

HERZIENING BESTEMMINGSPLAN NIEUWLEUSEN 2007 (BOS BEDDEN)

GEMEENTE DALFSEN

juni 2009

B01033.148.309



GEMEENTE DALFSEN
HERZIENING BESTEMMINGSPLAN NIEUWLEUSEN 2007 (BOS BEDDEN)

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Algemeen	3
1.2	De bij het plan behorende stukken	3
1.3	Situering van het plangebied	3
2	Beleid	4
2.1	Algemeen	4
2.2	Rijks- en Europees beleid	4
2.3	Provinciaal beleid	5
2.3.1	Streekplan Overijssel 2000+	5
2.3.2	Omgevingsvisie	6
2.4	Gemeentelijk beleid	6
2.4.1	Welstandsnota	6
2.4.2	Stedelijk Waterplan	6
2.4.3	Nota economisch beleid	6
2.4.4	Structuurplan Nieuwleusen	7
3	Onderzoek	8
3.1	Algemeen	8
3.2	Milieuhygiënische aspecten	8
3.2.1	Algemeen	8
3.2.2	Wet geluidhinder	8
3.2.3	Bodem	9
3.2.4	Luchtkwaliteit	10
3.2.5	Externe veiligheid	11
3.3	Overige waarden	12
3.3.1	Waterparagraaf	12
3.3.2	Ecologie	14
3.3.3	Archeologie	15
4	Planbeschrijving	16
4.1	Ruimtelijke kenschets van het plangebied	16
4.2	Het Plan	16
4.3	Ontsluiting en Parkeren	17
4.4	Nadere toelichting op de planregels	17
5	Uitvoerbaarheid	19
6	Inspraak en overleg	20
6.1	Inspraak	20
6.2	Overleg	20
Bijlage 1	Watertoetstabel	

1 Inleiding

1.1 ALGEMEEN

Het onderhavige bestemmingsplan is de planologisch-juridische regeling die de uitbreiding van Bos Bedden aan Den Hulst in Nieuwleusen mogelijk maakt.

1.2 DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN

De “Herziening bestemmingsplan Nieuwleusen 2007 (Bos Bedden)” bestaat uit de volgende stukken:

- plankaart, schaal 1:1.000 (tek.no. NL.IMRO.0148.NNIsn76hz1-0001 ;
- planregels.

Op de plankaart zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden en opstallen aangegeven. Op de kaart is tevens de bijbehorende verklaring opgenomen. In de regels zijn bepalingen opgenomen, teneinde de uitgangspunten van het plan veilig te stellen.

Het plan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek en de beschrijving van de planopzet, waaronder begrepen een uiteenzetting over de juridisch-technische aspecten, zijn vermeld. Tevens wordt hierin verslag gedaan van de inspraak en het gevoerde overleg, op grond van de Bro.

1.3 SITUERING VAN HET PLANGEBIED

Het onderhavige plangebied omvat de percelen Den Hulst 33- 29 te Nieuwleusen. Aan de noordzijde bevindt zich de N377 van Hasselt naar Dedemsvaart. Aan de zuidkant grenst het plangebied aan agrarisch gebied. Het plangebied bevindt zich in een lint van bebouwing, met allerlei bedrijvigheid binnen de bebouwde kom.

2.1**ALGEMEEN**

Het (inter)nationale en provinciale beleid is neergelegd in verschillende nota's betreffende de ruimtelijke ordening, alsmede in de verschillende streekplannen. Een "doorzetting" van dit beleid vindt plaats in verschillende gemeentelijke en provinciale uitwerkingsnota's, beleidsplannen en bestemmingsplannen. Het beleid zoals dat door de hogere overheden wordt voorgestaan, is veelal van een andere schaal en aard dan de schaal die gebruikelijk is wanneer een (kleinschalig) bestemmingsplan wordt opgesteld. Vervolgens komt het provinciale beleid (streekplan) en het voor Nieuwleusen relevante gemeentelijke beleid aan de orde.

2.2**RIJKS- EN EUROPEES BELEID***Nota Ruimte*

Het kabinet heeft zijn visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland vastgelegd in de "Nota Ruimte". Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. De nota kent daarnaast vier algemene doelen:

- ♦ *versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten);*
- ♦ *krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land);*
- ♦ *waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden);*
- ♦ *veiligheid (voorkoming van rampen).*

Het kabinet hanteert als motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. In de Nota Ruimte geeft het kabinet aan welke waarden overal ten minste gegarandeerd worden (de basiskwaliteit) en voor welke ruimtelijke structuren het rijk een grotere verantwoordelijkheid heeft: de Ruimtelijke Hoofdstructuur. De kern Nieuwleusen behoort niet tot de Ruimtelijke Hoofdstructuur.

Het kabinet streeft buiten de stedelijke netwerken naar basiskwaliteit en bereikbaarheid voor steden en dorpen. Steden worden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Het rijk beperkt zich tot het aangeven van kaders en normen. Uitgangspunt is dat iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor meer landelijke gebieden. Behalve voor de eigen bevolkingsaanwas biedt de Nota Ruimte iedere gemeente ook voldoende ruimte voor de lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Het is de bedoeling dat nieuwe bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaand stedelijk gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden

gebruikt. Revitalisering, herstructurering en transformatie van woon- en werkgebieden (waaronder soms ook bedrijfsverplaatsing) is cruciaal om de ruimtelijke doelen van het kabinet te halen. Het rijk stimuleert herstructurering en transformatie van zowel (verouderde) wijken als bedrijventerreinen. Het is voor het rijk belangrijk dat betrokken overheden voldoende ruimte reserveren voor groengebieden en andere recreatiemogelijkheden om de stad en dat recreatieve landschappen ontstaan en/of behouden blijven.

Flora- en faunawet en de Vogel- en Habitatrichtlijn

Sinds 1 april 2002 regelt de "Flora- en faunawet" de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet is een belangrijk deel van de doorwerking van de Vogel- en Habitatrichtlijn geregeld. Samen met de Natuurbeschermingswet heeft de Flora- en faunawet tot doel de Nederlandse natuur te beschermen. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De "Flora- en faunawet" heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen.

Onder bepaalde voorwaarden is het mogelijk van de minister van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij (LNV) vrijstelling of ontheffing te krijgen. De wet biedt in artikel 75 de mogelijkheid om ontheffing aan te vragen van overtreding van de verboden uit de artikelen 8 tot en met 18.

Ontheffingen worden uitsluitend verleend door de Minister van LNV. Aanvragen kunnen worden ingediend bij de dienst LASER van het Ministerie.

Ontheffingen kunnen alleen worden verleend als aan bepaalde voorwaarden van zorgvuldigheid is voldaan. Wanneer plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf goed te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn. In beginsel is daarvoor de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk.

Sinds 23 februari 2005 is het zogenaamde 'Wijzigingsbesluit AMvB Artikel 75' in werking getreden. Dit houdt ondermeer in dat voor veel algemeen voorkomende, maar nog wel beschermde, planten- en diersoorten, in de meeste gevallen automatisch een vrijstelling gaat gelden en geen ontheffing meer behoeft te worden aangevraagd.

