

**15e herziening Chw  
bestemmingsplan Kernen  
gemeente Dalfsen, Hoek  
Pastoriestraat - Pleijendal**

# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	3
1.3 De bij het plan behorende stukken	4
1.4 Geldende bestemmingsplannen	4
1.5 Opbouw toelichting	6
<b>Hoofdstuk 2 Beleid</b>	<b>7</b>
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Water	10
2.3 Natuur	11
2.4 Provinciaal beleid	12
2.5 Gemeentelijk beleid	19
<b>Hoofdstuk 3 Onderzoek</b>	<b>29</b>
3.1 Beschrijving van de huidige situatie	29
3.2 Onderzoeken	30
<b>Hoofdstuk 4 Planbeschrijving</b>	<b>50</b>
4.1 Algemeen	50
4.2 Flexibiliteit	50
4.3 Situering en stedenbouwkundige aspecten	50
<b>Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels</b>	<b>53</b>
5.1 Algemeen	53
5.2 Verantwoording van de regels	54
<b>Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>56</b>
<b>Hoofdstuk 7 Vooroverleg, inspraak en zienswijzen</b>	<b>57</b>
7.1 Vooroverleg	57
7.2 Inspraak	57
7.3 Zienswijzen	57

# Toelichting

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Op de hoek van de Pastoriestraat met het Pleijendal in de kern Dalfsen bevinden zich een maatschappelijk perceel, een groenperceel en een perceel voor een kantoorfunctie (hierna: plangebied). Ter plaatse bevinden zich onder meer de locatie van het voormalig kinderdagverblijf 't Gruthuuske en het kantoor van het - aan de overzijde van de Pastoriestraat gelegen - zorgcentrum Rosengaerde.

Woonstichting VechtHorst (hierna: initiatiefnemer) is voornemens om de bestaande bebouwing te slopen en vervolgens nieuwbouw te realiseren, bestaande uit 25 sociale huurappartementen en kantoorruimten. De gewenste bebouwing zal stedenbouwkundig gezien worden afgestemd op de omgeving en beschikken over een dorpse uitstraling (zie ook paragraaf 4.3 van deze toelichting).

Met de beoogde appartementen kan worden voorzien in de woningbehoefte van ouderen, zelfstandig met mogelijk thuiszorg. De locatie van het plangebied, aan de noordwestelijke rand van het centrumgebied en nabij (zorg)voorzieningen, maakt het plangebied zeer geschikt voor de hiervoor genoemde doelgroep.

Het is de wens om de bebouwing flexibel te kunnen benutten. Het plan voorziet daarom in de mogelijkheid om woningen in combinatie met (ondergeschikte) kantoorruimte mogelijk te maken. Zie ook paragraaf 4.2 van deze toelichting.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het geldende "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016" en het daarop volgende verzamelplan uit 2018. Met een herziening van het bestemmingsplan kan het voornemen mogelijk worden gemaakt.

Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders om het voornemen te kunnen realiseren. Deze toelichting toont aan dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

### 1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit een maatschappelijk perceel ('t Gruthuuske), een groenperceel en een perceel met een kantoorfunctie (zorgcentrum Rosengaerde), op de hoek van de Pastoriestraat met het Pleijendal in de kern Dalfsen. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Dalfsen, sectie K, nummers 5332, 5333, 6844, 6845 en 7443.

In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven in de kern Dalfsen (blauwe ster) en ten opzichte van de directe omgeving (blauwe onderbroken omlijnning).



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied (Bron: PDOK)

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "15e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, Hoek Pastoriestraat - Pleijendal" bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting en bijbehorende bijlagen;
- verbeelding met identificatienummer NL.IMRO.0148.DKernen2016hz15-vs01;
- regels en bijbehorende bijlage.

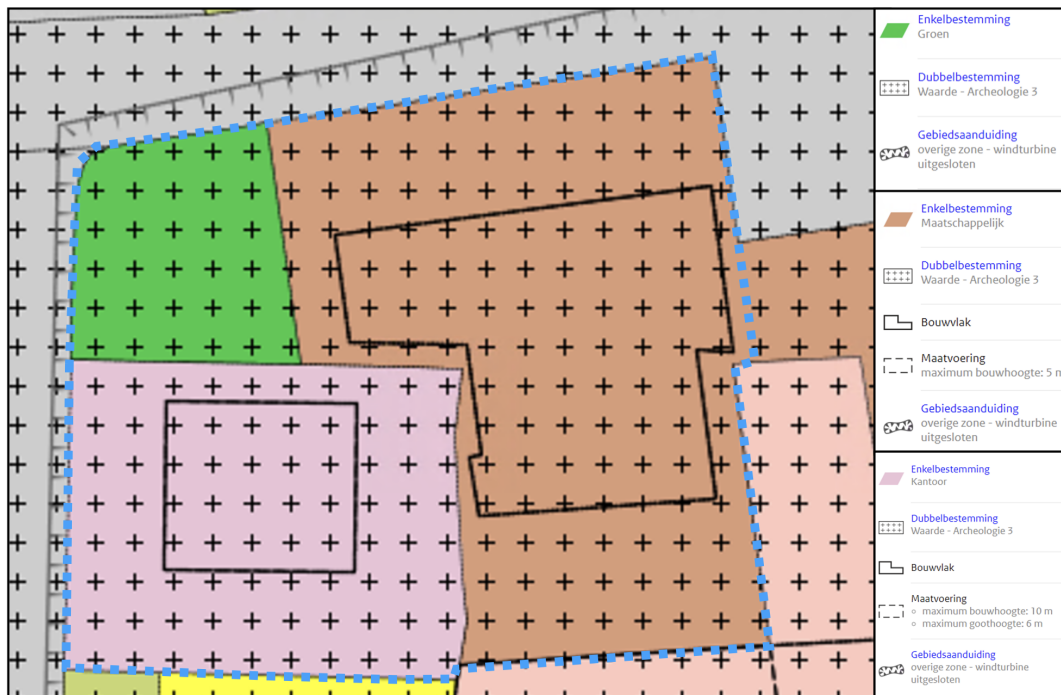
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden en bouwwerken aangegeven. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van de onderzoeken en de beschrijving van de planopzet zijn vermeld.

### 1.4 Geldende bestemmingsplannen

#### 1.4.1 Algemeen

Het plangebied bevindt zich binnen de begrenzing van het "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen". Dit bestemmingsplan is op 26 juni 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Dalfsen. Tevens ligt het plangebied binnen de begrenzing van het "Chw bestemmingsplan 1e Verzamelplan Kernen gemeente Dalfsen 2016", dat door de raad is vastgesteld op 17 december 2019.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan opgenomen, het plangebied is hierin indicatief aangegeven met de blauwe onderbroken omlijning.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding geldende bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

#### 1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Het plangebied beschikt deels over de enkelbestemming 'Maatschappelijk' met bouwvlak en maatvoeringsaanduiding, deels over de enkelbestemming 'Groen' en deels over de enkelbestemming 'Kantoor' met bouwvlak en maatvoeringsaanduiding. Daarnaast beschikt het plangebied in zijn geheel over de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' en de gebiedsaanduiding 'overige zone - windturbine uitgesloten'. Hierna wordt kort op de betreffende bestemmingen en aanduidingen ingegaan.

##### 'Maatschappelijk'

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen, erven, terreinen, kunstobjecten, parkeer-, waterhuishoudkundige- en groenvoorzieningen. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

Op deze gronden mogen alleen bouwwerken voor de bestemming worden gebouwd. Gebouwen moeten daarnaast binnen het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de maximale bouwhoogte (maatvoeringsaanduiding: maximaal 5 m).

##### 'Groen'

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor groenvoorzieningen, fiets- en voetpaden, speelvoorzieningen, parkeerstroken, waterhuishoudkundige voorzieningen, evenementen en kunstobjecten, met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en verhardingen. Op de voor Groen aangewezen gronden mogen alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde voor de bestemming worden gebouwd.

##### 'Kantoor'

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen, erven, terreinen, parkeer-, waterhuishoudkundige- en groenvoorzieningen. Bedrijfswoningen zijn ter plaatse niet toegestaan.

Gebouwen moeten onder meer binnen het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de maximale bouwhoogte (maatvoeringsaanduiding: maximaal 10 m).

#### *'Waarde - Archeologie 3'*

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en vaststelling van archeologische waarden. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij ontwikkelingen met een oppervlakte van meer dan 250 m<sup>2</sup>, waarbij sprake is van graafwerkzaamheden dieper dan 50 centimeter.

#### *'Overige zone - windturbine uitgesloten'*

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - windturbine uitgesloten' zijn windturbines niet toegestaan. Burgemeester en wethouders kunnen hier bij een omgevingsvergunning van afwijken, wanneer deze niet of slechts in zeer beperkte mate zichtbaar zijn vanaf de openbare weg of openbaar groen. Ook moet aan de overige gestelde voorwaarden worden voldaan.

### **1.4.3 Strijdigheid**

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het planologisch mogelijk maken van nieuwe bebouwing met woon- en kantoorfuncties, waarbij een deel van de beoogde bebouwing buiten het huidige bouwvlak is voorzien. De huidige bouw- en gebruiksregels ter plaatse bieden dan ook niet het juiste juridisch-planologische kader om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

Om voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In de voorliggende plantoelichting wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

## **1.5 Opbouw toelichting**

Het beleidskader in algemene zin is opgenomen in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op alle onderzoeksaspecten. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting op de regels gegeven. Een beschouwing over de economische uitvoerbaarheid is beschreven in hoofdstuk 6. De maatschappelijke uitvoerbaarheid komt aan de orde in hoofdstuk 7.

## Hoofdstuk 2    **Beleid**

### 2.1    **Rijksbeleid**

#### 2.1.1    **Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

##### 2.1.1.1    *Algemeen*

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Dit is nodig om de opgenomen doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

##### 2.1.1.2    *Vier prioriteiten*

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

#### 1.    Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

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

#### 2.    Duurzaam economisch groeipotentieel

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

#### 3.    Sterke en gezonde steden en regio's

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

#### 4.    Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

### 2.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR (voorganger NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Om een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte moet worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

### 2.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Nationale Omgevingsvisie laat zich niet specifiek uit over lokale ontwikkelingen zoals opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie.

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna 'Ladder') is van toepassing op bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo.

In voorliggend geval wordt bebouwing met woon- en kantoorfuncties mogelijk gemaakt. Het is de wens om de beoogde bebouwing flexibel te kunnen benutten. Er worden daarom maximaal 25 woon- en/of kantooreenheden met elk een oppervlakte van maximaal 70 m<sup>2</sup> toegestaan. Hierbij geldt dat het aantal kantooreenheden maximaal drie mag bedragen.

Dit kan, wanneer het totale aantal toegestane eenheden wordt benut, leiden tot de volgende vier scenario's:

1. drie kantooreenheden en 22 sociale huurappartementen;
2. twee kantooreenheden en 23 sociale huurappartementen;
3. één kantooreenheid en 24 sociale huurappartementen;
4. geen kantooreenheden en 25 sociale huurappartementen.

Opgemerkt wordt dat kantoorfuncties reeds zijn toegestaan binnen een deel van het plangebied. Het bestaande hiervoor bedoelde bouwvlak beschikt over een oppervlakte van ruim 210 m<sup>2</sup>. Aangezien planologisch gezien de oppervlakte van de kantoorfuncties per saldo niet toeneemt is voor deze functie geen verdere ladderonderbouwning noodzakelijk. In het vervolg van deze paragraaf wordt dan ook enkel ingegaan op de woonfunctie.

#### Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Uit jurisprudentie blijkt dat woningbouwlocaties vanaf



twalf woningen worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling en daarmee Ladderplichtig zijn. Voorliggend bestemmingsplan voorziet onder meer in het toestaan van maximaal 25 woningen, waardoor de ontwikkeling moet worden beschouwd als zijnde een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

#### Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Het zwaartepunt van het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de beoogde ontwikkeling ligt op een lager schaalniveau en komt hoofdzakelijk overeen met de kern Dalfsen zelf. De woningen zijn in principe bedoeld om in de lokale behoefte van de kern Dalfsen en eventueel de directe omgeving te voorzien.

#### Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

##### *Kwantitatieve behoefte*

Uit paragraaf 2.5.3 van deze toelichting zal blijken dat de gemeente Dalfsen in de periode 2020 t/m 2024 onder meer in of nabij de kern Dalfsen 600 woningen wenst toe te voegen. Voorliggende kleinschalige woningbouwontwikkeling vindt plaats binnen de kern Dalfsen en past ruimschoots binnen dit aantal.

##### *Kwalitatieve behoefte*

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal 25 sociale huurappartementen. Deze appartementen zijn vooral gericht op de doelgroep ouderen, waarbij mogelijk sprake zal zijn van thuiszorg. Uit de gemeentelijke woonvisie blijkt met name ten aanzien van deze doelgroep een grote woningbehoefte te bestaan aan 'nultreden-/ levensloopbestendige woningen'. Met voorliggend plan wordt hier invulling aangegeven. De appartementen zullen namelijk bereikbaar zijn per lift, de ruimten (slaapkamer/badkamer etc.) bevinden zich allen op dezelfde bouwlaag en bij het indelen van de appartementen wordt rekening gehouden met toegankelijkheid. De locatie, nabij het centrumgebied en (zorg)voorzieningen, sluit eveneens goed aan op de behoefte bij de betreffende doelgroep. Voor een nadere beschrijving van de behoefte wordt verwezen naar paragraaf 2.5.3.

Opgemerkt wordt dat hoewel het plan vanwege de kwalitatieve behoefte richt op de doelgroep ouderen, de appartementen tevens geschikt zijn voor andere doelgroepen, waaronder 1- en 2 persoonshouders in zijn algemeenheid (bijvoorbeeld starters).

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling zowel voorziet in een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte.

#### Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied (BSG), het betreft een gebied waar planologisch gezien reeds stedelijke functies zijn toegestaan binnen de bebouwde kom van de kern Dalfsen. Nadere onderbouwing van dit aspect is dan ook niet noodzakelijk, waarbij wel wordt opgemerkt dat met het plan sprake is van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

#### Conclusie

Voorliggend plan voorziet binnen bestaand stedelijk gebied in zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve vraag naar sociale huurappartementen voor ouderen binnen de kern Dalfsen en de directe omgeving.

Het plan voldoet dan ook aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

## **2.2 Water**

### **2.2.1 Kaderrichtlijn Water**

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

Het grondgebied van de gemeente Dalfsen behoort tot het stroomgebied van de Rijn, deelgebied Rijn-Oost.

### **2.2.2 Nationaal Waterplan 2**

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

### **2.2.3 Waterbeleid 21e eeuw**

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

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits vasthouden, bergen en afvoeren houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd. Bij de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren gaat het erom dat het water zoveel mogelijk wordt schoongehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

In de waterparagraaf (zie paragraaf 3.2.11) wordt ingegaan op de wateraspecten.

### **2.2.4 Waterschapsbeleid**

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Het waterschap heeft een Keurverordening waarin haar waterstaatkundige belangen worden beschermd. Het waterschap adviseert de gemeente Dalfsen binnen de Watertoets procedure over de invloed van ruimtelijke inrichtingsplannen op het watersysteem en omgekeerd. De uitgangspunten van het Waterschap Drents Overijsselse Delta zijn in de waterparagraaf (zie paragraaf 3.2.11) meegenomen.

