

Toelichting

6<sup>e</sup> Partiële Herziening  
Bestemmingsplan Buitengebied  
(voormalige gemeente)  
Nieuwleusen  
Meeleweg 49-51

---

**oktober 2008**

---

**6<sup>e</sup> Partiële Herziening  
Bestemmingsplan Buitengebied  
(voormalige gemeente)  
Nieuwleusen  
Meeleweg 49-51**

Vastgesteld : \_\_ - \_\_ - \_\_\_\_  
Goedgekeurd : \_\_ - \_\_ - \_\_\_\_  
Onherroepelijk : \_\_ - \_\_ - \_\_\_\_

**GEMEENTE DALFSEN**  
**6<sup>e</sup> PARTIËLE HERZIENING**  
**BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED**  
**(voormalige gemeente)**  
**Nieuwleusen**  
**Meeleweg 49-51**

## TOELICHTING

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b>blz</b>
1. Inleiding.....	4
<b>1.1 Aanleiding .....</b>	<b>6</b>
1.1.1 Meeleweg 49-51 .....	6
<b>1.2 De bij het plan behorende stukken.....</b>	<b>6</b>
2. Beleid .....	7
<b>2.1 Europees- en rijksbeleid .....</b>	<b>7</b>
<b>2.2 Provinciaal Beleid.....</b>	<b>7</b>
2.2.1 Streekplan.....	7
2.2.2 Uitvoeringskader Rood voor Rood met gesloten beurs in Overijssel.....	7
<b>2.3 Gemeentelijk Beleid .....</b>	<b>7</b>
2.3.1 Bestemmingsplan "Buitengebied (voormalige gemeente) Nieuwleusen".....	7
2.3.2 Plattelandsvisie .....	7
3. Onderzoek .....	9
<b>3.1 Beschrijving van de huidige situatie .....</b>	<b>9</b>
3.1.1 Huidige situatie Meeleweg 49-51.....	9
<b>3.2 Onderzoeken.....</b>	<b>9</b>
3.2.1 Luchtkwaliteit .....	9
3.2.2 Externe veiligheid .....	9
3.2.3 Archeologie .....	10
3.2.4 Ecologie .....	11
3.2.5 Water .....	11
3.2.6 Verkeerssituatie .....	12
3.2.7 Bodem.....	12
3.2.8 Milieuzonering.....	12
3.2.9 Geluid.....	12
4. Planbeschrijving.....	13
<b>4.1 Algemeen .....</b>	<b>13</b>
<b>4.2 Beschrijving gewenste situatie.....</b>	<b>13</b>
5. Toelichting op de regels.....	14
6. Economische uitvoerbaarheid .....	15
7. Inspraak en overleg .....	16
<b>7.1 Inspraak.....</b>	<b>16</b>
<b>7.2 Overleg .....</b>	<b>16</b>
8. Bijlagen .....	17

## 1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor de bestemmingsplanherziening en de ligging en begrenzing van het plangebied aangegeven. Verder wordt een opsomming van de vigerende bestemmingsplannen gegeven, die met het nieuwe bestemmingsplan worden herzien.

### **Algemeen**

Het voorliggende bestemmingsplan "Buitengebied (voormalige gemeente) Nieuwleusen, 6<sup>e</sup> partiële herziening (Meeleweg 49-51)" betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied (voormalige gemeente) Nieuwleusen" welke op 20 december 2004 is vastgesteld door de gemeenteraad. In deze partiële herziening wordt in het kader van Rood voor Rood de bestaande agrarische bebouwing omgezet in woonbebouwing en twee woonkavels toegekend. Om dit mogelijk te maken worden de vigerende bestemmingen 'agrarisch bedrijf categorie 3' en 'agrarische doeleinden' herzien in de bestemming 'woondoeleinden'. De herziening heeft betrekking op het perceel Meeleweg 49-51 te Dalfsen.

Kaart 1. Ligging van het perceel Meeleweg 49-51



Meeleweg 49-51

bron: Giskit viewer 2005 gem. Dalfsen

**1.1 Aanleiding**

In maart 2005 is door de provincie Overijssel de regeling Rood voor Rood met gesloten beurs vastgesteld. Het doel van deze regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied door de sloop van landschapontsierende bebouwing. Binnen de gemeente Dalfsen zijn sindsdien verschillende aanvragen in procedure gebracht.

