

## Visiedocument Project Dalfsen

Opdrachtgever:	Bouwbedrijf Bongers BV
Rapportnummer:	RB 20.039
Datum vrijgave:	Februari 2018
Opsteller:	Dhr. M. Beek
Goedkeuring:	Dhr. H. de Roo

## Inhoudsopgave

.....	<b>1</b>
<b>1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK .....</b>	<b>3</b>
1.1 Inleiding .....	3
1.2 Korte Planbeschrijving .....	3
1.3 Planologisch kader .....	5
<b>2 HOOFDSTUK 2 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE INPASBAARHEID.....</b>	<b>7</b>
2.1 Inleiding .....	7
2.2 Ruimtelijke inpasbaarheid .....	7
2.3 Functionele inpasbaarheid .....	8
<b>3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER .....</b>	<b>9</b>
3.1 Algemeen.....	9
3.2 Rijksbeleid .....	9
3.2.1 <i>Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i> .....	9
3.2.2 <i>Ladder voor Duurzame verstedelijking</i> .....	9
3.3 Provinciaal beleid .....	11
3.3.1 <i>Omgevingsvisie Overijssel</i> .....	11
3.4 Gemeentelijk beleid .....	18
3.4.1 <i>Toekomstvisie: “Bij uitstek Dalfsen”</i> .....	18
3.4.2 <i>Structuurvisie kernen Dalfsen</i> .....	19
3.4.3 <i>Woonvisie 2016 - 2020</i> .....	20
3.4.4 <i>Notitie Inbreidingslocaties (Juli 2017)</i> .....	21
<b>4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN .....</b>	<b>24</b>
4.1 Inleiding .....	24
4.2 Archeologie.....	24
4.3 Besluit externe veiligheid inrichting (Bevi).....	24
4.4 Bodem .....	25
4.5 Ecologie .....	26
4.6 Geluid .....	27
4.7 Luchtkwaliteit .....	27
4.8 M.E.R.-Beoordeling .....	28
4.9 Milieuhinder .....	28
4.10 Verkeer en Vervoer en parkeren .....	30
4.11 Watertoets .....	31
<b>5 HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID.....</b>	<b>32</b>
5.1 Economische uitvoerbaarheid .....	32
<b>6 HOOFDSTUK 6 CONCLUSIES .....</b>	<b>33</b>
6.1 Kansen.....	33
6.2 Bedreigingen.....	33
6.3 Advies .....	33

## 1 Hoofdstuk 1 Inleidend Hoofdstuk

### 1.1 Inleiding

Veel initiatiefnemers hebben ruimtelijke plannen maar zijn onzeker over de haalbaarheid van hun plannen. Zijn hun plannen wel realistisch, economisch haalbaar, landschappelijk inpasbaar. Wat vinden de omwonenden ervan, wat vindt de gemeente ervan; vele vragen die beantwoord moeten worden.

RooBeek Advies biedt dit visiedocument aan waarbij in deze nog verkennende en oriënterende fase de verwachte haalbaarheid van het plan wordt onderzocht, dan wel eventuele aanbevelingen worden gedaan. Met dit document hopen wij een beeld te geven van de slagingskansen van het plan. In dit geval de vraag of er mogelijkheden zijn om op de locatie aan de Bloemendalstraat en Schoolstraat te Dalfsen 21 appartementen te bouwen. Op de huidige locatie stond bebouwing, deze is inmiddels gesloopt.

### 1.2 Korte Planbeschrijving

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 aantal weergaven van het beoogde bouwplan van achtereenvolgens de voorgevel, de achtergevel, de rechterzijgevel en de linkerzijgevel.

