

Schippers Bouwmaterialen Dalfsen B.V.

De Vesting 32
7722 GA Dalfsen

Uw aanvraag ontvangen:
29 december 2023

Ons kenmerk:
Z/24/713198

Inlichtingen bij:

Centrale nummer:
(0529) 48 83 88

Onderwerp:
Omgevingsvergunning verlenen uitgebreid

Datum:
4 november 2024

Geachte ,

U heeft op 29 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen van het bedrijfspand aan Meeleweg 35, 7711 EJ Nieuwleusen. In deze brief leest u onze beslissing.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

Wij wensen u veel succes met de werkzaamheden. Deze brief met bijlagen is uw omgevingsvergunning. U ontvangt dit besluit alleen per e-mail. Lees alles goed door en bewaar deze omgevingsvergunning.

U mag nog niet beginnen met de werkzaamheden

De omgevingsvergunning is geldig vanaf de dag na afloop van de beroepstermijn. De beroepstermijn duurt 6 weken. Binnen deze termijn kunt u, maar ook anderen beroep indienen. Een beroep indienen doet u of anderen via de (voorzieningen)rechter.

Houd bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening met uw burens

Zij kunnen bezwaar hebben tegen de werkzaamheden. Door vooraf te overleggen, kunt u vervelende situaties voorkomen.

U moet mogelijk veiligheidsmaatregelen nemen

Om onveilige situaties tijdens kap-, bouw- of sloopwerkzaamheden te voorkomen kan het zijn dat u maatregelen moet nemen. U doet dit om schade aan personen, beschadiging of hinder op wegen, werken of roerende zaken die zich in de omgeving bevinden, te voorkomen. Bent u de veroorzaker van schade en/of schade aan personen? Dan bent u verantwoordelijk.

Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)

Door uw aanvraag wijzigen de gegevens in de BAG.

Oude gebruiksoppervlakte: 1202m²

Nieuwe gebruiksoppervlakte: 1221m²

Brondocument: DOC/24/871049

Wij maken het besluit bekend

Dit doen wij op de website van de gemeente Dalfsen onder KernPUNTEN

(www.dalfsen.nl/kernpunten-0), in het Gemeenteblad (www.officiëlebekendmakingen.nl) en in het weekblad "De Dalfser Marskramer" van 5 november 2024. Wij adviseren u ook om omwonenden te informeren over uw project. Dit voorkomt in veel gevallen dat er bezwaar wordt gemaakt, waardoor u sneller kunt starten met de werkzaamheden.

Bent u het niet eens met dit besluit?

Tegen dit besluit is beroep mogelijk bij de Rechtbank Overijssel, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Het beroepschrift moet gemotiveerd zijn en binnen zes weken na het bekend maken van dit besluit bij de Rechtbank zijn ingediend.

Ook kunt u de Voorzieningenrechter van de Rechtbank om het treffen van een voorlopige voorziening vragen. Stuur uw verzoek naar Rechtbank Overijssel, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Of doe uw verzoek digitaal (met DigiD) via www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-contact/Rechtsgebieden/Bestuursrecht

Voor zowel de behandeling van uw beroep als een verzoek om voorlopige voorziening brengt de Rechtbank u kosten in rekening.

Heeft u vragen?

Neem dan telefonisch of schriftelijk contact op met de heer [REDACTED] telefoonnummer 0529 [REDACTED]. Wilt u hierbij het zaaknummer Z/24/713198 noemen?

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,

[REDACTED]
Casemanager Ruimtelijke kwaliteit

Ook verstuurd aan: Bouwtektuur, [REDACTED]

BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer horen de onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u om dit goed door te lezen. Hierin staan aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

1. Algemene voorschriften

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Uitvoering volgens de voorschriften	Het (bouw)plan moet u uitvoeren volgens de voorschriften.
2.	Schade openbare ruimte	Mogelijke schade door (bouw)werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen) wordt door de gemeente hersteld. De vergunninghouder betaalt de kosten.
3.	Omgevingsveiligheid	Als er kans bestaat op gevaar of overlast, moet het bouwterrein tijdens de bouw afgesloten zijn van de (openbare) weg en van de erven die tegen het bouwterrein aan liggen.
4.	Burgerlijk Wetboek	Volgens het Burgerlijk Wetboek mag u niet bouwen op het erf van de burens. Dit mag u wel doen als u hierover met uw burens afspraken hebt gemaakt.
5.	Wet natuurbescherming	Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking gegaan. Deze wet heeft het doel om de planten en dieren te beschermen. Iedereen in Nederland is verplicht rekening te houden met de dieren en planten. Dit betekent dat u geen dingen mag doen die dieren en planten in gevaar kunnen brengen. Als u uw oude gebouw gaat slopen, mag u nesten en verblijfplaatsen van beschermde dieren en planten niet vernielen. U mag deze dieren en planten ook niet weggagen of weghalen. In dat geval kunt u contact opnemen met de Provincie Overijssel. Zij kunnen u uitleggen wat u dan het beste kunt doen. Meer informatie vindt u op de website van de provincie Overijssel https://www.overijssel.nl.
6.	Kabels en leidingen	Als bij de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden buizen en/of kabels van gemeentewegen moeten worden omgelegd, betaalt de vergunninghouder hiervoor de kosten.
7.	In gebruik nemen bouwwerk	U mag het bouwwerk pas in gebruik nemen als u de gemeente heeft laten weten dat u klaar bent met de (bouw)werkzaamheden.
8.	Bouwafval	U moet uw bouwafval op het (bouw)terrein zoveel mogelijk scheiden. U moet asbest, bitumineuze stoffen, hout en board, metsel- en betonpuin, ijzer, zink, lood, koper, glas en met PAKS verontreinigde materialen gescheiden bewaren voordat u het afvoert. Geeft u het afval af aan een sorteerbedrijf? Dan hoeft u het afval niet gescheiden te bewaren. U moet het sloopafval binnen twee maanden afvoeren naar een erkende inzamelaar.

- | | | |
|-----|--|--|
| 9. | Stof door sloop- en/of bouwwerkzaamheden | Om stofwolken te voorkomen of te beperken, moet u water sproeien op de onderdelen die u sloopt. |
| 10. | Vrijgekomen grond op eigen terrein | Als er bij graafwerkzaamheden grond over blijft, dan kunt u deze grond weer gebruiken op dezelfde locatie. U hoeft dit niet te melden. |

2. Toezicht

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	- [REDACTED] - E-mail: omgevingsloket@dalfsen.nl - Telefoon: 14 0529 - Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het toezichtkenmerk Z/24/734141.
2.	Aanwezige documenten (digitaal)	Aanwezige documenten op het bouwterrein. De documenten mogen ook digitaal aanwezig zijn. - Omgevingsvergunning: inclusief de bijlagen die u heeft ontvangen bij de omgevingsvergunning. - Bouwveiligheidsplan: onder andere inrichting bouwplaats en afscheiding. - Documenten: Overige vergunningen en documenten met voorwaarden en ontheffingen die belangrijk zijn voor het bouwen.
3.	Aanwijzingen	De toezichthouder kan aanwijzingen geven voor de bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Dit doet de toezichthouder om gevaarlijke situaties, schade of overlast voor andere bouwwerken en personen te voorkomen of te stoppen. Ook kan de toezichthouder aanwijzingen geven als er onveilig wordt gewerkt op de bouwlocatie of als iemands gezondheid in gevaar is.
4.	Meldingen	Meldingen tijdens de bouwwerkzaamheden (zie contactgegevens voor het melden): - Start bouw: 2 werkdagen voordat u begint moet u de graafwerkzaamheden melden (artikel 1.25 Bouwbesluit) - Einde bouw: op de eerste werkdag na beëindiging (artikel 1.25 Bouwbesluit) - Storten van (gewapend)beton: 3 werkdagen voor aanvang - Detailberekeningen en tekeningen: 21 dagen voor aanvang, o.a. wapeningstekeningen of installatietekeningen inclusief bijbehorende berekeningen

3. Bouwbesluit

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Bouwen volgens het Bouwbesluit	U moet bouwen volgens de regels van het Bouwbesluit.
2.	Kwaliteitsverklaringen	Tenminste 21 dagen voor de start van de werkzaamheden moet u de kwaliteitsverklaringen indienen. Hieruit moet blijken dat de bouwmaterialen en/of bouwconstructies en installaties voor het gebruik van het pand voldoen aan de brandveiligheidsartikelen van het Besluit bouwwerk leefomgeving. - Kwaliteitsverklaringen: 21 dagen voor aanvang, o.a. KOMO/ CE-certificaten en attesten met certificaat afgegeven door een door de Minister van Infrastructuur en Milieu erkende instelling U mag niet met de bouwwerkzaamheden starten voordat de toezichthouder de kwaliteitsverklaringen heeft goedgekeurd.

4. Constructie

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Draagkracht ondergrond	De draagkracht van de ondergrond controleren met een (hand)sondeerapparaat voordat de bouw begint. De conusweerstand moet minimaal $\geq 4 \text{ MN/m}^2$ (40 kgf/cm^2) zijn. Als dat niet zo is, dan moet u grondverbetering toepassen. Dit kan volgens opgave constructeur. In dat geval graag overleggen met de toezichthouder.
2.	Afwijkingen	Als er verschillen zijn tussen de bouwkundige tekeningen en de constructieve tekeningen (schetsen), moet, met betrekking tot de constructieve aspecten, uit worden gegaan van de bijbehorende constructieberekeningen en/of constructietekeningen. Als tijdens de uitvoering blijkt dat een constructiedeel hersteld moet worden, dat moet dit gebeuren in overleg met de toezichthouder.

5. Waterhuishouding

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Regenwater	- Volgens de Waterwet bent u verplicht om te zorgen dat het hemelwater op eigen terrein opgenomen wordt in de grond. Hiermee helpt u wateroverlast binnen uw wijk te voorkomen. - Regenwater vanaf daken en verhardingen moet onder vrij verval via open goten of over de verharding afgevoerd worden naar de openbare ruimte. Of het moet op het perceel zelf in de bodem opgenomen worden. - U moet zelf zorgen voor het aanleggen van de goten. Ook moet u zorgen voor het onderhouden en vervangen van de goten wanneer dat nodig is. De kosten zijn voor uw rekening. - U moet proberen te voorkomen dat grond wordt meegespoeld bij de afvoer van regenwater naar de openbare ruimte.

- Tuinverhardingen en daken van bijvoorbeeld tuinhuisjes moeten zo worden aangelegd dat afstromend regenwater via open goten of over de verharding naar de openbare ruimte wordt afgevoerd. Of u moet ervoor zorgen dat het regenwater door een infiltratievoorziening in de bodem wordt opgenomen.
- Regenwaterleidingen vanaf daken moeten bij de gevel een vrije uitstroom hebben op minimaal 10 cm. boven het maaiveld.
- In goten die bedoeld zijn voor de afvoer van regenwater mogen geen stoffen aangebracht worden waarvan men weet of kan vermoeden dat ze de bodem, het grondwater of het oppervlaktewater kunnen vervuilen. Dit geldt ook voor infiltratievoorzieningen.
- Het is niet toegestaan om regenwater via het afvalwaterriool te lozen.

BIJLAGE 2: MOTIVERING EN OVERWEGINGEN

Hier leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en welke regelgeving we hebben gebruikt.

Uw aanvraag is compleet

Op 11 januari 2024 hebben wij u tot en met 21 maart 2024 de tijd gegeven om uw aanvraag aan te vullen. De missende gegevens hebben wij op 4 september 2024 ontvangen en beoordeeld. De aanvraag bevat voldoende informatie zodat wij de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen.

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van 26 weken.

Tegen het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 11 september 2024 tot en met 23 oktober 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben wij geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit ontvangen.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

Het besluit om u de omgevingsvergunning te geven nemen wij op basis van de voorschriften (bijlage 1), de overwegingen per activiteit (bijlage 3) en de ontvangen documenten (bijlage 4). Deze gegevens maken onderdeel uit van dit besluit.

Uw omgevingsvergunning bestaat uit de volgende activiteit(en)

- het bouwen van een bouwwerk
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan e.d.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op wetten.overheid.nl.

- Artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
- De Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor)
- Hoofdstuk 2, § 2.1 tot en met 2.3, van de Wabo
- Hoofdstuk 3, §3.3 van de Wabo, uitgebreide voorbereidingsprocedure
- Artikel 3:11, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, ter inzage leggen van het ontwerpbesluit
- Artikel 4:15, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn uit te stellen omdat wij u hebben gevraagd om de aanvraag aan te vullen

BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN PER ACTIVITEIT

Het bouwen van een bouwwerk

Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen inclusief de daarbijbehorende herzieningen

Het voldoet niet aan onderstaande artikelen:

- Artikel 3, lid 3.1: De voor ' Agrarisch ' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische doelen. De naast gelegen gronden met de bestemmings 'agrarisch' worden gebruikt voor bedrijfsmatige doeleinden
- Artikel 6, lid 6.2.1 sub a: De oppervlakte van bedrijfsgebouwen per bouwperceel mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte, met dien verstande dat een eenmalige vergroting van 10% is toegestaan met een maximum van 500 m² waarbij het gebouw landschappelijk dient te worden ingepast.
Met de bouw van het nieuwe bedrijfspand vind een vergroting van meer dan 10% plaats ten opzichte van het bestaande oppervlakte.
- Artikel 6.2, Lid 6.2.1 sub d: De dakhelling bedraagt ten minste 18 graden.
Het voorgenomen bouwplan heeft een dakhelling van 15 graden.

