



GEMEENTE DALFSEN

Stedenbouwkundige visie Welkooplocatie Lemelerveld

Oktober 2018

Stedenbouwkundige visie Welkooplocatie, Lemelerveld



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

*t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu*

INHOUDSOPGAVE

1. BESCHRIJVING VAN DE BESTAANDE SITUATIE	4
1.1 ALGEMENE PROJECTBESCHRIJVING	4
2. BELEIDSKADERS.....	8
2.1 RIJKSBELEID	8
2.2 PROVINCIAAL BELEID	8
2.3 GEMEENTELIJK BELEID.....	9
3. STEDENBOUWKUNDIG RANDVOORWAARDEN	12
3.1 RUIMTELIJKE KWALITEIT	12
3.2 VERKEER & PARKEREN	14
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	16
4.1 GELUID	16
4.2 BODEMKWALITEIT.....	16
4.3 LUCHTKWALITEIT	16
4.4 EXTERNE VEILIGHEID.....	17
4.5 MILIEUZONERING	17
4.6 ECOLOGIE.....	18
4.7 ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	19
4.8 WATER	19
4.9 DUURZAAMHEID.....	20
4.10 LICHTHINDER	20
5. HAALBAARHEID.....	21
5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	21
5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	21
BIJLAGE 1: RUIMTELIJK VOORSTEL	22
BIJLAGE 2: BODEMONDERZOEK	23
BIJLAGE 3: QUICKSCAN NATUURWAARDEN.....	24

1. BESCHRIJVING VAN DE BESTAANDE SITUATIE

1.1 Algemene projectbeschrijving

Aanleiding van het project

Aan Industriestraat 5 te Lemelerveld bevindt zich de Welkoop. De locatie ligt in de bebouwde kom van Lemelerveld aan het Overijssels kanaal. De huurder van het pand heeft de huur opgezegd, vanaf het moment dat de Welkoop onderneming vertrekt zal het pand leeg komen te staan. De betreffende Welkoopvestiging zal zich elders vestigen. Een nieuwe gebruiker voor het enigszins verouderde pand op deze locatie is redelijkerwijs niet te verwachten. Om te voorkomen dat er een structurele leegstand, met als gevolg verpaupering ontstaat, is het gewenst deze inbreidingslocatie te herontwikkelen. Zowel vanuit stedenbouwkundig als functioneel oogpunt is gebleken dat, mede gelet op de overwegende woonfunctie in de omgeving, woningbouw op deze locatie een logische en passende ontwikkeling betreft. De gewenste ontwikkeling voorziet in:

- de sloop van alle aanwezige bebouwing en sanering van aanwezige verharding op het perceel Industriestraat 5;
- nieuwbouw van in totaal 12 woningen in twee blokken van drie grondgebonden rijwoningen, één blok van zes appartementen en de bijbehorende (parkeer)voorzieningen.

De herontwikkeling zorgt voor een verdere versterking van de zone rondom het kanaal. De ontwikkeling sluit tevens aan op de naastgelegen herontwikkellocatie naar woningbouw ('Locatie Jansen / de Kloostertuin').

De 'Notitie inbreidingslocaties' vormt een belangrijk beleidsdocument op grond waarvan medewerking wordt verleend. In de 'Notitie inbreidingslocaties' 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 particuliere initiatiefnemers wordt de eis gesteld dat er sprake moet zijn van een ruimtelijk knelpunt, wil het bestuur medewerking verlenen aan inbreiding. In dit geval is sprake van het volgende ruimtelijke knelpunt:

'Als voor een gebouw (geen woning) geen passende andere bestemming gevonden kan worden en woningbouw kan bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving (leegstand leidt tot verpaupering)'

Volgende stap is het uitwerken van een stedenbouwkundige visie. In de stedenbouwkundige visie worden de thema's behandeld die in bijlage 1 van de notitie staan. Voorliggende stedenbouwkundige visie voorziet in de uitwerking van deze onderwerpen.

Nulmeting (huidige situatie)

Het plangebied bevindt zich aan de Industriestraat binnen de bebouwde kom van Lemelerveld. In afbeelding 1 is het plangebied binnen het gele kader aangegeven. De nummers corresponderen met de nummers op afbeelding 2 (straatbeelden).