## 2.3 Natuur

### 2.3.1 Vogel- en Habitatrichtlijn

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

### 2.3.2 Wet natuurbescherming

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

#### 2.3.2.1 Gebiedsbescherming

Met het onderdeel gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming (Wnb) worden waardevolle, kwetsbare Natura 2000-gebieden beschermd. Hiermee voldoet de provincie aan internationale verdragen en de Europese regelgeving voor de beschermde natuurgebieden en beschermde soorten planten en dieren in die gebieden. De provincie Overijssel kent 25 Natura 2000-gebieden.

Er is een vergunning nodig als een project of handeling beoogd te worden uitgevoerd die schadelijk kan zijn voor een beschermd natuurgebied. Dit zijn met name activiteiten waarbij stikstof vrijkomt, zoals het uitbreiden van een bestaand veehouderijbedrijf of het bouwen van een nieuwe fabriek.

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

- geluidsbelasting;
- wijziging van grondwaterstanden of –stromen;
- opzetten peil of peilverlagingen;
- aanzuigende werking verkeer;
- uitstoot van schadelijke stoffen;
- lichthinder of versnippering van gebied.

#### 2.3.2.2 Soortenbescherming

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

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

Zorgplicht: Of dieren en planten nu beschermde soorten zijn of niet: de Wnb schrijft voor dat we nadelige gevolgen voor planten en dieren moeten voorkomen. We moeten dus zorgvuldig omgaan met onze omgeving. Deze zogenoemde zorgplicht geldt voor iedereen.

### 2.3.3 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Welke natuurgebieden vallen onder het Natuurnetwerk Nederland?

In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

- bestaande **natuurgebieden**, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur wordt aangelegd;
- landbouwgebieden, beheerd volgens **agrarisch natuurbeheer**;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- alle **Natura 2000**-gebieden.

Binnen de provincie Overijssel heeft de begrenzing van deze gebieden op perceelsniveau vastgelegd in de provinciale Omgevingsvisie. De bescherming is geregeld in de provinciale Omgevingsverordening Overijssel.

Paragraaf 3.2.5 gaat in op de voor het plangebied relevante natuuraspecten.

## 2.4 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie- en de daarbij behorende verordening Overijssel. Op 12 april 2017 zijn de nieuwe omgevingsvisie- en verordening door Provinciale Staten vastgesteld en op 1 mei 2017 in werking getreden. De geactualiseerde omgevingsvisie en omgevingsverordening zijn op 26 september 2018 vastgesteld.

### 2.4.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel, Beken kleur

De Omgevingsvisie is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuze waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit.
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur door multifunctioneel en complementair ruimtegebruik (zowel boven- als ondergronds), hergebruik en herbesteding van vrijkomend vastgoed (in stedelijk en landelijk gebied) en het concentreren van ontwikkelingen rond bestaande infrastructuurknooppunten;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

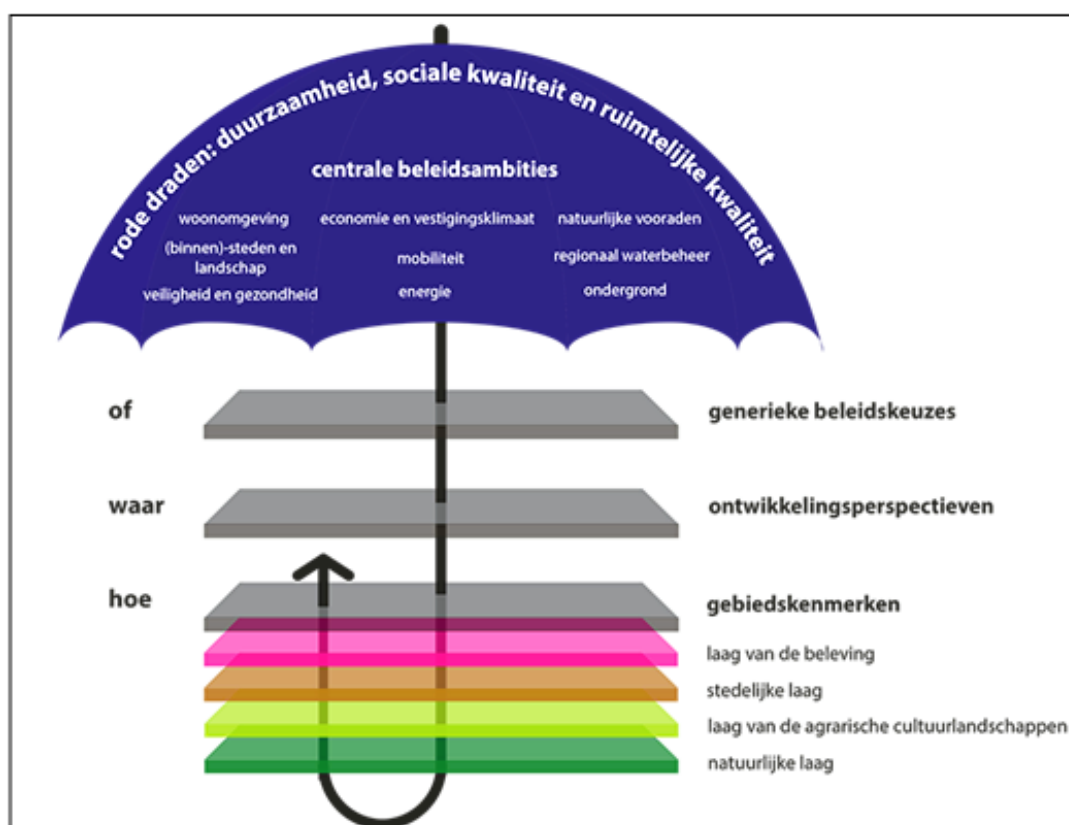
## 2.4.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

De eerste stap, het bepalen van de of-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

Afbeelding 2.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 2.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: provincie Overijssel)

Hierna worden de lagen nader toegelicht.

### Of - generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in ons handelen. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen.

In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

#### Waar - ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de of-vraag, is de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voordat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging t.a.v. functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

#### Hoe - gebiedskenmerken

Tenslotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal belang zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in de omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken, mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

### **2.4.3 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel**

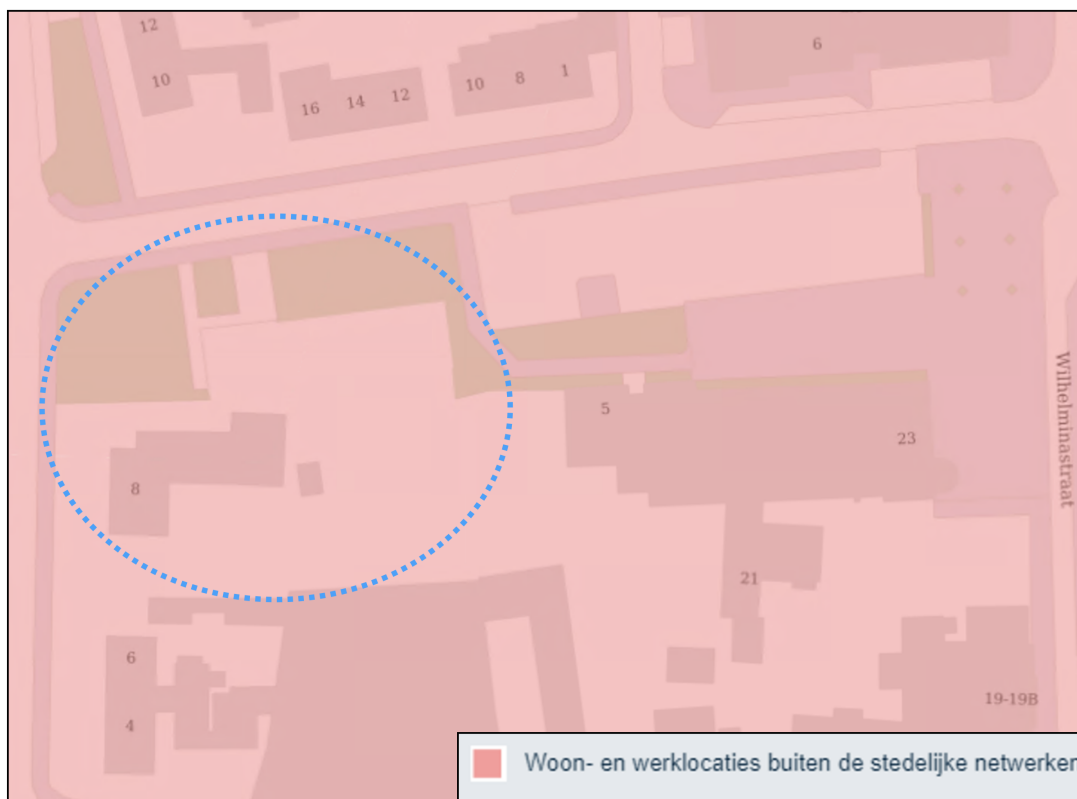
Wanneer het concrete initiatief wordt getoetst aan de Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

#### *2.4.3.1 Generieke beleidskeuzes*

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening Overijssel. Deze worden nader toegelicht in paragraaf 2.4.4.

#### *2.4.3.2 Ontwikkelingsperspectieven*

Het plangebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. Afbeelding 2.2 bevat een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart. Het plangebied is indicatief aangegeven met de blauwe onderbroken omlijning.



Afbeelding 2.2: Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: provincie Overijssel)

### **'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'**

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren).

Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

### Toetsing van het initiatief aan de 'Ontwikkelingsperspectieven'

De gewenste ontwikkeling vindt plaats binnen het centrumgebied van de kern Dalfsen. Het voornemen geschiedt in het kader van het voorzien in de lokale woonbehoefte (zie onder meer paragraaf 2.1.2 en 2.5.3 van deze toelichting). De functie wonen is ter plaatse een passende functie.

Als gevolg van het voornemen blijft het gebied vitaal en aantrekkelijk en wordt tevens de diversiteit aan milieus versterkt. Er is aandacht voor groen (zie paragraaf 4.3 van deze toelichting), wordt rekening gehouden met het aspect water (zie paragraaf 3.2.11 van deze toelichting) en de bebouwing wordt duurzaam uitgevoerd (gasloos etc.).

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

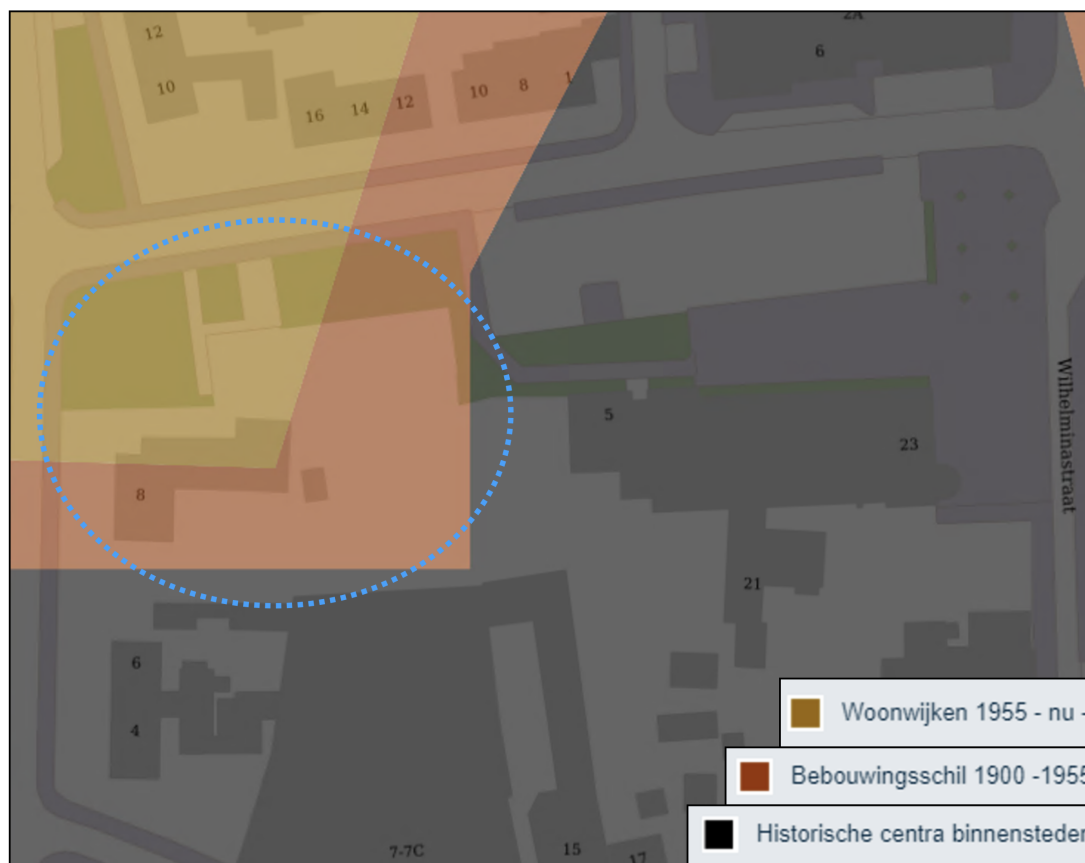
### 2.4.3.3 Gebiedskenmerken

Met behulp van de gebiedskenmerken, de 'Natuurlijke laag', de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap', de 'Stedelijke laag' en de 'Laag van de beleving', wordt de doorwerking van het provinciaal ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de Omgevingsvisie op gebieds- en uitvoeringsniveau geborgd. Bij ieder nieuw ruimtelijk initiatief moet getoetst worden aan deze gebiedskenmerken. In voorliggend geval worden echter de 'Natuurlijke laag', de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' en de 'Laag van beleving' buiten beschouwing gelaten, aangezien zich binnen het projectgebied geen relevante aspecten/kenmerken (meer) ten aanzien van deze lagen bevinden. Het plangebied is immers reeds vele jaren in gebruik ten behoeve van stedelijke functies.

#### De 'Stedelijke laag'

In de "Stedelijke laag" ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad en elk dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' aangeduid met 'Woonwijken 1955 - nu', 'Bebouwingsschil 1900 - 1955' en 'Historische centra binnensteden'. In afbeelding 2.3 is dat aangegeven.



Afbeelding 2.3 Uitsnede gebiedskenmerken 'Stedelijke laag' Omgevingsvisie Overijssel (Bron: provincie Overijssel)

#### **'Woonwijken 1955 - nu'**

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes.

15e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, Hoek Pastoriestraat - Pleijendal (vastgesteld)



Als ontwikkelingen plaatsvinden in de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

#### ***'Bebouwingsschil 1900 - 1955'***

De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadwijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Op sommige plaatsen liggen (voormalige) grootschalige fabriekscomplexen direct aansluitend aan woonwijken. Deze stadwijken kennen een gesloten, compacte vorm (bouwblokken) en zijn veelal opdeelbaar in wijken met eigen karakter. De wijken worden van elkaar gescheiden door doorgaande lanen, singels en stadsstraten.

Als herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing plaats vinden in de individueel ontwikkelde stadwijken van de bebouwingsschil 1900 - 1955, dan dragen deze bij aan behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing.