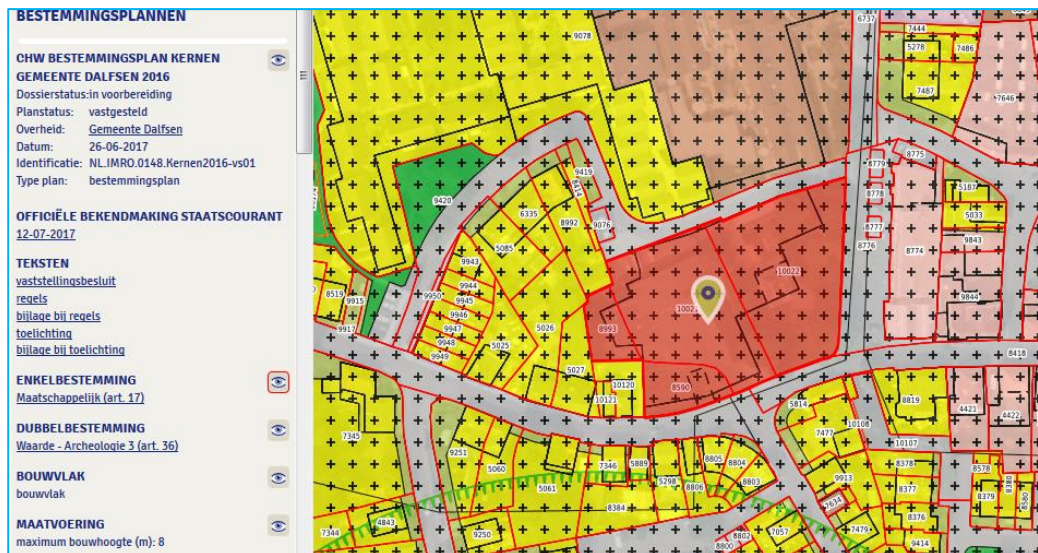






### 1.3 Planologisch kader

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.



## 2 Hoofdstuk 2 Ruimtelijke en functionele inpasbaarheid

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele inpasbaarheid van de gewenste ruimtelijk ingreep op deze locatie. Belangrijke vraag hierbij is of het voorliggende plan past in de aanwezige stedenbouwkundige setting en bebouwingspatroon en of de gewenste functie functioneel gezien inpasbaar is hierin.

### 2.2 Ruimtelijke inpasbaarheid

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 van de te slopen bebouwing bedraagt circa 1091 m<sup>2</sup>. Hiervoor in de plaats komt nieuwe bebouwing. Inmiddels is deze bebouwing gesloopt.

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).

#### *Situering bebouwing in het plangebied*

In het plangebied zelf worden verschillende soorten van bebouwing gerealiseerd. Zo worden er in totaliteit 21 huurappartementen voor senioren gebouwd. Daarnaast is zoals eerder vermeld de oude pastorie inmiddels verbouwd tot een hospice. Een hospice is een huis waar een thuis wordt geboden aan ernstig (terminaal) zieken waarbij behandeling, gericht op genezing, niet meer mogelijk is en de levensverwachting, naar medisch inzicht, ca. drie maanden is. Het directe zicht op het hospice moet vermeden worden vanuit de woonkamers van de nieuwe appartementen, daarnaast zijn de appartementen zo ontworpen dat de woonkamers en balkon gericht zijn op de zonzijde.

## 2.3

### **Functionele inpasbaarheid**

De huidige functie van het gebouw aan de Bloemendalstraat en de Schoolstraat is maatschappelijk. Op 30 juni 2007 heeft de Protestantse Gemeente Dalfsen voor het laatst gebruik gemaakt van ontmoetingscentrum Pniël. Van 2008 tot 2014 was het gebouw in gebruik bij jeugdsoos Hey You. Het is de bedoeling van de initiatiefnemer om in totaal 21 appartementen te realiseren op het perceel. Het betreffen hier huurappartementen voor senioren en deze zullen worden verhuurd door Woonstichting Vechthorst. In deze appartementen kunnen senioren wonen en kunnen zij, indien nodig, zorg via thuiszorg ontvangen. Dit heeft mede te maken met de verdergaande scheiding van wonen en zorg in Nederland. De prioriteit ligt dus op wonen met zorg (thuiszorg). In de omgeving van het project bevinden zich ook veel woningen, zie hieronder de woningen aan de overzijde van de Bloemendalstraat. Hierdoor is het realiseren van woningen functioneel prima inpasbaar. Deze functie verhoudt zich prima tot de rest van de directe omgeving en vormt als zodanig geen vreemde eend in de bijt. Ook is vanuit architectonisch oogpunt getracht aansluiting te zoeken bij de grote differentiatie in gevelbeelden in dit deel van Dalfsen. Hieronder een weergave van de woning aan de overzijde van de Bloemendalstraat gevolgd door het beoogde gevelbeeld van de te realiseren woningen binnen het plangebied aan de Bloemendalstraat.