2.3

PROVINCIAAL BELEID

2.3.1

STREEKPLAN OVERIJSSSEL 2000+

Het Streekplan Overijssel 2000+ geeft de hoofdlijnen van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling voor de lange termijn aan voor Overijssel, zoals de provincie deze nastreeft. Het streekplan is op 13 december 2000 door Provinciale Staten van Overijssel vastgesteld. Het plan is diverse malen herzien. De laatste integrale versie is van december 2006. Na circa acht jaar zal het plan integraal worden herzien. Een en ander gebeurt steeds in samenhang met het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan.

In het streekplan wordt nader ingegaan over de mogelijke ontwikkelingen voor de kern Nieuwleusen. Hierin wordt aangegeven, dat de ruimtelijke hoofdstructuur voor de verdere ontwikkeling en uitbreiding van de kern geen belemmering vormt.

Uitbreidingsmogelijkheden kunnen in de toekomst aansluitend aan de bestaande woongebieden zowel in westelijke als in oostelijke richting worden ontwikkeld. Om te voorzien in de lokale behoefte is het voor de hand liggend het bestaande bedrijventerrein ten zuiden van de provinciale weg N377 verder uit te breiden.

2.3.2 **OMGEVINGSVISIE**

Momenteel ligt er een ontwerp omgevingsvisie ter inzage voor de provincie Overijssel. De Omgevingsvisie behandelt diverse aspecten en heeft daarom de status van:

- Structuurvisie onder de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening
- Regionaal Waterplan onder de (nieuwe) Waterwet (en Provinciaal Waterhuishoudingsplan onder de Wet op de waterhuishouding tot de inwerkingtreding van de Waterwet)
- Milieubeleidsplan onder de Wet milieubeheer
- Provinciaal verkeer- en vervoersplan onder de Planwet Verkeer en Vervoer
- Bodemvisie in kader van ILG-afspraken met het Rijk.

In de omgevingsvisie wordt de ambitie uitgesproken om vitale werklocaties te creëren die aansluiten bij de vraag van ondernemers. De provincie wil werklocaties die fysiek en virtueel goed bereikbaar zijn, passen bij de gevestigde bedrijvigheid en met een duurzaam gebruik van grond en energie.

2.4 **GEMEENTELIJK BELEID**

2.4.1 **WELSTANDSNOTA**

In de Woningwet is vastgelegd voor welke bouwwerkzaamheden een bouwvergunning nodig is. Bij Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) is bepaald welke bouwwerken vergunningsvrij zijn en voor welke bouwwerken een bouwvergunning aangevraagd moet worden. Alle vergunningplichtige bouwwerken dienen in principe te worden getoetst aan welstandseisen. Ook de gemeente Dalfsen heeft in 2004 voor haar grondgebied een Welstandsnota opgesteld. In de kernen (bebouwde kommen) van de gemeente Dalfsen heeft het ruimtelijk beleid, vastgelegd in bestemmingsplannen, met name een conserverende en beherende insteek. In de bestemmingsplannen voor de verschillende kernen wordt vermeldt dat de stedenbouwkundige karakteristiek van de bebouwing niet mag worden aangetast of dat de uiterlijke kenmerken van de woonsfeer van het betreffende perceel zoveel mogelijk gehandhaafd dienen te blijven.

2.4.2 **STEDELIJK WATERPLAN**

De gemeente Dalfsen heeft in 2007 het Waterplan Dalfsen vastgesteld. In dit waterplan bevestigt de gemeente de rol en het belang van water in de ruimtelijke ordening. Concreet betekent dit dat 'ruimte voor water' in de plannen wordt opgenomen en dat in het kader van ruimtelijke ordening bestemming ervan plaatsvindt (conform de Wet ruimtelijke ordening).

2.4.3 **NOTA ECONOMISCH BELEID**

De gemeente Dalfsen heeft in 2002 een nota economisch beleid opgesteld. Hierin wordt vermeldt dat voor Nieuwleusen woningbouw de prioriteit heeft, met daarnaast de vestiging van nieuwe bedrijvigheid en uitbreiding van bestaande bedrijvigheid. De uitbreiding moet vooral plaatsvinden in westelijke richting.

Detailhandel

Detailhandel is met 11% een van de grotere branches in de gemeente, en heeft daarmee een behoorlijk economische betekenis. De nadruk van het beleid ligt bij een concentratie van detailhandel in winkelgebieden, maar perifere detailhandel is onder voorwaarden ook mogelijk. In de grotere kernen kunnen nieuwe vestigingen of verplaatsingen van de branches woninginrichting/ meubelen, keuken of sanitair met een bovenlokale uitstraling plaatsvinden. De gemeente moet daarbij aan kunnen tonen dat de verzorgingsstructuur niet door de nieuwe vestiging verstoord wordt. Bij ingrepen in deze structuur zal ter onderbouwing een detailhandelsvisie opgesteld moeten worden.

Het plan voorziet niet in de vestiging van een nieuwe vestiging van perifere detailhandel, maar eventueel wel in de uitbreiding daarvan.

2.4.4

STRUCTUURPLAN NIEUWLEUSEN

In het structuurplan Nieuwleusen van 1994 wordt aangegeven, dat gestreefd moet worden de langgerekte structuur te doorbreken, waardoor iets nieuws wordt toegevoegd aan de dorpsstructuur. Verdergaande integratie dan wel samenvoeging van de beide dorpsdelen dient daarbij mede richtinggevend te zijn. Om de langgerekte structuur te doorbreken is gekozen de toekomstige dorpsuitbreiding in de vorm van een cirkel te realiseren. Door de gekozen vorm is een snelle bereikbaarheid van een aantal voorzieningen mogelijk. De tussen het noordelijk en zuidelijk dorpsdeel aanwezige langzaamverkeersroute is op de nieuwe fietsroute (voormalige hoogspanningszone) aangesloten. Hierdoor is een goed langzaam verkeersstelsel ontstaan. Het snijpunt van deze beide routes is tevens het (fysiek) middelpunt van de cirkel welke de begrenzing van de dorpsuitbreidingen heeft bepaald. In het structuurplan wordt aangegeven, dat vanuit praktische overweging eerst aan de westzijde woningbouw wordt gerealiseerd en eventueel op termijn aan de oostzijde van Nieuwleusen.

Doordat de beide winkelcentra door verbouwing en uitbreiding zijn versterkt en geoptimaliseerd zullen voornamelijk beide winkelgebieden blijven bestaan.

3.1 **ALGEMEEN**

Ingevolge de Bro 2008 dienen burgemeester en wethouders ten behoeve van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling een onderzoek in te stellen naar de mogelijke en wenselijke ontwikkelingen van het plangebied. Dit onderzoek dient mede betrekking te hebben op de uitvoerbaarheid van het plan.