Uw project voldoet niet aan de regels uit het bestemmingsplan. Bij de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' leggen we uit waarom we uw project toch mogelijk willen maken

Uw project voldoet aan de welstandseisen

Dit is vastgesteld door de Stadsbouwmeester van het Oversticht op 3 september 2024.

Uw project voldoet aan het Bouwbesluit

Het project is getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Wet natuurbescherming (Aerius-berekening)

Bij de aanvraag heeft u een Aerius-berekening gevoegd. Hieruit blijkt dat de depositie van stikstofverbindingen afkomstig van uw project in de aanleg- en gebruiksfase 0,00 mol per hectare per jaar is op het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied. Op grond van de Wet natuurbescherming is daarom geen vergunning nodig. Er is dus ook geen 'verklaring van geen bedenkingen Wet natuurbescherming' van de provincie Overijssel noodzakelijk.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op wetten.overheid.nl.

- artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen, bestemming Bedrijf, dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 5, gebiedsaanduiding overige zone - bometeelt, gebiedsaanduiding Landschapselement, gebiedsaanduiding specifieke vorm van bedrijf – houthandel
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer.
- artikel 2.10, van de Wabo, waarin staat dat aan het Bouwbesluit, bouwverordening, ruimtelijke regels en redelijke eisen welstand moet worden voldaan

Conclusie

Uw project voldoet aan de regels en eisen. Daarom ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'het bouwen van een bouwwerk'.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

Zoals bij de activiteit 'Het (ver)bouwen van een bouwwerk' al is aangegeven, is uw plan strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij horende planregel

Afwijken binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan

Bedrijfshal

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheden om op grond van artikel 6, lid 6.4.1 onder b een afwijkende dakhelling toestaan.

Afwijken buiten de mogelijkheden van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan en de algemene afwijkingsregels bieden echter geen mogelijkheid om af te wijken van de bestemmingsregels, voor het gebruiken van agrarische gronden ter behoeve van bedrijfsmatige doeleinden en het toe te staan van een uitbreiding van meer dan 10% ten opzichte van het bestaande oppervlakte. Wij zijn bereid mee te werken aan het plan middels een project afwijkingsbesluit op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo. Voor de motivatie verwijzen wij naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing 'Ruimtelijke onderbouwing', van datum 5 september 2024 (document nr: *DOC/24/851261*), zoals bij dit besluit is bijgevoegd. Uit de ruimtelijke onderbouwing is in voldoende mate aangetoond dat het plan ruimtelijk gezien aanvaardbaar is.

Vooroverleg met Provincie/Rijk

Op grond van artikel 6.18 Bor is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 Wabo het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing.

Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke plannen. Geoordeeld wordt dat de voorgenomen ontwikkeling geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

Provincie Overijssel

Gelet op de locatie, aard en omvang van de ontwikkeling wordt het voeren van een vooroverleg met de provincie niet noodzakelijk geacht.

Waterschap Drents Overijsselse Delta

Vooroverleg met het Waterschap heeft plaatsgevonden via het invullen van de digitale watertoets. De uitkomsten van deze watertoets heeft ertoe geleid dat de 'paragraaf waterschapsbelang' van het waterschap van toepassing is

Verklaring van geen bedenkingen

De Wabo bepaalt in artikel 2.27 in samenhang met artikel 6.5 Bor dat, indien het voornemen bestaat om een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het geldende bestemmingsplan, de gemeenteraad vooraf hiervoor een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen moet verlenen.

Er wordt gebruik gemaakt van de Beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen. Daardoor valt deze aanvraag binnen de vastgestelde lijst van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is.

Wanneer een project niet voldoet aan het bestemmingsplan, toetsen wij het project aan (landelijke) regels om af te wijken van het bestemmingsplan

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op wetten.overheid.nl.

artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren

Bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen, bestemming Bedrijf, dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 5, gebiedsaanduiding overige zone - bometeelt, gebiedsaanduiding Landschapselement, gebiedsaanduiding specifieke vorm van bedrijf – houthandel

Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer.

Conclusie

Voor de activiteit 'het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

BIJLAGE 4: DOCUMENTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z/24/713198 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

<i>Nr.</i>	<i>Ontvangstdatum</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Document nr.</i>
1.	29 december 2023	8319151_1700230579819_21-195-04_Bouwcenter_Schippers_verbouw_bedrijfspannd_-_Nieuwleusen_17-11-2023.pdf	DOC/24/765875
2.	29 december 2023	8319151_1700230579856_21-195-05_Bouwcenter_Schippers_verbouw_bedrijfspannd_-_Nieuwleusen_17-11-2023.pdf	DOC/24/765876
3.	29 december 2023	8319151_1700234711323_21-195-02_Bouwcenter_Schippers_nieuwbouw_bedrijfspannd_-_Nieuwleusen_17-11-2023.pdf	DOC/24/765882
4.	29 december 2023	8319151_1700235111207_AERIUS_projectberekening_Bouwfase.pdf	DOC/24/765883
5.	29 december 2023	8319151_1700235111207_AERIUS_projectberekening_Bouwfase.pdf	DOC/24/765885
6.	29 december 2023	8319151_1700235111313_AERIUS_projectberekening_Gebruiksfase.pdf	DOC/24/765886
7.	29 december 2023	8319151_1700235111422_Toelichting_Aerius_berekening_21-195.pdf	DOC/24/765887
8.	29 december 2023	8319151_1703835907918_5703_QS_Meeleweg_35_Nieuwleusen.pdf	DOC/24/765888
9.	29 december 2023	8319151_1703836082688_20231124scan133033.pdf	DOC/24/765889
10.	29 december 2023	8319151_1703836135126_publiceerbare aanvraag.pdf	DOC/24/765890
11.	30 april 2024	Advies ervenconsulent voor Meeleweg 35, Bijlage bij Advies ervenconsulent voor Meeleweg 35	DOC/24/770073
12.	30 april 2024	Uittreksel Kamer van Koophandel, Bijlage bij FW_ kvk	DOC/24/808225

13.	31 mei 2024	24-165 Rapport	DOC/24/818901
14.	31 mei 2024	24-165a Rapport	DOC/24/818902
15.	15 juli 2024	Rapp. Schipper 15-07-2024	DOC/24/836990
16.	15 oktober 2025	231012_Ruimtelijke_Onderbouwing_Meeleweg_35_RV_2272024_, Bijlage bij Opmerkingen na controle_ Gewijzigde Ruimtelijke Onderbouwing - Bouwcenter Schippers Meeleweg 35_ Nieuwleusen	DOC/24/864964
17.	15 juli 2024	Bijlage_2_ Bodemonderzoek	DOC/24/840503
18.	3 september 2024	Welstand Meeleweg 35	DOC/24/851206
19.	30 april 2024	21-195-03 Bouwcenter Schippers verbouw bedrijfspand - Nieuwleusen 30-04-2024	DOC/24/807916
20.	30 april 2024	21-195-01 Bouwcenter Schippers nieuwbouw bedrijfspand - Nieuwleusen 30-04-2024	DOC/24/807917
21.	15 oktober 2024	20240903_inrichtingsplan_Meeleweg_Nieuwleusen_WEB	DOC/24/864965

**Ruimtelijke onderbouwing Meeleweg 35,
Nieuwleusen**

September 2024

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en omschrijving plan

Aan de Meeleweg 35 in Nieuwleusen is Bouwcenter Schippers gevestigd. Het Bouwcenter heeft recent aan de westzijde van het perceel agrarische grond van ruim 2.400 m² aangekocht om zo een kwaliteitsimpuls aan het Bouwcenter te creëren. Het plan is om het aangekochte agrarische perceel grotendeels te bestraten. Hierdoor kan het vrachtverkeer op het terrein in plaats van op de Meeleweg manoeuvreren. Daarnaast wordt een gedeelte van de bestaande gebouwen gesloopt en elders op het perceel teruggebouwd en veranderd de functieaanduiding. Voor het initiatief is een omgevingsvergunning met de uitgebreide procedure noodzakelijk.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Meeleweg 35 in Nieuwleusen en omvat het bouwcenter met het aangekochte perceel. Ten westen van het plangebied liggen voornamelijk agrarische percelen en enkele woningen, zoals te zien is in figuur 1.1. Het plangebied ligt op de kadastrale percelen: Nieuwleusen sectie O met nummers 1069 en 293.



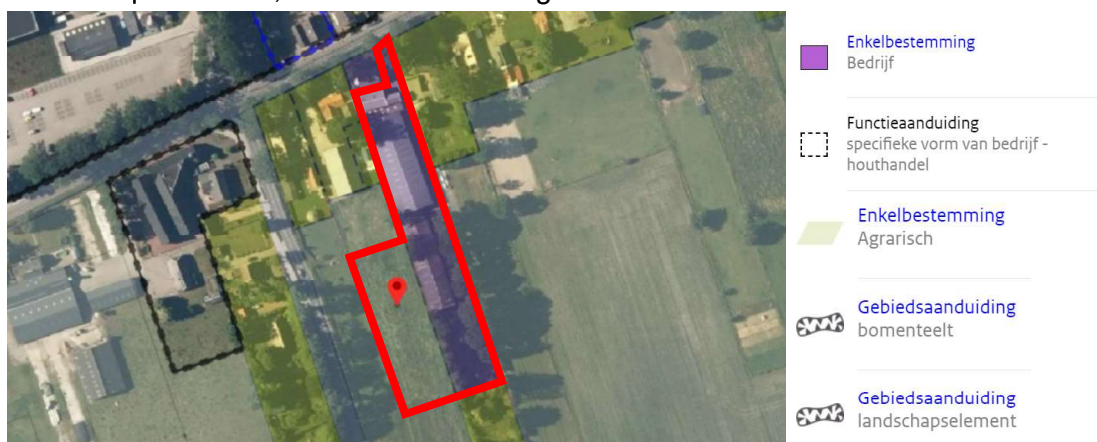
Figuur 1.1: Ligging plangebied, plangebied gemarkeerd met rode ster (Bron: Pdok-Viewer)



Figuur 1.2: afbakening plangebied, plangebied rood omlijnd (Bron: Pdok-Viewer)

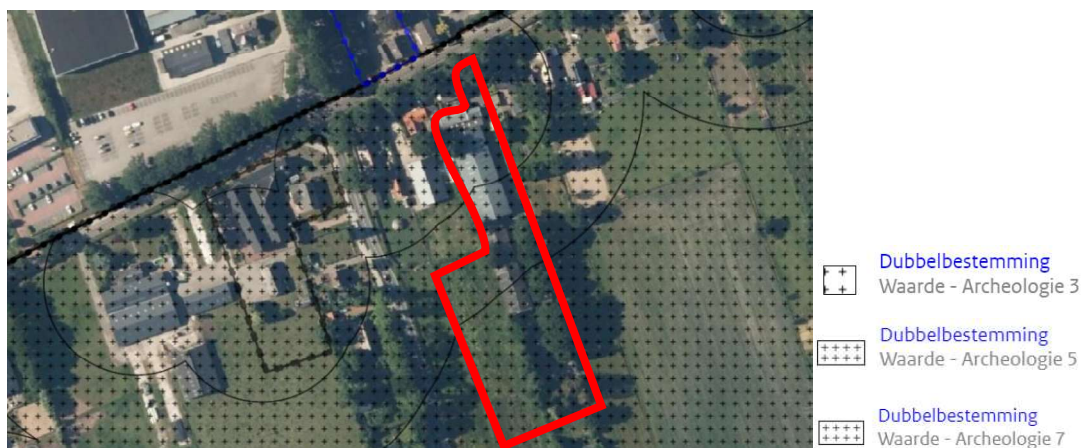
1.3 Geldende planologische situatie

Het plangebied aan de Meeleweg valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen' deels onherroepelijk in werking getreden op 24 juni 2013. Hierop kent het plangebied de enkelbestemming 'Agrarisch', de enkelbestemming 'Bedrijf' de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-houthandel', de gebiedsaanduiding 'bomenteelt' en de gebiedsaanduiding 'landschapselement', zoals te zien is in figuur 1.3.



Figuur 1.3 Kaartuitsnede plankaart bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen' (2013) (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Daarnaast heeft het plangebied in het 'Chw bestemmingsplan 5^e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen' de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 5' en 'Waarde – Archeologie 7'. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), ook bestemd voor doeleinden ter bescherming en vaststelling van archeologische waarden.