Op 22 oktober 2007 heeft de gemeenteraad van Dalfsen de beleidsregels Rood-voor-Rood vastgesteld.

**1.1.1 Meeleweg 49-51**

De familie Westerman is in het bezit van agrarische bebouwing op het perceel Meeleweg 49-51 te Nieuwleusen. De agrarische activiteiten in deze gebouwen hebben geen vervolgfunctie. Dit betekent dat op termijn niet langer geïnvesteerd wordt in het onderhoud van deze gebouwen.

De familie Westerman is daarom voornemens de landschap ontsierende bedrijfsgebouwen te slopen. Om de sloopkosten en de waarde van de bedrijfsgebouwen te compenseren heeft de familie Westerman ervoor gekozen om gebruik te maken van de Rood voor Rood regeling. In totaal zal 2.309 m<sup>2</sup> aan voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt worden. De woningen op het perceel Meeleweg 49-51 blijven behouden.

Om te voorkomen dat opnieuw bebouwing kan worden opgericht voor bedrijfsfuncties zal de bestemming agrarische bedrijfsdoeleinden categorie 3 op het perceel Meeleweg 49-51 omgezet worden naar een woonbestemming. In het kader van rood voor rood worden er twee extra woningen op het perceel gebouwd. Ook de bouw van deze woningen wordt met deze herziening mogelijk gemaakt. Op het perceel is de agrarische bebouwing inmiddels gesloopt. Het perceel wordt landschappelijk ingepast volgens het inrichtingsplan.

Op één van de nieuwe bouwkavels wordt meer dan 75 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan. Dit in verband met de verplaatsing van bijgebouwen vanaf een locatie in de Westerbouwlanden. Met deze verplaatsing is een maatschappelijk belang gediend.

**1.2 De bij het plan behorende stukken**

De 6<sup>e</sup> partiële herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied (voormalige gemeente) Nieuwleusen" bestaat uit de volgende stukken:

- Plankaart;
- Regels;
- Toelichting.

## 2 Beleid

In dit hoofdstuk wordt het relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van de ruimtelijke structuur en de functionele structuur opgenomen.

### 2.1 Europees- en rijksbeleid

De Nota Ruimte is op 17 januari 2006 aangenomen door de Eerste Kamer. In deze nota wordt de mogelijkheid genoemd vrijkomende gebouwen in het buitengebied te slopen en in ruil daarvoor - en ter financiering daarvan - woningen terug te bouwen ('ruimte voor ruimte'). 'Ruimte voor ruimte' leidt per saldo tot een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak. Provincies krijgen de mogelijkheid om een kader op te stellen dat bepaalt onder welke omstandigheden en in welke gebieden een 'ruimte voor ruimte'-aanpak aan de orde is. Ook kunnen provincies hiermee actief, via een publiek private samenwerking, rommelzones saneren en herinrichten. De uitvoering van de plannen past binnen bovenstaand rijksbeleid.

### 2.2 Provinciaal Beleid

#### 2.2.1 *Streekplan*

In het streekplan 2000+ van de provincie Overijssel geeft de provincie aan dat het hoofddoel van de regeling Rood voor Rood met gesloten beurs in Overijssel het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied is. De realisatie van dit doel vindt plaats door de sloop van landschapontsierende bedrijfsgebouwen en door overige verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Om die realisatie mogelijk te maken, zullen op planologisch verantwoorde locaties één of meer bouwkvavels voor een woning toegekend worden, terwijl de deelnemer aan Rood voor Rood met gesloten beurs uit de getaxeerde waarde daarvan het slopen van de bedrijfsgebouwen en de bijdrage voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit moet bekostigen. De deelnemer mag 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van die gebouwen behouden. Het gaat om een additioneel instrument, naast bijvoorbeeld de woonplannen en bedrijvigheidsplannen. De gemeenten hebben het voortouw bij de toepassing van Rood voor rood met gesloten beurs en treden op als regisseur. Hiervoor zullen zij gemeentelijk beleid moeten ontwikkelen. Het uitvoeringskader Rood voor rood met gesloten beurs biedt de mogelijkheid om te komen tot maatwerk.