#### ***'Historische centra binnensteden'***

De historische centra, binnensteden en landstadjes vormen de functionele en emotionele kernen van de steden en dorpen. Ruimtelijk kenmerkend zijn de compacte bebouwingsstructuur, veelal binnen (voormalige) omwalling en veel individuele karakterverschillen op korte afstand. Veel historische centra, binnensteden en landstadjes herbergen bijzondere condities zoals een waterfront of stationsgebied en staan symbool voor de identiteit en eigenheid van de steden en stadjes. Functioneel worden deze gebieden gekenmerkt door een mix van functies waarvan de concentratie van voorzieningen op gebied van detailhandel, horeca, cultuur, onderwijs, gezondheidszorg et cetera een belangrijk deel vormt.

Als ontwikkelingen plaats vinden in historische centra, binnensteden en landstadjes, dan dragen deze bij aan behoud en versterking de mix van functies, het historisch gegroeide patroon van wegen en openbare ruimten en de leefbaarheid. Grote bouwopgaven, zoals bij herstructurering, inbreiding of intensivering van woon-, werk-, en voorzieningen milieus worden ingepast met respect voor de historie, het individuele karakter van de bebouwing en de leefbaarheid, in relatie tot de problematiek van verkeer en parkeren.

#### ***Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'***

De gewenste bebouwing is voor wat betreft onder meer de aard, maat en schaal zoveel mogelijk aangesloten op de omgeving (met een passende dorpse uitstraling), maar is als onderdeel van de omgeving wel herkenbaar dankzij een eigentijdse karakter en uitstraling. Tevens draagt het voornemen bij aan behoud en versterking de mix van functies en wordt het historisch gegroeide patroon van wegen, de openbare ruimten en de leefbaarheid niet onevenredig aangetast.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het gestelde in de 'Stedelijke laag'.

#### **2.4.4 Omgevingsverordening Overijssel**

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor de onderwerpen waarvoor de provincie hecht aan de juridische

borging van de doorwerking van het Omgevingsvisiebeleid.

In dit geval zijn bij de afweging onder andere de artikelen 2.1.3 en 2.2.2 van belang. Op de betreffende artikelen wordt hierna nader ingegaan.

#### Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

1. dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
2. dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip "groene omgeving" nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip "bestaand bebouwd gebied" nader gedefinieerd als: *de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.*

#### Toetsing van het initiatief aan Artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik)

De (her)ontwikkeling vindt plaats binnen de kern Dalfsen. Zoals reeds gebleken bij het toetsen aan onder meer de ladder en de ter plaatse geldende gebiedskenmerken binnen de 'Stedelijke laag' is het gehele plangebied aan te merken als bestaand bebouwd gebied. Er wordt als gevolg van het voornemen dan ook geen extra ruimtebeslag gelegd op de groene omgeving.

In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

#### Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

1. Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.
2. De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

#### Toetsing van het initiatief aan Artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen)

In paragraaf 2.5.3 van deze toelichting vindt de toetsing aan de 'Woonvisie gemeente Dalfsen 2019 - 2024' plaats. Hierbij wordt ingegaan op de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte, waarbij wordt aangetoond dat behoefte is aan de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

De gemeentelijke woonvisie is onder andere voortgekomen uit provinciaal en regionale afspraken, waardoor de ontwikkeling eveneens past binnen de behoefte in de regio en de provincie.

Geconcludeerd wordt dat het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming is met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

### **2.4.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid**

De ruimtelijke ontwikkeling in dit bestemmingsplan, is in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel, Omgevingsverordening Overijssel en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

## 2.5 Gemeentelijk beleid

### 2.5.1 Structuurvisie Kernen Gemeente Dalfsen

#### 2.5.1.1 Algemeen

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 en 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.

#### 2.5.1.2 Dalfsen

Het dorp Dalfsen is in de toekomstvisie 'Bij Uitstek Dalfsen, Missie | Visie gemeente Dalfsen 2020' uit 2009 gekarakteriseerd als een kern bestemd voor basisvoorzieningen, dorps wonen, recreatie & toerisme. In de toekomstvisie is de keuze gemaakt om de kern Dalfsen voor uitbreiding van bedrijvigheid beperkt ruimte te bieden aan bestaande bedrijven en aan kleinschalige nieuwe bedrijven in dienstverlening en zorg. Dit de basis voor de uitwerking van de ruimtelijke toekomstvisie voor de kern Dalfsen.

Het plangebied ligt op basis van de structuurvisiekaart binnen het centrumgebied. Naast de ambitie voor het centrumgebied zijn ook de onderdelen woningbehoefte, wonen, zorg en welzijn in voorliggend geval van belang. Hierna wordt op de betreffende onderdelen nader ingegaan.

#### *Centrum*

Voor de kern Dalfsen is een blijvende en verdere concentratie van de winkelstand ook naar de toekomst gewenst.

#### *Woningbehoefte*

De conclusie van de berekening van de woningbehoefte voor de periode van deze structuurvisie is voor de kern Dalfsen als volgt: Inclusief vervangende woningbouw is voor Dalfsen een woningbehoefte berekend van 900 woningen (bruto programma) in de periode van 2010 tot 2025.

Conform de tijdens de periode van deze structuurvisie meest recente prestatieafspraken met de provincie Overijssel (2010 tot 2015) zou voor de periode 2010-2015 de woningbouw voor 70% gerealiseerd worden in uitleggebieden en 30% als stedelijke vernieuwing. Na realisering van de inbreiding zouden de mogelijkheden voor inbreiding binnen de kern beperkt zijn. Een verdergaande inbreiding zou afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van een kern als Dalfsen doen. Daarom is voor de periode van 2015 tot 2025 uitgegaan van een verdeling van nieuwbouw van 10% in inbreidingslocaties en 90% in uitleggebied.

De verdeling zou op basis hiervan zijn: 742 woningen in uitleggebieden en 158 woningen als stedelijke vernieuwing.

#### *Wonen, zorg en welzijn*

Conform de (in 2010) meest recente prestatieafspraken met de provincie Overijssel zou ten minste 50% van de huishoudens in 2015, door diverse vormen van zorg op maat, zo lang mogelijk zelfstandig moeten kunnen blijven wonen.

### 2.5.1.3 *Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Kernen Dalfsen*

Het plangebied valt op basis van de structuurvisie binnen het centrumgebied. Voorliggend plan gaat uit van de herontwikkeling van deze binnenstedelijke locatie naar een locatie met appartementen en kantooreenheden. Hoewel op dit moment ter plaatse van het plangebied geen centrumfuncties (horeca/detailhandel etc.) aanwezig zijn voorziet voorliggend plan hier ook niet in. Hiermee sluit het plan aan bij het beleidsuitgangspunt om de detailhandelsstructuur te concentreren. Immers is het plangebied niet gelegen aan een winkelstraat.

Met het plan wordt ingespeeld op de actuele woningbehoefte (zie ook paragraaf 2.5.3 van deze toelichting), waarbij tevens wordt ingespeeld op woningtypen die het mogelijk maken om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen wonen (o.a. door middel van de realisatie van 'nultredenwoningen' nabij (zorg)voorzieningen met mogelijk thuiszorg).

De ontwikkeling past binnen de in 'Structuurvisie Kernen gemeente Dalfsen' (en de inmiddels op het gebied van 'Wonen' actuele) geformuleerde ambities.

## 2.5.2 **Centrumvisie Dorp aan de Vecht**

### 2.5.2.1 *Algemeen*

Voor het centrum van Dalfsen is de visie Centrumvisie Dorp aan de Vecht opgesteld. Deze is op 27 november 2017 door de gemeenteraad vastgesteld.

Het doel van de visie is om het dorpshart van Dalfsen in de komende 20 tot 25 jaar te maken tot een levendig, onderscheidend en duurzaam centrum. Het heeft een dorps karakter en een groene signatuur, waar het aantrekkelijk winkelen, wonen, werken en recreëren is. Het Waterfront en de historische kern functioneren door hun harmonieuze samenhang als één dorpshart waarbinnen de kwaliteiten van ieder onderdeel elkaar versterken.

### 2.5.2.2 *Scenario's*

Aan de hand van een participatietraject zijn twee scenario's gepresenteerd:

1. Gastvrij in alle rust;
2. Kansen voor onze jeugd.

Aanbevolen werd om de beste aspecten uit de twee scenario's te combineren, dit is getoetst aan het advies van de expertmeeting. Zo kon het toekomstscenario ontstaan: Gastvrij in alle rust, gericht op de toekomst.

Binnen de visie zijn verschillende thema's uitgewerkt, met name het thema 'Nieuwbouw en inbreiding' is voor voorliggend voornemen relevant.

### 2.5.2.3 *Thema: Nieuwbouw en inbreiding*

Er is een woningtekort voor ouderen en jongeren/starters. Bij het aanwijzen van plekken voor deze woningen gaat de voorkeur uit naar inbreiding binnen de bestaande structuur boven het sterker maken van de randen van het centrum. Dalfsen kenmerkt zich van oudsher juist door een open bebouwingsstructuur langs de randen van het centrum, met een geleidelijke overgang naar het omliggende groen.

Bij de Molendijk is bebouwing in de rand wel mogelijk als een accent die de uitstraling als dorpsentree versterkt. Op uitwerkingsniveau zal moeten worden bekeken in welke mate de functies van verkeer, parkeren, groen en nieuwe bebouwing te realiseren zijn.

Eén van de voorkeurslocaties voor starters vormt het Smidswegje; een andere voorkeurslocatie is een concentratie rondom de Prinsenstraat. Nieuwe ouderenwoningen kunnen worden ingebreed aan het Pleijendal of in de Bloemendalstraat. Op deze locaties sluiten de nieuwe woningen aan op de bestaande zorgclusters en ouderenwoningen. Daarmee zijn ze gelegen op korte afstand van de voorzieningen.

Op de locatie Molendijk is ruimte voor inbreiding. Dit vormt een integrale opgave van nieuwbouw, supermarkt(front), parkeerplek en dorpsentree. Als dergelijke locaties concreet worden

uitgewerkt, bijvoorbeeld door vrijkomende panden, zal zorgvuldig rekening gehouden worden met bepalende aspecten zoals eigendomssituaties, parkeernormen et cetera. Een ontwikkeling mag bijvoorbeeld niet ten koste gaan van de parkeercapaciteit voor het winkelend publiek.

Voor alle locaties geldt dat nieuwbouw passend is bij de schaal van Dalfsen Kleinschalig, met kappen en voorzien van overwegend authentieke materialen zoals baksteen, stucwerk, dakpannen en zink. Het historische karakter van de omgeving wordt gerespecteerd of hersteld. Dit kan ook met architectuur geïnspireerd op de historie of architectuur die de historie beter leesbaar maakt. Duurzame oplossingen worden gestimuleerd, met respect voor de omgeving.

De samenhang tussen woningbouwkansen en overige gewenste functies worden nader uitgewerkt in stedenbouwkundige visies voor de betreffende deelgebieden. Dergelijke visies borgen de integrale benadering die in deze Centrumvisie wordt nagestreefd, waarbij het geheel van het centrum meer zou moeten zijn dan de som der delen.

#### 2.5.2.4 Opgaven

Met het oog op de toekomst zijn er vier plekken in het centrum waar het echt nodig is te investeren in de kwaliteit:

1. Het Kerkplein.
2. Entree en parkeerplaats Molendijk.
3. De Vechtkade inclusief Van Bruggenplein.
4. Het plein naast de Katholieke Kerk.

Omdat deze vier plekken geen onderdeel zijn van het plangebied hoeft hierop in voorliggend bestemmingsplan niet nader te worden ingegaan.

#### 2.5.2.5 Toetsing van het initiatief aan de 'Centrumvisie Dorp aan de Vecht'

De gemeente Dalfsen wenst in de woningbehoefte van ouderen te voorzien, op inbreidingslocaties. De gemeente heeft een aantal voorkeurslocaties, waaronder het Pleijendal. Hier kunnen nieuwe ouderenwoningen worden ingebreed aangezien deze aansluiten op de bestaande zorgclusters en ouderenwoningen. Hierdoor zijn ze gelegen op korte afstand van voorzieningen. In voorliggend geval wordt hieraan invulling gegeven, met maximaal 25 appartementen voor ouderen zelfstandig of mogelijk met thuiszorg, op de inbreidingslocatie aan de hoek van de Pastoriestraat met het Pleijendal (centrumgebied). Het realiseren van een kleinschalige kantoorruimte, welke op basis van het geldende bestemmingsplan reeds toegestaan is, past eveneens binnen de functionele structuur ter plaatse.

De gewenste nieuwbouw zal worden aangesloten op de schaal van Dalfsen: kleinschalig, met kappen en voorzien van overwegend authentieke materialen waaronder baksteen, stucwerk, dakpannen en zink. Hierbij is architectonisch aandacht voor het historische karakter van de omgeving.

Met het voornemen wordt bijgedragen aan het doel om het dorpshart van Dalfsen in de komende 20 tot 25 jaar te maken tot een levendig, onderscheidend en duurzaam centrum. Dit onder meer vanwege het aansluiten bij en versterken van het dorpse karakter en de groene signatuur (zie paragraaf 4.3 van deze toelichting), maar ook als gevolg van het realiseren van kwalitatieve en duurzame bebouwing.

Gesteld wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de 'Centrumvisie Dorp aan de Vecht'.

### 2.5.3 Woonvisie gemeente Dalfsen 2019 - 2024

#### 2.5.3.1 Algemeen

De 'Woonvisie gemeente Dalfsen 2019 - 2024' is vastgesteld op 25 november 2019. De visie betreft de opvolger van de 'Woonvisie gemeente Dalfsen 2016 t/m 2020'.

Een actualisatie van de woonvisie was noodzakelijk, vanwege de veranderende woningmarkt de afgelopen jaren. Met een geactualiseerde woonvisie wordt gestuurd op basis van actuele inzichten en maatregelen inzetten die passen bij de huidige woningmarkt. De flexibele

15e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, Hoek Pastoriestraat - Pleijendal (vastgesteld)

woonvisie heeft een beperkt aantal thema's, maatregelen en 'focuspunten' die ruimte laten voor nadere invulling.

### 2.5.3.2 *Wonen, Welzijn en Zorg*

Een belangrijke doelgroep binnen de woonvisie zijn ouderen, mede omdat deze groep door de vergrijzing steeds groter wordt. Een in 2018 gehouden woningbehoefteonderzoek geeft aan dat een opvallend groot deel van de ouderen wil verhuizen, echter wensen zij ook zo lang het nog gaat zelfstandig in hun eigen omgeving te blijven wonen. Dit kan gelukkig vaak, mede omdat naoberschap een sterk punt is in de kernen van de gemeente.

Omdat ouderen een belangrijke groep zijn in het woonbeleid, is ervoor gekozen om deze nieuwe woonvisie niet te beperken tot Wonen, maar ook de thema's Welzijn en Zorg daarin een belangrijke plek te geven. Deze woonvisie is dan ook de uitwerking van twee kadernota's:

- De Kadernota Woonvisie, door de raad vastgesteld op 28 januari 2019;
- De Kadernota Wonen-Welzijn-Zorg, door de raad vastgesteld op 15 april 2019.

### 2.5.3.3 *Doelstellingen, thema's en principes*

De doelstellingen uit de vorige woonvisies zijn ook binnen deze woonvisie nog van toepassing:

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

Of in één zin samengevat: "goed wonen in de kernen van Dalfsen".

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:

1. Leefbaarheid;
2. Duurzaamheid;
3. Flexibiliteit;
4. Burgerinitiatief.

### 2.5.3.4 *Maatregelen vijf thema's*

Met de woonvisie geeft de gemeente Dalfsen aan wat haar ambitie is en welke maatregelen worden ingezet om deze te realiseren. Deze woonvisie is een oproep aan stakeholders om gezamenlijk deze woonvisie uit te voeren. Dit alles met als doel om Dalfsen als woongemeente nog aantrekkelijker te maken dan ze nu al is!

