

## Ruimtelijke motivering

Functiewijziging t.b.v. het realiseren van 6  
zorgappartementen, Den Hulst 23 te  
Nieuwleusen

Opdrachtgever:	De heer A. Koetsier
Rapportnummer:	RB 20.159
Datum vrijgave:	Maart 2020
Opsteller:	Dhr. H. de Roo
Goedkeuring:	Dhr. M. Beek

## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>INLEIDING.....</b>	<b>3</b>
1.1	Het vigerend bestemmingsplan .....	4
1.2	Procedurekeuze .....	4
1.3	Leeswijzer.....	5
<b>2</b>	<b>PROJECTBESCHRIJVING.....</b>	<b>6</b>
2.1	Ruimtelijke Structuur .....	6
2.2	Huidige situatie .....	6
2.3	Voorgenomen herbestemmingsproject .....	8
	2.3.1 Beschrijving van het pand .....	9
<b>3</b>	<b>BELEIDSKADERS.....</b>	<b>12</b>
3.1	Gemeentelijk beleid .....	12
	3.1.1 Missie/visie gemeente Dalfsen 2020.....	12
	3.1.2 Structuurvisie Kernen Dalfsen.....	12
	3.1.3 Woonvisie 2016-2020.....	13
	3.1.4 Kadernota Woonvisie 2019-2023.....	16
	3.1.5 Gemeentelijk Rioleringsplan.....	17
	3.1.6 Gemeentelijk monument.....	17
	3.1.7 Welstandsnota.....	18
<b>4</b>	<b>OMGEVINGSFACTOREN .....</b>	<b>19</b>
4.1	Archeologie.....	19
4.2	Bodem .....	19
4.3	Externe veiligheid .....	19
4.4	Ecologie .....	21
4.5	Wet geluidhinder.....	22
4.6	Bedrijven en milieuzonering .....	23
4.7	Verkeer en parkeren.....	24
4.8	Luchtkwaliteit .....	25
4.9	Water .....	25
<b>5</b>	<b>UITVOERBAARHEID.....</b>	<b>26</b>
5.1	Algemeen.....	26
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	26
5.3	Economische uitvoerbaarheid .....	26

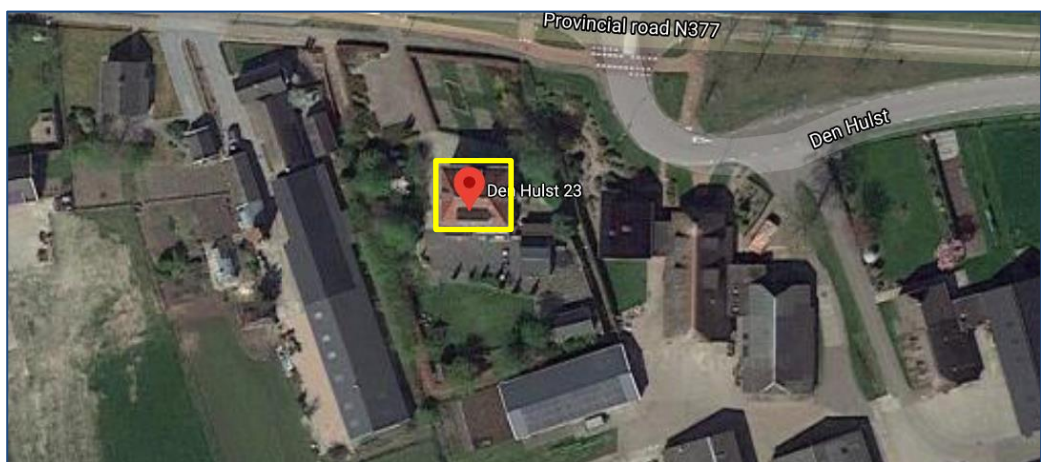
## 1 Inleiding

Op 8 november 2019 heeft het college van B&W van de gemeente Dalfsen een principebesluit genomen waaruit blijkt dat men voornemens is medewerking te verlenen aan het realiseren van 6 zorgappartementen in de bestaande woning op het adres Den Hulst 23 te Nieuwleusen. Onderstaand een weergave van dit gebouw.



Figuur 1.1: Een weergave van het bestaande pand op het perceel Den Hulst 23 te Nieuwleusen.

Het perceel is kadastraal bekend: Gemeente Nieuwleusen, sectie P, nummer 11 en heeft een grootte van 4.010 m<sup>2</sup>.



Figuur 1.2: Het perceel Den Hulst 23 te Nieuwleusen met daarop het bestaande pand (gele kader)

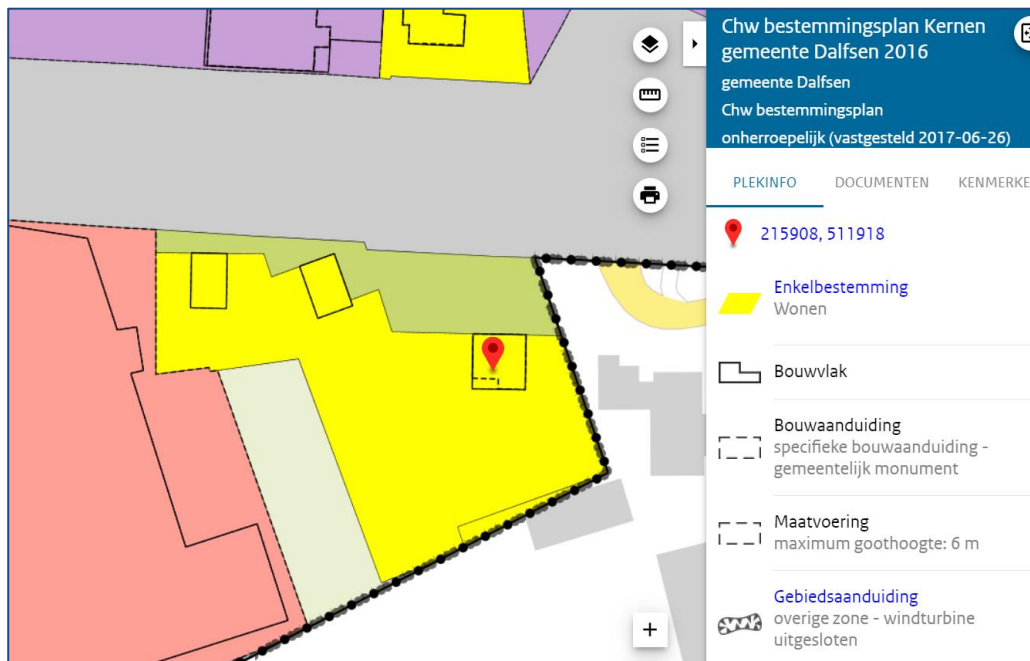
Het bestaande pand betreft een gemeentelijk monument dat momenteel in gebruik is als woonfunctie. Deze zal worden verbouwd tot 6 zorgappartementen. In het pand zal door initiatiefnemer ambulante begeleiding en/of begeleid wonen worden aangeboden. De bewoners wonen ieders in een eigen appartement die ze huren van initiatiefnemer.

Voorliggende ruimtelijke motivering ziet toe in het mogelijk maken van het realiseren van de gevraagde zorgappartementen in het bestaande pand. Deze woning wordt verbouwd en getransformeerd tot een woongebouw met daarin in totaal ruimte voor 6 zorgappartementen.

## 1.1 Het vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het Chw bestemmingsplan "Kernen gemeente Dalfsen 2016". Op het perceel rust de enkelbestemming "Wonen". Om de woning is een bouwvlak gelegen waarin het hoofdgebouw mag zijn gelegen. Daarbij heeft het hoofdgebouw (de woning) de bouwaanduiding 'gemeentelijk monument'.

Het gebruiken van het hoofdgebouw (de woning) als woongebouw ten behoeve van 6 zorgappartementen is in strijd met het bestemmingsplan.



Figuur 1.3: Een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan met daarin het plangebied

## 1.2 Procedurekeuze

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het bijbehorende Besluit omgevingsrecht (Bor) kan aan de aanvraag medewerking worden verleend door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan door middel van een projectafwijkingsbesluit (medewerking aan een zogenaamd kruimelgeval van de Wabo is niet mogelijk omdat het gebouw als monument is aangemerkt).

