemeente gaat onderzoeken hoe de toekomstbestendigheid van de bestaande woningvoorraad kan worden bereikt.
 - c. Leegstaande gebouwen benutten voor al dan niet tijdelijke woonruimte.
 - d. De identiteit van complexen huurwoningen kan worden versterkt wanneer er onderhouds- of herstructureringsmaatregelen worden genomen. De gemeente overlegt dit met de woningcorporatie. Als nabij die complexen maatregelen in de openbare ruimte nodig zijn, overlegt de gemeente met de corporaties over het (binnen de kaders van de wet) realiseren daarvan en de verdeling van de kosten.
 - e. De gemeente wil met de woningcorporaties afspraken maken over leefbaarheid en veiligheid in de dorpen.
4. Maatregelen Nieuwbouw
 - a. Bij de provincie pleiten voor ruimere bouwmogelijkheden.
 - b. Toevoegen van 600 woningen in de periode 2020 t/m 2024. Deze woningen worden op

de volgende twee manieren onderverdeeld:

- Naar prijsklasse: 50% sociale sector en 50% vrije sector;
- Naar woningtype: 50% appartementen en 50% eengezinswoningen.
- Een belangrijk deel van het bouwprogramma bestaat uit (geclusterde) nultredenwoningen, zoals patiowoningen en appartementen met lift. Voor zover het om sociale huurwoningen gaat verwacht de gemeente dat de woningcorporaties deze maatregel realiseren.
- Realiseren van gemengde woonwijken door gerichte toevoegingen.
- Stimuleren van toekomstbestendige en aardgasvrije nieuwbouw. Op nieuwbouwlocaties zorgt de gemeente voor de randvoorwaarden voor CO2-neutraal bouwen.
- De gemeente zoekt actief naar een aanvullende bouwlocatie in of nabij de kernen Dalfsen en Lemelerveld om de beoogde toevoeging van 600 woningen te kunnen realiseren.

5. Maatregelen Overige doelgroepen

- a. Starters: er worden vraaggericht (kleine) koopwoningen gebouwd voor alleenstaanden en de gemeente onderzoekt in 2020 of de starterslening ook (weer) beschikbaar moet komen voor nieuwbouwwoningen.
- b. Vergunninghouders: de gemeente realiseert de halfjaarlijkse wettelijke taakstelling. De corporaties dragen daaraan bij door waar mogelijk vrijkomende huurwoningen beschikbaar te stellen voor vergunninghouders en indien mogelijk mee te werken aan het realiseren van aanvullende huisvestingsmogelijkheden.
- c. Woonwagenaanwoners: de gemeente gaat samen met de corporaties inventariseren of – en zo ja, welke – aanpassingen van het beleid noodzakelijk zijn.

2.6.2.4 *Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie gemeente Dalfsen 2019-2024*

Voorliggend voornemen voorziet in een beperkt deel van de reeds vermelde nieuwbouwbehoefte van de periode 2020 t/m 2024. Het gaat om één vrijstaande woning.

Als gevolg van het voornemen wordt daarnaast een woonmilieu gerealiseerd met een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Dit onder meer als gevolg van het realiseren van stedenbouwkundig gezien passende nieuwe bebouwing met een dorpse uitstraling in de kern van Nieuwleusen. Tot slot wordt opgemerkt dat de beoogde bebouwing toekomstbestendig, flexibel en aardgasvrij is.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de 'Woonvisie gemeente Dalfsen 2019 - 2024'.

2.6.3 Externe veiligheidsvisie gemeente Dalfsen

2.6.3.1 *Geen toename risico's binnen de kern*

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

2.6.3.2 Aanvaardbaarheid groepsrisico ter beoordeling bestuur

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

2.6.3.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Externe veiligheidsvisie gemeente Dalfsen'

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van (relevante) risicovolle inrichtingen. In paragraaf 3.2.5 van deze toelichting wordt nader ingegaan op het aspect externe veiligheid. Hieruit zal blijken dat er op het gebied van externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

Hoofdstuk 3 Onderzoek

3.1 Beschrijving van de huidige situatie

3.1.1 Huidige situatie

Onderhavig voornemen heeft betrekking op de percelen aan de Oosteinde 35 b/c en 48 te Nieuwleusen. De percelen liggen tegenover elkaar aan weerszijden van de weg Oosteinde. Op dit moment is het perceel Oosteinde 35 b/c in gebruik ten behoeve van het houtbewerkingsbedrijf van initiatiefnemer. Op het perceel is een bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing aanwezig. De locatie Oosteinde 48 is momenteel in gebruik ten behoeve van de bestemming wonen. Op de locatie is een woning met een bijgebouw aanwezig.

In de omgeving van het plangebied liggen voornamelijk woningen en een horeca- en bedrijfsbestemming.

In afbeelding 3.1 is een luchtfoto opgenomen, hierin is de huidige situatie van het plangebied weergegeven. Het plangebied is indicatief aangegeven met de rode omlijning.



Afbeelding 3.1 Huidige situatie plangebied (Bron: PDOK)

3.2 Onderzoeken

Voor de beoordeling van het plan moet worden gekeken naar de mate waarin de omgeving, als gevolg van de uitwerking van dit plan, wordt belemmerd. Hierbij wordt gekeken naar de aspecten archeologie & cultuurhistorie, bodemkwaliteit, duurzaamheid, ecologie, externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit, milieuzonering, geur, verkeerssituatie en water.

3.2.1 Archeologie & cultuurhistorie

3.2.1.1 Archeologie

Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet moet in ruimtelijke plannen rekening gehouden worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek.

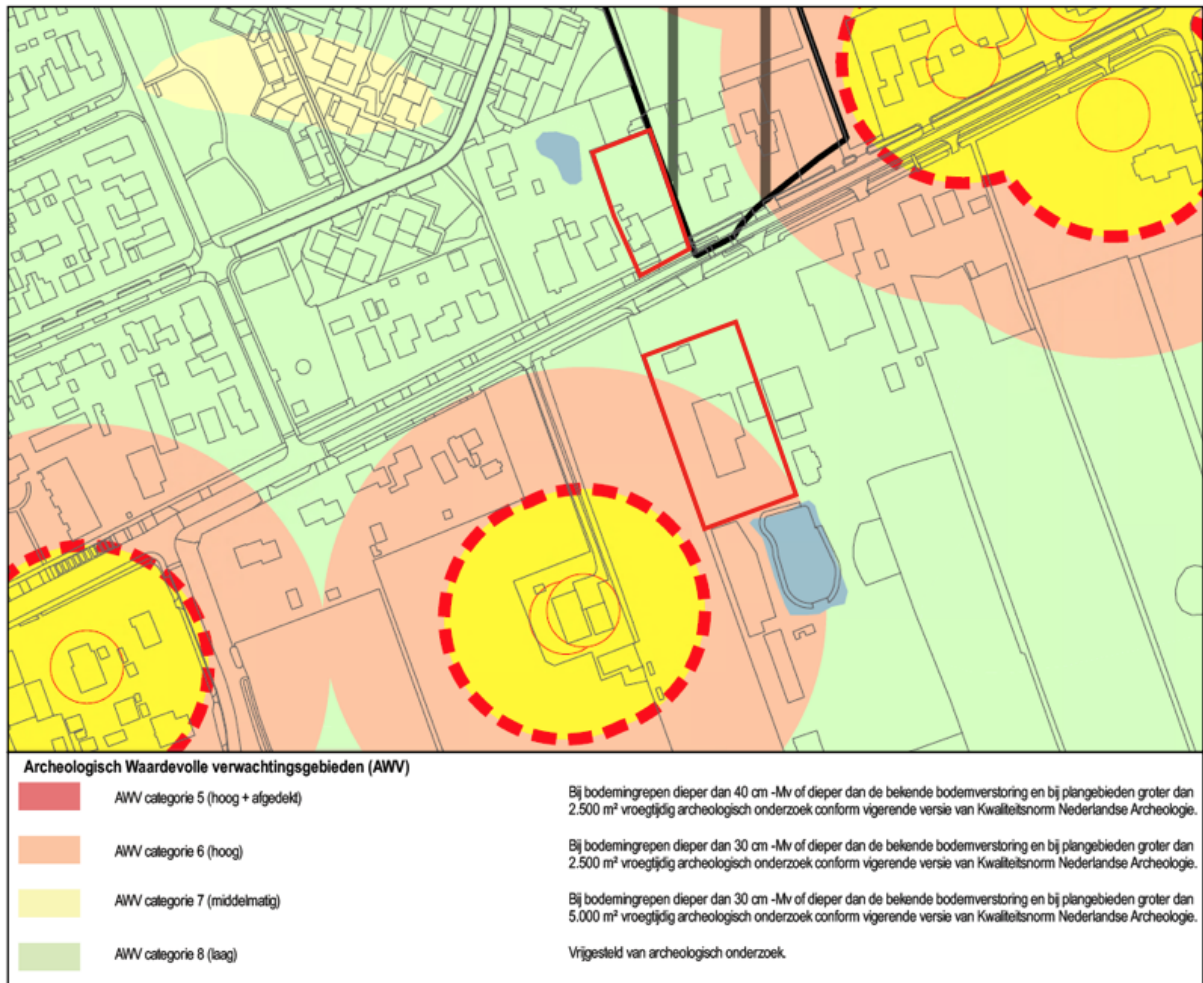
Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten. Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt daarom rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Dalfsen ziet archeologie als een onmisbare en vaak enige bron voor geschiedschrijving, dit blijkt uit de 'Notitie archeologiebeleid gemeente Dalfsen 2017'. Met behoud van het cultureel erfgoed wordt een extra kwaliteit toegevoegd aan de ruimtelijke inrichting. Het betrekken van archeologie in een zo vroeg mogelijk stadium voorkomt conflicterende belangen in een latere fase, zowel in het proces als financieel-economisch.

