

**Ruimtelijke onderbouwing
Bloemendalstraat en Schoolstraat te
Dalfsen bouwen 21 appartementen**

CONCEPT

IMRO.0148.OmDlocPniel-vs01

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

RB 20.039
Februari 2019
Dhr. M. Beek
Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE HOOFDSTUK	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Aanleiding	3
1.3 Planologisch kader	4
1.4 Procedurekeuze	5
1.5 Leeswijzer	6
2 HOOFDSTUK 2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Ligging en historie	7
2.2 Het plangebied	8
2.3 Het bouwplan	9
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	12
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.2.1 Actuele ontwikkelingen, opgaven en kansen	15
3.2.2 Rode draden en beleidsambities	15
3.2.3 Generieke beleidskeuzes voor heel Overijssel	16
3.2.4 Gebiedskenmerken	17
3.3 Gemeentelijk beleid	22
3.3.1 Toekomstvisie: “Bij uitstek Dalfsen”	22
3.3.2 Structuurvisie kernen Dalfsen	22
3.3.3 Woonvisie 2016 - 2020	23
3.3.4 Notitie Inbreidingslocaties (Juli 2017)	24
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	27
4.1 Archeologie	27
4.2 Bodem	27
4.3 Cultuurhistorie	28
4.4 Ecologie	29
4.5 Fysieke en externe veiligheid	31
4.5.2 Conclusie	32
4.6 Geluid	32
4.7 Luchtkwaliteit	32
4.8 M.e.r.-beoordeling	33
4.8.1 M.e.r.-aanmeldnotitie	33
4.9 Milieuhinder	34
4.10 Verkeer en vervoer en parkeren	37
4.11 Watertoets	37
5 HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID	39
5.1 Economische uitvoerbaarheid	39
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39

1 Hoofdstuk 1 Inleidende hoofdstuk

1.1 Inleiding

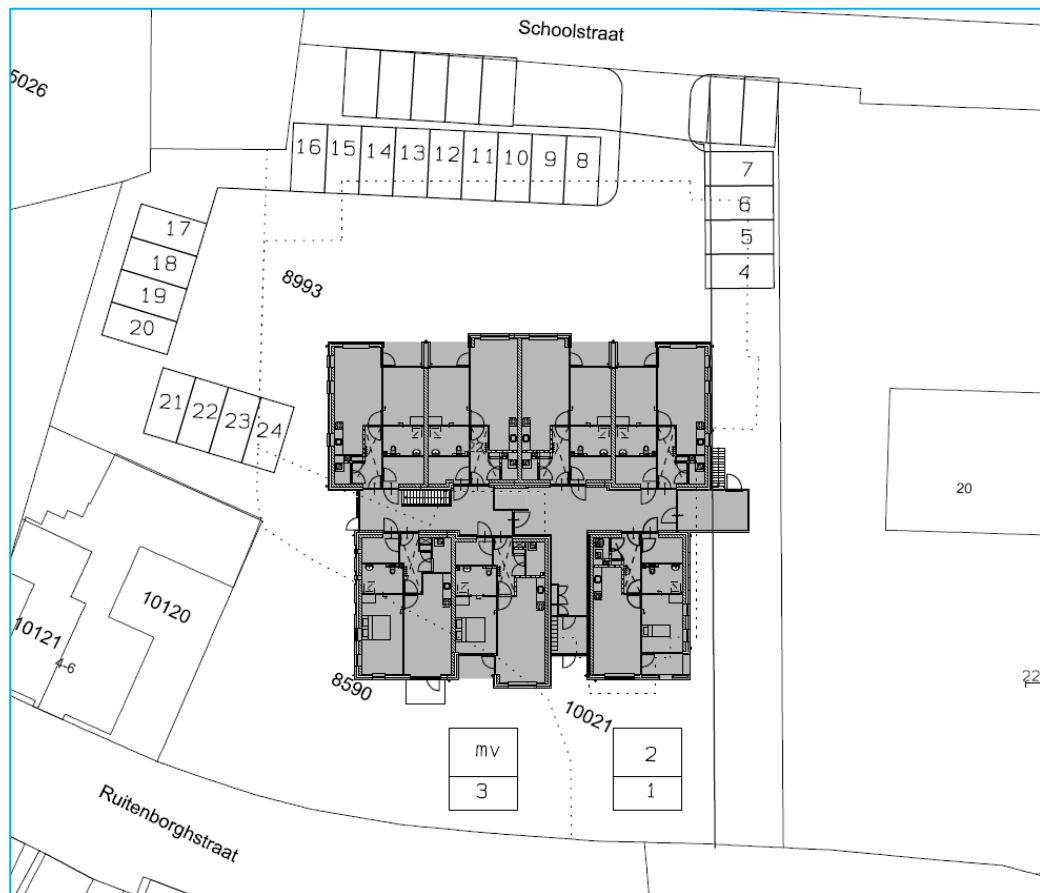
Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is bedoeld om de onderbouwing te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggende ruimtelijke onderbouwing de onderbouwing van waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie en niet in strijd is met een zogeheten 'goede ruimtelijke ordening'. In dit geval de bouw van 21 appartementen op de locatie aan de Bloemendalstraat en Schoolstraat te Dalfsen, in de volksmond genoemd locatie Pniël.

1.2 Aanleiding

Het is de bedoeling dat ter plaatse 21 appartementen worden gebouwd. De bouw zal worden verzorgd door Bouwbedrijf Bongers BV. Het betreffen allemaal huurappartementen die eigendom worden van woonstichting VechtHorst en worden verhuurd aan het naastgelegen verzorgingshuis van St. Rosengaerde (ouderenzorg) uit Dalfsen. Rosengaerde zal de appartementen doorverhuren aan de toekomstige bewoners. De zorg die geleverd wordt door Rosengaerde in deze woningen is thuiszorg. Dit komt overeen met de wijzigingen die momenteel gaande zijn in de zorgwereld met betrekking tot het scheiden van wonen en zorg. Mensen blijven langer thuis wonen en ontvangen zorg thuis in plaats van dat men in een verplegingshuis/ verzorgingshuis wordt opgenomen.

Onderstaand een weergaven van het beoogde bouwplan van achtereenvolgens de voorgevel en een overzicht van het gehele terrein.



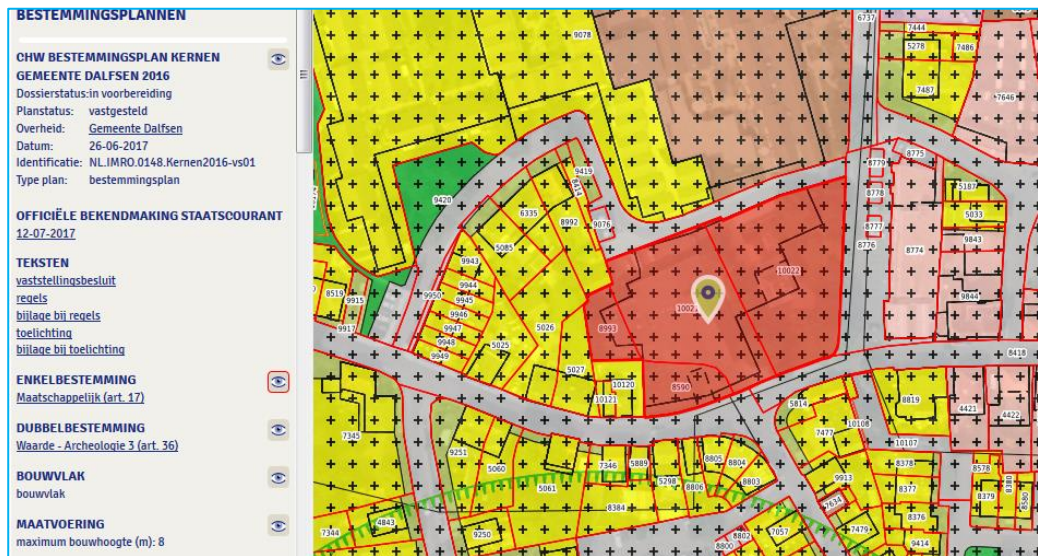


De plannen zijn besproken met de gemeente Dalfsen. De gemeente geeft aan medewerking te willen verlenen aan de plannen met toepassing van een omgevingsvergunning. Met toepassing van een omgevingsvergunning kan de strijdigheid met het bestemmingsplan worden opgelost door een zogenaamde 'projectafwijkingsbesluit'. Bij een dergelijke procedure is een ruimtelijke onderbouwing een vereiste.

Het bouwen van woningen op het onderhavig perceel is in strijd met het geldende planologisch regiem (zie paragraaf 1.2). Om het project te realiseren dient er een planologische procedure (zie paragraaf 1.3) te worden doorlopen, waarbij voorliggende ruimtelijke onderbouwing een vereiste is om de goede ruimtelijke ordening te onderbouwen.

1.3 Planologisch kader

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016', zoals deze op 26 juni 2017 is vastgesteld. Binnen dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als 'Maatschappelijk'. Hieronder een weergave van de verbeelding van genoemd bestemmingsplan.