3.2 **MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN**

Met de voorbereiding van het onderhavige bestemmingsplan dient te worden nagegaan welke bronnen in of nabij het plangebied een belemmering kunnen vormen met name ten opzichte van de in het plan opgenomen geprojecteerde woningen. In dit kader dient aandacht te worden besteed aan de volgende punten:

- hinder in de relatie bedrijven/woningen;
- geluidsaspecten (Wet geluidhinder);
- bodem;
- luchtkwaliteit;
- externe veiligheid.

3.2.1 **ALGEMEEN**

Bij de opstelling van een bestemmingsplan is het van belang om na te gaan in hoeverre milieuhygiënische factoren belemmeringen opleveren voor de voorgestane ontwikkelingen. In de volgende alinea's wordt aandacht besteed aan een aantal relevante milieufactoren.

3.2.2 **WET GELUIDHINDER**

Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan het aspect "geluid".

In de Wet geluidhinder is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies. In deze paragraaf wordt ingegaan op de geluidsaspecten met betrekking tot industrielawaai en wegverkeerslawaai.

Wegverkeerslawaai

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd naar het wegverkeerslawaai. Dit onderzoek moet aantonen of er door de uitbreiding sprake is van een reconstructiesituatie zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

Aangezien de provinciale weg niet aangepast behoeft te worden naar aanleiding van dit bestemmingsplan en er geen significante toename van het aantal verkeersbewegingen te verwachten valt, is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Ook is een akoestisch onderzoek in relatie tot het opstellen van een bestemmingsplan van belang als er in dat bestemmingsplan mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe woningen en andere geluidgevoelige objecten (artikel 76, lid 4 Wgh). Aangezien er geen geluidsgevoelige objecten worden ontwikkeld is een geluidsonderzoek om deze reden voor dit bestemmingsplan niet noodzakelijk.

3.2.3

BODEM

In het kader van de bouwvergunning en bestemmingswijziging is door Hoogveld Milieutechniek een Verkennend Milieutechnisch Bodemonderzoek uitgevoerd om de kwaliteit van de bodem ter plaatse te onderzoeken. Het veldwerk is uitgevoerd op 13 november 2008 en bestaat uit 18 boringen op verschillende dieptes. Het grondwater is aangetroffen op een diepte variërend van 1,10 tot 1,20 meter onder het maaiveld.

Volgens de huidige eigenaar heeft zich op het perceel aan Den Hulst 29 in het verleden, een bovengrondse dieselolietank met afgiftepunt bevonden, ten zuidwesten van het woonhuis. De tank bevond zich tegen de noordoosthoek van de aanwezige bebouwing (voormalige stal). Het maaiveld is hier verhard met beton.

Resultaten bodemonderzoek

De bovengrond tot 0,5 m-mv bestaat uit matig fijn, zwak siltig, zwak humeus donkerbruingrijs zand. Plaatselijk reikt deze humeuze laag tot ca. 1,0 m-mv. Vanaf ca. 0,5 a 1,0 m-mv tot de maximaal verkende diepte van ca. 2,8 m-mv bestaat de ondergrond uit matig fijn, zwak siltig lichtbruin en lichtgeel-grijs zand.

Uit onderzoek blijkt dat:

- In bovengrond mengmonster X01 (boringen 1,2 en 5 t/m 8) voor lood, zink (zware metalen) en PAK (10 van VROM)(0,7 factor) overschrijdingen zijn aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarde;
- In bovengrond mengmonster X02 (boringen 3,4,9 en 11 t/m 13) voor PAK (10 van VROM) (0.7 factor) een overschrijding is aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarde;
- In ondergrond mengmonster X03 (boringen 1 t/m 4) geen overschrijdingen zijn gemeten;
- In bovengrond mengmonster X04 (boringen T1 t/m T3) geen overschrijdingen voor minerale olie en vluchtige aromaten zijn gemeten;
- In bovengrond mengmonster X05 (boringen T4 en T5) een overschrijding voor minerale olie is aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarde;
- In het grondwater, afkomstig uit PB01, voor barium en zink (zware metalen) licht verhoogde waarden zijn aangetroffen ten opzichte van de streefwaarde ;
- In het grondwater, afkomstig uit PBT5, voor naftaleen (vluchtige aromaten) een licht verhoogde waarde is aangetroffen ten opzichte van de streefwaarde (deze overschrijding in de toetsingstabel wordt veroorzaakt door een verhoogde rapportagegrens als gevolg van een storende matrix).

Conclusie

De bodem op de onderzoekslocatie is uit milieuhygiënisch oogpunt strikt genomen niet geheel vrij van milieuvreemde stoffen, zoals vermeld in de “Leidraad Bodembescherming” van het ministerie van VROM en voldoet niet geheel aan de hierin gestelde criteria voor “multifunctionaliteit”.

De aangetroffen licht verhoogde waarden voor lood, zink (zware metalen) en PAK (10 van VROM) (0.7 factor) in de bovengrond en barium, zink (zware metalen) en naftaleen (vluchtige aromaten) in het grondwater bevinden zich ruim beneden de ½ waarde waarbij nader onderzoek wordt aanbevolen.

Op basis van het vooronderzoek is aangenomen dat de bodem van het onverdachte terreindeel van de locatie niet is verontreinigd en daarom de hypothese “onverdachte locatie” geldt voor het onderzochte terrein. Op basis van de analyseresultaten dient deze hypothese strikt formeel te worden verworpen. De hypothese verdacht ten aanzien van verontreinigingen met minerale olie en vluchtige aromaten ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieseltank met afgiftepunt dient te worden aangenomen.

Vanwege het feit dat het de concentraties lood, zink (zware metalen) en PAK (10 van VROM) (0.7 factor) in de bovengrond en barium, zink (zware metalen) en naftaleen (vluchtige aromaten) in het grondwater alleen de achtergrondwaarde overschrijden wordt nader onderzoek of andere vervolgstappen niet noodzakelijk geacht. Opgemerkt dient te worden dat de in de toetsings tabel weergegeven streefwaarde overschrijding voor naftaleen (vluchtige aromaten) in het grondwater wordt veroorzaakt door een storende matrix. De toegepaste rapportagegrens leidt in geen geval tot de noodzaak voor aanvullend onderzoek.

In een standaard verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 wordt de grond niet geanalyseerd op asbest. Tijdens de uitvoering van het veldwerk is de onderzoekslocatie alleen visueel beoordeeld op de aanwezigheid van asbestdeeltjes. Visueel is er op en in de bodem van de onderzoekslocatie geen asbest aangetroffen.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek kan worden gesteld dat de bodemkwaliteit waarop de bouwvergunningaanvraag betrekking heeft, geen belemmering vormt voor het verkrijgen van een bouwvergunning.

Voor meer informatie wordt verwezen naar het rapport “Verkennend Milieutechnisch Bodemonderzoek ter plaatse van Den Hulst nr. 29” uitgevoerd door Hoogeveld Milieutechniek. Dit rapport is als bijlage toegevoegd.