De gemeente heeft een actuele archeologische verwachtingskaart opgesteld en vervolgens op basis daarvan een archeologische beleidsadvieskaart opgesteld. Op de beleidsadvieskaart wordt per gebied een categorie vermeld die gekoppeld is aan waarden met beleidsadviezen. De adviezen kunnen met de bij de adviezen behorende regels worden opgenomen in gemeentelijke omgevingsplannen en de gemeentelijke visie.

Voor de adviezen wordt gebruik gemaakt van een bij de gemeentelijke notitie behorende beleidskaart. In afbeelding 3.2 is een uitsnede van deze kaart opgenomen, het plangebied is hierop indicatief aangegeven met de blauwe omlijning.



Afbeelding 3.2: Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart (Bron: Gemeente Dalfsen)

Situatie plangebied

Op basis van de archeologische beleidskaart is het plangebied grotendeels gelegen in een gebied waarin AWW categorie 8 laag (lichtgroen) geldt. Deze gronden zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

Een gedeelte van het plangebied (Oosteinde 48) is gelegen ter plaatse van AWW categorie 6 hoog (zachtroze). Bij ontwikkelingen in dergelijke gebieden is archeologisch onderzoek noodzakelijk als er sprake is van bodemverstoringen die dieper gaan dan 30 cm-Mv en een groter oppervlak hebben dan 2.500 m².

In geval van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt de onderzoeksgrens niet overschreden. Archeologisch onderzoek is niet benodigd.

3.2.1.2 Cultuurhistorie

Algemeen

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 Erfgoedwet. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

Situatie plangebied

In en direct nabij het plangebied komen geen cultuurhistorische waarden voor. Geconcludeerd

wordt dat er geen sprake is van negatieve effecten op cultuurhistorisch waardevolle objecten.

3.2.1.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

3.2.2 Bodemkwaliteit

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.

Voor de beoogde woonfunctie op de locatie Oosteinde 35 b/c wordt is een bodemonderzoek uitgevoerd om te kijken of de functie wonen passend is. Wegens het stoppen van het bedrijf op deze locatie is tevens een eindsituatie in beeld gebracht. Voor de locatie Oosteinde 48 is een bodemonderzoek uitgevoerd omdat er nieuwe verblijfsruimten op locatie komen. Vanwege de exploitatie van een bedrijf is tevens een nulsituatie in kaart gebracht. Door Dumea Milieu is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locaties Oosteinde 35b/c en Oosteinde 48. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar Bijlage 1 (verkennend bodemonderzoek Oosteinde 35b/c), Bijlage 2 (nader bodemonderzoek Oosteinde 35b/c) en Bijlage 3 (verkennend bodemonderzoek Oosteinde 48) bij deze toelichting.

3.2.2.2 Situatie plangebied

Onderzoeksresultaten verkennend bodemonderzoek Oosteinde 35b/c

Gehele locatie

In de bovengrondmengmonsters BM1, BM2 en BM3 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het ondergrondmengmonster OM1 zijn eveneens geen verhogingen aangetroffen.

In het grondwatermonster Pb6wm1 is een matige verhoging barium aangetroffen. Dit geeft formeel aanleiding tot het laten uitvoeren van een nader onderzoek. Echter zijn er een aantal redenen om af te zien van een nader onderzoek.

Restverontreiniging

Ter plaatse van de restverontreiniging zijn in de separaat onderzochte monsters 1-1 en 4-3 lichte verhogingen minerale olie aangetroffen.

In het monster 4-1 van de bovengrond is een sterke verhoging minerale olie aangetroffen. In het kader hiervan wordt een nader onderzoek uitgevoerd.

Asbest in bodem

Gehele locatie

Ter plaatse van de locatie zijn meerdere inspectiegaten gegraven en betonboringen geplaatst, bemonsterd en geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest.

In de mengmonsters MM1 en MM2 is analytisch geen asbest aangetoond.

Op basis van onderhavig onderzoek wordt voor dit onderdeel een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt voor dit onderdeel geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

Nader bodemonderzoek Oosteinde 35b/c

Naar aanleiding van de aangetroffen verontreiniging is nader onderzoek verricht. Uit onderzoek blijkt dat de grens van 25 m³ niet wordt overschreden en dat er sprake is van een niet-ernstig, historisch geval van bodemverontreiniging.

Bij een niet-ernstige bodemverontreiniging geldt op grond van de Wet bodembescherming geen verplichting om over te gaan tot sanering. In het kader van de (her)ontwikkeling zal de

verontreinigde grond echter wel afgegraven en afgevoerd moeten worden.

Onderzoeksresultaten verkennend bodemonderzoek Oosteinde 48

Gehele locatie

In het bovengrondmengmonster BM1 is een lichte verhoging minerale olie aangetroffen. In de bovengrondmengmonsters BM2 en BM3 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het ondergrondmengmonster OM1 zijn eveneens geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster Pb1wm1 zijn lichte verhogingen barium en naftaleen aangetroffen.

Asbest in bodem

Gehele locatie

Ter plaatse van de locatie zijn meerdere inspectiegaten gegraven, bemonsterd en geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest.

In de mengmonsters MM1, MM2 en MM3 is analytisch geen asbest aangetoond.

3.2.2.3 *Conclusie*

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

3.2.3 Duurzaamheid

3.2.3.1 *Algemeen*

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

Er zijn drie verschijningsvormen van duurzaamheid te onderscheiden:

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

Voor ruimtelijke maatregelen zijn in beginsel alle drie verschijningsvormen van duurzaamheid relevant. De uiteindelijke keuze is een ruimtelijke afweging die op basis van bestuurlijke afwegingen wordt bepaald.

3.2.3.2 *Speerpunten*

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

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

Deze verbeterdoelen zijn in het Beleidsplan Duurzaamheid vertaald naar meerdere concrete doelen. In de ruimtelijke onderbouwing van de ruimtelijke plannen wordt aandacht besteed aan

zowel de verbeterdoelen als de concrete doelen van het Beleidsplan Duurzaamheid, voor zover dat ruimtelijk relevant is voor dat bestemmingsplan.

3.2.3.3 *Situatie plangebied*

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op de nieuwbouw van een woning op de locatie Oosteinde 35c. De woning wordt aardgasloos gebouwd en tevens voorzien van zonnepanelen. De zonnepanelen die nu liggen op de te slopen bebouwing wordt verplaatst naar de woning op de locatie Oosteinde 48. Het bijgebouw is voorzien van een sedumdak.

3.2.3.4 *Conclusie*

Het voornemen past op basis van het gestelde in de visie en de vereisten die de gemeente Dalfsen heeft op het gebied van duurzaamheid.

3.2.4 **Ecologie**

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

In de Wet natuurbescherming wordt gesteld dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor de in het wilde levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Dit betekent dat onderzocht moet worden of door 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.