Afbeelding 1: Ligging plangebied (Bron: Provincie Overijssel)





Afbeelding 2: Straatbeelden plangebied (Bron: Google streetview)

Het geldende bestemmingsplan is: 'Chw bestemmingsplan kernen gemeente Dalfsen 2016'. Dit bestemmingsplan is op 26 juni 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van Dalfsen. Op basis van dit bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied bestemd voor 'Detailhandel'. Binnen het plangebied is een bouwvlak met bijbehorende maatvoering opgenomen. Verder geldt voor de gronden de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4 en een gebiedsaanduiding overige zone – windturbine uitgesloten. De op de verbeelding voor detailhandel aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel alsook ondergeschikte en daarbij behorende dienstverlening en horeca. Verder zijn de bij voorgenoemde functies behorende gebouwen, waaronder begrepen bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen, erven, terreinen, parkeer-, waterhuishoudkundige- en groenvoorzieningen toegestaan;

Een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan is opgenomen in afbeelding 3. Het plangebied is met een rood kader aangegeven.



Afbeelding 3: Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'kernen gemeente Dalfsen 2016' (Bron: Gemeente Dalfsen)

De voorgenomen woningbouwontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan 'Kernen gemeente Dalfsen 2016' en de daarin voor het plangebied opgenomen bestemming, daarom is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan zal het hiervoor aangegeven bestemmingsplan (voor wat betreft het plangebied waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft) en de daarin opgenomen bestemmingen komen te vervallen en worden vervangen door een nieuw bestemmingsplan

Gewenste situatie

De gewenste ontwikkeling voorziet in de sloop en sanering van alle aanwezige bebouwing en verharding op de Welkooplocatie en de nieuwbouw van in totaal 12 woningen, onderverdeeld in twee blokken van drie rijwoningen en één blok van zes appartementen, e.e.a. inclusief bijbehorende voorzieningen.

Eigendomssituatie

H.J.B Knobben is eigenaar van het perceel Industriestraat 5 te Lemelerveld.

2. BELEIDSKADERS

2.1 Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. In het SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke- en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. In het SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- verbeteren van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en is als motiveringseis opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2). Deze ladder is per 1 juli 2017 geactualiseerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Conclusie is dat dit bestemmingsplan voldoet aan het rijksbeleid. Er is sprake van duurzame verstedelijking. Er is sprake van een zekere behoefte, die wordt ingevuld binnen bestaand bebouwd gebied. Vanwege het beperkt aantal woningen is de ontwikkeling niet ladderplichtig. Eén en ander zal in de plantoelichting van het bestemmingsplan nader uitgewerkt worden. De ruimtelijke ontwikkeling raakt geen nationale belangen.

2.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel. Op 12 april 2017 zijn de nieuwe omgevingsvisie en –verordening door Provinciale Staten vastgesteld. De hiervoor genoemde plannen zijn op 1 mei 2017 in werking getreden.

De Omgevingsvisie Overijssel 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 beleidskeuzes 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 en het concentreren van ontwikkelingen rond bestaande infrastructuurknooppunten;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

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. Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

- 1) generieke beleidskeuzes;
- 2) ontwikkelingsperspectieven;
- 3) gebiedskenmerken.

Ad 1: Bij de afwegingen in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' wordt opgemerkt dat sprake is van een woningbouwontwikkeling in een bestaand stedelijk gebied. Hierdoor zijn met name artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) en artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen) van de Omgevingsverordening Overijssel van belang.

Artikel 2.1.3

De woningbouwontwikkeling in het plangebied betreft een binnenstedelijke herontwikkeling van een inbreidingslocatie die voldoet aan de uitgangspunten van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Zoals hierna zal blijken uit het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de 'Stedelijke laag' ligt het plangebied in bestaand bebouwd gebied.

Artikel 2.2.2

Aangezien bij de uitwerking van de Woonvisie 2016 t/m 2020 nadrukkelijk rekening is gehouden met de eisen uit de Omgevingsverordening Overijssel die door de provincie zijn gesteld, is de Woonvisie 2016 t/m 2020 het ontwikkelingskader voor woningbouw en bestemmingsplannen die voorzien in woningbouw in de gemeente Dalfsen. De beoogde woningbouwontwikkeling is in overeenstemming met de Woonvisie 2016 t/m 2020 en het daarin opgenomen woningbouwprogramma.

Ad 2: De woningbouwontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief 'Woonwijk'. Er is vanuit ruimtelijk-functioneel oogpunt sprake van een ontwikkeling die aansluit bij de omgeving.