Deze bestemming 'Maatschappelijk' is primair bedoeld voor zogeheten maatschappelijke doeleinden. Wat zijn dat? Op basis van de begripsbepalingen van het bestemmingsplan zijn maatschappelijke doeleinden als volgt geformuleerd:

Maatschappelijke voorzieningen: *educatieve, sociaalmedische, sociaalculturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, bibliotheken, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie - met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren - en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.*

Het gewenste bouwplan/voorziening is niet aan te merken als 'maatschappelijk doeleind' maar is primair bedoeld voor het wonen (al dan niet met ondersteunende zorg). Het bouwplan is in strijd met het genoemde bestemmingsplan.

1.4 Procedurekeuze

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

De aanvraag omgevingsvergunning bevat bij indiening twee activiteiten, namelijk een activiteit voor het bouwen en een activiteit strijdig handelen met regels ruimtelijke ordening.

De vergunningaanvraag voor beide activiteiten doorloopt één uitgebreide voorbereidingsprocedure. Een onderdeel van dit besluit is het aantonen van een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

De gemeente Dalfsen heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan dit initiatief en deze procedurekeuze voor dit project.

1.5

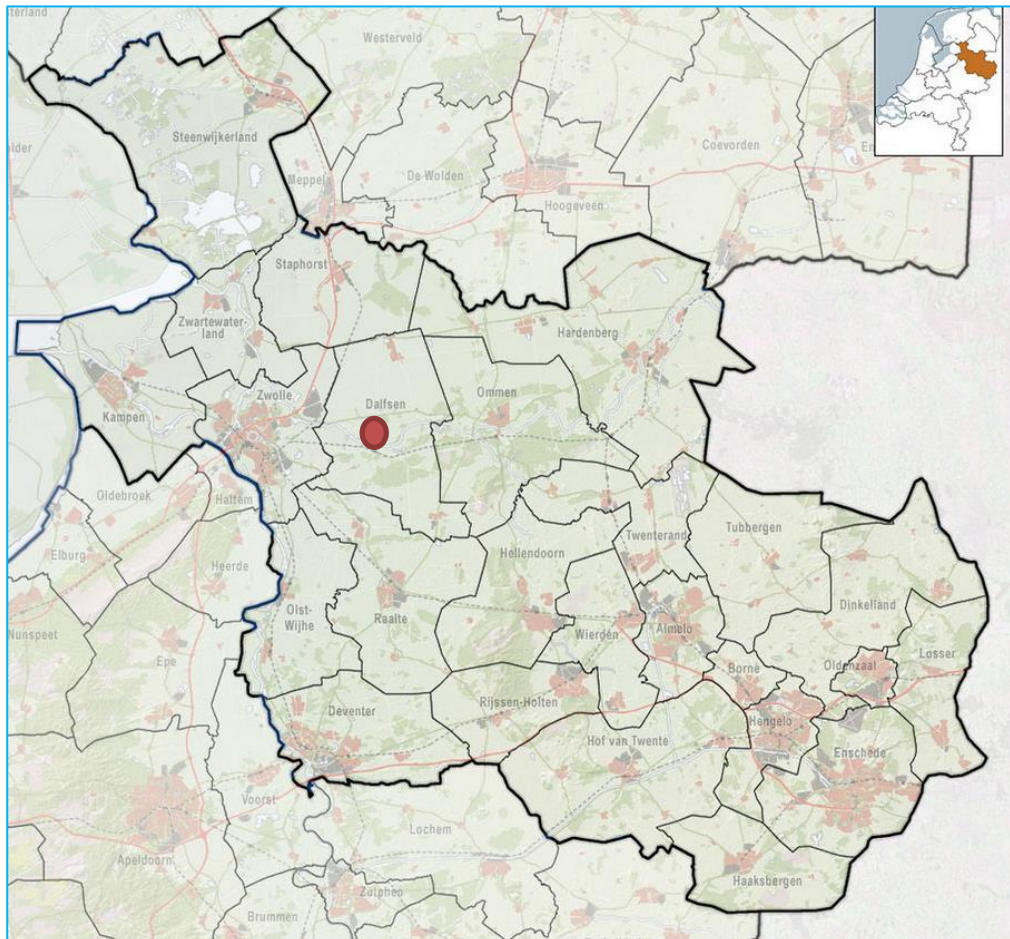
Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de geschiedenis en locatie van het plangebied, gevolgd door een uitgebreide weergave van het plan. In hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en zijn hierbij uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de uitvoerbaarheid centraal.

2 Hoofdstuk 2 Locatie- en planbeschrijving

2.1 Ligging en historie

Het plangebied bevindt zich in het Overijsselse dorp Dalfsen. Dalfsen is één van de dorpen die behoort tot het grondgebied van de gemeente Dalfsen. Hieronder is de ligging van Dalfsen (binnen rode cirkel) vanuit een hoger perspectief weergegeven.



Nederland, Provincie Overijssel, gemeente Dalfsen en de ligging van Dalfsen, in één oogopslag.

Dalfsen is ontstaan bij een doorwaadbare plaats in de Vecht. Hier heeft zich in middeleeuwen (op de grens van de beekdalgronden en de ten noorden hiervan gelegen hogere zanderige esgronden) een kern-esdorp ontwikkeld. In 1231 wordt Dalfsen, dat dan al een zelfstandige parochie is, voor het eerst genoemd. In de 18^e eeuw is Dalfsen veranderd van een zelfvoorzienende es-nederzetting tot een algemeen verzorgend centrum voor het omliggende gebied. Dit kwam door de gunstige ligging en door de aanwezigheid van de kerk. Hierdoor groeide in deze periode de niet-agrarische werkgelegenheid sterk. In 1795 was minder dan 30% van de inwoners van Dalfsen werkzaam in de landbouw, terwijl 40 á 50 % in de nijverheid werkte. De handel en scheepvaart had met 20 á 30 % een aanzienlijk deel in deze werkgelegenheid.

Omstreeks het midden van de vorige eeuw is Dalfsen al een "volkrijke en welvarende plaats", die 156 huizen en circa 1.200 inwoners telt. Het dorp heeft een eenvoudig stratenpatroon met een noord-zuid lopende hoofdstraat en een in westelijke richting

lopende verbinding met Zwolle als de belangrijkste wegen. Het kerkplein met daarop de Hervormde kerk vormt het middelpunt van het dorp. Verder is er aan de Vecht een plein en een kade waar schepen kunnen aanleggen.

Tot 1900 verandert er zeer weinig aan de structuur van het dorp. Er vindt alleen enige verdichting van de bebouwing plaats. Na de eeuwwisseling groeit het dorp vooral langs de westelijke- en noordelijke uitvalswegen, terwijl de verdichting van de oude dorpskern toeneemt. Rond 1940 wordt Dalfsen dan ook gekenmerkt door een dichte bebouwing rondom het centrum met uitlopers in noordelijke en westelijke richting. De Vecht blijft de zuidgrens van het dorp, ook nadat het station op de zuidelijke oever is gebouwd.

2.2 Het plangebied

De locatie bevindt zich aan de Bloemendalstraat en de Schoolstraat te Dalfsen. Het perceel bevindt zich in het zuidelijk gedeelte van Dalfsen waar ook de meeste centrumvoorzieningen zijn geconcentreerd. In het oosten van Dalfsen bevindt zich het bedrijventerrein en in het noorden verschillende woonwijken. Hieronder een weergave van Dalfsen en de ligging van het plangebied binnen Dalfsen (binnen zwarte cirkel).



Op het perceel zelf bevond zich het evangelisatiegebouw 'Pniël' (ontworpen door architect J. Jans en inmiddels gesloopt), de pastorie op de hoek van de

Bloemendalstraat en de Pastoriestraat. Op de locatie Ruitenborghstraat 2 stond een kleine woning. Deze woning is reeds gesloopt inclusief bijbehorende garage en tuin.

Tot voor kort bevondt zich dus nog een aanzienlijk bouwvolume in het plangebied. De totale oppervlakte gesloopte bebouwing bedraagt circa 1091 m². Hiervoor in de plaats komt nieuwe bebouwing.