In deze paragraaf wordt onderscheid gemaakt tussen de gebiedsbescherming en de soortenbescherming.

3.2.4.1 *Gebiedsbescherming*

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen Ecologische Hoofstructuur) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

3.2.4.1.1 **Natura 2000**

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft: 'Vecht en Beneden-Reggegebied' en ligt op een afstand van circa 11,1 kilometer.

Om de eventuele stikstofdepositie als gevolg van de ontwikkeling te onderzoeken is door BJJZ nu een AERIUS-berekening uitgevoerd ten aanzien van de stikstofdepositie. De volledige rapportage is opgenomen in Bijlage 4 van deze toelichting. Hierna wordt het rekenresultaat besproken.

Onderzoeksresultaten

Uit de rekenresultaten aangaande de gebruiksfase blijkt dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. zijn.

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een stikstofdepositie met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningplichtig.

3.2.4.1.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Binnen de provincie Overijssel is de begrenzing van deze gebieden op perceelsniveau vastgelegd in de provinciale Omgevingsvisie. De bescherming is geregeld in de provinciale Omgevingsverordening Overijssel

Het dichtstbijzijnde gebied die is aangewezen als NNN ligt op circa 3,9 kilometer afstand van het plangebied. Aangezien het plangebied buiten de NNN ligt en van een fysieke aantasting van de NNN dan ook geen sprake is, kunnen opvallende effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een “Nee, tenzij-toets” is niet aan de orde.

3.2.4.2 Soortenbescherming

De aanwezigheid van veel verschillende planten- en diersoorten in voldoende aantallen en in ecologisch gezonde natuurgebieden, zorgt ervoor dat de natuur tegen een stootje kan. Sommige plantensoorten en diersoorten, zoals vleermuizen, gierzwaluwen, steenuilen en huismussen, zijn kwetsbaar. In een dichtbevolkt land als Nederland is een goede bescherming van de aanwezige natuur dan ook belangrijk. Wanneer het met de natuur goed gaat, kunnen economische en andere maatschappelijke activiteiten meer ruimte worden geboden.

Met het onderdeel soortenbescherming in de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermt de provincie de planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Alle vogels en ruim 230 planten- en diersoorten vallen onder de bescherming van deze wet, met als doel de biodiversiteit te bevorderen. In de wet is een aantal verboden opgenomen. Zo is het bijvoorbeeld verboden om beschermde dieren opzettelijk te doden, te verstoren of te verjagen of om voortplantingsplaatsen en rustplaatsen te beschadigen of te vernielen. In bepaalde situaties is het mogelijk deze verboden te overtreden, maar daarvoor is dan wel een vrijstelling of een ontheffing nodig.

Zorgplicht: Of dieren en planten nu beschermde soorten zijn of niet, de Wnb schrijft voor dat we nadelige gevolgen voor planten en dieren moeten voorkomen. Er moet dus zorgvuldig worden omgegaan met onze omgeving. Deze zogenoemde zorgplicht geldt voor iedereen.

In dit geval is door Natuurbank Overijssel een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd voor alle locaties van het plangebied. De conclusies uit de quickscan zijn hierna opgenomen. Voor een nadere toelichting op de quickscan wordt verwezen naar de onderstaande samenvatting of het gehele document, opgenomen in Bijlage 5 bij deze toelichting.

Onderzoeksresultaten Quickscan flora en fauna

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. In beide deelgebieden nestelen mogelijk vogels en benutten beschermde amfibie- en grondgebonden zoogdiersoorten het uitsluitend als foerageergebied. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of verblijfplaats in de deelgebieden en benutten alleen het deelgebied Oosteinde 48 als foerageergebied.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het verstoren, beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de solitaire beuken en de nestkasten verwijderd worden tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

3.2.4.3 Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen.

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. Bij 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 inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

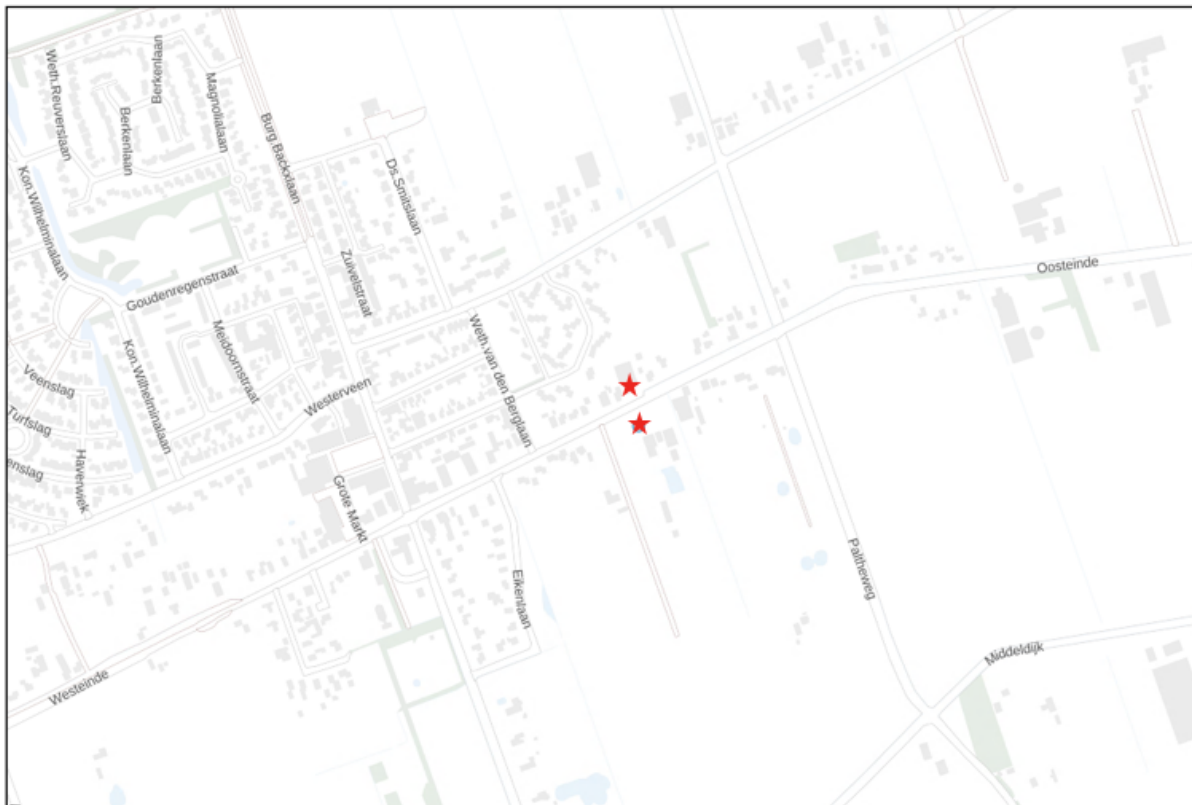
Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten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

3.2.5.2 Externe veiligheidsvisie gemeente Dalfsen

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

3.2.5.2.1 Aanvaardbaarheid groepsrisico ter beoordeling bestuur

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



Afbeelding 3.3: Uitsnede Risicokaart (Bron: Atlasleefomgeving.nl)

3.2.5.2.2 Risicobronnen

In de omgeving van het plangebied zijn op basis van de Risicokaart geen zogenoemde risicobronnen aanwezig (zie afbeelding 3.3). Het plangebied is op deze afbeelding weergegeven met rode ster.

Toets aan de Risicokaart

Uit de inventarisatie van de risicokaart blijkt dat het plangebied:

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

3.2.5.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

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 als het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

3.2.6.2 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden een wettelijke geluidszone hebben.

Voor de volgende wegen gelden geen geluidszones:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

Akoestisch onderzoek is in beginsel in dergelijke gevallen niet noodzakelijk. Op basis van jurisprudentie dient er in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd indien verwacht wordt dat de voorkeurswaarde overschreden zal worden.

In voorliggend geval is door BJZ.nu een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De geluidsbelasting ter plaatse van het plangebied is inzichtelijk gemaakt door contouren die overeenkomen met de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Hierna worden de onderzoeksresultaten van dit geluidsonderzoek weergegeven. Meer informatie over dit onderzoek is te lezen in het onderzoeksrapport dat is opgenomen in Bijlage 6 bij deze toelichting.

