

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Bedrijventerrein Welsummerweg, Welsummerweg 21 , Dalfsen

Hoofdstuk 1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor deze ontwikkeling en de ligging en begrenzing van het gebied aangegeven. Verder wordt een opsomming van de bestemming binnen het geldende bestemmingsplan gegeven, die met het nieuwe verzamelbestemmingsplan binnen het plangebied komt te vervallen.

1.1. Beschrijving van de ontwikkeling

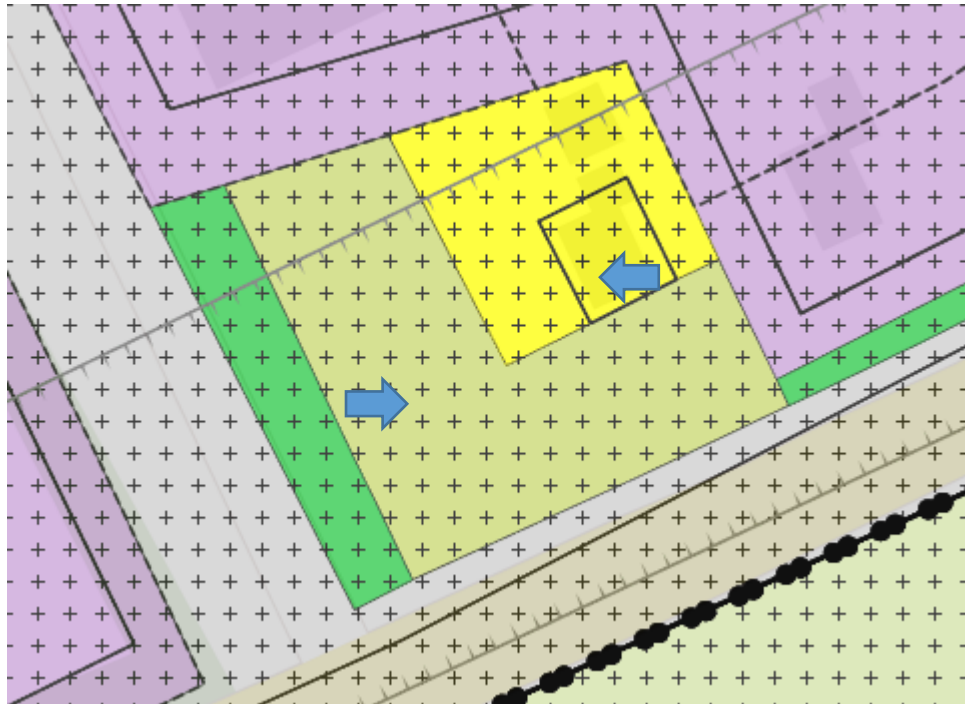
Op het perceel Welsummerweg 21 is nu een burgerwoning met bijbehorend bouwwerken (schuren) aanwezig. De eigenaren zijn ouder dan 80 jaar en zouden graag willen verhuizen naar een woning waar alle voorzieningen op de begane grond aanwezig zijn. Hun zoon is enige tijd geleden een liftservicebedrijf begonnen. Dit liftservicebedrijf groeit en daarom is de eigenaar op zoek naar een bedrijfspand. Het perceel Welsummerweg 21 ligt feitelijk al op het bedrijventerrein in Dalfsen. De zoon van de eigenaren heeft gevraagd om ook aan het perceel Welsummerweg 21 de bestemming "Bedrijventerrein" toe te kennen.



Bron viewer gemeente Dalfsen

1.2. Huidige bestemming (Chw Bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016)

Het perceel Welsummerweg 21 ligt in het Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016 en heeft daarin de bestemming "Wonen".



Bron viewer gemeente Dalfsen

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het initiatief sluit aan bij de doelstellingen van de SVIR omdat door een lokale ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving verbetert. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de omgeving, de economie of de samenleving. Het initiatief is niet in strijd met de nationale belangen van de SVIR.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat bij functiewijzigingen moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat toch gesproken kan worden van een nieuw stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