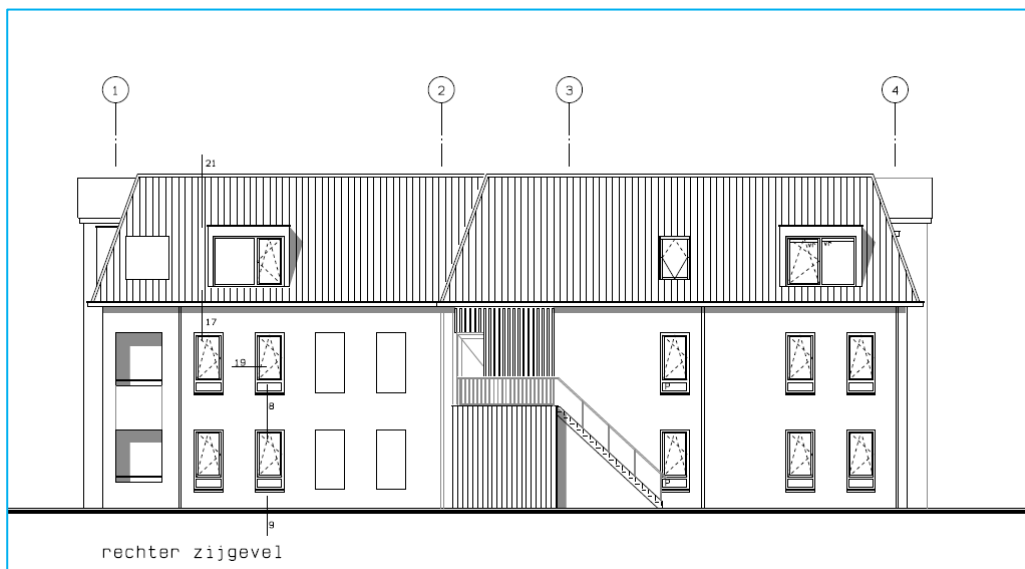
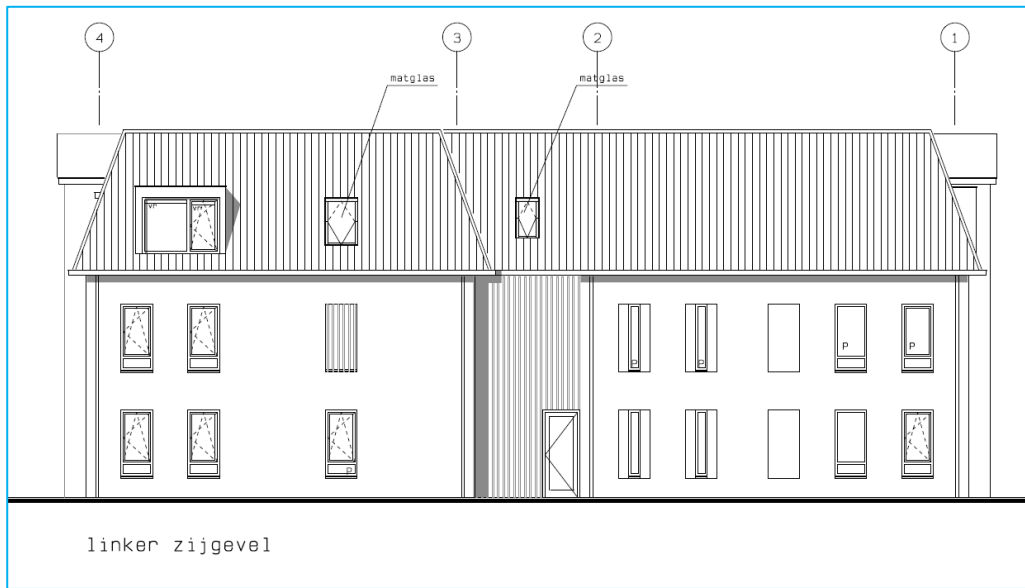
Dus ondanks dat er een behoorlijke oppervlakte van nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd is het plan ruimtelijk prima inpasbaar. Dit komt voornamelijk omdat er tot voor kort ook een groot volume aan bebouwing in het plangebied aanwezig was. Daarnaast worden de nieuwe gebouwen ruimtelijke inpasbaar gemaakt door aansluiting te zoeken met de architectonische waarden van gebouwen in de buurt van het plangebied (zoals de kenmerkende gevels in Dalfsen).

2.3 Het bouwplan

Het is de bedoeling dat ter plaatse 21 appartementen worden gebouwd. De bouw zal worden verzorgd door Bouwbedrijf Bongers BV. Het betreffen allemaal huurappartementen die eigendom worden van woonstichting VechtHorst en worden verhuurd aan het naastgelegen verzorgingshuis van St. Rosengaerde (ouderenzorg) uit Dalfsen. Rosengaerde zal de appartementen doorverhuren aan de toekomstige bewoners. De zorg die geleverd wordt door Rosengaerde in deze woningen is thuiszorg. Momenteel is er de tendens dat mensen langer thuis blijven wonen en zorg thuis ontvangen in plaats van dat men in een verpleeghuis/verzorgingshuis wordt opgenomen⁷.

Onderstaand een aantal weergaven van de verschillende gevelaanzichten gevolgd door een overzicht van het gehele terrein.







3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen brengt het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig”. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

Concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:

- Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
- Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond;

Bereikbaar = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:

- Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor- en vaarweg;
- Nationaal belang 7: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor- en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;

Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:

- Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
- Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Naast de drie hoofddoelen wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor wordt een ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 3.1.2) geïntroduceerd.

3.1.2

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd (nationaal belang 13). De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder.

In het gewijzigde Bro, van kracht sinds 1 juli 2017, is artikel 3.1.6, lid 2 gewijzigd in: *“De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied”*.

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Trede 1 Bepalen regionale vraag naar ruimte

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is

voorzien. Is de vraag gelijk aan de behoefte minus het aanbod (in plannen én in de bestaande voorraad met eenzelfde kwaliteit als de gevraagde kwaliteit). Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde.

Trede 1 in relatie tot het beoogde bouwplan

Woonstichting Vechthorst heeft haar Strategisch Voorraad Beleid in beeld gebracht, hieruit ontstaat een portefeuillestrategie waarin Woonstichting Vechthorst voor de komende 15 jaar de vraag in beeld heeft gebracht naar het aantal en type huishoudens in het werkgebied. Daarnaast wordt het woningaanbod hierop afgestemd, om daarmee passende huisvesting per doelgroep te bieden.

Vanwege de toenemende vergrijzing en de verschuiving van het scheiden van Wonen en Zorg past dit initiatief perfect in het Strategisch Voorraad Beleid van woonstichting Vechthorst. Er is momenteel een toenemende vraag naar zorgbestendige woningen in het centrum van een woonkern dichtbij voorzieningen, waarbij de zorgpartij dichtbij is voor het verlenen van eventueel zorg. St. Rosengaerde ondervindt momenteel een soortgelijke toenemende vraag naar zorggeschikte woningen.

Trede 2 Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied

Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

Kan de vraag volledig opgevangen worden binnen bestaand gebied dan is de ladder succesvol doorlopen en is de motivering na de afronding van deze stap klaar. Wanneer de regionale ruimtevraag niet of niet geheel binnen bestaand stedelijk gebied opgevangen kan worden, is trede 3 aan de orde.

Trede 2 in relatie tot de locatie in Dalfsen

In eerste aanleg is van belang om te bepalen wat het stedelijk gebied is. De toelichting op de SER Ladder voor Duurzame Verstedelijking geeft daarover het volgende aan:

Wat is stedelijk gebied?

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Het zal nodig zijn om op basis van de gebiedsspecifieke situatie te bepalen wat ervaren wordt als stedelijk gebied. In het algemeen kan het bestaand stedelijk gebied worden gedefinieerd als het 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.

Ter plaatse is sprake van stedelijk gebied. Er kan worden voldaan aan trede 2. De toets aan trede 3 is niet (meer) nodig.

3.2

Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Overijssel 2017 is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel en heeft een wettelijke basis in het omgevingsrecht (straks: de

Omgevingswet). In de omgevingsvisie worden onderwerpen bekeken zoals ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur in samenhang voor een duurzame ontwikkeling van de provinciale leefomgeving. Het beleid voor de fysieke leefomgeving staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel. Ontwikkeling die nodig is om Overijssel toekomstbestendig te houden.

3.2.1 Actuele ontwikkelingen, opgaven en kansen

De provincie ziet verschillende veranderingen op haar af komen die invloed (kunnen) hebben op de leefomgeving. De focus ligt hierbij op de 'grote' thema's klimaat, energie en regionale economie.

3.2.2 Rode draden en beleidsambities

De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Deze worden benaderd vanuit de – overkoepelende – rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit, waarvoor de provincie – thema-overstijgende – kwaliteitsambities hebben geformuleerd. In dit hoofdstuk is een toelichting op de drie rode draden, de daarbij behorende thema-overstijgende kwaliteitsambities en een overzicht van de centrale beleidsambities, te lezen.

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel. In deze paragraaf worden de begrippen 'duurzaamheid', 'ruimtelijke kwaliteit' en 'sociale kwaliteit', gedefinieerd. De provincie heeft per rode draad de bijbehorende kwaliteitsambities benoemd en schetsen zij hoe provinciale ambities kunnen worden gerealiseerd.

3.2.2.1 Hoe ruimtelijke kwaliteit te realiseren?

Ruimtelijke kwaliteit wil de provincie realiseren door nieuwe initiatieven in de fysieke leefomgeving te verbinden met de bestaande kwaliteiten van Overijssel. Dit betekent niet alleen het koesteren en beschermen van bestaande kwaliteiten, maar juist ook het versterken en vernieuwen van deze kwaliteiten door ze ontwikkelingsgericht in te zetten. Versterken en vernieuwen draagt zo bij aan de herkenbaarheid en onderscheidenheid van de plek. Daarnaast biedt het leggen van nieuwe verbindingen tussen bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe initiatieven natuurlijk ook kansen voor het toevoegen van nieuwe kwaliteiten, nieuwe identiteiten en nieuwe verhalen.

De ruimtelijke kwaliteit benaderen door:

- bevorderen van een weloverwogen locatiekeuze, vormgeving en inrichting van initiatieven, passend bij de identiteit van de plek
- beogen dat ontwikkelingen en projecten in een tijdsperspectief worden geplaatst en ook in de verdere toekomst nog een functie kunnen vervullen
- de bestaande en hoog gewaardeerde verscheidenheid in Overijssel willen behouden en versterken en zo de belevingswaarde vergroten

De ambitie is dat elk project en elk initiatief, groot of klein, bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de provinciale leefomgeving.

