

Ruimtelijke onderbouwing Burgemeester Backxlaan 11, Dalfsen

Oktober 2023

1 Inhoud

Inleiding	5
1.1 Aanleiding en omschrijving plan	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Geldende planologische situatie	6
2 Beleid	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	7
2.1.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening	7
2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	8
2.1.4 Conclusie Rijksbeleid	8
2.2 Provinciaal beleid	9
2.2.1 Omgevingsvisie Overijssel. Beken Kleur.	9
2.2.2 Omgevingsverordening Overijssel	9
2.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel	9
2.2.4 Toetsing van het initiatief aan het uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel	11
2.2.5 Gebiedsspecifieke beleidskeuzes	12
2.3 Gemeentelijk beleid	16
2.3.1 Omgevingsvisie Dalfsen	16
In februari 2022 is de Omgevingsvisie Dalfsen vastgesteld. De Omgevingsvisie is een visie op hoofdlijnen voor de hele 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.	16
2.3.2 Woonvisie gemeente Dalfsen 2019 – 2024	17
2.3.3 Notitie inbreidingslocatie	18
2.4 Conclusie	19
3 Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten	20
3.1 Algemeen	20
3.2 Archeologie en cultuurhistorie	20
3.2.1 Archeologie	20
3.2.2 Cultuurhistorie	20
3.3 Bodem	21
3.4 Duurzaamheid	21
3.5 Natuurbescherming: Flora en fauna	22
3.6 Externe veiligheid	24
3.7 Geluid	25
3.8 Luchtkwaliteit	27
3.9 Geur	28
3.10 Bedrijven en milieuzonering	29
3.11 Verkeer en parkeren	31
3.12 Water	31
3.13 Bezonnig	32
3.14 Conclusie	33
4 Planbeschrijving	34

4.1	Algemeen.....	34
4.2	Beschrijving gewenste situatie	34
5	Economische uitvoerbaarheid	35
6	Vooroverleg.....	36
7	Bijlagen	37

1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor deze ontwikkeling en de ligging en begrenzing van het plangebied aangegeven. Verder wordt een opsomming van het geldende bestemmingsplan gegeven, waarvan door een projectafwijkingbesluit (omgevingsvergunning) binnen het plangebied wordt afgeweken.

1.1 Aanleiding en omschrijving plan

De initiatiefnemers zijn eigenaar van het perceel aan de Burgemeester Backxlaan 11 in Nieuwleusen. Dit perceel ligt in het centrum van Nieuwleusen, waar modewinkel La Vida Fashion is gevestigd. De bestaande bebouwing wordt verwijderd en vervolgens teruggebouwd en opgehoogd met drie bouwlagen ten behoeve van maximaal vijf koopappartementen voor senioren.

Binnen het geldende bestemmingsplan geldt een maximale bouwhoogte van dertien meter. Hiermee is het toegestaan om de bebouwing op te hogen ten behoeve van centrumfuncties. Aan extra verdiepingen ten behoeve van centrumfuncties is geen behoefte. Er is wel behoefte aan het toevoegen van extra woningen. Het toevoegen van woningen is niet toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan. Hiermee sluit de huidige bestemming niet meer goed aan op de behoefte. Omdat het plan niet past in het bestemmingsplan 'Kernen gemeente Dalfsen 2022', is een aanpassing van de bestemming centrum nodig.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de ruimtelijk relevante aspecten en onderbouwd waarom de vijf appartementen op deze locatie ruimtelijk gezien aanvaardbaar zijn.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Burgemeester Backxlaan 11 te Nieuwleusen, in het centrum van Nieuwleusen. De locatie ligt op de kadastrale percelen Nieuwleusen L 4816 en Nieuwleusen L 4815. Het plangebied ligt naast de parkeerplaats aan de Grote Markt. Deze parkeerplaats wordt gebruikt voor de verschillende winkels in het centrum van Nieuwleusen. Aan de noordzijde van de winkel ligt het kantoor van het bedrijf Solide Personeel. Daarnaast zitten La Vita en Cafeteria/Lunchroom Nieuwleusen ook ten noorden van de winkel La Vida gevestigd.

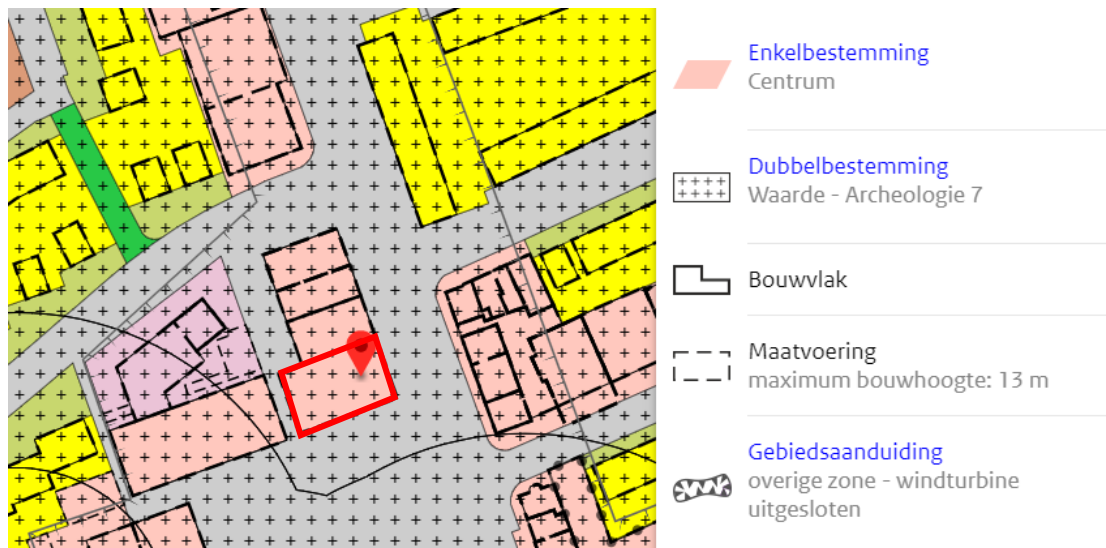


Figuur 1.1: Ligging plangebied, plangebied rood omlijnd

Ruimtelijke onderbouwing Burgemeester Backxlaan 11, Nieuwleusen

1.3 Geldende planologische situatie

De locatie Burgemeester Backxlaan 11 in Nieuwleusen valt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016', zie figuur 1.2. Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de enkelbestemming 'Centrum'. Ook heeft de planlocatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7' en in de maatvoering 'maximum bouwhoogte: 13 m'. Daarnaast heeft de locatie de gebiedsaanduiding 'overige zone – windturbine uitgesloten'. Onderstaand is een kaartuitsnede van de plankaart opgenomen.



Figuur 1.2 Kaartuitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De beoogde ontwikkeling op de planlocatie past niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan. Voor het toevoegen van de functieaanduiding 'Wonen' zal daarom een 'omgevingsvergunning buitenplanse afwijking' (artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3^o Wabo) worden aangevraagd, deze onderbouwing maakt hier onderdeel van uit.

Het project afwijkingsbesluit moet aan een goede ruimtelijke ordening voldoen. De ruimtelijke onderbouwing is dan ook onderdeel van het afwijkingsbesluit.

Planmethodiek en verbeelding

Volgens de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening is een analogo en digitaal besluitvlak van het projectgebied gemaakt. Er zijn geen bouw- en gebruiksregels opgesteld voor dit plan. De omgevingsvergunning (het besluit) - inclusief deze ruimtelijke onderbouwing - vormen namelijk het directe kader voor het plan.

