

Informatie voor de raad

Onderwerp	-	Ontwerpbestemmingsplan '20e herziening Chw bestemmingsplan Kernen Gemeente Dalfsen, Zandspeur 9'
Portefeuillehouder	-	A. Schuurman (wethouder)
Eenheid	-	Ruimtelijke Ontwikkeling
Contactpersoon	-	Pelle Elzinga
Contactgegevens	-	p.elzinga@dalfsen.nl
Openbaarheid	-	Openbaar

Behandeld in collegevergadering van
Behandeling in raadsvergadering van

20 september 2022
24 oktober 2022

Kernboodschap:

Het college van B&W stelt u voor kennis te nemen van:

Het besluit om het Ontwerpbestemmingsplan '20e herziening Chw bestemmingsplan Kernen Gemeente Dalfsen, Zandspeur 9' ter inzage te leggen. Het bestemmingsplan betreft een wijziging van functie van het perceel Zandspeur 9 in Nieuwleusen. De bestemming 'Maatschappelijk' wordt gewijzigd naar 'Wonen'. Hiervoor is in de raadsvergadering van 20 juni 2022 een stedenbouwkundige visie vastgesteld.

Toelichting:

In de kern van Nieuwleusen is op de hoek van de Zandspeur 9 en de Burg. Bentinckstraat het bedrijf Smink Culinair gevestigd. Dit is een cateringbedrijf, koksopleiding en trainingscentrum. Deze activiteiten worden in een pand verzorgd. De bedrijfsactiviteiten van Smink Culinair worden op deze locatie in de nabije toekomst beëindigd. Omdat voor het pand geen geschikte nieuwe invulling is gevonden wil de initiatiefnemer de locatie gaan ontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Daarbij wordt het bestaande pand in zijn geheel gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Op het vrijgekomen perceel worden twee nieuwe woningen ontwikkeld. De woningen zijn bestemd voor verhuur in de vrije sector met een focus op de doelgroep 55+.

Op verzoek van de initiatiefnemer wordt de ontwikkeling mogelijk gemaakt middels een bestemmingsplanherziening. Na vaststelling van het bestemmingsplan zal de initiatiefnemer een omgevingsvergunning aanvragen voor de bouw van de woningen.

In de raadsvergadering van 20 juni 2022 is de stedenbouwkundige visie voor deze ontwikkeling vastgesteld. Dit bestemmingsplan is voortgekomen uit de vastgestelde stedenbouwkundige visie.

Financiën:

Er is een ontwikkelingsovereenkomst gesloten waarin is opgenomen dat mogelijke planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Voor het in behandeling nemen van de herziening van het bestemmingsplan, zijn leges in rekening gebracht bij initiatiefnemer.

Communicatie:

Het ontwerpbestemmingsplan wordt via de daarvoor gebruikelijke wegen gepubliceerd.

Vervolg:

Tijdens de termijn van de terinzagelegging kan iedereen bij u zienswijzen kenbaar maken. Eventuele zienswijzen worden van een reactie voorzien en samen met het bestemmingsplan ter vaststelling aan u aangeboden. Daarna volgt nog de mogelijkheid om in beroep te gaan bij de Raad van State.

Bijlagen:

Het ontwerpbestemmingsplan (toelichting, regels en plankaart).

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester

drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris

H.J. van der Woude

**Bestemmingsplan 20e herziening Chw
bestemmingsplan Kernen Gemeente
Dalfsen, Zandspeur 9**

Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDING 4
1.1	Aanleiding 4
1.2	Ligging van het plangebied 4
1.3	De bij het plan behorende stukken 5
1.4	Geldend bestemmingsplan 5
1.5	Opbouw toelichting 7
2	HOOFDSTUK 2 BELEID 8
2.1	Rijksbeleid..... 8
2.1.1	<i>Nationale Omgevingsvisie (NOVI)</i> 8
2.1.2	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i> 9
2.1.3	<i>Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van het Rijksbeleid</i> 9
2.2	Water 10
2.2.1	<i>Kaderrichtlijn Water</i> 10
2.2.2	<i>Nationaal Waterplan 2</i> 10
2.2.3	<i>Waterbeleid 21^e eeuw</i> 10
2.3	Natuur 11
2.3.1	<i>Vogel- en Habitatrictlijn</i> 11
2.3.2	<i>Wet natuurbescherming</i> 11
2.3.3	<i>Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)</i> 12
2.4	Provinciaal beleid Overijssel..... 12
2.4.1	<i>Omgevingsvisie Overijssel</i> 12
2.4.2	<i>Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel</i> 13
2.4.3	<i>Toetsing van het initiatief aan het uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel</i> 15
2.4.4	<i>Omgevingsverordening Overijssel</i> 22
2.4.5	<i>Conclusie provinciaal beleid</i> 23
2.5	Gemeentelijk beleid 23
2.5.1	<i>Toekomstvisie Dalfsen 2030, voor elkaar</i> 23
2.5.2	<i>Omgevingsvisie Gemeente Dalfsen</i> 23
2.5.3	<i>Woonvisie gemeente Dalfsen 2019 - 2024</i> 25
2.5.4	<i>Notitie inbreidingslocatie</i> 26
2.6	Welstandsnota 26
2.7	Beleidsplan duurzaamheid 2017-2025 27
3	HOOFDSTUK 3 ONDERZOEKEN 29
3.1	Archeologie en Cultuurhistorie..... 29
3.1.1	<i>Archeologie</i> 29
3.1.2	<i>Cultuurhistorie</i> 30
3.2	Bodem..... 30
3.3	Duurzaamheid..... 31
3.4	Ecologie 32
3.4.1	<i>Gebiedsbescherming</i> 32
3.4.2	<i>Soortenbescherming</i> 34
3.5	Externe veiligheid 36
3.6	Geluid..... 38
3.7	Bedrijven en milieuzonering..... 41
3.8	Luchtkwaliteit 43
3.9	Verkeer en vervoer en parkeren 44
3.10	Water 45

3.10.1	Watertoets	45
3.11	Wet geurhinder en veehouderij.....	46
3.12	M.e.r-beoordeling.....	47
4	HOOFDSTUK 4 PLANBESCHRIJVING	49
4.1	Huidige situatie	49
4.2	Toekomstige situatie	49
5	HOOFDSTUK 5 TOELICHTING OP DE REGELS.....	51
5.1	Opzet van de regels.....	51
6	HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	52
6.1	Economische uitvoerbaarheid	52
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	52
7	HOOFDSTUK 7 VOOROVERLEG EN INSPRAAK.....	53
7.1	Vooroverleg.....	53
7.2	Inspraak	53
8	HOOFDSTUK 8 ZIENSWIJZEN EN KENNISGEVING	54
8.1	Zienswijzen	54

1 Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In een bestaande (woon)wijk is op een hoeklocatie aan de Zandspeur 9 te Nieuwleusen momenteel een cateringbedrijf, koksopleiding en trainingscentrum gevestigd (Smink Culinair). De huidige bedrijfsactiviteiten op deze locatie worden beëindigd. De eigenaren van het bedrijf en het daarbij behorende perceel hebben plannen om deze locatie te herontwikkelen voor woningbouw. De bestaande bebouwing wordt gesloopt en vervangen door 2 vrijstaande woningen. Hiervoor wordt de bestemming gewijzigd van 'Maatschappelijk' naar een combinatie van 'Wonen' en 'Tuin'.

Het betreffen daarbij woningen in de vrije huursector en 55+. De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk binnen de huidige planologische regeling, zoals dat is bepaald in het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016 ". Om die reden is het nodig om een bestemmingsplanherziening procedure te voeren.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied betreft een bebouwd perceel aan de Zandspeur 9 te Nieuwleusen, op de hoek van de Zandspeur en de Burg. Bentinckstraat te Nieuwleusen. De gronden zijn kadastraal bekend Gemeente Nieuwleusen, sectie L nummer 2706 en hebben een oppervlakte van 438 m². De volgende afbeelding (zie figuur 1.1) geeft de ligging van het plangebied aan de Zandspeur 9 in Nieuwleusen weer, gevolgd door een weergave van de bestaande en te slopen bebouwing (zie figuur 1.2). Aan de westkant van het plangebied bevindt zich een basisschool. Voor het overige bestaat de directe omgeving voornamelijk uit woonbebouwing.



Fig. 1.1: Een weergave van de ligging van het perceel vanuit de lucht (bron foto Google Earth)



Fig. 1.2: Een weergave van de bestaande bebouwing in het plangebied (bron foto Google Earth)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan '20e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, Zandspeur 9' bestaat naast deze toelichting uit de volgende stukken.

- Verbeelding (identificatie NL.IMRO.0148.NKernen2016hz20-on01);
- Bijlagen bij de toelichting;
- Regels;
- Bijlagen bij de regels.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied aan de Zandspeur 9 bevindt zich binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan 1e Verzamelplan Kernen gemeente Dalfsen 2016', vastgesteld 17 december 2018. De gronden hebben daarin een enkelbestemming 'Maatschappelijk' en daarnaast geldt de Maatvoering: maximum bouwhoogte: 6 m. Op de volgende figuur 1.3 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven.



Fig. 1.3: Een uitsnede van het bestemmingsplan met in het gele kader het plangebied (bron www.ruimtelijkeplannen.nl)

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- maatschappelijke voorzieningen;

met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen, erven, terreinen, kunstobjecten, parkeer-, waterhuishoudkundige- en groenvoorzieningen;

er is geconstateerd dat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan en de daarbij behorende planregels, omdat de geplande woningen niet passen binnen de bestemming maatschappelijk. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om af te wijken. Ook op grond van de algemene afwijkingsmogelijkheden van artikel 4, bijlage II van het Besluit omgevingsrecht zijn er geen mogelijkheden om af te wijken van het bestemmingsplan.

Om de gewenste herontwikkeling mogelijk te maken moet de bestemming aangepast worden door een gedeeltelijke herziening van het geldende bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan maakt de gewenste bestemmingswijziging mogelijk. Voor het plangebied is aansluiting gezocht bij de gedetailleerde bestemmingsregeling van het moederplan "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2017". Verder kan nog worden aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2022 ter inzage heeft gelegen. Hierin heeft het perceel ook nog de bestemming Maatschappelijk.

Het plan is afgestemd op de Wet ruimtelijke ordening en voldoet aan de meest recente inzichten betreffende de digitale uitwisseling en raadpleging (RO-Standaarden). Hierdoor is het bestemmingsplan een goed leesbaar en bruikbaar plan.

1.5

Opbouw toelichting

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie en beoogde ontwikkeling. Het beleidskader is opgenomen in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op alle milieuplanologische aspecten. 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.

2 Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

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. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

1. Combinaties 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 de ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. 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 van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Conclusie

Wonen is één van de basisbehoeften van mensen. In de Nationale Omgevingsvisie wordt aangegeven dat iedereen in Nederland prettig moet kunnen wonen voor een redelijke prijs. Een woningvoorraad die aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoefte van mensen is daarom van nationaal belang.

Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad (vooral in en bij de stedelijke regio's) in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot. De primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving, de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt bij gemeenten en provincies. Het Rijk is systeemverantwoordelijk. Het is de rol van het Rijk om de kaders te stellen, te stimuleren, eventueel te sanctioneren, waar nodig middelen ter beschikking te stellen –

bijvoorbeeld via de huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek of de regeling woningbouwimpuls voor gemeenten – en met gemeenten en provincies samen te werken om (bovenlokale, inclusief grensoverschrijdende) knelpunten op te lossen en realisatie van de nationale belangen te waarborgen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van twee nieuwe woningen. Daarbij behoort de gemeente Dalfsen tot de stedelijke regio Zwolle. In de stedelijke regio Zwolle is een grote vraag naar nieuwe woningen. Zoals is beschreven ligt de primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving en de woningvoorraad bij de gemeenten en provincies. In de paragrafen 3.2.3 en 3.3.3 wordt de realisatie van de nieuwe woningen getoetst aan het provinciale beleid en aan de woonvisie van de gemeente Dalfsen. Daarin wordt aangetoond dat het past binnen het provinciale en gemeentelijke beleid voor wonen. Daarmee past het plan binnen de prioriteiten van de NOVI en kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd (nationaal belang 13). De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van over programmering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder.

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

2.1.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van het Rijksbeleid

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In artikel 1.1.1 van het Bro is omschreven wat verstaat wordt onder een stedelijke ontwikkeling.

Volgens dit artikel betreft een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Onder deze andere stedelijke voorzieningen vallen volgens het ministerie van Infrastructuur & Milieu (IenM) onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, bestuur, cultuur, indoorsport en Leisure.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Uit jurisprudentie is gebleken dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is voor kleinschalige ontwikkelingen. De ontwikkeling van maximaal 11

woningen wordt daarbij nog niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro.

Dit bestemmingsplan betreft het planologisch mogelijk maken van twee woningen. Het project is daarmee kleiner dan de genoemde drempel van maximaal 11 woningen. Hierdoor is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling waar de Ladder voor duurzame verstedelijking op van toepassing is.