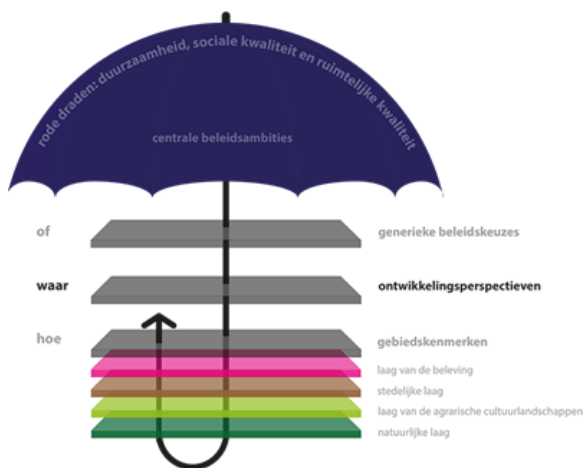
Het gaat in dit geval om een relatief kleinschalige ontwikkeling, namelijk het omvormen van de woonbestemming naar de bestemming bedrijventerrein. Aanvrager wil binnen deze bestemming bedrijventerrein een nieuwe kleinschalige bedrijfshal realiseren voor zijn bedrijfsactiviteiten. Deze hal wordt deels op de plek gebouwd waar al een bijbehorend bouwwerk aanwezig is bij de bestaande woning. In dit geval wordt wel nieuw beslag op de ruimte gelegd, maar dit is gering en sluit aan bij de huidige omliggende bestemming "Bedrijventerrein". Op het perceel Welsummerweg 21 bevindt nu al een woning die in gebruik is als burgerwoning. Deze burgerwoning wordt na de herziening van het bestemmingsplan in gebruik genomen als bedrijfswoning. Door deze ontwikkeling neemt de woningvoorraad niet toe. De Ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing gelet op de

kleinschalige uitbreiding van de bestemming bedrijventerrein die mogelijk wordt gemaakt

3.1. Provinciaal beleid

3.1.1. Ontwikkelingsperspectieven

In de visie op de ruimte in Overijssel worden zes ontwikkelingsperspectieven onderscheiden: drie voor de Groene Omgeving en drie voor de Stedelijke Omgeving. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan **waar** wat ontwikkeld zou kunnen worden.



Ontwikkelingsperspectieven voor de Stedelijke Omgeving

Met Stedelijke Omgeving bedoelen we de stedelijke netwerken, steden, dorpen en hoofdinfrastructuur. De Stedelijke Omgeving en de Groene Omgeving versterken elkaar: door de verscheidenheid in aanbod dragen stad en land samen bij aan het creëren van een aantrekkelijk woon- en vestigingsklimaat voor mensen en bedrijven.

We zien de drie stedelijke netwerken (Twente (Enschede, Hengelo, Almelo, Oldenzaal en Borne), Zwolle-Kampen en Deventer-Stedendriehoek) als de motor van de Overijsselse economie en cultuur. Binnen de stedelijke netwerken vervullen de vijf grote steden (Enschede, Zwolle, Deventer, Hengelo en Almelo) een centrumfunctie die van (boven)regionale betekenis is. Hier is de werkgelegenheid geconcentreerd en vind je de 'massa' en het creatieve en innovatieve klimaat dat zo belangrijk is voor de concurrentiepositie van Overijssel. De overige steden en dorpen completeren het spectrum aan woon- en werkmilieus met elk hun eigen plaatsgebonden karakteristiek en identiteit.

Hoofdlijnen van beleid

In de Stedelijke Omgeving staat de volgende uitdaging centraal: het optimaal in verbinding laten zijn van de stedelijke netwerken met de andere stedelijke netwerken (connectiviteit) en zorgen dat de stedelijke netwerken (en de steden daarbinnen) elkaar onderling versterken en aanvullen (complementariteit). Daarnaast gaat het in de Stedelijke Omgeving wat ons betreft vooral om: het behouden/vergroten van de kwaliteit van woonomgevingen en werklocaties, het bereikbaar houden van de grote steden en streekcentra, ontwikkelingsmogelijkheden voor kennisintensieve maakindustrie, mkb, logistiek, topsectoren, start-ups en zzp'ers, het behouden en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit, het versterken van de natuur in de stad en het bevorderen van energie-efficiency en opwekking van hernieuwbare energie. Het waterbeheer wordt in de Stedelijk Omgeving afgestemd op de functie wonen en werken.

Aanpassing aan de klimaatverandering is bij dit alles een belangrijke overkoepelende opgave. Dat geldt overigens voor alle kwaliteitsambities die we voor de rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit hebben benoemd. Het accent kan daarbij wel verschillen.