2 Beleid

In het kader van goede ruimtelijke ordening worden ruimtelijke ingrepen of initiatieven getoetst aan rijks-, provinciaal en/of gemeentelijk beleid. In dit hoofdstuk zal deze toetsing plaats vinden.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee wordt ingespeeld 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:

- 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;
- 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;
- 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.

Relatie met initiatief

De voorgenomen ontwikkeling maakt het mogelijk om het gebruik wonen toe te staan ter plekke van een centrumfunctie. Dit is niet in strijd met nationale belangen. Hiermee valt het initiatief vanwege de schaal buiten de directe reikwijdte van het Rijksbeleid.

2.1.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening

Het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zorgt voor de juridische borging van de nationale belangen zoals omschreven in de SVIR. De Barro is op 22 augustus 2011 vastgesteld (en aangevuld op 28 augustus 2012) en heeft als doel goede ruimtelijke ordening te bevorderen vanuit een concreet nationaal plan. De algemene regels uit de Barro zorgen ervoor dat de nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

Relatie met initiatief

Onderliggend plan maakt geen onderdeel uit van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur, waardoor de Barro niet van toepassing is.

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de nieuwe 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

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.
- Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
- Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de markt vraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

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.

Relatie met initiatief

De voorgenomen ontwikkeling betreft het mogelijk maken van vijf appartementen. Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling onder het regime van artikel 3.1.6 tweede lid Bro valt, dient eerst de vraag beantwoord te worden of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Het project voor de realisering van de vijf appartementen dient op grond van de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak d.d. 28 juni 2017 (uitspraak 201608869/1/R3) niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling beschouwd te worden. Op 28 juni 2017 heeft de Afdeling een overzichtsuitspraak gedaan over de ladder voor duurzame verstedelijking. De uitspraak bevat de hoofdlijnen van de jurisprudentie van de Afdeling over de eisen waaraan een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen. Voor woningbouw is het volgende bepaald: *“Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen, die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt”.*

De Ladder hoeft dan ook niet te worden doorlopen voor het project nu het gaat om slechts vijf woningen.

2.1.4 Conclusie Rijksbeleid

Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Overijssel. Beken Kleur.

De omgevingsvisie schets de visie van de provincie Overijssel op de ruimte binnen deze provincie. De hoofdamijsie van de Omgevingsvisie is een groeiende welvaart en welzijn en tegelijkertijd een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. 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 en het concentreren van ontwikkelingen rond bestaande infrastructuurknooppunten;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

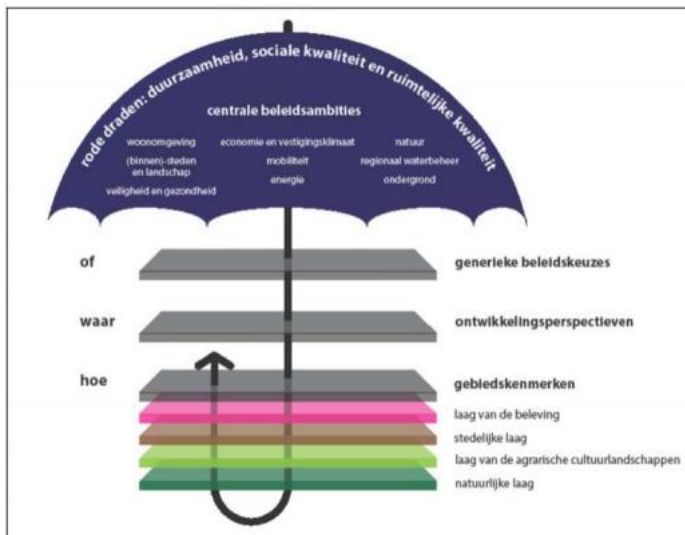
2.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

2.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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



Figuur 2.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Dit uitvoeringsmodel is gebaseerd op de volgende drie niveaus:

- Generieke beleidskeuzes
- Ontwikkelingsperspectieven
- Gebiedskenmerken

De drie hierboven genoemde begrippen worden hieronder toegelicht.

Of - Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zogenaamde 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden. Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

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. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent door vertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

Hoe - Gebiedskenmerken

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

2.2.4 Toetsing van het initiatief aan het uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

1. 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.

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 initiatief

Ten aanzien van dit initiatief is een integrale afweging gemaakt waarbij beleid, ruimtelijke kwaliteit, omgeving en behoefte meewegen. Het realiseren van 5 appartementen, waarbij op de begaande grond de centrumfunctie behouden blijft, sluit aan op de woonbehoefte en bedrijvigheid in het centrum. In het geval van dit initiatief zijn alle omwonende geïnformeerd over het plan. Met de buurt zijn meerdere gesprekken gevoerd om tot een aanvaardbaar plan te komen. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van integraliteit.

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 initiatief

Het realiseren van vijf appartementen met het behoud van de centrumfunctie op de begane grond zorgt voor doorstroom op de huidige markt, waardoor woningen voor de volgende generatie vrijkomen. Hierdoor sluit het plan aan op de behoefte van de volgende generatie. Het toevoegen van de vijf appartementen valt binnen de woonopgave van de gemeente Dalfsen. Hiermee kan er geconcludeerd worden dat er sprake is van toekomstbestendigheid.

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 initiatief

Het initiatief past binnen de woonbehoefte van de kern Nieuwleusen. Bij nieuwbouwprojecten geldt dat deze vanuit kwantitatief en kwalitatief oogpunt moeten aansluiten bij de lokale behoefte. Starters en senioren zijn hierbij de meest urgente doelgroepen, ook gaat inbreiding voor uitbreiding.

Het initiatief betreft een inbreidingslocatie voor maximaal vijf koopappartementen gericht op senioren. Hiermee past het initiatief binnen het concentratiebeleid.

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 initiatief

Het initiatief betreft een binnenstedelijke ontwikkeling. Binnen het plangebied worden vijf appartementen voor senioren toegestaan en ontwikkeld. De ontwikkeling sluit zowel vanuit kwantitatief als kwalitatief oogpunt goed aan bij de huidige (lokale) woningbouwbehoefte.

5. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag – zowel ondergronds als bovengronds – te voorkomen. Omgevingsvergunningen 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.

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

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “bestaand bebouwd gebied” nader gedefinieerd als: de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro

Toets aan initiatief

Het initiatief is een binnenstedelijke ontwikkeling die voldoet aan de uitgangspunten van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Het plangebied ligt binnen de kern Nieuwleusen in de gemeente Dalfsen. Op basis van het geldende bestemmingsplan hebben de gronden in het plangebied een centrumbestemming. Aan extra verdiepingen ten behoeve van centrumfuncties is geen behoefte. Er is wel behoefte aan het toevoegen van extra woningen, met name voor de senioren. Het plangebied aan de Burgemeester Backxlaan betreft een inbreidingslocatie. Het plan voldoet hiermee aan de uitgangspunten van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

2.2.5 Gebiedsspecifieke beleidskeuzes

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende belangen. Het gaat dan bijvoorbeeld om:

Ruimtelijke onderbouwing Burgemeester Backxlaan 11, Nieuwleusen

- Het beschermen tegen overstromingen en wateroverlast
- Het veilig stellen van ons drinkwater
- Het behoud van plant- en diersoorten (biodiversiteit)
- De bescherming van zeldzame of unieke landschapskwaliteiten
- Het beperken van risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen

Voor het perceel Burgemeester Backxlaan geldt dat er geen gebied specifieke beleidskeuzes van toepassing zijn.

2. Ontwikkelperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven. In figuur 6 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Het plangebied is op de Ontwikkelperspectievenkaart aangemerkt als 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'.



Figuur 2.2 Ontwikkelperspectieven kaart (bron: 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).

Toets aan initiatief

De ontwikkeling aan de Burgemeester Backxlaan 11 past binnen het ontwikkelingsperspectief. De ontwikkeling vindt plaats binnen het centrumgebied van de kern Nieuwleusen. In de huidige situatie is het mogelijk om bestaande bebouwing op te hogen tot maximaal 13 meter ten behoeve van centrumfuncties. Aan extra verdiepingen voor

Ruimtelijke onderbouwing Burgemeester Backxlaan 11, Nieuwleusen

een centrumfunctie is geen behoefte. Er is wel behoefte aan het toevoegen van extra woningen. Door het toevoegen van vijf appartementen voor senioren draagt het plan bij aan de lokale woningbehoefte. Het plan versterkt de stedenbouwkundige structuur, dit plan is toegevoegd als bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

3. Gebiedskenmerken

De provincie wil nieuwe ruimtelijke opgaven verbinden met bestaande gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken spelen zo een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. Onder gebiedskenmerken verstaat de provincie de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. De provincie onderscheidt de gebiedskenmerken in vier lagen:

1. de natuurlijke laag
2. de stedelijke laag
3. de laag van de beleving
4. de laag van het agrarisch cultuurlandschap

Voor dit initiatief is de stedelijke laag en de laag van beleving van toepassing.

1. De '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 ruimtelijke kwaliteitsambities in de stedelijke laag zijn:

- Brede waaier aan woon-, werk- en mixmilieus: elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur
- Contrast tussen dynamische en luwe gebieden versterken door het infrastructuurnetwerk.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart aangeduid met het gebiedstype 'Bebouwingsschil 1900-1955', zoals te zien in figuur 2.3.



Bebouwingsschil 1900 -1955
Thema: gebiedsontwikkeling
Gebiedsbegrenzing: indicatief

Figuur 2.3 De stedelijke laag (bron: provincie Overijssel)

'Bebouwingsschil 1900-1955'

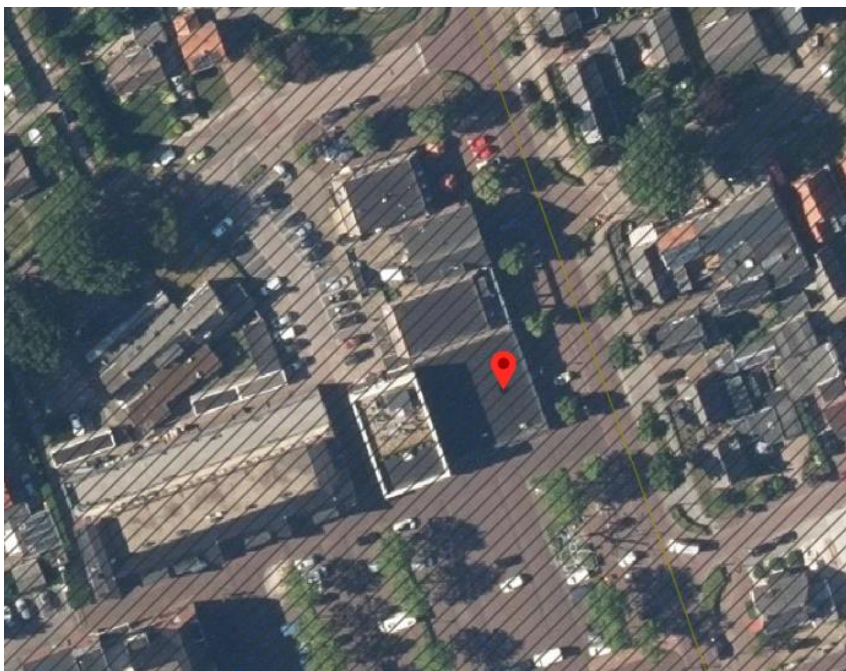
De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadwijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Op sommige plaatsen liggen (voormalige) grootschalige fabriekscomplexen direct aansluitend aan woonwijken. Deze stadwijken kennen een gesloten, compacte vorm (bouwblokken) en zijn veelal opdeelbaar in wijken met een eigen karakter. De wijken worden van elkaar gescheiden door doorgaande lanen, singels en stadsstraten. Als herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing plaats vinden in de individueel ontwikkelde stadwijken van de bebouwingsschil 1900 - 1955, dan dragen deze bij aan behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing.

Toetsing aan initiatief

Met de ontwikkeling van vijf nieuwe appartementen wordt rekening gehouden met het bebouwingskarakter van de omgeving. Bij de ontwikkeling van het bouwplan is onder andere rekening gehouden met aspecten als wonen in het centrum, commercie op de begane grond, bereikbaarheid, beleefbaarheid en de nieuwe bebouwing gaat op in het huidige straatbeeld. Hiervoor is qua architectuur aansluiting gezocht bij het naastgelegen pand waar enkele jaren geleden een soortgelijke ontwikkeling heeft plaatsgevonden. De ontwikkeling is in overeenstemming met het gestelde in de 'Stedelijke laag'.

2. 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.



Donkerte
Thema: landschap
Gebiedsbegrenzing: indicatief

Verwijzing 1
Verwijzing 2
Verwijzing 3

Figuur 2.4 Uitsnede gebiedskenmerken Omgevingsvisie Overijssel (bron: provincie Overijssel).

'Donkerte'

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

De sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen. Ook de projectering van passages van auto(snel)wegen en regionale wegen speelt daarbij een grote rol vanwege het feit dat op- en afritten veelal leiden tot stedelijke ontwikkelingen.

Toets aan initiatief

Het initiatief maakt vijf seniorenappartementen mogelijk. De hoeveelheid kunstlicht wordt minimaal gehouden door het gebruik van functionele verlichting. Bovendien ligt het projectgebied binnen het stedelijk gebied, waar kunstlicht inherent aanwezig is. Daarom wordt geconcludeerd dat de laag van beleving geen belemmering vormt voor dit ontwikkeling.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Omgevingsvisie Dalfsen

In februari 2022 is de Omgevingsvisie Dalfsen vastgesteld. De Omgevingsvisie is een visie op hoofdlijnen voor de hele 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 Omgevingsvisie 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 Omgevingsvisie 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.

Binnen de Omgevingsvisie ligt het plangebied binnen het gebiedstype 'weids platteland'. Het gebied kenmerkt zich door een grotendeels open agrarisch landschap. De landbouw is de belangrijkste gebruiker van het gebied en blijft ook in de toekomst beeldbepalend. Functies die kunnen leiden tot milieubelemmeringen voor de agrarische bedrijfsvoering beschouwen we als ondergeschikt aan de agrarische gebruiksmogelijkheden.

Er zijn 4 ambities voor dit gebied gesteld:

- Een toekomstbestendige, sociale en gezonde woon- en leefomgeving.
- Aantrekkelijke, leefbare kernen voor iedereen.
- Een eigentijds, aantrekkelijk en onderscheidend landelijk gebied.
- Een lokaal geworteld, vitaal en innovatief ondernemerschap dat goed aangehaakt is op de regio.