Geconcludeerd wordt dat geen verdere toetsing plaats hoeft te vinden aan de "Ladder voor duurzame verstedelijking" en dat het initiatief voldoet aan het rijksbeleid.

2.2 Water

2.2.1 Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW), is een Europese richtlijn. Deze richtlijn is bedoeld om de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in Europa op goed niveau te houden en te krijgen. Het doel is om in 2015 een goede ecologische en chemische toestand voor alle oppervlaktewateren te hebben en een goede chemische en kwantitatieve toestand voor alle grondwateren. Voor grondwater betekent dit onder meer dat er geen directe lozingen mogen plaatsvinden en de toename van chemische verontreiniging moet worden voorkomen. Het grondgebied van de gemeente Dalfsen behoort tot het stroomgebied van de Rijn, deelgebied Rijn-Oost. Voor dit deelgebied is in 2009 het stroomgebiedsbeheerplan vastgesteld.

2.2.2 Nationaal Waterplan 2

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

2.2.3 Waterbeleid 21^e eeuw

Met het Waterbeleid 21^e 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 21^e 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, wanneer nodig, het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden. Wanneer 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 schoongehouden wordt. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk van elkaar gescheiden. Wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, wordt het

verontreinigde water gezuiverd. In de waterparagraaf (zie paragraaf 3.10) wordt ingegaan op de wateraspecten.

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.

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 Natura 2000-gebieden. Voor ontwikkelingen in de gemeente Dalfsen wordt rekening gehouden met het Vecht- en Beneden-Reggegebied en Uiterwaarde Zwarte Water en Vecht, zie paragraaf 3.4 voor de verdere uitwerking.

Voor het uitvoeren van een handeling die schadelijk kan zijn voor een beschermd natuurgebied is een vergunning nodig. Dit zijn met name activiteiten waarbij stikstof vrijkomt, zoals het uitbreiden van een bestaand veehouderijbedrijf of het bouwen van een nieuwe fabriek. Soms is een vergunning nodig voor de uitstoot van stikstof of kan worden volstaan met een melding. Dit op basis van de Programmatische Aanpak Stikstof.

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.
-

Soortenbescherming

De aanwezigheid van veel verschillende planten- en diersoorten in voldoende aantallen, in ecologisch gezonde natuurgebieden, zorgt 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 economische en andere maatschappelijke activiteiten meer ruimte krijgen. Met 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 beschermd zijn of niet, de Wnb schrijft voor dat nadelige gevolgen voor planten en dieren moeten worden voorkomen. Er moet dan ook zorgvuldig worden omgaan met de omgeving. Deze zogenoemde zorgplicht geldt voor iedereen.

2.3.3 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het Natuurnetwerk Nederland liggen de volgende natuurgebieden:

- 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 is de begrenzing van deze gebieden op perceelsniveau vastgelegd, namelijk in de provinciale Omgevingsvisie. De bescherming van de gebieden is geregeld in de provinciale Omgevingsverordening Overijssel. Paragraaf 3.4 gaat in op de voor het plangebied relevante natuur aspecten

2.4 Provinciaal beleid Overijssel

2.4.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel geeft de provinciale visie op de fysieke leefomgeving van Overijssel weer. Hierin worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur aangehaald in samenhang voor een duurzame ontwikkeling van de leefomgeving. De Omgevingsvisie is onder andere een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening.

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel.

Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

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

2.4.2

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Of - Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase het zgn. principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd. Hierin komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaand bebouwd gebied wordt benut, voordat er uitbreiding in de groene omgeving kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland en verbindingszones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend en verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

Waar - Ontwikkelingsperspectieven

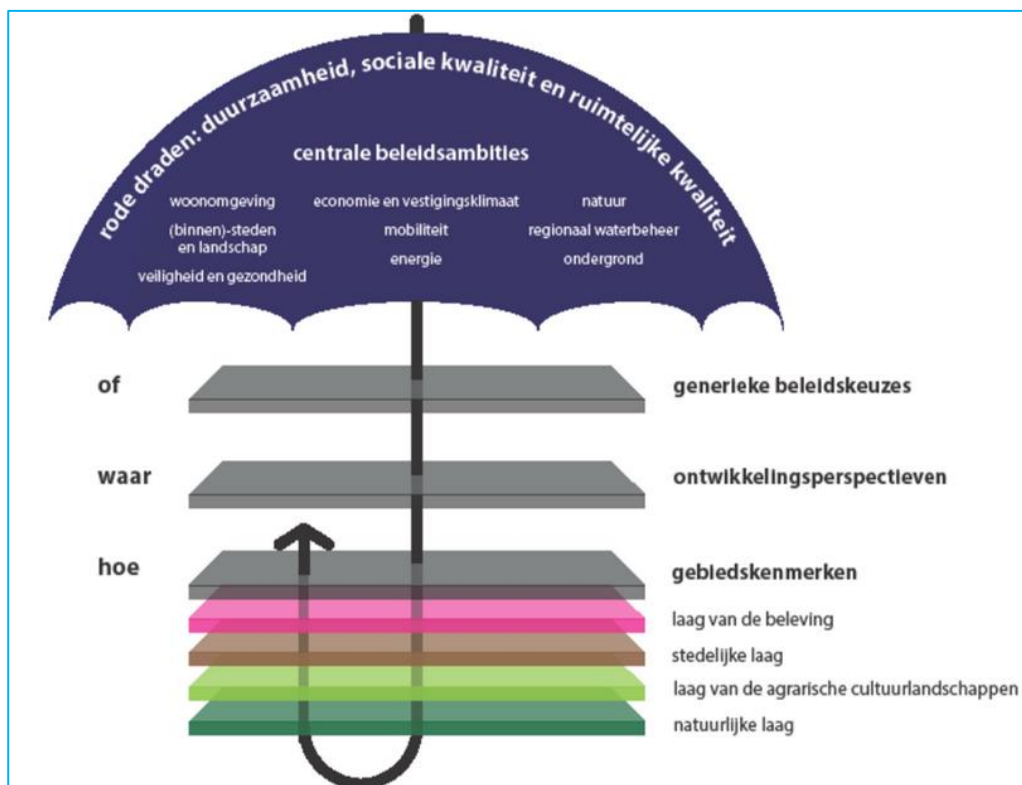
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. 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 moet dan wel passen binnen de - voordat ontwikkelingsperspectief - geldende kwaliteitsambities. Daarbij moeten de nieuwe ontwikkelingen verbonden worden met de bestaande kenmerken van het gebied, volgens 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

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en als laatste de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

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



Figuur 3.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: provincie Overijssel)

2.4.3 Toetsing van het initiatief aan het uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

2.4.3.1 Of - Generieke beleidskeuzes

De provinciale beleidskeuzes bepalen onder andere of een initiatief mogelijk is. In de provincie Overijssel is een aantal beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties.

Dit zijn de volgende:

1. Integraliteit;
2. Toekomstbestendigheid;
3. Concentratiebeleid
4. (Boven)Regionale afstemming;
5. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Samen geven deze beleidskeuzes invulling aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking. Hierna worden de genoemde beleidskeuzes behandeld.

1. Integraliteit

De eis van integraliteit houdt in dat alle belangen die bij een ontwikkeling betrokken zijn, zorgvuldig tegen elkaar worden afgewogen. Met deze wettelijke eis uit het Besluit ruimtelijke ordening wordt verzekerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Toets aan onderdeel Integraliteit

In het geval van onderliggend initiatief zijn omwonenden geïnformeerd over het plan. Hieruit zijn geen bezwaren voortgekomen. Bovendien beperkt dit initiatief geen bedrijven in de omgeving.

2. Toekomstbestendigheid

De eis dat gekozen oplossingen voor maatschappelijke opgaven toekomstbestendig moeten zijn, houdt in dat een initiatief de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te kunnen voorzien niet in gevaar mag brengen. Initiatieven moeten bijdragen aan een duurzame benadering van ontwikkelingen die voorzien in de behoefte van de huidige generatie, maar die opties openhoudt om ook te voorzien in behoeften van toekomstige generaties. Het gaat dan om een evenwichtige benadering van het welzijn van mensen, economische welvaart en van het beheer van natuurlijke voorraden. Bij toekomstbestendigheid gaat het ook om de effecten van ingrepen op verschillende schaalniveaus (van directe burens tot ver over de grens) en over de vraag of het project over 20 of 30 jaar nog steeds toegevoegde waarde heeft.

Toets aan toekomstbestendigheid

Het bestaande bedrijf heeft op deze plek geen toekomstwaarde meer. De locatie gaat worden ingezet voor woningbouw. Woningbouw past in het karakter van het gebied en het wonen is ook een functie die naar de toekomst toe zal blijven bestaan en waar blijvend vraag naar is. De woningbouw op deze plek is te omschrijven als een toekomstbestendige ontwikkeling.

3. Concentratiebeleid

Het concentratiebeleid van de provincie Overijssel houdt in dat stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) zoveel mogelijk geconcentreerd worden in de stedelijke netwerken Twente (Enschede, Hengelo, Almelo, Oldenzaal en Borne), Zwolle-Kampen en Cleantech regio Deventer. Daar mag gebouwd worden voor de (boven)regionale behoefte. De kernen Hardenberg en Steenwijk kunnen bouwen voor de regionale behoefte mits dit past binnen de regionale programmering.

Toets aan concentratiebeleid

Het onderliggende initiatief betreft geen grootschalige stedelijke ontwikkeling, maar een kleinschalig woningbouwplan op een herontwikkelingslocatie binnen het bestaand stedelijk gebied voor de lokale vraag. Het plan voldoet daarmee wel aan het beginsel van concentratie.

4. Bovenregionale afstemming

De verplichting tot (boven)regionale afstemming is erop gericht om gemeenten gezamenlijk verantwoordelijkheid te laten nemen voor de regionale programmering van woningbouw, werklocaties en stedelijke voorzieningen. Ook wanneer een gemeente alleen voorziet in haar eigen (lokale) behoefte is onderlinge afstemming gewenst, omdat het aanbod in een gemeente aan woningen, werklocaties en voorzieningen onderdeel uitmaakt van een regionale markt.

Toets aan bovenregionale afstemming

Het onderliggende initiatief betreft geen stedelijke ontwikkeling die bovenregionaal hoeft te worden afgestemd vanwege de geringe omvang ervan. Dit maakt dat een bovenregionale afstemming niet van toepassing is.

5. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

Doorwerking voor dit plan:

In dit geval is sprake van een binnenstedelijke locatie in bestaand bebouwd gebied. Op deze locatie wordt de bestaande bebouwing gesloopt. In plaats daarvan worden twee woningen gerealiseerd. Van extra ruimtebeslag op de groene omgeving is daarom geen sprake.

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

3. In bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor woonafspraken van toepassing zijn, mag - in afwijking van lid 2 - in een hoger percentage dan 80% worden voorzien, met een maximum van 100% van de behoefte zoals vastgesteld in het kader van de woonafspraken.
4. 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.
5. Wanneer de realisatie van nieuwe woningen niet past binnen geldende woonafspraken of wanneer er voor de gemeente geen woonafspraken gelden, dan moet de behoefte aan nieuwe woningen aangetoond worden door middel van actueel onderzoek woningbouw waarop de instemming is verkregen van zowel de gemeenten in de regio als Gedeputeerde Staten.
6. In afwijking van het bepaalde in lid 5 geldt de eis dat gemeenten in de regio moeten hebben ingestemd. Dat geldt niet voor buurgemeenten die gelegen zijn buiten de provincie Overijssel. In dat geval moet zijn aangetoond dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.

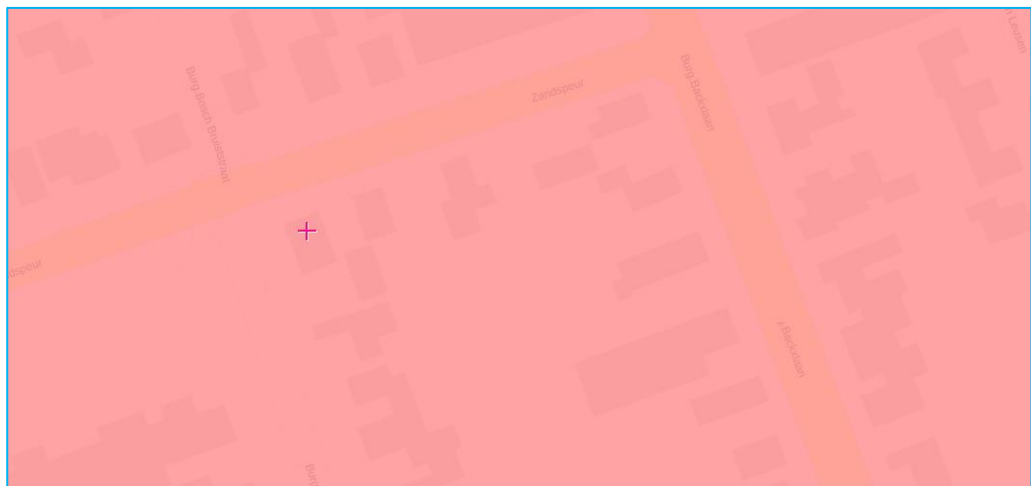
Doorwerking voor dit plan:

Met dit plan wordt voorzien in de lokale woonbehoefte van Dalfsen. De gemeente wil in de periode 2020 t/m 2024 600 nieuwe woningen toevoegen. Dit plan omvat het realiseren van twee nieuwe woningen. Opgemerkt wordt dat de woning is bedoeld voor de lokale behoefte. Vanuit de woonvisie is ook gebleken dat er veel behoefte is aan nieuwe woningen. Bij de overige afwegingen in de eerste fase 'Of - generieke beleidskeuzes' zijn er verder geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen.

