

Vergunninghouder

Uw aanvraag ontvangen: 18 december 2020	Ons kenmerk: Z/20/627970	Inlichtingen bij: de heer M. Jansen	Centrale nummer: (0529) 48 83 88
Onderwerp: brief + definitief besluit aanvraag omgevingsvergunning			Datum: 2 mei 2022

Geachte vergunninghouder,

Wij hebben op 18 december 2020 uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het uitbreiden van de slagerij en het nieuw bouwen van een bedrijfswoning op het perceel Meeleweg 66 in Nieuwleusen. De aanvraag is bij ons geregistreerd onder het dossiernummer Z/20/627970.

Verlenen Omgevingsvergunning

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. Het besluit met bijbehorende voorschriften hebben wij bijgevoegd. Wij raden u aan om alles zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften naleven.

Besluit en publicatie

Het besluit wordt door ons gepubliceerd op onze website onder KernPUNTEN (in te zien via deze [link](#)), in het Gemeenteblad ([Officielebekendmakingen.nl](#)) en in het weekblad "De Dalfser Marskramer" van 3 mei 2022.

Meer informatie

Als u vragen hebt over deze brief, kunt u telefonisch of schriftelijk contact opnemen met de heer M. Jansen, via telefoonnummer (0529) 48 83 88 of het emailadres gemeente@dalfsen.nl. Wilt u bij vragen of overleg het kenmerk boven in deze brief bij de hand houden, zodat wij u vlot van dienst kunnen zijn.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,

M. Jansen,
Regisseur VTH | OOV en Ow

Bijlage: Omgevingsvergunning

OMGEVINGSVERGUNNING

Wij hebben op 18 december 2020 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het uitbreiden van de slagerij en het nieuw bouwen van een bedrijfswoning op het perceel Meeleweg 66 in Nieuwleusen, kadastraal bekend Nieuwleusen, sectie L, nummer 1955. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/20/627970.

Het betreft een verzoek van:

Besluit

Gelet op § 2.1. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: 'Wabo') besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen.

Wij verlenen de omgevingsvergunning onder de bepaling dat de genoemde stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk;
2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Procedure

Wij hebben de omgevingsvergunning voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure van § 3.3 van de Wabo. De aanvraag heeft betrekking op de activiteit 'het (ver)bouwen van een bouwwerk', artikel 2.1 lid 1 sub a, 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan', artikel 2.1 lid 1 sub c, en is beoordeeld aan § 2.3 van de Wabo.

U heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde regels en voorschriften en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. U bent in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens in te dienen. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 6 mei 2021. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 65 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag en de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

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 geen 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.

De gemeenteraad heeft een lijst met categorieën van gevallen opgesteld waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Volgens de "Lijst met categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen vereist is" wordt voldaan aan de algemene toepassingsvoorwaarden onder A en onder B (Bestaand stedelijk gebied /bestaand bebouwd gebied; Woningbouw voor (gedeeltelijke) vernieuwing, vervanging of verandering van een bestaande en bestemde woning/bedrijfswoning en/of van een bij de woning behorend bouwwerk en Detailhandel (regulier) met bijbehorende voorzieningen als wegen en groen - uitbreiding bij bestaande bebouwing. Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is derhalve niet vereist.

Ter inzage legging/Zienswijzen

Het voornemen om vergunning te verlenen voor de aangevraagde activiteiten en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden is middels publicatie op onze website onder KernPUNTEN (in te zien via deze [link](#)), het lokale weekblad "De Dalfser Marskramer" en het Gemeenteblad van 8 februari 2022 bekend gemaakt. Vervolgens hebben de ontwerp-omgevingsvergunning, de daarbij behorende stukken en het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder vanaf 9 februari 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Van deze gelegenheid is *geen* gebruik gemaakt.

Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)

Door uw aanvraag wijzigen de gegevens in de BAG.

Bedrijfswoning:

Toe te kennen adres: Meeleweg 66, Nieuwleusen
 Gebruiksdoel: Woonfunctie
 (Nieuwe) gebruiksoppervlakte: 217 m²

Slagerij:

Toe te kennen adres: Meeleweg 66A, Nieuwleusen
 Gebruikdoel: (lichte) industriefunctie
 Oude gebruiksoppervlakte: 260 m²
 Nieuwe gebruiksoppervlakte: 342 m²

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten behoren bij het besluit:

<u>Naam bijlage</u>	<u>Type</u>	<u>Datum ingediend</u>
Aanvraag uitbreiding/vernieuwen Meeleweg 66	OLO aanvraagformulier	18 december 2020
S-1_tekening_pdf	OLO tekening	18 december 2020
foto_pdf	OLO overig	18 december 2020
S-3_tekening_01-02-2021_pdf	OLO tekening	2 februari 2021
Woning_tekening_pdf	OLO overig	2 februari 2021
tekening-meeleweg-66_pdf	OLO overig	2 februari 2021
S-4_tekening_01-02-2021_pdf	OLO tekening	2 februari 2021
S-7_tekening_01-02-2021_pdf	OLO tekening	2 februari 2021
_aanvulling_voor_activiteitenbesluit_pdf	OLO overig	10 februari 2021
Welstandsadvies 16-02-2021	OLO advies	16 februari 2021
4231168 _ 210223 AD Integraal milieuadvies	OLO advies	24 februari 2021
Meeleweg 66 Nieuwleusen D2021-00020276		
Rapport_onderzoek_industrielawaai_pdf	OLO overig	26 april 2021
ng_voor_activiteitenbesluit_29-03-21_pdf	OLO tekening	26 april 2021
brief verlenging Meeleweg 66	OLO overig	29 april 2021
S-6_tekening_06-05-2021_pdf	OLO tekening	6 mei 2021
port_quickscan_wet_natuurbescherming_pdf	OLO overig	6 mei 2021
Rapport_verkennend_bodemonderzoek_pdf	OLO overig	6 mei 2021
rapport_onderzoek_wegverkeerslawaai_pdf	OLO overig	6 mei 2021

Rapportage__geuronderzoek_pdf	OLO overig	6 mei 2021
S-5_tekening_06-05-2021_pdf	OLO tekening	6 mei 2021
g-uitbreiding_ vernieuwen-Meeleweg-66_pdf	OLO overig	6 mei 2021
210705 AD Aanvullend integraal milieuadvies Meeleweg 66 Nieuwleusen	OLO advies	5 juli 2021
_Meeleweg_66_Nieuwleusen_-_V20210714_pdf	OLO overig	19 juli 2021
210727 AD Gewijzigd aanvullend advies geur Meeleweg 66 Nieuwleusen	OLO advies	27 juli 2021
S-2_tekening_27-10-2021_pdf	OLO tekening	27 oktober 2021
oek_geluidwering_gevels_15484_007_D1_pdf	OLO overig	27 oktober 2021
21-0390_2021-11-01_rapport_pdf	OLO constructie berekening/tekening	2 november 2021
Reactie_constructeur_7-12-21_pdf	OLO constructie berekening/tekening	7 december 2021
1-0390_2021-11-06_rapport_-_slagerij_pdf	OLO constructie berekening/tekening	7 december 2021

Nog in te dienen gegevens

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden moeten de volgende gegevens ter goedkeuring aan uw aanvraag in het omgevingsloket worden toegevoegd:

A. Uitgewerkte gegevens van de constructie. Het gaat hierbij om de volgende stukken:

Woning

1. Berekening en tekening van de systeembloeren met goedkeuring van de constructeur;

Uitbreiding slagerij

2. Tegen het bestaande wordt de kanaalplaat op een nieuwe muur van 120 mm gelegd. Dit is een doorgaande muur die ook de muurplaat van het bestaande ondersteunt. Graag aangeven hoe dit opgevangen wordt. Verder wordt deze muur op de rand van strook 7 gezet, de strook met deze belasting en excentriciteit gaat niet goed. Graag alternatieve fundatie berekenen en tekenen.
 - Zoals uw constructeur aangeeft, detail kilgoot door de aannemer nog aan te leveren;
 - Uw constructeur heeft onderstaande alternatieve fundatie berekend en geeft aan dat de spouw tussen het bestaande bouwwerk en de uitbreiding, min. 240 mm moet zijn. Dit moet ook zodanig worden verwerkt in de bouwkundige tekeningen van de aannemer;
3. Uw constructeur geeft aan dat de er aan de voorgevel een geveldrager aan de vloer wordt gemaakt.
 - Detaillering en berekening van de geveldrager inclusief de koppeling, door aannemer nog aan te laten leveren;
4. Berekening en tekening van de systeembloeren met goedkeuring van de constructeur.

Beroepsclausule

Tegen dit besluit kunt u, en andere belanghebbenden, op grond van artikel 8:1 Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na de dag van terinzagelegging van dit besluit een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Overijssel, Sector Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle, telefoon 038-8884110.

Een beroepschrift moet ondertekend zijn en in ieder geval de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden van het beroep bevatten.

Het besluit blijft gelden in de tijd dat uw beroepschrift in behandeling is. Als u dit niet wilt, vanwege een spoedeisend belang of omdat het besluit onherstelbare gevolgen heeft voor u, dan kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Overijssel, locatie Zwolle, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Inwerkingtreding en geldigheid omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Als naast een beroepschrift een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan wordt de werking van de omgevingsvergunning niet opgeschort voordat op dat verzoek is beslist. De gemeente kan de omgevingsvergunning na een half jaar intrekken als er geen gebruik van is gemaakt. Van de voornemens over een intrekking wordt u door ons geïnformeerd.

Dalfsen, 2 mei 2022

namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,

M. Jansen,
Regisseur VTH | OOV en Ow

Bijlagen:

- Inhoudelijke beoordeling, voorschriften en verplichtingen;
- Ruimtelijke onderbouwing Meeleweg 66;
- Besluit hogere grenswaarde Meeleweg 66.