Voor de Stedelijke Omgeving gelden de volgende ruimtelijke kwaliteitsambities:

- brede waaier aan woon-, werk- en mixmilieus; elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur
- het contrast tussen luwe en dynamische gebieden versterken
- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel
- continu en beleefbaar watersysteem

Binnensteden buiten de stedelijke netwerken en (historische) dorpskernen

De binnensteden en dorpskernen leggen de basis voor de identiteit van de steden en dorpen. Behoud en gebruik van het aanwezige historisch erfgoed draagt bij aan versterking van de identiteit en de toeristische aantrekkingskracht. In dorpskernen en binnensteden buiten de stedelijke netwerken is ruimte voor een multifunctioneel milieu gebaseerd op voorzieningen (winkels, cultuur etcetera). We sturen op concentratie van detailhandel in kernwinkelgebieden.

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).

3.1.2 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

De voorliggende ontwikkeling vindt plaats op een perceel dat aan de zuidwest-, noord- en noordoostzijde omsloten is door een bestaand bedrijventerrein. Aan de zuidzijde sluit het perceel aan op het buitengebied. De bestemming "Bedrijventerrein" voor het perceel Welsummerweg 21 sluit daarom uitstekend aan bij de omliggende percelen. Het wijzigen van de bestemming van het perceel leidt daarom tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op dit deel van het bestaande bedrijventerrein. Het bedrijventerrein langs de Welsummerweg wordt nu nog onderbroken door de burgerwoning op het perceel Welsummerweg 21. Na de planherziening is dat niet meer het geval. De ruimtelijke ontwikkeling in dit bestemmingsplan, is in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel.

4.1 Gemeentelijk beleid

Onderzoeken

4.1.1 Archeologie

Volgens de archeologische beleidskaart ligt het perceel Welsummerweg 21 in een gebied waarvoor 'Waarde archeologie 3' geldt.

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning, voor bouwwerken groter dan 250 m² en dieper dan 0,5 m - maaiveld, moet een rapport overlegd worden waarin de aanwezigheid van archeologische waarden van de gronden die volgens de aanvraag verstoord zullen worden, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

Het is de bedoeling om een nieuwe bedrijfshal te realiseren op een plek op de kavel waar nu al een bijbehorend bouwwerk (schuur) aanwezig is. Per saldo zal er naar verwachting geen bouwwerk worden gerealiseerd dat groter is dan 250 m². Ook zal er voor deze bedrijfshal naar verwachting niet dieper worden gegraven dan 0.5 meter voor de aanleg van de fundering. Een dergelijk rapport is daarom niet noodzakelijk.

4.1.2 Bodemkwaliteit

Er is in het verleden al een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel en het gebied er om heen toen het bestemmingsplan voor de uitbreiding van het bedrijventerrein is opgesteld. Destijds is de conclusie getrokken dat het niet bezwaarlijk is om de bestemming bedrijventerrein te realiseren. Sindsdien is het perceel in gebruik geweest voor woondoeleinden. Er zijn geen milieuvervuilende handelingen verricht.

4.1.3 Duurzaamheid

April 2017 heeft de gemeenteraad van Dalfsen het Beleidsplan duurzaamheid 2017 – 2025 vastgesteld. In dit beleidsplan worden verbeterdoelen en concrete doelen gesteld. De ambitie is om een duurzaam leefbare gemeente te maken. Hiervoor zijn vier verbeterdoelen gesteld: meer lokale kracht, minder energiegebruik, meer duurzame energie en meer circulair.

Het liftservicebedrijf oefent haar werkzaamheden grotendeels uit bij de klant. Op het perceel Welsummerweg 21 worden met name materialen opgeslagen die benodigd zijn voor het repareren van liften. De nieuwe bedrijfshal wordt gebouwd volgens de nieuwste milieuzichten, dus energiezuinig. Daarnaast krijgt bestaande bebouwing een nieuwe functie, waardoor leegstand en uiteindelijke verpaupering wordt voorkomen.