Ad 3: De natuurlijke laag en cultuur agrarische laag zijn niet van toepassing. De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype "Woonwijken 1955-nu". De herontwikkeling op de inbreidingslocatie sluit aan op de provinciale ambities zoals benoemd in de stedelijke laag "Woonwijken 1955 – nu". Op grond van de 'Laag van beleving' zijn de gronden aangeduid met het gebiedstype 'donkerte'. De ontwikkeling zal ten opzichte van de huidige situatie niet leiden tot een onevenredige toename van lichthinder.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Kernen Gemeente Dalfsen

Op 27 september 2010 is de 'Structuurvisie Kernen gemeente Dalfsen' door de gemeenteraad vastgesteld. Aanleiding voor het opstellen van een structuurvisie is de wens vanuit de gemeente om een actuele 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.

De locatie is in de 'Structuurvisie Kernen gemeente Dalfsen' aangewezen als woongebied en specifiek aangewezen als 'mogelijke ontwikkellocatie wonen'. De invulling van deze inbreidingslocatie met in totaal 10 wooneenheden voor uiteenlopende doelgroepen past binnen uitgangspunten zoals verwoord in de 'Structuurvisie Kernen Gemeente Dalfsen'.

Woonvisie 2016 t/m 2020

De woonvisie 2011-2016 geeft een overzicht van vraag en aanbod op de woningmarkt van Dalfsen en vormt het afstemmingsdocument voor overleg met buurgemeenten. Deze woonvisie bouwt grotendeels voort op de voorgaande woonvisie. In deze geactualiseerde woonvisie is er, naast ontwikkelingen op het gebied van demografie, wonen, welzijn en zorg, duurzaamheid en energiebesparing onder meer aandacht voor vraaggericht bouwen, zelfredzaamheid van inwoners en nieuwe functies voor voormalig agrarische bebouwing waaronder zorgwonen. De hoofddoelstellingen van deze woonvisie zijn hetzelfde als dat van de huidige en vorige woonvisie namelijk:

1. voorzien in de lokale woningbouwbehoefte;
2. bevorderen van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat;

In één zin samengevat is de hoofddoelstelling: *"Ervoor zorgen dat alle inwoners van de gemeente Dalfsen prettig wonen"*. In deze geactualiseerde woonvisie is voor een beperkt aantal thema's en maatregelen gekozen. Op die manier is de focus bij de belangrijkste opgaven gelegd. Daarmee is de woonvisie vooral een visiedocument in plaats van een uitvoeringsplan. De thema's zijn: betaalbaarheid, bestaande woningvoorraad, nieuwbouw, wonen en zorg en doelgroepen. Verder is aangegeven dat alle instrumenten en maatregelen die worden ingezet op de vijf thema's de leefbaarheid moeten bevorderen en duurzaam moeten zijn, waarbij initiatieven vanuit de samenleving zoveel mogelijk worden ondersteund.

Prestatieafspraken: De provincie staat toe dat de komende 10 jaar (2016-2026) 1.022 woningen aan de voorraad worden toegevoegd. Dat zijn voor de periode van deze woonvisie gemiddeld 120 woningen per jaar. De concretisering van de woonvisie vindt - wat de sociale huisvesting betreft - plaats in de nieuwe prestatieafspraken die de gemeente maakt met de woningcorporaties en de huurdersorganisaties.

Inbreiding en herstructurering: Kansen voor de invulling van de nieuwbouwambitie liggen er in de eerste plaats door benutting van inbreidings- en herstructureringslocaties en transformatie van bebouwing. Belangrijke randvoorwaarde hierbij is dat de invulling een verbetering oplevert van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Groene locaties in bestaand gebied blijven zoveel mogelijk behouden. Concrete inbreidings- en herstructureringsplannen voor de periode 2016- 2020 zijn opgenomen.

Andere mogelijk voor herstructurering in aanmerking komende locaties zijn opgenomen in de Structuurvisie 'Kernen Gemeente Dalfsen'. In de Structuurvisie is de betreffende locatie aangemerkt als *'mogelijke ontwikkelingslocatie wonen (zie ook vorige kopje)'*.