#### 2.2.2 *Uitvoeringskader Rood voor Rood met gesloten beurs in Overijssel*

De praktische ruimtelijke vertaling van het Streekplan is vastgelegd in het Uitvoeringskader Rood voor rood met gesloten beurs in Overijssel. In het uitvoeringskader worden de criteria uiteengezet waaraan een aanvraag Rood voor Rood dient te voldoen. Het provinciale uitvoeringskader is opgenomen als bijlage, zie bijlage 1.

### 2.3 Gemeentelijk Beleid

#### 2.3.1 *Bestemmingsplan "Buitengebied (voormalige gemeente) Nieuwleusen"*

De locatie ligt binnen het plangebied waarvoor in 20 december 2004 het bestemmingsplan "Buitengebied (voormalige gemeente) Nieuwleusen" is vastgesteld. De herziening borduurt voort op de in dat plan opgenomen toelichting en voorschriften. De plankaart wordt herzien zoals op de bij deze herziening behorende plankaart is aangegeven.

#### 2.3.2 *Plattelandsvisie*

Uit de Plattelandsvisie blijkt dat er voor Rood voor Rood in de hele gemeente een 'ja mits' beleid geldt. Dit wordt in de gemeentelijke beleidsnota Rood voor Rood in aanvullende eisen uitgewerkt.

### **2.3.2 Beleidsregels Rood voor Rood met gesloten beurs gemeente Dalfsen**

Het provinciale uitvoeringskader Rood voor Rood is uitgewerkt in de gemeentelijke beleidsregels 2007-2009 Rood voor rood met gesloten beurs gemeente Dalfsen. De beleidsregels zijn opgenomen in de bijlage, zie bijlage 2.

## **2.4 Waterschapsbeleid**

### **2.4.1 Waterbeheersplan 2006-2009**

Het waterschap Groot Salland heeft in augustus 2006 het waterbeheersplan "Leven met water in uitvoering" vastgesteld. Het plan bestrijkt de periode 2006-2009 en houdt rekening met de vereisten van de Europese Kaderrichtlijn Water en Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw.

Het waterbeheersplan rust op vier pijlers:

- veilige dijken
- ruimte voor water
- schoon water
- genieten van water

In het Waterbeheersplan is ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen aangegeven dat het waterschap Groot Salland bij het maken van plannen voor de inrichting van het stedelijk en landelijk gebied aangeeft waar, vanuit het watersysteem (bekeken) het beste kan worden gebouwd, landbouw het beste kan plaatsvinden en waar natuur die afhankelijk is van (grond)water zich het beste kan ontwikkelen. Om inzicht te geven in de beperkingen die vanuit het watersysteem aan functies worden opgelegd, is aan het Waterbeheersplan een watervisiekaart toegevoegd.

Een afname van de aanwezige ruimte voor waterberging ten gevolge van de uitvoering van ruimtelijke maatregelen moet worden gecompenseerd, in eerste instantie moet deze compensatie binnen het plangebied worden gerealiseerd. Ook moet binnen stedelijke gebieden voldaan worden aan de stedelijke wateropgave.

Het waterschap Groot Salland hanteert de driestapsstrategieën vasthouden-bergen-afvoeren (kwantiteit) en schoonhouden-scheiden-zuiveren (kwaliteit).

### **2.4.2 Keur**

Ten noordwesten van het plangebied bevindt zich een watergang van het waterschap. Op deze watergang is de Keur van het waterschap van toepassing. Dit betekent dat vanuit beheer en onderhoud en calamiteiten binnen een afstand van vijf meter vanuit de insteek (grens van het talud en het horizontaal maaiveld) rekening moet worden gehouden met gebods- en verbodsbepalingen gesteld in de Keur.