De voorgenomen maatregelen zijn:

1. Maatregelen Wonen, Zorg en Welzijn
  - a. 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.
  - b. Meewerken aan verzoeken van mantelzorgers voor het creëren van (tijdelijke) woonruimte bij zorgbehoevenden of hun mantelzorger(s).
  - c. 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.
  - d. Afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek naar de toekomstige behoefte aan wonen met zorg, wordt in overleg getreden met de zorgaanbieders en woningcorporaties.
  - e. Onderzoeken of gebruik kan worden gemaakt van de aangekondigde landelijke stimuleringsregeling voor kleinschalige woonvormen voor ouderen (zoals de Knarrenhof).
  - f. Intensiveren van het overleg met de zorginstellingen en overige partners (zie Steungroep

- wonenwelzijn-zorg).
- g. 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.
  - h. Concrete afspraken met de corporaties maken over hun rol bij wonen, welzijn en zorg.
  - i. De gemeente overweegt het invoeren van buurtplannen, waarbij elke buurt samen met de gemeente een eigen buurtplan ontwikkelt.
  - j. In kaart brengen behoefte aan zorgwoningen en crisisplekken.
2. Maatregelen Betaalbaarheid
    - a. Nieuwbouw van betaalbare huurwoningen.
    - b. De gemeente verwacht van de corporaties dat zij gematigde huurverhogingen blijven hanteren voor huishoudens met een lager inkomen.
    - c. De gemeente verwacht ook dat corporaties doorgaan met hun aanpak om de komende jaren hun woningen energetisch te verbeteren tot minimaal label B, behalve voor de woningen die ze willen verkopen of slopen.
    - d. Aansluiten bij het programma Nieuwe Energie Overijssel.
    - e. Continueren van de samenwerking met de woningcorporaties bij huurachterstanden.
  3. Maatregelen Bestaande woningvoorraad
    - a. De gemeente stelt in 2021 voor alle kernen warmteplannen op.
    - b. De gemeente gaat onderzoeken hoe de toekomstbestendigheid van de bestaande woningvoorraad kan worden bereikt.
    - c. Leegstaande gebouwen benutten voor al dan niet tijdelijke woonruimte.
    - d. De identiteit van complexen huurwoningen kan worden versterkt wanneer er onderhouds- of herstructureringsmaatregelen worden genomen. De gemeente overlegt dit met de woningcorporatie. Als nabij die complexen maatregelen in de openbare ruimte nodig zijn, overlegt de gemeente met de corporaties over het (binnen de kaders van de wet) realiseren daarvan en de verdeling van de kosten.
    - e. De gemeente wil met de woningcorporaties afspraken maken over leefbaarheid en veiligheid in de dorpen.
  4. Maatregelen Nieuwbouw
    - a. Bij de provincie pleiten voor ruimere bouw mogelijkheden.
    - b. Toevoegen van 600 woningen in de periode 2020 t/m 2024. Deze woningen worden op de volgende twee manieren onderverdeeld:
      - Naar prijsklasse: 50% sociale sector en 50% vrije sector;
      - Naar woningtype: 50% appartementen en 50% eengezinswoningen.
      - Een belangrijk deel van het bouwprogramma bestaat uit (geclusterde) nultredenwoningen, zoals patiowoningen en appartementen met lift. Voor zover het om sociale huurwoningen gaat verwacht de gemeente dat de woningcorporaties deze maatregel realiseren.
      - Realiseren van gemengde woonwijken door gerichte toevoegingen.
      - Stimuleren van toekomstbestendige en aardgasvrije nieuwbouw. Op nieuwbouwlocaties zorgt de gemeente voor de randvoorwaarden voor CO2-neutraal bouwen.
      - De gemeente zoekt actief naar een aanvullende bouwlocatie in of nabij de kernen Dalfsen en Lemelerveld om de beoogde toevoeging van 600 woningen te kunnen realiseren.
  5. Maatregelen Overige doelgroepen
    - a. Starters: er worden vraaggericht (kleine) koopwoningen gebouwd voor alleenstaanden en de gemeente onderzoekt in 2020 of de starterslening ook (weer) beschikbaar moet komen voor nieuwbouwwoningen.
    - b. Vergunninghouders: de gemeente realiseert de halfjaarlijkse wettelijke taakstelling. De corporaties dragen daaraan bij door waar mogelijk vrijkomende huurwoningen beschikbaar te stellen voor vergunninghouders en indien mogelijk mee te werken aan het realiseren van aanvullende huisvestingsmogelijkheden.
    - c. Woonwagendwoningbewoners: de gemeente gaat samen met de corporaties inventariseren of –

en zo ja, welke – aanpassingen van het beleid noodzakelijk zijn.

#### **2.5.3.5 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie gemeente Dalfsen 2019 - 2024**

Binnen of nabij de kernen Dalfsen en Lemelerveld zullen 600 woningen worden toegevoegd in de periode 2020 t/m 2024. Het gaat daarbij onder andere om woningen die geschikt zijn voor de doelgroep ouderen (sociale sector, appartementen, nultredenwoningen etc.), aangezien deze doelgroep een grote woningbehoefte heeft en deze behoefte de komende jaren naar verwachting nog verder toe zal nemen.

Voorliggend voornemen voorziet in een beperkt deel van de reeds vermelde nieuwbouwbehoefte van de periode 2020 t/m 2024. Hierbij wordt gefocust op de woningbouwbehoefte van ouderen. Voor deze doelgroep worden in de kern Dalfsen maximaal 25 nieuwe sociale huurappartementen (nultredenwoningen) toegevoegd. Nabij de hiervoor beoogde locatie zijn zorgvoorzieningen aanwezig (o.a. zorgcentrum Rosengaerde), waarmee kan worden samengewerkt. Hierdoor kan, indien wenselijk, op een passende wijze thuiszorg worden geboden en wordt de doelgroep een mogelijkheid geboden om in de kern Dalfsen (bekende omgeving) te kunnen blijven wonen.

Als gevolg van het voornemen wordt daarnaast een aantrekkelijk woon- en leefklimaat bevorderd. Dit onder meer als gevolg van het realiseren van stedenbouwkundig gezien passende nieuwe bebouwing met een dorpse uitstraling en het versterken van de diversiteit in woningtypen binnen de kern van Dalfsen en van bewoners (gemengde woonwijken). Tot slot wordt opgemerkt dat de beoogde bebouwing toekomstbestendig, flexibel en aardgasvrij is.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de 'Woonvisie gemeente Dalfsen 2019 - 2024'.

### **2.5.4 Notitie Inbreidingslocaties**

#### **2.5.4.1 Algemeen**

De 'Notitie inbreidingslocatie' vormt een belangrijk beleidsdocument op grond waarvan medewerking wordt verleend. In de 'Notitie inbreidingslocatie' wordt ingegaan op algemene uitgangspunten voor inbreidingslocaties in de gemeente Dalfsen. Aanleiding was het verzoek vanuit de gemeenteraad om een notitie, waarin transparant wordt beschreven hoe met name procedureel wordt omgegaan met (aanvragen voor) bouwen op inbreidingslocaties.

Bij initiatiefnemers voor inbreiding wordt onderscheid gemaakt in 2 groepen:

- A. Particulieren/projectontwikkelaars;
- B. Woningstichtingen (VechtHorst en De Veste).

Voorliggend voornemen wordt mogelijk gemaakt door Woningstichting VechtHorst. Er is dan ook sprake van 'Woningstichtingen'.

#### **2.5.4.2 Woningstichtingen**

Bij initiatieven van de woningstichtingen VechtHorst en De Veste wordt primair gekeken naar volkshuisvestelijke belangen in relatie met stedenbouwkundige uitgangspunten. De woningstichtingen hebben een taak in huisvesting van specifieke doelgroepen. Voor het aanbieden van woonvormen voor deze groepen worden ook vaak specifieke locatie eisen gesteld aan bijvoorbeeld de afstand tot voorzieningen. Dit maakt dat er een andere afweging van belangen kan zijn dan bij particuliere initiatieven c.q. initiatieven van projectontwikkelaars.



#### 2.5.4.3 Procedure/ Stappenplan

Bij een verzoek tot inbreiding van een woningstichting wordt eerst ambtelijk gekeken of met de locatie kan worden voorzien in de behoefte van een specifieke doelgroep, zoals onder andere in de prestatieafspraken en het geactualiseerd woonplan Dalfsen staat verwoord. Tevens wordt globaal de ruimtelijke inpassing beoordeeld. Ook hierbij wordt getoetst aan de checklist LEAN Ruimtelijke Gebiedsontwikkeling (randvoorwaarden gemeente vanuit civiel, verkeer en dergelijke). Deze randvoorwaarden worden van te voren meegegeven, als bekend is dat er een initiatief voor een inbreidingslocatie aankomt. Nadat getoetst is aan de voorwaarden voor inbreiding, komt een advies aan het college voor het nemen van een principebesluit. Dit principebesluit is een voorlopig besluit van het college.

Voor de invulling van de locatie moet in veel gevallen een stedenbouwkundige visie worden opgesteld en door de gemeenteraad vastgesteld. Daarbij wordt ten minste naar de aangegeven aandachtspunten gekeken. Vervolgens worden belanghebbenden geïnformeerd over de plannen en beslist het college definitief over het al dan niet aanbieden van de voorgestelde invulling aan de gemeenteraad. Wanneer de gemeenteraad de invulling heeft goedgekeurd kan de ruimtelijke procedure worden opgestart en kunnen de noodzakelijke overeenkomsten worden gesloten.

#### 2.5.4.4 Toetsing van het initiatief aan de Notitie Inbreidingslocaties

In voorliggend plan wordt met het realiseren van 25 sociale huurappartementen gefocust op de woningbehoefte van ouderen. Zo worden de woningen uitgevoerd als zijnde nultredenwoningen, oftewel woonruimten op dezelfde bouwlaag en de appartementen op de verdiepingen zijn bereikbaar per lift. Ook qua locatie, dichtbij het centrumgebied en zorgvoorzieningen, sluit het plan goed aan bij de betreffende doelgroep. Voor een nadere toelichting op de behoefte wordt verwezen naar paragraaf 2.5.3. Op basis van het vorenstaande heeft de gemeente Dalfsen geoordeeld dat het plan voorziet in een behoefte van een specifieke doelgroep (ouderen).

Vervolgens is op basis van de stedenbouwkundige visie (bijlage 1) aangetoond dat de herontwikkeling binnen het plangebied passend is binnen de kaders van de 'Notitie Inbreidingslocaties'.

De laatste stap betreft de uitwerking van de planologische kaders (ruimtelijke procedure). Het voorliggende bestemmingsplangeeft hier invulling aan.

Geconcludeerd is dat het voornemen in overeenstemming is met de 'Notitie Inbreidingslocaties'.

### 2.5.5 Welstandsnota 2014

#### 2.5.5.1 Algemeen

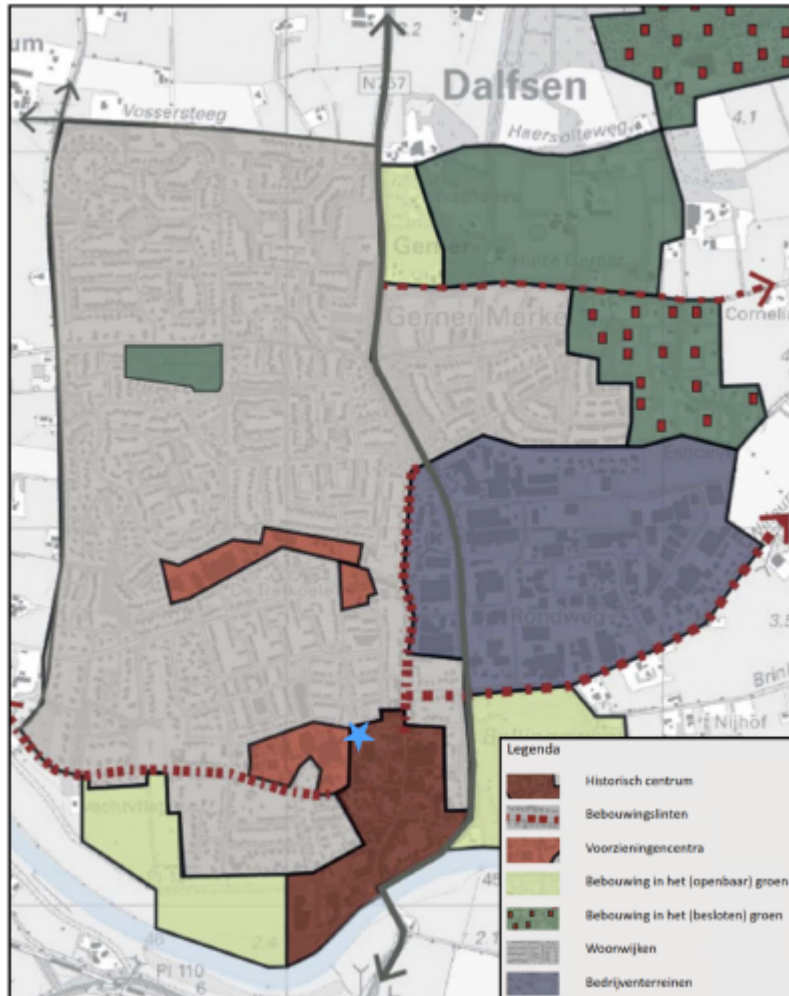
In 2014 heeft de gemeente Dalfsen de welstandsnota vastgesteld, zodat de mooie kernen en het prachtige buitengebied binnen de gemeente gekoesterd kan worden door de ruimtelijke kwaliteit te bevorderen. De kernen worden in de nota opgedeeld in zeven deelgebieden en het landelijk gebied in vijf, waar zowel specifieke als algemene criteria gelden.

Hierbij hoort de volgende doelstelling:

*Een ruimtelijke doorvertaling van de missie en visie van de gemeente Dalfsen: 'Bij uitstek Dalfsen'. Hier in is aangegeven dat de gemeente staat voor ruimtelijke kwaliteit. Dalfsen moet een plek uit duizenden zijn, niet een plek als duizenden. De gemeente handhaaft een kwaliteitsniveau dat uitgaat van de huidige aanwezige gebouwde en ongebouwde kwaliteit, waarbij op sommige plekken de kwaliteit kan worden aangescherpt. Deze hoofddoelstelling is per gebied verder uitgewerkt in het daar geformuleerde welstandsbeleid.*

#### 2.5.5.2 Historisch Centrum

In afbeelding 2.4 is een uitsnede van de gebiedsindeling binnen de kern Dalfsen opgenomen. Het projectgebied is aangegeven met de blauwe ster, het gebied ligt aan de rand van het 'Historisch centrum'.



Afbeelding 2.4 Uitsnede 'Welstandsnota 2014' (Bron: gemeente Dalfsen)

#### Waardering

Het dorpshart wordt gekenmerkt door een afwisseling van pleinen en straten en heeft een historische uitstraling door de menging van functies: wonen, bedrijvigheid en historisch groen. Oude straten worden gekenmerkt door een afwisseling van, brede en diepe panden aan gekromde straten met een verspringende rooilijn. De bebouwing in het centrum bestaat uit een mengeling van 19e eeuwse, vooroorlogse en wederopbouw panden met incidentele nieuwere invullingen.