2.4.3.2

Waar - Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. In dit geval zijn uitsluitend de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In de hierna opgenomen figuur 3.2 is een fragment van de kaart van de ontwikkelingsperspectieven behorende bij de Omgevingsvisie weergegeven.



Figuur 3.2: Kaart ontwikkelperspectief (Bron: provincie Overijssel)

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

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus 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 en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Toetsing van het initiatief aan de 'Ontwikkelingsperspectieven'

Binnen gebieden met het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie. In dit plan wordt binnen het plangebied een tweetal woningen gebouwd. Hiermee wordt voorzien in de lokale woonbehoefte van Nieuwleusen. Gesteld wordt dat het project goed aansluit op de ambities binnen het perspectief en aansluit op de stedenbouwkundige en functionele structuur van de omgeving (woongebied). Met het ontwerp is nadrukkelijk rekening gehouden met omliggende bebouwing. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'.

2.4.3.3 *Hoe - 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.

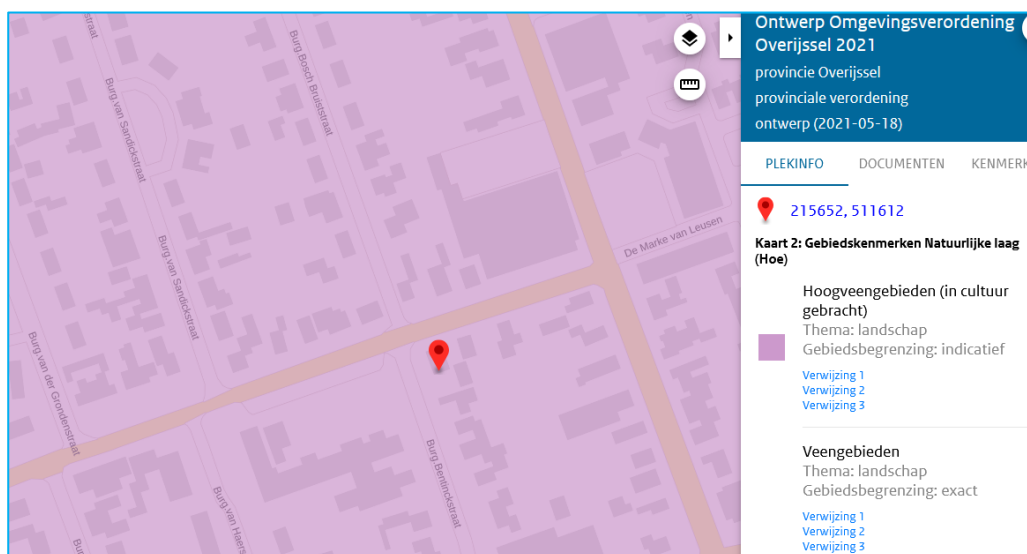
2.4.3.3.1 *De natuurlijke laag*

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes en bepaalden de stroomsnelheden van IJssel, Vecht, Regge of Dinkel waar het fijne (komgronden) en waar het grovere sediment (oeverwallen) werd afgezet. En ontwikkelde veen zich daar, waar het water maar moeilijk weg kon.

De ruimtelijke kwaliteitsambities in de natuurlijke laag zijn:

- natuur als ruggengraat: de ontwikkeling van een robuust, aaneengesloten natuurlijk landschap
 - een continu en beleefbaar watersysteem als dragende structuur van Overijssel
-

De kaartlaag 'Natuurlijke Laag' geeft aan dat ter plaatse sprake is van zogeheten 'hoogveengebieden (in cultuur gebracht)' (zie ook onderstaande figuur 3.3) Voor deze laag is de ambitie om de hoogveenrestanten in stand te houden en op een aantal plekken het hoogveen opnieuw tot groei te brengen.



Figuur 3.3: Kaartlaag 'Natuurlijke laag' (Bron: provincie Overijssel)

Doorwerking

Het plangebied is een locatie binnen bebouwd gebied. Het is hier niet haalbaar om het hoogveen opnieuw tot groei te brengen binnen dit bestaand bebouwd gebied.

2.4.3.3.2

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

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, et cetera.

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.

De kwaliteit van het agrarisch cultuurlandschap wordt in Overijssel bepaald door de variatie op twee schaalniveaus: provinciaal en regionaal. Binnen de regionale landschappen is er vaak op korte afstand sprake van verschillen.

Ruimtelijke kwaliteitsambities

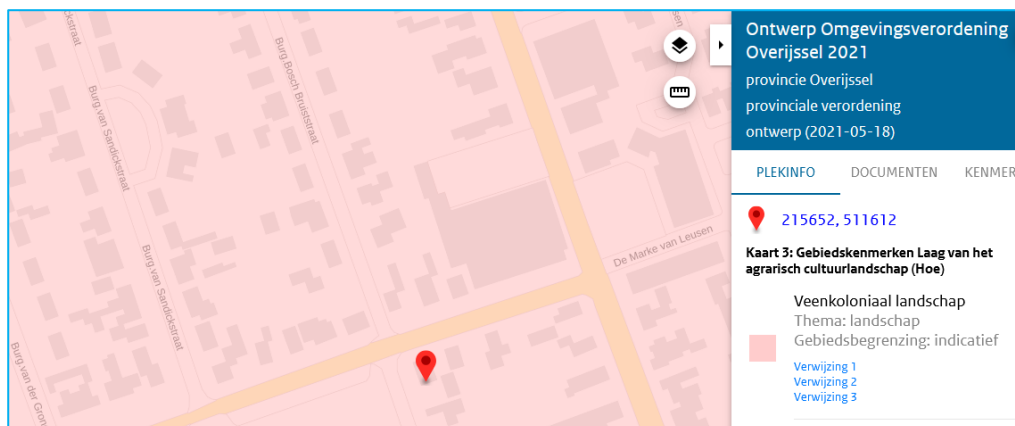
De ruimtelijke kwaliteitsambities in de laag van het agrarisch cultuurlandschap zijn:

- De ruimtelijke kwaliteitsambitie in de laag van het agrarisch cultuurlandschap is: Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen; het palet van agrarische cultuurlandschappen versterken en contrasten tussen de landschappen behouden en ontwikkelen

Het is de inzet alle ontwikkelingen bij te laten dragen aan de instandhouding en versterking van bestaande en toevoeging van nieuwe kwaliteiten in de laag van het

agrarisch cultuurlandschap. Ambitie is daarbij ook het versterken van de samenhang of het creëren van nieuwe samenhang tussen dorp, erf en landschap.

De kaartlaag 'Laag agrarisch-cultuur landschap' geeft aan dat ter plaatse sprake is van zogeheten 'Veenkoloniaal'.



Figuur 3.4: Kaartlaag 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' (Bron: provincie Overijssel)

De opgave is de grote maat, de vergezichten en de schoonheid van de moderne landbouw, nieuwe op leefbaarheid en economische veerkracht gerichte ontwikkelingen koppelen. Daarmee kan ook het contrast tussen de grote open ruimte en verdichte zones (linten als De Meele en kanaaldorpen als Den Hulst) worden versterkt. Ruimtelijke aanknopingspunten hiervoor zijn onder meer relicten van het hoogveen, de formele kanalen en wijkenstructuur en royale laanbeplanting.

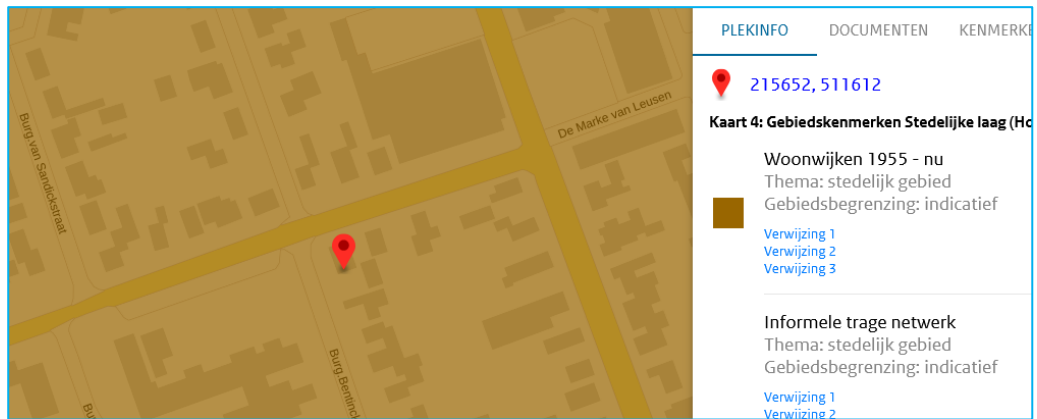
Doorwerking

Ook hier geldt dat er sprake is van een ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied waarbij kenmerkende eigenschappen zoals 'open ruimten' niet meer aanwezig zijn. Het plan heeft geen directe invloed op het veenkoloniaal landschap.

2.4.3.3.3

Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio is ook steeds belangrijker. De stedelijke leefwijze en cultuur waaiert meer en meer uit over het agrarisch cultuurlandschap. Burgers op getransformeerde boerenerven houden er een stedelijke leefwijze op na; weinig (economische) binding met grond en landschap, genietend van de onafhankelijkheid op eigen erf. De ruimtelijke kwaliteitsambitie is om een brede waaier aan woon-, werk-, en mixmilieus te creëren: elk buurtschap, dorp en stad heeft zijn eigen kleur. Daarnaast ligt er de ambitie om het contrast tussen dynamische en luwe gebieden te versterken door het infrastructuurnetwerk.



Figuur 3.5: Kaartlaag 'Stedelijke laag' (Bron: provincie Overijssel)

Het plangebied wordt aangeduid als "Woonwijken 1955 tot nu" Normen worden hier niet voorgeschreven. Wel wordt als richting aangegeven dat nieuwe bebouwing zich voegt in de aard, maat en karakter van het grotere geheel. Daarnaast wordt de locatie op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Informeel en trage netwerk'. Het informeel trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en erfahrbaar maakt. De belangrijkste ambitie binnen dit netwerk is om een verschuiving in het verplaatsingsgedrag van auto naar fiets plaats te laten vinden.

Doorwerking

De te bouwen woningen gaan zich voegen in het karakter van het grotere geheel. De omgeving is ook al bebouwd met voornamelijk woningen en daar sluiten deze twee woningen dan goed op aan.

2.4.3.3.4

Laag van de beleving

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid. De laag van de beleving benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.

De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijke economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarische sector. Dit alles verandert het aanzien, de gewenste gebruiksmogelijkheden en betekenis van het buitengebied.

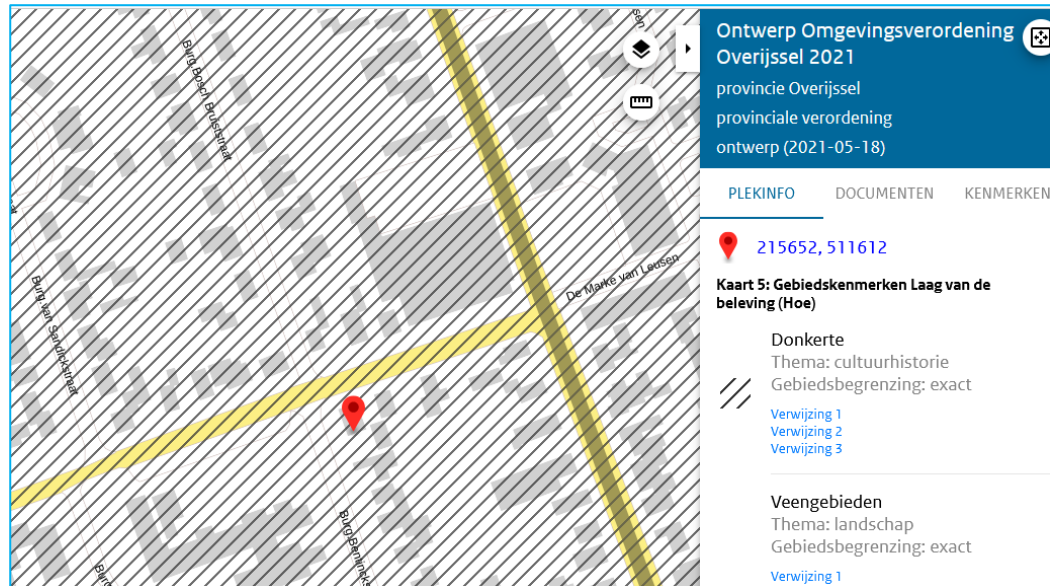
Aan het 'belevingslandschap' ontleent Overijssel zijn tijdsdiepte, maar ook zijn aantrekkingskracht. Steeds vaker worden de kwaliteiten uit het verleden ingezet in plannen door daar met nieuwe kwaliteiten, gebruiks- en verschijningsvormen op voort te bouwen. Belangrijk in deze laag is het oude en nieuwe 'erfgoed' van de provincie.