Inhoudelijke beoordeling

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

1. Bestemmingsplan:

Op het perceel is het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016' inclusief de daarbij behorende herziening van toepassing. Het perceel is volgens de bij het bestemmingsplan behorende plankaart bestemd voor 'Detailhandel' met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m): 6' waarop de bestemmingsplanregels van toepassing zijn.

Het bouwplan is strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij behorende planregels, omdat:

- a. wonen, al dan niet ten behoeve van het bedrijf, slechts is toegestaan op de verdieping(en) in de bestaand aanwezige aantal woningen. Uw initiatief bestaat uit het loskoppelen van de woning van de slagerij. Daarbij zal de woning een zelfstandige wooneenheid vormen, waarbij ook de begane grond als woning zal worden gebruikt;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'wonen', ook wonen, al dan niet ten behoeve van het bedrijf, op de begane grond in bestaand aantal woningen; deze aanduiding 'wonen' is niet opgenomen op de verbeelding;
- c. een bedrijfswoning slechts is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. De aanduiding 'bedrijfswoning' is niet opgenomen op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan;
- d. een gebouw alleen binnen een bouwvlak mag worden gebouwd. Het bouwplan (de slagerij) overschrijdt de grenzen van het bouwvlak aan de zuidwestzijde van het perceel;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' de inhoud van de bedrijfswoning niet meer dan 750 m³ en de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen. De aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' is niet opgenomen op de verbeelding; met de dakhelling 50° en de inhoud van de woning (514,2 m³) wordt verder wel voldaan aan deze planregel;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' de bebouwde oppervlakte van het bouwvlak niet meer dan het aangegeven percentage mag bedragen. De aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is niet opgenomen op de verbeelding;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m): 6' de bouwhoogte van een gebouw niet meer dan 6 meter mag bedragen. Met de bouwhoogte van het bouwplan 6,04 meter (slagerij) respectievelijk 10,0 meter (emissiepunt afzuiging) en 8,72 meter (bedrijfswoning) resp. 9,24 meter (schoorsteen) wordt deze maximale bouwhoogte met respectievelijk 0,04 meter 4,0 meter 2,72 meter en 3,24 meter overschreden.

Indien sprake is van strijd met de regels wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan', en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

2. Bouwbesluit:

Uw bouwplan met de gebruiksfunctie: 'woonfunctie' en '(lichte) industriefunctie' is getoetst aan de (nieuwbouw- en verbouw-) voorschriften van het bouwbesluit 2012.

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Afdeling 2.1 Algemene sterkte van de bouwconstructie

Artikel 2.1 t/m 2.5b

Een te bouwen bouwwerk is voldoende bestand tegen de daarop werkende krachten.

- *Toelichting: Zie de onder nog in te dienen gegevens en bescheiden, uiterlijk 3 weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden, aan te leveren constructieberekening(en) en -tekening(en).*

Afdeling 2.10. Beperking van uitbreiding van brand

Artikel 2.90, lid 1

De volgens NEN 6068 bepaalde weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van een brandcompartiment naar een ander brandcompartiment en een besloten ruimte waardoor een extra beschermde vluchtroute voert is ten minste 20 minuten.

- *Toelichting: aandachtspunt zijn de bestaande uitwendige scheidingsconstructies op minder dan 2,5 m van de zijdelingse perceelgrens. Dit betreft de scheidingsconstructie ter plaatse van perceel Meeleweg 68. Deze scheidingsconstructies inclusief de daarin gelegen openingen moeten een minimale wbdbo van 20 minuten hebben.*

Afdeling 3.1. Bescherming tegen geluid van buiten, nieuwbouw

Artikel 3.3, lid 1

Bij een krachtens de Wet geluidhinder of de Tracéwet vastgesteld hogere-waardenbesluit is de volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied niet kleiner dan het verschil tussen de in dat besluit opgenomen hoogst toelaatbare geluidsbelasting voor industrie-, weg- of spoorweglawaai en 35 dB(A) bij industrielawaai, of 33 dB bij weg- of spoorweglawaai.

- *Toelichting: een te bouwen bouwwerk biedt in een verblijfsgebied bescherming tegen geluid van buiten. Op grond van de Wet geluidhinder moet ter plaatse van de Meeleweg 66 een hogere grenswaardebesluit van 59 dB worden vastgesteld. Voor de woningen dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woning is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk. Dit betekent dat aanvullende geluidsisolerende maatregelen benodigd zijn om bescherming te bieden tegen geluid van buiten. Het rapport 'Onderzoek geluidwering gevels Meeleweg 66 in Nieuwleusen' toont in voldoende mate aan dat de berekende karakteristieke geluidweringen voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit. Voor het verlenen van de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de vrijstaande woning gelden, uitgaand van de realisatie van de voorgeschreven (of akoestisch gelijkwaardige) voorzieningen, geen akoestische belemmeringen.*

3. Bouwverordening:

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening.

4. Welstand:

De aanvraag is getoetst aan de 'Welstandsnota gemeente Dalfsen'. Het perceel valt binnen het welstandsgebied 'Bedrijventerrein'.

De toets aan redelijke eisen van welstand door de stadsbouwmeester van 'Het Oversticht' is akkoord onder voorwaarden, adviesdatum 16 februari 2021. Het ingediende plan is niet in strijd met redelijke eisen van welstand, onder de voorwaarde van de plaatsing en instandhoudingsplicht van een haag op de kop van de parkeerplaatsen links van het nieuwe gebouw van de slagerij. Het ingediende plan is niet in strijd met het gemeentelijk reclamebeleid. Dit advies nemen wij over.

Bevindingen:

De bestaande woning met slagerij wordt vervangen door een vrijstaande woning en een gebouw voor de slagerij gekoppeld aan het bestaande bedrijfsgebouw. Beide bouwwerken hebben een dwarskap en vormen daarmee een samenhangend ensemble.

De woning en de slagerij zijn eenvoudig in opzet en passen goed in de omgeving. Links van de nieuwe slagerij is tegen het bestaande bedrijfsgebouw een plat afgedekt bouwvolume voor de koelcel geplaatst. Dat maakt

de vorm rommelig in plaats van twee heldere naast elkaar gelegen bouwwerken. Door het opschuiven van de parkeerplaatsen vervalt de huidige tuin. Om het rommelige beeld te verzachten en de aansluiting op de

naastgelegen zijtuin te verbeteren is het wenselijk om een haag te plaatsen op de kop van de drie parkeerplaatsen, te onderhouden op 1,8 meter hoogte.

Conclusie:

De omgevingsvergunning voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo kan worden verleend.

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

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

Het bestemmingsplan en de algemene afwijkingsregels bieden geen mogelijkheid om hiervan af te wijken. 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 Meeleweg 66', zoals bijgevoegd bij dit besluit. Uit de ruimtelijke onderbouwing is in voldoende mate aangetoond dat het plan ruimtelijk gezien aanvaardbaar is.

Conclusie:

De omgevingsvergunning voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo kan worden verleend.

Voorschriften

Wij hebben de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk

- a. het bouwwerk moet worden uitgevoerd conform de bij dit besluit behorende stukken;
- b. er moet worden gebouwd volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening;
- c. met de uitvoering van de werkzaamheden mag pas gestart worden nadat de overlegde constructieve stukken zijn goedgekeurd door de eenheid Publieksdienstverlening;
- d. het rioleringsplan (HWA/infiltratie) moet voldoen aan de eis dat de eerste 20 mm hemelwater welke per m2 op het (nieuwe) dakoppervlak valt, dient te worden geborgen/geïnfiltreerd op eigen terrein;
- e. een sloopmelding moet ten minste vier weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden worden ingediend. Als onderdeel van de sloopmelding dient minimaal een asbestinventarisatierapport, indien dat op grond van het Asbestverwijderingsbesluit 2005 is vereist, te worden ingediend bij het bevoegd gezag.

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

- f. het emissiepunt van de ventilatie van de slachterij moet worden verhoogd tot tenminste 2 meter boven de daklijn van de binnen 25 meter van de uitmonding gelegen gebouwen (ofwel een doelmatige ontgeuringsinstallatie moet worden toegepast);
- g. op het perceel Meeleweg 66 in Nieuwleusen mogen alleen bouwwerken voor de bestemming worden gebouwd, als het bevoegd gezag ten behoeve van de bouw van de bedrijfswoning ter plaatse van de Meeleweg 66 in Nieuwleusen een hogere grenswaarde van 54 dB heeft vastgesteld en tevens wordt voldaan aan de van toepassing zijnde eisen voor de karakteristieke geluidwering uit het Bouwbesluit.

Verplichtingen

Wij hebben de volgende verplichtingen aan de omgevingsvergunning verbonden:

- Algemeen

De vergunninghouder moet ervoor zorgen dat de omgevingsvergunning altijd op het werk aanwezig is en op aanvraag van de toezichthouders getoond kan worden.

Wet natuurbescherming (Wnb)

De Wnb blijft ondanks deze omgevingsvergunning van toepassing. De Wnb verbiedt de verstoring en verontrusting van verblijfplaatsen van beschermde diersoorten en planten.

Een ieder dient dan ook voldoende zorg in acht te nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.

De bedoelde zorg houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voorzover zulks in redelijkheid kan worden

gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voorzover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

Nadere informatie kunt u onder andere vinden op de website <http://www.natuurloket.nl>

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Aanvang werkzaamheden

Via wabo@dalfsen.nl moet aan de eenheid Publieksdienstverlening kennis worden gegeven van:

- a. de peilhoogte van het bouwwerk ten opzichte van de weg indien dit niet is aangegeven;
- b. de rooilijnen van het bouwwerk op het bouwterrein indien dit niet is uitgezet.