Figuur 1.3 Kaartuitsnede Chw bestemmingsplan 5^e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen (2019) (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Via een omgevingsvergunning is het mogelijk om van het bestemmingsplan af te wijken als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. In deze ruimtelijke onderbouwing komen alle relevante aspecten vanuit de ruimtelijke ordening aan de orde. Deze ruimtelijke onderbouwing toont aan dat het project in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

De ontwikkeling aan de Meeleweg 35 in Nieuwleusen valt onder de 'lijst met categorieën van gevallen waarvoor geen VVGB nodig is', die door de gemeenteraad is vastgesteld.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 vormt een overzicht van het relevante beleidskader op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. De ruimtelijke- en milieukundige onderzoeken die ten grondslag liggen aan het plan zijn in Hoofdstuk 3 toegelicht. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van het plan en de toekomstige situatie. Hierbij is ingegaan op de huidige ruimtelijke en functionele kenmerken van het plangebied. In hoofdstuk 5 wordt de maatschappelijke- en economische haalbaarheid van het plan toegelicht.

Hoofdstuk 2 Beleidskaders

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid dat betrekking heeft op het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling beschreven. Het wordt benaderd vanuit het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Het voorgenomen plan wordt getoetst aan dit beschreven beleid.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld en vervangt de vervallen Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is één van de instrumenten van het nieuwe stelsel voor omgevingsrecht. NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

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

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

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

3. Sterke en gezonde steden en regio's

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

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op

ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

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.

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 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.

Toets aan initiatief

In dit geval is sprake van een kleinschalige ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit plan opgenomen ontwikkelingen.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die al in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds in het Barro aangevuld met onderwerpen uit de structuurvisie infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op d.d. 30 december '11 in werking getreden.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen

voor deze gebieden zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

Bij besluit van d.d. 28 augustus '12 (inwerking getreden op d.d. 1 oktober '12) is het Barro aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond Rijkswaardwegen), de elektriciteitsvoorziening, het regime van de herijkte ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied).

Het Barro doet geen specifieke uitspraken over zaken die in het plan worden geregeld en vormt daarmee geen belemmering.

2.2.3 Ladder voor duurzame ontwikkeling

In de SVIR (voorganger NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

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, als 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 marktvraag 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 verstaan 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.

Toets aan initiatief

Bouwcenter Schippers kent al jaren een niet optimaal terrein. Op het terrein kan vrachtverkeer niet draaien waardoor dit vaak gebeurt op de openbare weg (Meeleweg). Door het bestraten van het perceel kan het vrachtverkeer op het eigen terrein manoeuvreren. Dit bevordert de verkeersdoorstroom van de Meeleweg. Daarnaast wordt er rekening gehouden met de wateropslag en de landschappelijke inpassing, zoals te zien is op het inrichtingsplan (zie bijlage 1).

Conclusie

Deze stedelijke ontwikkeling (vergroten van het bedrijventerrein, herbouw gedeelte van de bedrijfsgebouwen en veranderen van de functieaanduiding) is met de bovenstaande motivatie passend binnen het Rijksbeleid. Vanwege de langwerpige vorm van het bestaande bedrijventerrein zijn de bovengenoemde ontwikkelingen niet mogelijk binnen het bestaande perceel.

2.3 Water

2.3.1 Kaderrichtlijn Water

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

2.3.2 Nationaal Waterplan 2

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

2.3.3 Waterbeleid 21^e eeuw

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

- Vasthouden, bergen en afvoeren;
- Schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits vasthouden, bergen en afvoeren houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt, wanneer nodig, het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden. Wanneer vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd. Bij de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoongehouden wordt. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk van elkaar gescheiden. Wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, wordt het verontreinigde water gezuiverd.

In de waterparagraaf (zie paragraaf 3.11 Water) wordt ingegaan op de wateraspecten.

2.4 Natuur

2.4.1 Vogel- en Habitatrichtlijn

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

2.4.2 Wet natuurbescherming

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

Gebiedsbescherming

Met het onderdeel gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming (Wnb) worden waardevolle, kwetsbare Natura 2000-gebieden beschermd. Hiermee voldoet de provincie aan internationale verdragen en de Europese regelgeving voor de beschermde natuurgebieden en beschermde soorten planten en dieren in die gebieden. De provincie Overijssel kent 25 Natura 2000-gebieden. Voor ontwikkelingen in de gemeente Dalfsen wordt rekening gehouden met het Vecht- en Beneden-Reggegebied, Uiterwaarde Zwarte Water en Vecht en de Olde Maten & Veerslootslanden', zie paragraaf 3.5 voor verdere uitwerking.

Voor het uitvoeren van een handeling die schadelijk kan zijn voor een beschermd natuurgebied is een vergunning nodig. Dit zijn met name activiteiten waarbij stikstof vrijkomt, zoals het uitbreiden van een bestaand veehouderijbedrijf of het bouwen van een nieuwe fabriek. Soms is een

vergunning nodig voor de uitstoot van stikstof of kan worden volstaan met een melding. Dit op basis van de Programmatische Aanpak Stikstof.

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

- Geluidsbelasting;
- Wijziging van grondwaterstanden of -stromen;
- Opzetten peil of peilverlagingen;
- Aanzuigende werking verkeer;
- Uitstoot van schadelijke stoffen;
- Lichthinder of versnippering van gebied.

Soortenbescherming

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

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

Zorgplicht: Of dieren en planten beschermd zijn of niet, de Wnb schrijft voor dat nadelige gevolgen voor planten en dieren moeten worden voorkomen. Er moet dan ook zorgvuldig worden omgaan met de omgeving. Deze zogenoemde zorgplicht geldt voor iedereen

2.4.3 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

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

- Bestaande natuurgebieden,
- Waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur wordt aangelegd;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000 -gebieden.

Binnen de provincie Overijssel is de begrenzing van deze gebieden op perceel niveau vastgelegd, namelijk in de provinciale Omgevingsvisie. De bescherming van de gebieden is geregeld in de provinciale Omgevingsverordening Overijssel.

Paragraaf 3.5 Ecologie gaat in op de voor het plangebied relevante natuuraspecten.

2.5 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie en bijbehorende omgevingsverordening Overijssel.

2.5.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofddambitie van de Omgevingsvisie is een toekomst vaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

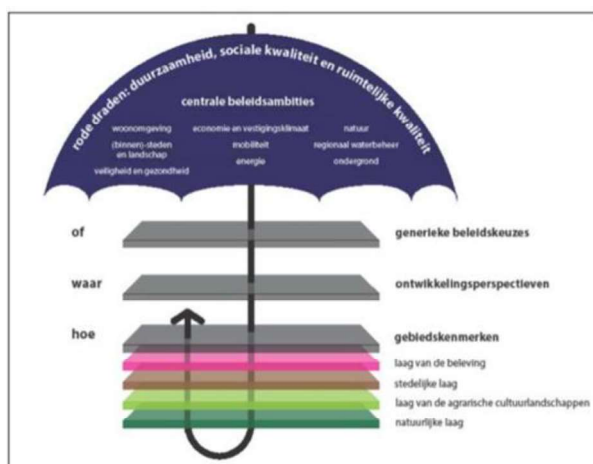
- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

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

- Door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu 's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- Investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken;
- Ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

2.5.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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



Figuur 2.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Dit uitvoeringsmodel is gebaseerd op de volgende drie niveaus:

- Generieke beleidskeuzes
- Ontwikkelingsperspectieven
- Gebiedskennmerken

De drie hierboven genoemde begrippen worden hieronder toegelicht.

1. 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.

2. 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 doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

3. Gebiedskenmerken

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

Toets aan initiatief

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

Voor dit initiatief is een integrale afweging gemaakt waarbij beleid, ruimtelijke kwaliteit, omgeving en behoefte meewegen. Dit vertaalt zich in deze ruimtelijke onderbouwing. Het realiseren van bestrating op het agrarische perceel, het gedeeltelijk nieuwbouwen van de bestaande bebouwing en het veranderen van de functieaanduiding voorziet in de toekomstbestendigheid van het Bouwcenter. Het Bouwcenter kan het perceel logischer indelen waarbij het vrachtverkeer beter kan manoeuvreren op het terrein. Hierdoor hoeft het vrachtverkeer niet meer op de openbare weg te draaien. Daarnaast wordt de functieaanduiding 'houthandel' veranderd naar 'handel in bouwmaterialen'. Hierdoor sluit de functieaanduiding aan op de feitelijke situatie en de SBI-code. Ook wordt het erf landschappelijk ingepast door het gebruik van een hakhoutsingel en -haag. Ook is het plangebied zo ingericht dat 9 eiken worden behouden waarbij de biotoop voor de eik wordt versterkt. Daarnaast biedt het plan voldoende ruimte voor het opslaan van water, zoals te zien is op het inrichtingsplan (bijlage 1) en besproken wordt in paragraaf 3.11. De kwaliteit waarmee de ontwikkeling wordt vormgegeven is afgestemd op de omgeving. In het geval van dit initiatief zijn omwonenden geïnformeerd over het plan.

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

Bouwcenter Schippers is sinds 1972 gevestigd aan de Meeleweg 35 te Nieuwleusen. Het terrein is momenteel nog ingedeeld op het vrachtverkeer uit 1972. Aangezien er tegenwoordig gebruikt wordt gemaakt van grotere vrachtwagens kent het terrein geen optimale terreinindeling. Door het aangekochte perceel is een andere terreinindeling mogelijk. Hierdoor kan Bouwcenter Schippers het terrein herindelen waardoor het vrachtverkeer beter kan manoeuvreren. Dit zorgt ervoor dat het bedrijf toekomstbestendig wordt. Daarnaast wordt de functieaanduiding gewijzigd in het plangebied. Hierdoor sluit de functieaanduiding aan op het feitelijke gebruik. Het plangebied is zo ingericht dat 9 eiken aan de oostkant van het plangebied kunnen worden behouden. Daarnaast wordt de biotoop voor de eik versterkt door ruimte te creëren en door inheemse struiken toe te voegen. Ook wordt het erf landschappelijk ingepast door het gebruik van een hakhoutsingel. Daarnaast biedt het plan voldoende ruimte voor het opslaan van water, zoals te zien is op het inrichtingsplan (zie bijlage 1) en wordt besproken in paragraaf 3.11. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd 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

Dit initiatief betreft geen stedelijke ontwikkeling, het concentratiebeleid is hierop niet van toepassing.

4. Bovenregionale afstemming

De verplichting tot (boven)regionale afstemming is erop gericht 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

Dit initiatief betreft geen stedelijke ontwikkeling, waardoor bovenregionale afstemming niet nodig is.

5. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

De eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag – zowel ondergronds als bovengronds – te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde groene omgeving scherp houden.

Toets aan initiatief

Het huidige terrein van Bouwcenter Schippers is niet geschikt voor het manoeuvreren van vrachtwagens. Door het aangekochte agrarische perceel te bestraten kan het Bouwcenter het bestaande terrein anders inrichten. Dit maakt het terrein geschikter voor grote vrachtwagens. Hierdoor hoeven vrachtwagens niet meer op de openbare weg (Meeleweg) te manoeuvreren. Ook wordt de functieaanduiding veranderd naar het feitelijke gebruik en de SBI-code. Het plan wordt zo ingericht dat 9 eiken aan de oostkant van het plangebied kunnen worden behouden. Ook wordt de biotoop van deze eiken versterkt doordat er ruimte wordt gecreëerd en doordat er inheemse struiken worden toegevoegd. Daarnaast wordt het perceel landschappelijk ingericht door gebruik te maken van gebiedseigen begroeiing, in dit geval een hakhoutsingel en haag. Ook komt er aan de noord-, en westkant een wadi. Daarnaast wordt er aan de zuidkant van de loods infiltratiekratten geplaatst. De kratten en wadi bieden genoeg ruimte voor het opvangen van water. Dit maakt dat er voldoende is nagedacht is over het zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

2. Ontwikkelperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Bij dit initiatief zijn de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van toepassing. In figuur 2.2. Is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Het plangebied is op de Ontwikkelperspectievenkaart aangemerkt als de ontwikkelingsperspectieven 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap' en Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken – Ontwikkelperspectieven (Waar).



Figuur 2.2 Ontwikkelperspectievenkaart t.h.v. plangebied Meeleweg 35 te Dalfsen ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap' en 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' (bron: Provincie Overijssel)

Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap

Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en moeten aansluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de landbouw, rekening houdend met specifieke omstandigheden en de grenzen aan de mogelijkheden van het waterbeheer (onder andere door de klimaatverandering).

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

Bij de ontwikkeling wordt het agrarische perceel grotendeels bestraat. Daarnaast wordt het gehele terrein landschappelijk ingepast door gebruik te maken van een hakhoutsingel en haag. Het plan wordt zo ingericht dat 9 eiken aan de oostkant van het plangebied kunnen worden behouden. Ook wordt de biotoop van deze eiken versterkt doordat er ruimte wordt gecreëerd en doordat er inheemse

struiken worden toegevoegd. Ook komt er aan de noord- en westkant een wadi om het water op te vangen en worden er aan de zuidkant- en bij de parkeerplaatsen aan de noordkant infiltratiekratten geplaatst, zoals besproken in paragraaf 3.11. Daarnaast wordt er gedeeltelijk nieuwgebouwd. Het plan beperkt agrarische bedrijven in de omgeving niet in de bedrijfsvoering. Ook zijn omwonenden geïnformeerd over het plan. Hieruit zijn geen bezwaren gekomen. Uit deze aspecten kan geconcludeerd worden dat het voornemen in overeenstemming is met de ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectieven.