Ruimtelijke kwaliteitsambities

De ruimtelijke kwaliteitsambities in de laag van de beleving zijn:

- Zichtbaar en beleefbaar mooi landschap
- Sterke ruimtelijke identiteiten als merken van Overijssel

Op basis van de kaartlaag is hier sprake van zogeheten 'donkerte'.



Figuur 3.6: Kaartlaag 'Laag van de beleving' (Bron: provincie Overijssel)

Donkerte

Het contrast tussen lichte en donkere en drukke en stille gebieden is groot. 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.

Doorwerking

Als richtinggevend kader geldt dat zo weinig mogelijk kunstlicht moet worden toegepast. De voorgenomen ontwikkelingen zullen niet leiden tot een grote toename van kunstlicht.

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 van de provincie Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

2.4.5 *Conclusie provinciaal beleid*

Deze ontwikkeling betreft slechts een inbreidingslocatie. De ruimtelijke ontwikkeling in dit bestemmingsplan, is in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel.

2.5 *Gemeentelijk beleid*

2.5.1 *Toekomstvisie Dalfsen 2030, voor elkaar*

De grootste kracht van Dalfsen zit 'm in de onderlinge verbondenheid van de gemeenschap in de kernen. Het diepgewortelde noaberschap uit zich in een rijk verenigingsleven, actieve buurten, levendige kerkgemeenten en een hoge mate van gemeenschappelijke betrokkenheid. Betrokkenheid op basis van gelijkwaardigheid, respect en interesse. Deze waarden vormen de basis voor een zelfverzekerde toekomst: een sterke gemeenschap.

Deze waarden zie je duidelijk terug in een burgerpeiling uit 2019. De sociale samenhang ligt in de gemeente Dalfsen ongeveer twee keer zo hoog als het provinciale gemiddelde. Ook waarderen de mensen uit Dalfsen het wonen en leven in hun gemeenschap bijzonder hoog. Onder vergelijkbare niet stedelijke gemeenten geven ze hun woon leefomgeving zelfs de hoogste score van allemaal. Maar dit zijn slechts de cijfers. Wat veel belangrijker is: je merkt het als je er bent. Hoewel de gemiddelde Dalfsenaar veel te nuchter is om het over zichzelf te zeggen, is 't het gemeenschapsgevoel dat de gemeente Dalfsen, haar kernen en haar buitengebied zo bijzonder maakt.

Door stevig in te zetten op het behouden van dit gemeenschapsgevoel kan Dalfsen haar eigenheid vasthouden. Door deze onderlinge verbondenheid als uitgangspunt te nemen wordt verandering een kans om wat Dalfsen uniek maakt te laten zien. Daarmee komt verandering niet van buitenaf, maar van binnenuit

Om de gemeenschap en haar sociale netwerken vitaal te houden is de aanwezigheid en betrokkenheid van zowel jongeren als ouderen belangrijk. Maar dan moet de gemeente ze wel wat te bieden hebben, dat begint met een plekje om te wonen.

Door middel van voorliggend bestemmingsplan ontstaat er ruimte voor extra woningen, hetgeen past binnen de visie om woonruimte aan te kunnen bieden.

2.5.2 *Omgevingsvisie Gemeente Dalfsen*

De Omgevingsvisie is een visie op hoofdlijnen voor de héle gemeente. Het doel van deze Omgevingsvisie is om een integraal beleidskader te krijgen voor wat de gemeente belangrijk vindt om te behouden, te versterken en te ontwikkelen.

De Omgevingswet gaat uit van vertrouwen en ruimte voor eigen initiatief. In de visie is

aangegeven wat de gemeente doet, maar ook wat inwoners, ondernemers, organisaties en andere partijen in de samenleving kunnen doen.

De Omgevingsvisie is één integraal, samenhangend strategisch plan over de fysieke leefomgeving. Het Programma kan worden gezien als een concrete uitwerking van de Omgevingsvisie. Programma's kunnen speciaal voor een (deel)gebied of een bepaald (milieu)thema worden gemaakt. Er zijn 4 gebiedstypen onderscheiden binnen de gemeente Dalfsen

In de structuurvisie wordt 20 jaar vooruitgekeken, de focus ligt op 2040. Als relevante trends en ontwikkelingen zijn aangegeven:

- Druk op de woningvoorraad;
- Vergrijzing en ontgroening;
- Buitengebied bevindt zich in grote transitie;
- Klimaatverandering;
- Energietransitie;
- Gezondheid.

De Omgevingswet gaat uit van een dynamisch systeem van plannen maken. Geen vastomlijnde plannen meer voor een vaste tijd. De cyclus start met de kaders en ambities in een Omgevingsvisie. Deze werken door in programma's en in het Omgevingsplan en uiteindelijk in de vergunningverlening. Door te evalueren, wordt besloten of doelen en ambities zijn gehaald. Waar nodig of gewenst, herziet de gemeente Dalfsen de visie om te kunnen bijsturen of aan te passen aan dan actuele vragen.

Relevante trends en ontwikkelingen voor de woningbouw

Er is druk op de woningvoorraad. De vraag naar woningen blijft urgent. Deels betekent dit een fysieke bouwopgave, deels een aanpassing van de bestaande woningvoorraad.

Doordat Dalfsen relatief dicht bij de stad Zwolle ligt en omdat Dalfsen een aantrekkelijke woongemeente is, is er ook in Dalfsen een grote vraag naar woningen. De vraag op de woningmarkt is nauwelijks te reguleren. Met nieuwbouw is met type en plek enigszins te sturen op doelgroepen, maar bij verkoop is dat niet meer mogelijk. De woning gaat naar de hoogste bidder. Met name starters en ouderen vinden moeilijk een passende woning. Maar het woonvraagstuk gaat verder en wordt naast passende woonruimte ook bepaald door een goed voorzieningenniveau, een aantrekkelijke woonomgeving en weinig overlast of milieuhinder.

Strategische keuzes

Qua bouwtempo zet de gemeente de lijn voort van bouwen voor eigen behoefte, waarbij extra gebouwd kan worden in kernen die dit nodig hebben voor instandhouding van het huidige voorzieningenniveau. De gemeente ziet kansen voor de kernen Lemelerveld en Nieuwleusen om een rol te spelen in de opvang van een deel van de regionale woonbehoefte, zonder de waarden, de maat en de schaal van die kernen aan te tasten.

De bouw van de twee woningen ter vervanging van de bestaande bebouwing in dit woongebied past binnen de beleidsdoelstelling om een gevarieerd woningbouwprogramma te hebben en voorziet in de grote vraag naar woningen momenteel. Het plangebied bevindt zich daarnaast ook in Nieuwleusen waar extra kansen liggen voor woningbouw.

Conclusie Omgevingsvisie

Het bestemmingsplan past met de bouw van twee woningen binnen de groeikern Nieuwleusen aan de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

2.5.3

Woonvisie gemeente Dalfsen 2019 - 2024

De gemeente Dalfsen heeft op 25 november 2019 de nieuwe woonvisie vastgesteld. De woonvisie spreekt een ambitie uit hoe de 'ideale woongemeente Dalfsen' er in 2030 uitziet. Een van aspecten waarom Dalfsen in 2030 nog aantrekkelijker is om in te wonen:

"Ook in Dalfsen staan of komen gebouwen leeg te staan. Niet alleen in de kernen, maar ook in het buitengebied. Want de agrarische sector - vooral de intensieve veehouderij - heeft het moeilijk, ook vanwege het ontbreken van bedrijfsopvolging. Bij leegstand ligt verpaupering op de loer."

"We willen leefbare kernen en een leefbaar buitengebied. Ook gezien de behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad willen we leegstand benutten om (al dan niet tijdelijke) woonoplossingen te vinden voor allerlei groepen. Bijvoorbeeld via het ombouwen van een leegstaande school of bedrijfspand. In de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn nieuwe bestemmingen mogelijk, zolang die niet conflicteren met de agrarische sector."

De doelstellingen die in de vorige de vorige woonvisies zijn opgenomen, zijn nog onverminderd actueel. Dat zijn:

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

De doelstellingen zijn 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 terug moeten kernen. Dit zijn:

- Leefbaarheid;
- Duurzaamheid;
- Flexibiliteit;
- Burgerinitiatief;

Dit betekent dat alle instrumenten en maatregelen die worden ingezet op de vijf thema's de leefbaarheid moeten bevorderen, duurzaam en flexibel moeten zijn, waarbij de initiatieven vanuit de samenleving zoveel mogelijk worden ondersteund.

De provincie staat toe dat de komende 10 jaar (2016-2026) 1.022 woningen aan de voorraad worden toegevoegd. Dat zijn voor de periode van deze woonvisie gemiddeld 120 woningen per jaar. Met deze ruimte is er nog voldoende 'contingent' beschikbaar voor het kunnen bouwen van nieuwe woningen.

Kansen voor de invulling van de nieuwbouwambitie liggen er in de plaats door benutting van inbreidings- en herstructureringslocaties en transformatie van bebouwing.

Belangrijke randvoorwaarde hierbij is dat de invulling een verbetering oplevert van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Groene locaties in bestaand gebied blijven zoveel mogelijk behouden.

Vanuit de woonvisie wordt verder nog aangegeven dat er relatief veel behoefte is aan huurwoningen (65% van het berekende tekort) en dan vooral aan huurappartementen. Waar nu vooral een tekort aan is, zijn comfortabele nulredenwoningen voor ouderen. Niet alleen in de huursector, maar ook in de koopsector is het tekort aan appartementen veel groter dan aan eengezinswoningen.

Vanuit de woonvisie worden extra kansen gezien voor de kern Nieuwleusen om te voorzien in woningbouw. Er wordt in dit plan ook voorzien in de bouw van huurwoningen. Daarmee kan worden gesteld dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie.

2.5.4 Notitie inbreidingslocatie

De gemeente Dalfsen heeft in juli 2017 een geactualiseerde notitie opgesteld waarin wordt ingegaan op de algemene uitgangspunten voor inbreidingslocaties in de gemeente.

De provincie geeft ruimtelijk de voorkeur aan binnenstedelijke inbreidingslocaties boven uitbreiding van woningbouwgebieden. Onder inbreidingslocaties wordt verstaan locaties die in de kern liggen.

Voorwaarden voor inbreiding

Bij particuliere initiatiefnemers/projectontwikkelaars wordt de eis gesteld dat er sprake moet zijn van een ruimtelijk knelpunt, wil het bestuur meewerken aan inbreiding. Daarbij moet sprake zijn van één van de volgende situaties:

- sanering van een milieuhinderlijk bedrijf in de bebouwde kom of;
- oplossen van een milieuknelpunt (b.v. een bodemverontreiniging of een geluidsprobleem) of;
- als voor een gebouw (geen woning) geen passende andere bestemming gevonden kan worden en woningbouw kan bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving (leegstand leidt tot verpaupering) of;
- een bestemming van een perceel die niet meer past in de (woon-)omgeving of;
- verbeteren van de stedenbouwkundige structuur van een woonomgeving.

Relatie tot het project

Dit project voorziet in een herontwikkeling in bestaand stedelijk gebied. Met dit bestemmingsplan wordt de maatschappelijke bestemming gewijzigd naar de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. De bestemming Wonen maakt de bouw van twee nieuwe woningen mogelijk binnen het bestaand bebouwd gebied. Voor de bestaande bebouwing is geen passende bedrijfsopvolging gevonden en de eigenaar wenst ook geen andere bedrijfsvorm te starten op de locatie. Ongewenste leegstand en/of verpaupering wordt voorkomen door nieuwbouw op deze locatie. De te bouwen woningen passen binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur.

2.6 Welstandsnota

De gemeente Dalfsen heeft in 2014 voor haar grondgebied een Welstandsnota opgesteld. In de kernen van de gemeente Dalfsen is het ruimtelijk beleid vastgelegd in bestemmingsplannen en dat met name vanuit een conserverende en beherende

insteek. In de bestemmingsplannen voor de verschillende kernen wordt vermeld dat de stedenbouwkundige karakteristiek van de bebouwing niet mag worden aangetast of dat de uiterlijke kenmerken van de woonsfeer van het betreffende perceel zoveel mogelijk gehandhaafd moeten blijven.