3.2.4

LUCHTKWALITEIT

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien:

- a. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet Milieubeheer opgenomen grenswaarde¹, of
- b. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of
- c. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen of
- d. het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

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

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

Het bestemmingsplan bevat niet een van deze ontwikkelingen. Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling, die in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet “in betekenende mate” zal verslechteren. Aan het bepaalde omtrent luchtkwaliteit wordt dan ook voldaan.

3.2.5

EXTERNE VEILIGHEID

Van de ramptypes die verband houden met externe veiligheid² zijn met name ongevallen met brandbare/explosieve of giftige stoffen van belang. Deze ongevallen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

- inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Inrichtingen

In de omgeving van het plangebied aan Den Hulst 29, bevinden zich geen inrichtingen zoals LPG stations. In het kader van de uitbreiding van een beddenzaak en omdat er in dit plan geen mogelijkheden worden geboden om gevoelige functies (zoals wonen) te realiseren, is een onderzoek naar externe veiligheid in deze niet noodzakelijk.

Buisleidingen

Ook zijn er in of in de buurt van het plan geen buisleidingen voor het vervoer van aardgas en dergelijke.

¹ Die behoort bij de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen.

² Indeling Leidraad maatramp

Vervoer gevaarlijke stoffen

Aangezien Den Hulst een provinciale weg is, is er sprake van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Omdat dit transport niet relevant is voor de uitbreiding van een beddenzaak en er in dit plan geen mogelijkheden worden geboden om gevoelige functies (zoals wonen) te realiseren, is een onderzoek naar externe veiligheid in deze niet noodzakelijk.

3.3

OVERIGE WAARDEN

3.3.1

WATERPARAGRAAF

Beleid

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Het voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "Vasthouden-Bergen-Afvoeren" staat hierbij centraal. Voor de waterkwaliteit is het uitgangspunt "stand still - step forward". Watersysteembenadering en integraal waterbeheer dienen als handvatten voor het benutten van de natuurlijke veerkracht van een watersysteem. In het vigerende "Waterbeheersplan 2006-2009" en het nog van kracht wordende "Waterbeheerplan 2010-2015" heeft Waterschap Groot Salland deze beleidsdoelstellingen gebiedsspecifiek nader uitgewerkt. Het waterschap streeft naar schoon, mooi en veilig water. Het watersysteem dient optimaal afgestemd te zijn op de ruimtelijke functies van een gebied. Aandachtspunten zijn het verbeteren van waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast. In zowel landelijk- als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem. In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling per waterthema afgewogen. Binnen het plangebied is er sprake van een voorgenomen sloop van een woonhuis en twee stallen en de beoogde uitbreiding van het bedrijf Bos Bedden te Nieuwleusen. De voorgenomen wijziging van de bestemming betreft een gebied van 3.870 m² wat momenteel nog bestemd is als deels woondoeleinden en deels agrarische doeleinden. De voornomen nieuwe bestemming wordt Detailhandel. Daarmee is een toename van het verhard oppervlak van ca. 2000 m² te verwachten.

Kenmerken plangebied

De bodem in het plangebied is redelijk homogeen van opbouw en bestaat hoofdzakelijk uit zand. Van maaiveld tot circa 12 meter minus maaiveld is matig fijn tot grof zand aanwezig (formatie van Kreftenheye). In deze laag bevindt zich het 1e watervoerende pakket. Daaronder is een scheidende kleilaag aanwezig met een dikte variërend tot 14 meter van de formatie van Eem. Het 2^e watervoerende pakket onder de kleilaag is opgebouwd uit de formaties van Enschede en Harderwijk (zeer fijn tot uiterst grof zand). Op circa 65 meter minus maaiveld (en dieper) vormen de formaties van Tegelen en Scheemda de hydrologische basis.

De grondwaterspiegel heeft een sterke oost-west gradiënt. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) varieert van 30 – 70 minus maaiveld. De grondwatertrap volgens de bodemkaart is V*. Deze grondwatertrap komt verspreid voor in het gebied ten oosten van de lijn Meppel-Rouveen- Nieuwleusen. Van twee stambuizen die in dit gebied staan in kaarteenheid pZn21 en Hn21, is de GHG resp. 37 en 38 cm-mv. De GLG is resp. 136 cm en 134 cm cm-mv. De GLG ligt vaak ondieper dan 140 cm –mv. en de fluctuatie is bijna 100 cm. Op de locatie zijn bij bodemonderzoek 18 boringen verricht. Het grondwater is op locatie aangetroffen op een diepte van 1.10 tot 1.20 meter onder het maaiveld.

De bodemgegevens uit de database van Alterra geven aan dat de omgeving gekenmerkt wordt door de aanwezigheid van Veldpodzolgronden (Hn21-V*). De grondsoort is zwaklemig fijn zand. De bodem is goed doorlatend. Gezien de hoge GHG lijkt infiltratie niet goed mogelijk. Het is een vereiste om grondwaterneutraal te bouwen. Ophoging van het plangebied is noodzakelijk. Bij toepassing van grond met een goede doorlatendheid is infiltratie daarmee wel goed mogelijk. Nabij het plangebied is één hoofdwatgang gelegen die op de legger van het Waterschap Groot Salland staan. Stroomafwaarts staat stuw 'de Meele' met een waterpeil van + 1,2 à 1,4 m + NAP.

Waterhuishoudkundige thema's

In watertoetstabel (als bijlage toegevoegd) is aangegeven welke waterhuishoudkundige aspecten relevant zijn. Belangrijkste aandachtspunt is dat er waterhuishoudkundig en rioleringstechnisch geen verslechtering optreedt. Hieronder zijn per thema de relevante waterhuishoudkundige aspecten nader uitgewerkt:

Riolering en afvalwaterketen

In de huidige situatie wordt het afvalwater en hemelwater gemengd aangeboden aan het openbare rioolstelsel dat onder de omliggende straten ligt. Bij de locatieontwikkeling moet het water gescheiden worden aangeboden. Het droogweerafvoer (DWA) kan hierin worden aangesloten op het bestaande gemengde stelsel.

Wateroverlast (oppervlaktewater)

Door de ontwikkelingen in het plangebied neemt het verhard oppervlak toe met circa 0,2 hectare. Het regenwater wordt volgens de trits "eerst vasthouden, daarna bergen, en dan pas afvoeren" behandeld.

De bergingseis die wordt gesteld aan stedelijke watersystemen is een situatie die eens in de 100 jaar voorkomt vermeerderd met een klimaattoeslag van tien procent ($T=100+10\%$). Voor meer kleinschalige ontwikkelingen (binnen bestaand stedelijk gebied) geldt dat hemelwater in principe moet worden vastgehouden op eigen terrein. De gemeente geeft aan dat een dergelijke bergingsvoorziening 25 mm (statisch) moet bergen over het verharde oppervlak. Wateroverlast wordt daarmee zoveel mogelijk voorkomen. De berging kan gecombineerd worden met een infiltratievoorziening met overloop of met een bodempassage. Het overtollige water kan daarna vertraagd worden geloosd op de bestaande watgang (DV.30.36).