Onderzoeksresultaten

Voorliggend akoestisch onderzoek heeft betrekking op de drie percelen Oosteinde 35b, 35c en 48 te Nieuwleusen.

Om te bepalen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is ter plaatse van de te realiseren woning dient de geluidsbelasting exclusief reductie in beeld te worden gebracht. Bij een gevelbelasting van 53 dB is standaard sprake van een binnenniveau van 33 dB.

De geluidsbelasting afkomstig van het Oosteinde, exclusief reductie, bedraagt hoogstens 56 dB (excl. reductie). Om een binnenniveau van 33 dB in de woning te realiseren zijn extra gevelmaatregelen nodig voor minimaal 24 dB. Met het nemen van extra gevelmaatregelen zoals HR+++ glas, voorzetwanden of Rockwoolinstallatie kan het vereiste binnenniveau relatief eenvoudig bereikt worden.

Met het treffen van deze extra maatregelen kan een binnenniveau van 33 dB worden gewaarborgd en is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

3.2.6.3 Railverkeerslawaai en industrielawaai

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een spoorlijn of een gezoneerd bedrijventerrein. Verder zijn in de directe omgeving geen industriële bedrijven gelegen met een relevante geluidsbelasting voor de woningen. De aspecten 'railverkeerslawaai' en 'industrielawaai' vormen van ook geen belemmering voor dit planvoornemen. Voor de invloed van individuele bedrijvigheid op dit plan wordt verwezen naar paragraaf 3.2.9 van deze toelichting.

3.2.6.4 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

3.2.7 Luchtkwaliteit

3.2.7.1 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, als:

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

- woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of minimaal 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: minimaal 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: minimaal 100.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, minimaal 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

3.2.7.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 3.2.7.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Verder wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

In onderstaande tabel is de luchtkwaliteit in de nabijheid van het plangebied weergegeven. Deze gegevens zijn afkomstig van de grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland.

	Waarde in 2020	Grenswaarde	WHO advieswaarde
NO₂ µg/m³ jaargemiddeld	9.6	40	10
PM₁₀ µg/m³ jaargemiddeld	14.1	40	15
PM_{2,5} µg/m³ jaargemiddeld	7.6	25	5

Uit voorgaande tabel blijkt dat in het plangebied voor de stoffen NO² (stikstofdioxide) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) wordt voldaan aan de Wettelijke grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer en dat eveneens aan de advieswaarden van de WHO (wereldgezondheidsorganisatie) wordt voldaan. Hiermee is ter hoogte van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft luchtkwaliteit.

3.2.7.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorgenomen ontwikkeling.

3.2.8 Milieuzonering

3.2.8.1 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.

3.2.8.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' moet eerst worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van functiemenging of functiescheiding. In dit geval is sprake van functiescheiding. Binnen functiescheidingsgebieden worden een tweetal omgevingstypen 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 buitengebied wordt beschouwd als een met een 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

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.'*

De richtafstanden uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. 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.

Het plangebied is gelegen in een gebied waar sprake is van een gebied met functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies zoals 'horeca' en 'bedrijf' voor. Daarom wordt in voorliggend geval uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

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

3.2.8.3 Situatie plangebied

Aan de hand van de hiervoor genoemde regeling is onderzoek gedaan naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals hiervoor genoemd wordt moet bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken 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

Het gaat 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 ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast. Binnen het plangebied is sprake van meerdere deelontwikkelingen.

Ten eerste wordt de woonbestemming verplaatst van de locatie Oosteinde 48 naar Oosteinde 35 b en c. De functie wonen is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Ten tweede is er sprake van de verplaatsing van het bedrijf van initiatiefnemer van de locatie Oosteinde 35 b/c naar Oosteinde 48. Op basis van de VNG gaat het om 'Timmerwerkfabriek, vervaardigen van overige artikelen van hout > 200 m²' waarvoor een richtafstand van 100 meter voor het aspect geluid en 30 meter voor het aspect stof geldt. Ten aanzien van het aspect geluid wordt een geluidsonderzoek uitgevoerd. Gezien de ligging in een gemengd gebied kan de afstand ten aanzien van het aspect stof van 30 meter worden verkleind naar 10 meter. De dichtstbijzijnde woning betreft de bedrijfswoning op locatie Oosteinde 50. De woning is gelegen op een afstand van minimaal 17 meter van het dichtstbijzijnde bedrijfsgebouw. Aangezien de bedrijfsactiviteiten alleen binnen zullen plaatsvinden en de verharding aan de zijde van de bedrijfswoning Oosteinde 50 voornamelijk zullen worden gebruikt voor buitenopslag of parkeren zal er binnen een afstand van 10 meter vanaf de bedrijfswoning geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. Er kan derhalve worden voldaan aan de gestelde afstand van 10 meter.

Onderzoeksresultaten geluidsonderzoek Industrielawaai Oosteinde 48

Om de geluidsbelasting van het bedrijf op de omliggende woningen te beoordelen is een akoestisch rapport door het onderzoeksbureau Kragten uitgevoerd. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar Bijlage 7 bij de toelichting.

Conclusie geluidsonderzoek

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat de berekende langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{ar,LT}$) op basis de representatieve bedrijfssituatie (maximaal planologische invulling) ten hoogste 4 dB(A) in de dagperiode en het maximaal geluidniveau (L_{Amax}) ten hoogste 70 dB(A) bedraagt. De richtwaarden uit stap 2 van de VNG-publicatie voor een 'gemengd gebied' wordt ter plaatse van alle woningen gerespecteerd. Er is derhalve sprake van een goed woon- en

leefklimaat voor het aspect geluid en er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving of leidt tot hinder of belemmeringen voor de bedrijven in de omgeving. De functie wonen is aan te merken als een milieugevoelige functie. Voor de reguliere woning die bedrijfswoning wordt blijft e bescherming gelijk omliggende bedrijven worden hierin niet beperkt.

Hierna wordt nader op nabijgelegen bedrijvigheid ingegaan.

Bedrijfsbestemming Oosteinde 48

Onderhavig voornemen ziet toe op de exploitatie van een houtbewerkingsbedrijf op de locatie Oosteinde 48. Op basis van de VNG gaat het om 'Timmerwerkfabriek, vervaardigen van overige artikelen van hout > 200 m²' waarvoor een richtafstand van 100 meter voor het aspect geluid en 30 meter voor het aspect stof geldt. Gezien de ligging in gemengd gebied worden deze afstanden verkleind naar 50 meter (geluid) en 10 meter (stof). Aan de gestelde afstanden ten opzichte van omliggende woningen kan worden voldaan.

Bedrijfsbestemming Oosteinde 50

In de nabijheid (ten zuiden) van de bestaande en de beoogde woning op de locatie Oosteinde 35b/c is een hoveniersbedrijf gevestigd. Voor een hoveniersbedrijf (b.o. > 500 m²) geldt milieucategorie 3.1. Hiervoor geldt een richtafstand van 50 meter (geluid). Gezien de ligging in gemengd gebied geldt een afstand van 30 meter. De afstand vanaf de bedrijfsbestemming tot aan de beoogde woning bedraagt 23 meter. Aangezien de bedrijfsactiviteiten voornamelijk op het binnen- en achtererf plaatsvinden kan een goed woon- en leefklimaat worden geborgd. Tevens zijn de omliggende woningen, welke op kortere afstand van het bedrijf gelegen, beperkender ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf. Belemmeringen zijn niet te verwachten.

Horecabestemming Oosteinde 35

Op deze locatie is een horecabedrijf tot en met categorie 2 toegestaan. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter (geluid). Gezien de ligging in gemengd gebied geldt een afstand van 10 meter. De bedrijfswoning welke in de beoogde situatie wordt gebruikt als reguliere woning is gelegen op een afstand van ruim 20 meter. Aan de gestelde richtafstand kan worden voldaan.

3.2.8.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

3.2.9 Geur

3.2.9.1 Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odeur

units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) moet voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom ligt, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom ligt.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

Op grond van het bepaalde in artikel 1 van de Wgv is een geurgevoelig object als volgt gedefinieerd: 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.