De conceptaanvraag (vooroverleg) is getoetst aan de 'Welstandsnota gemeente Dalfsen'. Het perceel valt daarbij binnen het welstandsgebied 'Woonwijken'.

De toets aan redelijke eisen van welstand door de stadsbouwmeester van 'Het Oversticht' is voorlopig akkoord gegaan onder een opgenomen voorwaarde. Het ingediende plan voldoet, in dit stadium van de planontwikkeling, aan redelijke eisen van welstand, mist wordt voldaan aan de hieronder genoemde voorwaarde.

Voorwaarde:

In de definitieve aanvraaguitwerking moet de belijning van de goot in de linker zijgevel in aansluiting op de dakranden in de voor- en achtergevel nog nader worden uitgewerkt.

In de definitieve aanvraag zal deze voorwaarde nader zijn uitgewerkt en weer ter beoordeling worden aangeboden.

2.7

Beleidsplan duurzaamheid 2017-2025

De gemeenteraad van Dalfsen heeft op 18 april 2017 het Beleidsplan Duurzaamheid 2017-2025 vastgesteld. In beleidsplan worden de verbeterdoelen en de concrete doelen uit de eerder vastgestelde kadernota verder uitgewerkt. De ambitie om van Dalfsen een duurzaam leefbare gemeente te maken is in de kadernota vertaald naar twee hoofdstromen: een energiegerichte en een meer algemene lijn. Voor 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 energiegebruik;
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.

Met dit bouwplan gaat het energieverbruik omlaag. De woningen worden BENG opgeleverd. Door de Beng regeling is het gebruik van materiaal en gebruik van energie in balans. Door de woning goed te isoleren en goed luchtdicht te bouwen wordt er straks minder energie verbruikt.

Er wordt ruimte geboden voor het gebruik van duurzame energie. Er wordt gebruik gemaakt van een luchtwarmtepomp en daarnaast worden PV-panelen aangebracht voor het opwekken van stroom. Ook zal er sprake zijn van balansventilatie

waarvan de retour ventilatie verwarmd is en hergebruikt wordt om de woning te verwarmen. Ook wordt beoordeeld welke bouwmaterialen hergebruikt worden vanuit de bestaande bebouwing.



3

Hoofdstuk 3 Onderzoeken

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving staan van het verrichte onderzoek naar de voor het plan relevante feiten en de af te wegen belangen (Algemene wet bestuursrecht, artikel 3.2).

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de geldende wet- en regelgeving die op dit plan en plangebied van toepassing zijn. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden daarom de resultaten van het onderzoek naar o.a. de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreffen voor zover relevant de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, verkeer, water en vormvrije m.e.r-beoordeling.

3.1 Archeologie en Cultuurhistorie

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Erfgoedwet 2016) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan.

3.1.1 Archeologie

Op basis van het voorontwerpbestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2022 heeft het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7'. Voor deze dubbelbestemming geldt dat onderzoek nodig is bij ruimtelijke (en daarmee gepaard gaande bodemverstorende) ingrepen groter dan 2.500 m² én dieper dan 0,30 meter diepte. De ingreep is minder groot dan de genoemde waarden, zodat archeologisch onderzoek niet nodig is.

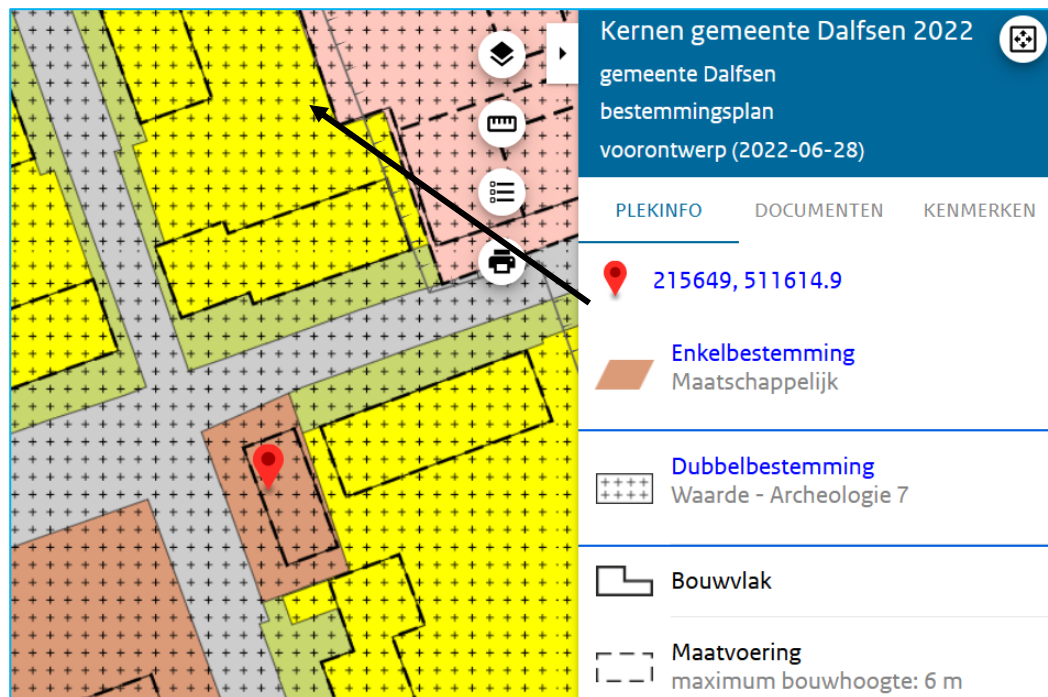


Fig. 4.1: Een weergave van het archeologische beleidskaart van de gemeente Dalfsen (bron www.Dalfsen.nl)

Zorgplicht

Ook voor het vrijgegeven plangebied bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet 2016 zal zo spoedig mogelijk melding moeten worden gemaakt bij de gemeente Dalfsen.

Conclusie archeologie

Het bouwplan is uitvoerbaar vanuit archeologie zonder dat er een onderzoek hoeft te worden uitgevoerd.

3.1.2

Cultuurhistorie

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

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan/ruimtelijke onderbouwing “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” moet bevatten.

Er bevinden zich, op basis van de Rijksmonumentenkaart van de Atlas Leefomgeving, in het plangebied zelf geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie cultuurhistorie

Het bouwplan is uitvoerbaar vanuit cultuurhistorie zonder dat er waarden worden aangetast.

3.2

Bodem

In het plan moet aangegeven worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Een (verkennend) bodemonderzoek voor dit plan is vereist.

Door onderzoeksbureau Grondslag is vervolgens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende onderzoeksrapport is als bijlage 1 bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

De milieu hygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoek locatie Zandspeur 9 te Nieuwleusen is vastgelegd. Behalve de chemische kwaliteit is ook de aanwezigheid van asbest in de bodem onderzocht.

Chemische kwaliteit

De gestelde hypothese dat geen verontreiniging wordt verwacht ten opzichte van de bodemkwaliteitskaart is bevestigd. Er zijn zowel in grond als in grondwater geen verhogingen aangetoond.

Asbestonderzoek

De gestelde hypothese dat de bovengrond onverdacht is op het voorkomen van asbest, is bevestigd. In de bovengrond is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetroffen.

De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de situatie ter plaatse van de onderzoek locatie weer. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek.

Algemeen

De onderzoeksresultaten vormen geen belemmeringen voor de beoogde woonbestemming.

Aanbevolen wordt om de grond die tijdens de werkzaamheden vrijkomt te hergebruiken binnen de perceelsgrenzen. Als dit niet mogelijk is kan de grond op basis van dit rapport worden afgevoerd naar een grondbank of -depot. Hiervoor kan het noodzakelijk zijn dat de grond nog onderzocht moet worden op PFAS. Als de grond wordt afgevoerd voor hergebruik elders, is (normaliter) eerst een keuring nodig (doorgaans incl. PFAS) volgens het Besluit Bodemkwaliteit.

Conclusie bodem

De bodem is geschikt voor de beoogde woonfunctie.

3.3

Duurzaamheid

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.

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

1. Minder energieverbruik
-

2. Meer duurzame energie
3. Meer lokale kracht
4. Meer circulair

Deze verbeterdoelen zijn in het Beleidsplan Duurzaamheid vertaald naar meerdere concrete doelen. In 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.

Met dit bouwplan gaat het energieverbruik omlaag. De woningen worden BENG opgeleverd. Door de Beng regeling is het gebruik van materiaal en gebruik van energie in balans. Door de woning goed te isoleren en goed luchtdicht te bouwen wordt er straks minder energie verbruikt.

Er wordt ruimte geboden voor het gebruik van duurzame energie. Er wordt gebruik gemaakt van een luchtwarmtepomp en daarnaast worden PV-panelen aangebracht voor het opwekken van stroom. Ook zal er sprake zijn van balansventilatie waarvan de retour ventilatie verwarmd is en hergebruikt wordt om de woning te verwarmen. Ook wordt beoordeeld welke bouwmaterialen hergebruikt worden vanuit de bestaande bebouwing.

3.4 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. De gemeente doet bij een aanvraag voor een Omgevingsvergunning als bevoegd gezag een zogenaamde volledigheidstoets. In deze toets moet ook het aspect natuur worden meegenomen. Voordat een vergunning wordt afgegeven wordt er beoordeeld of er gevolgen zijn voor de natuur en zo ja, wat het effect is op de natuur, beschermde planten, dieren of gebieden.

In het bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

3.4.1 Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunning plichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

Hierin zijn de volgende onderdelen onderzocht.

3.4.1.1

Natura 2000

De planlocatie ligt op circa 10 kilometer afstand van Natura 2000-gebied Olde Maten en Veerslootslanden, dat gebied is met de blauwe pijl weergegeven ten westen van het plangebied. Directe effecten, zoals ruimtebeslag van de ontwikkelingen binnen het Natura 2000-gebied zijn niet aan de orde.



Figuur 4.2: Ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000 (bron Atlas van de Leefomgeving)

3.4.1.2

Stikstofdepositie Natura 2000

Op 1 juli 2021 is de Wet en het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering (Stikstofwet) in werking getreden. Kort gezegd houdt deze vrijstelling in dat de aanlegfase van ontwikkelingen vrijgesteld is van de vergunningplicht Wet natuurbescherming en dat voor deze fase geen stikstofberekening meer nodig is. De stikstofdepositie van de gebruiksfase moet nog wel aan de hand van de AERIUS-calculator berekend worden. De berekening van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen binnen de nabijgelegen Natura 2000-gebieden is uitgevoerd met behulp van de AERIUS-calculator. Uit de berekeningen blijkt voor het project het volgende: “De berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.”

Uit de berekeningen blijkt dat de toekomstige gebruiksfase van de woning niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Op grond van de Wet Natuurbescherming geldt een vrijstelling van de vergunningplicht en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

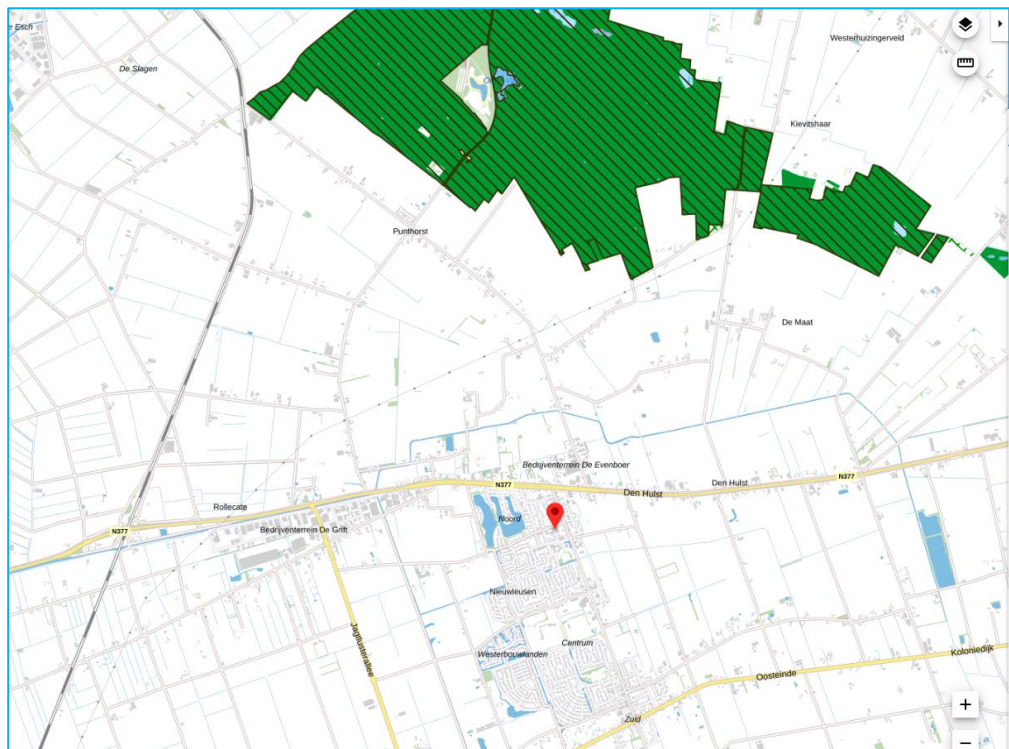
Voor de gedetailleerde ingevoerde emissiebronnen en rekenresultaten voor de toekomstige gebruiksfase wordt verwezen naar het berekeningsjournaal van de AERIUS-calculator die als bijlage 2 bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

3.4.1.3

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Volgens de digitale kaartviewer van de provincie Overijssel is het plangebied geen onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS).