De uiteindelijke dimensionering van de inrichting van de infiltratievoorziening wordt bij de aanvraag voor de bouwvergunning geconcretiseerd. In het traject waarin de bouwvergunning wordt aangevraagd moet de locatie van de aansluiting worden afgestemd met de gemeente.

Grondwateroverlast

De mogelijke (toename van) infiltratie van hemelwater zal naar verwachting geen (extra) grondwateroverlast in de nabije omgeving veroorzaken.

Grondwaterneutraal bouwen is het devies. Dit betekent dat technische drainage om pieken in de grondwaterstand af te vlakken waarbij ook in reguliere situaties grondwater wordt afgevoerd niet is toegestaan. De wegenpeilen en de vloerpeilen voor de gebouwen liggen op voldoende drooglegging.

Grondwateroverlast wordt hiermee zoveel mogelijk voorkomen.

Oppervlaktewaterkwaliteit

Het gebruik van uitloogbaar materiaal zoals koper, zink en lood trachten we indien mogelijk te voorkomen.

De watertoetstabel is toegevoegd als bijlage bij deze toelichting.

3.3.2

ECOLOGIE

Bij elk plan of project dient te worden onderzocht of het plangebied in of bij (tot ongeveer 4 kilometer van) een speciale beschermingszone (sbz) als bedoeld in de Vogel- of Habitatrichtlijn ligt. Als een plan of project in of bij een sbz ligt, wordt van een gemeente verwacht dat zij voor aanvang van het plan of project een passende beoordeling maakt, waarbij de significante gevolgen van het plan voor de flora en fauna worden onderzocht. Als er significante gevolgen worden verwacht, kan het project alleen om dwingende redenen van openbaar belang en bij afwezigheid van een alternatief doorgang vinden. Er moeten dan wel voor aanvang van het plan of project passende maatregelen worden genomen om de natuurwaarden volledig te compenseren.

Verder mag de kwaliteit van de speciale beschermingszones niet verslechteren en mogen er geen storende factoren optreden voor de beschermde soorten. Mede gelet op de Flora- en faunawet betekent dit dat voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen niet mogen worden beschadigd, vernield of verstoord. Voor beschermde planten geldt dat ze niet van hun groeiplaatsen mogen worden verwijderd of vernield.

Onderzoek

Door EcoGroen Advies is op 3 maart 2009 een quickscan natuurtoets uitgevoerd om zodoende de ecologische waarden van het plan vast te stellen. De quickscan is uitgevoerd op het terrein van Den Hulst 29 in Nieuwleusen, waarvoor onderhavig bestemmingsplan is opgesteld.

Voor het onderzoek is één veldbezoek gebracht op 3 maart 2009 en daarnaast zijn bekende verspreidingsgegevens uit diverse bronnen geïnventariseerd. Hieronder staan de conclusies van dat onderzoek.

Gebiedsbescherming

Op basis van de afstand (voor verschillende natuurgebieden meer dan 10 km), de barrièrewerking die uitgaat van tussenliggende bebouwing en infrastructuur en de aard van de ruimtelijke ingrepen zullen er naar verwachting geen negatieve effecten zijn op de in de omgeving aanwezige Habitatrichtlijngebieden, vogelrichtlijngebieden, Beschermde natuurmonumenten, EHS, ganzenfoerageergebied en/of weidevogelbeheersgebied of andere natuurgebieden buiten de EHS.

Aangetroffen en te verwachten soorten

- In het plangebied zijn geen beschermde plantensoorten of plantensoorten van de Rode Lijst aangetroffen of te verwachten;
- In de gebouwen zijn geen potentiële vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Geschikte ruimtes en/of openingen ontbreken. De voorgenomen plannen hebben geen nadelige gevolgen op vlieg- en/ of jachtroutes en foeragerende vleermuizen;
- In de omgeving van het plangebied zijn vaste verblijfplaatsen van enkele algemeen voorkomende, laag beschermde zoogdiersoorten aangetoond of te verwachten;

- In de bosschages is broedgelegenheid aanwezig voor algemene soorten van bos en struweel zoals Heggenmus, Merel en Winterkoning. Mogelijk broeden onder de dakpannen van het woonhuis Huismussen. Het plangebied is ongeschikt voor weidevogels. Er zijn geen aanwijzingen voor nesten van vogels met een vaste verblijfplaats (uilen, spechten en roofvogels);
- Laag beschermde amfibieënsoorten als Bruine kikker en Gewone pad zijn overwinterend te verwachten in de greppel en in ruigte/strooisel in het plangebied;
- Er zijn geen beschermde reptielen, vissen of ongewervelden aangetoond of te verwachten.

Uit het onderzoek is gebleken dat het aanvragen van een ontheffing annex artikel 75 van de Flora- en faunawet niet aan de orde is. Vanuit het oogpunt van ecologie zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van onderhavig plan.

3.3.3

ARCHEOLOGIE

Archeologische waarden worden in toenemende mate in de planvorming betrokken. Per 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Hierin is geregeld dat gemeenten zelf de verantwoordelijkheid hebben voor hun archeologisch erfgoed dragen.

In 2008 is door de gemeente het archeologische beleidsplan gemeente Dalfsen met bijbehorende archeologische beleidskaart vastgesteld. Hierop is voor de gehele gemeente vastgesteld in welke delen geen archeologisch onderzoek hoeft te worden verricht, en in welke delen wel onderzoek wordt gevraagd.

Uit deze beleidskaart blijkt dat voor het plangebied een lage verwachtingswaarde geldt. Er is dan ook geen aanleiding om nader onderzoek uit te laten voeren voor de ontwikkeling van dit plan.

4.1

RUIMTELIJKE KENSCHETS VAN HET PLANGEBIED

De dorpsstructuur wordt vooral bepaald door de provinciale weg N377, binnen de bebouwde kom Den Hulst genaamd, en de Burgemeester Backxlaan. De provinciale weg is de belangrijkste ontsluiting voor het dorp en zorgt voor een directe verbinding met de A28. Het plangebied bevindt zich aan deze provinciale weg en wordt daardoor ook ontsloten. Aan deze weg bevinden zich naast woonhuizen meerdere bedrijven die uiteenlopen van agrarisch, detailhandel en Bouwmarkten. Ook aan de Burgemeester Backxlaan, aan de westkant van het plangebied, zijn verschillende vormen van bedrijvigheid te vinden. Omdat de provinciale weg een belangrijke doorgaande weg is, en daarmee een zichtlocatie, vervult de bebouwing aan Den Hulst een beeldvormende functie voor Nieuwleusen.