3.2.9.2 *Activiteitenbesluit*

Vanaf 1 januari 2013 is het Activiteitsbesluit ook van toepassing op agrarische activiteiten. Het Besluit landbouw milieubeheer is tegelijkertijd komen te vervallen. Agrarische bedrijven hebben geen vergunning meer nodig als al hun activiteiten onder de reikwijdte van het Activiteitsbesluit vallen. Dit zijn type B-bedrijven, zoals veehouderijen, kinderboerderijen (en andere bedrijven die kleinschalig dieren houden), glastuinbouwbedrijven, bedrijven met teelt in gebouwen, bedrijven met open teelt, agrarische loonwerkers en losse opslagen (bijvoorbeeld mest).

Voor geurhinder is in het Activiteitsbesluit een soortgelijk beoordelingskader opgenomen als in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Zo gelden binnen en buiten de bebouwde kom dezelfde normen als in de Wgv. Ook de geurbelasting wordt bepaald volgens het bepaalde in de Wgv. Hetzelfde geldt voor het meten van de afstanden.

3.2.9.3 *Situatie plangebied*

In voorliggend geval wordt een nieuw geurgevoelig object toegevoegd, namelijk een woning. Zoals blijkt uit de paragraaf milieuzonering (3.2.8) bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen agrarische bedrijven.

In een straal van 1 kilometer rondom het plangebied zijn geen intensieve veehouderijen aanwezig. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van (onevenredige) aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende milieugevoelige functies en er ter plaatse van een plangebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

3.2.9.4 *Conclusie*

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

3.2.10 **Verkeerssituatie**

3.2.10.1 *Algemeen*

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe zijn berekeningen uitgevoerd op basis van de gemeentelijke 'Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020' en de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW.

Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie.

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk (Bron: CBS Statline - gemeente Dalfsen);
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom;

- Functie Oosteinde 35b/c: Koop, huis, vrijstaand (2x);
- Functie Oosteinde 48: Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (circa 600 m² bvo);

3.2.10.2 *Parkeerbehoefte*

Op basis van de 'Kademota Parkeernormen Dalfsen 2020' geldt:

- per vrijstaand huis een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen;
- per 100 m² bvo een parkeernorm van 1,1 parkeerplaatsen.

Voor de woningen op de locatie Oosteinde 35 b en c geldt afgerond een parkeernorm van 3 parkeerplaatsen per woning. Beide erven worden voorzien van voldoende verharding zodat zij op eigen terrein kunnen voorzien in de parkeerbehoefte.

Ten aanzien van het bedrijf op de locatie Oosteinde 48 wordt uitgegaan van een bedrijf met een oppervlakte van 600 m² bvo wat resulteert in een parkeerbehoefte van afgerond 7 parkeerplaatsen. Er worden parkeerplaatsen gerealiseerd op het eigen terrein, op de locatie is voldoende verharding aanwezig.

Geconcludeerd wordt dat in de parkeerbehoefte wordt voorzien.

Tenslotte wordt opgemerkt dat in de regels van dit bestemmingsplan parkeerregels zijn opgenomen die het verplichten om in de parkeerbehoefte te voorzien door te voldoen aan het bepaalde in de 'Kademota Parkeernormen Dalfsen 2020'.

3.2.10.3 *Verkeersgeneratie*

Op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW, in combinatie met de eerdere uitgangspunten binnen de 'Kademota Parkeernormen Dalfsen 2020', is bepaald dat sprake is van de volgende verkeersgeneratie per functie:

- per vrijstaand huis een verkeersgeneratie van 8,2 verkeersbewegingen per weekdagemaal;
- per 100 m² bvo een verkeersgeneratie van 4,8 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

Voor de locatie Oosteinde 35 b/c resulteert bovenstaande verkeersgeneratie in afgerond 17 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

Ten aanzien van het bedrijf op de locatie Oosteinde 48 resulteert bovenstaande verkeersgeneratie in afgerond 29 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

Aangezien er in de huidige situatie al sprake is van het bedrijf op de Oosteinde 35 en een woning op de locatie Oosteinde 48, is er enkel sprake van een toename van één woning. De verkeersgeneratie voor één woning bedraagt afgerond 9 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Dit betreft een minimale toename van verkeersbewegingen. De weg Oosteinde heeft voldoende capaciteit om het extra verkeersaanbod goed en veilig te kunnen afwikkelen. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er daarom geen bezwaren tegen de ontwikkelingen van dit bestemmingsplan.

3.2.10.4 *Ontsluiting*

De ontsluitingen van het plangebied bestaan momenteel al. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de hiervoor genoemde ontwikkeling. Dit temeer omdat de ontsluitingen al bestaan en er voldoende ruimte is om overzichtelijk en verkeersveilig te ontsluiten.

3.2.10.5 *Conclusie*

Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

3.2.11 **Water**

In deze paragraaf wordt het waterbeleid voor verschillende schaalniveaus beschreven. Tot slot wordt ingegaan op de invloed van het project op de waterhuishouding.

3.2.11.1 *Algemeen*

Bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen moet de watertoets worden toegepast. Dit houdt in dat alle ruimtelijke plannen een waterparagraaf moeten bevatten. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is om waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. Het kader van de watertoets is vanaf 1 november 2003 wettelijk verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

3.2.11.2 *Watertoets*

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

3.2.11.3 *Relevant beleid*

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

3.2.11.4 *Watertoetsproces*

Via www.dewatertoets.nl is het Waterschap Drents Overijsselse Delta op de hoogte gebracht van het plan. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van de watertoets van toepassing is. Hierop zijn uitgangspunten ontvangen van het waterschap. In de volgende paragraaf wordt nader ingegaan op deze punten. Voor het volledige watertoetsresultaat wordt verwezen naar Bijlage 8 bij deze toelichting.

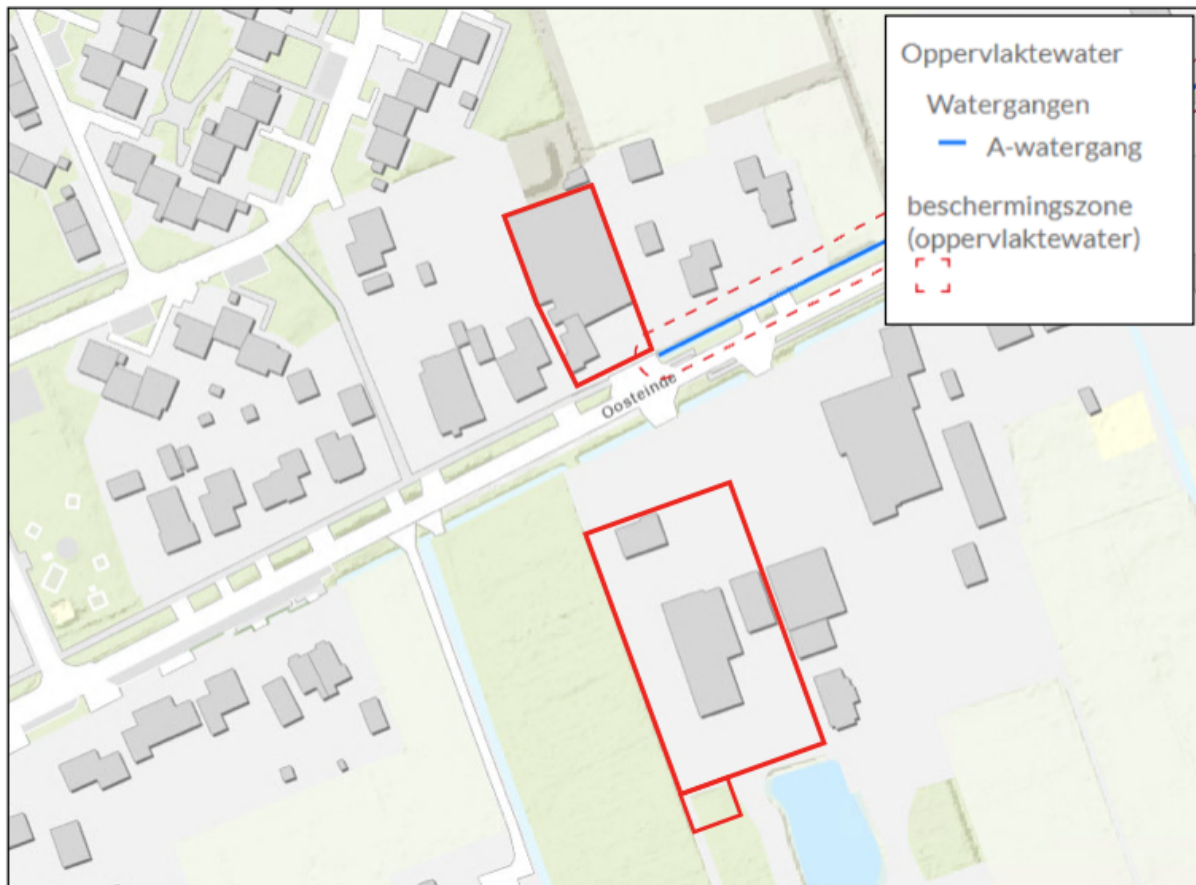
3.2.11.5 *Wateraspecten plangebied*

Watersysteem

Aan- en afvoer van voldoende water, waarborg van de waterkwaliteit en ruimte voor water.