In dit geval is sprake van de transformatie van een centrum-locatie naar een woonbestemming. Deze herbestemming heeft geen nadelige effecten op de landbouw. Het plan is zodoende niet in strijd met de ambities voor het gebied zoals benoemd in de Omgevingsvisie.

Ontwikkelkaart

Het plangebied maakt onderdeel uit van de 'Visie Burgemeester Backlaan Nieuwleusen' zoals op de ontwikkelkaart van de omgevingsvisie is opgenomen. Op de volgende afbeelding is dat zichtbaar.



Figuur 2.5 Uitsnede ontwikkelkaart Omgevingsvisie (bron: gemeente Dalfsen)

De gemeente gaat voor de Burgemeester Backlaan een visie ontwikkelen waarin zij nader ingaan op verschillende opgaven die om een visie vragen, zoals de ontwikkelingen in de winkelbranche en het grote aantal initiatieven voor inbreiding met verdichting van de kern. Dit ook in relatie tot de Verstedelijkingsstrategie Regio Zwolle, waar uit naar voren komt dat de gemeente kansen ziet in met name Nieuwleusen en Lemelerveld om een deel van de regionale woningbouwopgave op te vangen. Met dit plan wordt hier aansluiting op gevonden en op vooruitgelopen.

2.3.2 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 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 keren. Dit zijn:

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

Dit betekent dat alle instrumenten en maatregelen die worden ingezet op de vijf thema's de leefbaarheid bevorderen, duurzaam en flexibel 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 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.

De woonvisie geeft verder aan 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 nultredenwoningen voor ouderen. Niet alleen in de huursector, maar ook in de koopsector is het tekort aan appartementen veel groter dan aan eengezinswoningen.

Toets aan initiatief

Bij nieuwbouwprojecten geldt dat deze vanuit kwantitatief en kwalitatief oogpunt aansluiten bij de lokale behoefte en die van bijzondere doelgroepen. Starters en senioren zijn hierbij de meest urgente doelgroepen. Inbreiding op reeds bebouwde plekken gaat hierbij vóór uitbreiding.

Dit initiatief voorziet in maximaal vijf koopappartementen op een inbreidingslocatie. Gezien de locatie in het centrumgebied (nabij voorzieningen) van Nieuwleusen zijn deze woningen met name aantrekkelijk voor senioren (1- en 2-persoonshuishoudens). De beoogde ontwikkeling sluit hiermee vanuit zowel kwantitatief alsook kwalitatief oogpunt goed aan bij de huidige (lokale) woningbouwbehoefte. Het initiatief is in overeenstemming met de Woonvisie gemeente Dalfsen 2019-2024.

2.3.3 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 worden locaties verstaan die in de kern liggen.

Voorwaarden voor inbreiding

Ruimtelijke onderbouwing Burgemeester Backxlaan 11, Nieuwleusen

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.

Toets aan initiatief

In dit geval is sprake van een centrumlocatie aan de Grote Markt in Nieuwleusen. Rondom de Grote Markt zijn centrumfuncties beoogd binnen bebouwing met een maximale bouwhoogte van dertien meter. In de huidige situatie is het planologisch gezien al toegestaan om de bestaande bebouwing tot maximaal dertien meter op te hogen ten behoeve van centrumfuncties. Aan extra verdiepingen voor centrumfuncties is geen behoefte. Er is wel behoefte aan het toevoegen van extra woningen. Het toevoegen van woningen is niet toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan. Hiermee sluit de huidige bestemming niet goed meer aan op de behoefte.

De begane grond blijft bestemd voor centrumfuncties. Gezien de aard en omvang van deze ontwikkeling is hier geen sprake van een ontwrichtend effect in relatie tot het behoud van een compact winkelgebied.

2.4 Conclusie

Het initiatief is passend binnen de in dit hoofdstuk behandelde beleidskaders op landelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau.

3 Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten

3.1 Algemeen

In het volgende hoofdstuk vindt de toets plaats voor aspecten die voor onderliggend initiatief relevant zijn.

3.2 Archeologie en cultuurhistorie

3.2.1 Archeologie

Beleidskader

In de Erfgoedwet stellen Rijk en provincie dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed wordt omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, voert een gespecialiseerd bedrijf voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek uit. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek worden vervolgens volwaardig in de belangenafweging betrokken.



Figuur 3.1 Uitsnede archeologische beleidskaart (bron: gemeente Dalfsen)

Relatie met initiatief

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Dalfsen is ter plekke van het plangebied AWV categorie 8 van kracht. Deze gebieden zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

4.2.2 Cultuurhistorie

Beleidskader

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

Relatie met initiatief

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich geen rijksmonumenten. Het plangebied zelf kent, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in het kader van deze omgevingsvergunning niet noodzakelijk. Tevens bevinden zich in het plangebied geen cultuurhistorische waarden die een belemmering vormen voor de uitvoering van het gewenste plan. Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect archeologie en cultuurhistorie.

3.3 Bodem

Beleidskader

De bodem wordt op vele manieren gebruikt, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit nu en in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Doordat mensen al vele eeuwen gebruik maken van de bodem hebben zij overal sporen achtergelaten. Deze sporen zijn terug te zien in het landschap en te vinden op en in de bodem. Door bodemsanering worden de ernstige chemische verontreiniging van de bodem aangepakt. Bescherming van de bodem betekent bovendien het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en het rekening houden met de eigenschappen van de bodem.

In artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in het plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatsen. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het plan. De bodemtoets wordt uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een plan.

Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie of gebruik. Activiteiten in het verleden kunnen een bodemvervuiling veroorzaken. Mogelijk wordt in dat geval eerst deze vervuiling opgeruimd. De Wet Bodembescherming geeft hiervoor kaders.

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

Relatie met initiatief

Op de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Dalfsen wordt het plangebied aangeduid als een samengevoegde zone. In het verleden hebben er geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden en met deze ontwikkeling worden ook geen bodembedreigende activiteiten mogelijk gemaakt. De locatie is daarnaast al bestemd voor functies waarbij sprake is van langdurig verblijf van personen. De functie van de begane grond verdieping wijzigt daarnaast niet als gevolg van dit plan.

Op basis hiervan is het niet nodig om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren en is de bestemming geschikt voor de nieuwe functie.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect bodem uitvoerbaar.

3.4 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 leef kwaliteit 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.

Speerpunten

De gemeenteraad van Dalfsen heeft op 18 april 2017 het Beleidsplan Duurzaamheid 2017-2025 vastgesteld. In het 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 de gemeente CO2 als meetlat loslaat en ook niet langer stelt 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

De gemeente vertaalt 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.

Relatie met initiatief

Met dit initiatief wordt het gehele gebouw gesloopt en opnieuw opgebouwd. Het nieuwe gebouw wordt volgens de recente BENG normen teruggebouwd, hiermee wordt het gebouw voorzien van een warmtepomp en is het gebouw goed geïsoleerd. Het platte dak wordt voorzien van sedumdaken. Sedum zorgt voor een betere isolatie van het dak waardoor er minder energie verbruikt wordt. Op deze manier wordt met dit plan duurzaam in de ruimtelijke kwaliteit geïnvesteerd en past het plan binnen de duurzaamheidsdoelen van de gemeente Dalfsen.

3.5 Natuurbescherming: Flora en fauna

Beleidskader

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden geregeld in de Wet natuurbescherming. Op het gebied van gebiedsbescherming regelt de wet de bescherming van zes verschillende soorten natuurgebieden: het natuurnetwerk Nederland, bijzondere provinciale natuurgebieden, bijzondere provinciale landschappen, nationale parken, bijzondere nationale natuurgebieden en Natura 2000-gebieden. Bij activiteiten of ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor een van deze gebieden moet een vergunning worden aangevraagd.