Schriftelijke kennisgevingen

Via wabo@dalfsen.nl moet aan de eenheid Publieksdienstverlening kennis worden gegeven van:

- a. de aanvang van heiwerkzaamheden, het vervaardigen van boor-, of in de grond gevormde funderingspalen en het slaan van buispalen, tenminste drie dagen van tevoren;
- b. de aanvang van grondverbetering ten behoeve van de draagkrachtigheid van de ondergrond, tenminste drie dagen van tevoren;
- c. de wijkuitvoerder benaderen voor lozing van bronwater;
- d. de aanvang van het storten van beton ter controle van de wapening, tenminste drie dagen van tevoren;
- e. de aanvang van het leggen van de beganegrondvloer;
- f. de aanwys voor uitleggers rioolaansluiting. Hiervoor dient u de wijkuitvoerder te benaderen. De aansluiting dient ter goedkeuring van de wijkuitvoerder voorgelegd te worden vóórdat de sleuf met zand gevuld wordt;
- g. de oplevering van werkzaamheden met betrekking tot het brandwerend beschermen van constructies voor de controle hiervan;
- h. de oplevering van werkzaamheden met betrekking tot het brandwerende wanden, compartimentering en afdichting van doorvoeringen voordat de plafonds gesloten worden, voor de controle hiervan;
- i. de oplevering van de hemelwatervoorziening, voordat deze eventueel wordt afgedekt, voor de controle hiervan;
- j. voor een goede aansluiting van uw oprit op de openbare weg kunt u, voordat u de oprit aanlegt, de aansluiting bij de toezichthouder civieltechnische werken van de gemeente opvragen;
- k. het melden van de start van de werkzaamheden. Hiervoor dient u bijgevoegd 'formulier melding start activiteit bouw' in te dienen of digitaal melden via deze [link](#) 'Bouw/verbouw, begin melden';
- l. het gereed zijn voor ingebruikgeving of ingebruikneming van het bouwwerk of een gedeelte daarvan. Hiervoor dient u bijgevoegd 'formulier gereedmelding activiteit bouw' in te dienen of digitaal melden via deze [link](#) 'Bouw/verbouw, voltooiing melden'.

Verbod voor ingebruikneming

Het is verboden een bouwwerk, waarvoor omgevingsvergunning is verleend in gebruik te geven of te nemen indien:

- a. het bouwwerk niet gereed is gemeld bij de eenheid Publieksdienstverlening;
- b. er niet gebouwd is overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning.

Overige opmerkingen

- a. als u start met de werkzaamheden, voordat deze omgevingsvergunning onherroepelijk is, handelt u daarmee op eigen risico en kunt u bij vernietiging van deze omgevingsvergunning door bezwaar of beroep de gemeente in geen enkel opzicht aansprakelijk houden;
- b. de uitgegraven grond voor het bouwen van het bouwwerk moet op eigen perceel opgeslagen worden, of in overleg met de gemeente Dalfsen afgevoerd worden;
- c. houdt het bouwperceel en de omgeving schoon en laat geen materialen en afval rond slingeren of wegwaaien. Indien u hier geen gehoor aangeeft zijn wij genoodzaakt passende maatregelen te nemen;
- d. wanneer u kiest voor aardwarmte om uw woning te verwarmen, dan adviseren wij u met uw aannemer en installateur afspraken te maken over het moment van boren. Voor de aanleg van een bodemenergiesysteem is veel werkruimte nodig. Om te voorkomen dat u op een plek moet boren waar u later in het bouwproces niet of moeilijk bij kunt, kunt u boringen beter voor aanvang van de bouwwerkzaamheden uitvoeren;

- e. met de invoering van de NTA 8800 op 1 januari 2021 is bij alle gebouwen de bepaling van de energieprestatie veranderd. Bij de vergunningaanvraag heeft u een voorlopig energielabel ontvangen. Bij oplevering van de werkzaamheden moet een definitief energielabel worden bepaald volgens de NTA 8800. Dit kan vanaf 1 januari 2021 alleen nog worden gedaan door een vakbekwaam adviseur, die daarvoor gediplomeerd is en werkt voor een gecertificeerd bedrijf/organisatie (conform BRL 9500). U vraagt een energielabel aan door een afspraak te maken met een vakbekwaam energieadviseur.
- f. in de bebouwde kom de bouwplaats afschermen met bouwhekken.

Om een afspraak te maken met de eenheid Publieksdienstverlening kunt u bellen met 140529.

Bijlage 1

**Ruimtelijke Onderbouwing het uitbreiden van de slagerij
en het nieuw bouwen van een bedrijfswoning, Meeleweg 66
Nieuwleusen**

Februari 2022

Hoofdstuk 1 Inleiding

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

1.1 Aanleiding en omschrijving plan

In de jaren vijftig en begin jaren zestig van de vorige eeuw heeft de lintbebouwing langs de Meeleweg zich ontwikkeld tot een buurtschap. In die tijd werd ook het bedrijventerrein de Meele tussen de Rollecate en de Meeleweg ontwikkeld. Er waren in de buurtschap twee scholen gevestigd. Verder waren hier een bakkerij met winkel, een café, een kerk en ook een slagerij. Deze ambachtelijke slagerij met bedrijfswoning is gevestigd aan de Meeleweg 66. Hier wordt tot op de dag van vandaag nog op ambachtelijke wijze geslacht en vlees verkocht. De inrichting van de huidige bedrijfswoning bestaat uit een gedeelte dat bestemd is voor de verkoop van vlees (winkelfunctie) en een gedeelte dat in gebruik is als woonfunctie. Op het perceel naast de bedrijfswoning met winkel is een afzonderlijke slagerij gevestigd. In 1982 is voor de slagerij een hinderwetvergunning verleend.

Het voornemen is om de slagerswinkel los te koppelen van de bedrijfswoning, de bedrijfswoning te slopen en een nieuwe bedrijfswoning te realiseren welke voldoet aan de maatstaven van deze tijd uit het oogpunt van veiligheid, gezondheid en energiezuinigheid. De slagerij wordt daarbij uitgebreid met een winkelgedeelte. Het plan is op meerdere onderdelen in strijd met het bestemmingsplan en de daarbij behorende planregels.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de ruimtelijk relevante aspecten en onderbouwd waarom het initiatief op deze locatie ruimtelijk gezien aanvaardbaar is.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied aan de Meeleweg 66 in Nieuwleusen is een langgerekt bebouwingslint dat zich aan de noordzijde van de Meeleweg manifesteert als zowel een bebouwingslint met bedrijfswoningen in combinatie met bedrijfsgebouwen als ook solitaire bedrijfsgebouwen zonder bedrijfswoningen. De slagerij ligt aan de oostzijde van de kruising met de Jagtclusterallee waar ook een kerk is gevestigd.

Kaart 1: Meeleweg 66



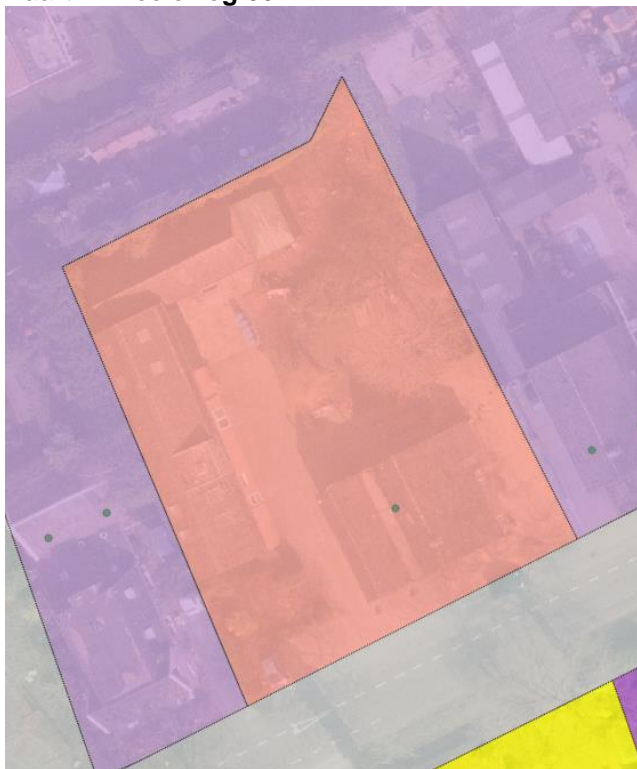
Bron: Gemeente Dalfsen

1.3 Geldende planologische situatie.

Het slagersbedrijf en de daarbij behorende bedrijfswoning heeft vanaf begin jaren zestig van de vorige eeuw binnen het Bestemmingsplan De Meele Oost gelegen. Het had de bestemming Bedrijf met de aanduiding bedrijfswoning. De bedrijfswoning is sinds de bouw onafgebroken bewoond geweest. Er was ook altijd een duidelijke functionele relatie tussen het slagersbedrijf en de bedrijfswoning.

Op 26 juni 2017 is het bestemmingplan 'Chw Bestemmingsplan kernen gemeente Dalfsen 2016' vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft de slagerij de bestemming 'Detailhandel'. Op de verbeelding staat geen aanduiding 'bedrijfswoning', hoewel die hier feitelijk wel altijd is geweest.

Kaart 2: Meeleweg 66



Bron: Gemeente Dalfsen

1.4 Afwijken bestemmingsplan

Voor de gevallen, waarbij buitenplannen afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1° of 2° Wabo niet mogelijk is, biedt artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 Wabo de mogelijkheid om van het bestemmingsplan af te wijken met omgevingsvergunning 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 voor dit project aan de orde en toont aan dat het project in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

De ontwikkeling aan Meeleweg 66 valt onder de 'lijst met categorieën van gevallen waarvoor geen vvgb nodig is', die door de gemeenteraad is vastgesteld. Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is derhalve niet vereist.

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

Planmethodiek en verbeelding

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

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Het Rijk streeft naar een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn regels opgenomen om het beleid uit de SVIR te verwezenlijken.

Het initiatief sluit aan bij de doelstellingen van de SVIR omdat door lokale ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving verbeterd wordt. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de omgeving, de economie of de samenleving.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro (artikel 3.1.6 lid 2) bepaalt dat voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

De toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft alleen toegepast te worden bij nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Door middel van deze aanvraag wordt de slagerswinkel losgekoppeld van de bedrijfswoning en geïntegreerd in de slagerij. De bestaande bedrijfswoning zal daarbij worden vervangen door een eigentijdse bedrijfswoning. Deze ontwikkeling is aan te merken als stedelijke ontwikkeling.