Het dichtstbijzijnde gebied dat onderdeel is van het NNN (Boswachterij Staphorst) ligt op circa 2,3 kilometer ten noorden van de planlocatie. Er is dus geen sprake van ruimtebeslag binnen het NNN. Bovendien is het plan beperkt van omvang en ligt het plangebied in de bebouwde kom. Hierdoor zijn er ook geen negatieve uitstralende effecten op de natuurwaarden binnen het NNN te verwachten. Vervolgstappen in het kader van het Natuurnetwerk Nederland worden daarom niet noodzakelijk geacht, het plan is in dit kader uitvoerbaar.



Figuur 4.3: Ligging van het plangebied (bij rode druppel) ten opzichte van het NNN (bron ruimtelijkeplannen.nl)

3.4.2

Soortenbescherming

Het uitgangspunt van de Wnb is dat er geen (opzettelijke) schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. De soortenbescherming binnen de Wnb is daarbij opgedeeld in drie beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen dier- en plantensoorten.

Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Voor het verkrijgen van een ontheffing moet een uitgebreide rapportage opgesteld te worden waarin o.a. wordt aangegeven hoe gezorgd wordt dat schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.

De bestaande bebouwing wordt gesloopt. Op voorhand is niet bekend of deze te slopen bebouwing waardevolle flora- en fauna herbergt. Om die reden is een ecologisch onderzoek naar soortenbescherming nodig.

Door onderzoeksbureau Bunskoek is vervolgens een ecologische quickscan uitgevoerd. Het ecologisch onderzoek is als bijlage 3 bij de toelichting gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerd onderzoek.

Vleermuizen

Alle vleermuizen zijn in de Wet Natuurbescherming strikt beschermd en tevens opgenomen in bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn. Onder de bescherming vallen met name de verblijfplaatsen, maar ook belangrijk foerageergebied en onmisbare vliegroutes zijn beschermd.

Op de locatie zijn geen aanwijzingen (zoals zichtwaarnemingen, uitwerpselen en/of prooiresten) gevonden voor de aanwezigheid van vleermuizen. Omdat een (toegankelijke) spouwmuur en een zolder ontbreekt en het dak geïsoleerd en niet of nauwelijks toegankelijk is voor vleermuizen kunnen verblijfplaatsen worden uitgesloten. Ook in beide bomen langs de straat zijn geen holtes en dergelijke aangetroffen. Vervolgstappen, zoals aanvullend onderzoek, zijn dan ook niet noodzakelijk. Wel wordt aanbevolen om de nieuwbouw geschikt te maken voor vleermuizen. Zie hiervoor onder conclusies en aanbevelingen.

De locatie is daarnaast naar verwachting slechts zeer beperkt van belang voor vleermuizen als onderdeel van hun foerageergebied of vliegroute. Bovendien zal de locatie door de beoogde ontwikkeling niet minder geschikt worden voor foeragerende en/of migrerende vleermuizen. Negatieve effecten op foerageergebied en vliegroutes van vleermuizen kunnen hierdoor worden uitgesloten, vervolgstappen zijn niet noodzakelijk.

Overige (grondgebonden) zoogdieren

Er worden geen vaste verblijfplaatsen van juridisch zwaarder beschermde grondgebonden zoogdieren (zoals Steenmarter) verwacht op de locatie omdat aanwijzingen hiervoor (zoals uitwerpselen en/of prooiresten) niet zijn aangetroffen (het pand is in zijn geheel niet toegankelijk voor de soort). Vervolgstappen zijn daarom niet noodzakelijk.

Broedvogels

Op de locatie zijn geen aanwijzingen (in de vorm van zichtwaarnemingen, uitwerpselen of braakballen) gevonden voor de aanwezigheid van jaarrond beschermde nestplaatsen van vogels zoals Huismus. Het dak is niet of nauwelijks toegankelijk voor deze soort doordat er in de dakgoten bladwerende roosters zijn geplaatst. Bovendien is het omliggende terrein niet aantrekkelijk voor de soort omdat dichte struiken en dergelijke in de directe nabijheid ontbreken. Vervolgstappen, zoals aanvullend onderzoek, worden dan ook niet noodzakelijk geacht. Wel wordt aanbevolen om de nieuwbouw geschikt te maken voor gebouw bewonende vogels zoals Gierzwaluw en Huismus. Zie hiervoor onder conclusies en vervolgstappen op de volgende bladzijde.

Mogelijk broeden er af en toe Winterkoningen en/of Merels in de directe nabijheid van het pand. Vervolgstappen zijn voor deze soorten niet noodzakelijk, wel mogen nestelende vogels niet verstoord worden, dit kan door de sloopwerkzaamheden buiten het broedseizoen te plannen of de aanwezigheid van nestelende vogels vooraf uit te sluiten (zie hiervoor ook het onderdeel 'conclusies en vervolgstappen').

Overige beschermde soorten

In het plangebied zijn geen beschermde plantensoorten, reptielen, amfibieën, vissen, insecten of weekdieren aangetroffen of te verwachten omdat potentieel leefgebied daarvoor ontbreekt.

Conclusies en vervolgstappen

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er vanuit de Wet Natuurbescherming (onderdelen: gebiedsbescherming en soortenbescherming) geen belemmeringen zijn voor de ingrepen op de locatie (maar zie nog wel onderstaande aantekeningen met betrekking tot broedvogels).

Broedvogels

Werkzaamheden die (in gebruik zijnde) nestplaatsen van vogels (incl. hun functionele omgeving) verstoren of beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door de uitvoering van de sloop in elk geval op te starten in de periode voor half maart en na eind juli of het plangebied vooraf te controleren op broedende vogels en nesten binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden. Indien daaruit blijkt dat er op dat moment geen vogels aan het broeden zijn dan kunnen de (sloop)werkzaamheden aanvangen. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum.

Aanbeveling: natuur-inclusief bouwen

Vanuit de ecoloog is aanbevolen ter verhoging van de biodiversiteit om te kijken naar de mogelijkheden voor natuur-inclusief bouwen. Door natuur inclusief te bouwen en te ontwerpen is het mogelijk gezonde en aantrekkelijke steden en dorpen te creëren, die voor alle gebruikers een prettige leefomgeving zijn.

Initiatiefnemer is voornemens om vleermuiskasten te gaan integreren in het plan en is zich tevens nog aan het oriënteren om te zien of er ook nog (deels) gebruik kan worden gemaakt van sedumdaken. Dit is mede afhankelijk van overleg met welstand of dat haalbaar is.

Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect ecologie geen belemmering voor het voorgenomen initiatief indien met de aanbevelingen rekening wordt gehouden.

3.5

Externe veiligheid

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. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het daarbij om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

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

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet. Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

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.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Ook geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt geen norm maar slechts een oriënterende waarde. Er is sprake van een verantwoordingsplicht in geval van een toename van het groepsrisico.

Risicokaart

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven.

Toets

Hierna volgt de weergave van de risicokaart waarop eventuele risicobronnen in en rond het plangebied zichtbaar zijn gemaakt.

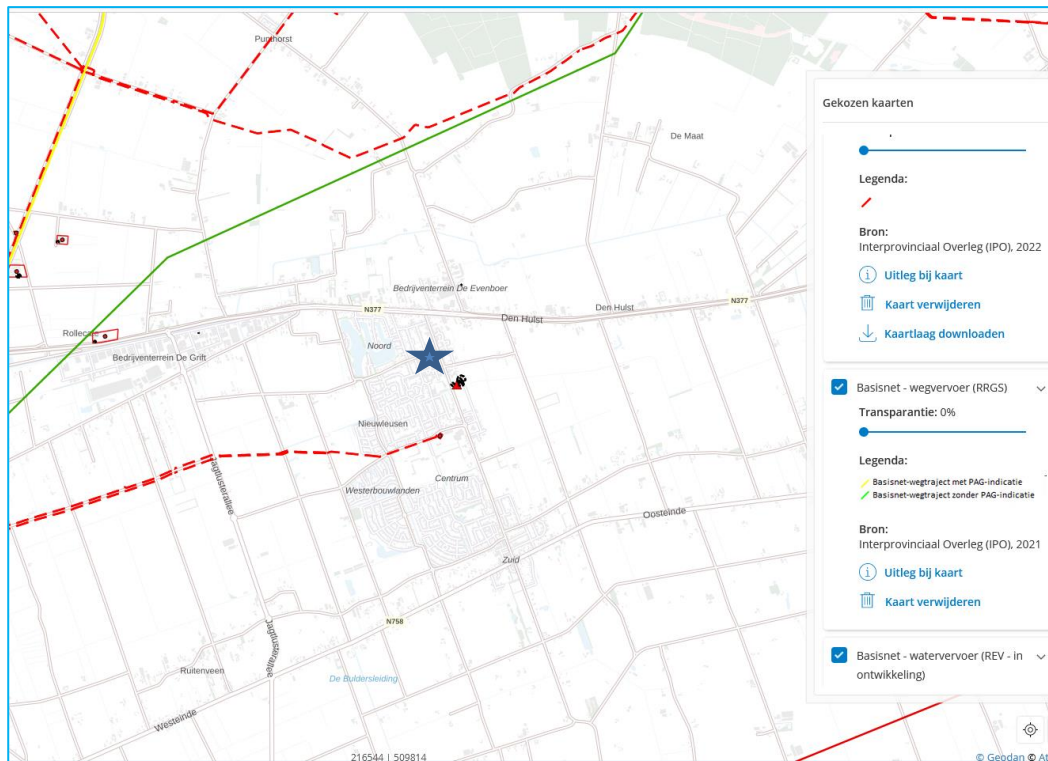


Fig. 4.4: Uitsnede van de risicokaart ter hoogte van het plangebied (blauwe ster) (bron: risicokaart.nl).

3.5.1.1 *Bevi-inrichtingen binnen of nabij het plangebied*

Binnen en nabij het plangebied liggen geen risicovolle inrichtingen waarvan het invloedsgebied over het plangebied ligt.

3.5.1.2 *Buisleidingen*

Er bevinden zich geen buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied.

3.5.1.3 *Hoogspanningsleidingen*

Er bevinden zich geen hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied.

3.5.1.4 *Landelijk basisnet*

Het plangebied ligt niet in een veiligheidszone van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Ook zijn er geen watergangen en spoorlijnen aanwezig die van invloed zijn.

3.5.1.5 *Conclusie*

Gelet op het bovenstaande is het vanuit het oogpunt van externe veiligheid zondermeer verantwoord om de beoogde ontwikkeling toe te staan.

3.6 **Geluid**

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de

lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Door onderzoeksbureau Vobru is vervolgens een tweetal akoestische onderzoeken uitgevoerd. Een onderzoek naar wegverkeerslawaai en een onderzoek naar geluid afkomstig van het onderwijsgebouw. Deze onderzoeken zijn als bijlage 4 en 5 bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek. De in het rapport gebruikte verkeersgegevens zijn door het onderzoeksbureau opgevraagd bij de gemeente. Het gaat daarbij om de verkeersgegevens van de volgende twee wegen:

1. Burg Bentinckstraat 200 mvt (opgaaf gemeente 150 – 200);
2. Zanspeur 2400 mvt (opgaaf gemeente 1900 – 2700).

Onderzoek wegverkeerslawaai

In het akoestisch onderzoek is de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op een tweetal 30 km/u verkeerswegen bepaald. De Wet geluidhinder is formeel niet van toepassing op 30 km/u verkeerswegen. In kader van een goede ruimtelijke ordening is voor toetsing van de bepaalde geluidbelasting wel aangesloten bij het normstelsel van de Wet geluidhinder. De bouw van de twee vrijstaande woningen wordt getypeerd als nieuwbouw in een binnenstedelijke situatie. Uit de resultaten van het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting door de Burg. Bentinckstraat maximaal Lden 42 dB bedraagt en daarmee lager is dan de voorkeurswaarde. De geluidbelasting van het Zandspeur bedraagt maximaal 55 dB en is 7 dB hoger dan de voorkeurswaarde, maar lager dan de maximale grenswaarde overeenkomstig de Wet geluidhinder. Bij alle twee de woningen is een geluidluwe gevel aanwezig.