Relatie met initiatief

Het plangebied is op 24 maart 2023 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied, zoals Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland.

Gebiedsbescherming

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000 gebied betreft: 'Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht' en ligt op een afstand van 9,64 km. Om eventuele stikstofdepositie als gevolg van de ontwikkeling te onderzoeken is er door Natuurbank Overijssel een AERIUS-berekening uitgevoerd ten aanzien van de stikstofdepositie. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting.

Resultaten ontwikkelfase

De activiteiten in de ontwikkelfase leiden gezamenlijk tot een NO_x-emissie van 26,8 kg/jaar en een NH₃- emissie van 0,3 kg/jaar. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteit gedurende de ontwikkelfase, leidt echter niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. De voorgenomen activiteit leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft dan ook geen Wet natuurbeschermingvergunning aangevraagd te worden. Het resultaat van de AERIUS-berekening is als bijlage 4a toegevoegd.

Resultaten gebruiksfase

De activiteit in de gebruiksfase leidt tot een NO_x-emissie van 0,4 kg/jaar en een NH₃-emissie van 24,5 g/jaar. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteit gedurende de gebruiksfase, leidt echter niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. De voorgenomen activiteit leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft dan ook geen Wet natuurbescherming-vergunning aangevraagd te worden. Het resultaat van de AERIUS-berekening is als bijlage 4b toegevoegd.

Als gevolg van de ontwikkel- en gebruiksfase vindt er geen toename van depositie plaats in Natura 2000- gebied. Er zijn geen rekenresultaten die leiden tot een significant negatief effect op deze natuurgebieden. De voorgenomen activiteiten in de ontwikkel- en gebruiksfase leiden niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen Wet natuurbescherming-vergunning aangevraagd te worden.

Soortenbescherming

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk bezetten vleermuizen er ook een verblijfplaats. Amfibieën en grondgebonden zoogdieren bezetten er geen vaste (winter)rust- of verblijfplaats en er nestelen geen vogels. Het plangebied is tevens geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen, zie bijlage 2.

Vleermuizen en hun vaste verblijfplaatsen zijn beschermd en mogen alleen met een ontheffing negatief beïnvloed worden. Als gevolg van het slopen van het winkelpand wordt mogelijk een vleermuis verstoord of gedood en een vaste rust- en voortplantingsplaats verstoord, beschadigd en vernield. Er is een aanvullend onderzoek conform het vleermuisprotocol uitgevoerd, om de functie van het winkelpand vast te stellen. Dit onderzoek is uitgevoerd in de periode half mei-half september (half oktober). Op basis van nader onderzoek zijn geen wettelijke consequenties bepaald.

Aanvullend onderzoek vleermuizen

Vleermuizen

Er is in het onderzoeksgebied geen verblijfplaats van vleermuizen vastgesteld, zie bijlage 3 voor het volledige rapport. Tijdens alle vleermuisbezoeken zijn één tot maximaal drie foeragerende gewone dwergvleermuizen waargenomen rondom het onderzoeksgebied. Deze vertoonden geen verbondenheid met het onderzoeksgebied. Vleermuizen foerageerden rond de bebouwing en beplanting buiten het onderzoeksgebied.

Overige soorten

Tijdens veldonderzoek wordt ook gekeken naar andere beschermde waarden en soorten, zoals egels en steenmarters. Er zijn geen beschermde soorten of waarden vastgesteld die beïnvloed worden, als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten wordt geen vleermuis verstoord of gedood en wordt geen verblijfplaats van vleermuizen aangetast.

Conclusie

Ten aanzien van vleermuizen was overtreding niet op voorhand uit te sluiten. Op basis van een aanvullend vleermuisonderzoek is bepaald of overtreding van de Wet natuurbescherming als gevolg van de ingrepen aan de orde is. De conclusie uit het aanvullend onderzoek is dat als gevolg van de voorgenomen activiteiten geen vleermuis wordt verstoord of gedood en er wordt geen verblijfplaats van vleermuizen aangetast. Het initiatief is op basis van het aspect natuurbescherming Flora en Fauna uitvoerbaar.

3.6 Externe veiligheid

Beleidskader

Uitgangspunt bij het externe veiligheidsbeleid is een risicobenadering op basis van risicoberekeningen, met daarbij een wettelijke norm voor het plaatsgebonden risico (een basisbeschermingsniveau voor elk individu) en een afwegingsruimte voor het bevoegd gezag om te bepalen welke risico's voor grotere groepen mensen aanvaard worden (de verantwoordingsplicht van het groepsrisico).

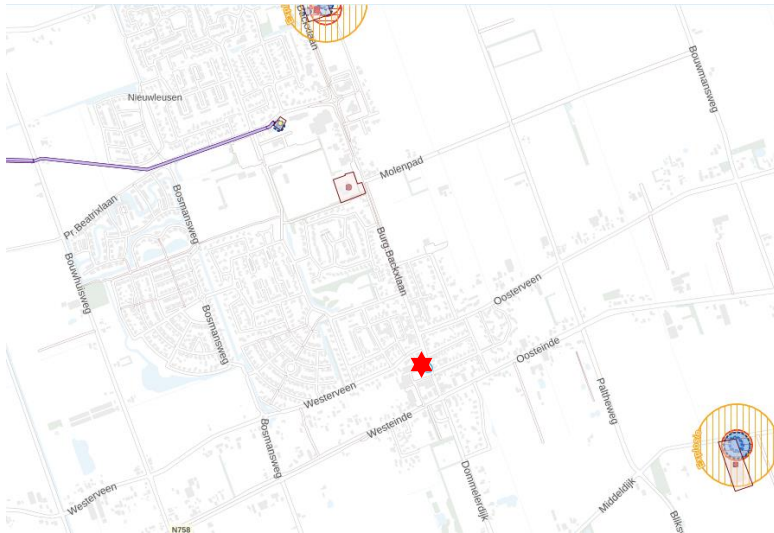
De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid luidt: 'Het uitvoeren van een veiligheids- en risicobeleid om mens en milieu te beschermen tegen maatschappelijk onaanvaardbaar geachte gezondheids- en milieurisico's. De overheid garandeert een zogenaamd 'basisbeschermingsniveau' voor externe veiligheid.'

Externe veiligheidsvisie gemeente Dalfsen

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

Relatie met initiatief

In de omgeving van het plangebied zijn op basis van de Risicokaart geen zogenoemde risicobronnen aanwezig (zie figuur 3.2)



Figuur 3.2 Uitsnede risicokaart, plangebied gearceerd in rood (bron: risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie van de risicokaart blijkt dat het plangebied:

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

Conclusie

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van risicobronnen. Externe veiligheid speelt in dit plan dan ook geen rol, waardoor nader onderzoek niet nodig is. Het plan is op het vlak van externe veiligheid uitvoerbaar.