Het initiatief maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, waarbij nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op de afwijking van het bestemmingsplan.

De Ladder Duurzame Verstedelijking is toegepast. Er is behoefte aan ambachtelijke slagerij op de huidige locatie, er is geen andere locatie beschikbaar voor de slagerij en bedrijfswoning en de locatie is al goed ontsloten. Op grond van de ladder kan de uitbreiding van de slagerij en de nieuwbouw van de bedrijfswoning op de Meeleweg 66 in Nieuwleusen gerealiseerd worden.

2.1.3 Water

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.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of het initiatief bijdraagt aan de Provinciale ambities, wordt het initiatief getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit model staan de stappen 'of', 'waar' en 'hoe' centraal. Als de ontwikkeling wordt getoetst aan de Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat het volgende beeld.

2.2.2. Gebiedsspecifieke beleidskeuzes

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

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

Voor Meeleweg 66 zijn geen Gebiedsspecifieke beleidskeuzes van toepassing.

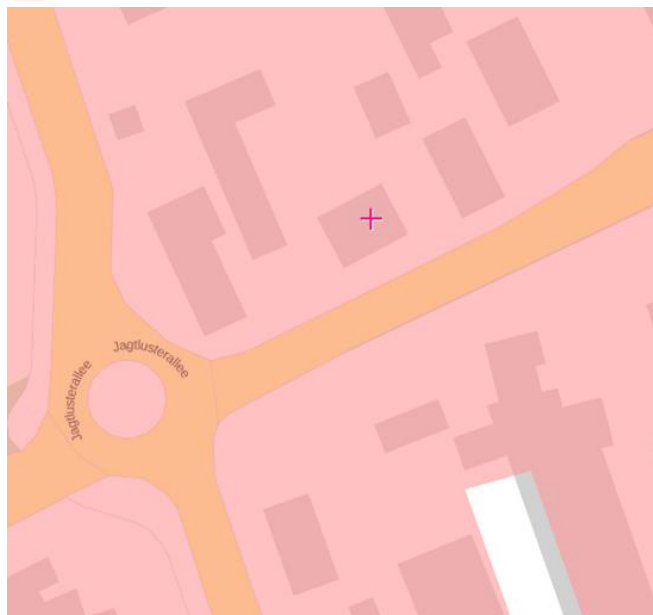
2.2.3 Ontwikkelingsperspectief

Een ontwikkelingsperspectief schetst een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geeft aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. Het ontwikkelingsperspectief geeft zo richting aan 'waar' wat ontwikkeld zou kunnen worden.

Het perceel Meeleweg 66 in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'.

Kaart 3: Meeleweg 66

■ Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken - Ontwikkelingsperspectieven



Bron: Provincie Overijssel

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).

Conclusie

De ontwikkeling voorziet in de uitbreiding van een bestaande slagerij in combinatie met een nieuwe bedrijfswoning. De ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief aangezien het voorziet in de lokale behoefte en het gaat om lokaal gewortelde bedrijvigheid en het behoud daarvan.

2.2.4 Gebiedskenmerken

In het provinciale beleid zijn voor alle gebieden gebiedskenmerken aangegeven. Het beleid voor deze gebiedskenmerken is vastgelegd in artikel 2.1.5 van de provinciale verordening. Hierin is bepaald dat inzichtelijk moet worden gemaakt dat voldaan wordt aan dit beleid. Wanneer in het beleid normerende en/of richtinggevende uitspraken worden gedaan, voorziet het ruimtelijke plan (voor zover deze uitspraken

zich daarvoor lenen) in een regeling volgens deze normerende en/of richtinggevende uitspraken. De gebiedskenmerken zijn opgenomen in verschillende lagen; de natuurlijke laag, de agrarische cultuur laag, de stedelijke laag en de laag van de beleving. Op basis van deze kenmerken is er ingezoomd op het plangebied en gekeken welke specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven (normerend en richtinggevend) voor ruimtelijke ontwikkelingen van toepassing zijn

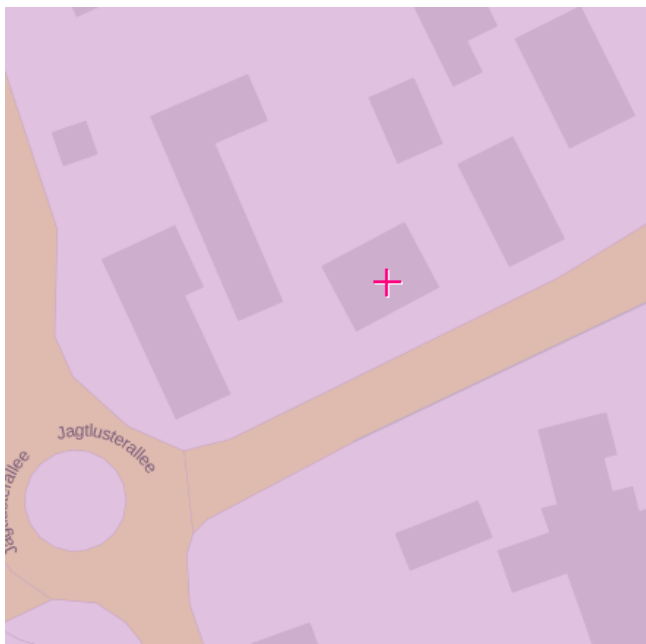
2.2.4.1 Natuurlijke laag

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 beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Hoogveengebieden (in cultuur gebracht)';

Kaart 4: Meeleweg 66

■ Hoogveengebieden (in cultuur gebracht) - Gebiedskenmerken Natuurlijke laag



Bron: Provincie Overijssel

Op waterhuishoudkundige geïsoleerde plekken (waar regenwater wordt vastgehouden) ontwikkelde zich in het zandgebied op kleine en grote schaal hoogveen, en onder invloed van regenwater ontstonden veenmoerassen. Deze groeiden als een dikke spons van veenmossen steeds verder omhoog, los van het grondwater. De zure en voedselarme omstandigheden leidden tot natte slecht toegankelijke moerasgebieden, waar vrijwel geen boom kon groeien. De hoogveenrestanten worden gekenmerkt door een hoge waterkwaliteit, een hoge waterstand en een hoge natuurkwaliteit. Lokaal is sprake van "levend hoogveen".

De ambitie is de hoogveenrestanten in stand te houden en op een aantal plekken het hoogveen opnieuw tot groei te brengen. De inzet is op de randen tussen de hoogveenrestanten en de hoogveenontginningsgebieden de hoogveenontginningsgebieden landschappelijk leesbaar te maken als ontgonnen deel van het oorspronkelijk veenlandschap. Zo ontstaat een samenhangend en leesbaar landschap in de hoogveengebieden en een overgang naar heide en schaalgraslanden eromheen.

De norm is dat hoogveenrestanten een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van levend hoogveen, de waterkwaliteit, de waterkwantiteit en de natuurkwaliteit. De overige delen van de hoogveengebieden, de niet hoogveenrestanten, krijgen een beschermende bestemmingsregeling gericht op het behoud van het nog resterende veenpakket, waarop het waterpeil is afgestemd. Als ontwikkelingen plaatsvinden in de nabijheid van hoogveenrestanten, dan dragen deze bij aan verbetering van de hydrologie en, waar mogelijk, aan toename van natuurkwaliteit en het areaal levend hoogveen.

Conclusie

De ontwikkeling vindt plaats binnen de bebouwde kom op een bestaand bedrijventerrein, aan de Meeleweg is sprake van een bebouwingslint van bedrijven met bijbehorende bedrijfswoningen. Er is dus geen sprake van hoogveenrestanten die in stand moeten worden gehouden.

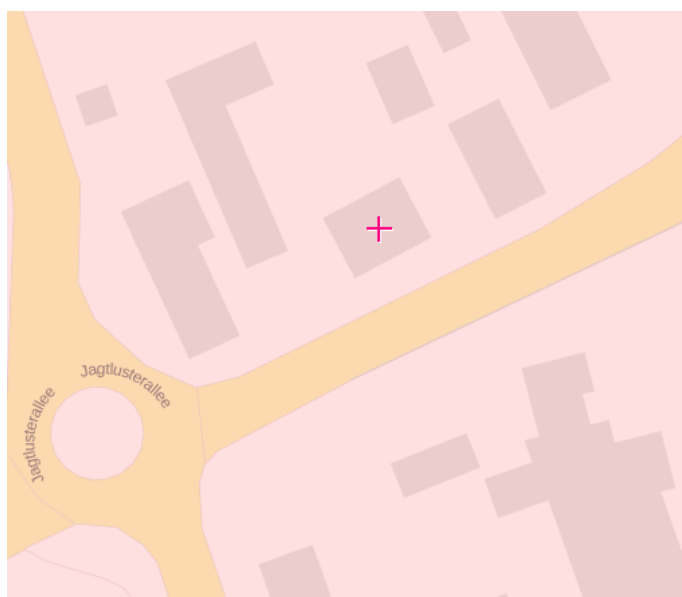
2.2.4.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die benut. 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 het gebiedstype 'Veenkoloniaal landschap'.

Kaart 5: Meeleweg 66

■ Veenkoloniaal landschap - Gebiedskenmerken Laag van het agrarisch cultuurlandschap



Bron: Provincie Overijssel

Het veenkoloniaal landschap kenmerkt zich door grootschalige landschappen met een lineaire bebouwings-, verkavelings- en ontwateringsstructuur. Dit landschap is ontstaan door ontginning (turf) van de hoogveengebieden. Vanuit nieuwe linten en kanaaldorpen werd het hoogveen ontgonnen. Deze gronden werden vervolgens als akkerbouwgrond in gebruik genomen. Inmiddels heeft de melkveehouderij een groot deel van het gebied in gebruik. Het kanaaldorp is het karakteristieke dorptype. In de boerderijbouw is herkenbaar dat het landschap mede gevormd is door de vestiging van ontginners en boeren uit andere regio's.