Het winkelhart bestaat uit individuele panden. Het gebied kenmerkt zich door kleinschalige bebouwing met eenheid in schaal, maat, dakvormen en goothoogtes. De meeste gebouwen bestaan uit één bouwlaag met kap: zadeldak, mansarde, schilddak of combinaties daarvan. Gevelindeling, materiaalgebruik en detaillering zijn traditioneel met dorpse kenmerken. Gevels in het centrum zijn opgetrokken in roodbruin metselwerk met diverse verbanden, zoals spek- of rollagen.

De daken zijn hoofdzakelijk voorzien van gebakken rode of grijze pannen. Ontsierende reclames ontnemen het zicht op de bebouwing. Langs de randen van de kern komen ook grotere panden zoals appartementen en complexen voor. Bijzondere elementen vormen de belangrijke gebouwen met een afwijkende of unieke functie, zoals de kerken, het voormalige postkantoor, het klooster en de molen. Er bevinden zich tevens nog een paar oude stadsboerderijtjes in het centrum.

#### Ambitie: hoog

Dit gebied wordt hoog gewaardeerd om zijn historische en kleinschalige karakter. De ambities

15e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, Hoek Pastoriestraat - Pleijendal (vastgesteld)

voor dit gebied zijn dan ook hoog. Inzet van het beleid is behoud van de kwaliteiten, zoals beschreven in de waardering en terugbrengen ervan, indien dat mogelijk is (op plaatsen waar aantastingen hebben plaatsgevonden). In het winkelgebied geldt een specifiek beleid voor winkelpuien.

Het historische karakter speelt de hoofdrol en nieuwe bebouwing, voegt zich naar of reageert op, dit historische karakter. Hoewel dit in eerste instantie klinkt als conserverend beleid zijn nieuwe en eigentijdse ontwikkelingen zeker mogelijk. Het gaat er echter om dat zowel wijzigingen aan bestaande bebouwing als nieuwe gebouwen zich baseren op de traditionele kenmerken in het gebied en daar op kwalitatief hoog niveau een toevoeging aan vormen. Een eigentijdse vormgeving voegt een laag toe aan de bestaande geschiedenis.

De initiatiefnemer wordt tevens uitgedaagd om te kiezen voor vernieuwende architectuur met gebruik van duurzame bouwprincipes. Het is daarbij zaak het historische karakter van dit gebied niet uit het oog te verliezen.

#### Criteria

Tevens is in het beleid een aantal criteria opgenomen. Dit onder meer ten aanzien van de situering, vorm, gevels, detaillering, materiaalgebruik, kleurgebruik en openbare ruimte.

Zo moet de bebouwing bestaan uit een eenvoudige hoofdvorm en worden afgedekt met een traditionele kapvorm (zadel-, schild- of mansarde kap of een vergelijkbare kapprofiel). Ook moet de bebouwing in maat, schaal en vorm aansluiten bij de bebouwingskarakteristieken van de directe omgeving. Daarnaast is verfijnde detaillering in dit gebied vereist. Tot slot zijn onder meer overmatig glimmende materialen niet toegestaan, evenals bepaalde goedkoop ogende, snel vervallende en zeer opvallende materialen.

#### *2.5.5.3 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota 2014*

Bij de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen wordt het ontwerp getoetst aan de reeds vermelde redelijke eisen van welstand.

### **2.5.6 Externe veiligheidsvisie gemeente Dalfsen**

#### *2.5.6.1 Geen toename risico's binnen de kern*

In het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Dalfsen is uiteengezet op welke manier met het aspect externe veiligheid omgegaan moet worden 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 indien 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.

#### *2.5.6.2 Aanvaardbaarheid groepsrisico ter beoordeling bestuur*

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

### *2.5.6.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Externe veiligheidsvisie gemeente Dalfsen'*

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van (relevante) risicovolle inrichtingen. In paragraaf 3.2.6 van deze toelichting wordt nader ingegaan op het aspect externe veiligheid. Hieruit zal blijken dat er op het gebied van externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

## Hoofdstuk 3    Onderzoek

### 3.1    Beschrijving van de huidige situatie

#### 3.1.1    Dalfsen

De naam Dalfsen komt voor het eerst voor in officiële documenten uit het jaar 1231. Dalfsen is de enige grotere plaats aan de Overijsselse Vecht die nooit stadsrechten heeft gekregen. Dit houdt verband met de nabijheid van kasteel Rechteren dat ten opzichte van het dorp Dalfsen net aan de zuidzijde van de Vecht staat en is gebouwd in het jaar 1320.

De kern Dalfsen had in 2009 bijna 8.600 inwoners en kan globaal worden onderverdeeld in een gebied met aaneengesloten woonbebouwing, een centrumgebied, een bedrijventerrein en een sport- en verblijfsrecreatiegebied. Dalfsen heeft zich ontwikkeld op de kruising van de Overijsselse Vecht en een noordzuidroute (thans Heinoseweg, Poppenallee, Prinsenstraat, Wilhelminastraat). De eenzijdige ontwikkeling van de kern naar het noorden tussen Koesteege en Leemculeweg is een gevolg van de ligging aan de Vecht. Oorspronkelijk als een 'barrière', nu echter als een zeer waardevol landschappelijke en cultuurhistorische zone waaraan het huidige dorp grotendeels zijn identiteit en bekendheid ontleent.

#### 3.1.2    Plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de hoek van de Pastoriestraat met het Pleijendal in de kern Dalfsen, aan de noordwestelijke rand van het centrumgebied.

Het gebied wordt in het noorden begrensd door het Pleijendal, in het oosten door de H. Cyriacus kerk, in het zuiden door een ijzerhandel en woonpercelen en in het westen tot slot door de Pastoriestraat. Direct aan de overzijde van de Pastoriestraat bevindt zich het zorgcentrum Rosengaerde, daarnaast bevinden zich in de directe omgeving verscheidende functies. Het gaat onder meer om woonfuncties, centrumfuncties, maatschappelijke functies en een detailhandelsfunctie.

Het plangebied omvat de locatie van het voormalige kinderdagverblijf 't Gruthuuske (oosten) en de locatie van het kantoor van het zorgcentrum Rosengaerde (zuidwesten). Het overige deel betreft een naastgelegen groenperceel (noordwesten).

In afbeelding 3.1 is een luchtfoto van het plangebied in de directe omgeving opgenomen. Het plangebied is indicatief aangegeven met de rode omlijning. De bebouwing van het voormalig kinderdagverblijf en de bijbehorende verharding binnen het plangebied zijn reeds verwijderd.



Afbeelding 3.1 Huidige situatie plangebied (Bron: gemeente Dalfsen)

## 3.2 Onderzoeken

### 3.2.1 Algemeen

Voor de beoordeling van het plan moet worden gekeken naar de mate waarin de omgeving, als gevolg van de uitwerking van dit plan, wordt belemmerd. Hierbij wordt gekeken naar de aspecten archeologie & cultuurhistorie, bodemkwaliteit, duurzaamheid, ecologie, externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit, milieuzonering, verkeerssituatie, water en Besluit milieueffectrapportage.

### 3.2.2 Archeologie & cultuurhistorie

#### 3.2.2.1 Archeologie

##### Algemeen

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

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

##### Gemeentelijk beleid

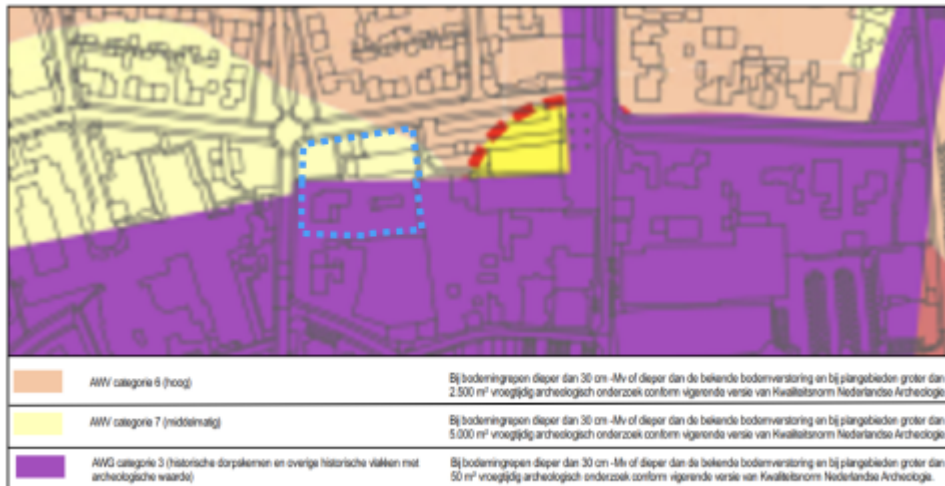
De gemeente Dalfsen ziet archeologie als een onmisbare en vaak enige bron voor geschiedschrijving, dit blijkt uit de 'Notitie archeologiebeleid gemeente Dalfsen 2017'. Met behoud van het cultureel erfgoed wordt een extra kwaliteit toegevoegd aan de ruimtelijke inrichting. Het betrekken van archeologie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

De gemeente heeft een actuele archeologische verwachtingskaart opgesteld en vervolgens op

15e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, Hoek Pastoriestraat - Pleijendal (vastgesteld)

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

Voor de adviezen wordt gebruik gemaakt van een bij de gemeentelijke notitie behorende beleidskaart. In afbeelding 3.2 is een uitsnede van deze kaart opgenomen, het plangebied is hierop indicatief aangegeven met de blauwe onderbroken omlijnning.



Afbeelding 3.2: Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart (Bron: gemeente Dalftsen)

#### Situatie plangebied

Op basis van de archeologische beleidskaart is het plangebied deels aangewezen als categorie 3 (zuiden), categorie 7 (noorden) en categorie 6 (hoekje in het noordoosten). Er is binnen deze gebieden archeologisch onderzoek noodzakelijk, wanneer de grondwerkzaamheden dieper gaan dan 30 cm en een oppervlakte hebben van respectievelijk meer dan 50 m<sup>2</sup>, 5.000 m<sup>2</sup> en 2.500 m<sup>2</sup>.

Het plangebied is op basis van het geldende bestemmingsplan echter aangewezen als 'Waarde - Archeologie 3', waarbij archeologisch onderzoek nodig is bij bodemingrepen van meer dan 250 m<sup>2</sup>, dieper dan 50 cm.

Het bouwplan is met name voorzien op gronden waar voorheen reeds bebouwing aanwezig was. De gronden ter plaatse zijn dan ook reeds geroerd, waardoor archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Mocht tijdens de werkzaamheden toch archeologische waarnemingen worden gedaan dan geldt hiervoor een meldplicht bij het bevoegd gezag.

### 3.2.2.2 Cultuurhistorie

#### Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Erfgoedwet. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

#### Situatie plangebied

In het plangebied komen geen cultuurhistorische waarden voor. De ontwikkeling vindt uitsluitend plaats binnen het plangebied, eventuele cultuurhistorische waarden in de omgeving worden als gevolg van het voornemen dan ook niet aangetast. Geconcludeerd wordt dat geen sprake is van negatieve effecten op cultuurhistorisch waardevolle objecten.

### 3.2.2.3 *Conclusie*

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

## 3.2.3 **Bodemkwaliteit**

### 3.2.3.1 *Regelgeving en beleid*

Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de nieuwe functie of gebruik. Activiteiten in het verleden kunnen een bodemvervuiling hebben veroorzaakt. Mogelijk moet eerst deze vervuiling worden opgeruimd. De Wet Bodembescherming geeft hiervoor kaders.

### 3.2.3.2 *Beoordeling*

In 2013 heeft de gemeente Dalfsen een bodemkwaliteitskaart gemaakt en vastgesteld. De kaart geeft aan dat de algemene bodemkwaliteit voldoende is voor alle functies en gebruik. Wanneer op een locatie geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, is een bodemonderzoek niet nodig. Bodemonderzoek is wel noodzakelijk wanneer in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Op basis van het bodemonderzoek wordt dan bepaald of bodemsanering noodzakelijk is.

In voorliggend geval worden een voormalig maatschappelijk perceel, een perceel met een kantoorfunctie en een naastgelegen groenperceel benut. Gezien de reeds toegestane (milieugevoelige) functies en gezien het feit dat ten behoeve van deze bestaande functies geen sprake is van bodembedreigende activiteiten wordt een bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

### 3.2.3.3 *Conclusie*

Uit milieukundig oogpunt is er voor wat betreft het aspect bodemkwaliteit geen bezwaar tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

## 3.2.4 **Duurzaamheid**

### 3.2.4.1 *Algemeen*

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

Er zijn drie verschijningsvormen van duurzaamheid te onderscheiden:

1. ecologische duurzaamheid als het gaat om ecologische waarden;
2. economische duurzaamheid als het gaat om een zo efficiënt mogelijke productie en;
3. sociale duurzaamheid als het gaat om de leefkwaliteit van de mens. Hiermee worden zaken als sociale veiligheid en een schone woonomgeving bedoeld.

Voor ruimtelijke maatregelen zijn in beginsel alle drie verschijningsvormen van duurzaamheid relevant. De uiteindelijke keuze is een ruimtelijke afweging die op basis van bestuurlijke afwegingen wordt bepaald.



### 3.2.4.2 *Beleidsplan duurzaamheid 2017-2025*

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

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

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

### 3.2.4.3 *Beoordeling*

Binnen voorliggend voornemen is in principe sprake van een duurzame ontwikkeling. Het gaat om kwalitatieve en flexibele bebouwing op een bestaande stedelijke locatie, waarmee voldaan wordt aan de bestaande behoefte en tevens geschikt kan blijven voor de toekomstige behoefte/generaties. De bebouwing is hierdoor geschikt om lang te bestaan.

Doordat het voornemen plaatsvindt op een bestaande locatie wordt het aantasten van ecologische waarden zoveel mogelijk voorkomen. Tevens zal de woonbebouwing niet over een gasaansluiting beschikken en zal de kwalitatieve bebouwing een zeer gunstig energielabel hebben.

Daarnaast zal aandacht zijn voor manieren om de bebouwing op een zo efficiënt mogelijke wijze te produceren en zal worden bijgedragen aan de sociale duurzaamheid ter plaatse. Het gaat hierbij onder meer om het versterken van de diversiteit van bewoners in en rondom het plangebied en het bieden van de mogelijkheid aan ouderen om in de kern Dalfsen (bekende omgeving) te blijven wonen al dan niet in combinatie met thuiszorg.

### 3.2.4.4 *Conclusie*

Het voornemen past op basis van reeds gestelde binnen de visie en vereisten die de gemeente Dalfsen heeft op het gebied van duurzaamheid.

## 3.2.5 **Ecologie**

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

In de Wet natuurbescherming wordt gesteld dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor de in het wilde levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Dit betekent dat onderzocht moet worden of door de plannen bedreigende situaties ontstaan in de leefomgeving van, in of direct rond het gebied voorkomende flora en fauna. Het gaat hierbij om het effect van de beoogde ingreep op het natuurlijke milieu. De aard van de ingreep speelt daarbij een belangrijke rol.

In deze paragraaf wordt onderscheid gemaakt tussen de gebiedsbescherming en de soortenbescherming.