## 3 Onderzoek

### 3.1 Beschrijving van de huidige situatie

#### 3.1.1 *Huidige situatie Meeleweg 49-51*

Het voormalig agrarisch bedrijf aan de Meeleweg 49-51 is gelegen ten westen van de kern Nieuwleusen. Op dit moment zijn de regels van het bestemmingsplan Buitengebied (voormalige gemeente) Nieuwleusen van toepassing zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 20 december 2004 en op 19 juli 2005 gedeeltelijk is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

Het perceel Meeleweg 49-51 heeft de bestemming 'agrarisch bedrijf categorie 3'.

### 3.2 Onderzoeken

Voor de beoordeling wordt gekeken naar de mate waarin belangen van de bewoners en/of eigenaren van de aangrenzende gronden door de uitwerking kunnen worden geschaad. Gekeken wordt hierbij naar de verkeerssituatie, natuur en landschap, milieutechnische aspecten en water.

De effecten van de uitvoering van het bestemmingsplan zijn in het "Bestemmingsplan buitengebied (voormalige gemeente) Nieuwleusen" reeds aan de orde geweest. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een verandering van de bestemming. Voor aanvullende onderdelen wordt verwezen naar het "Bestemmingsplan Buitengebied (voormalige gemeente) Nieuwleusen".

#### 3.2.1 *Luchtkwaliteit*

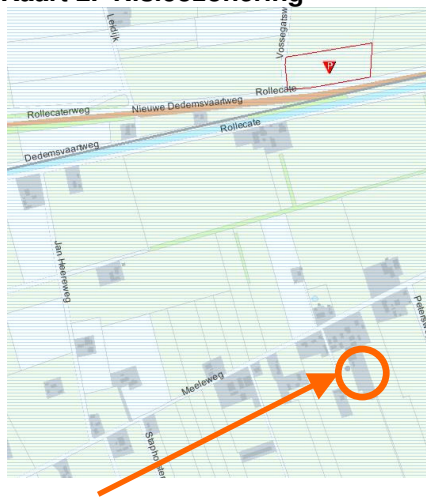
Het Besluit luchtkwaliteit 2005 verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen de grenswaarden uit dit besluit in acht te nemen. Het doel van het besluit is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Met het besluit worden de richtlijnen van de Europese Unie geïmplementeerd. Het besluit betreft een zestal verontreinigende stoffen, waarvoor normen zijn gesteld (plandrempels en alarmprempels). Voor Nederland zijn stikstofdioxide en zwevende deeltjes het belangrijkste. Voor de overige stoffen zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood worden in Nederland nauwelijks overschrijdingen verwacht. Wel kan er in specifieke lokale situaties sprake zijn van (dreigende) normoverschrijding.

Milieutechnisch zijn er geen bezwaren tegen de planherziening. Uit de Rapportage Luchtkwaliteit 2005 van de provincie Overijssel blijkt dat er geen fijn stof overschrijding is voor het gebied. Vanuit het Besluit Luchtkwaliteit bestaan er geen bezwaren om genoemde planherziening in procedure te brengen en er behoeft geen actie op het terrein van de luchtkwaliteit te worden ondernomen.

#### 3.2.2 *Externe veiligheid*

In het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4) zijn de uitgangspunten en ambities voor het nieuwe externe veiligheidsbeleid vastgelegd. Doel van het externe veiligheidsbeleid is om burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau voor gevaarlijke stoffen te bieden. Uit de Risicokaart van de provincie Overijssel blijkt dat voornoemde planherziening geen gevolgen heeft voor de externe veiligheid.

Het dichtstbijzijnde risicovormend object bij de Meeleweg 49-51 is een propaantank aan de Rollocate. De afstand tussen dit object en de Meeleweg is ongeveer 500 meter, zodat het risico minimaal is.