Om ruimtelijke kwaliteit te realiseren zijn drie zaken van belang:

- een brede gebiedsgerichte blik en aanpak
- aandacht voor ruimtelijke kwaliteit in alle fases van het planproces
- een creatief, ontwerpend proces

Instrumenten

De provincie heeft met de Catalogus Gebiedskenmerken, als onderdeel van de provinciale verordening, een krachtig beleidsinstrument in handen om te sturen op ruimtelijke kwaliteit. De Catalogus Gebiedskenmerken beschrijft voor alle gebiedstypen in Overijssel welke kwaliteiten en kenmerken behouden, versterkt en ontwikkeld moeten worden.

3.2.3 *Generieke beleidskeuzes voor heel Overijssel*

3.2.3.1 *Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking*

In heel Overijssel is een aantal beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Dit zijn:

- integraliteit
- toekomstbestendigheid
- concentratiebeleid
- (boven)regionale afstemming
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Samen geven deze beleidskeuzes invulling aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking. Deze Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking geeft een nadere invulling aan de stappen die gemeenten in de onderbouwing van nieuwe stedelijke ontwikkelingen op grond van de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) moeten doorlopen (paragraaf 3.1.2).

Deze Ladder voor duurzame verstedelijking stelt immers ook eisen aan het onderbouwen van de (regionale) behoefte en de regionale afstemming van stedelijke ontwikkelingen. De Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vormgegeven moet worden.

3.2.3.2 *Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik in relatie tot het plangebied*

Het voorkomen van onnodig ruimtebeslag begint bij de vraag of er wel een maatschappelijke behoefte is aan de beoogde ontwikkeling. Voor de beantwoording van de vraag naar nut en noodzaak, gelden voor sommige functies op grond van het provinciale beleid specifieke motiveringseisen. Dit geldt in ieder geval voor wonen, de ontwikkeling van bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel.

Er is sprake van een ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied. Er is sprake van inbreiding voor uitbreiding en er is concreet behoefte voor de bouw van de woningen op deze plek.

3.2.4

Gebiedskenmerken

Nieuwe ruimtelijke opgaven worden verbonden met bestaande gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken spelen zo een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. Onder gebiedskenmerken verstaat de provincie de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype.

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de vier lagen die worden onderscheiden en – per laag – een samenvatting van de inzet of ambitie.

Catalogus Gebiedskenmerken

De gebiedskenmerken met een provinciaal belang zijn opgenomen in de Catalogus Gebiedskenmerken. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is beschreven welke kwaliteiten en kenmerken in de vier lagen behouden, versterkt en ontwikkeld moeten worden. De kwaliteitsopgaven en -voorwaarden in de catalogus zijn integraal, in de zin dat ze aspecten als milieu, water, cultuur, landschap en infrastructuur omvatten voor zover ze te koppelen zijn aan een gebiedstype.

De gebiedskenmerken onderscheiden we in vier lagen:

1. de natuurlijke laag
2. de laag van het agrarisch cultuurlandschap
3. de stedelijke laag
4. de laag van de beleving

3.2.4.1

De natuurlijke laag

De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische processen – zoals ijs- wind- en waterstromen, erosie en sedimentatie – en biotische processen – zoals vestiging van plant- en diersoorten – inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Op basis van de kaart ‘natuurlijke laag’ geldt het volgende.



Typering:

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen

hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

Ontwikkelingen:

In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandgebieden voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, b.v. door egalisaties ten behoeve van de landbouw.

Ambitie:

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Sturing:

Norm

- Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen het huidige reliëf.

Richting

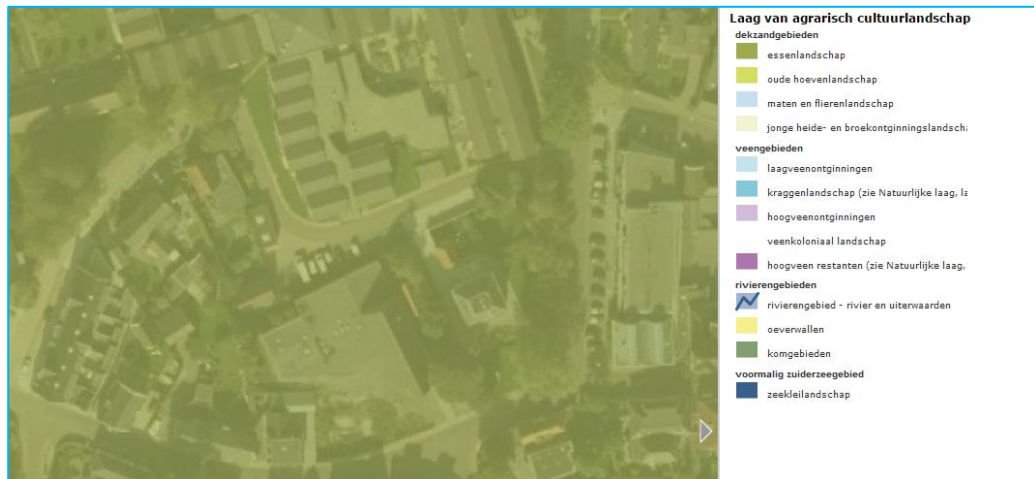
- Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting.
- Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Doordat er sprake is van het transformeren van bestaand stedelijk en bebouwd gebied naar een nieuwe woonzorgvoorziening is er geen invloed op de aanwezige natuurlijke laag.

Laag agrarisch-cultuur landschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Het aanzien van ruim tweederde van het oppervlak van Overijssel wordt bepaald door het agrarisch gebruik.

De kaartlaag 'laag van het agrarisch cultuurlandschap' geeft aan dat ter plaatse sprake is van een zogeheten 'essenlandschap'.



Kenmerken:

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, voormalige heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es. Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge stijlranden. Onder en in de es heeft zich op deze wijze een waardevol archeologisch archief opgebouwd. De dorpen en erven lagen op de flanken van de es, op overgang naar het lager gelegen maten- en flierenlanden. Zo lagen ze droog en werden tegelijkertijd de werklijnen zo kort mogelijk gehouden. De zandpaden volgen steeds de lange 'luie' lijnen van het landschap, zo ontstond vanuit de dorpen een organische spinragstructuur naar de omliggende gronden en de dorpen in de omgeving. Het landschapsbeeld is afwisselend en contrastrijk, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap. Typerend zijn de losse hoeven rond de es en de esdorpen met hun karakteristieke boerderijen en herkenbaar dorpsilhouet met vaak de kerktoren als markant element.

Ontwikkelingen:

Herkenbaarheid van de essen, flanken, maten en flieren en heidegebieden is sterk afgenomen. Samenhang essenlandschap verdwijnt. Open karakter van de essen wordt bedreigd door toename bebouwing, en grondgebruik bijvoorbeeld boomteelt. Schaalvergroting, mechanisatie en kunstmest in de landbouw hebben geleid tot het in onbruik raken van de kenmerkende mineralenstromen in dit landbouwsysteem, vermindering van de contrasten en verlies aan oorspronkelijke functionaliteiten. Burgererven hebben het karakter van het landelijk gebied verandert richting een mix van wonen en werken. Nieuwbouw ontnemt soms het zicht op de es of, vanaf de es op het dorp.

Ambitie:

De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. De samenhang hiertussen krijgt opnieuw vorm en inhoud door accentuering van de verschillende onderdelen en overgangen. De flank van de es biedt eventueel ruimte voor ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt.

Sturing:

Norm

- De essen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de huidige bodemkwaliteit en het huidige reliëf.
- Op de flanken krijgen de kleinschalige landschapselementen, zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimte daartussen, een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van dit kleinschalige patroon.

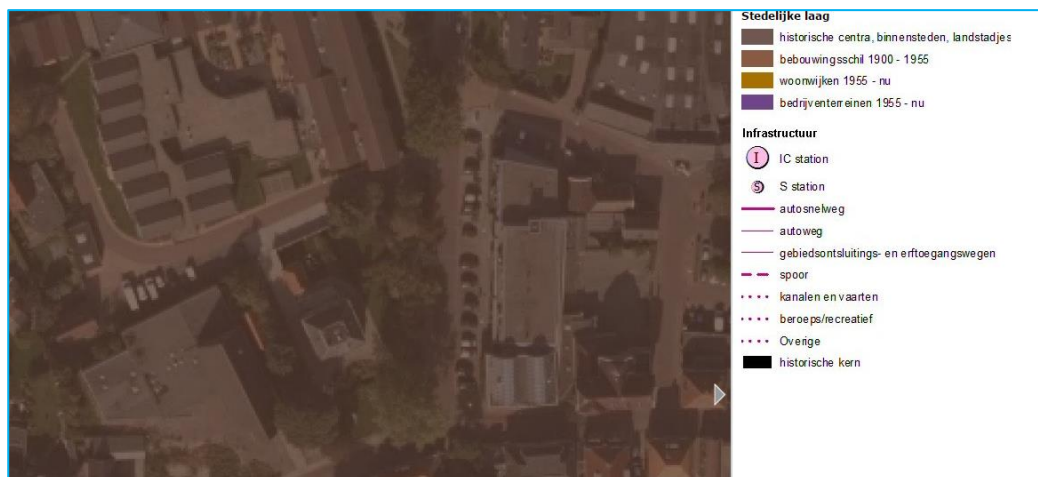
Richting

- Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragen aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

De stedelijke laag

In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe. Efficiëntie en nabijheid zijn belangrijke vestigingsoverwegingen, maar daarbij wordt de kwaliteit eigenheid en onderscheidend vermogen (mede gevormd door de historie) van de regio steeds belangrijker. Steden zijn de economische motors van Overijssel.