4.1.4 Ecologie

Natura 2000 gebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied is het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht op een grote afstand van het plangebied. Gezien de relatief grote afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied en de beperkte effectafstand van de ingreep, kan een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied op voorhand worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een verslechteringstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

4.1.4.1 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de ruimere omgeving van het plangebied liggen enkele NNN-gebieden, waaronder de Vecht en enkele grotere bosgebieden langs de noordzijde van de Vecht onder Dalfsen. Aangezien het plangebied buiten het NNN ligt en van een fysieke aantasting van het NNN dus geen sprake is, kunnen opvallende effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN worden uitgesloten. Bovendien kent de ingreep (een functiewijziging van het perceel) slechts een beperkte effectafstand en zal geen sprake zijn van een opvallende verstoring binnen het NNN. Verdere toetsing in de vorm van een “Nee, tenzij-toets” is niet aan de orde.

4.1.4.2 De Wet natuurbescherming

Er is hier sprake van een functiewijziging van wonen naar bedrijventerrein. Feitelijk vinden er slechts kleine wijzigingen plaats op het perceel. De reeds aanwezige opstallen blijven staan en worden gebruikt voor bedrijfsdoeleinden. Er heeft daarom geen flora en fauna onderzoek plaatsgevonden. De nieuwe bedrijfshal wordt gebouwd op een gedeelte van het perceel dat nu in gebruik is als tuin bij de woning. De zorgplicht blijft echter wel van toepassing. Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat verstorende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden. De zorgplicht blijft, ongeacht de status van de soorten, wel van kracht.

4.1.5 Externe veiligheid

De ontwikkeling is getoetst aan het Externe Veiligheidsbeleid zoals aangegeven in het verzamelplan.

Risicozonering rondom Slagweg 9 is hieronder aangegeven

Kaart 10. Uitsnede risicokaart Slagweg 9

Xxxxxkaartje ??? invoegen ??

Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2017 gem Dalfsen

4.1.5.1 Toetsing Risicobronnen

Toets aan risicokaart

Het plangebied ligt in het groene gebied. Dit betekent dat externe veiligheid geen rol speelt.

Conclusie

Het plangebied ligt zo ver af van de risicobronnen, zodat externe veiligheid geen rol speelt. Nader onderzoek is niet nodig.

4.1.6 Milieuzonering

Door de bestemmingsplanherziening krijgt het perceel Welsummerweg 21 de bestemming “Bedrijventerrein” waarbij zich hier een bedrijf tot en met de milieucategorie 2 kan vestigen. Aan de zuidwestzijde van het perceel Welsummerweg 21 bevindt zich op een afstand van circa 50 meter het perceel Welsummerweg 2/2A met de bestemming “Wonen”. Op een afstand van circa 25 meter aan de noordzijde van het perceel Welsummerweg 2/2A bevindt zich echter al een perceel bedrijventerrein waar het zelfs mogelijk is om een bedrijf te vestigen tot en met de milieucategorie 3.2. Het toekennen van de bestemming “Bedrijventerrein”

aan het perceel Welsummerweg 21 levert dan ook geen belemmeringen op voor het plan.

4.1.7 Geluid

De Wet geluidhinder heeft als doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet moet bij ruimtelijke ontwikkelingen aandacht worden besteed aan het aspect geluid.

Het perceel Welsummerweg 21 sluit aan de zuidwest-, noord- en noordoostzijde aan op het bestaande bedrijventerrein. Op de percelen bedrijventerrein die zich hier al bevinden mogen zich bedrijven vestigen tot maximaal een milieucategorie 2 (noordoostzijde) en 3.2 (zuidwest- en noordzijde). Het perceel Welsummerweg 21 krijgt in dit bestemmingsplan de bestemming "Bedrijventerrein" met een aanduiding maximaal milieucategorie 2 toegestaan. De omliggende bedrijven worden dan ook qua geluid niet belemmerd in hun bedrijfsvoering.

4.1.8 Luchtkwaliteit

Het bestemmingsplan bevat slechts een functiewijziging, waarbij tevens een kleine bedrijfshal wordt gerealiseerd. Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling, die in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" zal verslechteren. Aan het bepaalde omtrent luchtkwaliteit wordt dan ook voldaan.

4.1.9 Verkeerssituatie

Hierbij wordt gekeken naar de ontsluiting van het perceel en het parkeren van bewoners en bezoekers. Met deze ontwikkeling zal de verkeerssituatie niet noemenswaardig wijzigen. De bestaande ontsluiting aan de Welsummerweg (zuidzijde perceel) blijft in tact. Aan de zijde van De Singel (westzijde perceel) wordt een nieuwe ontsluiting gerealiseerd. Deze ontsluiting wordt gebruikt door de eigenaar van het liftservicebedrijf en eventuele bezoekers. Aangezien de werkzaamheden met name ter plaatse van de klant plaatsvinden, zal het aantal verkeersbewegingen gering zijn. Bovendien ligt het perceel op het bedrijventerrein waar verkeersbewegingen inherent aan de bestemming zijn.