De ambitie is de aantrekkelijkheid, de leefbaarheid en kwaliteit van het veenkoloniale landschap te versterken. De opgave is om de moderne landbouw te koppelen aan nieuwe ontwikkelingen die gericht zijn op leefbaarheid en economische veerkracht. Daarmee kan het contrast tussen de grote open ruimtes en dichte zones versterkt worden.

De norm is dat het veenkoloniaal landschap een beschermende bestemmingsregeling krijgt die gericht is op instandhouding van de grote open ruimten, de vergezichten en het contrast tussen deze ruimten en bestaande verdichte zones (bebouwing en beplanting). Het bestaande stelsel van waterlopen, wegen en bebouwingslinten blijft of wordt daarbij gezichtsbepalend en is de plaats waar eventuele ontwikkelingen plaatsvinden. Als ontwikkelingen plaatsvinden dan dragen deze bij aan behoud en versterking van bijzondere architectuur, de bijzondere villa's, de linten door het landschap en de open ruimtes.

Conclusie


De ontwikkeling vindt plaats binnen de bebouwde kom het contrast tussen open en bebouwde ruimtes kan om die niet worden versterkt. De bestaande bebouwingslint aan de Meeleweg wordt niet aangetast aangezien de terugkerende bebouwing vergelijkbaar is met hetgeen wat nu aanwezig is.

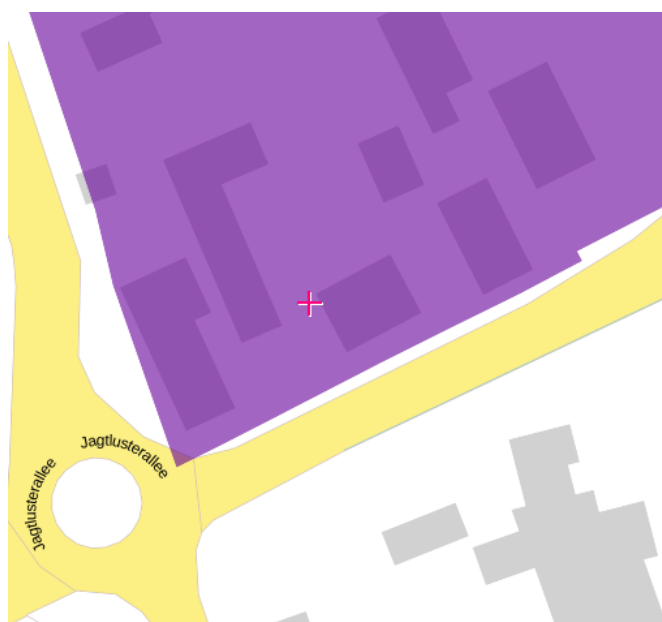
2.2.4.3 Stedelijke laag

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 dopen 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 'Verspreide bebouwing'.

Kaart 6: Meeleweg 66

 Bedrijventerreinen - Gebiedskenmerken Stedelijke laag



Bron: Provincie Overijssel

De bedrijventerreinen zijn georganiseerd op basis van uitgegeven kavels aan bedrijven. Het zijn meestal monofunctionele werkgebieden met een 'no nonsense' karakter en vaak krappe openbare ruimtes. De gebieden zijn ingericht en bebouwd op basis van een beperkte set aan kwaliteitsregels. De terreinen zijn veelal volledig gericht op autobereikbaarheid en hermetisch van karakter en liggen los van de woonwijken en het buitengebied. Er zijn veel verschillen in uitstraling en ambitieniveau per terrein. De bebouwing is functioneel, vaak eenvoudig en eenvormig, soms karakteristiek en historisch.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is kleinschalig van aard. De bestaande structuur en uitstraling van het bedrijventerrein aan de Meeleweg blijft behouden.

Informele en 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 richtinggevendende uitspraken staat dat wanneer ontwikkelingen plaatsvinden in gebieden dichtbij de stad of dorp, dan dragen deze bij aan het behoud van het padennetwerk. Nieuwe mogelijkheden worden benut.

Conclusie

Voor deze ontwikkeling zijn er geen informele of trage netwerken aanwezig aangezien het gehele perceel in gebruik is voor de bedrijfsactiviteiten. Daarnaast bevindt het perceel zich aan een grote doorgaande weg.

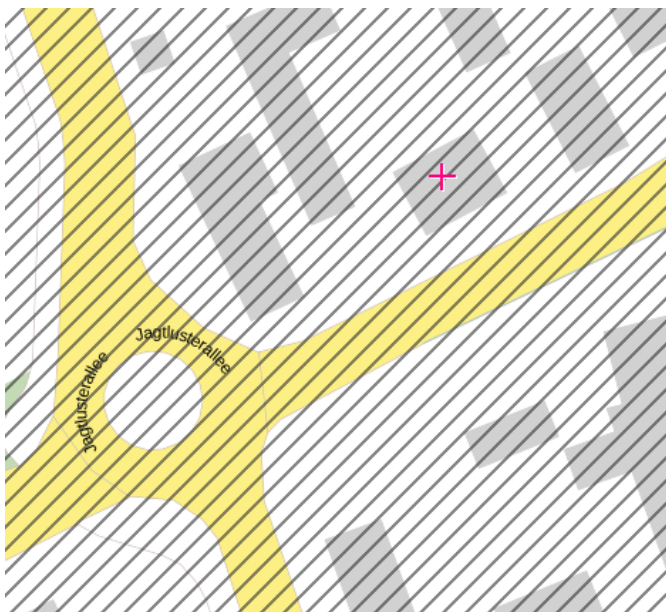
2.2.4.4 Laag van de beleving

Met de 'Natuurlijke laag', de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap' en de 'Stedelijke laag' is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. In de 'Laag van de beleving' komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijke economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarische sector

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid met 'Donkerte'

Kaart 7: Meeleweg 66

/// Donkerte - Gebiedskenmerken Laag van de beleving (



Bron: Provincie Overijssel

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, op zijn minst zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

In de richtinggevende uitspraken staat dat in de donkere gebieden alleen minimaal noodzakelijk kunstlicht toegepast mag worden. Dit vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht.

Conclusie

Met deze ontwikkeling wordt de bestaande bebouwing die reeds aanwezig is uitgebreid/ vervangen. De hoeveelheid kunstlicht zal hierdoor niet toenemen.

2.2.7 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

De ruimtelijke ontwikkeling in dit bestemmingsplan, is in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel.

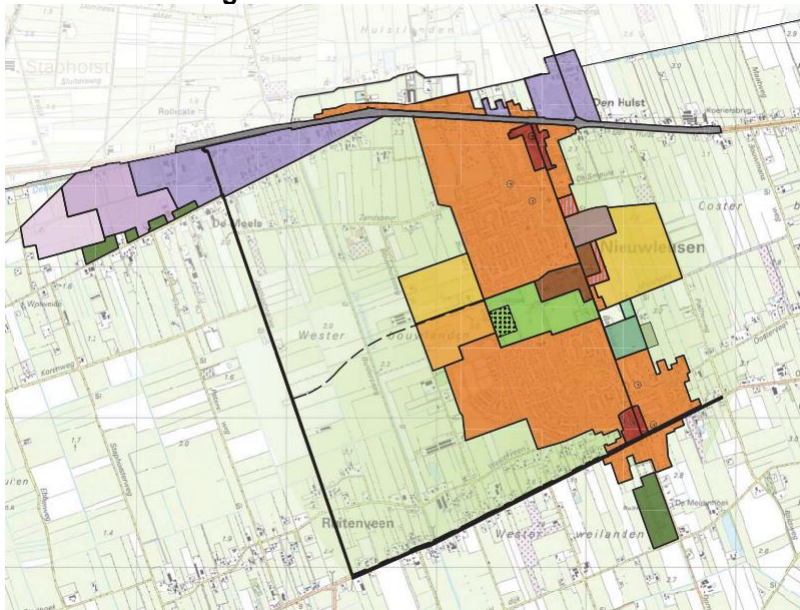
2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Kernen gemeente Dalfsen

Op 27 september 2010 is de 'Structuurvisie Kernen gemeente Dalfsen' door de gemeenteraad vastgesteld. Aanleiding voor het opstellen van een structuurvisie is de wens vanuit de gemeente om een actuele heldere toekomstvisie te hebben voor de kernen. De structuurvisie spreekt zich uit over de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Doel is om de verschillende belangen af te wegen en overeenstemming te bereiken over de te volgen koers voor de komende 10-20 jaar. De structuurvisie is richtinggevend en vormt de basis voor toekomstig ruimtelijk beleid.

Volgens de structuurvisie heeft de locatie de functie: "bestaand bedrijventerrein". Zie onderstaande uitsnede.

Kaart 8: Meeleweg 66



Bron: Gemeente Dalfsen

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot wijzigingen van bedrijfsactiviteiten aan de Meeleweg 66, na uitvoering is er nog steeds sprake van een slagerij en een bijbehorende bedrijfswoning. Wel worden beide objecten gemoderniseerd en uitgebreid. De ontwikkeling is om die reden passend binnen de structuurvisie Kernen Dalfsen.

2.3.2 Welstand

De aanvraag is getoetst aan de 'Welstandsnota gemeente Dalfsen'. Het perceel valt binnen het welstandsgebied 'Bedrijventerrein'.

De toets aan redelijke eisen van welstand door de stadsbouwmeester van 'Het Oversticht' is akkoord onder voorwaarden, adviesdatum 16 februari 2021. Het ingediende plan is niet in strijd met redelijke eisen van welstand, onder de voorwaarde van de plaatsing en instandhoudingsplicht van een haag op de kop van de parkeerplaatsen links van het nieuwe gebouw van de slagerij. Het ingediende plan is niet in strijd met het gemeentelijk reclamebeleid.