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

Bij toetsing van het voornemen aan de gebiedskenmerken in vier lagen is van belang dat de locatie een al bestaande locatie betreft. Het plangebied ligt in het buitengebied. Hierom is de 'natuurlijke laag', de 'laag van de beleving' en de 'laag van het agrarisch cultuurlandschap' van toepassing. Daarnaast is de 'stedelijke laag' van toepassing aangezien er wordt nieuwgebouwd en de verkeersdoorstroom op de Meeleweg veranderd.

Natuurlijke laag

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'de natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Hoogveengebieden (in cultuur gebracht)'. In figuur 2.3 is dat aangegeven.



Figuur 2.3 Meeleweg 35 te Nieuwleusen natuurlijke laag – Hoogveengebieden (in cultuur gebracht) (Bron: Provincie Overijssel)

Hoogveengebieden (in cultuur gebracht)

Vanuit linten werd het omliggende hoogveengebied met opstreckende verkavelingen, vrij kleinschalig, grotendeels ontgonnen. Dit was het gevolg van de wens tot vergroting van het landbouwareaal (boekweit brand cultuur). Diepe afwateringskanalen werden niet gegraven zodat veel veen onder het grondwater bleef zitten. Een groot deel van dit landschapstype is dan ook later alsnog afgegraven, verder ontwaterd en weer als landbouwgrond in cultuur gebracht en daarmee onderdeel geworden van het veenkoloniaal landschap. De ambitie voor de resterende oude hoogveenontginningslandschappen is deze als ruimtelijk zelfstandige eenheden, herkenbaar en beleefbaar te maken. Als er ruimtelijke ontwikkelingen plaats vinden dan bieden de kleinschalige linten met kavelbeplantingen kans voor een afwisselend woon- en werkmilieu, waar op kleinschalige en behoedzame wijze aan voortgebouwd kan worden. Met dubbele lintstructuren voor bijvoorbeeld langzaam verkeer kunnen deze linten nog aan woon en recreatieve kwaliteiten winnen.

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

Toets aan initiatief

Het plan wordt landschappelijk ingepast door gebruik te maken van gebiedseigen begroeiing, in dit geval een hakhoutsingel en haag. Daarnaast blijven 9 eiken, die gezamenlijk een kenmerkende singel vormen, behouden en wordt de biotoop versterkt. Hierdoor worden de huidige structuren versterkt en worden oorspronkelijke kenmerken toegevoegd. Daarnaast biedt het plan voldoende ruimte voor het opslaan van water door gebruik te maken van een wadi en infiltratiekratten, zoals besproken in paragraaf 3.11. Op het plan wordt er gedeeltelijk nieuwgebouwd. Hierdoor wordt Bouwcenter Schippers toekomstbestendiger waardoor het woon- en werkmilieu in de omgeving wordt versterkt. Geconcludeerd wordt dat het initiatief voldoet aan de 'Natuurlijke Laag'.

Stedelijke laag

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

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Informeel trage netwerk' en 'Woonwijken 1955 – nu'. In figuur 2.4 is dat aangegeven.



Figuur 2.4 Meeleweg 35 te Nieuwleusen Stedelijke laag – Informeel trage netwerk en Woonwijken 1955 – nu (Bron: Provincie Overijssel)

Informeel trage netwerk

Het informele trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruitersporen, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en ervaarbaar maakt. De oude zandwegen en paden vormen het basisstramien. Van oudsher verbonden deze routes vaak de kernen met het ommeland en met elkaar. Doordat bepaalde schakels in dit netwerk in de loop van de tijd zijn verdwenen, is er sprake van

onderbrekingen. De ambitie is om het verplaatsingsgedrag te verschuiven van auto naar fiets. Daarnaast ligt er de ambitie om de onderbrekingen op te heffen. Het fiets- en wandelpaden netwerk wordt op nieuw van de regio samengevoegd tot een compleet systeem. Verbinden van kernen met het buitengebied, ommetjes, gericht op het beleefbaar maken van de directe leefomgeving en het landschap en het verknopen van dit netwerk aan overstapplaatsen aan de hoofd- en regionale infrastructuur. De norm is om informele routes en netwerken in beeld te brengen en een beschermende bestemmingsregeling te geven. Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij zandwegen, wandel- en fietsroutes worden onderbrekingen in het netwerk voorkomen. In de richtinggevende uitspraken staat dat wanneer ontwikkelingen plaatsvinden in gebieden dicht bij de stad of dorp, dan dragen deze bij aan het behoud van het padennetwerk. Nieuwe mogelijkheden worden benut.

Woonwijken 1955 – nu

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Er is aandacht voor de aansluiting op de binnenstad en het hoofdwegennetwerk, maar vaak minder op fietsaansluitingen naar het buitengebied. Lokaal zijn kleine eenheden die afwijken van het systeem, zoals 'goudkustjes' aan de rand van de wijk. Steeds is sprake van een afgeronde eenheid met duidelijke in- en uitgangen.

Toets aan initiatief

In het plan wordt het terrein inclusief het agrarische perceel anders ingericht. Hierdoor kan het vrachtverkeer op het terrein draaien in plaats van op de Meeleweg. Dit verbetert de verkeersdoorstroom op de Meeleweg. Hierdoor voldoet het plan aan het informele trage netwerk. Daarnaast ligt het plangebied in een lint met bebouwing ten zuidoosten van het industrieterrein van Nieuwleusen. Dit lint zorgt voor een verbinding met het industrieterrein en de kern van Nieuwleusen. De onderstaande ontwikkeling belemmert deze overgang en de eenheid niet. Hierdoor voldoet het plangebied aan de gebiedstype Woonwijken 1955. Geconcludeerd wordt dat het initiatief voldoet aan de 'Stedelijke laag'.

Laag van agrarisch cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'de laag van het agrarisch-cultuurlandschap' aangeduid met de gebiedstype 'Veenkoloniaal landschap', zoals te zien is in figuur 2.5.



Figuur 2.5 Plangebied laag van agrarisch cultuurlandschap – Veenkoloniaal landschap (Bron: Provincie Overijssel)

Veenkoloniaal landschap

Het projectgebied ligt in het “Veenkoloniaal landschap”. Kenmerkend voor het veenkoloniaal landschap zijn de grootschalige open landschappen met een lineaire bebouwings-, verkavelings- en ontwateringsstructuur die zijn ontstaan door grootschalige ontginning van de hoogveengebieden. Het Overijssels veenkoloniaal landschap is deel van een groter geheel dat zich uitstrekt over Groningen en Drenthe. Het is gevormd door ontginners en boeren uit met name het noorden. Typische Groningse boerderijen staan hier doorgaans naast de Overijsselse boerderijen. De ambitie is gericht op de versterking van de aantrekkelijkheid, de leefbaarheid en de kwaliteit van dit landschap. Het gaat dan met name om de grote maat en de vergezichten. De norm is een beschermende bestemmingsregeling gericht op instandhouding van de grote open ruimtes, de vergezichten en het contrast tussen deze ruimtes en bestaande verdichte zones. Als ontwikkelingen plaatsvinden in het veenkoloniaal landschap dan dragen deze bij aan het behoud en de versterking van bijzondere architectuur, de linten in het landschap en de open ruimtes.

Toets aan initiatief

Het plangebied ligt in een lint met bebouwing ten zuidoosten van het industrieterrein van Nieuwleusen. Hierdoor is ter plaatse van het plangebied nauwelijks sprake van grote open ruimtes en vergezichten. Het plangebied wordt landschappelijk ingericht door een hakhoutsingel en haag. Hierdoor neemt het zicht op Bouwcenter Schippers af. Daarnaast wordt het plan wordt zo ingericht dat 9 eiken aan de oostkant van het plangebied kunnen worden behouden. Ook wordt de biotoop van deze eiken versterkt doordat er ruimte wordt gecreëerd en doordat er inheemse struiken worden toegevoegd. Dit verstrekt de aantrekkelijkheid van het plangebied. Ook wordt er een wadi en infiltratiekragen aangelegd om het water in het plangebied op te slaan. Deze aspecten gezamenlijk maakt dat de ontwikkeling voorziet in een kwaliteitsimpuls van de omgeving.

Laag van de beleving

Met de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap' is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit voor dit initiatief nog niet compleet. De 'Laag van de beleving' is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt beleefbaar en veroorzaakt een belevenis. Dit belevenisaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid met 'donkerte'. In figuur 2.6 is dat aangegeven.



Figuur 2.6 Plangebied laag van de beleving – Donkerte (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 plan is om het plangebied te ontwikkelen. Hierbij wordt het aangekochte agrarische perceel bestraat en wordt het gehele plangebied landschappelijk ingepast. Daarbij wordt aan de westkant gebruik gemaakt van een hakhoutsingel. Deze hakhoutsingel houdt licht van het Bouwcenter tegen. Daarnaast blijven er 9 eiken behouden. Om de biotoop van deze eiken te versterken worden er inheemse struiken toegevoegd. Aan de noordkant van het aangekochte perceel wordt een hakhoutsingel toegevoegd. Hierdoor neemt ook het zicht vanaf de oost- en noordkant op het bouwcenter af. Ook wordt er in het plangebied gebruik gemaakt van kunstlicht. Buiten wordt kunstlicht selectief ingezet. Ook wordt dit kunstlicht in de avond- en nachturen uitgezet. Resultaat hiervan is dat de omgeving van het plangebied donkerder wordt. Het plan voldoet hiermee aan de 'Laag van de beleving'.

2.5.3 Omgevingsverordening

In de omgevingsverordening is opgenomen dat in de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit volgens, in overeenstemming met de geldende gebiedskenmerken. Deze gebiedskenmerken zijn opgenomen in de Catalogus Gebiedskenmerken. Voor dit initiatief gelden de gebiedskenmerken zoals die in de vorige paragraaf zijn behandeld.

2.5.4 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat dit initiatief in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

2.6 Gemeentelijk beleid

2.6.1 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, herzielt 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 agrarische bestemming naar een 'Bedrijf bestemming'. Daarnaast krijgt het gehele terrein de functieaanduiding 'handel in bouwmaterialen'. 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 het deelgebied Weids platteland, zoals in de ontwikkelkaart opgenomen. In figuur 2.7 is dat zichtbaar, het plangebied ligt op de plek van de rode ster.



Figuur 2.7 Uitsnede ontwikkelkaart Omgevingsvisie ter hoogte van planlocatie (rode ster) (Bron: gemeente Dalfsen)

Het 'Weids platteland' kenmerkt zich door een grotendeels open agrarisch landschap. De bebouwingslinten Meele, Oosterveen en Ruitenveen kennen een kenmerkende slagverkaveling. Slechts plaatselijk – met name in het zuidoostelijke deel van dit gebied – komen verdichtingen voor in de vorm van houtsingels en bosstroken. Het gebied is voor een groot deel rationeel verkaveld. 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

Toets aan initiatief

Het plan ligt in de bebouwingslint Meele. In dit bebouwingslint is sprake van een kenmerkende slagverkaveling. Het plangebied wordt landschappelijk ingericht. Aan de westkant wordt gebruik gemaakt van een hakhoutsingel. Aan de oostkant blijven 9 eiken behouden, en wordt de biotoop voor deze eiken versterkt door

ruimte te creëren en inheemse struiken toe te voegen. Hierdoor blijven de huidige kenmerken zoveel mogelijk behouden en worden oorspronkelijke kenmerken toegevoegd. Hierdoor gaat het plangebied op in de omgeving. Daarnaast leidt dit plan niet tot milieubelemmeringen voor agrarische bedrijven in de omgeving. Deze aspecten samen maakt dat het plan voldoet aan de Omgevingsvisie Dalfsen.

2.6.2 Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan 2016-2026

In oktober 2016 is het gemeentelijk verkeers- en vervoerplan geactualiseerd. De hoofddoelstelling van het verkeers- en vervoersbeleid van de gemeente Dalfsen is: Het bevorderen van een vlotte en veilige afwikkeling van het verkeer dat noodzakelijk is voor de ontwikkeling van welvaart en welzijn in de gemeente Dalfsen, waarbij hinder in de vorm van geluids- en trilling overlast zoveel mogelijk wordt beperkt.