In de aanvraag omgevingsvergunning moet gemotiveerd worden dat vanuit een goede ruimtelijke ordening medewerking kan worden verleend. Voor de ruimtelijke afweging hiervan is deze ruimtelijke motivering opgesteld.

### 1.3 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en ruimtelijke inpassing daarvan. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten getoetst aan het kaderstellend beleid. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de relevante omgevingsaspecten. Vervolgens worden in hoofdstuk 5 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het project toegelicht. Hoofdstuk 6 geeft tot slot een beknopte samenvatting en conclusie van de ruimtelijke motivering.

## **2 Projectbeschrijving**

### **2.1 Ruimtelijke Structuur**

Nieuwleusen is in het verleden gevormd door de dorpen Den Hulst (noord) en Nieuwleusen (zuid). De verbindende schakel tussen de voormalige dorpen is een gemengd middengebied met onder andere het sportcomplex, manifestatieterrein, kerk en gezondheidscentrum.

De dorpstructuur wordt vooral bepaald door de noordelijk gelegen provinciale weg N377, binnen de bebouwde kom Den Hulst genaamd, de zuidelijk gelegen N758 (Westeinde) en de noord-zuidverbinding Burgemeester Backxlaan. De provinciale weg N377 is de belangrijkste ontsluiting voor het dorp en zorgt voor een directe verbinding met de A28. De N758 is een directe verbinding met het Zwolse wegenstelsel via het bedrijventerrein Hessenpoort.

De Bosmansweg vormt een ander noord-zuid gerichte structurele verbinding. Thans is de locatie Westerbouwlanden 1e fase gerealiseerd aan de westzijde van Bosmansweg. De toekomstige woningbouw is noordelijk hiervan gepland.

In aansluiting op de voormalige kernen zijn er verschillende voorzieningen in het noordelijk en zuidelijk deel gekomen. De beide winkelcentra's zijn gelijkwaardig aan elkaar.

### **2.2 Huidige situatie**

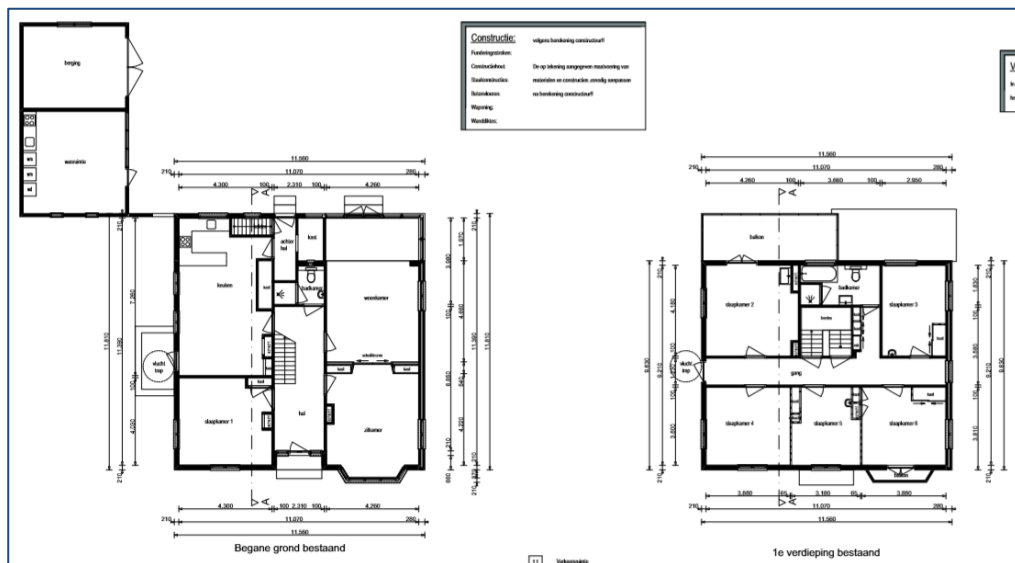
Het pand is gelegen aan het adres Den Hulst 23 te Nieuwleusen. Op het perceel staat een woning met een bijgebouw. De woning werd gebruikt voor zelfstandige bewoning. De woning is gebouwd in 1927 en is gelegen op een perceel met een oppervlakte van 1950m<sup>2</sup>. Het perceel heeft een eigen ontsluiting en beschikt over voldoende parkeergelegenheid. De woning heeft 14 kamers waarvan 11 slaapkamers. Het hoofdgebouw betreft een monument. Het project voorziet in het verbouwen van deze woning ten behoeve van de voorgenomen zorgappartementen.



*Figuur 2.1: Het perceel en het pand gezien vanaf de voorzijde / doorgaande weg Den Hulst*



*Figuur 2.2: Het perceel en achterzijde van het pand met rechts de bijgebouwen bij het pand.*



Figuur 2.3: Plattegrondtekeningen van de bestaande begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping.

## 2.3 Voorgenomen herbestemmingsproject

Het bestaande pand betreft een gemeentelijk monument (Villa Elah) dat momenteel in gebruik is als woonfunctie zal worden verbouwd tot 6 zorgappartementen. In het pand zal door initiatiefnemer ambulante begeleiding en/of begeleid wonen worden aangeboden. De doelgroepen zijn (jong) volwassen met psychosociale problematieken, ex-verslaafden en mensen met lichtverstandelijke beperking die het niet redden om zelfstandig in de maatschappij kunnen functioneren. De bewoners wonen in een eigen appartement die ze huren van initiatiefnemer. De zorg wordt betaald vanuit ZIN of PGB.

Villa Elah wil cliënten / bewoners helpen bij vaardigheden waar ze nog begeleiding in nodig hebben, dat kan zijn in de dag structuur, zinvolle dagbesteding, huishoudelijke werkzaamheden, administratie, sociaal netwerk, persoonlijke verzorging, ondersteunende gesprekken, leren met omgaan met problematieken, etc. Het doel is dat ze uiteindelijk zelf in staat zijn de vaardigheden te beheersen zodat ze uiteindelijk zelfstandig in de maatschappij kunnen gaan functioneren.

Daarnaast wordt meer dan alleen begeleidt / ambulant wonen. Wanneer de crisismomenten ontstaan kan er 24/7 een beroep op begeleiding gedaan worden, omdat initiatiefnemer een beschermd woonvorm locatie heeft in Punthorst. Daardoor is doorstroom naar beschermd wonen een kleine stap, wanneer een client / bewoner met zorg nodig heeft dan begeleid wonen. Daarnaast kunnen bewoners / cliënten vanuit de boerderij die toe zijn aan de volgende stap, de stap maken naar begeleid wonen in Villa Elah. De deelnemers zien dezelfde begeleiders. Er is al een vertrouwensband, de problematiek zijn bekend en er is een veilig basis om iemand verder te helpen in de samenleving.

De locatie van Villa Elah is een passende locatie. Het pand is nabij winkels en een bushalte gelegen. Ook is de locatie niet afgelegen, maar in de samenleving van Nieuwleusen, waardoor het 'leren' wonen en leven in de maatschappij makkelijker wordt en de uiteindelijke stap naar zelfstandig te gaan wonen kleiner is.