3.7 Geluid

Beleidskader

Geluidsoverlast wordt veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawaai, wegverkeerslawaai en/of luchtverkeerslawaai. De Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet kennen grenswaarden voor geluid. Bepaalde geluidgevoelige objecten mogen alleen worden toegelaten als zij geen ontoelaatbare geluidsbelasting ondervinden. Daartoe moeten op grond van artikel 3.3.1 Besluit ruimtelijke ordening zones in het bestemmingsplan worden opgenomen rond geluidbronnen. Het bestemmingsplan geeft de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen en van geluidgevoelige terreinen gelegen binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder aan. Als een bepaalde bestemming en/of een bepaalde geluidsbron niet in de Wet geluidhinder of Luchtvaartwet is geregeld, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening toch een akoestische afweging gemaakt worden. De Wet geluidhinder geeft mogelijkheden om een hogere waarde vast te stellen voor wegverkeer, railverkeer en industrielawaai.

Wegverkeerslawaai

Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in de Wet geluidhinder de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van (nieuw geprojecteerde) woningen en andere geluidgevoelige objecten. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) hoofdstuk VI, afdeling 1 bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone. Als in deze zone geluidgevoelige bebouwing wordt geprojecteerd dan dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

De breedte van deze zone is afhankelijk van:

- de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied;

Ruimtelijke onderbouwing Burgemeester Backxlaan 11, Nieuwleusen

- het aantal rijstroken.

In stedelijk gebied worden twee typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 200 meter;
- wegen met drie of meer rijstroken: 350 meter.

In buitenstedelijk gebied worden drie typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 250 meter;
- wegen met drie of vier rijstroken: 400 meter;
- wegen met vijf of meer rijstroken: 600 meter.

De volgende wegen hebben op grond van artikel 74 Wgh geen zone:

- wegen gelegen in een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur.

Relatie met initiatief

In de bestaande situatie is er sprake van een centrumbestemming, hier wordt de woonbestemming aan toegevoegd. Een woonbestemming is een geluidgevoelige bestemming. Rondom het plangebied liggen geen gezoneerde wegen in het kader van de Wet geluidshinder. Wel ligt het plangebied binnen de invloedssfeer van de volgende:

- Burg. Backxlaan.
- Westerveen.
- Weth. Prinsstraat.
- Weth. Nijboerstraat.
- Westeinde.
- Oosteinde

Bij alle wegen geldt een snelheidsregime van maximaal 30 km/uur, waarvoor op grond van de Wgh geen geluidzones van toepassing zijn. Daarom worden de berekende geluidniveaus niet formeel getoetst aan de geluidsnormering Wgh. Wel wordt deze normering gebruikt voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat. Er heeft een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai plaatsgevonden, zie bijlage 5. De resultaten van dit onderzoek zijn als volgt:

Uit tabel 4.1 blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de maatgevende Burg. Backxlaan maximaal Lden 55 dB bedraagt en daarmee hoger is dan de voorkeurswaarde. De voorkeurswaarde wordt voor verdieping 1 en 2 op 7 rekenpunten met 7 dB overschreden. Met de berekende geluidsbelasting door het wegverkeer is sprake van een aanvaardbare geluidsbelasting en een geschikt woon- en leefklimaat voor een gebied met een centrumfunctie en is (spoor)wegverkeerslawaai ook niet belemmerend voor het plan. Dat is ook het geval als het gecumuleerde geluid in het kader van de 'Methode Miedema' wordt beoordeeld. Conform die methode is met een gecumuleerd wegverkeerslawaai (zonder wettelijke aftrek) van 60 dB Lden sprake van een milieukwalificatie 'Matig'. Normaliter zou vanwege de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde Wgh, na bestuurlijke afweging, nog een besluit voor hogere geluidswaarden voor wegverkeerslawaai nodig zijn en op grond daarvan ook aanvullende eisen op grond van het Bouwbesluit gelden voor aanvullende gevelwering. Het bouwbesluit stelt als eis een minimale karakteristieke gevelwering van 20 dB en een binnenwaarde in geluidsgevoelige ruimten van 33 dB.

Industrielawaai

De woningen van het plangebied betreffen ook nieuw geluidgevoelige objecten, die tegen Industrielawaai moeten worden beschermd. Het plangebied ligt niet op een wettelijk geluidgezoneerd industrieterrein dan wel binnen een bijbehorende geluidzone. Met Industrielawaai zoals bedoeld in de Wgh hoeft daarom voor het plan geen rekening te

worden gehouden. Wel zijn in de directe omgeving van het plangebied bedrijven gelegen (zie bovenstaande paragraaf 2.3). Ook is aan de voorzijde van de appartementen (zijde aan de Grote Markt), aan de overzijde van de openbare weg een openbare parkeerplaats gelegen. Zoals hiervoor in paragraaf 2.3 al is aangegeven, is het geluid van bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied naar verwachting zodanig beperkt, dat geen sprake van een onaanvaardbare geluidsbelasting voor een omgeving met een centrumfunctie. Daarmee wordt verwacht, dat geluid van bedrijven waarschijnlijk niet belemmerend is voor het plan, maar blijkt dat nog niet uit de toelichting op het plan.

Conclusie

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect wegverkeerlawaai. Hiervoor is de eis een minimale karakteristieke gevelwering van 20 dB en een binnenwaarde in geluidsgevoelige ruimten van 33 dB.

3.8 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen / klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Relatie met initiatief

Het initiatief maakt appartementen binnen een centrumbestemming mogelijk. Dit plan bestaat uit het toevoegen van vijf appartementen. Hiermee worden er per ontsluitingsweg minder dan 1.500 woningen gerealiseerd. Volgens bijlage 4b van de Regeling draagt het plan hierdoor 'niet in betekende mate' bij.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling, die in deze omgevingsvergunning mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit "in niet betekende mate" zal verslechteren. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor realisatie van het plan.

3.9 Geur

Beleidskader

Wet geurhinder en veehouderij

Voor veehouderijen met diercategorieën waarvoor geen emissiefactor is vastgesteld geldt op grond van artikel 4 van de wet een minimumafstand ten opzichte van een geurgevoelig object. Binnen de bebouwde kom is deze minimumafstand 100 meter en daarbuiten 50 meter. Voor geurgevoelige objecten die onderdeel uitmaken van een andere veehouderij gelden niet de maximale geurbelastingen, maar gelden ook deze minimumafstanden. Verder moet op grond van artikel 5 van de Wgv een minimale afstand tussen de gevel van een geurgevoelig object en de gevel van het dierenverblijf worden aangehouden. Deze afstand bedraagt ten minste 50 m voor objecten binnen de bebouwde kom en ten minste 25 m voor objecten buiten de bebouwde kom.

Relatie met initiatief

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen. De meest nabijgelegen veehouderij betreft een rundveehouderij aan de Oosteinde 52 met uitsluitend dieren waarvoor geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld en het bedrijfsperceel op circa 450 meter van het plangebied ligt. De meest nabijgelegen veehouderij met dieren waarvoor wel een geuremissiefactor is vastgesteld en nog sprake is van een voor het plangebied relevante geurbelasting, betreft het bedrijf aan de Middeldijk 19 Nieuwleusen met een geuremissie van circa 10.798 ouE/s op een afstand van meer dan 1,1 km van het plangebied. Voor een gemiddelde veehouderij betreft dat een relatief geringe geurutstoot. Verder zijn binnen een straal van circa 2 km rondom het plangebied ook geen bedrijven gelegen met een bijzonder hoge geurutstoot.

Met de genoemde afstand tot de meest nabijgelegen veehouderij, wordt ruimschoots voldaan aan de minimaal vereiste vaste afstand voor dieren zonder vastgestelde geuremissiefactor van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) van 100 meter voor een object binnen de bebouwde kom. Ook wordt daarmee ruimschoots voldaan aan de afwijkende afstandsnormering van de gemeentelijke geurverordening van Dalfsen van 50 meter voor een object binnen de bebouwde kom. Daarmee kan er verder ook vanuit worden gegaan, dat ter plaatse van de nieuwe woningen geurhinder van dergelijke dieren uit te sluiten is en deze woning niet belemmerend is voor de bedrijfsvoering van een veehouderij met dieren zonder geurmissiefactor.