De kaartlaag “stedelijke laag” geeft aan dat er sprake is van een ‘historische centra, binnensteden, landstadjes’.



Kenmerken:

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 het gebied van detailhandel, horeca, cultuur, onderwijs,

gezondheidszorg et cetera een belangrijk deel vormt. Oude singels en parken refereren aan oude stadswallen. Het historisch patroon van straten en bebouwing vormt nog steeds de onderlegger van de oude centra. Lokaal en streekgebonden variëren de historische centra, binnensteden en landstadjes sterk van elkaar. Onder andere zijn te herkennen: Hanzesteden, de kernen van de Stedenband Twente en de landstadjes.

Ontwikkelingen:

- Hoge dynamiek: functieveranderingen, verdichting en inbreiding
- Centra worden autoluw
- Eigen karakteristiek staat onder druk van ontwikkelingen
- Uniformering van het winkelaanbod, horeca en woningbouwsegment
- Kwaliteit van de openbare ruimte staat onder druk van functionele eisen (verkeer, markten, evenementen)
- Transformaties leiden niet altijd tot kwaliteitsverbetering
- Hernieuwde aandacht voor karakter en cultuurhistorische waarde als identiteit en 'selling point'

Ambitie:

Vitale stads- en dorpscentra met een gevarieerd functioneel en ruimtelijk beeld. Eigen karakter van het centrum wordt opgezocht en versterkt. Het patroon van straten, pleinen en andere openbare ruimten wordt in stand gehouden en waar mogelijk versterkt of hersteld. Archeologische en historische waarden worden zichtbaar gemaakt en ingezet ter versterking van de eigen identiteit van gebieden. Cultuurhistorische waardevolle en beeldbepalende gebouwen krijgen waar nodig nieuwe functies en economische dragers. Bijzondere condities (waterfront, stationsgebied) worden benut. Behouden en versterken van de leefbaarheid van de centra door het behouden en versterken van de mix van functies en integrale oplossingen voor de functionele claim op de openbare ruimte.

Sturing:

Norm

- De historische centra, binnensteden en landstadjes krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van het bestaande, historische patroon van wegen en bebouwing.

Richting

- 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.

Inspiratie

- Nieuwe bebouwing is individueel en afwisselend; voegt zich in de structuur van de omgeving.
- Zorgvuldig reclamebeleid.

Laag van de beleving

Met de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap en de stedelijke laag is het spectrum voor ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. Aan de (relatieve) autonomie van de natuurlijke processen in de natuurlijke laag, het 'nut' van het agrarisch cultuurlandschap en de sociale en functionele dynamiek van de stedelijke laag voegt de laag van de lust- en leisurelandschappen de dimensie van het welbehagen, het plezier, de trots en de beleving toe. Deze laag is het domein van de beleving, betekenis en identiteit. De laag van de beleving voegt eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes, maar benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een beleving.

In het plangebied is geen sprake van aspecten vanuit de Laag van de beleving.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie: "Bij uitstek Dalfsen"

Op 20 april 2009 heeft de raad van de gemeente Dalfsen de toekomstvisie vastgesteld. Het ontwikkelen van vitale gemeenschappen in een onderscheidende woonplaats van groene signatuur. Dat is de kern van de nieuwe toekomstvisie van de gemeente Dalfsen. Dat is... Bij Uitstek Dalfsen!

Een aantrekkelijke woonplaats waar mensen zich verantwoordelijk voelen voor hun medemens en hun omgeving. Een plek waar bewoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties en de gemeente samen de schouders eronder zetten. Een plek, gelegen in het prachtige Vechtdal, met zijn unieke omgeving en uitstraling.

Het afgelopen jaar heeft de gemeenteraad samen met bewoners, scholen, bedrijven en maatschappelijke organisaties gewerkt aan een nieuwe toekomstvisie.

Voor wonen is het volgende genoemd in de toekomstvisie:

In 2020 vormen groene, duurzame en diverse woonmilieus de belangrijkste kracht van de gemeente Dalfsen. De gemeente kiest voor hoogwaardige en vernieuwende architectuur en duurzaam en betaalbaar bouwen. Om het mooie buitengebied te sparen wordt er in principe gekozen voor inbreiding op reeds bebouwde plekken. Groene plekken in bestaand bebouwd gebied moet zoveel mogelijk behouden blijven. Uitbreiding kan op die plekken waar het landschap en de omgeving dat kunnen verdragen.

Voorliggende casus is Dalfsen is in overeenstemming met de toekomstvisie van de gemeente Dalfsen. Er is sprake van inbreiding op een reeds bebouwde plek.

3.3.2 Structuurvisie kernen Dalfsen

De toekomstvisie bevat de strategische koers van de gemeente Dalfsen voor het volgend decennium. Eén van de uitwerkingen van deze toekomstvisie is voorliggende structuurvisie. Aangezien ruimtelijke ontwikkelingen een langer tijdspad dan 10 jaar

ingezet op de vijf thema's de leefbaarheid moeten bevorderen, 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.

Voorliggend plan is in overeenstemming met de woonvisie van de gemeente Dalfsen. Er is sprake van vervanging van bestaande verouderde bebouwing in de kernen. De kwaliteit van de woon/ en leefomgeving wordt hierdoor verbeterd. De doelgroep van de te realiseren appartementen (met mogelijkheden voor zorg) zijn senioren. De locatie is dicht bij het centrum van de kern gelegen, wat in overeenstemming is met de doelgroepsomschrijving in de woonvisie. Ook wordt het plan gerealiseerd in een woonzorgzone, namelijk die van het centrum van Dalfsen. Het plan wordt gerealiseerd rond het verzorgingshuis Rosengaerde.

3.3.4

Notitie Inbreidingslocaties (Juli 2017)

In deze notitie wordt ingegaan op algemene uitgangspunten voor inbreidingslocaties in de gemeente Dalfsen. De provincie geeft ruimtelijk de voorkeur aan binnenstedelijke inbreidingslocaties boven uitbreiding van woningbouwgebieden. Onder inbreidingslocaties wordt verstaan locaties die in een kern liggen.

Gemeente Dalfsen wil vastleggen hoe wordt gehandeld in geval van een verzoek tot inbreiding. Er wordt geen uitspraak gedaan in algemene zin of keuzes vooraf gemaakt over wat Dalfsen op welke plaats wenst te realiseren. De reden is tweeledig. Ten eerste verschillen de ruimtelijke mogelijkheden van locaties enorm. Door maatwerk te bieden, kan een locatie optimaal ingevuld worden. Ten tweede legt de gemeente door beleid te formuleren vast wat wel en wat niet kan.

Bij initiatiefnemers voor inbreiding wordt onderscheid gemaakt in 2 groepen:

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

Voorwaarden voor inbreiding indien sprake is van een project genoemd onder B.

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.

Procedure/ Stappenplan

1. 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). Ook hier worden deze randvoorwaarden van te voren aan de initiatiefnemer meegegeven, als bekend is dat er een initiatief voor een inbreidingslocatie aankomt.
2. Nadat getoetst is aan de voorwaarden voor inbreiding, komt er een advies aan het college voor het nemen van een principebesluit. Hiervoor worden legeskosten in rekening gebracht. Dit principebesluit is een voorlopig besluit van het college. Het project wordt opgenomen in het jaarwerkplan van de eenheid, als blijkt dat het college de intentie heeft om mee te werken aan het verzoek.
3. Als de inbreidingslocatie aan een van de volgende criteria voldoet dan wordt er een stedenbouwkundige visie voor het gebied opgesteld. De criteria zijn:
 - er is nu geen bebouwing of;
 - het perceel is groter dan 1500 m² of;
 - in de nieuwe situatie worden appartementen gebouwd of;
 - er vindt een functiewisseling plaats of;
 - er is of zijn binnen het plangebied monumenten (Rijks/gemeentelijk) aanwezig of ze bevinden zich binnen het zicht of directe nabijheid van het plangebied of;
 - bij beïnvloeding van het dorpsfront/dorpsaanzicht;
 - bij een vergroting van het aanwezige bouwvolume van 30% of meer.

In de stedenbouwkundige visie worden de thema's behandeld die in bijlage 1 staan. Via de visie worden 2 alternatieven uitgewerkt. Is er geen sprake van één van de onderdelen van de criteria, dan hoeft geen stedenbouwkundige visie opgesteld te worden.