- Watergangen: Grenzend aan het plangebied ligt een beschermingszone van een primaire A-watergang van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. De functie van deze watergang(en) moet te allen tijde worden gegarandeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de beschermingszone van deze watergangen zoals in de Keur beschreven. Met betrekking tot deze watergangen gelden de binnen de Keur opgenomen gebods- en verbodsbepalingen. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone moet een Watervergunning worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta.
 1. Primaire A-watergangen (>25 L/s afvoer gedurende gemiddeld 1 tot 2 dagen per jaar): watergangen waar het waterschap verantwoordelijk is voor de inrichting en het onderhoud.

In afbeelding 3.4 is een uitsnede van de legger Opperflaktewateren van het waterschap opgenomen. In deze uitsnede is de ligging van het plangebied ten opzichte van nabijgelegen watergangen weergegeven. Het plangebied is met rode contour weergegeven.



Afbeelding 3.4 Kaartbeeld Legger Oppervlaktewateren (Bron: Waterschap Drents Overijsselse Delta)

Oosteinde 48

De locatie Oosteinde 48 is gelegen het (Hoofd)stroomgebied 'Benoorden de Vecht'. Binnen en in de nabijheid van het plangebied is geen watergang of beschermingszone gelegen.

Oosteinde 35 b/c

De locatie Oosteinde 35 b/c is gelegen in het (Hoofd)stroomgebied 'Benoorden de Vecht'. Nabij het plangebied is een A-watergang gelegen die in het beheer van het waterschap is. Het plangebied ligt gedeeltelijk in de beschermingszone (oppervlaktewater). In de beoogde situatie wordt ter plaatse van deze beschermingszone niet gebouwd. Belemmeringen zijn derhalve niet te verwachten.

De manier van onderhoud van de watergang verandert door de nieuwe situatie niet ten opzichte van de oude situatie. Er blijft, conform de huidige situatie, voldoende ruimte om de watergang te beheren en onderhouden. Tot slot wordt opgemerkt dat er met dit plan niet wordt voorzien in lozing van vervuild water op deze watergangen.

Wijzigingen aan het watersysteem

- **Dempen of graven wateren:** Voor het dempen, verleggen of graven van wateren (ook die niet in beheer zijn bij het waterschap) dient altijd een Watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Voor het dempen van watergangen (of greppels dieper dan 40 cm) dient gecompenseerd te worden. Vooroverleg voor het aanvragen van een vergunning wordt geadviseerd. Het waterschap neemt nieuwe primaire A-watergangen in beheer en onderhoud, nadat is vastgesteld of deze nieuwe watergangen voldoen aan de daarvoor geldende criteria.
- **Dam/duiker:** Wanneer een nieuwe oprit wordt gerealiseerd met een dam/duiker in de watergang moet dit tijdig met de vergunningverlener worden overlegd. In onderhavig voornemen is derhalve geen sprake van het aanleggen van een nieuwe oprit met een dam/duiker in de watergang.

In paragraaf 3.2.10 is nader ingegaan op de verkeerssituatie en de ontsluiting van het plangebied. Voor beide locaties van het plangebied zijn reeds ontsluitingen aanwezig, die de bestaande watergang niet beperken.

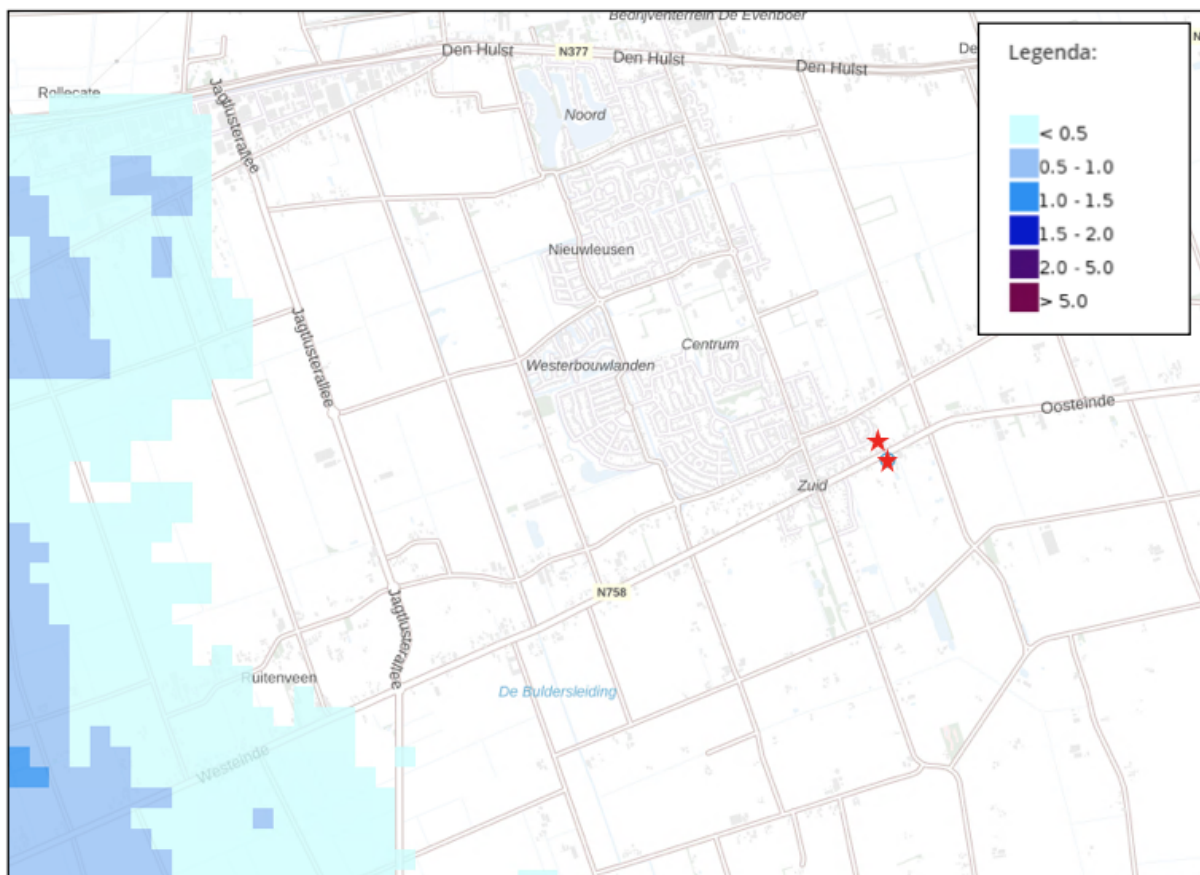
Waterveiligheid

Beschermen van inwoners tegen overstromingen van binnendijkse gebieden. Waarborgen van het veiligheidsniveau van dijken en beperken van gevolgen overstromingen door een waterrobuuste inrichting.

Overstromingsrisico

- Overstromingsrisicoparagraaf: Als er gebouwd wordt in dijkringgebieden (gebieden met een risico op overstromingen) verplicht de provincie Overijssel in het bestemmingsplan een overstromingsrisicoparagraaf op te nemen. Deze paragraaf heeft aandacht voor voorzieningen die zorgen dat er bij een overstroming minder slachtoffers vallen en dat de schade beperkt blijft.

In afbeelding 3.5 is een uitsnede opgenomen van de kaart met de maximale waterdiepte bij een overstroming. Het plangebied is met rode sterren weergegeven. De maximale waterdiepte ter plaatse van het plangebied is 0. Het plangebied ligt niet binnen een gebied met risico op overstromingen.