Dit verzoek voorziet in een passende herontwikkeling van een hiervoor beschreven 'inbreidingslocatie', waarmee dreigende leegstand en verpaupering van het bestaande verouderde winkelpand wordt voorkomen. Het programma is zorgvuldig gekozen om zo als aanvulling te fungeren op het bestaande woningaanbod in Lemelerveld. Hierdoor kan op korte termijn worden gestart met uitvoering zonder direct concurrentie te zijn op bestaande (niet verkochte) plannen.

Notitie Inbreidingslocatie

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 particuliere initiatiefnemers wordt de eis gesteld dat er sprake moet zijn van een ruimtelijk knelpunt, wil het bestuur medewerking verlenen aan inbreiding. In dit geval is sprake van het volgende ruimtelijke knelpunt:

'Als voor een gebouw (geen woning) geen passende andere bestemming gevonden kan worden en woningbouw kan bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving (leegstand leidt tot verpaupering)'

Volgende stap is het uitwerken van een stedenbouwkundige visie. In de stedenbouwkundige visie worden de thema's behandeld die in bijlage 1 van de notitie staan. Deze stedenbouwkundige visie voorziet in de uitwerking van deze onderwerpen.

'De blik op het kanaal van Lemelerveld'

De (ontwerp) visie 'De blik op het kanaal van Lemelerveld' is bedoeld om diverse ontwikkelingen in de kanaalomgeving, die op dit moment actueel zijn, helder in beeld te krijgen en goed op elkaar af te stemmen. Daarnaast biedt het een kader voor toekomstige verbeteringen in de Kanaalzone. Het gaat om zowel de bebouwing als de openbare ruimte. Voorbeelden die in de visie aan de orde komen zijn de vervanging van het viaduct en herinrichting van de onderdoorgang, de achterkantensituatie aan de Mölnhoek, invulling van de locaties bij de Driepuntsbrug en Jansen en een fietsstraat van Kroonplein tot de achteringang van de Heilig Hart school, langs het kanaal.

Deze visie geeft onder meer een wensbeeld voor een ruimtelijke ontwikkeling van de Welkooplocatie. De uitgangspunten betreffen:

- De bebouwing is gerelateerd aan kanaal: volumes haaks op het kanaal;
- Twee bouwlagen met een kap;
- Kaprichting haaks op kanaal;
- Kappen bedekt met zwarte pannen;
- Eenvoudige volumes, refererend aan het industrieel verleden;
- Baksteenarchitectuur in donkere kleuren: donkerrood, donkerbruin, zwart;
- Openbare ruimte gericht op het kanaal;
- Geen tuinen of ondiepe voortuinen;
- Bij nieuwe ontwikkelingen: parkeerplaatsen langs het kanaal vervangen voor parkeerplaatsen elders.

Met deze uitgangspunten is rekening gehouden in het beoogde plan zoals dat er nu ligt.

3. STEDENBOUWKUNDIG RANDVOORWAARDEN

3.1 Ruimtelijke kwaliteit

Hervorming van de locatie (transformeren)

Door The Citadelcompany is een ruimtelijk voorstel opgesteld. Na enkele studies met betrekking tot mogelijke invullingen is er, in overleg met de gemeente Dalfsen, een passende stedenbouwkundige invulling gevonden voor de te herontwikkelen locatie. Concreet gaat het om de realisatie van 12 woningen in de vorm van twee blokken van 3 rijtjeswoningen en 6 appartementen. De transformatie sluit ruimtelijk-functioneel als stedenbouwkundig goed aan bij de omgeving. Korthedshalve wordt verwezen naar het ruimtelijk voorstel in bijlage 1.

Beeldkwaliteit / architectuur

Op basis van de kwaliteiten van de omliggende bebouwingsstructuur en bouwmassa's heeft The Citadelcompany een ruimtelijke voorstel uitgewerkt (zie afbeelding 4 en 5 en bijlage 1). Belangrijk uitgangspunt daarbij is aansluiting bij de uitgangspunten van de kanaalvisie 'De blik op het kanaal van Lemelerveld' zoals opgenomen in hoofdstuk 2. De bebouwing en de openbare ruimte is gericht op het kanaal. Het parkeren vindt niet meer plaats langs het kanaal, maar is centraal geregeld in het noorden van het plangebied.

Bouwhoogte/bouwvolume

De toekomstige bouwmassa's sluiten goed aan bij de schaal en bouwmassa van omliggend bebouwingsstructuren. Het betreffen twee blokken drie rijwoningen bestaande uit twee bouwlagen met een kap en een blok van zes appartementen bestaande uit drie bouwlagen.