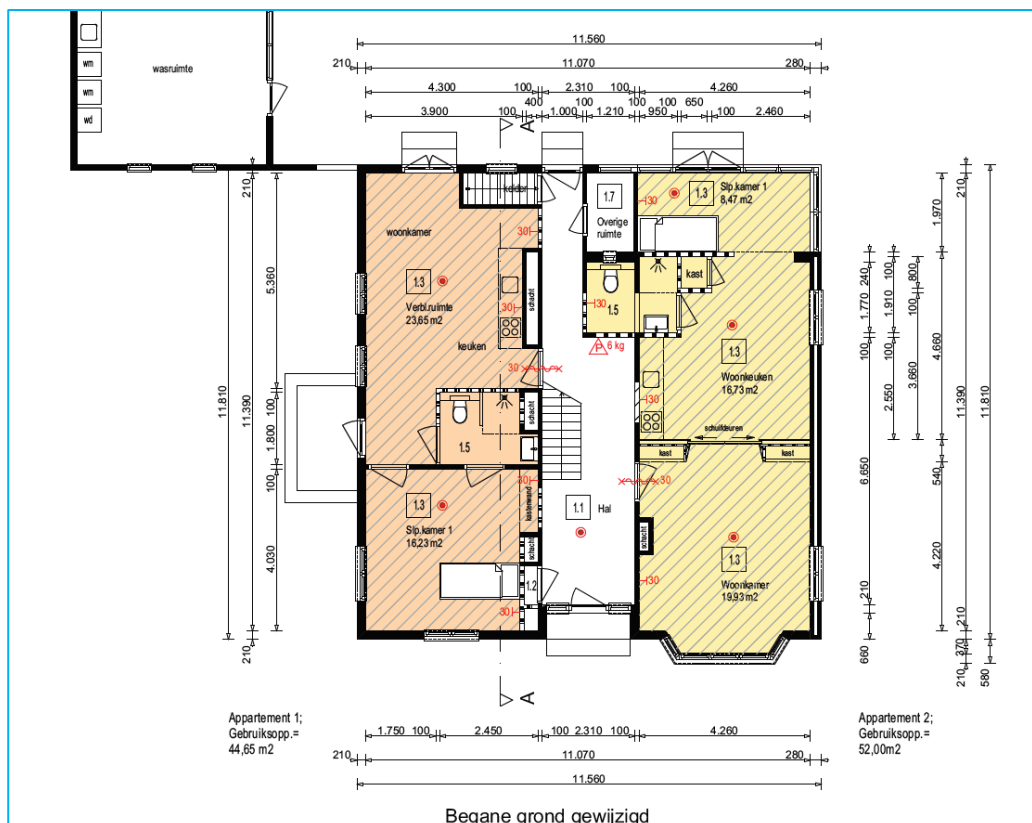


### 2.3.1 Beschrijving van het pand

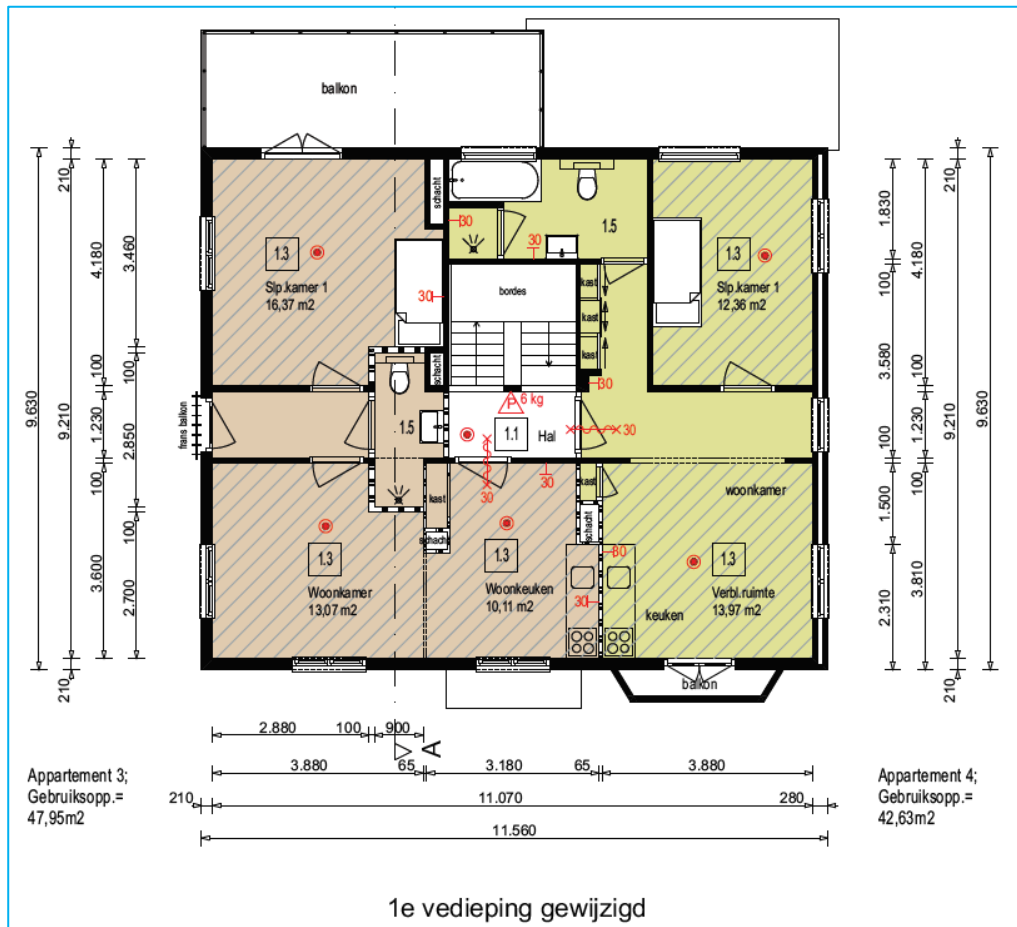
Het pand betreft een bestaande woning met 3 bouwlagen. Voor bouwwerken (bestaand/nieuw) gelden de voorschriften van het Bouwbesluit 2012. Het Bouwbesluit stelt bij functiewijziging dat de bestaande bouwvoorschriften van de nieuwe gebruiksfunctie van toepassing zijn.

De voorschriften zijn mede afhankelijk van de gebruiksfunctie. In dit project wijzigt de gebruiksfunctie van een (andere) woonfunctie naar een woonfunctie gelegen in een woongebouw. Aan dat wonen kan de component 'zorg' worden toegevoegd. Feitelijk is sprake van een woonfunctie met zorg, gelegen in een bestaand woongebouw.

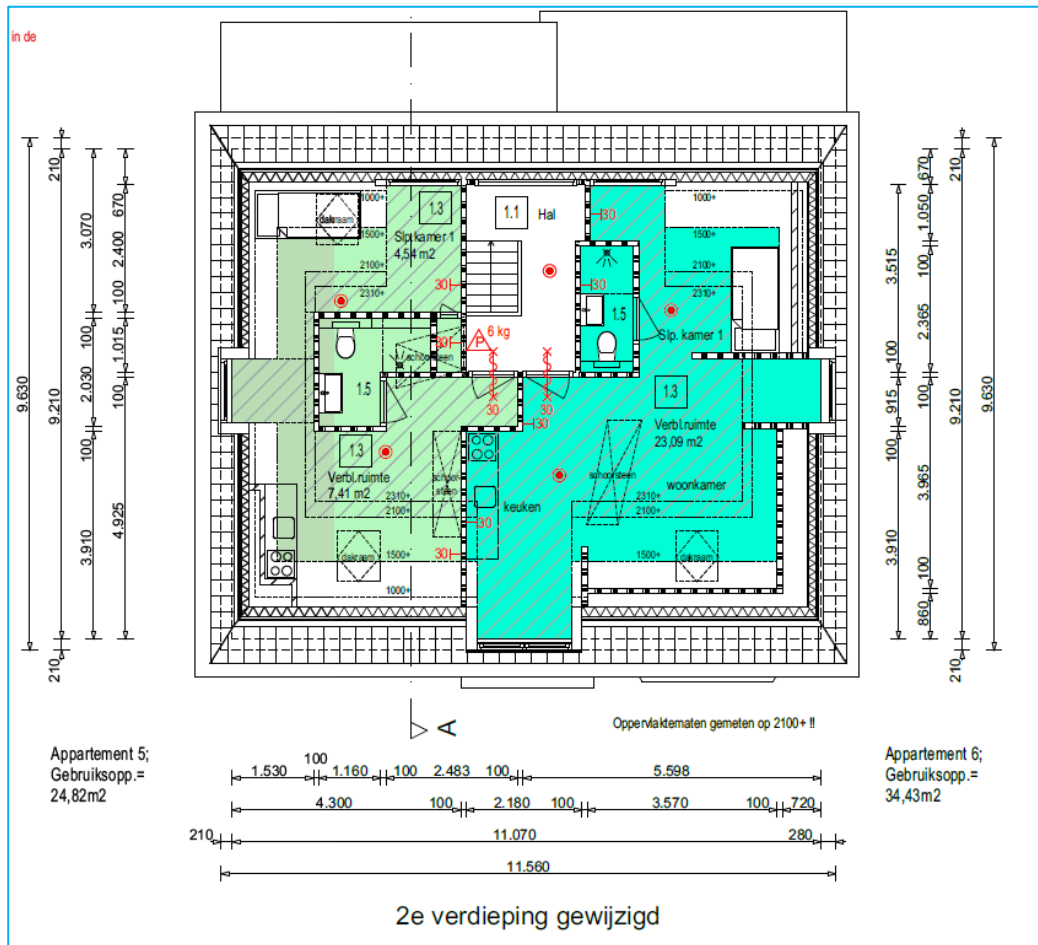
De belangrijkste bouwkundige wijziging is het verbouwen van de – nu nog – verblijfsruimten (bijv. slaapkamers) naar zelfstandige woonfuncties. Elke woonfunctie is een brandcompartiment en heeft een minimale weerstand tegen brandoverslag en doorslag van ten minste 30 minuten. Op elke bouwlaag zijn 2 woonfuncties (brandcompartimenten) gelegen. De vluchtroute die uit elke woonfunctie volgt is gelegen in een extra beschermde vluchtroute, uitgaande van het feit dat op deze extra beschermde vluchtroute maximaal 500 m<sup>2</sup> aan woonfuncties is aangewezen. In het nieuwe woongebouw is een brandmeldinstallatie vereist. Type en omvang van is afhankelijk van het soort 'wonen met zorg'.