### 3.2.5.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen Ecologische Hoofstructuur) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

#### 3.2.5.1.1 Natura 2000

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

##### Situatie plangebied

Het plangebied ligt niet in Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht', gelegen op een afstand van circa 5,5 kilometer ten noordwesten van het plangebied.

Gezien de relatief grote afstand, de (kleinschalige) aard van het voornemen, de tussenliggende infrastructuur en bebouwing zijn direct negatieve effecten (bijv. geluid- en lichthinder) op instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebied niet aan de orde.

Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. In voorliggend geval is door BJZ.nu een stikstofonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting. Hierna wordt op de resultaten ingegaan.

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de gebruiksfase blijkt dat in de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

#### 3.2.5.1.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Binnen de provincie Overijssel is de begrenzing van deze gebieden op perceelsniveau vastgelegd in de provinciale Omgevingsvisie. De bescherming is geregeld in de provinciale Omgevingsverordening Overijssel

##### Situatie plangebied

De dichtstbijzijnde gebieden die zijn aangewezen als NNN liggen op ruim 250 meter afstand van het plangebied. Tussen het plangebied en het NNN ligt een woonwijk. Vanwege de tussenliggende bebouwing en de afstand zal de beoogde ontwikkeling geen negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden hebben. Rust, donkerte, openheid landschap, de kwaliteit van de bodem, water en lucht, waterhuishouding, oppervlakte, robuustheid, aaneengeslotenheid en de samenhang van het NNN, zullen niet worden aangetast door de beoogde ontwikkeling.

### 3.2.5.2 Soortenbescherming

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

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

Zorgplicht: Of dieren en planten nu beschermde soorten zijn of niet, de Wnb schrijft voor dat we nadelige gevolgen voor planten en dieren moeten voorkomen. Er moet dus zorgvuldig worden omgegaan met onze omgeving. Deze zogenoemde zorgplicht geldt voor iedereen.

#### Situatie plangebied: Maatschappelijk perceel en groenperceel

Ter plaatse van het maatschappelijk perceel en het groenperceel is in de huidige situatie geen bebouwing aanwezig. De huidige inrichting en het beheer ter plaatse maken dit deel van het projectgebied tot een ongeschikt leefgebied voor de meeste beschermde flora en fauna soorten.

Het is dan ook niet te verwachten dat de ontwikkeling negatieve effecten zou kunnen hebben op flora- en fauna die de wet beoogd te beschermen. Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming opgenomen zorgplichtbepaling.

#### Situatie plangebied: Perceel voor kantoorfuncties

In voorliggend geval is ter plaatse een quickscan natuurtoets uitgevoerd. De quickscan is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen.

Uit de effectentoetsing Soortbescherming Wet natuurbescherming wordt geconcludeerd dat bij uitvoering van de geplande ingrepen negatieve effecten mogelijk zijn op:

- (Broed)vogels;
- Jaarrond beschermde gierzwaluw, huismus, huiszwaluw;
- Vleermuizen.

Er worden door de geplande ingrepen geen negatieve effecten verwacht op de overige beschermde ontheffingsplichtige soorten of aanwezige functies.

#### *(Broed)vogels*

Gedurende de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Verstoring van broedgevallen van vogels dient ten alle tijde te worden voorkomen. Voor de in het plangebied te verwachten vogelsoorten kan hiermee rekening gehouden worden door werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd, globaal wordt de periode half maart tot medio juli aangehouden. Hierbij dient rekening gehouden te worden met het feit dat veel vogels meerdere legfels per jaar kunnen hebben. Om te voorkomen dat vogels tot broeden komen binnen het plangebied kunnen voorbereidende maatregelen worden getroffen om het plangebied ongeschikt te maken.

#### *Jaarrond beschermde gierzwaluw, huismus en huiszwaluw*

De nesten en leefomgeving van de gierzwaluw, huismus en huiszwaluw zijn jaarrond beschermd. Momenteel is niet duidelijk of in of rond de te slopen opstallen en aanwezig groen gebruiksfuncties van deze soorten aanwezig zijn.

Om een mogelijke overtreding van de Wnb te voorkomen, wordt aanbevolen het eventuele

voorkomen van nesten en overige belangrijke leefgebiedsfuncties van deze soorten in kaart te laten brengen.

#### *Vleermuizen, vaste rust- of verblijfplaatsen en vliegroute*

Momenteel is niet duidelijk of in het plangebied vast rust- of verblijfplaatsfuncties of vliegroutes van vleermuizen voorkomen. Om een mogelijke overtreding van de Wnb te voorkomen, wordt aanbevolen aanvullend onderzoek naar gebruiksfuncties van potentieel aanwezige vleermuissoorten te laten uitvoeren in het plangebied.

Zorgplicht en vrijgestelde grondgebonden zoogdieren en amfibieën Indien de planning het toelaat, kan schade aan de algemene vrijgestelde grondgebonden zoogdieren en amfibieën worden geminimaliseerd door werkzaamheden zoveel als mogelijk uit te voeren buiten de voortplantingsperiode februari t/m augustus. De minst schadelijke periode is de vorstvrije periode in september t/m november.

#### *Aanvullend ecologisch onderzoek*

In voorliggend geval is een aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen.

Geconcludeerd wordt dat in het plangebied beschermde functies van de gierzwaluw, huismus, huiszwaluw en vleermuizen redelijkerwijs uitgesloten zijn. Er zijn tevens geen overige beschermde soorten of functies aangetroffen. Negatieve effecten op de essentiële leefomgeving, vaste voortplantingsplaatsen, vaste rustplaatsen of de staat van instandhouding van populaties gierzwaluw, huismus, huiszwaluw en vleermuizen lokaal en regionaal, zijn daarmee redelijkerwijs uit te sluiten. De geplande ingrepen houden voor deze soorten dan ook geen overtreding van de verbodsbepalingen Wnb in.

### **3.2.5.3 Conclusie**

Gebieds- en soortenbescherming vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## **3.2.6 Externe veiligheid**

### **3.2.6.1 Algemeen**

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een

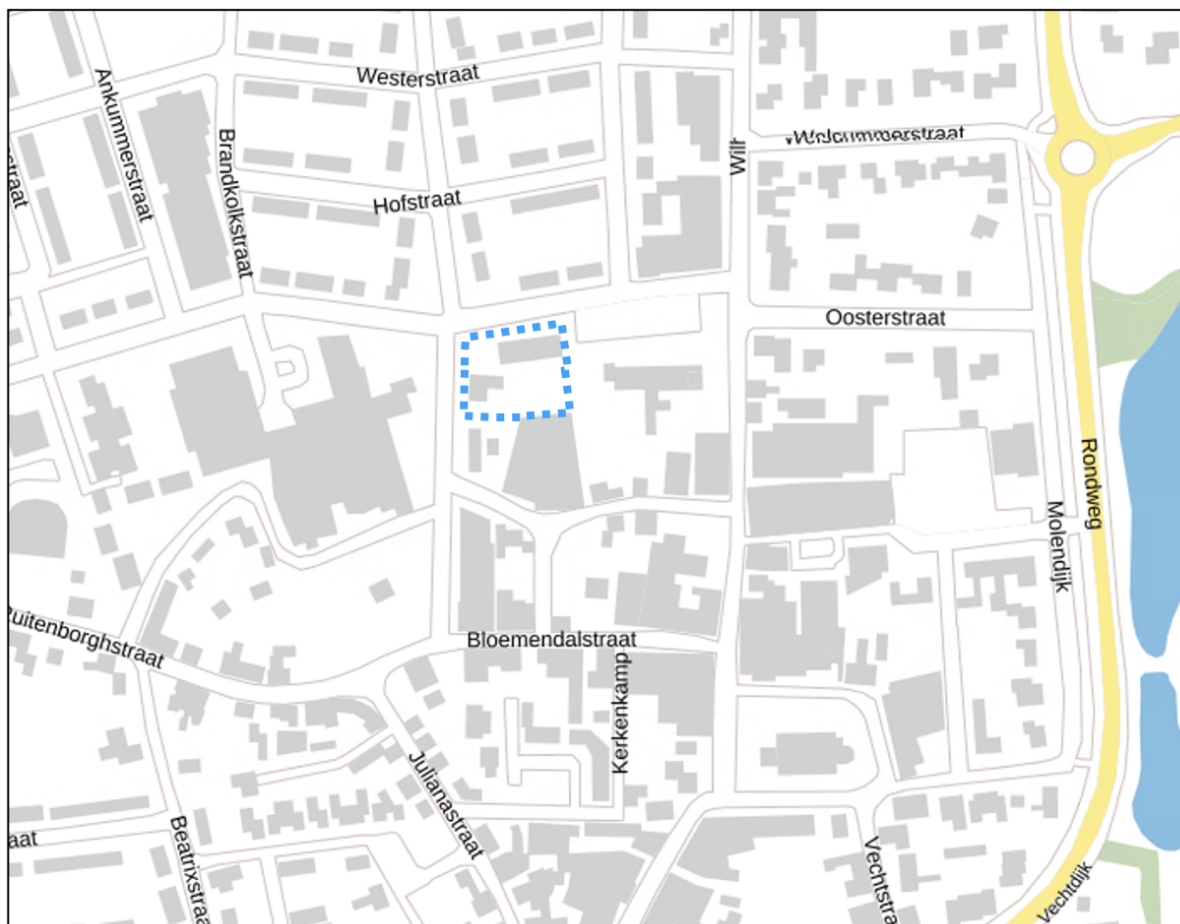
aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

### 3.2.6.2 Externe veiligheidsvisie gemeente Dalfsen

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

#### 3.2.6.2.1 Aanvaardbaarheid groepsrisico ter beoordeling bestuur

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



Afbeelding 3.3: Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

#### 3.2.6.2.2 Risicobronnen

In de omgeving van het plangebied zijn op basis van de Risicokaart geen zogenoemde risicobronnen aanwezig (zie afbeelding 3.3).

Het plangebied ligt in een gebied met kleine kans op overstromingen. Hieraan wordt, onder meer in verband met het recreëren (wandelen) van de verminderd zelfredzame toekomstige bewoners, extra aandacht besteed (o.a. door risicocommunicatie). Voor het overige wordt verwezen naar paragraaf 3.2.11 van deze toelichting.

#### Toets aan Risicokaart

Uit de inventarisatie van de risicokaart blijkt dat het plangebied:

1. zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
2. zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
3. niet binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen ligt;
4. niet binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen ligt.

#### **3.2.6.3 Conclusie**

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **3.2.7 Geluid**

#### **3.2.7.1 Algemeen**

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning als het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

De gewenste appartementen zijn aan te merken als geluidsgevoelige objecten. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorrails of geluidsgezonde bedrijventerreinen aanwezig, waardoor de aspecten railverkeerslawaai en industrielawaai buiten beschouwing kunnen blijven. In paragraaf 3.2.9 wordt nader ingegaan op milieuhinder (o.a. geluid) als gevolg van individuele bedrijven. Hierna wordt ingegaan op wegverkeerslawaai.

#### **3.2.7.2 Wegverkeerslawaai**

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden een wettelijke geluidszone hebben.

Voor de volgende wegen gelden geen geluidszones:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

Akoestisch onderzoek is in beginsel in dergelijke gevallen niet noodzakelijk. Op basis van jurisprudentie dient er in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd indien verwacht wordt dat de voorkeurswaarde overschreden zal worden.

BJZ.nu heeft in voorliggend geval een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 5 van deze toelichting.

#### Resultaten

De berekende geluidbelasting (inclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder) ten gevolge van het wegverkeer op de Pastoriestraat bedraagt ter plaatse van de westgevel ten hoogste 53 dB inclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder. Hiermee wordt de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder niet gerespecteerd.

De berekende geluidbelasting (inclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder) ten gevolge van het wegverkeer op de Pleijendal bedraagt ter plaatse van de westgevel ten hoogste 51 dB inclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder. Hiermee wordt de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder niet gerespecteerd.

Eventuele maatregelen stuiten op financiële, stedenbouwkundige of verkeerskundige aard. De maatregelen die kunnen worden genomen bij de ontvanger (woning) zijn erop gericht om te voldoen aan de binnenwaarde van 33 dB. Hiermee kan een goed akoestisch woon-en leefklimaat worden gegarandeerd.

#### Cumulatie

De cumulatieve geluidbelastingen (exclusief aftrek artikel 110g van de Wet geluidhinder) bedragen ten hoogste 59 dB. Geadviseerd wordt om ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen middels een aanvullend akoestisch onderzoek aan te (laten) tonen dat de gevels met een gecumuleerde geluidbelasting van meer dan 53 dB een dusdanige geluidwering hebben dat het binnenniveau in de achterliggende geluidgevoelige vertrekken niet meer dan 33 dB bedraagt.

#### 3.2.7.3 *Conclusie*

De Wet geluidhinder vormt, rekeninghoudend met de gegeven adviezen, geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

### **3.2.8 Luchtkwaliteit**

#### 3.2.8.1 *Algemeen*

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 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, als:

- a. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde die behoort bij de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, of
- b. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of
- c. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen, of
- d. het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit in betekenende mate als bedoeld onder c is sprake als 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 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, minimaal 200.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

### 3.2.8.2 *Situatie plangebied*

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 3.2.8.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Verder wordt geconcludeerd dat een reguliere woon- en kantoorfuncties niet worden aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

In onderstaande tabel is de luchtkwaliteit in de nabijheid van het plangebied weergegeven. Deze gegevens zijn afkomstig van de grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland.

	Waarde in 2020	Grenswaarde	WHO advieswaarde
<b>NO<sub>2</sub> µg/m<sup>3</sup> jaargemiddeld</b>	~ 11,4	40	40
<b>PM10 µg/m<sup>3</sup> jaargemiddeld</b>	~ 15,9	40	20
<b>PM2,5 µg/m<sup>3</sup> jaargemiddeld</b>	~ 9,9	25	10

Uit voorgaande tabel blijkt dat in het plangebied voor de stoffen NO<sup>2</sup> (stikstofdioxide) en fijn stof (PM10 en PM2,5) wordt voldaan aan de Wettelijke grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer en dat eveneens aan de advieswaarden van de WHO (wereldgezondheidsorganisatie) wordt voldaan. Hiermee is ter hoogte van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft luchtkwaliteit.

### 3.2.8.3 *Conclusie*

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorgenomen ontwikkeling.

## 3.2.9 **Milieuzonering**

### 3.2.9.1 *Algemeen*

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.



### 3.2.9.2 *Gebiedstypen*

Afstemming van bestaande en nieuwe functies gebeurt door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering'. Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar, zoals gesteld in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. Hierbij wordt uitgegaan van het principe van functiescheiding, waarbij twee gebiedstypen te onderscheiden zijn, namelijk 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Het plangebied is gelegen in een gebied dat wordt gekenmerkt door diverse centrumfuncties. Door deze functiemenging is het plangebied aan te merken als omgevingstype 'gemengd gebied'.

Voor gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), kunnen de gebieden worden aangemerkt als 'functiemengingsgebied'. Bij 'functiemengingsgebieden' moet gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De 'Staat van Bedrijven (SvB) - functiemenging' bevat geen richtafstanden, maar categorieën A, B en C, die aangeven onder welke omstandigheden activiteiten inpasbaar zijn. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijke relevante milieucategorieën:

#### *Categorie A:*

Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze inpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

#### *Categorie B:*

Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

#### *Categorie C:*

De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

### 3.2.9.3 *Situatie plangebied*

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

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

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

#### Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een

situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

#### *Woonfunctie*

De gewenste functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving en brengt dan ook geen aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden met zich mee.