4.2

HET PLAN

Momenteel staat op het perceel aan den Hulst 33 een bedrijfspand van Bos Bedden, met daarachter een opslagloods. Op het perceel aan den Hulst 29, staat momenteel een woning, maar is in de toekomst de uitbreiding van Bos Bedden gepland. De woning op het perceel zal worden gesloopt en plaatsmaken voor de uitbreiding van het bedrijfspand. In de uitbreiding zullen volumineuze goederen verkocht gaan worden. Momenteel worden er bedden verkocht, in de toekomst is Bos Bedden van plan het assortiment uit te breiden met andere producten voor in huis zoals keukens. De uitbreiding van de showroom zal dit mogelijk moeten maken. Ook de loods achter op het erf zal daarom uitgebreid gaan worden. De percelen aan den Hulst 29 en 33 zullen op deze manier een bedrijfslocatie gaan vormen in het bebouwingslint.

4.3

ONTSLUITING EN PARKEREN

Het terrein zal ontsloten worden via Den Hulst (N377), deze provinciale weg verbindt het plangebied met de A 28.

Voor bezoekers van Bos Bedden zullen voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd op het terrein van Bos Bedden.

4.4

NADERE TOELICHTING OP DE PLANREGELS

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden de in de overige artikelen gehanteerde begrippen - voor zover nodig om interpretatieverschillen te voorkomen - verklaard. De meeste van deze begrippen kunnen als "standaardbepalingen" worden beschouwd.

Wijze van meten (artikel 2)

In het eerste hoofdstuk van de regels wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden om bijvoorbeeld een goot- of bouwhoogte te bepalen. Het betreft hier technische zaken die op de in de planregels voorgeschreven manier geregeld moeten worden.

Detailhandel (artikel 3)

Deze bestemming heeft betrekking op de aanwezige bebouwing en de uitbreiding. Door middel van een aanduiding op de verbeelding worden de maximale bouwhoogte en goothoogte aangegeven.

Het bestemmingsplan geeft door middel van de algemene ontheffingsregels (art 6.) de bevoegdheid aan Burgemeester en wethouders om ontheffing te verlenen voor het bouwen buiten het bouwvlak binnen de genoemde voorwaarden.

Anti-dubbeltelregel (artikel 4)

Deze bepaling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze zou zich kunnen voordoen als een deel van een bouwperceel dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken opnieuw bij een dergelijke berekening, maar nu voor een ander bouwperceel wordt betrokken.

Algemene gebruiksregels (artikel 5)

In de Wro is in artikel 7.10 lid 1 een algemeen gebruiksverbod opgenomen. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. In beginsel is de bestemmingsomschrijving van de betreffende bestemming bepalend. In verband met het schrappen van het bordeelverbod is uitdrukkelijk opgenomen dat onder strijdig gebruik in ieder geval wordt verstaan het (laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting. Voor veel bestemmingen is dit duidelijk, maar omdat voor alle bestemmingen geldt is het om discussie te voorkomen specifiek opgenomen. Daarnaast is geregeld dat weekmarkten, jaarmarkten, evenementen, festiviteiten en manifestaties niet strijdig is met de bestemming, voor zover daarvoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling is vereist en deze is verleend. Het doel van deze bepaling is te voorkomen dat voor dit gebruik dubbele procedures moeten worden gevoerd.

Algemene ontheffingsregels (artikel 6)

Aan burgemeester en wethouders wordt hier de bevoegdheid gegeven om ontheffing te verlenen van de planregels. Verder is van belang dat de bevoegdheid niet mag leiden tot

een automatisme in het verlenen van ontheffing. Conform de Algemene wet bestuursrecht moeten Burgemeester en wethouders de rechtstreeks bij het besluit betrokken belangen afwegen. Overigens is de bevoegdheid beperkt in die zin dat geen ontheffing mag worden verleend als onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een aantal genoemde belangen.

Algemene wijzigingsregels (artikel 7)

Burgemeester en wethouders wordt hierin de bevoegdheid gegeven nieuwe aanduidingen te geven, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van belangrijke waarden.

Overgangsrecht (artikel 8)

In het Bro is een algemeen geldende regeling opgesteld, die in elk bestemmingsplan moet worden opgenomen. Gekozen is voor een regeling in een aantal standaardbepalingen. De eerste standaardbepaling heeft betrekking op het overgangsrecht voor bouwmogelijkheden. De tweede op het overgangsrecht ten aanzien van (andere) gebruiksmogelijkheden van de grond (gebruik in enge zin). Deze onderscheiding is klassiek binnen het ruimtelijk bestuursrecht. Gekozen is voor een zo min mogelijk uiteenlopende aanpak van beide onderdelen van het overgangsrecht in bestemmingsplannen, ten aanzien van de peildatum. Dat is het tijdstip dat als ijkpunt wordt aangehouden bij de vaststelling van de feitelijke en juridische situatie. Hiervan wordt uitgegaan bij het vaststellen van de uit het overgangsrecht voortvloeiende rechten en verplichtingen. In beide artikelen is als peildatum gekozen voor het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Voor een verdere interpretatie van het overgangsrecht wordt verwezen naar de Memorie van toelichting bij het Bro.

5 Uitvoerbaarheid

Ingevolge het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening gaat een bestemmingsplan vergezeld van een toelichting waarin ook inzicht wordt gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan.

Met de initiatiefnemer is een ontwikkelingsovereenkomst afgesloten betreffende verhaal van exploitatiekosten etc. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar.

6

Inspraak en overleg

6.1 **INSPRAAK**

Deze zogenaamde maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het bestemmingsplan maatschappelijk draagvlak heeft. Over het voorontwerp van het bestemmingsplan is, overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening, gelegenheid tot Inspraak geboden. Ook heeft in deze fase het Overleg ex artikel 3.1.1. Bro met diensten van rijk en provincie en met betrokken maatschappelijke organisaties plaatsgevonden. De resultaten van zowel het Overleg als de Inspraak zijn in het bestemmingsplan verwerkt.

Het voorontwerp heeft 6 weken ter inzage gelegen van 22 april 2009 tot en met 2 juni 2009. Er zijn geen reacties ontvangen.

6.2 **OVERLEG**

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Bro is het voorontwerpbestemmingsplan "Herziening bestemmingsplan Nieuwleusen 2007 (Bos Bedden)" toegezonden aan een aantal (bestuurlijk) betrokkenen (inclusief het waterschap).

Het voorontwerpbestemmingsplan "1^e herziening bestemmingsplan Nieuwleusen 2007, Bos Bedden" is aan de daartoe aangewezen instanties digitaal toegezonden.

De volgende instanties hebben schriftelijk gereageerd:

1. Provincie Overijssel in Zwolle;
2. Waterschap Groot Salland in Zwolle;
3. VROM-Inspectie, Regio Oost in Arnhem.

De reacties zijn in deze paragraaf kort samengevat en van commentaar voorzien.

Ad 1. Provincie Overijssel in Zwolle

De provinciale eenheid Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid constateert dat deze ontwikkeling niet in strijd is met het provinciaal belang, zoals dat is neergelegd in het provinciaal beleid.

Reactie gemeente

De mededeling van de Provincie Overijssel wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ad 2. Waterschap Groot Salland in Zwolle

Het waterschap constateert dat de waterparagraaf ontbreekt.