Figuur 2.4: Een weergave van de gewijzigde plattegrond met daarin 2 appartementen.

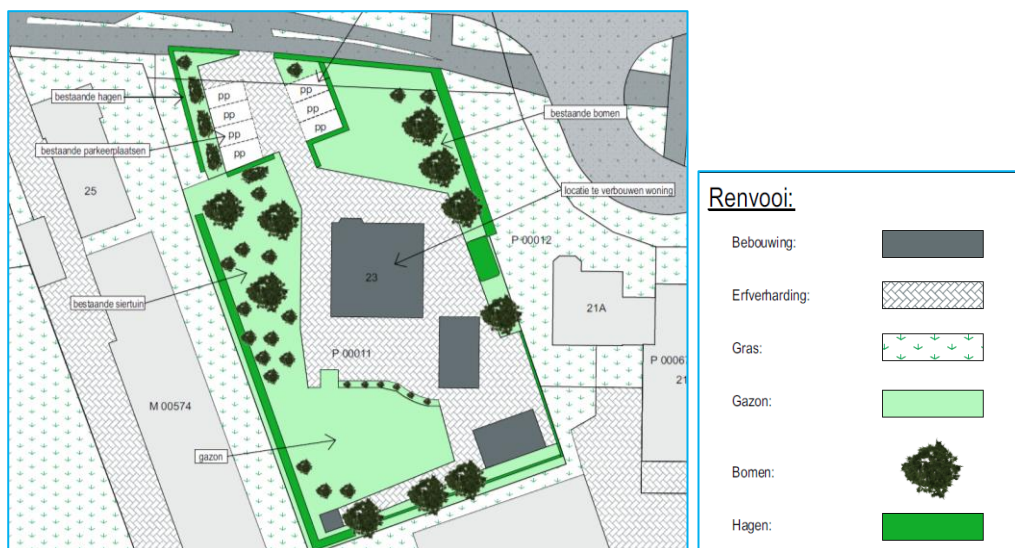


Figuur 2.5: Een weergave van de gewijzigde 1<sup>o</sup> verdieping met daarin 2 appartementen.



Figuur 2.6: Een weergave van de gewijzigde 2<sup>e</sup> verdieping met daarin 2 appartementen.

Hierna volgt nog een weergave van de terreinindeling van het perceel waar ook de erfinrichting en parkeerplaatsen op zichtbaar zijn. Er worden 7 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd, 3 hiervan waren reeds aanwezig.



### 3 **Beleidskaders**

In dit hoofdstuk worden relevante planologische beleidskaders op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven. Deze beleidskaders zijn richtinggevend voor het project.

Het Rijksbeleid en Provinciaal beleid is van een zodanig abstract niveau dat er geen doorwerking geldt op dit herbestemmingsproject op het perceel Den Hulst 23 te Nieuwleusen.

#### 3.1 **Gemeentelijk beleid**

##### 3.1.1 ***Missie/visie gemeente Dalfsen 2020***

###### Behouden van het goede door herkenbaar profiel

In 2009 is het strategisch document Missie/visie gemeente Dalfsen 2020 "Bij uitstek Dalfsen" opgesteld. Het document bevat de strategische koers van de gemeente Dalfsen voor de periode tot 2020. Het behouden van al het goede dat Dalfsen te bieden heeft, is de komende jaren de belangrijkste opgave voor de gemeente, maatschappelijke partners, ondernemers en bewoners. Om dit te bereiken moet de gemeente een herkenbaar en onderscheidend profiel ontwikkelen. Dit profiel is verwoord in de toekomstvisie Missie/visie gemeente Dalfsen 2020 "Bij uitstek Dalfsen". De centrale missie van de gemeente Dalfsen is: "Het ontwikkelen van vitale gemeenschappen in een onderscheidende woonplaats van groene signatuur".

Een van de projecten die voortvloeit uit het strategisch document is het maken van een ruimtelijke structuurvisie. In paragraaf 3.2.1. wordt ingegaan op deze structuurvisie.

##### 3.1.2 ***Structuurvisie Kernen Dalfsen***

De Structuurvisie Kernen gemeente Dalfsen is in september 2010 vastgesteld. In deze structuurvisie zijn de ruimtelijke plannen voor de toekomst opgenomen. In het bijzonder voor woningbouw en bedrijventerreinen, maar ook voor recreatie en toerisme. De structuurvisie heeft een looptijd van 10 jaar. Omdat ruimtelijke ontwikkelingen zich niet beperken tot een periode van 10 jaar, is ook gekozen voor een doorkijk tot 2025.

Nieuwleusen is in de toekomstvisie 'Bij Uitstek Dalfsen, Missie | Visie gemeente Dalfsen 2020' gekarakteriseerd als een kern bestemd voor basisvoorzieningen, dorps wonen en bedrijvigheid.

Vanuit de toekomstvisie heeft Nieuwleusen een belangrijke opgave in het voorzien in de uitbreiding van toekomstige bedrijvigheid (samen met Lemelerveld). Dit vormt de basis voor de uitwerking van de ruimtelijke toekomstvisie voor de kern Nieuwleusen.

Het plangebied is aangeduid als 'bestaand woongebied'. Het beleid voor de toekomst van het bestaande woongebied van Nieuwleusen kenmerkt zich door het handhaven van de verschillende karakteristieken van het noordelijke en zuidelijke deel aangezien deze de kwaliteit bepalen van de verschillende delen.



- Voorzien in de lokale woonbehoefte.
- Bevorderen van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

Of in één zin samengevat: *"Ervoor zorgen dat alle inwoners van de gemeente Dalfsen prettig wonen"*.

Deze doelstellingen worden in deze woonvisie uitgewerkt in de volgende vijf thema's:

1. Wonen, Zorg en Welzijn
2. Betaalbaarheid
3. Bestaande woningvoorraad
4. Nieuwbouw
5. Overige doelgroepen

Naast deze vijf thema's zijn er vier algemene principes die in alle thema's moeten terugkeren. Dat zijn:

- Leefbaarheid
- Duurzaamheid
- Flexibiliteit
- Burgerinitiatief

Dit betekent dat alle instrumenten en maatregelen die worden ingezet op de vijf thema's de leefbaarheid moeten bevorderen, duurzaam en flexibel moeten zijn, waarbij de initiatieven vanuit de samenleving zoveel mogelijk worden ondersteund. De voorgenomen maatregelen zijn:

#### **Maatregelen Wonen, Zorg en Welzijn**

- Aantal nultredenwoningen (nieuw en bestaand) vergroten met minimaal 50 woningen per jaar. De gemeente verwacht dat de woningcorporaties deze maatregel binnen de sociale huur realiseren en dat marktpartijen het bouwen in de vrije sector oppakken.
- Meewerken aan verzoeken van mantelzorgers voor het creëren van (tijdelijke) woonruimte bij zorgbehoevenden of hun mantelzorgers(s).
- Onderzoeken of een blijverslening kan worden ingevoerd. Met deze lening kunnen aanpassingen in woningen worden aangebracht die ervoor zorgen dat men comfortabel en veilig woont.
- Afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek naar de toekomstige behoefte aan wonen met zorg, wordt in overleg getreden met de zorgaanbieders en woningcorporaties.
- Onderzoeken of gebruik kan worden gemaakt van de aangekondigde landelijke stimuleringsregeling voor kleinschalige woonvormen voor ouderen (zoals de Knarrenhof).
- Intensiveren van het overleg met de zorginstellingen en overige partners (zie Steungroep wonen-welzijn-zorg).
- De gemeente gaat onderzoeken in welke mate de wettelijke regels over de eigen bijdragen bij de Wmo kunnen worden ingepast in de intentie om maatwerk te leveren door middel van bijbetalingen als gevolg van aanvullingen op de gemeentelijke voorziening.
- Concrete afspraken met de corporaties maken over hun rol bij wonen, welzijn en zorg.
- De gemeente overweegt het invoeren van buurtplannen, waarbij elke buurt samen met de gemeente een eigen buurtplan ontwikkelt.<sup>2</sup>
- In kaart brengen behoefte aan zorgwoningen en crisisplekken.