Afbeelding 3.5 Uitsnede maximale waterdiepte bij overstroming (Bron: Atlas Leefomgeving)

Wateroverlast

Bij kortstondige buien van geringe of enige intensiteit mag hemelwater dat niet lokaal kan worden verwerkt worden afgevoerd, zonder dat dit leidt tot water-op-straat of wateroverlast benedenstreams van het plangebied. Bij extreme kortstondige buien, verblijft water voor korte tijd op het maaiveld, zonder dat dit tot overlast leidt. De ontwikkelaar houdt rekening met de randvoorwaarden die zowel het waterschap als de gemeente stelt aan het voorkomen van wateroverlast. Er wordt rekening gehouden met de randvoorwaarden die gemeenten stellen aan:

- het benutten, lokaal verwerken of vertraagd afvoer van hemelwater op percelen en in de openbare ruimte;
- het gescheiden houden van hemelwater;
- de capaciteitseisen voor de afvoer van hemelwater;
- de eisen die aan woningen, andere kwetsbare functies en openbare ruimte worden gesteld ter voorkoming van wateroverlast.

Compensatie nieuwbouw plannen

Voor kleine plannen geldt als regel dat 10% van het verharde oppervlak wordt ingezet voor berging ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater. Dit houdt in dat elke m² waterbergend oppervlak 30 cm water moet kunnen bergen. Geadviseerd wordt om de waterberging te ontwerpen op basis van een infiltratiesituatie. Het waterschap adviseert het regenwater afkomstig van verharding in het plangebied zelf te bergen, en niet direct af te voeren op de watergang. Infiltreren van dit water is beter voor de bodem en het aanvullen van grondwater.

Op de locatie Oosteinde 35 b/c wordt de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt. In de beoogde situatie is er in het plangebied voldoende ruimte om hemelwater op te vangen. Daarnaast zal op de locatie Oosteinde 48 zoveel mogelijk het hemelwater in de voorliggende tuin en de naastgelegen agrarische gronden worden geïnfiltreerd.

In dit geval zal er nauwelijks sprake zijn van de afvoer van vervuild hemelwater. Het schoon hemelwater kan vanaf het dak van het te bouwen gebouw(en) af worden gevoerd naar het oppervlaktewater danwel geïnfiltreerd worden in omliggende gronden. Er wordt met de bouw rekening gehouden met duurzaam bouwen. Tot slot worden er ten aanzien van waterkwaliteit geen materialen gebruikt die een verontreiniging van het oppervlaktewater met zich meebrengen. Met de bouw van het gebouw worden duurzame materialen zoals hout en steen toegepast.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

Onderhavig voornemen ziet toe op de bedrijfsverplaatsing van het bedrijf van initiatiefnemer van de locatie Oosteinde 35 naar Oosteinde 48, deze locatie is gelegen aan de overzijde van de weg Oosteinde. De huidige bebouwing op het perceel Oosteinde 48 zal gebruikt worden ten behoeve van het bedrijf van initiatiefnemer. De reguliere woning blijft gehandhaafd en wordt gebruikt als bedrijfswoning. In de beoogde situatie wordt een nieuw kantoor en kapschuur op locatie toegevoegd. Voor de realisatie van de kapschuur is 150 m2 grond aangekocht aan de zuidzijde van de locatie Oosteinde 48.

Op de locatie Oosteinde 35 wordt de bestaande bebouwing gesloopt en het perceel wordt opgesplitst in twee percelen. De bestaande bedrijfswoning (Oosteinde 35b) wordt een reguliere woning. Op het nieuwe perceel, Oosteinde 35c, wordt een nieuwe woning toegevoegd.

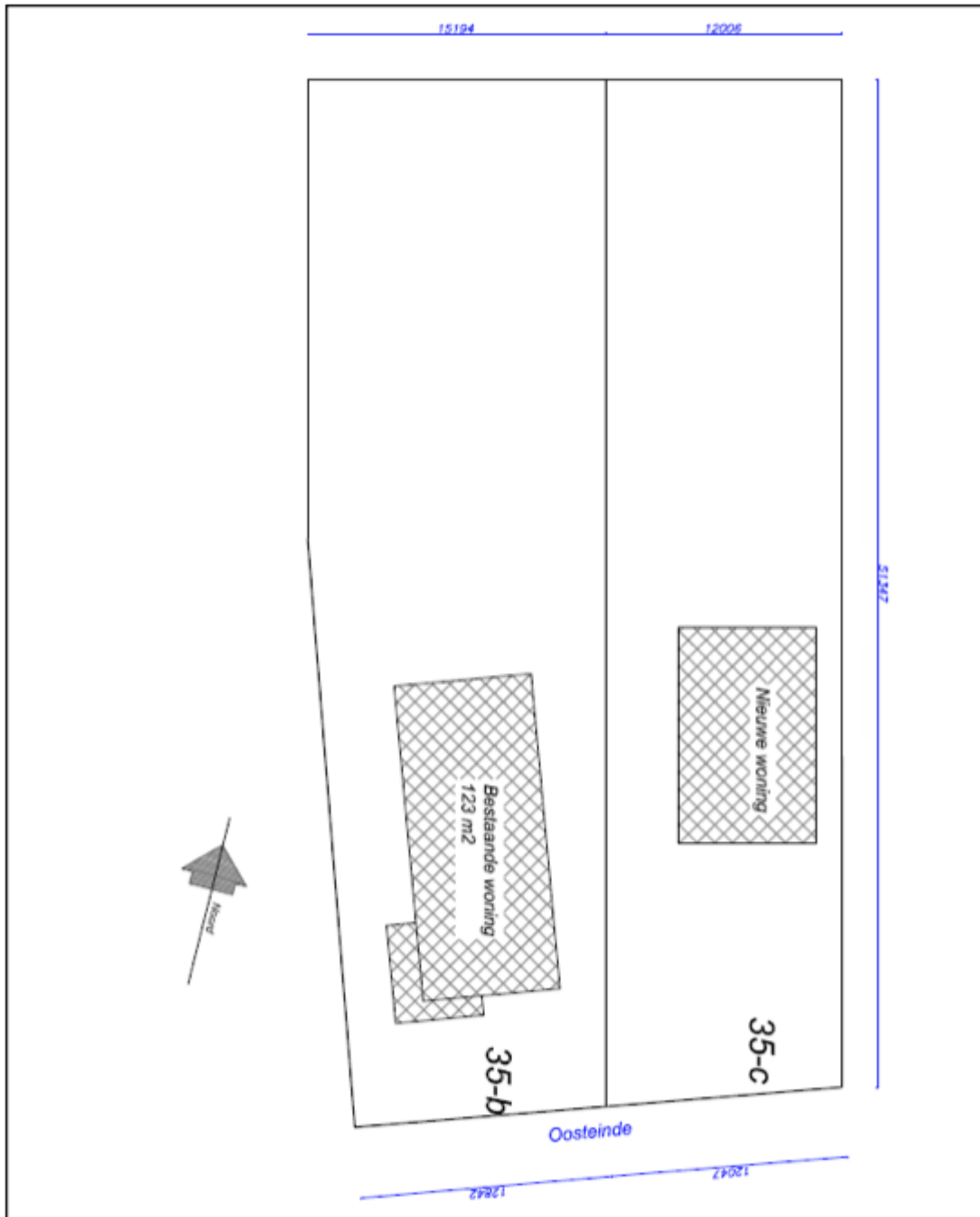
Samenvattend bestaat de ontwikkeling per perceel uit het volgende:

- Oosteinde 35b: Omvormen van bedrijfswoning naar reguliere woning;
- Oosteinde 35c: Sloop van de bedrijfsbebouwing en het omvormen naar een woonbestemming met de realisatie van een nieuwe woning'
- Oosteinde 48: Omzetten reguliere woning naar bedrijfswoning (inclusief inwoning) en het in gebruik nemen van bijbehorende bouwwerken als bedrijfsbebouwing, inclusief een kleine uitbreiding van de bebouwing.