**Kaart 2. Risicozonering**

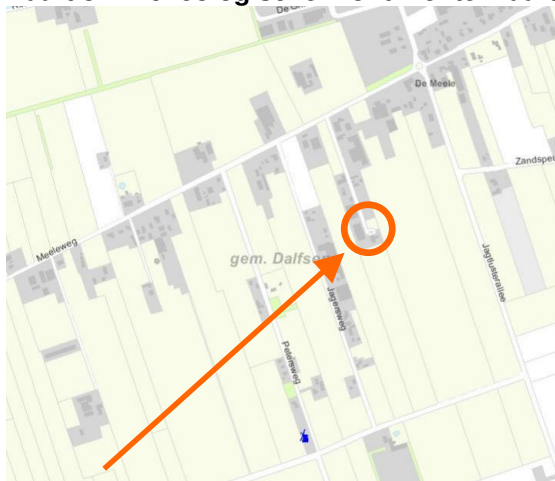
Meeleweg 49-51

Bron: www.provincie.overijssel.nl

**3.2.3 Archeologie**

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

Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden. Voor de bekende waarden kan de Archeologische Monumentenkaart (AMK) worden geraadpleegd. Voor de te verwachten waarden wordt gebruik gemaakt van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Uit het Streekplan Overijssel 2000+ blijkt dat het perceel Meeleweg 49-51 een lage archeologische indicatieve waarde hebben. Op de Archeologische Monumentenkaart Overijssel (AMK) zijn geen bijzonderheden te zien voor het perceel. Omdat er sprake is van een lage archeologische verwachtingswaarde wordt voor beide percelen een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

**Kaart 3. Archeologische monumentenkaart**

Meeleweg 49-51

bron: www.provincie.overijssel.nl

### 3.2.4 *Ecologie*

Ter bescherming van ecologische waarden dient er bij ruimtelijke ingrepen een afweging te worden gemaakt in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Flora- en faunawet.

Met de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden levert Nederland een bijdrage aan een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. De Vogelrichtlijn is gericht op het beschermen van de in het wild levende vogelsoorten en op de instandhouding van de habitatten die het leefmilieu voor deze soorten vormen. De Habitatrichtlijn is gericht op het instandhouden van natuurlijke en halfnatuurlijk habitatten en bescherming van wilde flora en fauna.

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

De percelen aan Meeleweg zijn niet gelegen in de nabijheid van een Vogel- of Habitatrichtlijngebied.

Voor de bepaling van de te verwachten natuurwaarden op het perceel Meeleweg 49-51 is door Eelerwoude een onderzoek in het kader van de Flora- en Faunawet uitgevoerd, zie bijlage 3. Op basis van het onderzoek kan gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkelingen kunnen leiden tot een verstoring van het leefgebied van verschillende beschermde, doch algemeen voorkomende soorten. Doordat deze soorten algemeen voorkomen zullen de voorgenomen ontwikkelingen geen relevant effect hebben op de lokale populatie. Daarmee hoeft er op basis van de Flora- en faunawet geen ontheffing te worden aangevraagd en kunnen de geplande ontwikkelingen doorgang vinden, mits de zorgplicht in acht genomen wordt.

Door de bebouwing zo spoedig mogelijk na het broedseizoen te slopen wordt voorkomen dat zich hier alsnog vleermuizen in op gaan houden.

Volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Bij de uitvoering van de werkzaamheden moeten dus de waarden van individuen worden gerespecteerd en mogen individuen niet opzettelijk worden gedood. Dit leidt tot de volgende aanbeveling:

Uit voorzorg moeten in de meest kwetsbare periode geen werkzaamheden plaatsvinden die schadelijk kunnen zijn. In de regel geldt dit voor het broedseizoen, de periode half maart tot half juni. Aanbevolen wordt om werkzaamheden waarbij opgaande beplanting of andere nestelplaatsen worden verwijderd, uit te voeren buiten de kwetsbare broedperiode van vogels.

### 3.2.5 *Water*

De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor streekplannen, streekplanuitwerkingen, regionale en gemeentelijke structuurplannen, bestemmingsplannen en projectbesluiten op grond van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) regelt met name een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en een uitbreiding van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. Bro.

Door de sloop van 2.309 m<sup>2</sup> voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en het terugbouwen van woningen neemt de hoeveelheid bebouwing af, wat een positieve invloed heeft op de waterhuishouding in het gebied. De hemelwaterafvoer van de nieuwe woningen zal niet aangesloten worden op de riolering, waardoor het water direct afgevoerd wordt op de bodem. Binnen het plangebied zal het schone hemelwater worden gescheiden van rioolwater. Bij het afkoppelen van de hemelwaterafvoer zal speciale aandacht worden besteed aan de

toepassing van duurzame niet-uitloogbare bouwmaterialen om verontreiniging van het afstromende hemelwater te voorkomen.