### 3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

#### 3.1 Algemeen

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.

#### 3.2 Rijksbeleid

##### 3.2.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op Rijksniveau is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van maart 2012 van belang. In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040: een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028 en is aangegeven welke nationale belangen daarbij aan de orde zijn.

Deze nationale belangen en doelen hebben echter een dusdanig hoog abstractieniveau dat deze niet van toepassing zijn op voorliggend initiatief. De Structuurvisie is niet van belang voor voorliggend initiatief.

##### 3.2.2 *Ladder voor Duurzame verstedelijking*

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. 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.

###### Doel

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.

###### Motiveringsplicht en resultaat

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

#### Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is het kader voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden.

#### *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 probeert voor de komende 15 jaar de vraag in beeld te brengen naar het aantal en type huishoudens in het werkgebied. Daarnaast wordt geprobeerd om het woningaanbod hierop af te stemmen, 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 ruimtevrage 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 bestaande 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.

## **3.3 Provinciaal beleid**

### **3.3.1 Omgevingsvisie Overijssel**

Op 1 juli 2009 is door Provinciale Staten van Overijssel de Omgevingsvisie Overijssel vastgesteld. Deze omgevingsvisie heeft de status van een Verordening ex artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In deze Omgevingsvisie Overijssel schetst de provincie Overijssel haar visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel. Het vizier is daarbij gericht op 2030.

In de Omgevingsvisie is aangegeven wat volgens de provincie de ambities en doelstellingen van provinciaal belang zijn en hoe Provinciale Staten aan Gedeputeerde Staten (GS) opdragen deze te realiseren.

Twee allesbepalende elementen in de Omgevingsvisie zijn de beleidselementen duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. De provincie geeft hierover het volgende aan.

Duurzaamheid : voor duurzaamheid hanteert de provincie de volgende definitie: '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'. Het project wordt goed geïsoleerd en voorzien van hoog rendement installaties waardoor de appartementen energielabel A+ krijgen. Bovendien worden er hoogwaardige onderhoudsvrije materialen toegepast en is daarmee in overeenstemming met het aspect duurzaamheid.

Ruimtelijke kwaliteit : Ruimtelijke kwaliteit is de goede functie op de goede plek op de goede manier ingepast in de omgeving. De ambitie is een kwaliteitsontwikkeling in gang te zetten, waarbij elk project, elke ontwikkeling iets bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Ruimtelijke kwaliteit wordt daarmee een vanzelfsprekend resultaat van handelen! Voor het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit zijn essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit vooral versterken door deze gebiedskenmerken te verbinden aan nieuwe ontwikkelingen. De aanwezige gebiedskenmerken in zowel de groene als de stedelijke omgeving zijn tot stand gekomen door soms eeuwenoude processen. Ze zijn te onderscheiden in 4 lagen:

1. een natuurlijke laag (in en op de bodem);
2. een laag van het agrarisch-cultuur landschap (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem);
3. een stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur) en;

4. een laag van de beleving (toerisme, recreatie en landgoederen).

Om te beoordelen of een willekeurige ruimtelijke ontwikkeling inpasbaar is binnen het provinciale beleid dient de ontwikkeling te worden getoetst op basis van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel.