Er zal alsnog aandacht moeten worden besteed aan:

- de eventuele toename van verharde oppervlakken en de wijze waarop in het plan met hemelwater wordt omgegaan;
- afkoppeling van hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken;
- de hoofdwatgang aan de zuidkant van het plangebied (de waterschapskeur is hierop van toepassing).

Reactie gemeente

De waterparagraaf wordt alsnog toegevoegd.

Ad 3. VROM-Inspectie

De VROM Inspectie deelt mee, dat de inspecteur van de VROM-Inspectie regio Oost namens alle belanghebbende regionale rijksdiensten één rijksreactie zal geven. 'Het voorontwerp geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen'.

Reactie gemeente

De mededeling van de VROM Inspectie wordt voor kennisgeving aangenomen.

juni 2009.

BIJLAGE 1

Watertoetstabel

Watertoetstabel: Relevantie waterhuishoudkundige aspecten

Waterhuishouding aspect	Relevant?	Toelichting
Veiligheid	Nee	In of nabij het plangebied liggen geen waterkeringen of kades.
Riolering en afvalwaterketen	Ja	De afvoer van het vuilwater komt op het bestaande gemengde stelsel.
Wateroverlast (oppervlaktewater)	Ja	Er vindt een toename van verhard oppervlak plaats. Het hemelwater zal binnen het plangebied geborgen en vertraagd afgevoerd moeten worden naar de watergang DV.30.36.
Grondwateroverlast	Nee	Het plangebied kent plaatselijk hoge grondwaterstanden.
Oppervlaktewaterkwaliteit	Ja	De huidige waterkwaliteit in het plangebied mag niet verslechteren (bij voorkeur te verbeteren). Afstromend hemelwater vanaf potentieel vervuilde oppervlakken dienen gezuiverd te worden alvorens in oppervlaktewater te stromen.
Grondwaterkwaliteit	Nee	Het plangebied is niet gelegen in een beschermingszone van een drinkwateronttrekking.
Volksgezondheid	Nee	De mogelijke toename van dwa-afvoer is dermate gering dat er geen sprake is van invloed op de frequentie van overstorten.
Verdroging	Nee	Er is geen sprake van aanleg van extra oppervlaktewater of structurele en langdurige onttrekking van grondwater.

Waterhuishoudkundig aspect	Relevant?	Toelichting
Natte natuur	Nee	Het betreft bestaand stedelijk gebied.
Inrichting / Beheer en Onderhoud	Nee	Het betreft een kleinschalige lokale ontwikkeling. Er is geen sprake van een toename van stedelijk water. Er moet bij de toekomstige ontwikkeling rekening gehouden worden met de keurzonering rond de watergang DV.30.36.
Recreatie	Nee	Er is geen sprake van openbaar stedelijk water.
Cultuurhistorie	Nee	Er zijn geen cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig.

Herziening bestemmingsplan Nieuwleusen 2007 (Bos Bedden)

Deze plantekst is gebaseerd op het Bro (juli 2008) en de SVBP2008 (24 dec. 2008).

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	8
Artikel 3 Detailhandel	8
Hoofdstuk 3 Algemene regels	10
Artikel 4 Antidubbelregel	10
Artikel 5 Algemene gebruiksregels	11
Artikel 6 Algemene ontheffingsregels	12
Artikel 7 Algemene wijzigingsregels	13
Artikel 8 Algemene procedureregels	14
Artikel 9 Overige regels	15
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	16
Artikel 10 Overgangsrecht	16
Artikel 11 Slotregel	17

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 **plan:**

het Herziening bestemmingsplan Nieuwleusen 2007 (Bos Bedden) van de gemeente Dalfsen

1.2 **bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0148.NNIsn76hz1-0010;

1.3 **aanduiding:**

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

1.4 **aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 **bebouwing:**

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde.

1.6 **bebouwingspercentage:**

de bebouwde oppervlakte van de gebouwen uitgedrukt in procenten van de totale oppervlakte van nader aangegeven gronden.

1.7 **bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

1.8 **bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.9 **bouwen:**

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

1.10 **bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

1.11 **bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. Indien en voorzover twee bouwpercelen middels de aanduiding **relatie** met elkaar zijn verbonden, worden deze aangemerkt als één bouwperceel.

1.12 **bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel.

1.13 **bouwvlak:**

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

- 1.14 bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
- 1.15 bruto-vloeroppervlakte:**
de totale vloeroppervlakte van de toonzalen en loodsen binnen het bouwvlak.
- 1.16 detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), het verkopen en/of leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Onder detailhandel vallen geen afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten.
- 1.17 detailhandel in volumineuze goederen:**
detailhandel in ABC-goederen (auto's, boten en caravans), tuinartikelen, (grove) bouwmaterialen, keukens, sanitair en wooninrichting waaronder meubels. Deze winkels hebben vanwege omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig voor uitstalling.
- 1.18 dienstverlening:**
het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, evenwel met uitzondering van prostitutie.
- 1.19 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.20 netto-vloeroppervlakte:**
de totale vloeroppervlakte van de toonzalen binnen het bouwvlak.
- 1.21 toonzaal:**
de gebouwen en/of ruimtes van een gebouw bestemd voor het ten toon stellen van de goederen aan het publiek.
- 1.22 perceelgrens:**
de grens van een bouwperceel.
- 1.23 seksinrichting:**
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.
- 1.24 verbeelding:**
a. de analoge verbeelding van het bestemmingsplan bestaand uit kaart met tekeningnummer;
b. de digitale verbeelding van het bestemmingsplan.

1.25

voorgevel:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Gebouwen en bouwwerken

2.1.1 De bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.1.2 De goothoogte van een bouwwerk:

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

2.1.3 De inhoud van een bouwwerk:

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

2.1.4 De oppervlakte van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Detailhandel

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. detailhandel in volumineuze goederen, met dien verstande dat de netto vloeroppervlakte niet meer dan 3900 m² mag bedragen; alsook ondergeschikte en daarbijbehorende:
 - dienstverlening;
 - horeca;
- b. met daarbijbehorende:
 1. gebouwen;
 2. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
 3. één bedrijfswoning
 4. tuinen;
 5. erven;
 6. terreinen;
 7. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 8. groenvoorzieningen;
 9. parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 *Gebouwen*

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen mag niet meer dan 5800 m² bedragen, exclusief de oppervlakte van de woning;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte;
- d. de inhoud van een woning mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- e. de dakhelling van de woning mag niet minder dan 30 en niet meer dan 60 graden bedragen;
- f. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp mogen gehandhaafd worden.

3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

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

- a. indien het voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m bedragen.

3.3

Nadere eisen

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

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Antidubbelregel

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

Artikel 5 Algemene gebruiksregels

5.1 Strijdig gebruik

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

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

- a. het (laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;

5.1.1 Uitzondering strijdig gebruik

Onder een gebruik strijdig met de bestemming, wordt niet verstaan:

- a. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling vereist is en deze is verleend;
- b. het aanleggen of laten aanleggen van kabels en/of leidingen:
 1. die, voor zover het aardgastransportleidingen betreft, een diameter hebben van minder dan 4" en/of een druk van minder dan 40 bar;
 2. die, voor zover het transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie betreft, een diameter hebben van minder dan 4";
 3. waarvoor, indien en voor zover voor de aanleg een aanlegvergunning is vereist, deze is verleend.