#### *Kantoorfunctie*

De gewenste kantoorfunctie kan daarnaast het beste worden vergeleken met de functie 'Overige zakelijke dienstverlening: kantoren' uit de 'Staat van Bedrijven (SvB) - functiemenging'. Dit betreft een 'categorie A' functie. De kantoorfunctie is 'zodanig weinig milieubelastend voor de omgeving, dat deze inpandig aan woningen kan worden uitgevoerd'. De functie kan daardoor naast de gewenste woningen in het plangebied bestaan en zal ten aanzien van (andere) omwonenden eveneens geen aantasting van het woon- en leefklimaat met zich meebrengen.

#### Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving of leiden tot hinder of belemmeringen voor de bedrijven in de omgeving. De gewenste woonfunctie is aan te merken als een milieugevoelige functie.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich meerdere functies, zoals woonfuncties, maatschappelijke functies, centrumfuncties en detailhandelfuncties. Nogmaals wordt opgemerkt dat de functie 'wonen' niet milieubelastend is voor de omgeving.

De dichtstbijzijnde overige functies en de locaties daarvan zijn weergegeven in de volgende tabel, waarbij per functie aangegeven is welke functie/categorie ter plaatse in de uiterste situatie is toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan.

<b>Funcities en</b>	Vergelijkbare functie 'Staat van Bedrijven (SvB) - functiemenging' (uiterst toegestaan)	Uiterste toegestane categorie
<b>Maatschappelijke functies locaties</b>		
Pleijendal 5 en Pastoriestraat 1	Verpleeghuis	B
<b>Centrumfuncties</b>		
Emmastraat 7-9	Verpleeghuis	B
Wilhelminastraat 17 en 19a	Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	C
<b>Detailhandelsfuncties</b>		
Pleijendal 6, Wilhelminastraat 25, 29 en 33	Detailhandel voor zover n.e.g.	A

De milieugevoelige functies worden bouwkundig afgescheiden van de bestaande functies en zijn hiermee passend.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening heeft er nader onderzoek plaatsgevonden ten aanzien van het aspect geluid. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 6 bij deze toelichting. Hierna is de conclusie uit het onderzoek opgenomen.

#### *Bedrijven en milieuzonering*

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) ten gevolge van de planologische rechten van het bedrijfsperceel bedraagt ter plaatse van de nieuwe woningen ten hoogste 55 dB(A) etmaalwaarde op de zuidelijke gevel en niet meer dan 50 dB(A) op de overige gevels. Ter plaatse van de zuidelijke gevel wordt niet voldaan aan de richtwaarde van 50 dB(A) uit stap 2 van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. De maximale planologische mogelijkheden van het bedrijfsperceel zouden, in geval van een herinrichting, door de nieuwe woningen in het plangebied mogelijk worden beperkt.

De geluidniveaus zijn in de concrete situatie acceptabel aangezien:

- De woningen beschikken over een geluidluwe gevel, waar het geluidniveau niet meer bedraagt dan de grenswaarden voor gebiedstype 'gemengd gebied' uit stap 2 van de VNG-publicatie.
- De (geluidbelaste) gevels dienen conform het Bouwbesluit uitgevoerd te worden met een geluidwering van minimaal 20 dB(A). De geluidniveaus in de woningen voldoen daardoor aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Het maximaal geluidniveau (L<sub>Amax</sub>) ten gevolge van de planologische rechten van het bedrijfsperceel bedraagt ter plaatse van de nieuwe woningen ten hoogste 75 dB(A) 'etmaalwaarde' op de zuidelijke gevel en niet meer dan 70 dB(A) 'etmaalwaarde' op de overige gevels.

Ter plaatse van de nieuwe woningen wordt niet voldaan aan de richtwaarde van 70 dB(A) uit stap 2 van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Echter op dit moment worden de bedrijven ook al omringd door geluidgevoelige bestemmingen. De optredende maximale geluidniveaus worden hierdoor al begrensd.

#### *Activiteitenbesluit milieubeheer*

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) ten gevolge van de milieurechten van Provak Schutte bedraagt ter plaatse van de nieuwe woningen ten hoogste 50 dB(A) etmaalwaarde.

De optredende maximale geluidniveaus ten gevolge van verkeersbewegingen bedragen, uitgaande van de omschreven maximale mogelijkheden, ter plaatse van de gevels van de nieuwe woningen binnen het plangebied ten hoogste 72 dB(A). Maatgevend zijn verkeersbewegingen van bestelwagens in de dagperiode. In deze periode zijn de maximale geluidsniveaus ten gevolge van laad- en losactiviteiten (inclusief aanverwante activiteiten, zoals het slaan van autoportieren en het starten en wegrijden van voertuigen) uitgesloten van toetsing.

Er wordt uitgaande van de huidige situatie voldaan aan de normen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer en er zijn geen maatwerkvoorschriften nodig. Het aanwezige bedrijf wordt zodoende niet beperkt in de mogelijkheden van bedrijfsvoering.

Eventuele overige mogelijke activiteiten op het achterterrein van het bedrijfsperceel kunnen bij herinrichting hiervan hogere maximale geluidniveaus ter plaatse van het plangebied veroorzaken. Afhankelijk van de positie van de activiteit en de periode waarin deze plaatsvinden, bedragen de maximale geluidniveaus ter plaatse van de gevels van de nieuwe woningen binnen het plangebied van 75 dB(A) in de dagperiode en 70 dB(A) in de avondperiode.

Overdrachtsmaatregelen (hoge schermen) stuiten mogelijk op stedenbouwkundige bezwaren.

Indien de woningen op een afstand van minimaal circa 35 meter ten opzichte van het bedrijfsperceel wordt gepositioneerd, voldoen de optredende maximale geluidniveaus aan de normen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Binnen het stedenbouwkundig plan is dit mogelijk ongewenst.

Indien bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk dan wel wenselijk zijn, kan het bevoegd gezag tot op zekere hoogte hogere geluidniveaus toestaan. Op dit moment is niet noodzakelijk. De gemeente kan hiertoe besluiten in geval van een herinrichting van het achterterrein. Bij het vaststellen hiervan moet het binnenniveau in de nieuwe woningen worden gewaarborgd. Voor de geluidbelaste gevels van de nieuwe woningen geldt dat deze conform het Bouwbesluit 2012 moeten voldoen aan een minimale karakteristieke geluidwering (GA;k) van 20 dB. Op basis de reguliere opbouw van de gevels (steenachtige spouwmuren, kozijnen voorzien van HR++-glas en

deugdelijke kier- en naaddichting), en methode van ventileren (WTW-installatie zonder ventilatieroosters in de gevels) kan ruimschoots voldaan worden aan de vereiste minimale geluidwering, zodat bij het eventueel toestaan van hogere geluidniveaus het binnenniveau is gewaarborgd.

#### 3.2.9.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

### 3.2.10 Verkeerssituatie

#### 3.2.10.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe zijn berekeningen uitgevoerd op basis van de gemeentelijke 'Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020' en de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW.

Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie.

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- Functies:
  1. Huur, appartement, midden/goedkoop (inclusief sociale huur);
  2. Kantoor (met baliefunctie) (worst-case);
- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk (Bron: CBS Statline - gemeente Dalfsen);
- Stedelijke zone: centrum.

Vanwege de ligging in het centrum kan conform de gemeentelijke kadernota worden uitgegaan van de minimale cijfers.

In totaal zijn maximaal 25 woon- en/of kantooreenheden toegestaan, waarbij geldt dat het aantal kantooreenheden maximaal drie mag bedragen met een maximale omvang van 210 m<sup>2</sup>. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar paragraaf 4.2 van deze toelichting.

#### 3.2.10.2 Parkeerbehoefte

Op basis van de 'Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020' geldt:

- per appartement een parkeernorm van 0,7 parkeerplaatsen;
- per 100 m<sup>2</sup> bvo kantoor (met baliefunctie) een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen;

Per kantooreenheid (70 m<sup>2</sup>) is daarmee sprake van 1,54 parkeerplaatsen (met baliefunctie).

*Maximale parkeerbehoefte (bij volledige benutting: 25 eenheden)*

Hieruit kan worden opgemaakt dat de parkeerbehoefte het hoogste zal zijn, wanneer sprake is van 3 kantooreenheden met baliefunctie (hoogste parkeernorm per eenheid) en 22 appartementen (aangezien maximaal 3 kantooreenheden zijn toegestaan). Deze situatie levert een parkeerbehoefte op van  $(3 \times 1,54 + 22 \times 0,7 =) 20,02$  parkeerplaatsen, afgerond 21 parkeerplaatsen.

*Minimale parkeerbehoefte (bij volledige benutting: 25 eenheden)*

De parkeerbehoefte zal het laagste zijn, wanneer geen sprake is van kantooreenheden. Er zijn dan nog maximaal 25 appartementen toegestaan. Deze situatie levert een parkeerbehoefte op van  $(25 \times 0,7 =) 17,5$  parkeerplaatsen, afgerond 18 parkeerplaatsen.

#### Conclusie

Gelet op de omvang van het plangebied is er voldoende ruimte om in het maximale aantal noodzakelijke parkeerplaatsen te kunnen voorzien. Geconcludeerd wordt dan ook dat aan de parkeerbehoefte kan worden voldaan op het eigen terrein.

### 3.2.10.3 Verkeersgeneratie

Op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW, in combinatie met de eerdere uitgangspunten binnen de 'Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020', is bepaald dat sprake is van de volgende verkeersgeneratie per functie:

- per appartement 3,7 verkeersbewegingen per dag;
- per 100 m<sup>2</sup> bvo kantoor (met baliefunctie) 10,5 verkeersbewegingen per dag;

Per kantooreenheid (70 m<sup>2</sup>) is daarmee sprake van 7,35 verkeersbewegingen (met baliefunctie).

*Maximale verkeersgeneratie (bij volledige benutting: 25 eenheden)*

Hieruit kan worden opgemaakt dat de verkeersgeneratie het hoogste zal zijn, wanneer sprake is van 3 kantooreenheden met baliefunctie (hoogste verkeersgeneratie per eenheid) en 22 appartementen (aangezien maximaal 3 kantooreenheden zijn toegestaan). Deze situatie levert een verkeersgeneratie op van  $(3 \times 7,35 + 22 \times 3,7 =)$  103,45 verkeersbewegingen, afgerond 104 verkeersbewegingen.

*Minimale verkeersgeneratie (bij volledige benutting: 25 eenheden)*

De verkeersgeneratie zal het laagste zijn, wanneer geen sprake is van kantooreenheden. Er zijn dan nog maximaal 25 appartementen toegestaan. Deze situatie levert een verkeersgeneratie op van  $(25 \times 3,7 =)$  92,5 verkeersbewegingen, afgerond 93 verkeersbewegingen.

#### *Conclusie*

De Pleijendal, de Pastoriestraat en de direct omliggende wegen zijn in voldoende mate ingericht om het maximale aantal aan extra verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af te kunnen wikkelen. Tevens wordt opgemerkt dat de bestaande verkeersbewegingen, als gevolg van de toegestane maatschappelijke functies en kantoorfuncties komen te vervallen. Per saldo zal de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het voornemen dan ook lager zijn dan de reeds beschreven aantallen.

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling geen onevenredige toename van de verkeersdruk met zich meebrengt.

### 3.2.10.4 Ontsluiting

Beoogd wordt om het plangebied te voorzien van twee in- en uitritten: één op de Pleijendal en één op de Pastoriestraat. De in- en uitrit op het Pleijendal zal onder meer worden benut ten behoeve van autoverkeer, de in- en uitrit op de Pastoriestraat is in verband met de verkeersveiligheid hoofdzakelijk bedoeld voor langzaam verkeer (wandelen, fietsen etc.). Er zijn op deze straten, vanwege de bestaande maatschappelijke functies en kantoorfuncties, reeds in- en uitritten aanwezig. Deze worden meer passend gemaakt ten behoeve van het voornemen, maar hierbij is van het toevoegen van extra in- en uitritten op deze twee - ten opzichte van de bestaande situatie - geen sprake.

Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn geen bezwaren tegen de hiervoor genoemde ontwikkeling. Dit temeer, omdat er voldoende ruimte is voor overzichtelijke en verkeersveilige ontsluitingen.

### 3.2.10.5 Conclusie

Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

### 3.2.11 Water

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

### 3.2.11.1 Algemeen

Bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen moet de watertoets worden toegepast. Dit houdt in dat alle ruimtelijke plannen een waterparagraaf moeten bevatten. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is om waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. Het kader van de watertoets is vanaf 1 november 2003 wettelijk verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

### 3.2.11.2 Watertoets

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een watertoets verplicht bij gemeentelijke bestemmingsplannen en projectafwijkingbesluiten. De watertoets is een procesinstrument, waarbij het waterschap en de initiatiefnemer (gemeente) onderlinge afstemming zoeken.

### 3.2.11.3 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 Waterbeheersplan 2016 – 2021 van het waterschap Drents Overijsselse Delta, het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen.

### 3.2.11.4 Invloed op de waterhuishouding

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van nieuwe bebouwing met woon- en kantoorfuncties. Het betreft een herontwikkeling, waarbij het verharde oppervlakte ten opzichte van de bestaande situatie veelal niet of nauwelijks wijzigt (< 1.500 m<sup>2</sup>). Het plangebied bevindt zich daarnaast niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijk watercorridor. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast, wel is er een kleine kans op overstromingen. Zoals vermeld in paragraaf 3.2.6 van deze toelichting wordt hieraan extra aandacht besteed (o.a. risicocommunicatie), zie daarnaast ook paragraaf 3.2.11.7 van deze toelichting.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. 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 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 door onder andere te voorkomen dat afstromend hemelwater vanaf het straatoppervlak naar binnen kan stromen.

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

Waterhuishoudkundig aspect	Relevantie	Toelichting
Riolering en afvalwaterketen	Nee	Het afvalwater kan (apart) worden afgevoerd via het bestaande rioleringssysteem.
Wateroverlast (oppervlaktewater)	Nee	Er is in de huidige situatie geen sprake van wateroverlast, dit wordt ook in de toekomst zoveel mogelijk voorkomen (o.a. rekening houden met drempelhoogte, afstromend hemelwater voorkomen etc.).
Grondwateroverlast	Nee	Er is geen sprake van grondwateroverlast.
Grondwaterkwaliteit	Nee	De grondwaterkwaliteit wordt als gevolg van het voornemen niet onevenredig aangetast, er wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen.

Verdroging	Nee	Er is geen onevenredige bedreiging voor karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische, cultuurhistorische of archeologische waarden als gevolg van verdroging.
Inrichting/beheer en onderhoud	N.v.t.	-

### 3.2.11.5 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 infiltratierool (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.

### 3.2.11.6 Watertoetsproces

Via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) is het Waterschap Drents Overijsselse Delta op de hoogte gebracht van het plan. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets van toepassing is (zie bijlage 7).