Hoofdstuk 3 Onderzoeken

In dit hoofdstuk worden alle ruimtelijk relevante omgevingsfactoren op een rij gezet en belangen afgewogen. De belangenafweging moet aantonen dat de betreffende ontwikkeling aan een goede ruimtelijke ordening voldoet. Daarbij wordt op het volgende ingegaan:

- Archeologie;
- Bodem;
- Cultuurhistorie;
- Duurzaamheid;
- Ecologie;
- Externe veiligheid;
- Geluid;
- Leidingen;
- Luchtkwaliteit;
- Milieuzonering
- Verkeerssituatie;
- Water

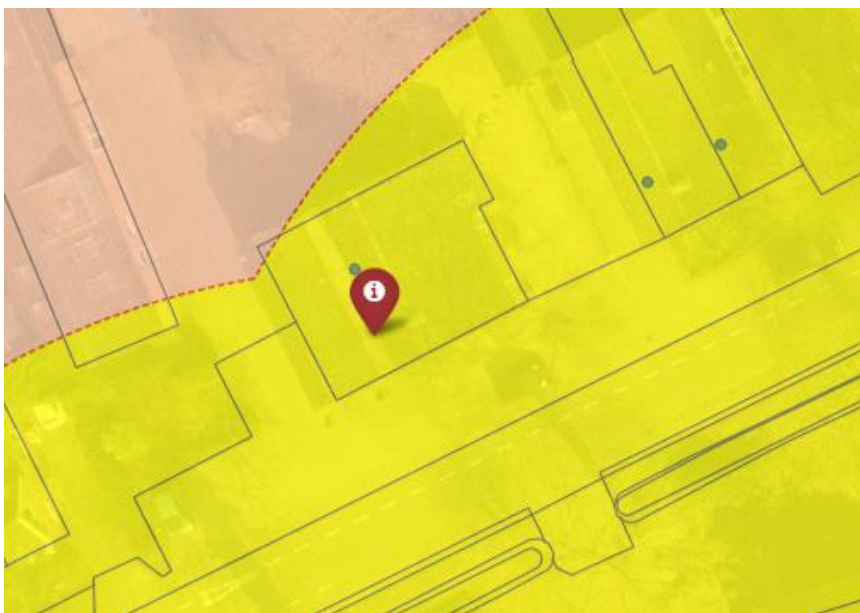
3.1. Archeologie

Het plangebied ligt binnen een zone waarbij een verhoogde archeologische verwachtingswaarde van toepassing is. Deze verhoogde waarde is tot stand gekomen vanwege archeologische fondsen in het verleden. Voor bodemingrepen dieper dan 30 cm of dieper dan eerdere ontgravingsniveau en groter dan 50 m² is vroegtijdig archeologisch onderzoek vereist.

Aangezien de locatie al meerdere malen geroerd is zijn de archeologische verwachtingen voor Meeleweg 66 naar beneden bijgesteld, dit in overleg met de regioarcheoloog van het Oversticht.

In het geval van het aantreffen van archeologische fondsen tijdens de uitvoer dient de initiatiefnemer het werk stil te leggen en dit te melden bij de gemeente.

Kaart 9: Meeleweg 66



Bron: Gemeente Dalfsen

3.2 bodemkwaliteit

Tijdens het onderzoek zijn in de grond geen van de geanalyseerde parameters boven de achtergrondwaarde of detectiegrens vastgesteld. In het grondwater zijn geen van de geanalyseerde parameters boven de streefwaarde aangetoond.

Op basis van de resultaten van het onderzoek zijn er vanuit milieu-hygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingswijziging, sloop van de opstallen en de bouw van de slagerij en de bedrijfswoning.

Wanneer in de toekomst (bv bij bebouwing) grond vrijkomt, dan kan deze grond op het terrein worden verwerkt. Als dat niet kan, gelden voor de afvoer en de toepassing de regels uit Besluit Bodemkwaliteit en de nota Bodembeheer IJsselland.

Tijdelijk handelingskader PFAS, Op 8 juli 2019 is het tijdelijk handelingskader PFAS vastgesteld. Vanaf deze datum dient PFAS meegenomen te worden in een partijkeuring. Voor o.a. grondverzet op basis van de bodemkwaliteitskaart en reeds.

3.3 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, ook cultuurhistorische waarden in het plangebied worden meegewogen bij een afwijkingsbesluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Met dit plan worden geen cultuurhistorische waarden aangetast. Er bevinden zich in het plangebied geen rijks- of gemeentelijke monumenten.

3.4 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.

Door mee te werken aan het verzoek kan de slagerij op de locatie blijven bestaan. Beide panden zijn sterk verouderd, door deze te verbouwen/herbouwen wordt de toekomstbestendigheid sterk vergroot. Het plan is in overeenstemming met het beleidsplan duurzaamheid.

3.5 Ecologie

3.5.1 Wet natuurbescherming – beschermde natuurgebieden (Natura 2000)

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van Natura 2000-gebied. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied betreft 'Olde Maten & Veenslootslanden' op ruim negen kilometer afstand. Andere Natura 2000-gebieden, zoals 'Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht' en 'Vecht- en Beneden-Reggegebied' liggen op respectievelijk 10,5 en 13,5 kilometer afstand. Ten aanzien van beschermde natuurgebieden zijn er geen belemmeringen tegen de planontwikkeling.

3.5.2 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de bredere 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 (vervanging van een woning en bebouwing) 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.

3.5.3 Wet natuurbescherming - Soortenbescherming

Door Econsultancy is een rapportage QuickScan wet natuurbescherming Meeleweg 66 te Nieuwleusen uitgevoerd. In de rapportage wordt ingegaan op mogelijke habitats van beschermde diersoorten op de onderzoekslocatie.

Door de aanwezigheid van geschikte nestmogelijkheden en een aangetroffen nest op de onderzoekslocatie valt de aanwezigheid van actieve broedgevallen van de huismus niet uit te sluiten. Daarom dient er vervolgonderzoek gedaan te worden naar de aanwezigheid van deze soort en het actuele gebruik van het aangetroffen nest.

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen. In de Wet natuurbescherming wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen. De nesten mogen echter wel worden weggenomen wanneer deze op dat moment niet in gebruik zijn. Indien binnen het broedseizoen gewerkt wordt dient voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie uitgevoerd te worden door een ter zake kundige.

De woning en slagerswinkel zijn in principe geschikt als verblijfplaats voor gebouw bewonende vleermuizen. Deze zijn beschermd volgens de Wet natuurbescherming. Er dient voor de vleermuizen vervolgonderzoek uitgevoerd worden om aanwezigheid te kunnen uitsluiten en de mogelijke functie van het gebouw in kaart te brengen. Dit beslaat uit totaal vijf veldbezoeken die uitgevoerd worden in het voorjaar en de zomer voor de functies zomer- en kraamverblijfplaats en in het najaar voor de functie paarverblijfplaats. Deze onderzoeken dienen uitgevoerd te worden conform het protocol voor vleermuisonderzoek (Netwerk Groene Bureaus, 2021).

De onderzoekslocatie kan mogelijk onderdeel zijn van het leefgebied van de egel. Er zal door middel van cameraonderzoek uitsluitel gegeven moeten worden over de aanwezigheid van de soort op de onderzoekslocatie, of het leefgebied wat verloren gaat gecompenseerd moeten worden door het aanplanten van groenstroken, lage begroeiing, struiken en takkenrillen in de directe omgeving. Deze compensatie zal beschreven moeten worden in een projectplan en ingediend te worden bij de provincie. Het verwijderen van de vegetatie dient, zonder uitsluitel of bij aanwezigheid, uitgevoerd te worden buiten de voortplantingsperiode of tijdens de winterrust. De periode van winterrust duurt ongeveer van november tot april. Vervolgens vindt de voortplantingsperiode plaats die duurt van mei tot en met augustus. Voor het verwijderen van de vegetatie wordt daarom geadviseerd om dit uit te voeren in de periode september en oktober.

Ten aanzien van de te verwachten algemene grondgebonden zoogdieren geldt een provinciale vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen, waardoor geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd. Het is echter in het kader van de zorgplicht wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Aanwezige dieren moeten de gelegenheid krijgen om veilig weg te komen.

3.6 Externe veiligheid

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. Dit betekent dat de bestaande risicobronnen wel mogen blijven, totdat de risicovolle activiteiten op die plek worden gestaakt. Onderstaand is een uitsnede van de gemeentelijke risicokaart van de gemeente Dalfsen weergegeven. Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van objecten met een risicocontour. Het plan ondervindt geen belemmeringen ten aanzien van het onderdeel externe veiligheid.

Kaart 10: Meeleweg 66

Bron: Gemeente Dalfsen

3.7 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidbeleid. De wet biedt geluidsgevoelige gebouwen en terreinen (zoals woningen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, psychiatrische inrichtingen en de terreinen daarom heen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï door middel van zoning. Voor de geluidsgevoelige objecten moeten bepaalde grenswaarden in acht worden gehouden

3.7.1 Geluid - Wegverkeerslawaaï

De initiatiefnemer wil de opstallen transformeren, de slagerij wordt uitgebreid en gemoderniseerd. De bedrijfswoning wordt in zijn geheel gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Aangezien het gaat om nieuwbouw van een (bedrijfs)woning (geluidsgevoelig object) dient het aspect geluid te worden onderzocht om vast te stellen of wordt voldaan aan de nu geldende eisen.

Om dit in beeld te brengen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Er is sprake van een te hoge geluidsbelasting afkomstig van het wegverkeer van de Meeleweg. Een besluit hogere grenswaarde geluid is nodig om de ontwikkeling mogelijk te maken.

In de gemeente Dalfsen is vanwege het lage aantal ontheffingen voor het vaststellen van hogere grenswaarde geen lokaal geluidbeleid vastgesteld. De toetsing gebeurt uitsluitend op de artikelen uit de Wet geluidhinder en het Besluit Geluidhinder.