Artikel 6 Algemene ontheffingsregels

6.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de ontheffing gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde en toestaan dat de bouwhoogte van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
- f. de bestemmingsregels en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken;
 3. (hoek)erkeren bij woningen over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;mits de bouwvlakgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden;
- g. het bepaalde over de afstand van uitbouwen tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkeren bij woningen, mits de diepte van de (hoek-)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1,50 m;
- h. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen.

6.1.1 Afwegingskader

Een in **6.1** genoemde ontheffing kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

6.1.2 Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **8.2** vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 7 Algemene wijzigingsregels

7.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

- a. de bestemmingsvlakken voorzien van nieuwe nadere aanduidingen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de milieusituatie;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 5. de sociale veiligheid;
 6. de externe veiligheid.

7.1.1 Afwegingskader

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de in **7.1** genoemde wijzigingsregels vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, de waterhuishoudkundige-, de archeologische-, de ecologische-, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond.

Artikel 8 Algemene procedureregels

8.1 Wijziging of uitwerking

Voor een besluit tot wijziging of uitwerking van het plan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat burgemeester en wethouders binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzagelegging omtrent de uitwerking of wijziging besluiten.

8.2 Ontheffing of nadere eis

Voor een besluit tot verlening van ontheffing of het stellen van een nadere eis geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

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

Artikel 9 Overige regels

9.1 Werking wettelijke regelingen

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Bouwwerken

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

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

10.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van **10.1** voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.

10.2.1 Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **8.2** vermelde voorbereidingsprocedure.

10.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in **10.1** is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.4 Gebruik

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

10.5 Strijdig gebruik

- a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in **10.4**, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- b. Indien het gebruik, bedoeld **10.4**, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

10.6 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

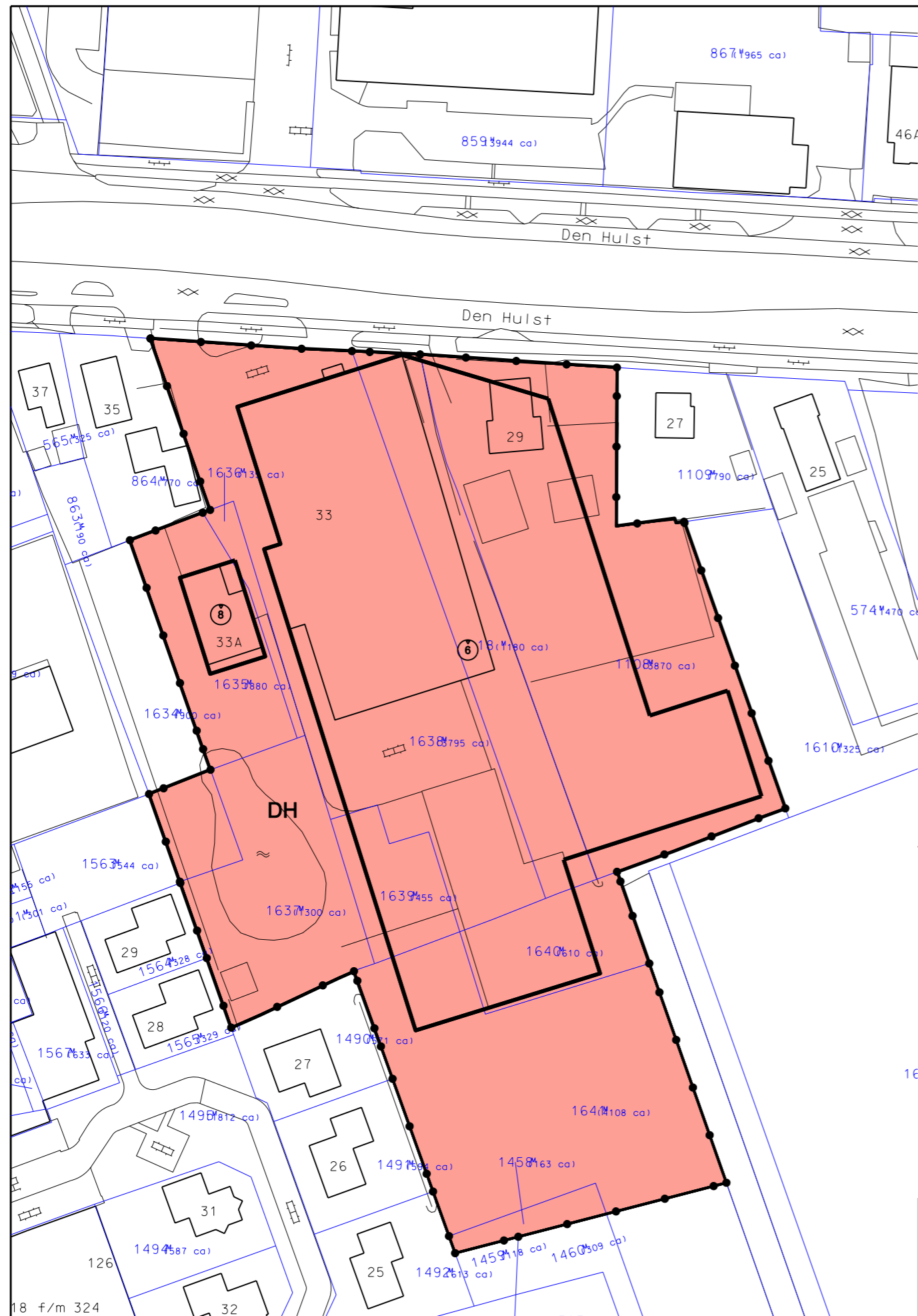
Het bepaalde in **10.4** is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het Herziening bestemmingsplan Nieuwleusen 2007 (Bos Bedden).

juni 2009.



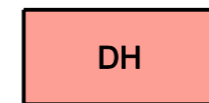
VERKLARING

PLANGRENS



Plangrens

BESTEMMING



Detailhandel

BOUWLAK



Bouwvlak

MAATVOERING



maximale bouwhoogte (m)



opdrachtgever

gemeente Dalfsen

betreft

**Herziening Bestemmingsplan Nieuwleusen 2007
(Bos Bedden)**

datum

19 juni 2009

status

ontwerp

schaal

1 : 1.000

ID plan

NL.IMRO.0148.NNIsn76hz1-0001

project nummer

B01033.148309

getekend

J. Klein

bladnummer

1/1



WITPAARD VERBODEN IN HET VOORBYEN VAN NEDERLAND

Govert Flinkstraat 31 8021 ET Zwolle Postbus 1158 8001 BD Zwolle
T. 038 421 68 00 F. 038 421 07 37 info@witpaard.nl www.witpaard.nl