Toets aan initiatief

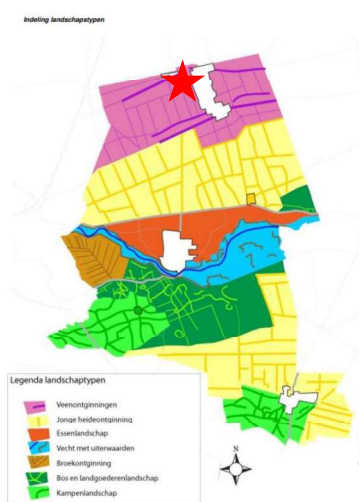
Doordat het plangebied grotendeels bestraat wordt is het voor vrachtverkeer van Bouwcenter Schippers mogelijk om in plaats van op de Meeleweg-, op het terrein van het Bouwcenter te manoeuvreren. Dit draagt bij aan het bevorderen van een vlotte en veilige afwikkeling van het verkeer aan de Meeleweg. Hiermee draagt het initiatief bij aan het gemeentelijk verkeer- en vervoersplan 2016-2026.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat dit initiatief in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

2.6.3 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een gemeente dekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. Het plangebied ligt in het landschap van de veenontginning, zoals te zien is in figuur 2.8.



Figuur 2.8: Uitsnede landschapsontwikkelingsplan (LOP) (plangebied gemarkeerd met rode ster) (Bron: gemeente Dalfsen)

Landschap van de veenontginning

Het erf ligt in het landschap van de veenontginning. In dit beleid wordt uitgegaan van de versterking van de karakteristieken van het slagenlandschap. De versterking van de lijnstructuren (noord-zuid) vormen daarbij het uitgangspunt. Ook de verdichting van de beplanting op het erf draagt bij aan de versterking van de landschappelijke karakteristiek. Het behoud van vergezichten naar het open landschap is een voorwaarde. In de oude linten ligt de focus daarbij op het herstel en de aanleg van nieuwe perceelsrandbeplantingen om zo het kleinschalige karakter van het lint te versterken. De gemeente staat een verdichting van de grootschalige, open structuur van het landschap buiten de linten niet toe.

Toets aan initiatief

In dit plan wordt een stuk agrarisch perceel aan het bestaande Bouwcenter toegevoegd. Het plangebied ligt in een kleinschalig lint. Zoals te zien is in het inrichtingsplan (zie bijlage 1) wordt er aan de westkant gebruik gemaakt van een hakhoutringel. Aan de oostkant blijven 9 eiken behouden, en wordt de biotoop voor deze eiken versterkt door ruimte te creëren en inheemse struiken toe te voegen. Aan de noordkant van het aangekochte perceel wordt hakhoutringel toegevoegd. Door het toevoegen van de perceelsrandbeplantingen wordt het kleinschalige karakter van het lint versterkt. Geconcludeerd wordt dat het initiatief voldoet aan het landschapsontwikkelingsplan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

2.6.4 Gemeentelijk Rioleringsplan Dalfsen 2022-2026

Dit Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) beschrijft het beleid van de gemeente voor riolering en waterbeheer, met als doel een efficiënt en duurzaam rioleringsstelsel te onderhouden dat de volksgezondheid beschermt, overlast en stank voorkomt, en bijdraagt aan klimaatbestendigheid.

Naast de algemene doelstellingen van het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP), zijn er specifieke taken die bijdragen aan het bereiken van een efficiënt en duurzaam rioleringsstelsel. Allereerst omvat dit de zorg voor de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater. Daarnaast richt het plan zich op de inzameling en verwerking van hemelwater, waarbij particulieren niet onnodig worden belast met deze verantwoordelijkheid. Tot slot wordt er aandacht besteed aan het beheer van grondwater, zodat dit geen structurele belemmering vormt voor de beoogde bestemmingen van een gebied. Deze maatregelen samen dragen bij aan de klimaatbestendigheid en effectiviteit van het rioleringsstelsel.

In het plan maakt de gemeente Dalfsen onderscheid in de doelen voor verschillende soorten water. Dit doet de gemeente voor afvalwater, grondwater en hemelwater.

Toets aan initiatief

In het plan wordt een deel van het naastgelegen perceel bestraat, wat de afvoer van hemelwater kan belemmeren. Om dit te compenseren, wordt de infiltratie van hemelwater geregeld via wadi's en infiltratiekratten. De wadi aan de noordkant vangt 28 m³ op, terwijl de wadi bij de hakhoutsingel aan de westkant 107 m³ opvangt. Daarnaast worden er infiltratiekratten geplaatst bij de parkeerplaats aan de noordkant en aan de zuidkant van de loods, die elk 20 m³ kunnen opvangen. In totaal wordt er dus ongeveer 176 m³ aan water opgevangen, wat ruim boven de vereiste norm van 124 m³ ligt, zoals in de onderstaande figuur wordt getoond. Bovendien heeft het plan geen negatieve impact op het grondwater. Het afvalwater wordt via het riool afgevoerd.

Hoeveelheid op te vangen water

Kenmerk	toelichting	oppervlakte in m2
huidige situatie	In de huidige situatie is het gehele perceel verhard	4.237
Aangekocht perceel	Grootte van het aangekochte perceel	2.584
Groen westzijde	5,4 meter breed 85 meter lang (85 × 5,4)	459
Groen oostzijde	5 meter breed, 72 meter lang (72 × 5)	360
Groen noordzijde	4,35 meter breed, 25 meter lang (25 × 4,35)	109
Groen woning	De woning krijgt in plaats van verharding een gazon met heg	106
Totaal extra verharding	Grootte aangekocht perceel min groen	1.550
	toegevoegde verharding vermenigvuldigd met norm 0,8	124,02

Figuur 2.9 berekening benodigde opslag

Conclusie

Het plan voldoet aan het gemeentelijke Rioleringsplan Dalfsen 2022-2026

2.6.5 Klimaatadaptatieplan Klimaatrobuust Dalfsen 2021-2025

Het klimaat verandert, met gevolgen zoals tropische temperaturen, langdurige droogte en extreme piekbuien. Het doel van dit klimaatadaptatieplan is om Dalfsen aan te passen aan deze veranderingen door klimaatadaptatieve maatregelen te integreren in nieuwe projecten en onderhoudswerkzaamheden.

Toets aan initiatief

In het plan worden maatregelen genomen om water vast te houden door middel van wadi's. De hoeveelheid opslag van water is berekend op een extreme neerslagsituatie. Verder vindt er verstening plaats op het perceel. Dit wordt gecompenseerd door extra groen toe te voegen in de vorm van hakhoutsingels. Ook wordt de bestaande eikenrij zoveel mogelijk behouden, waarbij het biotoop van de eiken wordt versterkt. Deze aspecten zorgen ervoor dat hittestress zoveel mogelijk wordt beperkt.

Conclusie

Het plan draagt bij aan de doelstellingen om klimaatadaptatie te betrekken bij ruimtelijke plannen.

2.7 Conclusie

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

Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten

3.1 Onderzoeken

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat moet worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. In dat kader moet aangetoond worden dat de omgevingsvergunning niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt onder meer het toekomstige gebruik afgezet tegen ruimtelijke en milieukundige omstandigheden ter plaatse en in de omgeving. In het volgende hoofdstuk vindt deze toets plaats voor aspecten die voor dit initiatief van belang zijn.

3.2 Archeologie & cultuurhistorie

3.2.1 Archeologie

Beleidskader

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

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

Gemeentelijk beleid

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

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

Voor de adviezen wordt gebruik gemaakt van de in onderstaande figuur opgenomen uitsnede van de verbeelding uit het 'Chw bestemmingsplan 5^e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen'.



Figuur 3.1: Uitsnede verbeelding 5^e verzamelplan Meeleweg 35 (Bron: Gemeente Dalfsen)

Analyse

De planlocatie valt in een Archeologisch Waardevol verwachtingsgebied (AWV) categorie 3, 5 en 7. De gronden van het agrarische perceel en een deel van de bedrijfsbestemming aan de zuidkant worden geroerd en kennen de bestemming Waarde – Archeologie 5 en 7. Bij waarde 5 geldt dat bij graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en groter dan 2.500 m² een onderzoek noodzakelijk is. Bij waarde 7 geldt geen onderzoekplicht. Het agrarische perceel bedraagt 2.400 m². Hierdoor is er geen onderzoek nodig.

Conclusie

Het plan is op de waarde Archeologie uitvoerbaar.

3.2.2 Cultuurhistorie en monumenten

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

Op grond van de wet Modernisering Monumentenzorg (de MoMo), die per 1 januari 2012 van kracht is geworden, moet een goede ruimtelijke onderbouwing een beschrijving bevatten van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de monumentenlijst van Dalfsen, in het plangebied geen rijks- of gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden die door deze ontwikkeling mogelijk negatief kunnen worden beïnvloed. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

Conclusie

Dit initiatief is op basis van de aspecten archeologie en cultuurhistorie uitvoerbaar.

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 maakt van de bodem heeft 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.

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. In artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in het plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. 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 bodem moet ter plaatse van het nieuwe bestemmingsvlak geen verontreinigingen bevatten die bewoning negatief beïnvloeden.

Situatie plangebied

Voor het plan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 2). In totaal zijn er 12 boringen verricht waarvan er 3 zijn doorgezet in de diepere ondergrond. Er is 1 diepe boring afgewerkt met een peilbuis. Uit deze boringen blijkt dat er in de boven- en ondergrond geen verontreinigingen zijn waargenomen. In het grondwater is een licht verhoogd barium- en zinkgehalte aangetoond. De bodem wordt geschikt geacht voor het toekomstige gebruik.

Conclusie

Hiermee is het plan uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

3.4 Duurzaamheid

3.4.1 Algemeen

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

3.4.2 Beleidsplan duurzaamheid 2017-2025

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

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

Deze verbeterdoelen zijn in het Beleidsplan Duurzaamheid vertaald naar meerdere concrete doelen. In de ruimtelijke onderbouwing van de ruimtelijke plannen wordt aandacht besteed aan zowel de verbeterdoelen als de concrete doelen van het Beleidsplan Duurzaamheid, voor zover dat ruimtelijk relevant is voor deze omgevingsvergunning.

Toets aan initiatief

In dit geval wordt een agrarisch perceel grotendeels bestraat. Dit perceel wordt daarnaast landschappelijk ingericht door aan de westkant een hakhoutsingel toe te voegen. Aan de noordkant wordt een haag geplaatst. Aan de oostkant wordt de biotoop van de te behouden eiken versterkt. Ook is er genoeg ruimte voor de opslag van water doordat er gebruik wordt gemaakt van een wadi en infiltratiekratten. Door dit initiatief krijgt het verkeer op de Meeleweg een snellere afwikkeling doordat vrachtverkeer van Bouwcenter Schippers op het eigen terrein kan manoeuvreren. Hierdoor draaien de motoren van het vrachtverkeer minder, wat een reductie in het energieverbruik betekent (punt 1). De hakhoutsingel in het plangebied moet om de paar jaar gesnoeid worden. Dit hout kan worden gebruikt in biovergisters. Deze biovergisters wekken duurzame energie op en het gebruik van hout hiervoor is circulair (punt 2 en 4). Daarnaast wordt door dit plan het Bouwcenter toekomstbestendiger. De klanten van het Bouwcenter zijn voornamelijk lokale ondernemers. Het toekomstbestendig maken, verzekert de lokale kracht van het Bouwcenter voor een langere periode (punt 3). Hiermee voldoet het initiatief aan het beleidsplan duurzaamheid.

3.5 Ecologie

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.

Situatie plangebied

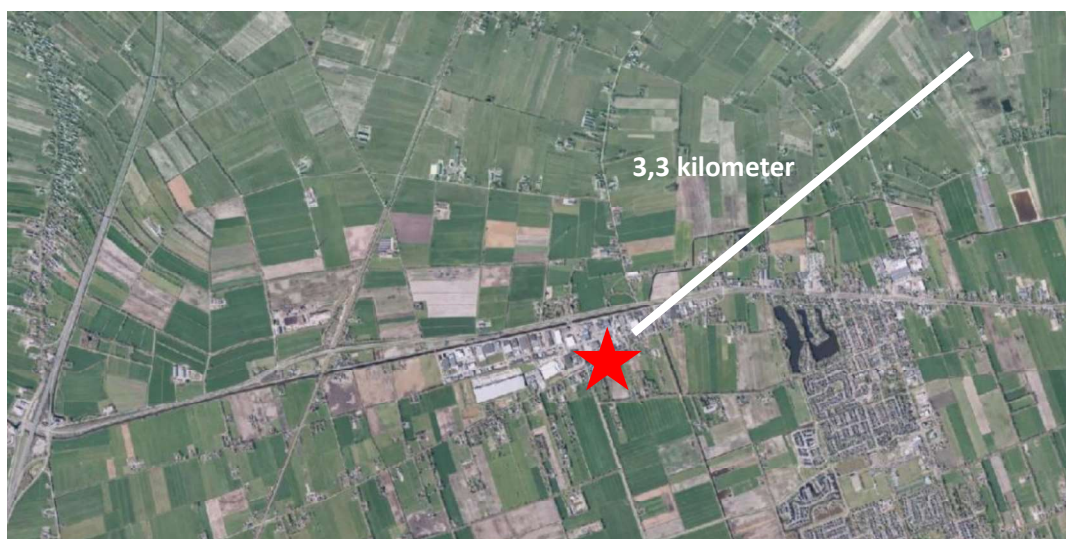
Het plangebied ligt op 8,1 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied genaamd de 'Olde Maten & Veerslootslanden', zoals te zien is in figuur 3.2. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op 3,3 kilometer afstand genaamd bestaande natuur 'land', zoals te zien is in figuur 3.3.