Intensivering van bebouwing volgens principes van zuinig en zorgvuldig ruimte gebruik

De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn verankerd in artikel 2.1.3 van de provinciale Omgevingsverordening Overijssel:

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

- *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;*
- *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*

De woningbouwontwikkeling in het plangebied betreft een binnenstedelijke ontwikkeling die voldoet aan de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Het plangebied is gelegen in bestaand bebouwd gebied. Met de invulling van het plangebied met woningbouw vindt geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving plaats. Er is sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Groen

Als gevolg van de ontwikkeling worden geen waardevolle groenelementen verwijderd. Het bestaande groen heeft een plek gekregen in het nieuwe ruimtelijk ontwerp.



Afbeelding 4: Ruimtelijke voorstel (bron: The Citadelcompany)



Afbeelding 5: Gevelbeelden appartementen (bron: The Citadelcompany)

3.2 Verkeer & parkeren

3.2.1 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 publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW.

In voorliggend geval worden in totaal 40 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 11 op eigen erf bij de rijwoningen en acht bij het appartementen gebouwd. De overige parkeerplaatsen worden deels centraal gerealiseerd in het noorden van het plangebied en langs de nieuw aan te leggen weg achter de woningen. Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie.

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- Functie: 'Woningen'. Binnen de hoofdgroep 'wonen' zijn de kencijfers gekoppeld aan het type woning in combinatie met het prijssegment. In dit geval is sprake van: Koop, tussen/hoek en koop, etage;
- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk (Bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: schil centrum;

De gemiddelde parkeerbehoefte en verkeersgeneratie zijn bij de te onderscheiden woningtypen als volgt:

	Koop, etage Gemiddeld	Koop, tussen/hoek Gemiddeld
Parkeerbehoefte	1,7	1,8
Verkeersgeneratie	5,9	7,3

3.2.2 Berekening parkeerbehoefte

Binnen het plangebied worden zes rijwoningen gerealiseerd. Dit levert een parkeerbehoefte op van afgerond **11** parkeerplaatsen. Hiernaast worden zes appartementen gerealiseerd. Dit levert een parkeerbehoefte op van afgerond **10** parkeerplaatsen. In totaal worden **40** parkeerplaatsen gerealiseerd. Er wordt hiermee ruim voldaan aan de parkeerbehoefte.

3.2.3 Berekening verkeersgeneratie / verkeersbewegingen

De nieuwe invulling van het plangebied als woonlocatie levert een totale verkeersgeneratie op van afgerond **79** vervoersbewegingen per weekdagemaal. Voor een juiste conclusie dient er een vergelijking te worden gemaakt met de huidige situatie. In de huidige situatie is planologisch een detailhandelsfunctie mogelijk/aanwezig, die veel verkeersbewegingen met zich meebrengt. Ook is bij een detailhandelsfunctie sprake van zwaarder verkeer (laden en lossen goederen). Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling geen onevenredige toename van de verkeersdruk met zich meebrengt.

3.2.4 Ontsluiting

De huidige locatie is tweezijdig ontsloten via de Industriestraat en Nijverheidsstraat. In de nieuwe situatie komt er binnen het plan een nieuwe weg die de Nijverheidsstraat verbindt met de nieuwe infrastructuur van het nieuwbouwplan de Kloostertuin ten zuiden van het plangebied.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Geluid

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 een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

De nieuw te bouwen woningen zijn aan te merken als een geluidsgevoelige objecten. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorrails aanwezig. Railverkeerslawaai is daarom niet aan de orde. Hierna wordt ingegaan op wegverkeerslawaai en industrielawaai.

Wegverkeerslawaai

In de Wet geluidhinder worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde geluidsgevoelige gebouwen die liggen binnen de geluidszone van een weg. De locatie is gelegen in een gebied met alleen 30 km-wegen die het woongebied ontsluiten. Gelet op de lage snelheid en lage verkeerintensiteiten is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai niet noodzakelijk.

Industrielawaai

Aan de Schoolstraat 42 bevindt zich een perceel met de bestemming 'Bedrijf', in de regels is aangegeven dat de huidige bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. In de bijlage van dit bestemmingsplan staan de 'huidige activiteiten' beschreven en dat is in dit geval 'autoschadebedrijf'. De activiteiten zijn gestopt en het pand staat te koop. De bestemming is nog steeds van kracht. Industrielawaai wordt behandeld in paragraaf 4.5 (milieuzonering).