Door Econsultancy zijn twee onderzoeken uitgevoerd naar de akoestische aspecten die een rol spelen in de verbouwing van de nieuwe bedrijfswoning. Het eerste uitgevoerde onderzoek is het basis akoestische rapport. Dit rapport van 26 april 2021 heeft als kenmerk 15484.004.

1. Bepaling geluidsbelasting wegverkeer op de woning

Het uitgevoerde onderzoek heeft als doel om de hoogte van de geluidsbelasting afkomstig van het wegverkeer vast te stellen. De bedrijfswoning is gelegen nabij diverse geluidszones van wegen te weten de Meelsloot, De Griff, Kalkovenweg, Jugtclusterlallee en de Meeleweg. In de nabijheid van het plangebied zijn geen 30 km/uur wegen aanwezig.

Resultaten

De streefwaarde voor de hoogte van de geluidsbelasting van wegverkeer op woningen bedraagt 48 dB L_{den} . Deze waarde wordt op een van de meetpunten (zuidelijke gevel) met 6 dB L_{den} overschreden. Op dit meetpunt is de vastgestelde geluidsbelasting 54 dB L_{den} . De gemeten geluidsniveaus zijn afkomstig van het verkeer van de Meeleweg. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB L_{den} wordt echter niet overschreden. Voor de overige wegen is er geen sprake van overschrijding van de streefwaarde van 48 dB L_{den} .

2. Vaststellen geluidsniveaus binnenruimtes

Voor de woning dient het akoestische klimaat (binnen niveau) te worden gegarandeerd. Om dit in beeld te brengen is een vervolgonderzoek onderzoek uitgevoerd door Econsultancy. Dit rapport van 27 oktober 2021 heeft als kenmerk 15484.007.

Resultaten

Op basis van enkele bouwkundige uitgangspunten is berekend dat het binnen niveau in de woning voldoen aan de eisen vanuit het bouwbesluit. Er zijn verder geen akoestische belemmeringen.

Beide rapportages zijn aangeboden aan de Omgevingdienst IJsselland voor inhoudelijke controle en advies. De OD heeft op 5 juli 2021 een advies verstrekt waarbij inhoudelijke goedkeuring is verleend aan de opgestelde rapportages.

Voor het mogelijk maken van de ontwikkeling is het noodzakelijk dat het college een besluit hogere grenswaarde afgeeft waarbij het is toegestaan dat de geluidsbelasting op de zuidelijke gevel 54 dB L_{den} bedraagt.

3.7.2 Geluid – Industrielawaai

Door Econsultancy is onderzoek uitgevoerd op het onderdeel Industrielawaai. Het doel van het onderzoek is tweeledig. Enerzijds wordt gekeken of de nieuw te realiseren woning bij de slagerij inpasbaar is ten opzichte van de in de omgeving reeds aanwezige bedrijven.

Anderzijds wordt de geluidbelasting ten gevolge van de slagerij op de omgeving in beeld gebracht.

Het onderzoek wijst uit dat alleen ten gevolge van indirecte verkeersbewegingen van en naar Bouwcenter Schippers en het dichtslaan van portieren van personeel van Slagerij J. de Graaf overschrijdingen optreden van de richtwaarden uit de VNG en de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. De indirecte hinder ten gevolge van Bouwcenter Schippers voldoet niet aan stap 2 maar wel aan stap 3 uit de VNG. De toekomstige bedrijfswoning vervangt de huidige bedrijfswoning waarbij de situering van de voorgevel nagenoeg gelijk blijft aan de huidige situatie. Derhalve wordt geadviseerd om stap 3 toe te passen voor de indirecte hinder ten gevolge van Bouwcenter Schippers.

De overschrijdingen ten gevolge van het dichtslaan van portieren bij de toekomstige situatie bij Slagerij J. de Graaf kunnen niet weggenomen worden. Maatregelen verplaatsen de hinder naar een andere woning of staan niet in verhouding tot de hinder die zal worden ervaren aan het begin en eind van de werkdag. Tevens wordt in de huidige situatie ook al geparkeerd door het personeel waarmee de situatie niet significant verandert. Daarom wordt geadviseerd om af te wijken van de geldende richt- en grenswaarden en de overschrijding van het maximale niveau van ten hoogste 5 dB(A) in de nachtperiode tussen 6:00 en 7:00 uur en 1 dB(A) in de dagperiode toe te staan. Waarbij nog opgemerkt moet worden, dat de normale werktijd start rond 7 uur en dat alleen in drukke tijden om 6 uur begonnen wordt.

Over het onderzoek met betrekking tot Industrielawaai is advies gevraagd aan de akoestisch adviseur van de Omgevingsdienst IJsselland. De Omgevingsdienst concludeert dat met het door Econsultancy opgestelde 'Onderzoek Industrielawaai Meeleweg 66 te Nieuwleusen', de akoestische situatie voldoende en toereikend inzichtelijk is gemaakt.

Met de hierboven beschreven onderbouwing is voldoende aangetoond dat zowel de woning als de inrichting ruimtelijk gezien inpasbaar zijn.

3.8 Leidingen

Voor het plan moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse kabels en planologisch relevante leidingen. In de bodem van het plangebied liggen voor zover bekend geen primaire hoofdleidingen die beperkend zijn voor dit plan

3.9 Luchtkwaliteit

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening gehouden worden met het gestelde in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. Op basis van artikel

- a. Wm kan, samengevat, een projectafwijkingsbesluit worden genomen, indien:
- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het projectafwijkingsbesluit biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde 1, of
 - b. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het projectafwijkingsbesluit biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of
 - c. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het projectafwijkingsbesluit biedt niet inbetekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen, of
 - d. het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' als bedoeld onder c is sprake indien

zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of minimaal 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: minimaal 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: minimaal 10.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, minimaal 20.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

3.10 Milieuzonering

Bij de diverse activiteiten van de slagerij komen geuremissies vrij, die in de omgeving geurhinder kunnen veroorzaken. Bij de op 31 januari 2020 geaccepteerde melding Activiteitenbesluit is een geuronderzoek gevoegd, waarin de geuremissies van de slagerij zijn gekwantificeerd en waarin met een geurverspreidingsmodel de geurbelasting van de omgeving is berekend. De geurbelasting is getoetst aan de Beleidsregel geur bedrijven (niet-veehouderijen) Overijssel 2018.

De Beleidsregel geur bedrijven (niet-veehouderijen) Overijssel 2018 is het geurbeleid van de provincie Overijssel en is van toepassing op inrichtingen waarvoor de provincie het bevoegd gezag vormt. De gemeente Dalfsen heeft dit geurbeleid niet als haar eigen beleid vastgesteld. Als bevoegd gezag voor de slagerij aan de Meeleweg 66 Nieuwleusen dient de gemeente Dalfsen het aanvaardbaar geurhinderniveau vast te stellen. Bij het bepalen van een aanvaardbaar niveau van geurhinder wordt, conform artikel 2.7a 3e lid van het Activiteitenbesluit, onder meer rekening gehouden met de bestaande toetsingskaders, waaronder lokaal geurbeleid. Het geurbeleid van Overijssel wordt daarom bij het vaststellen van het aanvaardbaar geurhinderniveau voor deze slagerij als richtinggevend gehanteerd.

De initiatiefnemer is voornemens de bestaande bedrijfswoning met slagerswinkel en vleesverwerkingsruimte/worstenmakerij te slopen en een (bouwkundige) uitbreiding van de slagerij en een nieuwe bedrijfswoning op het perceel te realiseren. Hierbij komt de slachterij dichtbij enkele woningen te liggen. Er is geen sprake van uitbreiding van de bestaande activiteiten.

In de Beleidsregel geur wordt onderscheid gemaakt in bestaande en nieuwe situaties, omdat het voorkomen van nieuwe geurhinder als uitgangspunt wordt gehanteerd, conform het landelijk geurbeleid. De slagerij met haar activiteiten betreft een bestaande situatie waarbij de emissiepunten van enkele geurbronnen worden verplaatst. Dit betekent dat de geursituatie wordt beoordeeld conform artikel 4 van de Beleidsregel geur:

- Het aanvaardbaar geurhinderniveau voor bestaande inrichtingen wordt vastgesteld op de richtwaarde, of zoveel lager als met toepassing van de beste beschikbare technieken haalbaar is;
- Het bevoegd gezag kan naar boven afwijken tot ten hoogste de laagste van de volgende twee waarden:
 - o de waarde die eerder als aanvaardbaar geurhinderniveau is vastgesteld;
 - o de grenswaarde.

Omdat de (on)aangenaamheid van een geur van belang is bij het beoordelen van een geursituatie, wordt in de Beleidsregel geur een categorie-indeling gemaakt in hinderlijkheid van een geur op basis van de hedonische waarde (gemeten conform de NVN 2818). In het geuronderzoek (ref. 1) wordt onderbouwd dat de geur van slachterijen een hedonische waarde bereikt van $H = -2$ bij geurconcentraties hoger dan $1,5 \text{ ouE/m}^3$. Dit komt overeen met de informatie uit de Bedrijfstakstudie geur die is opgesteld voor de vleesindustrie. Met deze gegevens wordt de geur van de slachterij ingedeeld in de categorie 'hinderlijk', conform artikel 7 van de Beleidsregel geur.

Verder maakt de Beleidsregel geur voor het te hanteren beschermingsniveau onderscheid in vier categorieën van geurgevoelige objecten:

- a. categorie A: woningen en vergelijkbare objecten gelegen in gebiedscategorie wonen of buitengebied;
- b. categorie B: woningen en vergelijkbare objecten gelegen in gebiedscategorie werken of bedrijfswoningen;
- c. categorie C: verblijfsobjecten, niet zijnde woningen of vergelijkbare objecten, gelegen in gebiedscategorie wonen, werken of buitengebied;
- d. categorie D: verblijfsobjecten gelegen op een industrieterrein op de gronden die zijn bestemd voor bedrijven in categorie 4 of hoger conform de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering.