### **3.2.6 Verkeerssituatie**

Hierbij wordt gekeken naar de ontsluiting van de percelen en het parkeren van bewoners en bezoekers.

Met de planherziening zal de verkeerssituatie wijzigen. De voormalig agrarische bedrijfsbebouwing aan de Meeleweg wordt vervangen door burgerwoningen. De ontsluiting van de nieuw op te richten woningen zal via de bestaande ontsluitingen op de Meeleweg plaatsvinden. Parkeren door bewoners en bezoekers zal gebeuren op de percelen en bij de woningen.

### **3.2.7 Bodem**

Op basis van de onderzoeksresultaten van het verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd door Centraal Bodemkundig Bureau, zie bijlage 4, zijn er op het perceel Meeleweg 49-51 geen belemmeringen ten aanzien van de beoogde gebruiksmogelijkheden.

De onderzochte componenten in het grondwater blijken verontreinigd met zware metalen (arseen en chroom). Deze verontreinigingen zijn in een verhoogd gehalte aangetoond ten opzichte van de streefwaarde. In één boring is zintuiglijk puin waargenomen. Uit de resultaten blijkt dat er ter plaatse van de onderzoekslocatie visueel geen asbesthoudende materiaal is aangetroffen op het maaiveld en in de bodem.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan met voldoende zekerheid worden gesteld dat de kwaliteit van de bodem op de onderzoekslocatie geen belemmering vormt voor de bouwplannen op de locatie.

### **3.2.8 Milieuzonering**

Vanuit het activiteitenbesluit Wet milieubeheer dient tussen agrarische bedrijven en burgerwoningen (geurgevoelige objecten) minimaal 50 meter afstand gehouden te worden. De afstand tussen de kippenshuur op het perceel Meeleweg 47 en de bestaande, voormalige bedrijfswoning op het perceel Meeleweg 49 is 50 meter, zodat hieraan voldaan wordt. Bij de bouw van de woningen in het kader van de Rood-voor-Rood regeling moet deze afstand ook aangehouden worden.

Op de plankaart is een contour van 50 meter aangegeven tussen de kippenshuur op het perceel Meeleweg 47. Binnen deze contour mag geen woonbebouwing opgericht worden. Dit zal in de regels worden opgenomen.

### **3.2.9 Geluid**

Gelet op de ligging van het perceel Meeleweg 49-51 is het aspect geluidhinder voor dit perceel niet van toepassing. De afstand tussen de woningen en de Meeleweg is meer dan 150 meter, waardoor de geluidsproductie op de woningen minimaal is.

## **4 Planbeschrijving**

### **4.1 Algemeen**

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

### **4.2 Beschrijving gewenste situatie**

Na herziening van het bestemmingsplan is op de Meeleweg de bestemming 'agrarisch bedrijf categorie 3' omgezet in 'woondoeleinden' ter plaatse van de bestaande voormalige bedrijfswoningen en de nog te slopen bedrijfsbebouwing.

## 5 Toelichting op de regels

In dit hoofdstuk worden, voor zover noodzakelijk geacht, de van het bestemmingsplan deeluitmakende regels nader toegelicht. De regels geven inhoud aan de op de plankaart aangegeven bestemmingen. Ze geven aan, waarvoor opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden.

Het voorliggende bestemmingsplan "Buitengebied (voormalige gemeente) Nieuwleusen, 6<sup>e</sup> partiële herziening (Meeleweg 49-51)" betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied (voormalige gemeente) Nieuwleusen" welke op 20 december 2004 is vastgesteld door de gemeenteraad. In deze partiële herziening wordt in het kader van Rood voor Rood de bestemming 'agrarisch bedrijf categorie 3' omgezet in de bestemming 'woondoeleinden'.

Het vigerende bestemmingsplan dateert van 2004. Aangezien het voor de eenduidigheid van belang is dat bij de in dit plan gehanteerde systematiek wordt aangesloten, wordt in deze herziening volstaan met een verwijzing naar de regels in dit bestemmingsplan.