De twee 30 km/u verkeerswegen zijn als zodanig ingericht en voorzien van een plateau ter plaatse van de bouwlocatie. Het wegdek van de verkeerswegen is voorzien van elementenverharding in keepverband. In dit kader zijn bronmaatregelen niet wenselijk.

De bouwlocatie is gering van afmetingen en ligt in de hoek van de twee verkeerswegen waardoor het vergroten van de afstand van de woningen tot de verkeerswegen niet tot de mogelijkheden behoort.

Cumulatieve geluidbelasting

De bepaalde geluidbelasting van het onderwijsgebouw 'De Zaaier' is weergegeven in het rapport 409/04112021-IL.v1. In kader van de Wet geluidhinder art. 110f is er geen sprake van cumulatie van meerdere geluidbronnen.

Bouwbesluit/gevelwering

Het bouwbesluit stelt als eis een minimale karakteristieke gevelwering van 20 dB en een binnenwaarde in geluidgevoelige ruimten van 33 dB. Dit betekent dat de wettelijke binnenwaarde is gewaarborgd tot en met een geluidbelasting van 53 dB.

Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning moet aangetoond worden dat de binnenwaarde in de geluidgevoelige ruimten is gewaarborgd. De geluidbelasting excl. aftrek art. 110g Wgh, zoals aangegeven in onderstaande tabel is het uitgangspunt voor berekening van de karakteristieke gevelwering. Voor realisatie van de planvorming is in kader van de Wet geluidhinder geen belemmering aanwezig.

Rekenpunt	Zandspeur	Burg. Bentinckstraat	Grenswaarde	Wegverkeer cumulatie Excl. art. 110g
	Berekende waarde H=1,5/4,5m	Berekende waarde H=1,5/4,5m		
001	38/40	39/38	48/63	47/47
002	46/47	42/42	48/63	53/53
003	43/45	38/38	48/63	49/51
004	39/41	38/37	48/63	47/48
005	49/50	42/42	48/63	55/56
006	54/54	39/37	48/63	59/59
007	53/--	40/--	48/63	58/--
008	55/--	36/--	48/63	60/--
009	53/--	10/--	48/63	58/--
010	54/54	25/34	48/63	59/59
011	51/50	24/25	48/63	56/55
012	41/45	16/14	48/63	46/50

Onderzoek onderwijsgebouw

Het akoestisch onderzoek is opgesteld in het kader van de wijziging van het bestemmingsplan voor de planlocatie Zandspeur 9 te Nieuwleusen. In het geldende bestemmingsplan is het perceel van de twee woningen bestemd voor maatschappelijke doeleinden en wordt gewijzigd in Wonen.

In kader van een goede ruimtelijke ordening is voor het onderwijsgebouw aan het Zandspeur 11 in Nieuwleusen de geluidbelasting inzichtelijk gemaakt ter plaatse van de twee toekomstige woningen.

De twee vrijstaande woningen worden gesitueerd op een afstand van circa 17 meter vanaf de erfgrens van het speelplein. In kader van de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" bedraagt de richtafstand 10 meter, uitgaande van een gemengd gebied. In kader van een goede ruimtelijke ordening is getoetst aan de norm voor een gemengd gebied die overeenkomt met de wettelijke norm zoals opgenomen in het van toepassing zijnde activiteitenbesluit. Uit jurisprudentie (zie hoofdstuk 3.2) blijkt dat het bevoegd gezag voor de afweging van de te hanteren normering kan aansluiten bij het activiteitenbesluit.

Langtijdgemiddeld geluidniveau (LAr,LT)

Uit het onderzoek blijkt dat op basis van de in hoofdstuk 4 van de rapportage aangegeven uitgangspunten en de rekenresultaten in tabel 6.1 van de rapportage wordt voldaan aan de wettelijke norm voor een gemengd gebied. In kader van het activiteitenbesluit is stemgeluid uitgezonderd van toetsing waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de norm.

Maximaal optreden geluidniveaus (LAmaz)

Uit de rekenresultaten blijkt dat door het onderwijsgebouw het optredende maximale geluidsniveau gelijk aan of lager is dan de gestelde normering (tabel 6.2). Het hoogst berekende maximale geluidsniveau treedt op ter plaatse van rekenpunt 001. Cumulatieve geluidbelasting onderwijsgebouwen - wegverkeerslawaaai (Lcum)
In kader van de Wet geluidhinder art. 110f is er geen sprake van cumulatie met het wegverkeerslawaaai, rapport 409/04112021Wvl.v1.

Conclusie geluid

In kader van een goede ruimtelijke ordening is er geen belemmering aanwezig voor realisatie van de twee vrijstaande woningen op de locatie Zandspeur 9 in Nieuwleusen vanuit het aspect geluid.

3.7

Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

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/wijzigingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is ook afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het

omgevingstype 'rustige woonwijk/buitengebied' dan wel 'gemengd gebied'. In onderstaande tabel zijn de richtafstanden weergegeven.

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

Toets

Bij het realiseren van een nieuwe bestemming moet gekeken worden of die nieuwe functie past in de omgeving (externe werking) en of de omgeving de nieuwe functie toelaat (interne werking).

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Nieuwleusen. In de directe omgeving van het plangebied zijn verschillende functies aanwezig, te weten: maatschappelijke functies (basisschool), woningen, centrumbestemmingen en een detailhandelsbestemming.



Fig. 4.5: Een weergave van de verbeelding van het bestemmingsplan met het plangebied (aanduiding) en omliggende bestemmingen (bron www.ruimtelijkeplannen.nl).

Externe werking

Bij de externe werking gaat het om de vraag of de realisatie van dit plan leidt tot hinder of belemmeringen voor de omgeving. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is daarom geen sprake van een aantasting van het leefklimaat van omwonenden.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. In de directe omgeving bevindt zich een maatschappelijke bestemming. Het betreft hier een basisschool. Voor deze basisschool geldt een richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. Vanuit het uitgevoerde akoestisch onderzoek (zie paragraaf 4.5) is gebleken dat het onderwijsgebouw niet van belemmerende invloed is op de bouw van de twee woningen.

De afstand tussen het perceel van de supermarkt aan de Burg. Backxlaan 307 en het planperceel is 30 meter. Als richtafstanden tussen een supermarkt en een woning in een rustige woonwijk worden 0 meter voor geur, 0 meter voor stof, 10 meter voor geluid en 10 meter voor gevaar aanbevolen (milieucategorie 1). Hieraan wordt voldaan.

Conclusie milieuhinder

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. Er is geen milieuhinder te verwachten.

3.8

Luchtkwaliteit

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

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

- 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, 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 (in werking getreden per 01-08-2009).

Ruimtelijk-economische besluiten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de concentraties in de buitenlucht van stoffen waarvoor bijlage 2 van de Wet milieubeheer een grenswaarde bevat, worden niet individueel getoetst aan die grenswaarden. De effecten van deze projecten op de luchtkwaliteit worden verdisconteerd in de trendmatige ontwikkeling van de luchtkwaliteit, zoals beschreven in het Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL).

Bij besluitvorming is het dus van belang om te bepalen of een initiatief 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Vooralsnog geldt dat:

- voor woningbouwlocaties met minder dan 1.500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden;
- voor infrastructuur dat bij minder dan 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie) ook geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden;
- voor kantoorlocaties is dat bij minder dan 100.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, of 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen

De voorgenomen ontwikkeling betreft een woningbouwlocatie met minder dan 1.500 woningen en valt hiermee onder het begrip 'niet in betekenende mate'. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

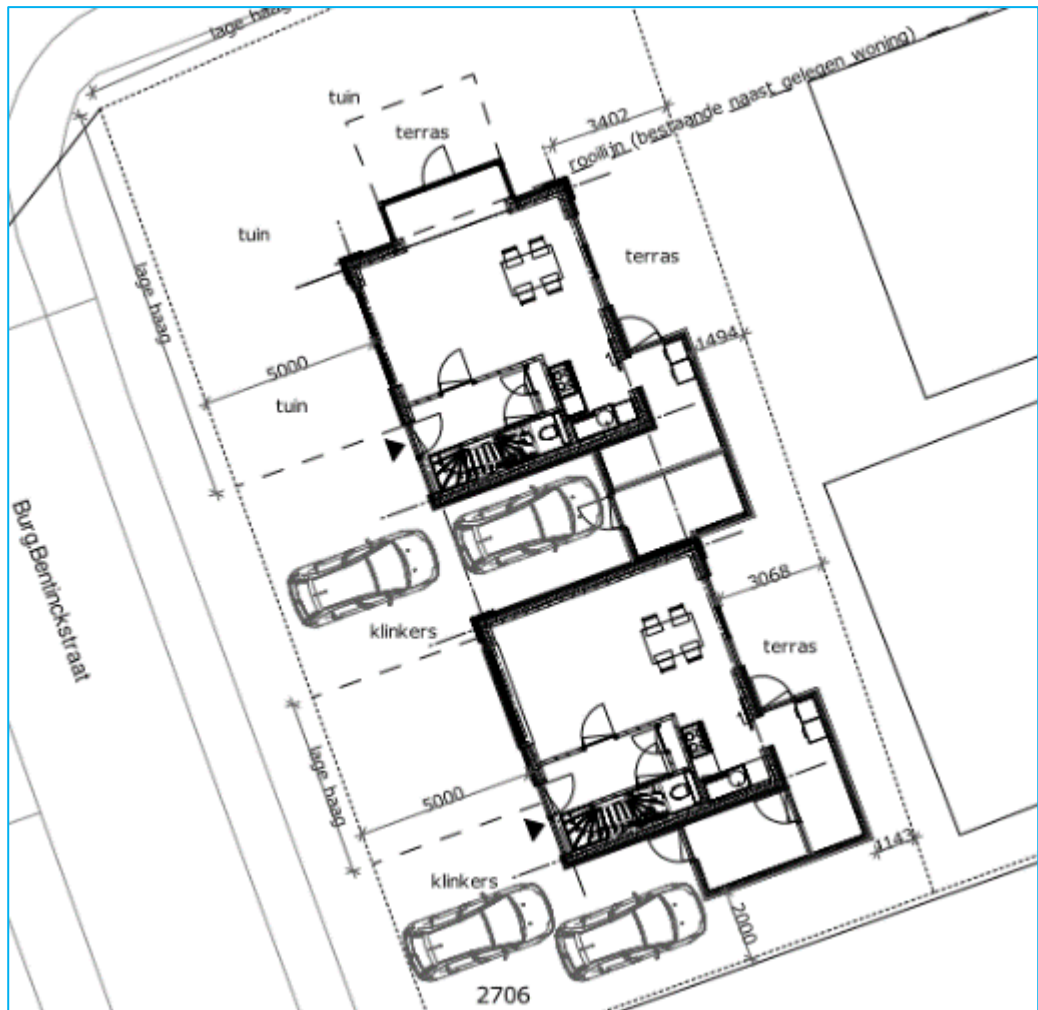
Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.9 Verkeer en vervoer en parkeren

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen en ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor al aanwezige functies in de omgeving. In de bestaande situatie was er sprake van een bedrijf, te weten Smink Culinair. Door het verdwijnen van deze functie zal het aantal verkeersbewegingen afnemen ten opzichte van een situatie bestaande uit twee woningen.

Voor de twee te bouwen woningen wordt op eigen terrein voorzien in de realisatie van 2 parkeerplaatsen per woning. Daarmee wordt voldaan aan de eis van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Op onderstaande tekening (figuur 4.6) is ook zichtbaar dat er per woning sprake zal zijn voor ruimte voor 2 auto's. Het aspect parkeren volstaat.



Figuur 4.6: Weergave parkeerplaatsen (bron tekening Van Dijk Ontwerp en Engineering).

3.10 Water

3.10.1 Watertoets

3.10.1.1 Algemeen

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 proces instrument, waarbij het waterschap en de initiatiefnemer (gemeente) onderlinge afstemming zoeken.

3.10.1.2 Onderzoek

In december 2021 is de watertoets uitgevoerd. Op basis van deze digitale toets geeft het waterschap aan dat de korte procedure gevolgd kan worden. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan, mits voldaan wordt aan de uitgangspunten uit de standaard waterparagraaf.

Relevant beleid

Het beleid van het waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het waterbeheerplan 2016-2021. Specifiek voor het stedelijke gebied heeft het waterschap het beleid geformuleerd in 'Water Raakt!'. Daarnaast is de Keur een

belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde documenten kunnen worden geraadpleegd op de site www.wdodelta.nl.

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lagergelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Voorkeursbeleid hemelwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratierool (IT-riool) of infiltratiekratten een mogelijkheid. Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt een infiltratie berekening toegevoegd waaruit blijkt dat er op het eigen perceel voldoende capaciteit is voor infiltratie. Bij gebruik van bijvoorbeeld infiltratiekratten wordt dit op tekening aangegeven. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning controleert de gemeente de aangeleverde gegevens.