In de huidige situatie wordt het hemelwater afgevoerd naar het gemengde rioolstelsel. Uit de klimaatatlas van het waterschap blijkt dat bij hevige regenval er sprake kan zijn van wateroverlast. Dit geldt met name voor het meest zuidoostelijke deel van het plangebied. Bij de nieuwbouw zal hiermee rekening worden gehouden. Daarnaast gaat het plan uit van een gescheiden stelsel, waarbij het hemelwater wordt afgevoerd naar een in de groenstrook aan te leggen wadi. In de regels van dit bestemmingsplan is vastgelegd dat de wadi zodanig gedimensioneerd moet worden dat het hemelwater ter plaatse geborgen en geïnfiltreerd kan worden. In geval het verhard oppervlak 1500 m<sup>2</sup> bedraagt dan dient er een wadi te worden aangelegd van minimaal 150 m<sup>2</sup> waarin minimaal 30 cm water geborgen kan worden. Ook kan er voor worden gekozen om een grotere buffer aan te leggen bijvoorbeeld door infiltratiekratten te plaatsen.

Het Waterschap Drents Overijssel gaat akkoord met het plan, wanneer rekening wordt gehouden met de aangegeven aspecten (zie ook paragraaf 3.2.11.7 bij deze toelichting). Hiermee is het watertoetsproces goed doorlopen.

### 3.2.11.7 Overstromingsparagraaf

Het plan ligt in een overstroombaar gebied. Onder overstroombaar gebied worden gebieden verstaan die normaal niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan). Het gaat zowel om uiterwaarden die frequent onder water staan (buitendijks) als om beschermde gebieden achter de dijk (binnendijks). Beide vallen onder het toepassingsbereik van de Europese Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR). De provincie Overijssel verplicht initiatiefnemers een overstromingsrisicoparagraaf op te stellen ten behoeve van het ruimtelijke plan.

Hierin moet worden aangegeven hoe rekening wordt gehouden met waterveiligheid en voorzieningen voor noodsituaties (vluchtlocaties, aangepast bouwen, evacuatie routes, bescherming van vitale infrastructuur, geleiding van water naar gebieden waar het minder schade toebrengt). Als er zwaarwegende maatschappelijke belangen zijn om in deze laaggelegen gebieden nieuwe stedelijke functies toe te voegen, dient de waterveiligheid ook op

langere termijn gegarandeerd te zijn, bijvoorbeeld door de technische inrichting van het gebied en/of de wijze van bouwen.

Bij verdere planvorming zal rekening worden gehouden met de kans op overstromingen, bijvoorbeeld door middel van het zorgen voor voldoende en juiste evacuatieroutes, door hiermee rekening te houden met de inrichting en door middel van voldoende risicocommunicatie.

#### 3.2.11.8 *Conclusie*

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de waterhuishoudkundige aspecten.

### 3.2.12 **Besluit milieueffectrapportage**

#### 3.2.12.1 *Algemeen*

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r.

Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8, lid 1 van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is;
- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden.

Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r. beoordeling gehanteerd.

#### 3.2.12.2 *Situatie plangebied*

##### Artikel 2.8, lid 1 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht) is gelegen op circa 5,5 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling, in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied, alsmede de resultaten uit de Stikstofberekening (zie ook paragraaf 3.2.5) wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een



Natura 2000-gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Daarom is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

#### Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.'

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien hierbij de drempelwaarden uit de D-lijst voor deze activiteit (o.a. 2.000 woningen of meer) wordt vergeleken met de omvang van de in dit bestemmingsplan vervatte ontwikkeling wordt geconcludeerd dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en activiteiten die vele malen kleinschaliger zijn.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de aan bod gekomen milieu- en omgevingsaspecten in dit hoofdstuk en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken. Deze paragraaf kan worden beschouwd als 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'.

#### 3.2.12.3 *Conclusie*

Het plan heeft geen significante gevolgen voor de omgeving en natuur en is daarmee niet m.e.r.- (beoordelingsplichtig).

## Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

### 4.1 Algemeen

Zoals in de paragraaf 1.1 is beschreven is het voornemen om de bestaande bebouwing binnen het plangebied te slopen en vervolgens nieuwbouw te realiseren met daarin sociale huurappartementen en kantoorruimten.

Met de gewenste appartementen kan worden voorzien in de woningbehoefte van ouderen en personen met dementie. De gewenste kantoorruimten zijn daarnaast bedoeld als vervanging van de bestaande kantoorruimte van het zorgcentrum Rosengaerde binnen het plangebied. Het zorgcentrum zal de appartementen huren van de initiatiefnemer en doorverhuren aan de toekomstige bewoners. Ook kan het zorgcentrum de toekomstige bewoners thuiszorg verlenen. De locatie van het plangebied, aan de noordwestelijke rand van het centrumgebied en nabij (zorg)voorzieningen, maakt het plangebied zeer geschikt voor de beoogde doelgroep.

### 4.2 Flexibiliteit

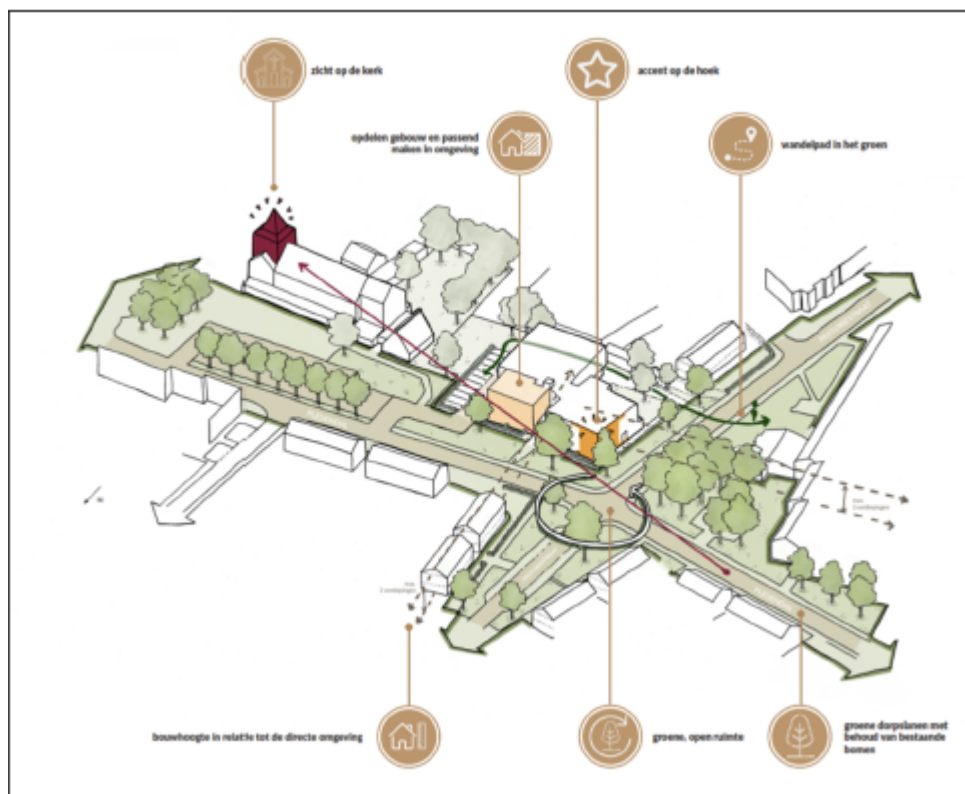
Het is de wens om de beoogde bebouwing flexibel te kunnen benutten. Er worden daarom maximaal 25 woon- en/of kantoreenheden met elk een oppervlakte van maximaal 70 m<sup>2</sup> toegestaan. Hierbij geldt dat het aantal kantoreenheden maximaal drie mag bedragen.

Dit kan, wanneer het totale aantal toegestane eenheden wordt benut, leiden tot de volgende vier scenario's:

1. drie kantoreenheden en 22 appartementen;
2. twee kantoreenheden en 23 appartementen;
3. één kantoreenheid en 24 appartementen;
4. geen kantoreenheden en 25 appartementen.

### 4.3 Situering en stedenbouwkundige aspecten

In afbeelding 4.1 is een opname uit de stedenbouwkundige visie van Buro MAAN opgenomen (zie ook bijlage 1 bij deze toelichting). Deze geeft een impressie weer van de gewenste inrichting en is vastgesteld door de raad.



Afbeelding 4.1: Impressie situering plangebied (Bron: Buro MAAN)

De gewenste bebouwing binnen het plangebied zal qua aard, maat en schaal zoveel mogelijk aangesloten worden op de omgeving en beschikken over een passende dorps eigentijdse uitstraling.

Het voornemen is om de bebouwing hoofdzakelijk te concentreren in het midden en optisch te verdelen worden in meerdere bouwdelen. De bebouwing wordt voorzien van twee bouwlagen met een kap, waardoor het dorps karakter wordt gekenmerkt. De bouwhoogte van de bebouwing zal zoveel mogelijk worden aangesloten op de omliggende bebouwing en het zicht op de kerk, vanaf het Pleijendal (westen), blijft behouden. Qua uitstraling wordt de bebouwing ter hoogte van de hoek van het Pleijendal met de Pastoriestraat benadrukt, aangezien deze in zekere zin kan worden gezien als entree naar het dorpscentrum.

Opgemerkt wordt dat de bebouwing moet passen binnen de criteria die gelden voor het 'historisch centrum' in de Welstandsnota 2014. Van een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan is in voorliggend geval dan ook geen sprake.

Ter impressie van de uitstraling van de gewenste bebouwing is in afbeelding 4.2 een referentiebeeld van bebouwing met een vergelijkbare uitstraling opgenomen.



*Afbeelding 4.2: Referentiebeeld vergelijkbare uitstraling: Pniel in Dalfsen (Bron: Dalfsennet.nl)*

Binnen het voornemen is tevens rekening gehouden met klimaatadaptatie. Zo is wordt een tuin gecreëerd voor de toekomstige bewoners, waar zowel beschutting is (tegen hittestress), en wordt rekening gehouden met de wind (niet op de tocht zitten, maar tevens het benutten voor verkoeling).

Langs het Pleijendal is sprake van een brede groenstrook (circa 10 meter) , onder meer voor de 'groene omranding' van het centrum aan de noordzijde. Ook is er een brede groenstrook (circa 8 meter) voor het mogelijk maken van zogenaamde 'comfortroutes' aan de westzijde (Pastoriestraat). Er is tot slot voldoende groen aanwezig om wateroverlast te beperken.

## Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

### 5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de, van het bestemmingsplan deel uitmakende, regels voor zover nodig van een nadere toelichting voorzien.

De regels geven inhoud aan de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd kan of mag worden. Bij de opzet van de regels is getracht het aantal zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, wat werkelijk noodzakelijk is.

De bij dit plan behorende regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

#### 5.1.1 Hoofdstuk 1. Inleidende regels

In dit hoofdstuk worden de in regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

#### 5.1.2 Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in onder andere:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Nadere eisen: nadere eisen die burgemeester en wethouders kunnen stellen;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- Afwijken van de bouw- en gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouw- en gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: voor welke werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig is;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk: voor het slopen van een bouwwerk is een omgevingsvergunning nodig.

In paragraaf 5.2 wordt de bestemming nader toegelicht.

#### 5.1.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 staan de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

##### ***Anti-dubbelregel (Artikel 6)***

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

##### ***Algemene bouwregels (Artikel 7)***

In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. Deze regels gaan in op de isolatie

van gebouwen en het bouwen met een lagere EPC-norm. In het kader van isolatiemaatregelen van gebouwen en het bouwen met een lagere EPC-norm kan in ondergeschikte mate afgeweken worden van de geldende bouwregels.

#### ***Algemene gebruiksregels (Artikel 8)***

In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de betreffende bestemming helder en duidelijk moet zijn.

#### ***Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)***

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

#### ***Algemene procedureregels (Artikel 10)***

In dit artikel worden procedureregels voor het stellen van een nadere eis beschreven.

#### ***Overige regels (Artikel 11)***

In dit artikel wordt aangegeven dat de wettelijke bepalingen waar in de regels naar verwezen wordt van toepassing zijn op het moment van vaststelling van dit plan.

### **5.1.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

## **5.2 Verantwoording van de regels**

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk gemaakt worden en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

#### ***Groen (Artikel 3)***

De voor **Groen** aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en ontsluitingswegen. Ter plaatse zijn enkel bouwwerken, geen gebouw zijnde, zonder dak toegestaan. De bouwhoogte hiervan bedraagt maximaal 6 m.

#### ***Wonen - Woongebouw (Artikel 4)***

De voor **Wonen - Woongebouw** aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wonen in woongebouwen (maximaal 25 woningen van 70 m<sup>2</sup>), al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep, en kantoren (maximaal 210 m<sup>2</sup>). In de gebruiksregels is onder meer bepaald dat per 70 m<sup>2</sup> kantoorruimte één woning vervalt. Tevens zijn binnen de bestemming onder verkeer- en parkeervoorzieningen toegestaan, evenals een tuin. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - zorgclusterwoningen' wordt onder woningen tevens zorgwoningen verstaan.

Op de voor **Wonen - Woongebouw** aangewezen gronden mogen alleen bouwwerken voor de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat voor zorgwoningen aanvullende regels gelden. Zo moet bij de aanvraag voor het bouwen van zorgwoningen de aanvraag in lijn te zijn met het Programma van Eisen. Een hoofdgebouw mag alleen binnen een bouwvlak worden gebouwd en de bouwhoogte mag in principe niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen. Een bijbehorend bouwwerk mag uitsluitend achter de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht, de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 250 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte mag maximaal 4 m bedragen. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde zonder dak bedraagt voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan maximaal 1 m en in overige gevallen maximaal 2,5 m.

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning toestaan dat de bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot met maximaal 2 m en/of dat een gebouw wordt gebruikt ten behoeve van zorgwoningen, mits voldaan wordt aan het hiervoor opgenomen afwegingskader.

### **Waarde - Archeologie 3 (Artikel 5)**

De voor **Waarde - Archeologie 3** aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en vaststelling van archeologische waarden.

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen.

Het voorgenoemde verbod is onder andere niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m<sup>2</sup>;
- een diepte hebben van ten hoogste 50 cm onder maaiveld.

## Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is tevens het risico van planschade opgenomen, zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.



## Hoofdstuk 7 Vooroverleg, inspraak en zienswijzen

### 7.1 Vooroverleg

Deze zogenaamde maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het bestemmingsplan maatschappelijk draagbaar heeft. In deze fase heeft het Overleg ex artikel 3.1.1. Bro met diensten van rijk en provincie en met betrokken maatschappelijke organisaties plaatsgevonden.

#### 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 bestemmingsplannen. Dit bestemmingsplan schaadt geen nationale belangen. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

#### De provincie

In het kader van vooroverleg wordt het bestemmingsplan naar de provincie Overijssel toegezonden.

#### Het waterschap

In het kader van vooroverleg wordt het bestemmingsplan naar het waterschap Drents Overijsselse Delta toegezonden.

### 7.2 Inspraak

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is er een participatie traject doorgelopen. Er heeft een bijeenkomst plaatsgevonden met alle direct omwonenden. Zij zijn per brief uitgenodigd. Tevens is meermaals gesproken met de aangrenzende ondernemer aan de Emmastraat. Ook de naastgelegen RK parochie is meegenomen in de planvorming. De klankbordgroep van het Centrumplan is eveneens geïnformeerd over de visie. In het algemeen is instemmend op de plannen gereageerd.

Mede omdat sprake is van een uitgebreid participatietraject wordt er geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

### 7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 15e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen heeft ter inzage gelegen van 21 september 2021 tot en met 3 november 2021. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Voor de samenvatting van de zienswijze, de gemeentelijke beantwoording van en de doorgevoerde wijzigingen wordt verwezen naar de zienswijzennota opgenomen in bijlage 8 bij deze toelichting.