Natura 2000



Figuur 3.2 Uitsnede plankaart (bron: atlas van de leefomgeving)

EHS/NNN



Figuur 3.3 Uitsnede plankaart (bron: atlas van de leefomgeving)

Volgens de wet natuurbescherming moet nader onderzocht worden of flora of fauna worden geschaad bij deze ontwikkeling aan de Meeleweg 35. Hiervoor is een QuickScan flora en fauna uitgevoerd (bijlage 3). In bijlage 7 is onderbouwd dat de leefomgeving van de eik verbeterd. Daarnaast is er ook een stikstofberekening uitgevoerd. Uit de stikstofberekening wordt berekend of er sprake is van een toename van de depositie op Natura 2000-gebied (zie bijlage 4)

Soortenbescherming

QuickScan flora en fauna

In oktober 2023 is een QuickScan flora en fauna uitgevoerd, (zie bijlage 3). Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten geldt in Overijssel een vrijstelling van de verbodsbepaling 'het opzettelijk beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingsplaats', als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Voor beschermde soorten die niet op deze vrijstellingslijst staan, is een ontheffing vereist of er dient gewerkt te worden volgens een goedgekeurde en toepasbare gedragscode om ze te mogen verstoren en om opzettelijk de vaste rust- en voortplantingsplaats te mogen beschadigen en te vernielen. Voor het doden van beschermde diersoorten geldt geen vrijstelling van de verbodsbepalingen. Afhankelijk van de status van de beschermde soorten, kan soms ook gewerkt worden volgens een door de Minister goedgekeurde, en op de situatie toepasbare, gedragscode. In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, hoeft dit initiatief niet getoetst te worden aan provinciale beleidsregels ten aanzien van de bescherming van het NNN (geen externe werking). Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten, de duur van de ontwikkelfase en de afstand tot Natura 2000-gebied kan een negatief effect op Natura-2000 gebied, als gevolg van de emissie van stikstofoxiden, op voorhand uitgesloten worden. Het uitvoeren van een stikstofberekening is voor zowel de gebruiks- als ontwikkelfase niet noodzakelijk. Overige negatieve effecten op Natura 2000-gebied kunnen ook worden uitgesloten.

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 nestelen er vogels, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats. Vleermuizen bezetten geen verblijfplaats in het plangebied maar benutten het wel als foerageergebied.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het

beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de beplanting verwijderd, de meest zuidelijke loods gesloopt en de meest noordelijke loods verbouwd wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Als de werkzaamheden uitgevoerd worden zonder voorbereiding, kan niet uitgesloten worden dat een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibieën gedood wordt. Ook worden mogelijk vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaatsen van een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren amfibieënsoorten, die een vaste (winter)rust- en voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaats'. Er geldt geen vrijstelling voor het opzettelijk doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden moet het werkterrein natuurvrij gemaakt te worden, zodat deze dieren op eigen beweging vertrekken of dienen ze weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde dieren gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor verschillende foeragerende diersoorten af. Deze afname leidt niet tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming

Resultaten van toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden samengevat:

- Werkzaamheden afstemmen op de voortplantingsperiode van vogels;
- Geen beschermde amfibieën of zoogdieren doden (zorgvuldig werken, wegvangen of werkterrein ongeschikt maken).

Gebiedsbescherming

In oktober 2023 is een stikstofonderzoek uitgevoerd (bijlage 4). Als gevolg van de ontwikkelfase 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 ontwikkelfase leiden niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen Wet natuurbescherming-vergunning aangevraagd te worden.

Conclusie

Op het aspect flora & fauna moet rekening gehouden worden met de voortplantingsperiode van vogels. Ook mogen er geen beschermde amfibieën of zoogdieren worden gedood. Verder is dit initiatief op basis van de aspecten flora & fauna en stikstof uitvoerbaar.

3.6 Externe veiligheid

Beleidskader

Externe veiligheid gemeente Dalfsen

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

Aanvaardbaarheid groepsrisico ter beoordeling bestuur

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

Risicobronnen gemeente Dalfsen

Binnen de gemeente zijn diverse risicobronnen aanwezig. Hieronder staan ze in het kort genoemd.

LPG-tankstation

In de gemeente Dalfsen zijn vier bedrijven aanwezig waar gevaarlijke stoffen zijn opgeslagen en die in meer of minder mate een belemmering opleveren voor hun omgeving. Het betreft inrichtingen die onder het Bevi vallen. Het onderstaande overzicht geeft de Bevi-inrichtingen weer.

- Autobedrijf Lindeboom, Vossersteeg 99 in Dalfsen
- Tankstation Rondweg in Dalfsen
- Tankstation Fieten, Weerdhuisweg 11 in Lemelerveld
- Tankstation Oosterveen, Burgemeester Backxlaan 204 in Nieuwleusen

Het plaatsgebonden risico is afhankelijk van de doorzet van het desbetreffende tankstation. Verder ligt er een contour om de LPG- vulpunt en LPG-reservoir. Deze variëren voor deze tankstations tussen de 15 en 45 meter

Route gevaarlijke stoffen

Gevaarlijke stoffen worden in de gemeente vervoerd over de weg, spoor of via buisleidingen. Over de weg, zijn er 3 routes liggend in de gemeente:

- N340 vanaf de gemeentegrens met Zwolle tot aan de gemeentegrens met Ommen;
- N35 vanaf de gemeentegrens met Zwolle tot aan de gemeentegrens met Raalte;
- N348 vanaf de gemeentegrens met Ommen tot aan de gemeentegrens met Raalte.

- Net buiten de gemeente ligt de A28 waarop ook gevaarlijke stoffen vervoerd wordt.

De volgende spoorlijnen worden ook gebruikt voor vervoer van gevaarlijke stoffen:

- Baanvak Zwolle-Meppel (brandbare gassen en zeer brandbare vloeistoffen);
- Baanvak Zwolle-Ommen (zeer brandbare vloeistoffen).

Verder liggen er ongeveer 20 grotere aardgastransportleidingen in de gemeente.

Situatie plangebied

Het plangebied ligt op ongeveer 560 en 600 meter afstand van buisleidingen van de Gasunie. De buisleiding op 560 meter afstand is een buis buisleiding van de Gasunie met een maximale werkdruk van 4.000 kPa en een uitwendige diameter van 168 mm. Op 600 meter afstand ligt een buisleiding van de Gasunie met een maximale werkdruk van 4.000 kPa en een uitwendige diameter van 114 mm, zoals te zien is in figuur 3.4. Voor zulke buisleidingen geldt een richtafstand van 70 en 45 meter. Het initiatief ligt op voldoende afstand van de buisleidingen.



Figuur 3.4 Uitsnede risicokaart (bron: atlas van de leefomgeving)

Conclusie

Het initiatief is op het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

3.7 Geluid

Beleidskader

Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawaaï, wegverkeerslawaaï en luchtverkeerslawaaï. De Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet kennen grenswaarden voor geluid. Bepaalde geluidgevoelige objecten mogen alleen worden toegelaten als zij geen ontoelaatbare geluidsbelasting ondervinden. Daarvoor moeten op grond van artikel 3.3.1 Besluit ruimtelijke ordening zones in het bestemmingsplan worden opgenomen rond geluidbronnen. Het bestemmingsplan moet de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen die binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als

bedoeld in de Wet geluidhinder liggen aangeven. 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.

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. Langs een (toekomstige) verkeersweg ligt een planologisch aandachtsgebied (de zone). Binnen deze zone biedt de Wet geluidhinder in een aantal situaties bescherming aan geluidgevoelige bestemmingen. Het basisbeschermingsniveau of de voorkeursgrenswaarde is 48 dB.

Situatie plangebied

In het plan wordt een nieuwe parkeerplaats aangelegd en de zagerij verplaatst. Om te bepalen of dit plan negatieve effecten heeft op de omliggende woningen, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 6). De conclusie van dit onderzoek is hieronder weergegeven:

Het Bouwcenter Schippers aan de Meeleweg 35 te Nieuwleusen is op de bestaande (bedrijfs)woningen aan de Meeleweg getoetst aan de geluidsnormering zoals vermeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Ter plaatse van de referentiepunten 020 t/m 023 is de geluidbelasting van het gehele bedrijf getoetst aan stap 2 van de VNG-publicatie 2009. Hieruit kan het volgende worden geconcludeerd.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van het gehele bedrijf is ter plaatse van de (bedrijfs)woningen aan de Meeleweg lager dan de standaardwaarde toelaatbaar geluid op geluidgevoelige gebouwen en op geluidgevoelige gebouwen op een bedrijventerrein.

Uitbreiding buitenruimte/parkeerplaats

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van het gehele bedrijf is ter plaatse van de richtafstand van 30 meter aan de oost-, west- en zuidzijde (referentiepunten) lager dan de toetsingsnorm, zoals weergegeven in stap 2 van de VNG-publicatie 2009.

Maximaal optredende geluidniveaus (LAmax)

Het berekende maximale geluidsniveau ten gevolge van het aandrijfgeluid van de voertuigen is maatgevend. Overeenkomstig het Besluit kwaliteit leefomgeving wordt het aandrijfgeluid in de dagperiode niet getoetst. In de avondperiode wordt voldaan aan de geldende normering. In de nachtperiode treedt maximaal geluidsniveau op ten gevolge van de warmtepomp, maar is ruimschoots lager dan de toetsingsnorm. Het berekende maximaal geluidsniveau van het gehele bedrijf is ter plaatse van de richtafstand van 30 meter aan de oost-, west- en zuidzijde (referentiepunten) in alle drie etmaalperioden lager dan de toetsingsnorm, zoals weergegeven in stap 2 van de VNG-publicatie 2009.

De berekende geluidbelasting t.g.v. de indirecte hinder is lager dan de voorkeurswaarde. De rekenresultaten zijn opgenomen in bijlage V van bijlage 6. Op basis van de representatieve bedrijfsgegevens en berekende geluidbelasting voldoet het bedrijf inclusief de uitbreiding aan de standaardwaarde toelaatbaar geluid op geluidgevoelige gebouwen. In kader van milieuzonering voldoet het bedrijf inclusief de uitbreiding aan stap 2 van de VNG-publicatie 2009.

Conclusie

Het initiatief is op het aspect geluid uitvoerbaar.

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 betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Situatie plangebied

Gezien de aard en omvang van dit project, in verhouding tot de hierboven beschreven ontwikkelingen uit de lijst NIBM, kan worden gesteld dat dit plan 'niet in betekende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Conclusie

Het plan draagt in niet betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Het initiatief is op basis van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

3.9 Milieuzonering en geur

Beleidskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden 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. Wanneer het plangebied en omgeving getypeerd kunnen worden als 'gemengd gebied' bedragen de hindercontouren minder. De VNG-publicatie omschrijft een gemengd gebied als: 'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels horeca en kleine bedrijven.' Het plangebied is aan te merken als 'gemengd gebied', in de omgeving zijn woningen, bedrijven, agrarische bedrijven, horeca en de school.

Situatie plangebied

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

Zoals hiervoor genoemd wordt moet bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. Past de nieuwe functie in de omgeving? (Externe werking);
2. Laat de omgeving de nieuwe functie toe? (Interne werking).

Externe werking

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.

Het veranderen van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Bedrijf' leidt niet tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat. Dit komt doordat er op het plangebied niet mag worden gebouwd. Hierdoor wordt er geen milieubelastend object toegevoegd. Doordat het agrarische perceel wordt bestraat, kan er op het land niet meer worden geïnjecteerd. Ook worden er geen dieren meer gehouden. In de gewenste situatie keren, laden en lossen vrachtwagens en auto's op het agrarische perceel. Momenteel gebeurt dit bij de Meeleweg. Zoals te zien is in figuur 3.5, liggen de activiteiten in de gewenste situatie gemiddeld verder weg van de direct naastliggende wooneenheden dan in de huidige situatie. Daarnaast wordt de minimale afstand van keren, laden en lossen van vrachtwagens tot de dichtstbijzijnde gevel van een wooneenheid meer, van 8- naar 50 meter. Hierdoor wordt aangenomen dat het geluidsniveau als gevolg van het draaien, laden en lossen in het gebied verbeterd. Hierdoor wordt geconcludeerd dat de gewenste situatie in vergelijking met de huidige situatie niet tot negatieve gevolgen leidt. Ook zijn de omwonenden geïnformeerd over de voorgenomen plannen.

Interne werking

De ontwikkeling van het plangebied betreft geen geurgevoelige objecten.

Er wordt in gemengd gebied voldaan aan de richtafstanden van de milieubelastende functies in de omgeving. Ter plaatse van het plangebied is dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden omliggende functies niet belemmerd als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Het plan is op het aspect milieuzonering en geur uitvoerbaar.