4.2 Bodemkwaliteit

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient een bodemonderzoek te worden verricht. In het plangebied is door Kruse Groep een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd conform de richtlijnen NEN 5740, NEN 5707 en NTA 5755. Het volledige onderzoeksrapport is bijgevoegd in bijlage 2.

Uit dit onderzoek (dat wordt bijgevoegd als bijlage bij het op te stellen bestemmingsplan) is gebleken dat er in de boven- en de ondergrond enkele verontreinigingen aanwezig zijn. Er is geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging, aangezien het omvangscriterium van 25 m³ sterk verontreinigde grond niet wordt overschreden. Er dient een saneringsplan te worden opgesteld, dat door het bevoegd gezag (gemeente) dient te worden goedgekeurd. Na sanering zal er op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering meer zijn voor het toekomstige gebruik van het terrein voor wonen met tuin.

4.3 Luchtkwaliteit

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

De realisatie van 10 woningen heeft geen consequenties op de luchtkwaliteit ter plaatse. Evenmin kan deze ontwikkeling worden aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.4 Externe veiligheid

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. Per 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Aan hand van de Risicokaart Overijssel is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Uit deze kaart blijkt dat er geen sprake is van risicobronnen in de nabije omgeving, waarmee in de planvorming rekening moet worden gehouden. Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

4.5 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met afstemming tussen milieugevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd.

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

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

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

Gebiedstypering

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. 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), worden aangemerkt als 'gemengd gebied'.

De locatie wordt omringd door woonfuncties, op grotere afstand liggen een bedrijfsfunctie en detailhandelsfuncties. Gelet op de rustige ligging wordt uitgegaan van het omgevingstype "rustige woonwijk".

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast. De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In het plangebied worden nieuwe woningen gerealiseerd. In de nabije omgeving bevinden zich enkele milieubelastende functies. Het gaat hierbij om enkele percelen bestemd tot 'Detailhandel', op grond van de VNG-Brochure 'Bedrijven en milieuzonering' aan te merken als een functie in milieucategorie 1. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter. Hier wordt in alle gevallen aan voldaan.

Aan de Schoolstraat 42 bevindt zich een perceel met de bestemming 'Bedrijf', waar de huidige bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. In de bijlage van het bestemmingsplan staan de 'huidige activiteiten' beschreven en dat is in dit geval 'autoschadebedrijf'. De activiteiten zijn gestopt en het pand staat te koop. De bestemming is echter nog steeds van kracht. Uitgegaan dient te worden van de maximale invullingsmogelijkheden van het bestemmingsplan.

Op basis van de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" wordt een dergelijke inrichting aangemerkt als "Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven (categorie 2)" en "Autospuitinrichting (categorie 3.1)".

Indien wordt uitgegaan van de zwaarste categorie (Autospuitinrichting, categorie 3.1) betekent dit dat, op basis van het omgevingstype rustige woonwijk voor de aspecten stof, geluid en gevaar een richtafstand van 10 geldt. Voor het aspect geur geldt een richtafstand van 30 meter. Deze richtafstanden gelden in principe tussen de perceelsgrenzen van een bedrijf en anderzijds de gevel van een woning. De gevels van de nieuw te bouwen woningen worden gebouwd op meer dan 30 meter afstand. Dit wordt planologisch vastgelegd door middel van het opnemen van bouwvlakken. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar.

4.6 Ecologie

Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming en het Natuur Netwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

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. Het Natuur Netwerk Nederland is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. Binnen of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Soortenbescherming

Wat betreft de soortbescherming is eveneens de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

Natuurbank Overijssel heeft onderzocht welke natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn en welke functie het plangebied heeft voor beschermde planten en dieren. Tevens is onderzocht of de voorgenomen activiteit het duurzaam voortbestaan van beschermd leefgebied van soorten in de omgeving negatief beïnvloedt. Uit het uitgevoerde onderzoek is gebleken dat vleermuizen, of andere beschermde soorten geen vaste rust- of voortplantingsverblijf bezetten in de te slopen bebouwing in het plangebied. De voorgenomen activiteit heeft geen wettelijke consequentie in het kader van de Wet natuurbescherming. Er is geen nader onderzoek nodig en er hoeft geen ontheffing van de Wnb aangevraagd te worden.