4.1.10 Wegverkeerslawaaï.

Het perceel Welsummerweg 21 bevindt zich binnen de bebouwde kom van de dorpskern. Op de Welsummerweg geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Aangezien het hier een 30 km/uur gebied betreft is een procedure hogere grenswaarde niet aan de orde. Het is dan ook niet noodzakelijk om akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï uit te voeren. Als gevolg van dit bestemmingsplan ontstaan geen conflicten met de Wgh.

4.1.11 Bodem

Op het perceel Welsummerweg 21 is in 1997 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit de conclusie in het rapport blijkt, dat er geen bijzonderheden zijn aangetroffen. Op het perceel bevindt zich een woning met een aantal bijbehorende bouwwerken. Volgens het bouwdoossier zijn hier geen verdachte activiteiten. Op basis van deze informatie is het niet nodig gevonden om een opnieuw een (nader) verkennend bodemonderzoek uit te voeren. De locatie is namelijk onverdacht.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt, bestaan er dan ook geen bezwaren voor de voorgenomen bedrijfsactiviteiten op de locatie.

4.1.12 Water

De watertoets

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de toets verplicht bij gemeentelijke bestemmingsplannen en projectbesluiten. De watertoets is een procesinstrument, Op 8 juni 2018 is een watertoets uitgevoerd. Bij de voorgenomen ontwikkeling bedraagt de verwachte toename van het verharde oppervlak niet meer dan 1.500 m².

Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan wordt de woonbestemming gewijzigd in de bestemming bedrijventerrein. Verzoeker gaat op het perceel zijn liftservicebedrijf vestigen. Om zijn bedrijf te kunnen uitoefenen op het perceel wordt in eerste instantie een nieuw bedrijfspand gerealiseerd met een oppervlakte van 300 m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijk watercorridor.

Bij nieuwe bouwwerken is de minimale ontwateringsdiepte een belangrijk aandachtspunt. De minimale ontwateringsdiepte is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld.

Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een hoofdwatengang of watengang van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. De functie van deze watengang(en) moet te allen tijde worden gegarandeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de beschermingszone van deze watergangen zoals in de Keur van het Waterschap Drents Overijsselse Delta beschreven. Met betrekking tot deze watergangen gelden de binnen de Keur van het Waterschap Drents Overijsselse Delta opgenomen gebods- en verbodsbepalingen. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone moet een Watervergunning worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ten behoeve van het beheer en onderhoud geldt langs de watengang (vanaf de insteek) een obstakelvrije zone van 5 meter. Door middel van een Watervergunning kan hiervan worden afgeweken.

Voor het dempen van watergangen / sloten (ook die niet in beheer zijn bij het waterschap) dient altijd een Watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

Er zullen geen werkzaamheden plaatsvinden binnen de beschermingszone van de hoofdwatengang.

Het rioleringsstelsel grenzend aan de zuidwestzijde van het plangebied bestaat uit een verbeterd gescheiden riolering. Daar zal een nieuwe aansluiting gemaakt moeten worden voor de bedrijfsmatige activiteiten.

Het plan bevat een rioleringscomponent, want door het plan neemt het afvalwaterdebiet in het bestaande gemengde- of vuilwaterstelsel toe. Door de uitvoering van het bestemmingsplan neemt de belasting van het bestaande rioleringsstelsel toe. Dit levert geen problemen op ten aanzien van de capaciteit van het rioleringsstelsel en de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

In de onderstaande tabel is kort de relevantie van de waterhuishoudkundige aspecten aangegeven.