3.10 Verkeer & parkeren

Beleidskader

Een zorgvuldige balans tussen het aanbod aan parkeerplaatsen en de daadwerkelijke vraag is heel belangrijk voor een prettig verblijfsklimaat en een goede uitstraling van woon-, winkel- en werkgebieden. Een tekort aan parkeerplaatsen leidt al snel tot overlast door parkeren op ongewenste locaties. Te veel aanbod, waarbij parkeervakken nooit gebruikt worden, heeft eveneens een negatief effect op de uitstraling en gaat ten koste van de ruimte voor andere functies (zoals groen, speelplaats en loopruimte voor de voetganger).

In 2016 heeft de gemeenteraad van de gemeente Dalfsen het Gemeentelijk Verkeer- en vervoerplan vastgesteld, waar al de ambitie voor een Kadernota

Parkeernormen werd uitgesproken. Dit wordt ook ingegeven door veranderende wetgeving. Bovendien zijn de landelijke parkeernormen geactualiseerd en meer gespecificeerd.

Situatie plangebied

Dit initiatief verbetert de verkeersafwikkeling van het Bouwcenter en de Meeleweg. Ook is er meer ruimte voor het parkeren van voertuigen op het terrein voor het naastgelegen Bouwcenter.

Conclusie

Het voorziene plan is op basis van de aspecten verkeer en parkeren uitvoerbaar.

3.11 Water

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

3.11.1 Algemeen

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een watertoets verplicht bij gemeentelijke bestemmingsplannen en 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. Het watertoetsresultaat betreft de "Korte procedure". Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie.

3.11.2 Relevant beleid

Daarnaast is het GRP-beleid van belang. Dit Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) beschrijft het beleid van de gemeente voor riolering en waterbeheer, gericht op het onderhouden van een efficiënt en duurzaam systeem ter bescherming van de volksgezondheid, het voorkomen van overlast en stank, en het bevorderen van klimaatbestendigheid. Het plan omvat specifieke taken, zoals de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater en de verwerking van hemelwater, waarbij particulieren niet onnodig worden belast. Daarnaast is er aandacht voor grondwaterbeheer om structurele belemmeringen voor gebiedsbestemmingen te voorkomen. De gemeente Dalfsen maakt onderscheid in doelen voor afvalwater, grondwater en hemelwater om deze doelen te bereiken.

Het beleid van Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDO Delta) is beschreven in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 en de Kadernotitie Stedelijk Water. Het proces watertoets kent verschillende fasen waarbij formeel een watertoets voorkomt bij de initiatief-, ontwikkel- en besluitvormingsfase. In elke fase spelen de initiatiefnemer en de waterbeheerder hun rol. Een goede vertaling van het beleid naar deze uitgangspuntennotitie is afhankelijk van de informatie die de initiatiefnemer van het plan heeft aangeleverd. Daarnaast zijn de Keur en Legger een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

3.11.3 Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het plan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 cm. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseert het waterschap om een drempelhoogte van 30 cm boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lageregelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

3.11.4 Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Binnen de ontwikkeling is de gemeente leidend. Bij dit initiatief wordt dat gedaan door infiltratie via wadi's en infiltratiekratten. De wadi aan de noordkant vangt 28 m³ op, terwijl de wadi bij de hakhoutsingel aan de westkant 107 m³ opvangt. Daarnaast worden er infiltratiekratten geplaatst bij de parkeerplaats aan de noordkant en aan de zuidkant van de loods, die elk 20 m³ kunnen opvangen. In totaal wordt er dus ongeveer 176 m³ aan water opgevangen, wat ruim boven de vereiste norm van 124 m³ ligt, zoals te zien is in figuur 2.9. Het afvalwater en hemelwater kent een aparte rioolstelsel. Hemelwater wordt direct afgevoerd in de wadi's en kratten. Het afvalwater is aangesloten op het riool. Hierdoor wordt het afval- en hemelwater gescheiden afgevoerd.

3.11.5 Overstromingsparagraaf

Volgens artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel moet bij ontwikkelingen in overstroombaar gebied een overstromingsrisicoparagraaf in de toelichting bij een bestemmingsplan worden opgenomen.

Het plangebied bevindt zich niet in een overstroombaar gebied.

Conclusie

In het plangebied is voldoende ruimte voor het bergen van water opgenomen. In totaal kan er ongeveer 176 m³ aan water worden opgeslagen. Hierdoor is het plan op het aspect water uitvoerbaar.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

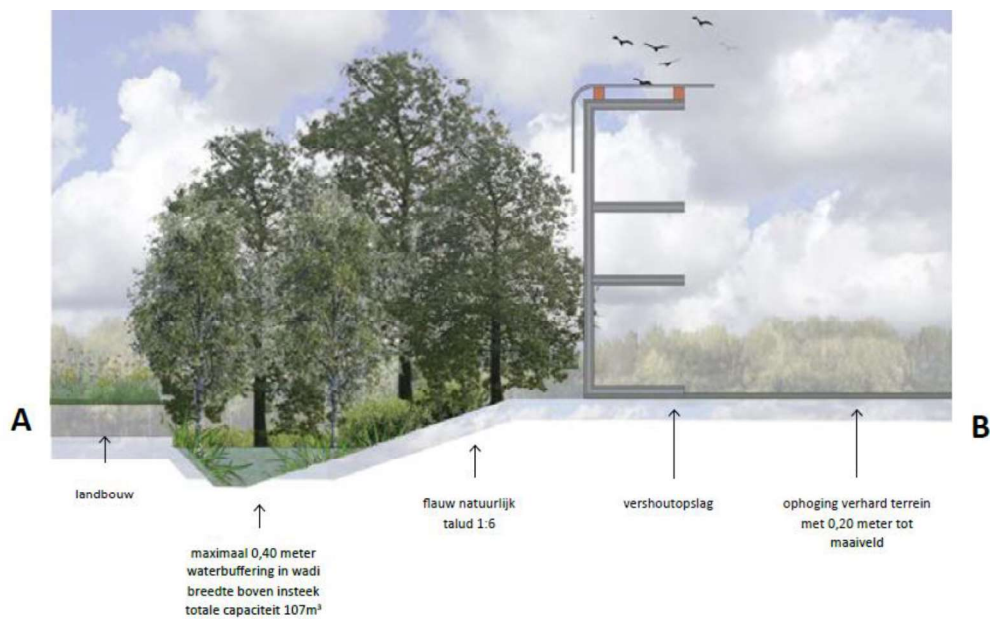
In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke manier de binnen het plangebieden voorkomende functies, zoals die in het voorgaande aan de orde zijn geweest, in de omgevingsvergunning worden geregeld. Het betreft de uitgangspunten met betrekking tot de gewenste ruimtelijke structuur, de functionele structuur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

4.2 Beschrijving gewenste situatie

In figuur 4.1 is het inrichtingsplan opgenomen van de gehele ontwikkeling van het Bouwcenter. Zoals te zien is in het inrichtingsplan is het perceel ten westen van de bebouwing grotendeels bestraat. Daarnaast zijn er 16 parkeerplekken voor auto's gerealiseerd en 5 parkeerplekken voor vrachtwagens. De achterste loods is nieuwgebouwd. De noordzijde van het plangebied wordt bij de woning aangeplant met een hakhoutsingel. Aan de noordkant van het aangekochte perceel komt een hakhoutsingel, ook komt er aan deze zijde een wadi zoals te zien is in figuur 4.2. Daarnaast wordt er aan de westzijde een wadi toegevoegd. Aan de oostzijde worden 9 eiken behouden. Ook wordt de biotoop van deze eiken versterkt door het creëren van ruimte en door het aanplanten van inheemse struiken. Het hele terrein behalve de groenstrook aan de oostkant wordt opgehoogd. Ook worden er meerdere vershoutopslagen geplaatst, in het inrichtingsplan gemarkeerd met een bruine stippellijn. Onder de parkeervakken aan de noordzijde worden infiltratiekratten geplaatst. Aan de zuidzijde van de nieuw te bouwen loods ook.



Figuur 4.1 Inrichtingsplan toekomstige situatie plangebied (Bron: BiedtRuimte)



Hoeveelheid op te vangen water

Kenmerk	toelichting	oppervlakte in m2
huidige situatie	In de huidige situatie is het gehele perceel verhard	4.237
Aangekocht perceel	Grootte van het aangekochte perceel	2.584
Groen westzijde	5,4 meter breed 85 meter lang (85 × 5,4)	459
Groen oostzijde	5 meter breed, 72 meter lang (72 × 5)	360
Groen noordzijde	4,35 meter breed, 25 meter lang (25 × 4,35)	109
Groen woning	De woning krijgt in plaats van verharding een gazon met heg	106
Totaal extra verharding	Grootte aangekocht perceel min groen	1.550
	toegevoegde verharding vermenigvuldigd met norm 0,8	124,02

Te realiseren opslag

Nr. plaats	oppervlakte	kuub opvang per meter (lengte)	opslag totaal, m3
1 Wadi aan de noordkant	25 meter x 4,35 meter	1,14	28,5
2 Wadi bij de Hakhoutsingel	85 meter x 5,4 meter	1,27	107,95
3 Infiltratiekragen onder de parkeerplaats noordzijde			20,0
4 Infiltratiekragen langs de loods			20,0
Totaal:			176,5

Figuur 4.2 Norm opvang water, en inrichting wadi Inrichting (BiedtRuimte)

Hoofdstuk 5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat ruimtelijke plannen economisch uitvoerbaar moeten zijn. De gemeente Dalfsen heeft een ontwikkelovereenkomst 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.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omwonenden

In de voorbereiding van het plan is door de initiatiefnemers gesproken met de omwonenden. In totaal zijn er elf gesprekken gevoerd met omwonenden (zie bijlage 5).

De aangevraagde omgevingsvergunning zal zes weken in ontwerp ter inzage worden gelegd. Publicatie hiervan vindt plaats via de officiële richtlijn. Tijdens deze termijn wordt de mogelijkheid geboden voor het indienen van zienswijzen. Vervolgens zal het definitieve besluit nogmaals zes weken ter inzage liggen. Gedurende deze periode is er een mogelijkheid tot het instellen van beroep bij de rechtbank.

5.3 Vooroverleg overheidsinstanties

In het kader van artikel 3.1.1.1 Besluit ruimtelijke ordening moet vooroverleg worden gevoerd met overheidsinstanties o.a. de provincie. Doel van het overleg is om de overheidsinstantie in staat te stellen de belangen van hen in een vroeg stadium te betrekken bij het tot stand komen van de ruimtelijke plannen van de gemeente. Provincie Overijssel heeft een 'uitzonderingslijst vooroverleg ruimtelijke initiatieven 2023' opgesteld, waarop ruimtelijke initiatieven zijn aangegeven waarvoor geen vooroverleg nodig is. De gewenste ontwikkeling voor de Meeleweg 35 valt niet binnen deze uitzonderingslijst van de provincie Overijssel en daarom moet er vooroverleg plaatsvinden.

Provincie Overijssel heeft op 15 mei 2024 op het vooroverleg de volgende reactie gegeven: Het initiatief past in ons ruimtelijk beleid. Er zijn dan ook geen belemmeringen wanneer u dit plan in deze vorm in procedure brengt. Ook is hiermee het omgevingsoverleg met de provincie afgerond.

Formuliertersie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	8319151
Aanvraagnaam	Nieuw-verbouw bedrijfspand te Nieuwleusen
Uw referentiecode	21-195
Ingediend op	29-12-2023
Soort procedure	Onbekend
Projectomschrijving	Nieuw-verbouw bedrijfspand a.d. Meeleweg 35 te Nieuwleusen
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Ja
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	de Melding activiteiten besluit in een later stadium, uiterlijk 3 weken voor aanvang bouw, worden aangeleverd.
Bijlagen n.v.t. of al bekend	x

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Dalfsen
Bezoekadres:	Raadhuisstraat 1
Postadres:	Postbus 35 7720 AA DALFSEN
Telefoonnummer:	0529 488 388
Faxnummer:	0529 488 222
E-mailadres:	gemeente@dalfsen.nl
Website:	www.dalfsen.nl
Contactpersoon:	Publieksdienstverlening

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Bijbehorend bouwwerk bouwen

- Bouwen

Overig bouwwerk bouwen

- Bouwen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen



Locatie

1 Adres

Postcode	7711EJ
Huisnummer	35
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Meeleweg
Plaatsnaam	Nieuwleusen
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☐ Ja ☒ Nee

3 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie	n.v.t.
----------------------------------	--------



Bouwen

Bijbehorend bouwwerk bouwen

1 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen?

- ☐ Ja
☒ Nee

2 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

- ☐ Het wordt geheel vervangen
☐ Het wordt gedeeltelijk vervangen
☒ Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

Verbouw bedrijfspand

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- ☐ Ja
☒ Nee

3 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Hoofdgebouw

4 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

918

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

1088

5 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

5498

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

6102

6 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 1830

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 2000

7 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoengebonden bouwwerk? ☐ Ja
☒ Nee

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk? ☐ Ja
☒ Nee

8 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor? ☐ Wonen
☒ Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor gebruikt. Magazijn

Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken? ☐ Wonen
☒ Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk voor gaat gebruiken. Magazijn

9 Gebruiksfuncties

In onderstaande tabel staan in de eerste kolom mogelijke gebruiksfuncties die in een bouwwerk kunnen voorkomen. Vul voor alle gebruiksfuncties die voor u van toepassing zijn het aantal personen, de totale gebruiksoppervlakte en de totale vloeroppervlakte van het verblijfsgebied in m2 in hele getallen in.