#### Landelijke ontwikkelingen: Wonen met zorg

Niet alleen ouderen, maar ook kwetsbare groepen wonen steeds vaker zelfstandig. Dit is de wens van veel mensen en wordt gestimuleerd door overheidsbeleid (extramuralisering van de zorg). Een grote groep mensen maakt zodoende niet langer aanspraak op intramuraal verblijf, maar blijft of wordt gehuisvest binnen de reguliere woningmarkt in een geschikte woning waar begeleiding kan worden geleverd.

Gemeenten zijn sinds de invoering van de Wmo in 2015 verantwoordelijk voor het ondersteunen van mensen met een psychische of licht-verstandelijke beperking. Door

hun beperking of sociale kwetsbaarheid is deze groep niet in staat zelfstandig te wonen. De bescherming kent verschillende varianten in wonen en begeleiding. Het kan gaan van het zelfstandig wonen tot het wonen in een wooncomplex of groepswoning. De begeleiding kan op afstand ('ambulante') of kan een onderdeel zijn van de woonvoorziening.

De laatste jaren is een ontwikkeling gaande van beschermd wonen naar beschermd thuis. Het uitgangspunt hierbij is dat mensen met een kwetsbaarheid erbij horen (de zogenoemde 'inclusieve samenleving'), en dat zij waar mogelijk zelfstandig wonen met zorg, begeleiding en (vrijwilligers)werk op maat.

#### Lokale ontwikkelingen: Langer zelfstandig wonen

Het thema langer zelfstandig wonen is in de gemeente Dalfsen niet nieuw. In de afgelopen jaren zijn diverse projecten gestart en ook op dit moment vindt nog een scala aan activiteiten plaats die geheel of gedeeltelijk te maken hebben met het thema. Projecten die hiervoor zijn opgesteld, zijn bijvoorbeeld de woonservicegebieden, de thuishetchnologie/domotica en het project Lang zult u wonen. Op dit moment fungeert het project Uitprobeerservice Dalfsen. Om beter kennis met elkaar te delen en samen de opgaven op te pakken heeft de gemeente onlangs de Steungroep wonen-welzijn-zorg opgericht.

Op een gegeven moment lukt het niet meer om thuis te blijven wonen. We zien de wachtlijsten van de zorginstellingen groeien. Er zijn dus steeds meer ouderen die zorg nodig hebben en mensen met een beperking.

#### Ambitie Dalfsen

In het kader hieronder is verwoord hoe de 'ideale woongemeente Dalfsen' er in 2030 uit ziet. Dat beeld geeft de 'stip op de horizon' aan. Deze woonvisie is bedoeld om samen met andere partijen de komende jaren te werken aan het bereiken van dat gewenste beeld.

#### **Toekomstbeeld wonen in Dalfsen in 2030**

De bevolking van de kernen van Dalfsen is er trots op om in Dalfsen te wonen! Dit gevoel is bereikt doordat in de afgelopen jaren keihard is gewerkt om Dalfsen als woongemeente nog aantrekkelijker te maken dan de gemeente in 2019 al was. Hierbij lag de focus vooral op het behouden en versterken van het goede en beheerste groei van zo'n 120 woningen per jaar. We doen niet meer alles tegelijkertijd, maar kiezen voor het realiseren van gerichte beleidsdoelen.

Dalfsen is in 2030 nog aantrekkelijker om in te wonen want:

- De focus ligt op kwaliteit. De nieuwbouw is gevarieerd en sluit goed aan bij de behoefte van onze inwoners. En flexibeler omdat er ook aandacht is voor tijdelijke en flexibele woonvormen, zoals tiny houses.
  - De bewoners vinden duurzaamheid gewoon. Aardgasvrije woningen, energiebesparende maatregelen en duurzame energie-opwekking zijn een vanzelfsprekende zaak geworden.
  - Dalfsen heeft een bevolking die een zorgzame gemeenschap vormt: bewoners geven elkaar de ruimte, maar ze zijn ook geïnteresseerd in elkaar en zien naar elkaar en hun woonomgeving om.
  - De kernen zijn groen en leefbaar, hun bewoners vitaal en weerbaar. Ook nieuwe huishoudens in de gemeente voelen zich welkom.
  - Voor huishoudens met een lager inkomen zijn er voldoende betaalbare huurwoningen.
  - Bijzondere doelgroepen, zoals ouderen met een beperking, kunnen nog steeds een plek vinden in Dalfsen. Meer dan voorheen wonen zij zelfstandig of in kleinschalige woonvormen in de kernen en ook in het buitengebied. Niet alleen de woning zelf is geschikt om lang zelfstandig te wonen, maar ook de woonomgeving is 'senior-proof'. De zorgaanbieders zijn ingericht op zorg in de buurt.
- De gemeente is dus nog steeds heel gewild onder ouderen vanwege de geschikte woningen, de goede voorzieningen en al het groen, maar biedt ook veel meer kansen aan jongeren.

In deze nieuwe woonvisie zijn vijf thema's uitgewerkt. Daarnaast zijn er vier algemene principes die in alle thema's moeten terugkeren. Dit betekent dat alle instrumenten en maatregelen die worden ingezet op de vijf thema's de leefbaarheid moeten bevorderen, duurzaam en flexibel moeten zijn, waarbij de initiatieven vanuit de samenleving zoveel mogelijk worden ondersteund.

De thema's en algemene principes zijn toegelicht. Voor Wonen, Zorg en Welzijn geldt:

De inwoners van de gemeente worden gemiddeld ouder. De meeste ouderen willen zelfstandig thuis wonen. Door het grote aantal grote woningen in de gemeente zijn veel woningen al geschikt voor een zorgbehoevende of geschikt te maken. Voor ouderen die niet meer in staat zijn om zelfstandig te wonen is het belangrijk dat er complexen zijn waar 24-uurs zorg wordt geboden.

Het zelfstandig kunnen (blijven) wonen is niet alleen een kwestie van voldoende geschikte woningen. Voor het dagelijkse bestaan is meer nodig dan alleen een dak boven het hoofd. Naarmate de leeftijd vordert neemt de kans toe dat ondersteuning nodig is. Dit kan op diverse gebieden zoals bijvoorbeeld ondersteuning bij het huishouden, bij het doen van boodschappen, vervoer of ondersteuning bij financiële administratie. Voor het welbevinden zijn ook sociale contacten en dagbesteding van belang.

Indien de beperkingen toenemen kan zorg aan huis worden geboden. Er zijn diverse vormen van ondersteuning voor het langer zelfstandig kunnen wonen. Dit kunnen informele vormen zijn zoals mantelzorg of vrijwilligerswerk. Maar ook professionele zorg die wordt aangeboden en gefinancierd vanuit de overheid of zorgverzekering. In de gemeente Dalfsen wordt gestreefd naar een zo goed mogelijk aanbod van voorzieningen waardoor de randvoorwaarden worden geschapen om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen wonen.

Deze woonvisie is geen welzijnsnota. Maar welzijn raakt aan het wonen. Daarom zijn in deze woonvisie de voorwaarden genoemd die vanuit welzijn nodig zijn om in Dalfsen goed te wonen, ook voor ouderen en andere groepen met een beperking.

#### Relatie met het project

In paragraaf 2.3 is uitvoerig de planbeschrijving weergegeven. De doelen en ambities van de initiatiefnemer sluiten naadloos aan op het gestelde binnen het gemeentelijk beleid. Het verzoek is passend binnen deze woonvisie.