Vogels

Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernietigen van bezette vogelnesten, dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is augustus-februari.

Door uitvoering van de quickscan natuurwaardenonderzoek heeft de initiatiefnemer voldaan aan de zorgplicht zoals vermeld in artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming. Het onderzoeksrapport is bijgevoegd in bijlage 3.

4.7 Archeologie & Cultuurhistorie

Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te 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 relicten 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.

Het plangebied is getoetst aan de gemeentelijk archeologische verwachtingskaart. Volgens de archeologische beleidskaart is voor wat betreft het plangebied: 'Waarde - archeologie 4' van toepassing. In deze gebieden is archeologisch onderzoek nodig als er sprake is van bodemverstoringen die dieper gaan dan 0,5 meter en een groter oppervlak hebben dan 500 m². Onderhavige ontwikkeling overschrijdt deze onderzoeksgrenzen.

In voorliggend geval is uit het verkennend en nader bodemonderzoek (zie ook paragraaf 4.2) gebleken dat de bodem diep geroerd is, er zijn hierbij geen bijzonderheden aangetroffen. Gelet hierop kan geconcludeerd worden dat in het plangebied geen aanwijzingen zijn aangetroffen voor een archeologische vindplaats. Het oorspronkelijke bodemprofiel is te zeer verstoord, waardoor mogelijke vindplaatsen in het verleden reeds verloren zijn gegaan. Nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

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.

Uit de Cultuurhistorische Atlas Overijssel blijkt dat er in en direct nabij het plangebied geen cultuurhistorische waarden voorkomen. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van negatieve effecten op deze cultuurhistorisch waardevolle objecten.

4.8 Water

In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument in het kader van procedures inzake bestemmingsplannen is hierbij de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets). Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast,

tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater). Deze aspecten worden in de plantoelichting nader toegelicht aan de hand van een uit te voeren watertoets.

4.9 Duurzaamheid

De gemeente Dalfsen zet in op een "duurzaam Dalfsen", met als doelstelling een CO₂-neutrale gemeente in 2025. 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 ontwikkeling voorziet in de behoefte aan de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien. In de ruimtelijke onderbouwing van ruimtelijke plannen zal aan de uitgangspunten uit dit covenant aandacht worden besteed, voor zover dat ruimtelijk relevant is voor dat bestemmingsplan. In de plantoelichting zullen de mogelijkheden volgens de genoemde drie verschijningsvormen van duurzaamheid worden benoemd om de duurzaamheidsgedachte uit te dragen. De nadruk wordt gelegd op energiezuinig bouwen.

4.10 Lichthinder

Kunstmatige verlichting komt voor bij (autosnel)wegen, fietspaden, woonkernen, industrie- en bedrijventerreinen, glastuinbouwbedrijven, sportterreinen (maneges, golfbanen, tennisbanen, voetbalvelden e.d.). De basis voor hinder bij mensen is het feit dat deze zich soms niet kunnen onttrekken aan het aanwezige kunstlicht (vanwege ploegendienst, (straat)verlichting voor het huis c.q. slaapkamer en kunstmatige verlichting die tijdens een wandeling waarneembaar is buiten het van nature aanwezige licht), terwijl de mens in kwestie dit wel graag zou doen. Bijvoorbeeld om te kunnen uitrusten. De afwezigheid van (kunst)licht lijkt een essentiële rol te spelen bij dit "uitrusten".

Het initiatief betreft een woningbouwontwikkeling op een inbreidingslocatie in een omgeving waar al sprake is van veel lichtuitstraling. De verlichting is noodzakelijk vanuit het oogpunt van onder andere verkeers- en sociale veiligheid. Overigens zal het onnodig gebruik van kunstlicht zoveel mogelijk worden vermeden.

5. HAALBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zal de gemeente een ontwikkelingsovereenkomst met de initiatiefnemer aangaan met financiële- en uitvoeringsafspraken.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval wordt wel/geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt opgestuurd naar alle vooroverlegpartners ex artikel 3.1.1 Bro.

BIJLAGE 1: RUIMTELIJK VOORSTEL

BIJLAGE 2: BODEMONDERZOEK

BIJLAGE 3: QUICKSCAN NATUURWAARDEN