Gebruiksfunctie	Aantal personen	Gebruiksoppervlakte (m2)	Verblijfsoppervlakte (m2)
Bijeenkomst	-	-	-
Cel	-	-	-
Gezondheidszorg	-	-	-
Industrie	-	-	-
Kantoor	-	-	-
Logies	-	-	-
Onderwijs	-	-	-
Sport	-	-	-
Winkel	-	-	-
Overige gebruiksfuncties	0	263	263

10 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	sandwich	antraciet
- Plint gebouw	prefab beton paneel	donkergrijs
- Gevelbekleding	-	-
- Borstweringen	-	-
- Voegwerk	-	-
Kozijnen	kunststof	donkergrijs
- Ramen	kunststof	donkergrijs
- Deuren	-	-
- Luiken	-	-
Dakgoten en boeidelen	staal	grijs
Dakbedekking	sandwich	donkergrijs

Vul hier overige onderdelen en
bijbehorende materialen en kleuren
in.

11 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan
mondeling toelichten voor
de welstandscommissie/
stadsbouwmeester.

- ☐ Ja
☒ Nee



Bouwen

Overig bouwwerk bouwen

1 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

- ☒ Het wordt geheel vervangen
☐ Het wordt gedeeltelijk vervangen
☐ Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

Nieuwbouw bedrijfspand

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- ☐ Ja
☒ Nee

2 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Terrein

3 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

0

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

913

4 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

0

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

5763

5 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

1088

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

2000

6 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoengebonden bouwwerk?

☐ Ja

☒ Nee

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?

☐ Ja

☒ Nee

7 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor?

☐ Wonen

☒ Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor gebruikt.

N.v.t.

Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?

☐ Wonen

☒ Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk voor gaat gebruiken.

Lichte industrie - Opslag van houten plaatmateriaal

8 Gebruiksfuncties

In onderstaande tabel staan in de eerste kolom mogelijke gebruiksfuncties die in een bouwwerk kunnen voorkomen. Vul voor alle gebruiksfuncties die voor u van toepassing zijn het aantal personen, de totale gebruiksoppervlakte en de totale vloeroppervlakte van het verblijfsgebied in m2 in hele getallen in.

Gebruiksfunctie	Aantal personen	Gebruiksoppervlakte (m2)	Verblijfsoppervlakte (m2)
Bijeenkomst	-	-	-
Cel	-	-	-
Gezondheidszorg	-	-	-
Industrie	-	-	-
Kantoor	-	-	-
Logies	-	-	-
Onderwijs	-	-	-
Sport	-	-	-
Winkel	-	-	-
Overige gebruiksfuncties	0	759	759

9 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	sandwich	antraciet
- Plint gebouw	prefab beton paneel	donkergrijs
- Gevelbekleding	-	-
- Borstweringen	-	-
- Voegwerk	-	-
Kozijnen	kunststof	donkergrijs
- Ramen	kunststof	donkergrijs
- Deuren	kunststof	donkergrijs
- Luiken	-	-
Dakgoten en boeidelen	staal	grijs
Dakbedekking	sandwich	donkergrijs

Vul hier overige onderdelen en
bijbehorende materialen en kleuren
in.

10 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan
mondeling toelichten voor
de welstandscommissie/
stadsbouwmeester.

- ☐ Ja
☒ Nee

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- ☒ Bestemmingsplan
- ☐ Beheersverordening
- ☐ Exploitatieplan
- ☐ Regels op grond van de provinciale verordening
- ☐ Regels op grond van een AMvB
- ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

Aanduiding houthandel omzetten naar Aanduiding bouwmaterialenhandel.
En aanduiding weide omzetten naar parkeren/ vervoersbewegingen.

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Houthandel.

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Bouwmaterialenhandel.

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

Zie ruimtelijke onderbouwing.

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- ☒ Ja
- ☐ Nee

Geef aan waarom en de mate waarin wordt afgeweken van het exploitatieplan.

Verplaatsen van de zagerij.
Houthandel omzetten naar bouwmaterialenhandel.

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
rijfspand_-_Nieuwleusen_17-11--2023_pdf_2	21-195-03 Bouwcenter Schipers verbouw bedrijfspan - Nieuwleusen 17-11-2023.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	29-12-2023	In behandeling
rijfspand_-_Nieuwleusen_17-11--2023_pdf_3	21-195-04 Bouwcenter Schipers verbouw bedrijfspan - Nieuwleusen 17-11-2023.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	29-12-2023	In behandeling
rijfspand_-_Nieuwleusen_17-11--2023_pdf_4	21-195-05 Bouwcenter Schipers verbouw bedrijfspan - Nieuwleusen 17-11-2023.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	29-12-2023	In behandeling
rijfspand_-_Nieuwleusen_17-11--2023_pdf_6	21-195-01 Bouwcenter Schipers nieuwbouw bedrijfspan - Nieuwleusen 17-11-2023.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	29-12-2023	In behandeling
rijfspand_-_Nieuwleusen_17-11--2023_pdf_7	21-195-02 Bouwcenter Schipers nieuwbouw bedrijfspan - Nieuwleusen 17-11-2023.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	29-12-2023	In behandeling
AERIUS_projectberekening_Bouwfase_pdf	AERIUS_project- berekening_Bouw- fase.pdf	Gezondheid	29-12-2023	In behandeling
ERIUS_projectberekening_Gebruiksfasen_pdf	AERIUS_project- berekening_Gebru- iksfasen.pdf	Gezondheid	29-12-2023	In behandeling
Toelichting_Aerius_berekening_21-195_pdf	Toelichting Aerius berekening 21-195.pdf	Gezondheid	29-12-2023	In behandeling
5703_QS_Meeleweg_35- _Nieuwleusen_pdf	5703_QS_Meeleweg 35 Nieuwleusen.pdf	Anders	29-12-2023	In behandeling
20231124scan13- 3033_pdf	20231124scan13- 3033.pdf	Anders	29-12-2023	In behandeling
ie_verslagen_Meeleweg_35_Nieuwleusen_pdf	buurtparticipatie verslagen Meeleweg 35 Nieuwleusen.pdf	Anders	29-12-2023	In behandeling

Ervenconsulentadvies 3026 DS Meeleweg 35, Nieuwleusen

Zwolle, 14 december 2023

Betreft: advies inpassing nieuwe loods en functie bedrijfsbestemming ipv agrarisch

Geachte [REDACTED],

U vraagt ons advies over de inpassing van een nieuwe bedrijfsloods en de inpassing van een bedrijfsbestemming (aanleg verharding op weideperceel). Deze erftransitie vindt plaats aan de Meeleweg 35 in Nieuwleusen.

Wij zijn positief over de hoofdstructuur die landschappelijk in het plan wordt beschreven en verbeeld. In dit veenontginningslandschap kwamen zowel bomenrijen als gesloten singels voor. Bij wijzigingen op erven en in het landschap moeten deze kenmerken worden versterkt. Het plan maakt gebruik van deze kenmerken.

Op een aantal aspecten vinden wij het plan niet voldoende in balans met de uitbreiding van de bedrijfsbestemming. Hoewel de bebouwing in volume enigszins afneemt, neemt de verstening van het landschap toe. Dit moet in een goede balans zijn.



Uitsnede google, westzijde: een singel/bomenrij met eiken langs de bebouwing. Langs het huidige weideperceel een struweel.

Aanvullend adviseren wij randvoorwaarden op te nemen voor een nadere ruimtelijke uitwerking om het inpassingsplan sterker in balans met de ontwikkeling maken:

- Aan de westzijde, waar nu een agrarisch weideperceel ligt, wordt een dichte kamerstructuur van inheemse soorten ingeplant. Deze zone is meteen ook een waterberging/afvoer voor de nieuwe forse toevoeging van de verharding. De soorten zijn vullend voor een boom en struiklaag en zullen op termijn ook een inpassing geven aan de nieuwe loods op het terrein. Wij adviseren een gefaseerd hakhoutbeheer toe te passen zodat er altijd een deel van deze aanplant dekking geeft aan het terrein en de loods. De gekozen soorten zijn inheems en passend. Omdat de soorten bladverliezend zijn adviseren wij een dichte takstructuur van inheemse soorten. Soorten als hazelaar kunnen daarbij ook passend zijn. Of een semi-groenblijver als de inheemse liguster. De aanplant van de kamerstructuur kan worden gezien als vervanging van de bestaande singel aan de westzijde. Wij adviseren daarin ook enkele eiken op te nemen als permanente boomvormers. Dat kan in de zone zonder wadi, maar ook mogelijk aan de randen van de wadi verspreid. Daarbij plaatsen wij de opmerking dat het lijkt dat er aan de westzijde markante eiken worden gekapt. Vanuit functionaliteit wenselijk omdat de loods vrijwel op de huidige lijn van aanplant wordt gepositioneerd, maar de vraag is of dit ook niet anders kan. In het advies lezen wij hiervoor geen onderbouwing.
- De wadi zorgt voor een natuurlijke, vertraagde, afwatering van het versteende gedeelte. Wij stellen als voorwaarde het terrein zo te verharden dat er op het terrein zelf zones met een meer open verharding worden aangelegd. Er zijn stevige klinkers en betonstructuren met openingen die ter plaatse het water doorlaten en ook de functionele stevigheid voor het draaien van materieel bieden.
- De eikenrij aan de oostzijde verkeert blijkbaar in slechte staat. Dit staat expliciet beschreven. Mogelijk ligt dit aan de buitenopslag die er direct onder plaatsvindt. De eikenrij is wel kenmerkend voor het landschap en waard te behouden. Wij stellen dan ook als randvoorwaarde een goed biotoop te creëren voor het behoud van deze eikenrij. Dit betekent dat een vrije zone om de stammen moet worden gemaakt. Zonder obstakels in de ondergrond vanwege de wortels van de bomen. De vraag is in hoeverre de voorgestelde haag en de kratten dit belemmeren. Een andere optie zou kunnen zijn om te verkennen wat aan de oostzijde aan vergroening kan met bijvoorbeeld inheemse struiken aan de rand van het perceel, in het verlengde van de parkeerstrook. Deze struiken vormen dan op termijn een versteviging van de eikenrij. Wij adviseren dit nader te verkennen. Daarbij is het ook wenselijk voor de parkeerstrook in de weide een meer open verharding aan te leggen. Voor een parkeerbelasting is dat mogelijk.
- Op het terrein adviseren wij voor de KGO aanvullend op de bovenstaande basisinspanning van inpassing en herplant* natuurinclusieve en duurzame maatregelen te nemen op het erf en in/aan de gebouwen. Hiervoor zijn verschillende mogelijkheden.

*De nieuwe aanplant is een vereiste vanwege herplant na kap en de basisinspanning voor inpassing loods en verhard terrein.



Warenruimte in slechte conditie, en niet passend in het oorspronkelijke landschap met houtopslagveld



De bestaande bestrooiing met weg naar toegang, strook met parkeerplaatsen zijn ergerd van de buurt



Grasveld wordt vervangen door nieuw en kleiner bestrooiingsveld

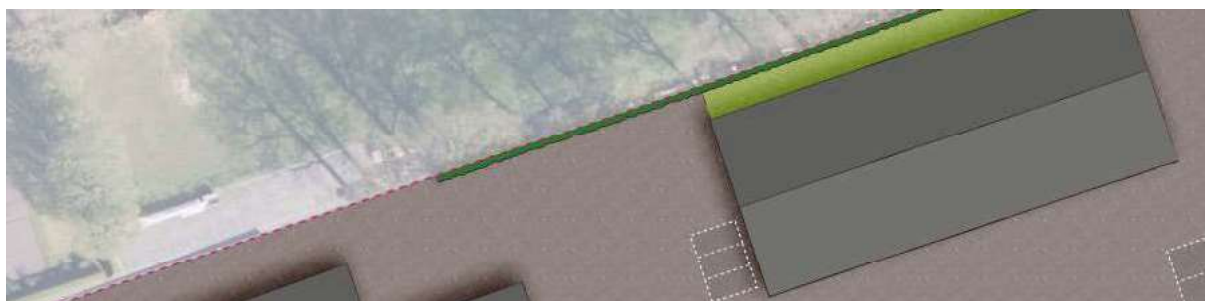


Achterzijde ter slopen bestrooiing, ongelokt agrarisch personeel in de straat van de buurt



INRICHTINGSPLAN MEELEWEG 35 NIEUWLEUSEN 13

Beelden van de locatie (bron: Biedt Ruimte).



Uitsnede plan oostzijde met parkeerplekken, eikenrij, haag en kratten (bron: Biedt Ruimte).