Dit leidt tot het volgende beoordelingskader:

Tabel 1 Beoordelingskader 'hinderlijke' geur, uitgedrukt in ouE/m^3

percentiel-waarde	Categorie geurgevoelige objecten								
	cat A			cat B			cat C		
	streef-waarde	richt-waarde	grens-waarde	streef-waarde	richt-waarde	grens-waarde	streef-waarde	richt-waarde	grens-waarde
98-p	0,15	0,5	1,5	0,5	1,5	5,0	1,5	5	15
99,5-p	0,3	1,0	3,0	1,0	3,0	10	3,0	10	30
99,9-p	0,6	2,0	6,0	2,0	6,0	20	6,0	20	60

In het geuronderzoek worden de geuremissies geraamd en de geurbelasting berekend voor de volgende geurbronnen:

- slachten:
 - o varkens
 - vuile slachthal
 - schroeien
 - schone slachthal
 - verwerking maag darmpakket
 - o runderen
 - verbloedingsruimte m.i.v. slachthal
 - verwerking maag darmpakket
 - o schapen
 - verbloedingsruimte m.i.v. slachthal
 - verwerking maag darmpakket
- stallen van dieren voor slacht:
 - o stallen van varkens
 - o stallen van runderen
 - o stallen van schapen
- opslag van restproducten: gesloten uitpandige opslag.

De gekwantificeerde bronnen betreffen allen bestaande geurbronnen, waarbij het aanvaardbaar geurhinderniveau wordt vastgesteld op de richtwaarde (met mogelijkheid tot gemotiveerd afwijken tot

maximaal de grenswaarde). Opgemerkt wordt dat de emissies van de worstmakerij niet in het geuronderzoek zijn betrokken.

In tabel 2 wordt de berekende geurbelasting op de omliggende geurgevoelige objecten getoond en vergeleken met de richtwaarden en grenswaarden conform de Beleidsregel geur.

Tabel 2 Berekende geurbelasting (ref. 1) en toetsing op richt- en grenswaarde, uitgedrukt in ou_E/m^3

	98-percentiel			99,5-percentiel			99,9-percentiel		
	richt- waarde	grens- waarde	bere- kend	richt- waarde	grens- waarde	bere- kend	richt- waarde	grens- waarde	bere- kend
categorie A									
Meeleweg 29/31	0,5	1,5	0,04	1,0	3,0	0,28	2,0	6,0	0,75
Meeleweg 33	0,5	1,5	0,06	1,0	3,0	0,38	2,0	6,0	1,09
Meeleweg 37	0,5	1,5	0,07	1,0	3,0	0,70	2,0	6,0	1,82
Meeleweg 39	0,5	1,5	0,02	1,0	3,0	0,50	2,0	6,0	1,38
Jagtlusterallee 7	0,5	1,5	0,00	1,0	3,0	0,12	2,0	6,0	0,43
categorie B									
Meeleweg 64	1,5	5,0	0,31	3,0	10,0	1,24	6,0	20,0	2,98
Meeleweg 68	1,5	5,0	1,86	3,0	10,0	6,12	6,0	20,0	10,72
Meeleweg 70	1,5	5,0	1,05	3,0	10,0	3,76	6,0	20,0	7,92
Jagtlusterallee 15	1,5	5,0	0,04	3,0	10,0	0,78	6,0	20,0	2,00
Jagtlusterallee 17	1,5	5,0	0,02	3,0	10,0	0,54	6,0	20,0	1,49
Jagtlusterallee 19	1,5	5,0	0,01	3,0	10,0	0,35	6,0	20,0	0,92
Jagtlusterallee 21	1,5	5,0	0,01	3,0	10,0	0,24	6,0	20,0	0,65
Rollecate 35	1,5	5,0	0,01	3,0	10,0	0,07	6,0	20,0	0,18

Uit tabel 2 blijkt dat bij de omliggende woningen uit de categorie A wordt voldaan aan de richtwaarde. Bij twee (bedrijfs)woningen uit de categorie B vindt overschrijding plaats van de richtwaarde, maar wordt wel voldaan aan de grenswaarde.

De grootste geurbron betreft de uitpandige opslag van restproducten van het slachtproces in afgesloten containers van de Rendac. De grootste kans op geurhinder zal zijn tussen de periode van maandagochtend tot de containers door de Rendac wordt opgehaald op dinsdag. Een aanvullende maatregel zou kunnen zijn deze containers inpandig en gekoeld op te slaan. Deze maatregel wordt vooralsnog niet als verplichting gesteld.

Het emissiepunt van de ventilatie van de slachterij bevindt zich volgens het geuronderzoek op een emissiehoogte van 7,5 meter boven maaiveld. De nok van de slagerij/slachterij is 7,2 meter hoog en de nok van het nieuwe woonhuis is 8,7 meter hoog. Het emissiepunt van de ventilatie van de slachterij dient tenminste 2 meter boven de hoogste daklijn van de binnen 25 meter van de uitmonding gelegen gebouwen worden afgevoerd. Deze maatregel heeft een gunstig effect op de verspreiding van de emissies (verdunding) en zal de geurbelasting van de omgeving verlagen. Dit betreft een verplichte maatregel conform artikel 3.104 Activiteitenregeling, waarbij als alternatief gekozen kan worden voor een doelmatige ontgeuringsinstallatie.

Omdat het gaat om bestaande activiteiten met bestaande geuremissies wordt de geurbelasting, zoals deze in het geuronderzoek in beeld is gebracht, als aanvaardbaar beschouwd, onder voorwaarde dat het emissiepunt van de ventilatie van de slachterij wordt verhoogd tot tenminste 2 meter boven de daklijn van de binnen 25 meter van de uitmonding gelegen gebouwen (ofwel een doelmatige ontgeuringsinstallatie wordt toegepast). Het initiatief is daarmee inpasbaar is voor het aspect geur.

3.11 Verkeerssituatie

De beoogde ontwikkeling zorgt niet voor een wijziging in de verkeerssituatie aan de Meeleweg 66. De activiteiten blijven op het perceel immers grotendeels gelijk met de huidige situatie. Verkeer van en naar de slagerij kan gebruik maken van de bestaande in- en uitrit. Op het perceel zijn tevens al een aantal parkeerplaatsen aanwezig, deze blijven behouden.

3.12 Water

3.12.1 Watertoets

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.

3.12.2 Relevant beleid

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. Zowel de provincie, het waterschap als de gemeente stellen waterbeleid vast. De belangrijkste kaders zijn de Omgevingsverordening en –visie van de provincie Overijssel, het Waterbeheerplan 2016 – 2021 van het Waterschap Drents Overijsselse Delta, het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen

3.12.3 Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan worden niet geen extra wooneenheden gerealiseerd. De hoeveelheid verharding blijft gelijk. 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. Voor de aanleghoogte van gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een aanleghoogte van de vloer geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de GHG. Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte.

Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast. 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.

Tabel 3: Waterhuishoudkundige Aspecten Meeleweg 66

Waterhuishoudkundige Aspecten	Relevantie	Toelichting
Riolering en afvalwaterketen	nee	Het aantal woningen dat op het riool aangesloten is blijft gelijk
Wateroverlast (oppervlakte water)	n.v.t.	Er is geen sprake van wateroverlast

Grondwateroverlast	n.v.t.	De locatie heeft grondwatertrap IV er is geen wateroverlast
Grondwaterkwaliteit	n.v.t.	
Verdroging	N.v.t.	Er is geen bedreiging voor karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische, cultuurhistorische of archeologische waarden.
Inrichting/beheer en onderhoud	N.v.t.	Het plangebied ligt op ca. 15 meter van een hoofdwatgang die beschermd worden door de Keur van het waterschap. De locatie bevindt zich buiten de beschermingszone

Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromend hemelwater ter plaatse in het milieu moet worden gebracht, dat wil zeggen lozen in de bodem (infiltratie) of in het oppervlaktewater. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te het infiltreren in de bodem. 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. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Watertoetsproces

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

Overstromingsrisicoparagraaf

Er is geen sprake van overstromingsrisico's. Het plangebied ligt volgens de viewer van de provincie Overijssel niet binnen overstroombaar gebied.

Hoofdstuk 4 planbeschrijving

4.1 Beschrijving gewenste situatie

In de gewenste situatie wordt de bestaande bedrijfswoning gesloopt en vervangen door nieuwbouw. De bestaande slagerij wordt uitgebreid en gemoderniseerd. Met deze ontwikkeling kan de slagerij op de huidige locatie aan de Meeleweg toekomstbestendig blijven bestaan.

5 Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat ruimtelijke plannen economisch uitvoerbaar moeten zijn. De kosten voor het realiseren van de vernieuwde slagerij en bedrijfswoning zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

6 Maatschappelijke Uitvoerbaarheid

6.1 Vooroverleg

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.

Waterschap Drents Overijsselse Delta

Vooroverleg met het Waterschap heeft plaatsgevonden via het invullen van de digitale watertoets op 29 juli 2019. De bestemming en de grootte van het plan hebben geen invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Waterschap Drents Overijsselse Delta geeft een positief wateradvies.

Provincie Overijssel

Gelet op de locatie, aard en omvang van de ontwikkeling is er geen vooroverleg gevoerd met de provincie. De ontwikkeling is wel getoetst aan het provinciaal beleid en is passend binnen het ontwikkelingsperspectief en de gebiedskenmerken.

6.2 Inspraak

Er heeft afstemming/overleg plaatsgevonden met de burens op nummer 68. Dit in verband met het eventuele ontneming van privacy/uitzicht op de Meeleweg. Hierover is uitvoerig gesproken met de burens. De invulling van het plan is in overleg met de burens tot stand gekomen.

6.3 Zienswijzen

De ontwerp omgevingsvergunning wordt voor zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegd. Na deze termijn wordt het resultaat van de terinzagelegging in deze ruimtelijke onderbouwing weergegeven.