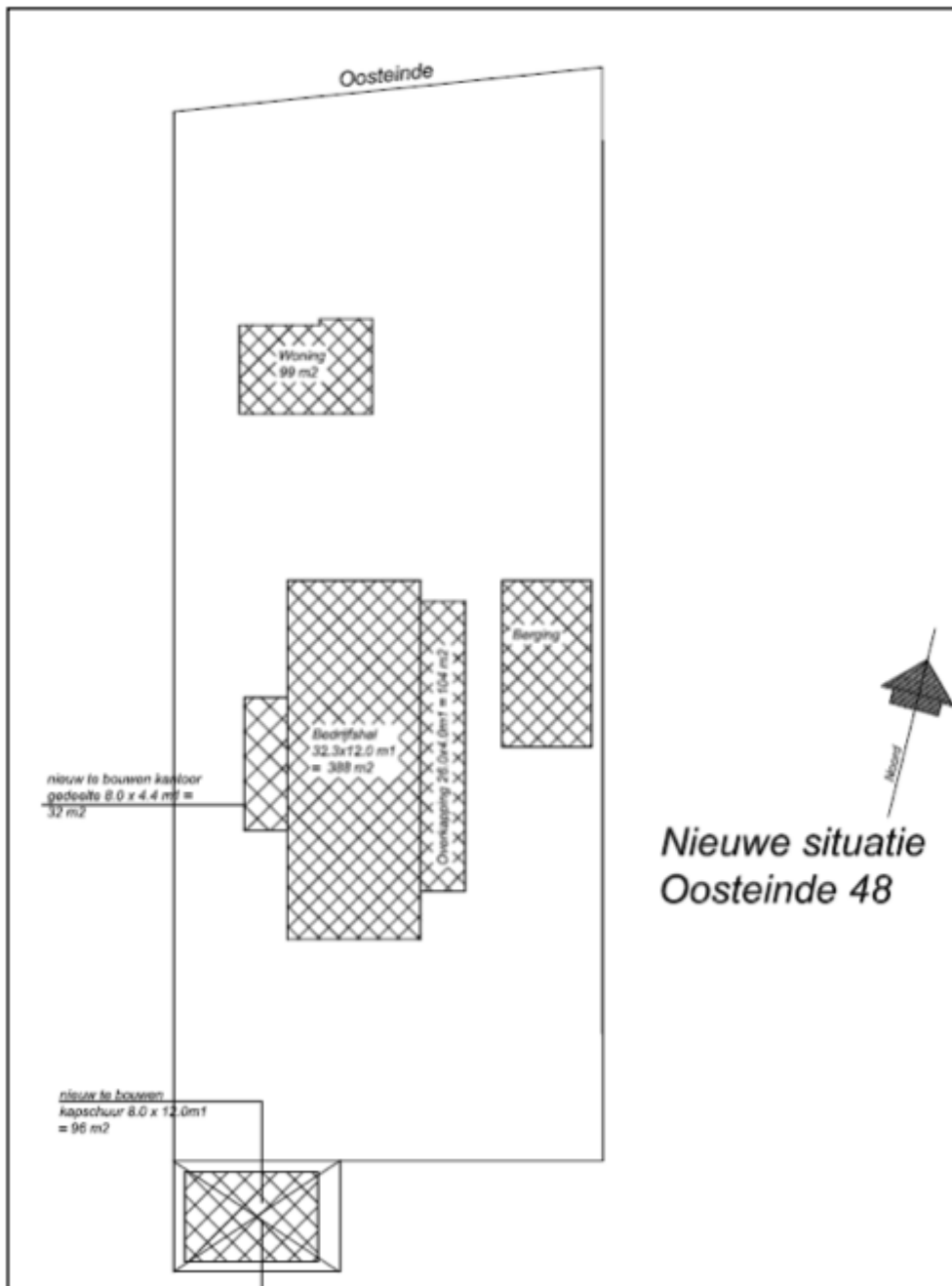
De voorgenomen ontwikkelingen zijn in strijd met het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan kernen gemeente Dalfsen 2016". Met een herziening van het bestemmingsplan kan het voornemen mogelijk gemaakt worden.

Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders voor het initiatief en deze toelichting toont aan dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

In afbeelding 4.1 en 4.2 zijn tekening van de beoogde situatie weergegeven.



Afbeelding 4.1 Tekening gewenste situatie Oosteinde 35 b/c



Afbeelding 4.2 Tekening gewenste situatie Oosteinde 48

Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

5.1 Algemeen

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

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

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

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

5.1.1 Hoofdstuk 1. Inleidende regels

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

5.1.2 Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- Afwijken van de bouw- en gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels en bestemming;

In paragraaf 5.2 wordt de bestemming nader toegelicht.

5.1.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 staan de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

Anti-dubbelregel (Artikel 8)

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

Algemene bouwregels (Artikel 9)

In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. Deze regels gaan in op de isolatie van gebouwen en het bouwen met een lagere EPC-norm. In het kader van isolatiemaatregelen van gebouwen en het bouwen met een lagere EPC-norm kan in ondergeschikte mate afgeweken worden van de geldende bouwregels.

Algemene gebruiksregels (Artikel 10)

In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de betreffende bestemming helder

en duidelijk moet zijn.

Algemene aanduidingsregels (Artikel 11)

In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven. In dit artikel wordt ingegaan op de aanduiding 'Overige zone - windturbine uitgesloten'.

Algemene afwijkingsregels (Artikel 12)

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

Algemene wijzigingsregels (Artikel 13)

In dit artikel zijn de wijzigingsregels opgenomen. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan het plan te wijzigen.

Algemene procedureregels (Artikel 14)

In dit artikel worden procedureregels voor het stellen van een nadere eis beschreven.

Overige regels (Artikel 15)

In dit artikel wordt aangegeven dat de wettelijke bepalingen waar in de regels naar verwezen wordt van toepassing zijn op het moment van vaststelling van dit plan. Ook worden in dit artikel een aantal regels uit de bouwwerordering van toepassing verklaard.

5.1.4 Hoofdstuk 4 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.

5.2 Verantwoording van de regels

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 mogelijk gemaakt worden 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. Het bestemmingsplan is 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.

Bedrijf (Artikel 3)

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten Functiemenging en het wonen in een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning met dien verstande dat per aanduidingsvlak 1 bedrijfswoning is toegestaan.

Tuin (Artikel 4)

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen bestemd voor bijbehorende bouwwerken in de vorm van erker(s), mits functioneel verbonden aan het hoofdgebouw met daarbij behorende bouwwerken,

geen gebouw zijnde, erven en parkeervoorzieningen.

Wonen (Artikel 5)

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aanhuisverbonden beroep en/of bed & breakfast.

In de bouwregels wordt onderscheid gemaakt in bouwregels voor hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor hoofdgebouwen geldt dat deze uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd. Verder is door middel van aanduiding op de verbeelding aangegeven wat de maximum bouwhoogte mag bedragen.

(Waarde - Archeologie 5 (Artikel 6)

De voor '**Waarde - Archeologie 5**' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en vaststelling van archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen.

Het voorgenoemde verbod is onder andere niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2500 m²;
- een diepte hebben van ten hoogste 30 cm onder maaiveld;
- reeds in uitvoering zijn op tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Waarde - Archeologie 7 (Artikel 7)

Voor de voor 'Waarde - Archeologie 7' aangewezen gronden geldt geen onderzoeksplicht.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofddregel 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 is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is 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 Vooroverleg, inspraak en zienswijzen

7.1 Vooroverleg

Deze zogenaamde maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het bestemmingsplan maatschappelijk draagbaar heeft. In deze fase heeft het Overleg ex artikel 3.1.1. Bro met diensten van rijk en provincie en met betrokken maatschappelijke organisaties plaatsgevonden.

Het 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. Dit bestemmingsplan schaadt geen nationale belangen. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

De provincie

In het kader van vooroverleg is het bestemmingsplan naar de provincie Overijssel toegezonden.
PM

Het waterschap

In het kader van vooroverleg is de watertoets uitgevoerd. Hieruit volgde de 'normale procedure'. Aan de hand van de ontvangen uitgangspuntennotitie is voorliggend bestemmingsplan aangevuld. Daarna is het bestemmingsplan naar het waterschap Drents Overijsselse Delta toegezonden.

7.2 Inspraak

De omwonenden zijn geïnformeerd over de plannen voor de locatie Oosteinde 35 b/c en Oosteinde 48. Het gaat om de bewoners van de percelen Oosteinde 35, 35a, 37, 37a, 38a, 42, 44, 50 en 52. Deze omwonenden hebben per brief, ondertekend, laten weten akkoord te zijn met onderhavig planvoornemen.

7.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt ingevuld als het ontwerpbestemmingsplan zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen.