4. Vervolgens worden belanghebbenden (zoals bewoners, gebruikers en eigenaren van naastgelegen panden) door de particulier/projectontwikkelaar c.q. woningstichting geïnformeerd over de voorgestelde invulling al dan niet gebaseerd op een stedenbouwkundige visie. Door alle partijen vanaf het begin te betrekken bij het proces, kan de gemeenteraad een betere afweging maken bij het nemen van een besluit. De particulier/projectontwikkelaar c.q. woningstichting overlegt met de belanghebbenden zoals de omwonenden over de plannen. Daarbij wordt geprobeerd een haalbaar plan te ontwikkelen. Daarbij moet niet alleen naar de kwantiteit, maar ook naar de kwaliteit worden gekeken. Het wil namelijk niet altijd zeggen, dat een geringer aantal woningen de kwaliteit van de invulling van het perceel ten goede komt. Het is van belang dat partijen hiertussen een goed evenwicht vinden. De gemeente bepaalt wie deze belanghebbenden zijn door van te voren aan te geven welke omwonenden benaderd moeten worden voor de inloop-/informatiebijeenkomst. Verder controleert de gemeente via bijvoorbeeld een

handtekeningenlijst of de omwonenden de plannen ook daadwerkelijk gezien hebben. Dit is namelijk een initiatief dat bij de ontwikkelaar van de locatie ligt. Het betekent niet dat men het er ook mee eens moet zijn. De ruimtelijke procedure geeft bezwaar- en beroepsmogelijkheden.

5. Het college beslist daarna definitief of de voorgestelde invulling (al dan niet aangepast door de reacties van belanghebbenden) voor vaststelling wordt aangeboden aan de gemeenteraad. Als dit het geval is, dan kan de gemeenteraad alsnog beslissen om niet mee te werken aan het plan op basis van andere inzichten. Ook heeft de gemeenteraad de vrijheid om het verzoek alsnog te agenderen voor zijn vergadering als het college niet wil meewerken.
6. Na de vaststelling van de stedenbouwkundige invulling door de gemeenteraad worden de gesprekken met de initiatiefnemer voortgezet. Daarbij komen de ruimtelijke procedure met de ruimtelijke onderbouwing, de kosten voor externe onderzoeken en planschade aan de orde. Vaak moeten schetsen aangepast worden (bijvoorbeeld de hoogte of de bouwdichtheid) door de besluitvorming van het college, de gemeenteraad of het overleg met belanghebbenden. Voor het verkrijgen van overeenstemming is er sprake van maatwerk. Het resultaat en de tijd die deze fase in beslag neemt, kan daardoor per project verschillen.
7. Het resultaat is een ontwikkelingsovereenkomst waarin de kosten voor externe onderzoeken, planschade en ambtelijke ondersteuning voor rekening van de initiatiefnemer komen. Verder zal hierin ook de verplichting (met boeteclausule) worden opgenomen, dat er gasloos moet worden gebouwd. De planologische procedure wordt pas opgestart, nadat de overeenkomst is ondertekend door alle partijen.
8. De gemeenteraad wordt regelmatig actief geïnformeerd over de stand van zaken van het project via de kwartaalrapportages van de RO plannen.

Conclusie

Bij inbreidingslocaties wordt onderscheid gemaakt tussen particuliere initiatiefnemers (waaronder projectontwikkelaars) en woningstichtingen.

Voor particuliere initiatiefnemers/projectontwikkelaars is een vereiste dat een ruimtelijke knelpunt opgelost kan worden door inbreiding. Voor de invulling van de locatie wordt in veel gevallen een stedenbouwkundige visie opgesteld en door de gemeenteraad vastgesteld. Daarbij wordt ten minste naar de bijgevoegde aandachtspunten in bijlage 1 gekeken. Daarnaast wordt een ontwikkelings-overeenkomst gesloten waarbij de kosten van de procedure en onderzoeken voor rekening van de initiatiefnemer komen.

Bij woningstichtingen is de huisvesting van specifieke doelgroepen in combinatie met stedenbouwkundige uitgangspunten leidend voor inbreiding. De belangenafweging van de aandachtspunten kan hierdoor tot een ander resultaat leiden dan bij particuliere locaties.

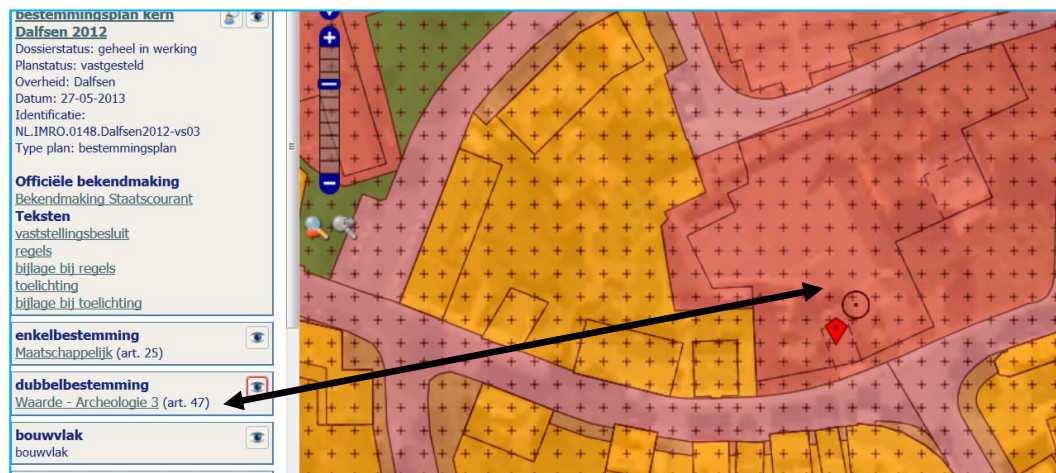
De Pniel locatie is een inbreidingslocatie. Volgens de notitie inbreidingslocaties moet er een stedenbouwkundige visie worden gemaakt en de thema's die in bijlage 1 van de notitie staan moeten worden behandeld. Eigenlijk moeten er twee alternatieve stedenbouwkundige visies worden uitgewerkt, maar dat is in dit geval lijkt niet meer noodzakelijk omdat voorliggend ontwerp van het pand al aan alle kanten is overlegd met de gemeente en het nu voorliggende ontwerp het definitieve ontwerp is die de instemming kan verdragen vanuit welstand.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.1 Archeologie

Op basis van het bestemmingsplan 'Kern Dalfsen' is het plangebied en omgeving nader dubbelbestemd als 'Waarde – Archeologie 3'. Hieronder is dit zichtbaar gemaakt.



Voor gronden met deze archeologische dubbelbestemming geldt (op basis van artikel 47 van het bestemmingsplan) dat indien er sprake is van een (nieuwe) ruimtelijke ingreep die gezamenlijk groter is dan 250 m² én dieper dan 0,50 meter er archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. De onderzoekverplichting geldt niet als er sprake is van één (of meerdere) van onderstaande punten:

1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 250 m²;
3. een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en geen heiwerkzaamheden nodig zijn.

Om duidelijkheid te krijgen over het aspect archeologie is er een archeologisch onderzoek uitgevoerd door Ecoreest. Het onderzoek met rapportnummer 232, d.d. 1 oktober 2015 heeft tot het resultaat geleid dat er geen bijzonderheden zijn waargenomen ten aanzien van het aspect archeologie.

4.2 Bodem

In het bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek

toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- een reguliere omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (twee of meer uren per dag) mensen zullen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing);
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;
- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

Er is sprake van nieuw te realiseren woonzorggebouw en daarmee een verblijfsgebied waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven. Er is een verkennend bodemonderzoek nodig. Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd door Ecoreest. De bijbehorende rapportage met rapportnummer 232, d.d. 1 oktober 2015 heeft aangetoond dat er ten aanzien van het aspect bodem geen belemmeringen zijn voor uitvoering van het gewenste bouwplan.

4.3

Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de wijziging van het Bro in werking getreden die een verplichting inhoudt om in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Wat cultuurhistorische waarden zijn is beschreven in de Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6 zegt het volgende:

"Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken"

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

1. Historische (stede)bouwkunde / bovengrondse monumentenzorg; bijvoorbeeld kastelen, kerken, oude boerderijen of landhuizen, maar ook stedenbouwkundige elementen als beschermde stads- of dorpsgezichten;
2. Archeologie; sporen en vondsten van menselijk handelen in het verleden in de bodem zijn achtergebleven, bijvoorbeeld potscherven, resten van voedselbereiding, graven, maar ook verkleuringen in de grond die duiden op bewoning of infrastructuur. Een verzamelterm hiervoor is 'archeologische waarden'. Alle archeologische waarden bij elkaar zijn het 'bodemarchief'. Deze sporen kunnen zich

ook onder water bevinden zoals bijvoorbeeld verdronken nederzettingen of scheepswrakken;

3. Cultuurlandschap/historische geografie: alle landschappelijke elementen die het gevolg zijn van menselijk handelen in het verleden, bijvoorbeeld verkavelingspatronen, pestbosjes, landgoederenzones of ontginningssassen.

Ter plaatse is de bestaande bebouwing inmiddels gesloopt. Het plangebied kent geen waarden op het gebied van cultuurhistorie.