### **3.1.4**

#### ***Kadernota Woonvisie 2019-2023***

Op dit moment werkt de gemeente Dalfsen aan een actualisatie van haar woonvisie. Hiervoor is een kadernota vastgesteld in de gemeenteraad. In deze kadernota worden relevante ontwikkelingen beschreven voor de gemeente Dalfsen, de kaders en uitgangspunten voor de op te stellen woonvisie en de processtappen voor de nieuwe woonvisie. Ter voorbereiding aan de woonvisie heeft de gemeente Dalfsen een woningbehoefteonderzoek laten uitvoeren.



Relevante uitgangspunten uit de kadernota zijn:

- Uitgangspunt is bouwen voor de lokale woningbehoefte.
- Streven naar een grotere gemêleerdheid (relatief veel gelijkvloerse woningen).
- Appartementen ontwikkelen nabij de voorzieningen, eengezinswoningen in de uitleggebieden.
- Doorstroming bevorderen.
- Herbestemmen van leegstaande panden

### 3.1.5 **Gemeentelijk Rioleringsplan**

In de Wet gemeentelijke watertaken zijn de volgende zorgplichten aan gemeenten opgedragen:

- Zorgplicht voor de inzameling en het transport van afvalwater.
- Zorgplicht om in stedelijk gebied structurele nadelige gevolgen van hoge of lage grondwaterstanden te voorkomen of te beperken, voor zover doelmatig.
- Zorgplicht voor inzameling en verwerking van hemelwater, voor zover doelmatig.

Het strategisch document Missie/visie gemeente Dalfsen 2020 "Bij uitstek Dalfsen" geeft richting aan alle plannen van de gemeente. Voor het GRP betekent dit dat elk project bij moet dragen aan het verbeteren van de leefomgeving. Het algehele ambitieniveau is te bestempelen als "spaarzaam en betrouwbaar daar waar het moet en vooruitstrevend daar waar het (eenvoudig) kan.

In het GRP is opgenomen dat bij (kleinschalige) locaties binnen de bestaande bebouwing (waar bijvoorbeeld in verband met een wijziging van de bestemming (vervangende) nieuwbouw plaats gaat vinden) de riolering wordt aangepast. Hemelwater afkomstig van nieuwbouw wordt niet op de vuilwaterriolering aangesloten. Dit streven krijgt een wettelijke basis in de bouwverordening in overeenstemming met de landelijke richtlijnen. Het hemelwater moet - na buffering - worden geïnfiltreerd in de bodem en/of worden afgevoerd naar oppervlaktewater (volgens de bekende trits vasthouden - bergen - afvoeren). In het GRP is bovendien opgenomen dat een verruiming van het rioolstelsel noodzakelijk is. Het toekomstige ontwerp moet worden afgestemd met het omliggende gebied.

### 3.1.6 **Gemeentelijk monument**

Op grond van de gemeentelijke Erfgoedverordening heeft dit pand de status: gemeentelijk monument. De omschrijving is als volgt:

*Een villa gebouwd in 1930 en ontworpen door architect E. van den Berg, staande aan de zuidzijde van de rijksweg N377 ten noordoosten van Nieuwleusen (Tijdens de bouw stond de villa aan het kanaal de Dedemsvaart ) en is omringd door een tuin. De villa heeft een rechthoekige plattegrond en telt twee bouwlagen en een grote zolder die in dit geval ook als bouwlaag mag worden gerekend. Het schilddak met overstek is gedekt met rode tuiles du nord en heeft meerdere dakkapellen, dakramen en een nokschoorsteen. De dakkapel aan de voorzijde heeft horizontale roeden en een hoog, rondbogig fronton. De gevels zijn opgetrokken uit baksteen in kruisverband en worden gekenmerkt door een rollaag ter hoogte van het trasraam en een tandlijst onder de geprofileerde goot.*

*In het midden van de voorgevel bevindt zich de hoofdentree, onder een ondiep portiek met een trapje en luifel. De houten entree deur met zijlichten is voorzien van glas-in-lood. Rechts van de entree is een erker gesitueerd met gekoppelde ramen, met daar boven een balkon. De bakstenen borstwering van het balkon wordt geaccentueerd door "spaarvelden". In de gevels bevinden zich vensters van verschillende formaat, met horizontale roeden en bovenramen voorzien van figuurglas. In het metselwerk bevinden sierankers.*

*Tegen de linkergevel vanaf de straat gezien staat een brandtrap als vluchtweg van de tweede en de derde bouwlaag. (volgens de monumentenomschrijving is dit de achtergevel)*

*Deze villa is van algemeen architectuur, cultuurhistorisch en stedenbouwkundig belang als voorbeeld voor een villa uit het interbellum in Nieuwleusen, betekenisvol binnen het oeuvre van de architect en vanwege de zorgvuldige vormgeving met details als siermetselwerk, glas-in-lood en kathedraalglas, aldus de monumentenomschrijving. Een monument met een gaaf exterieur en beeldbepalend op een grote kavel aan een doorgaande weg en de diepe voortuin.*

Voor de beoogde wijziging van het gebruik is een vergunning vereist. Er heeft al overleg plaatsgevonden met de monumentencommissie. De commissie, die een voorlopig advies heeft uitgebracht, is van mening dat de beoogde zorgfunctie in principe mogelijk is. Het komt in een volgend stadium aan op de details in de uitwerking.

Het voorlopige advies van de monumentencommissie is als bijlage toegevoegd.

### 3.1.7

#### **Welstandsnota**

De gemeente Dalfsen heeft in 2004 voor haar grondgebied een Welstandsnota opgesteld. In de kernen (bebouwde kommen) van de gemeente Dalfsen heeft het ruimtelijk beleid vastgelegd in bestemmingsplannen, met name een conserverende en beherende insteek. In de bestemmingsplannen voor de verschillende kernen wordt vermeld dat de stedenbouwkundige karakteristiek van de bebouwing niet mag worden aangetast of dat de uiterlijke kenmerken van de woonsfeer van het betreffende perceel zoveel mogelijk gehandhaafd dienen te blijven.

De aanvraag omgevingsvergunning wordt voorgelegd aan de stadsbouwmeester en aan de monumentencommissie (beide via het Oversticht)

## 4 Omgevingsfactoren

Naast het feit dat ontwikkelingen in het projectgebied binnen het beleidskader van Rijk, provincie en gemeente tot stand moeten komen, moet rekening worden gehouden met de aanwezige functies in en rond het projectgebied. Uitgangspunt voor het project is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat.

Met de juridisch-planologische functiewijziging van een (vrijstaande) woning naar een woongebouw met 6 zorgappartementen kan er tevens sprake van een verandering in het bestaand woon- en leefklimaat voor direct omwonenden. Deze verandering mag niet leiden tot nadelige effecten of aantasting van dat bestaand woon- en leefklimaat. Hetzelfde geldt voor de toekomstige bewoners van de zorgappartementen. Er dient sprake te zijn van een zogenoemde “goede ruimtelijke ordening”.

Hieronder zijn de effecten voor de relevante milieuaspecten van de transformatie van het pand beschreven.

### 4.1 Archeologie

Het project voorziet in een transformatie van een bestaande woning naar een woongebouw met 6 zorgappartementen, waarbij de contouren van het bestaand gebouw niet wijzigen. Het project leidt niet tot nieuw ruimtebeslag en bodemingrepen. Nader onderzoek naar archeologie is niet vereist.