Waterhuishoudkundig aspect	Relevantie	Toelichting
Riolering en afvalwaterketen	Ja	Het bedrijfsgebouw moet een aansluiting hebben op het verbeterd gescheiden stelsel
Wateroverlast (oppervlaktewater)	N.v.t.	Hemelwater van verhard oppervlak moet ter plaatse van het plangebied vast worden gehouden en/ of geborgen worden. 20 mm per

		m ² dakoppervlak
Grondwateroverlast	N.v.t.	De locatie heeft grondwatertrap VI en er is geen grondwateroverlast.
Grondwaterkwaliteit	N.v.t.	
Verdroging	Nee	Er is geen bedreiging voor karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische, cultuurhistorische of archeologische waarden.
Inrichting/beheer en onderhoud	N.v.t.	Het plangebied ligt op `50 meter van een watergang SZ270.94 die beschermd worden door de Keur van het waterschap. De locatie bevindt zich buiten de beschermingszone.

Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Om wateroverlast te voorkomen moet een voorziening komen (infiltratie en/of berging) met als uitgangspunt een ontwerpeis van minimaal 20 mm per vierkante meter verhard oppervlak.

De vuilwateraansluiting van de bestaande woning is reeds aangesloten op het drukriool langs de Welsummerweg. Het te realiseren bedrijfspand aan de noordwestzijde van het perceel wordt aangesloten op het verbeterd gescheiden stelsel dat zich in De Singel (ten zuidwesten van het perceel) bevindt.

Watertoetsproces

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan met het invullen van de digitale watertoets. Het watertoetsresultaat betreft de 'standaard waterparagraaf'. De bestemming en de grootte van het plan hebben geen negatieve invloed op de waterhuishouding.

Overstromingsrisicoparagraaf

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.

Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal gesproken niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan) als gevolg van een extreme gebeurtenis. Het gaat zowel om buitendijkse gebieden die bij hoogwater overstromen (bijvoorbeeld uiterwaarden) als om de beschermde gebieden achter de dijk (binnendijkse gebieden) die alleen bij een calamiteit onder water komen te staan.

Conclusie

In geval van overstroming zijn er geen belemmeringen om de beoogde ontwikkelingen op de locatie toe te staan. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta en de Veiligheidsregio zijn op de hoogte gesteld van de ontwikkeling. Een bestemmingswijziging heeft betrekking op de functie van de bebouwing, namelijk wonen. Gezien de kleine kans van overstroming en het feit dat het bestemmingsplan

geen verblijfsfunctie voor kwetsbare groepen mogelijk maakt, is het niet nodig om maatregelen te nemen.

Er zijn geen verder ook geen nadelige gevolgen voor het milieu (qua geur, stof, geluid, verkeersaantrekkende werking).

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

5.2 Beschrijving gewenste situatie

De huidige eigenaren van het perceel Welsummerweg 21 zijn ouder dan 80 jaar en zouden graag willen verhuizen naar een woning waar alle voorzieningen op de begane grond aanwezig zijn. Hun zoon is enige tijd geleden een liftservicebedrijf begonnen. Dit liftservicebedrijf groeit en daarom is deze eigenaar op zoek naar een bedrijfspand. De eigenaar doet zijn werkzaamheden namelijk nu nog vanuit huis. Hij zou zijn werkzaamheden echter graag willen verplaatsen naar het perceel van zijn ouders aan de Welsummerweg 21 in Dalfts. Op het perceel Welsummerweg 21 bevindt zich nu een woning met een bijbehorend bouwwerk (schuur). De eigenaar van het liftservicebedrijf is voornemens om aan de noordwestzijde van deze opstallen een nieuwe bedrijfshal van circa 15 x 20 meter te realiseren voor zijn bedrijf. De eigenaar van het liftservicebedrijf heeft dan ook gevraagd om de bestemming "Wonen" te wijzigen in de bestemming "Bedrijventerrein".

Het perceel Welsummerweg 21 ligt op het bedrijventerrein in de kern Dalfts aan de rand met het buitengebied op de hoek ten noordoosten van De Singel/Welsummerweg. Het perceel grenst aan 3 zijden (zuidwest-, noord- en noordoostzijde) aan percelen bedrijventerrein. Aan de zuidwestzijde bevindt zich een 2 onder 1 kap woning (Welsummerweg 2/2A) met de bestemming "Wonen". Deze woning ondervindt echter geen hinder van het wijzigen van de bestemming van het perceel Welsummerweg 21 naar "Bedrijventerrein", omdat zich al een kortere afstand van deze burgerwoningen een perceel bevindt (Welsummerweg 19/19A/19B) dat ook al de bestemming "Bedrijventerrein" heeft.

Hoofdstuk 6 Economische Uitvoerbaarheid

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

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