4.4 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt de volgende drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden). De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

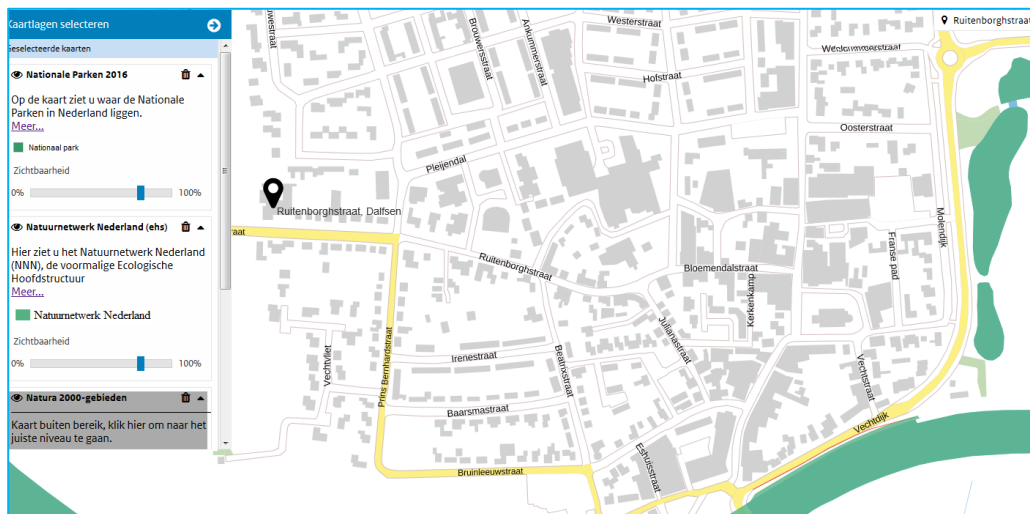
In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN.

Van belang is om na te gaan of zich in de directe nabijheid van het plangebied waardevolle natuurgebieden bevinden. Daartoe onderstaande kaartweergave.



Aan de oost-, west en zuidzijde van Dalfsen bevinden zich onderdelen van het NNN. Het projectgebied bevindt zich zelf niet binnen het NNN zodat nader onderzoek naar gebiedsbescherming niet nodig is ten behoeve van het beoogde bouwplan.

Soortenbescherming

Het uitgangspunt van de Wnb is dat er geen (opzettelijke) schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. De soortenbescherming binnen de Wnb is daarbij opgedeeld in drie beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen dier- en plantensoorten.

Er dient een ontheffing op grond van artikel 3.3, 3.8 en/of 3.10 Wnb te worden aangevraagd voor een (bouw)werkzaamheid of activiteit indien het volgende van toepassing is:

- uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van verstoring of doden van (een) beschermde soort(en);
- het bouwwerk en/of de activiteit veroorzaakt beschadiging of vernieling van voortplanting- of rustplaatsen van dieren, dan wel ontworteling of vernieling van plantensoorten;
- er kan geen gebruik gemaakt worden van een vrijstelling op grond van de W et natuurbescherming;
- er kan niet gewerkt worden volgens een goedgekeurde gedragscode.

Van belang is om na te gaan of één of meerdere van deze verbodsactiviteiten van toepassing zijn of kunnen zijn. Ten behoeve van het bouwplan worden eerst de bestaande gebouwen verwijderd. Bomen blijven zoveel mogelijk staan. Op voorhand is niet uit te sluiten of zich in deze te slopen gebouwen ook voor de flora- en fauna waardevolle soorten bevinden. Daarom is voordat de gebouwen gesloopt gaan worden een QuickScan Flora en Fauna nodig.

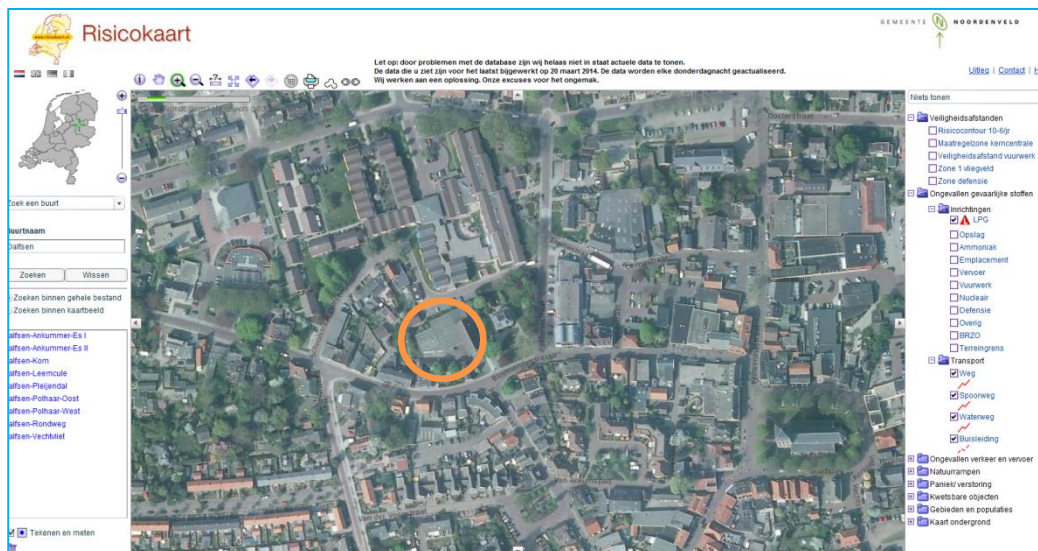
Door EcoGroen is vervolgens een onderzoek naar flora- en fauna uitgevoerd. De uitkomsten daarvan zijn verwoord in het onderzoeksrapport met rapportnummer 15-253

(d.d. 18 september 2015). Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat een ontheffing dient te worden aangevraagd.

Het gebouw is inmiddels gesloopt met goedkeuring vanuit het uitgevoerde ecologische onderzoek.

4.5 Fysieke en externe veiligheid

Het Besluit richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. Een woning is niet aangemerkt als (risico veroorzakende) inrichting. Woningen zijn echter aan te merken als een (beperkt) kwetsbaar object, zodat op zich beoordeeld dient te worden of er in de nabijheid van het terrein eventueel Bevi-inrichtingen zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op het woningbouwplan. Daartoe onderstaande weergave van de risicokaart.



4.5.1.1 Bevi-inrichtingen binnen en buiten het plangebied

Binnen en buiten het plangebied bevinden zich geen Bevi-inrichtingen en/of bedrijven die invloed hebben op het plangebied. Het plangebied ligt niet in een inventarisatiegebied van een Bevi-inrichting.

4.5.1.2 Buisleidingen

Er zijn geen buisleidingen in de buurt aanwezig.

4.5.1.3 Route gevaarlijke stoffen

Nabij het plangebied bevinden zich geen route gevaarlijke stoffen die invloed hebben op de planlocatie.

4.5.1.4 Hoogspanningsleidingen

Er bevinden zich geen hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied.

4.5.2 **Conclusie**

Het plan zelf voorziet niet in de oprichting van een risicovolle activiteit. Ook is geen sprake van het realiseren en/of toevoegen van extra (zogenaamd) kwetsbaar of beperkt kwetsbaar objecten ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Een verdere afweging of de planontwikkeling al dan niet leidt tot (on)aanvaardbaar risico in het kader van de externe veiligheid kan achterwege blijven. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het gewenste bouwplan.

4.6 **Geluid**

Regels ten aanzien van geluidhinder zijn vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). Het doel van de Wet geluidhinder is tweeledig. Enerzijds de bescherming van het milieu en anderzijds de bescherming van de volksgezondheid. Bepalend is steeds de situering van geluidsbronnen ten opzichte van geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen en scholen. De Wgh gaat uit van zones langs wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Binnen dergelijke zones zijn nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen alleen toegestaan indien de geluidsbelasting op de buitengevel onder of hoogstens gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde. Ontheffing van de voorkeursgrenswaarde is toegestaan indien maatregelen om de geluidsbelasting op de buitengevels te beperken niet mogelijk zijn of onvoldoende helpen en indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

Wet geluidhinder (wegverkeerslawaai)

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. Ter plaatse bedraagt de snelheid van de omringende wegen 30 km/uur. Nader onderzoek naar wegverkeerslawaai vanuit de Wet geluidhinder bezien is niet nodig.

4.7 **Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Met de inwerkingtreding van de NSL op 1 augustus 2009 geldt de volgende bovengrens om als NIBM-project te worden aangemerkt: de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Het eventueel op te stellen bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van 21 wooneenheden (al dan niet met ondersteunende zorg) en is daarmee qua omvang en verkeersaantrekkende werking kleinschaliger dan de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Het project kan daarom worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet verder nodig.

4.8 M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen): indien:

De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. en lijkt een nadere verantwoording niet nodig te zijn.

4.8.1 M.e.r.-aanmeldnotitie

Op 7 juli 2017 is een wetswijziging van het Besluit milieueffectrapportage inwerking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat vanaf 16 mei 2017 een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden aangevraagd door middel van een aanmeldnotitie.

Dit is een extra stap in de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het nut van deze notitie is dat al in een vroeg stadium beoordeeld wordt of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. De beslissing van het bevoegd gezag of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld, vindt plaats op basis van deze notitie.

Een aanmeldnotitie moet alleen worden opgesteld indien een particulier of een ondernemer de initiatiefnemer is van de voorgenomen activiteit. De notitie moet ingediend worden bij het bevoegd gezag.

Deze aanmeldnotitie is vormvrij, maar heeft wel een aantal inhoudelijke voorwaarden. De aanmeldnotitie moet in ieder geval informatie bevatten over de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten van de activiteit. Binnen zes weken nadat de initiatiefnemer deze informatie heeft verstrekt, moet het bevoegd gezag beslissen of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

In tabelvorm wordt een kwalitatief oordeel geveld over de effecten op diverse milieufactoren, zoals in het voorgaande hoofdstuk is beschreven. Aan de hand van deze beoordeling wordt aangegeven of het opstellen van een milieueffectrapportage voor de genoemde plannen noodzakelijk geacht wordt.