3.10.1.3

Conclusie

Het aspect water is geen belemmering voor de realisering van de plannen. Initiatiefnemer zal bij de aanvraag om omgevingsvergunning aangeven hoe er geïnfiltreerd wordt.

De uitgevoerde watertoets is als bijlage watertoets toegevoegd aan dit plan.

3.11

Wet geurhinder en veehouderij

Vanaf 1 januari 2007 vormt de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) het toetsingskader als het gaat om geurhinder afkomstig van dierenverblijven van veehouderijen. De geuremissie is afhankelijk van het aantal en soort dieren dat binnen de inrichting aanwezig is.

In de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen aanwezig waarvan het invloedsgebied voor geur reikt tot in het plangebied. Geurhinder van veehouderijen is geen belemmering voor het plan en omgekeerd vormt het plan geen belemmering voor de uitbreiding of ontwikkeling van veehouderijen in de omgeving.

3.12

M.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het huidige Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Op 7 juli 2017 zijn er enkele wijzigingen doorgevoerd binnen dit besluit om de m.e.r.-procedure eenduidiger en overzichtelijker te maken en ook aspect milieueffectrapportage explicieter te behandelen in aanvragen. Dit besluit heeft tot doel het vaststellen van mogelijke, ernstig nadelige milieugevolgen door een activiteit binnen de aanvraag.

Binnen het Besluit milieueffectrapportage zijn een tweetal mogelijkheden opgenomen hoe om te gaan met dit besluit bij een aanvraag. Wanneer de beoogde activiteit in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage wordt benoemd, maar onder de gestelde drempelwaarden blijft, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Wanneer de beoogde activiteit in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage wordt benoemd en bovendien de gestelde drempelwaarden overstijgt, is de betreffende aanvraag m.e.r.-plichtig. Op dat moment zal een m.e.r.-rapportage op moeten worden gesteld.

Toets

Het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' is niet gedefinieerd. In de toelichting op het Besluit m.e.r. zijn wel een aantal voorbeelden van bouwprojecten opgenomen die als stedelijk ontwikkelingsproject kunnen worden aangemerkt. In dat kader wordt verwezen naar woningen, parkeerterreinen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan.

Of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Onder andere de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling spelen daarbij een rol. Of de ontwikkeling per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kan hebben, is daarbij niet relevant.

Als een project voorziet in een (gedeeltelijke) functiewijziging, maar de bebouwde oppervlakte hetzelfde blijft, lijkt gelet op de uitspraak van de Raad van State van 31 januari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:348) geen sprake te zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. Op basis van deze uitspraak lijken de volgende aspecten voor de vraag of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject relevant: (een uitbreiding) van de bebouwde oppervlakte, de opzet en de vormgeving van de ontwikkeling. Voor de relevante aspecten kan ook een verwijzing worden gemaakt naar de uitspraak van de Raad van State van 29 juli 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:1832).

Gelet op de toename van de bebouwde oppervlakte kan aansluiting worden gezocht bij de uitspraak van de Raad van State van 12 juni 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1879). In deze uitspraak heeft de Raad van State geoordeeld dat de realisatie van twee woningen op voorheen (hobbymatige) agrarische gronden niet wordt aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Hoewel het plan betrekking heeft op de toevoeging van maximaal twee woningen op gronden die zijn bestemd als 'Maatschappelijk', kan gelet op de uitspraak van 12 juni 2019 worden geconcludeerd dat het plan niet voorziet in een nieuw stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2

van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Daarbij is van belang dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is en dat de voorziene ontwikkeling gepaard gaat met een zeer beperkte uitbreiding van de bebouwing op het perceel.

Gelet op bovengenoemde uitspraak van de Raad van State van 12 juni 2019 kan dit plan - de realisatie van twee woningen - op een al bebouwd perceel niet worden aangemerkt als een nieuw stedelijk ontwikkelingsproject. Hoewel er sprake is van een geringe toename van bebouwing leidt dit niet tot negatieve milieueffecten. In hoofdstuk 3 is aangetoond dat dit bestemmingsplan geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Op basis hiervan geldt dat het plan geen nieuw stedelijk ontwikkelingsproject betreft en daarom niet m.e.r.-beoordeling plichtig is.

4 Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Huidige situatie

In de bestaande situatie is er sprake van een perceel met daarop bestaande bebouwing in de vorm van een cateringbedrijf, koksopleiding en trainingscentrum (Smink Culinaire). Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 438 m². De op het perceel aanwezige bebouwing heeft een oppervlakte van circa 130 m². Het bestaande bedrijf stopt met haar activiteiten en de bestaande bebouwing wordt gesloopt en vervangen door 2 vrijstaande woningen. Onderstaande foto geeft een beeld van het perceel met daarop de bestaande bebouwing.



Fig. 2.1: Weergave bestaande bebouwing

4.2 Toekomstige situatie

Het bouwplan voorziet in het bouwen en gebruiken van twee vrijstaande woningen. De woningen worden langs de Burg. Bentinckstraat en de hoek van de Zandspeur gebouwd.

In het nieuwbouwvoorstel wordt de bebouwing georganiseerd aan de weg, op een manier waarmee het zich voegt in de bestaande bebouwing. Het plan wordt ingebed in het dorp door het vrijstaande karakter van de aangrenzende bebouwing voort te zetten en gevels overal in de rooilijn te plaatsen.

De nieuwe woningen worden gebouwd in drie bouwlagen. Belangrijk is dat het bouwblok aan de straat een representatieve uitstraling heeft. De inrichting van het buitenterrein in het plan bestaat uit parkeren en groen (erven en tuinen). Het parkeren voor het wonen gebeurt op eigen perceel. Per woning is daarbij ruimte voor 2 auto's.

Op basis van bovenstaande is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit stedenbouwkundig plan is op 20 juni 2022 vastgesteld door de gemeenteraad. Het stedenbouwkundig plan vormt het uitgangspunt van dit bestemmingsplan. Hieronder zijn de tekeningen van het stedenbouwkundig plan weergegeven.

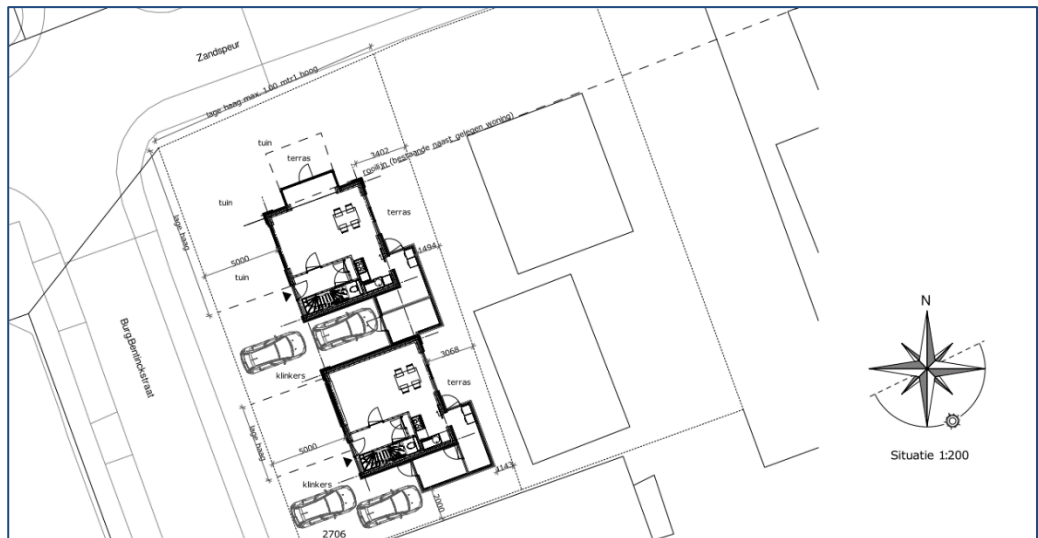


Fig. 2.2: Een weergave van de beoogde situering van de twee woonblokken en inrichting in het plangebied (bron tekeningen Van Dijk Ontwerp en Engineering)

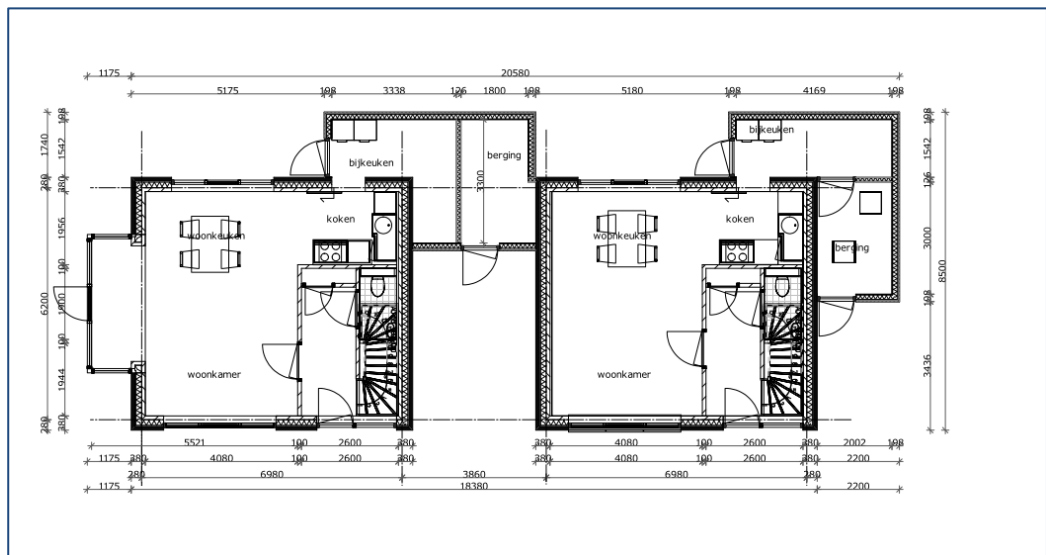


Fig. 2.2: Weergave van het beoogde project (bron tekeningen Van Dijk Ontwerp en Engineering)



Fig. 2.3: Weergave van de toekomstige situatie gezien vanaf de Burgemeester Bentinckstraat (bron tekeningen Van Dijk Ontwerp en Engineering).

5 Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

5.1 Opzet van de regels

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelf de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbeltelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven.

Toelichting 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 manier bepaalde afmetingen moeten worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3: Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen. Met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, erven en parkeervoorzieningen.

Artikel 4: Wonen

Binnen deze bestemming zijn de regels opgenomen binnen welke voorwaarden (hoogten, maatvoeringen e.d.) de twee woningen mogen worden gebouwd en gebruikt.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

Met name de nieuwe duurzaamheidsregels die in het kader van het Experiment duurzaamheid bestemmingsplan kernen Dalfsen (verbrede reikwijdte) hun beslag hebben gekregen zijn terecht gekomen in de algemene regels van dit bestemmingsplan. Het betreft met name algemene bouw-, gebruiks-, afwijkings- en wijzigingsregels die de mogelijkheid om duurzame maatregelen te treffen vergroten.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

6 Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat ruimtelijke plannen economisch uitvoerbaar moeten zijn. De gemeente Dalfsen heeft een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers gesloten, waarin is vastgelegd dat de kosten voor de procedure, de landschappelijke inpassing en eventuele kosten voor planschade volledig voor rekening van de initiatiefnemers komen.

Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal met een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich naast voornamelijk wonen ook andere bestemmingen, te weten maatschappelijke functies (basisschool), centrumbestemmingen en een detailhandelsbestemming. Belanghebbenden in de directe omgeving van het plangebied zijn door initiatiefnemer op de hoogte gesteld van dit initiatief.

7 Hoofdstuk 7 Vooroverleg en inspraak

7.1 Vooroverleg

Deze zogenaamde maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het bestemmingsplan maatschappelijk draagvlak 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. Geoordeeld wordt dat dit wijzigingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

Provincie Overijssel

Dit bestemmingsplan past binnen de vooroverleglijst ruimtelijke plannen van de provincie Overijssel. Het is volgens afspraak met de provinciale diensten daarom niet noodzakelijk om voor dit plan vooroverleg met de provincie te voeren.

Waterschap Drents Overijsselse Delta

Vooroverleg met het Waterschap heeft plaatsgevonden via het invullen van de digitale watertoets op 20 december 2021. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap Drents Overijsselse Delta. De bestemming en de grootte van het plan hebben geen invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft aangegeven geen waterschapbelang te hebben bij dit plan. De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat nader overleg in het kader van vooroverleg niet noodzakelijk is.

7.2 Inspraak

In dit geval is het plan direct als ontwerpwijzigingsplan ter inzage gelegd.

8 Hoofdstuk 8 Zienswijzen en kennisgeving

8.1 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft volgens artikel 3.8 lid 1 Wro met ingang van dd.mm.2022 tot en met dd.mm.2022 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode kon iedereen zijn of haar zienswijze over dit bestemmingsplan kenbaar maken. Tijdens de termijn van de terinzagelegging zijn wel/geen zienswijzen binnengekomen.