In de omgeving zijn verder geen voor het plangebied geurrelevante industriële bedrijven gelegen. Wel is een horecabedrijf met voedselbereiding toegestaan op een perceel op

Ruimtelijke onderbouwing Burgemeester Backxlaan 11, Nieuwleusen

circa 30 meter tot de woningen van de planlocatie (en circa 26 meter tot het plangebied zelf). Als rekening wordt gehouden met de feitelijke ligging van het emissiepunt voor het aflaten van dampen uit de keuken van het horecabedrijf, bedraagt de afstand daarvan tot de gewenste locatie van de planwoningen zelfs circa 38 meter. Met deze afstanden is ter plaatse van de planwoningen redelijkerwijs geen onaanvaardbare geurhinder door het horecabedrijf te verwachten.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

3.10 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast.

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

Tabel 3.1 Richtafstanden per milieucategorie

Relatie met initiatief

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

naar de omgeving waarin de nieuwe bestemming gerealiseerd wordt. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast. Dit plan voorziet in een woonfunctie. De woonfunctie heeft geen milieubelastend effect op de omgeving.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. De omgeving van het plangebied wordt in eerste instantie getypeerd als 'rustige woonwijk', zodat voor milieuzonering de reguliere richtafstanden van de brochure Bedrijven en milieuzonering van de VNG, uitgave 2009, worden aangehouden. Het plangebied betreft echter ook locatie in het centrum van Nieuwleusen aan de Grote Markt, waarbij de Grote Markt als openbare parkeerplaats wordt gebruikt voor het winkelende publiek. Aan de Grote Markt zijn verder naast woningen, diverse detailhandel- en ambachtsbedrijven gelegen, zodat in tweede instantie wordt uitgegaan van een typering 'gemengd gebied'. Voor milieugevoelige objecten in een gemengd gebied, kunnen de richtafstand met één afstandstap worden verlaagd naar de richtafstand behorend bij de eerst onderliggende categorie.

De planwoningen zijn boven een winkel (detailhandel) voorzien. Voor detailhandel- en ambachtsbedrijven ('Detailhandel voor zover n.e.g.:'; milieucategorie 1) gelden op grond van de VNG-brochure voor een 'rustige woonwijk' richtwaarden voor geur van 0 meter, stof van 0 meter, geluid van 10 meter en gevaar van 0 meter. Voor een 'gemengd gebied', kan zelfs worden uitgegaan van 0 meter voor alle milieuaspecten. Dat past ook binnen de huidige planologische bestemming met een zekere mate van functiemenging van werken en het bewonen van de reeds aanwezige wooneenheden en komt erop neer, dat detailhandel- en ambachtsbedrijven, aanpandig aan bestaande gevoelige objecten aanwezig kunnen zijn.

In de directe omgeving van het plangebied zijn ook andere detailhandel- en ambachtsbedrijven aanwezig, waarvoor allemaal een maximale richtafstand geldt van 10 meter voor een 'rustige' woonwijk' en zoals aangegeven mag die richtafstand terug worden gebracht naar 0 meter, zodat ook voor deze bedrijven wordt voldaan aan de betreffende richtafstanden. Dat geldt ook voor het gebruik van een parkeerplaats, die weliswaar openbaar is, maar voor de volledigheid wordt getoetst als 'Autoparkeerterreinen, parkeergarages' (milieucategorie 2, met een maximale richtafstand van 30 meter (alleen voor geluid) voor een 'rustige woonwijk' en 10 meter voor een 'gemengd gebied'). De kleinste afstand tussen de parkeerplaatsen op de Grote Markt en de planwoningen bedraagt circa 8 meter, waarmee niet geheel wordt voldaan aan de gereduceerde afstand. Een dergelijke parkeerplaats past wel binnen een centrumfunctie, is nog steeds sprake is van ruimtelijke scheiding tussen de woningen en de parkeerplaats, worden de appartementen niet uitgevoerd met een balkon aan de straatzijde van de Grote Markt en worden de slaapkamers aan de achterzijde van de appartementen zijn voorzien, waardoor ook door het parkeerterrein geen onaanvaardbare geluidssituatie voor een locatie binnen het centrum is te verwachten.

Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

3.11 Verkeer en parkeren

Beleidskader

In het kader van ruimtelijke plannen dient te worden aangetoond dat het plan niet leidt tot ongewenste situaties ten aanzien van verkeer (bereikbaarheid) en parkeren. Bij het afwijken van het bestemmingsplan moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen en fietsen. Naast voldoende parkeergelegenheid is de ontsluiting van de locatie ook van belang.

Relatie met initiatief

Verkeersgeneratie

Het plan voorziet in het toevoegen van vijf extra appartementen. Hiervoor worden zeven extra parkeerplaatsen gerealiseerd. Twee van deze parkeerplaatsen worden gebruikt voor de bestaande appartementen 11a en 11b. het bestaande appartement 11c heeft een inpandige garage. De overige vijf parkeerplaatsen worden gebruikt voor de nieuwe appartementen. De zeven parkeerplaatsen worden gerealiseerd op perceel nummer Nieuwleusen L 4688 en 4692.

De woningen vallen binnen het centrum van Nieuwleusen, in niet stedelijk gebied. De verkeersgeneratie is per appartement 4,1 verkeersbewegingen per appartement per dag. Dit komt neer op 20,5 verkeersbewegingen. Afgezet tegen de bestaande centrumfunctie en de functie die de Burgemeester Backxlaan heeft, kan redelijkerwijs gesteld worden dat deze verkeersbewegingen niet leiden tot onacceptabele negatieve verkeerskundige gevolgen.

Parkeeropgave

Om de parkeeropgave te bepalen is gekeken naar de parkeernormen die zijn opgenomen in de geldende 'Kadernota Parkeernormen Dalfts 2020'. Op basis van de nota geldt in centrumgebied voor appartementen in het dure segment een parkeernorm van 1,2 parkeerplaatsen per appartement. De parkeereis bedraagt in dit geval dan ook (5*1,2) 6 parkeerplaatsen.

In dit geval is sprake van een maatwerkoplossing voor parkeren. De initiatiefnemers hebben op korte afstand van de projectlocatie grond in eigendom aan de Grote Markt (het deel achter de winkelpanden richting de Westerveen). Het gaat om de kadastrale perceelnummers 'Nieuwleusen L 4688 en 4692'. In de huidige situatie is hier al sprake van één aangelegde parkeerplaats. De overige gronden zijn weliswaar verhard, maar formeel is hier geen sprake van aangelegde parkeerplaatsen. Op deze gronden waren ten tijde van de realisatie van de appartementen Burg. Backxlaan 11a, 11b en 11c (ook gerealiseerd door de initiatiefnemers) parkeerboxen beoogd. Deze zijn echter nooit gerealiseerd. De initiatiefnemers hebben het feit dat hier ook door derden wordt geparkeerd al die tijd gedoogd. Omdat deze grond in eigendom is van de initiatiefnemers, mogen zij hier parkeerplaatsen aanleggen ten behoeve van de bestaande en nieuw beoogde appartementen. Deze grond biedt ruimte voor in totaal 7 parkeerplaatsen, waaronder begrepen de al bestaande aangelegde parkeerplaats. Het gaat dan om een toename van 6 aangelegde en aan de appartementen toe te wijzen parkeerplaatsen.