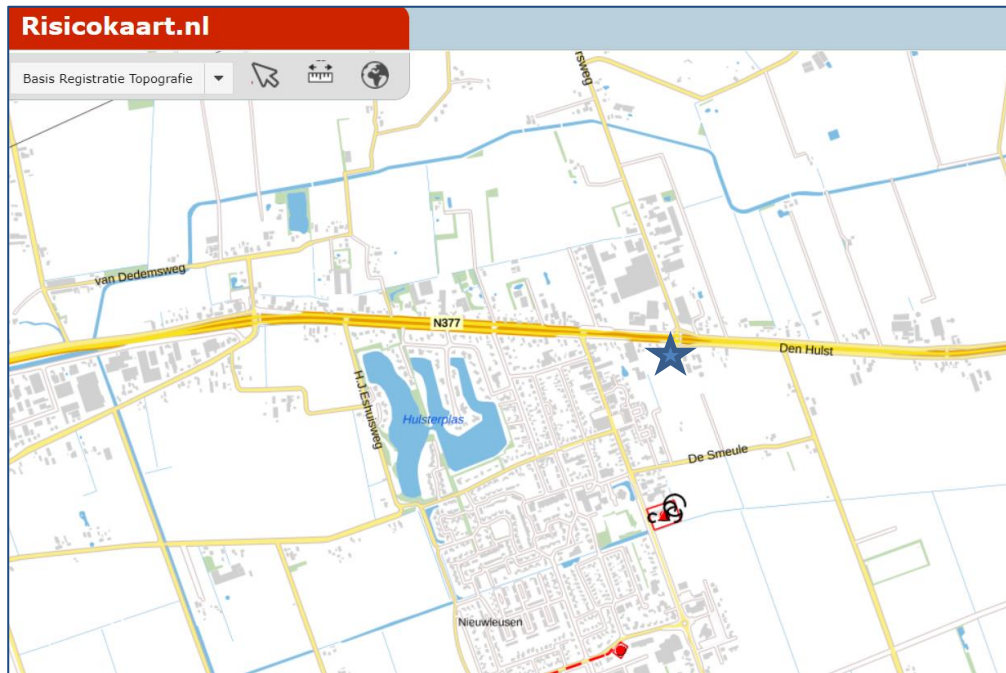
### 4.2 Bodem

Het project voorziet in een transformatie van een bestaande woning naar een woongebouw met 6 zorgappartementen, waarbij de contouren van het bestaand gebouw niet wijzigen. Het project leidt niet tot nieuw ruimtebeslag en bodemingrepen. Nader onderzoek naar bodemverontreiniging is niet vereist, de bestaande woning is al volledig als ‘verblijfsruimte’ in gebruik.

### 4.3 Externe veiligheid

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. Een woongebouw met zorgappartementen is aan te merken als een kwetsbaar object, zodat beoordeeld dient te worden of er in de nabijheid van het terrein geen Bevi-inrichtingen zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op het plan.

Onderstaand is weergave gedaan van de risicokaart ter plaatse van het plangebied en omgeving.



Het project voorziet in transformatie van een bestaande woning naar een woongebouw met 6 zorgappartementen. Vanuit externe veiligheid gezien is sprake van een bestaand kwetsbaar object. Het aantal woningen (kwetsbare objecten) neemt echter toe.

In en nabij het plangebied bevinden zich geen Bevi-inrichtingen, gastransportleidingen, route gevaarlijke stoffen etc. die van invloed zijn op het project. Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor de realisatie van de plannen.

Gezien huisvesting van een kwetsbare doelgroep volgt desondanks een beperkte verantwoording. Onderstaand zijn maatregelen en uitgangspunten beschreven inzake zelfredzaamheid en hulpverlening.

### **Zelfredzaamheid**

Zelfredzaamheid heeft betrekking op het zelf reddend vermogen van mensen en de mogelijkheden om te kunnen vluchten. De mate van zelfredzaamheid wordt bepaald aan de hand van de mate waarin mensen zelfstandig kunnen besluiten te vluchten en tevens in staat zijn te vluchten. De verwachting is dat de bewoners niet zelfredzaam zijn. In het kader van het Bouwbesluit 2012 (artikel 7.11a) is het verplicht dat er in het gebouw voldoende personen aangewezen om de ontruiming bij brand voldoende snel te laten verlopen. In het gebouw zijn begeleiders aanwezig. De bewoners kunnen snel en afhankelijk van de instructies van de begeleiders geëvacueerd worden. De mogelijkheden om een gebouw te verlaten zijn ook van belang in het kader van zelfredzaamheid. De aanwezigen moeten het gebouw en vervolgens het gebied in tegengestelde richting van de risicobron kunnen ontvluchten. Om gebruik te kunnen maken van de vluchtroutes is het van belang om (nood)uitgangen van gebouwen zo te positioneren dat deze direct toegang geven tot de genoemde vluchtroutes. Bij voorkeur via een andere route dan de aanrijdroute van de hulpverleningsdiensten. Het gebouw wordt zodanig (intern) verbouwd dat sprake is van een brand- en vluchtveilig gebouw (zie paragraaf 2.3.1) volgens de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

### Hulpverlening

Voor hulpverlening gaat het om de bereikbaarheid van het plangebied voor de hulpdiensten en de aanwezigheid van bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen. Het perceel beschikt over bestaande ontsluitingsweg. De locatie is goed bereikbaar voor hulpdiensten in het geval van een calamiteit. Verder moeten voldoende bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen gerealiseerd worden zodat de brandweer niet alleen snel ter plaatse kan zijn, maar ook snel kan optreden bij een calamiteit.

In het gebouw is een brandmeld- en alarmontruimingsinstallatie aanwezig. Ook is vluchtrouteaanduiding en een ontruimingsplan aanwezig. Deze installaties zijn een verplichting vanuit het Bouwbesluit 2012.

Vanuit het aspect externe veiligheid is er geen belemmering.

## 4.4

### Ecologie

De natuurwetgeving voor Nederland is per 1 januari 2017 vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Binnen de wet zijn de beschermingsregimes voor Natura 2000-gebieden, soortbescherming en houtopstanden opgenomen als afzonderlijke hoofdstukken, waardoor de wet via duidelijke en eenvoudige regels voorziet in een heldere implementatie van de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen. Naast de Wet natuurbescherming bestaat in Nederland het Natuur Netwerk Nederland (NNN), waarvoor de provincies beleid maken.

#### Gebiedsbescherming

Het plangebied is gelegen ten oosten van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden 'Olde Maten & Veerslootslanden' en 'Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht'. Gelet op de afstand tot het gebied (circa 10 km), de aard van het tussenliggende gebied (bebouwing, autowegen en watergangen) de kernopgave van het gebied en de aard van de geplande ingreep wordt er geen invloed verwacht van de geplande ontwikkeling op beschermde waarden van de voornoemde Natura 2000-gebieden.

#### Stikstof

Door bureau Waardenburg is in december 2019 het rapport 'Woningbouw en Natura 2000' opgesteld (rapportnummer 19-246). In dit rapport zijn vuistregels opgesteld bij het beoordelen van stikstofdepositie voor groot stedelijk landschapstype en open landschapstype. Nieuwleusen is type open landschap.

Effect afstanden in open landschapstype

Grondgebonden woningen → Appartementen↓	0	1	5 62 kg N	10	25	50	100	250	500
0	-	0,9	2,3	3,4	5,7	8,7	>10	>10	>10
1	-	1,1	2,4	3,5	4,9	8,7	>10	>10	-
5 65 kg N	1,5	1,9	3,0	3,8	6,2	9,0	>10	>10	-
10	2,4	2,6	3,5	4,6	6,4	9,4	>10	>10	-
25	4,0	4,4	4,8	4,9	6,5	>10	>10	>10	-
50	5,6	5,7	6,2	6,9	8,6	>10	>10	>10	-
100	8,4	8,5	8,9	9,5	>10	>10	>10	>10	-
250	>10	>10	>10	>10	>10	>10	>10	>10	-
500	>10	-	-	-	-	-	-	-	-

Uit de tabel blijkt dat er onderzoek noodzakelijk is voor 25 appartementen als de afstand tot Natura 2000 kleiner is dan 6,5 km. Het plangebied ligt op circa 10 km afstand tot het Natura 2000 gebied. Voorliggend project voorziet in een transformatie van een bestaande woning naar een woongebouw met 6 zorgappartementen. Er wordt derhalve geen nader onderzoek in het kader van gebiedsbescherming binnen de Wet natuurbescherming geadviseerd.

Daarnaast is de locatie gelegen buiten het Natuurnetwerk Nederland. Daar er geen sprake is van aantasting van wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN is verder onderzoek naar invloeden op het NNN niet van toepassing.

#### Soortenbescherming

Voorliggend project voorziet in een transformatie van een bestaande woning naar een woongebouw met 6 zorgappartementen. De verbouwwerkzaamheden zijn inpandig. Aan de buitenzijde van het pand worden geen werkzaamheden verricht. Hierdoor kan redelijkerwijs worden aangenomen dat het project niet leidt tot onevenredige aantasting van beschermde soorten.

Ten allen tijde blijft de zorgplicht gelden. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Deze zorg geldt voor alle individuen van in Nederland voorkomende soorten planten en dieren, ongeacht of deze soort beschermd is en ongeacht of ontheffing of vrijstelling is verleend.