De regels zijn op één punt gewijzigd ten opzichte van de voorschriften van het bestemmingsplan Buitengebied Nieuwleusen. Er wordt in artikel 3B lid 1 sub f geregeld dat er binnen de op de plankaart aangegeven milieuzonering geen woning opgericht mag worden. De plankaart is op twee plaatsen gewijzigd de bestemming 'agrarisch bedrijf categorie 3' wordt omgezet in de bestemming 'woondoeleinden' en de milieuzonering opgenomen. Binnen de bestemming woondoeleinden wordt het mogelijk om 4 woningen (2 bestaande en 2 extra) op te richten.

### **Uitwerking**

De juridische basis van de uitwerking vormt het voorschrift 'woondoeleinden' van het bestemmingsplan Buitengebied (voormalige gemeente) Nieuwleusen. De gronden op de kaart aangewezen voor 'woondoeleinden' zijn bestemd voor woningen, met daarbij behorende gebouwen, andere-bouwwerken en tuinen en erven.

De regels (voorschriften) van het bestemmingsplan "Buitengebied (voormalige gemeente) Nieuwleusen" zijn op deze uitwerking van toepassing.

**6 Economische uitvoerbaarheid**

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan een onderzoek te worden ingesteld naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De kosten van de herziening komen voor rekening van de investering ruimtelijke kwaliteit in het kader van de aanvraag rood voor rood met gesloten beurs. De uitvoering is voor het overige geheel voor rekening en risico van de aanvrager.

## 7 Inspraak en overleg

*Deze zogenaamde maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het bestemmingsplan maatschappelijk draagvlak heeft. In het kader van vooroverleg is het waterschap Groot Salland een reactie gevraagd. Volgens de provinciale richtlijnen is geen overlegreactie noodzakelijk van Gedeputeerde Staten.*

### 7.1 Inspraak

Er is gekozen voor het niet verlenen van inspraak. Volgens de Inspraakverordening voor de gemeente Dalfsen 2006 artikel 3 lid a wordt er geen inspraak verleend ten aanzien van ondergeschikte herzieningen van een eerder vastgesteld beleidsvoornemen. In het kader van Rood voor Rood heeft uitvoerig overleg plaatsgehad met de belanghebbenden. Daarnaast beslaat de herziening alleen het perceel Meeleweg 49-51. Het betreft hier derhalve een ondergeschikte herziening.

### 7.2 Overleg

Op 22 april 2008 heeft het college Gedeputeerde Staten Overijssel een nieuwe werkwijze vastgesteld, betrekking hebbende op het begeleiden van bestemmingsplannen en projectbesluiten. Hierbij is aangegeven dat er voor plannen van lokale aard geen vooroverleg met de provinciale diensten meer plaats hoeft te vinden. Blijkens lijst B behorende bij deze werkwijze hoeft er geen vooroverleg meer plaats te vinden als plannen passen binnen het provinciale Rood voor Rood-beleid én waarvoor door de gemeente een beleidskader is voorzien van positief advies van de provinciale diensten. Via brieven van 22 januari 2008 en 28 maart 2008 heeft de VROM-Inspectie resp. de provincie Overijssel positief geadviseerd omtrent de beleidsregels Rood voor Rood met gesloten beurs.

Het waterschap Groot Salland heeft schriftelijk gereageerd op het voorontwerp-bestemmingsplan. Naar aanleiding van deze reactie is paragraaf 2.4 toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.



## 8. Bijlagen

Bijlage 1	Inrichtingsschets
Bijlage 2	Uitvoeringskader Rood voor Rood met gesloten beurs Provincie Overijssel
Bijlage 3	Beleidsregels Rood voor Rood met gesloten beurs gemeente Dalfsen
Bijlage 4	Inrichtingsplan Rood voor Rood Meeleweg 49-51(53), Nieuwleusen
Bijlage 5	Onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet Meeleweg 53, Nieuwleusen
Bijlage 6	Verslag rapport verkennend onderzoek bodem Meeleweg 53 (voorm.51) te Nieuwleusen