Daarnaast is er sprake van privaatrechtelijke overeenkomsten op basis waarvan de initiatiefnemers ter plaatse van het kadastrale perceel 'Nieuwleusen L 4740' de gebruiksrechten ten behoeve van parkeren hebben. Hier is al sprake van twee aangelegde parkeerplaatsen. Overeenkomstig deze overeenkomsten hadden zij hier in het verleden borden moeten plaatsen waaruit zou blijken dat het gaat om privé parkeerplaatsen voor de bestaande appartementen (11a, 11b en 11c). Wederom is het parkeren door derden hier door de initiatiefnemers gedoogd.

Tot slot is inpandig in het huidige pand (begane grond onder de bestaande appartementen 11a, 11b en 11c) sprake van een inpandige garage/parkeerruimte voor 1 auto behorend bij appartement 11c.

In totaal is hiermee sprake van 10 aanwezig/te realiseren aantal parkeerplaatsen voor de bestaande en beoogde nieuw te realiseren appartementen boven de bestaande modewinkel La Vida.

Op basis van de parkeernota zijn 6 nieuwe parkeerplaatsen nodig. Voor de bestaande appartementen (11a, 11b en 11c) zijn conform dezelfde parkeernorm ook 3 parkeerplaatsen nodig. Ten behoeve van de bestaande en nieuwe appartementen is gezamenlijk dan ook sprake van een parkeereis van 9 parkeerplaatsen, en ruimte voor 10 parkeerplaatsen.

Voor de bestaande winkelruimte geldt, net als voor de overige centrumfuncties in dit gebied, dat in de openbare ruimte is voorzien in parkeerruimte. Als onderdeel van dit project neemt het vloeroppervlakte aan winkelruimte van modewinkel La Vida af met 108 m² (op de begane grond worden nu deels inpandige bergingen gerealiseerd voor de nieuwe appartementen, o.a. voor stalling van fietsen). De parkeernorm voor dergelijke winkelruimte bedraagt 2,4 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Deze parkeerdruk vervalt hiermee aan de openbare ruimte.

In relatie tot bovenstaande kan dan ook worden gesteld dat sprake is van een parkeeroplossing waarbij een tekort aan parkeerplaatsen voor de appartementen niet te verwachten is. In bijlage 6 is de parkeeroplossing in beeld gebracht.

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect verkeer en parkeren.

3.12 Water

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

Algemeen

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

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan met het invullen van de digitale watertoets (24-2-2023). De watertoets is als bijlage 7 opgenomen bij deze ruimtelijke onderbouwing. Op basis van deze digitale watertoets wordt geconcludeerd dat belangen van het waterschap beperkt worden geraakt, daarom wordt de korte procedure gevolgd.

Relatie met initiatief

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Onder de kruipruimte worden infiltratiekratten geplaatst waarmee het hemelwater kan worden opgevangen en vastgehouden. Daarnaast wordt er sedum aangelegd op het dak van het nieuw te bouwen pand. Dit sedumdak kan extra water vasthouden waardoor wateroverlast op straat wordt beperkt.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat dit initiatief geen negatieve aspecten heeft op de waterhuishoudkundige aspecten.

3.13 Bezinning

Beleidskader

Binnen Nederland worden er geen formele eisen gesteld aan de bezinning van woningen of andere bouwwerken. Gemeenten zijn dus vrij om hun eigen eisen te stellen aan de bezinning. Wel bestaan er de zogenaamde TNO-norm voor bezinning van woonkamers. Deze vinden hun oorsprong in het Wel bestaan er de zogenaamde 'lichte' en 'strengere' TNO-norm voor bezinning van woonkamers. Deze vinden hun oorsprong in het woonwaarderingstelsel uit 1962.

Volgens de lichte TNO-norm is er sprake van een voldoende bezinning bij tenminste 2 mogelijke bezonningsuren/dag in de periode van 19 februari t/m 21 oktober (gedurende 8 maanden) ter plaatse van het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het

Ruimtelijke onderbouwing Burgemeester Backxlaan 11, Nieuwleusen

raam. Gemeenten met eigen bezonningseisen hebben deze meestal gebaseerd op de lichte TNO-norm. In de gemeente Dalfsen zijn geen formele eisen gesteld aan de bezonning. In dit geval heeft de gemeente echter aangegeven de lichte TNO-norm te willen hanteren.

Relatie met initiatief

Ten behoeve van dit project is een bezonningsstudie uitgevoerd. Doel van het onderzoek was het inzichtelijk maken van de effecten van de geplande nieuwbouw op de bezonning van de omliggende bebouwing. Hierbij is getoetst of in de geplande bebouwingssituatie wordt voldaan aan de zogeheten "lichte TNO-norm". Hierna wordt beknopt ingegaan op de belangrijkste onderzoeksconclusies. Voor de volledige onderzoeksrapportages wordt verwezen naar bijlage 8 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de effecten van de nieuwbouw op de bezonning van de meest relevante omringde woningen relatief beperkt is en dat in de nieuwe bebouwingssituatie voldaan wordt aan de bezonningseisen van de lichte TNO-norm.

Conclusie

Het aspect bezonning vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

3.14 Conclusie

Het initiatief is getoetst aan de relevante ruimtelijke en milieukundige aspecten. Daaruit blijkt dat het plan uitvoerbaar is.

4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze de binnen het plangebieden voorkomende functies, zoals die in het voorgaande aan de orde zijn geweest, in de omgevingsvergunning worden geregeld. Het zijn de uitgangspunten met betrekking tot de gewenste ruimtelijke structuur, de functionele structuur en de milieu-uitgangspunten.

4.2 Beschrijving gewenste situatie

Na het verlenen van de omgevingsvergunning blijft de centrumfunctie behouden. Na het verlenen van de omgevingsvergunning wordt het bestaande gebouw gesloopt. Vervolgens wordt er een nieuw appartementengebouw gerealiseerd met een commerciële plint op de begane grond. Op de eerste en tweede verdieping worden beide 2 appartementen en hierboven een groter appartement gerealiseerd

5 Economische uitvoerbaarheid

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

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Bro en artikel 6.18 Bor moet een projectafwijkingsbesluit aan verschillende overheidsinstanties voorgelegd worden. Hierna een korte samenvatting

Waterschap Drents Overijsselse Delta (DOD)

Het waterschap heeft gereageerd op de uitgevoerde watertoets middels een uitgangspuntennotitie. De uitgangspuntennotitie is verwerkt in paragraaf 3.11 ('Water').

Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft geen reacties gegeven. Eventuele reacties worden opgenomen in deze paragraaf.

Veiligheidsregio IJsselland

Vooroverleg met de Veiligheidsregio IJsselland is niet noodzakelijk, omdat externe veiligheid hier geen rol speelt.

7 Bijlagen

Bijlage 1: Erfinrichtingsplan

Bijlage 2: Quicksan Flora & Fauna

Bijlage 3: Natuurwaardenonderzoek vleermuizen

Bijlage 4: Stikstofberekening

Bijlage 4a: AERIUS berekening ontwikkelfase

Bijlage 4b: AERIUS berekening gebruiksfase

Bijlage 5: Geluidsonderzoek

Bijlage 6: Parkeerplaatsen

Bijlage 7: Watertoets

Bijlage 8: Bezonningsstudie