#### Conclusie

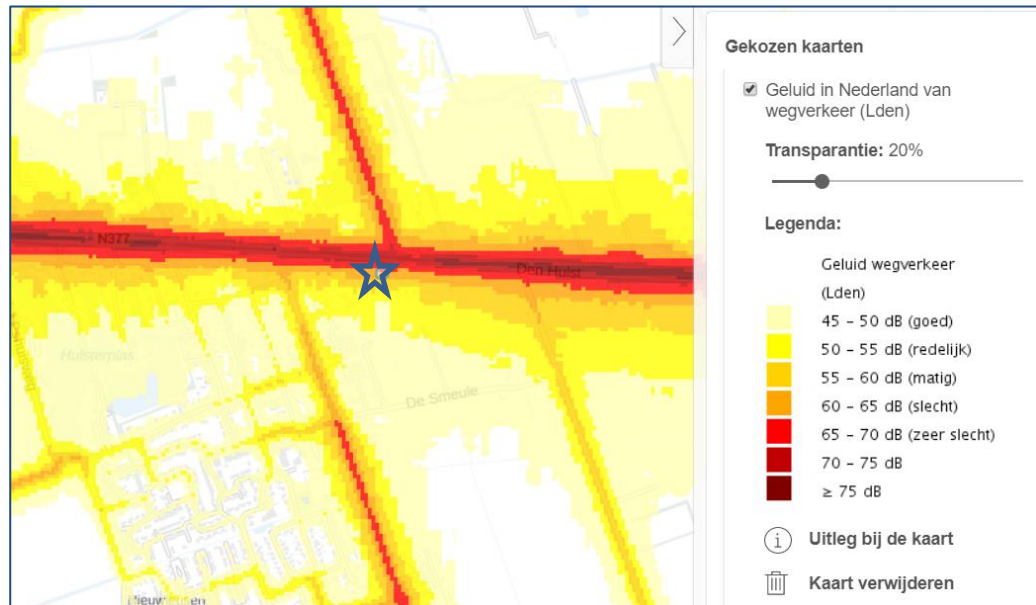
Voorliggend plan heeft geen invloed op alle aspecten die hierboven benoemd zijn.

## 4.5 Wet geluidhinder

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industriellawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden

uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een wijzigingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.



Het plangebied ligt binnen de wettelijke zone van de N377 en nabij een kruising. In kader van de Wet geluidhinder kan het project worden aangemerkt als een bestaand geluidgevoelig object, zodat nader onderzoek naar geluid niet nodig is.

#### 4.6 Bedrijven en milieuzonering

Vanuit milieu hygiënisch oogpunt vergt het inpassen van nieuwe functies in het plangebied een goede afstemming met de andere, in de omgeving aanwezige functies.

Nieuwe functies kunnen van invloed zijn voor omliggende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieu hygiënisch inpasbaar is. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Het project voorziet in transformatie van een bestaande woning naar een woongebouw. Vanuit milieuzonering gezien is sprake van een bestaand milieugevoelig object. De bestaande woning is reeds aan te merken als een bestaand milieugevoelig object.

Ten noorden van het plangebied is op ca. 60 meter een bedrijvenbestemming en een woonbestemming gelegen. Naast het plangebied is in westelijke richting een

bestemming detailhandel gelegen. Ten oosten van het perceel is een agrarische bestemming gelegen.

De nabijgelegen functies worden door de transformatie niet onevenredig gehinderd. Ook de woonbestemming die op zich niet wijzigt en al milieugevoelig was, ondervindt geen hinder van nabijgelegen functies. Het project leidt niet tot onevenredige milieuhinder. Het woon- en leefklimaat van de bewoners als ook de omgeving is voldoende gewaarborgd.

#### 4.7 Verkeer en parkeren

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

Op 24 februari 2020 is de Nota parkeernormen voor de gemeente Dalfsen vastgesteld.

Bij verbouw en functiewijziging wordt rekening gehouden met de normatieve parkeerbehoefte van de oorspronkelijke situatie. Het uitgangspunt hierbij is dat de parkeerbehoefte van het laatste legale gebruik van de oorspronkelijke situatie, voor zover die parkeerbehoefte werd gefaciliteerd in het openbare parkeerareaal, negatief wordt opgenomen bij de te berekenen parkeerbehoefte voor de nieuwe situatie.

Functie	Eenheid	Centrum	Rest bebouwde kom	Buitengebied	Bezoeker saandeel /- procentage
<b>A. Hoofdgroep Wonen</b>					
Koop, huis, vrijstaand	Per woning	1,4	2,3	2,4	0,3
Koop, huis, twee-onder-een-kap	Per woning	1,3	2,2	2,2	0,3
Koop, huis, tussen/hoek	Per woning	1,1	2	2	0,3
Koop, appartement, duur	Per appartement	1,2	2,1	2,1	0,3
Koop, appartement, midden	Per appartement	1	1,9	1,9	0,3
Koop, appartement, goedkoop	Per appartement	0,9	1,6	1,6	0,3
Huur, huis, vrije sector	Per woning	1,1	2	2	0,3
Huur, huis, sociale huur	Per woning	0,9	1,6	1,6	0,3
Huur, appartement, duur	Per appartement	1	1,9	1,9	0,3
Huur, appartement, midden/goedkoop (inclusief sociale huur)	Per appartement	0,7	1,4	1,4	0,3
Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)	Per kamer	0,5	0,7	0,7	0,2



#### Berekening parkeerbehoefte

Woongebouw met 6 zorgappartementen (huur/sociaal) gelegen in 'rest bebouwde kom'  
6 x 1,4 (rest bebouwde kom): 8,4  
6 x 0,3 (bezoekers): 1,8  
Totaal : 10,2 parkeerplaatsen

Bestaande parkeervoorziening: vrijstaande woning (koop):  
2,3 + 0,3 (bezoekers) = 2,6

Totaal na saldering:  
 $10,2 - 2,6 = 7,6 >$  afgerond 8 nieuwe parkeerplaatsen op eigen perceel.

Aangezien het hier gaat om een voorziening voor zorgwoningen waarbij niet alle bewoners een auto hebben kan er worden volstaan met in totaliteit 7 parkeerplaatsen op eigen terrein.

#### 4.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Het project is kleinschaliger dan bovengenoemde referentieprojecten. Het project kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

#### 4.9 Water

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

De watertoets is wettelijk verankerd met het Besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 in verband met gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding (watertoets).

Op 31 maart 2020 is de zogeheten watertoets uitgevoerd. Op basis van de uitgevoerde watertoets is duidelijk geworden dat het plangebied zich bevindt in het beheersgebied van het waterschap Drents Overijsselse Delta en dat voor de ruimtelijke onderbouwing geldt dat er 'geen waterschapsbelang' is.

Het ontvangen watertoetsdocument 'geen waterschapsbelang' is als bijlage bijgevoegd.

## 5 **Uitvoerbaarheid**

### 5.1 **Algemeen**

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een project. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

### 5.2 **Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

In deze paragraaf wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het project maatschappelijk draagvlak heeft.

Er bestaan op voorhand geen belemmeringen voor het verlenen van medewerking aan de beschreven ontwikkeling, door het doorlopen van een procedure ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo (kruiemelgeval).

Belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld om tegen het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning in bezwaar en beroep te gaan (reguliere omgevingsvergunningprocedure). In dit geval is de gemeente Dalfsen het bevoegd gezag voor het nemen van het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning.

### 5.3 **Economische uitvoerbaarheid**

#### Financiële uitvoerbaarheid

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De initiatiefnemer draagt de kosten voor het project. De initiatiefnemer is financieel gezien in staat de kosten voor de uitvoering van het project te dragen. Daarmee is het project economisch uitvoerbaar.

#### Planschade

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft in artikel 6.1 aan dat een belanghebbende onder bepaalde voorwaarden en beperkingen recht kan doen gelden op een tegemoetkoming in de schade als gevolg van de bepalingen van een bestemmingsplan, bijvoorbeeld een planwijziging, of een besluit omtrent een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Eventuele planschade als gevolg van dit project zal voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Hiervoor zal de gemeente Dalfsen met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst worden gesloten.

**Projectgegevens**

Project : Functiewijziging t.b.v. realiseren van 6 zorgappartementen  
Projectnummer : RB 20.159  
IMRO : --  
Versie : 01  
Datum : Maart 2020

**RooBeek Advies**

Nautilusstraat 7b  
7821 AG Emmen  
[www.roobeek-advies.nl](http://www.roobeek-advies.nl)