Milieueffect	Effecten	Bijzonderheden
Archeologie	Geen effecten	Uitgevoerd onderzoek heeft aangetoond dat dat er geen bijzonderheden zijn waargenomen ten aanzien van het aspect archeologie.
Bodem	Geen effecten	Het uitgevoerde verkennende bodemonderzoek heeft aangetoond dat er ten aanzien van het aspect bodem geen belemmeringen zijn voor uitvoering van het gewenste bouwplan.
Ecologie	Er zijn geen nadelige effecten ten aanzien van ecologie te verwachten	Het gebouw is inmiddels gesloopt met goedkeuring vanuit het uitgevoerde ecologische onderzoek.
Geluid	Er zijn geen nadelige effecten ten aanzien van geluid te verwachten.	Er is sprake van een gebied met een snelheidsregiem van 30 km/uur waardoor geen sprake is van geluidzones (Wgh).
Milieuhinder	Er zijn geen nadelige effecten ten aanzien van milieuhinder te verwachten.	De woningen bevinden zich op voldoende afstand ten opzichte van andere functies, er is geen milieuhinder te verwachten.
Luchtkwaliteit	Het project is niet nadelig voor de luchtkwaliteit, er worden geen normen overschreden.	Het project is via de NIBM-tool als niet nadelig voor de luchtkwaliteit beoordeeld.
Verkeer en vervoer	Het project voorziet niet in een significante verkeersaantrekkende werking op de woonwijk.	Er is in voldoende mate rekening gehouden met parkeren.
Water	Het bouwplan is verenigbaar met de belangen van het waterschap.	Watertoets is uitgevoerd en er dient met de aanbevelingen vanuit de standaard waterparagraaf rekening gehouden te worden.

Middels voorliggende m.e.r.-beoordeling zijn de verwachte milieueffecten van de voorgenomen activiteit overeenkomstig de beoordelingscriteria van bijlage III bij de Europese Richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten' in beeld gebracht.

Uit deze effectbeoordeling blijkt dat er geen significant negatieve milieueffecten te verwachten zijn bij uitvoering van de voorgenomen activiteit. De algehele conclusie is dan ook dat voor de gekozen Wabo-procedure er geen m.e.r.-plicht geldt en er dus geen Mer hoeft te worden opgesteld.

4.9

Milieuhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van geplande milieugevoelige functies, zoals woningen, ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de

milieuruimte van de betreffende milieubelastende functies. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). Deze publicatie bevat onder meer lijsten met richtafstanden van diverse milieuhinderlijke activiteiten en stappenplannen voor concrete situaties. De richtafstanden uit bijlage 1 voor de VNG publicatie gaan uit van een 'rustige woonwijk'. Indien er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' dan kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstap.

Wat is gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een sterke tot matige functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen.

Onderstaand een weergave vanuit het bestemmingsplan waarbij de diverse bestemmingen rondom het plangebied zichtbaar zijn. Binnen een straal van circa 200 meter rondom het plangebied komen meerdere functies/bestemmingen voor (maatschappelijk, wonen, centrum) voor. Er kan gemotiveerd worden dat er sprake is van een zekere menging van functies, dus gemengd gebied en daarom is een verlaging van de afstandsnormen te rechtvaardigen die optreedt als gevolg van deze niet-woonbestemmingen.



Zoals is verwoord is er sprake van omgevingstype 'gemengd gebied', vanuit de VNG-Reeks geldt dan het volgende.

Vanuit de woningen naar de omgeving.

Voor woningen gelden op basis van de genoemde VNG-reeks geen richtafstanden. Er geldt dus geen belemmering vanuit milieuhygiënisch oogpunt vanuit de nieuwe woningen op bestaande woningen.

Vanuit de omgeving naar de woning.

In de omgeving van de nieuwe appartementen kunnen bedrijven/instellingen aanwezig zijn die vanuit milieuhygiënisch oogpunt gehinderd zouden kunnen worden door de bouw van de woningen. Hiertoe is geoordeeld of er bedrijvigheid in de buurt aanwezig is die gehinderd kan worden. In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich alleen woningen en gronden met de bestemmingen 'maatschappelijk' en 'gemengd'. Ten noorden van het plangebied bevindt zich verzorgingshuis 'Rosengaerde' (bestemming: maatschappelijk). Deze voorziening valt volgens de VNG-reeks onder de categorie 'Verpleeghuizen'. Voor deze categorie geldt dat de normafstand voor geur 10 meter bedraagt en voor geluid 30 meter. Omdat er sprake is van gemengd gebied mag deze normafstand gemotiveerd terug worden gebracht tot respectievelijk 0 en 10 meter. De afstand van het verzorgingshuis en de nieuw te realiseren appartementen is meer dan 10 meter en is er geen sprake van te verwachten hinder.

Ten oosten van het plangebied is detailhandel gevestigd (bestemming: centrum). Op dit moment bevindt zich hier een pand met een detailhandelbestemming. Deze voorziening valt volgens de VNG-reeks onder de categorie 'Detailhandel voor zover n.e.g.'. Voor deze categorie geldt dat de normafstand voor het aspect geluid 10 meter bedraagt, maar doordat er sprake is van gemengd gebied mag deze normafstand gemotiveerd terug worden gebracht naar 0 meter.



Zicht op de centrumbestemmingen.

De afstand van deze gronden (zowel Rosengaerde als pand met detailhandelbestemming) tot de nieuw te realiseren appartementen bedraagt meer dan 10 meter. Zodoende is op voorhand geen sprake van te verwachten milieuhinder.

4.10 Verkeer en vervoer en parkeren

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

(Toename) parkeerbehoefte

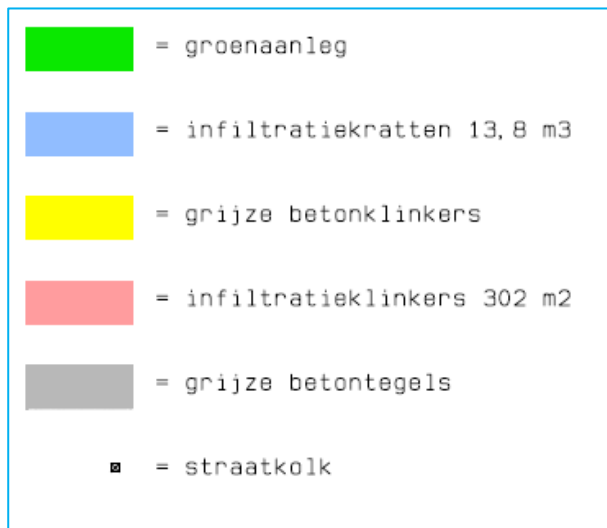
Voor de toepassing van de parkeernorm (overeenkomstig de CROW-publicatie 317) dient uitgegaan te worden van een parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per woning (categorie aanleunwoning/serviceflat – weinig stedelijk – rest bebouwde kom). Er moeten dan 25 parkeerplaatsen worden gerealiseerd (21 appartementen x 1,2 pp/app).

Voor dit project zijn meer dan 25 parkeerplaatsen beschikbaar, namelijk ook met bezoekers is rekening gehouden. Aan de noordkant van het plangebied bevinden zich nog 7 parkeerplaatsen. Verder zijn er nog 6 parkeerplaatsen beschikbaar bij het Hospice die ook gebruikt mogen worden.



4.11 Watertoets

Ten behoeve van ieder ruimtelijk project dient de zogeheten watertoets te worden uitgevoerd. Op 1 november 2018 is via het instrument www.dewatertoets.nl de verplichte watertoets uitgevoerd. Door het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat dan vervolgens een uitgangspuntennotitie worden aangeleverd. Met hetgeen daarin verwoord staat zal rekening gehouden gaan worden met de uitvoering van het bouwplan.



Wel kan alvast worden aangegeven dat het vuile water aangesloten zal gaan worden op het bestaande rioolstelsel en dat hemelwater wordt geïnfiltreerd op eigen terrein door middel van het aanbrengen van infiltratiekratten binnen het plangebied.

5 Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

Wettelijk gezien bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een plan. Dit geldt zowel voor de maatschappelijke – als voor de economische uitvoerbaarheid.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor het voornemen komen ten laste van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst gesloten. Hierin is vastgelegd dat eventuele planschadekosten, welke het gevolg zijn van het project, voor rekening van de initiatiefnemer komen. De gemeente draagt zorg voor de kosten van de infra en de inrichting van de openbare ruimte. De kosten voor de gemeente worden gedekt uit de verkoop van de grond door de gemeente aan de initiatiefnemer. Het plan wordt derhalve economisch uitvoerbaar geacht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan zal in het kader van de uitgebreide procedure omgevingsvergunning de wettelijke inspraakprocedure volgen. De ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen worden zes weken ter inzage gelegd, waarbij de mogelijkheid bestaat om zienswijzen in te dienen. Eventuele zienswijzen worden afgewogen en betrokken in de besluitvorming tot verlening van de omgevingsvergunning.

Projectgegevens

Project : Herontwikkeling locatie Pniël te Dalfsen
Projectnummer : RB 20.039
IMRO : IMRO.0148.OmDlocPniel-vs01
Versie : 01
Datum : Februari 2019

Opdrachtgever

Naam
Adres
PC en Plaats

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
H. de Roo & M.Beek

www.roobeek-advies.nl