Het model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

#### Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Het gaat voor de locatie te Dalfsen dan om het volgende:

- Voor woningbouw, bedrijfslocaties en voorzieningen in zowel de groene als stedelijk omgeving wordt de zogenaamde SER-ladder toegepast. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden. De ontwikkeling voldoet aan de SER-ladder.

Ook valt hieronder dat de provincie van gemeenten vraagt om afspraken te maken over hun ruimtelijke ontwikkelingsplannen met buurgemeenten. Dit vraagt zij onder andere bij woningbouw en bij bedrijventerreinen. Zo bereikt de provincie een optimaal afgestemd en zuinig ruimtegebruik.

#### Ontwikkelperspectief

Voor het plangebied geldt zoals weergegeven op onderstaande afbeelding volgens de Omgevingsvisie Overijssel geen specifiek ontwikkelperspectief.





### Gebiedskenmerken.

Bij ontwikkelingen wil de provincie de ruimtelijke kwaliteit versterken. Dit doet de provincie vooral door gebiedskenmerken te verbinden aan nieuwe ontwikkelingen. Deze gebiedskenmerken zijn te onderscheiden in vier lagen:

1. een natuurlijke laag (in en op de bodem);
2. een laag van het agrarisch-cultuur landschap (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem);
3. een stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur) en;
4. een lust & leisure laag (toerisme, recreatie en landgoederen).

### *Kwaliteitsopgaven*

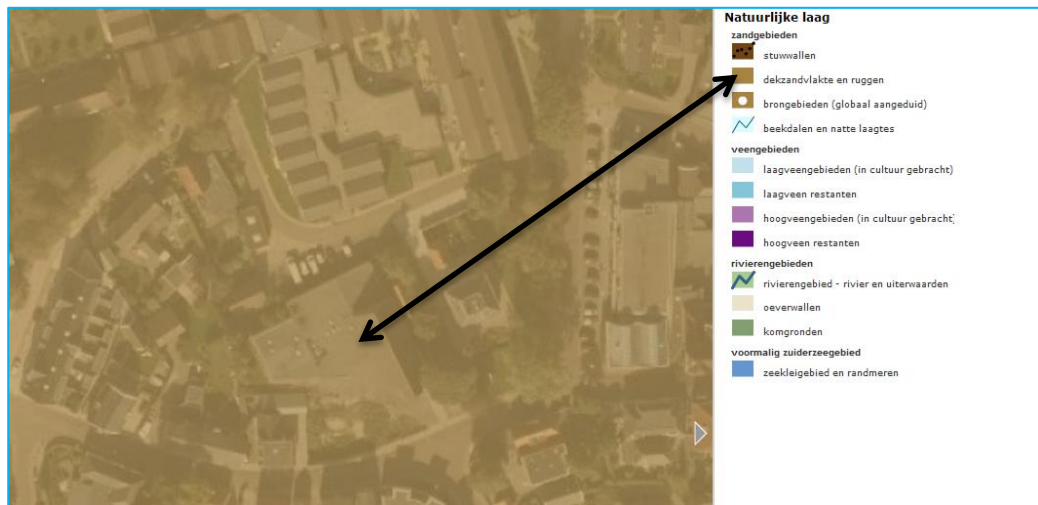
De kwaliteitsopgaven en –voorwaarden op basis van deze gebiedskenmerken kunnen te maken hebben met landschappelijke inpassing, infrastructuur, milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie, toeristische en recreatieve aantrekkingskracht, natuur, water, etc. De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

Hieronder volgt de toets op basis van het Uitvoeringsmodel voor het perceel aan de hand van de gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) en worden de specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen genoemd. Hiermee is rekening gehouden in het plan voor de 21 appartementen te Dalfsen.

### 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.'*

De kaartlaag 'Natuurlijke Laag' geeft aan dat ter plaatse sprake is van een zogeheten dekzandvlakte.



#### *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

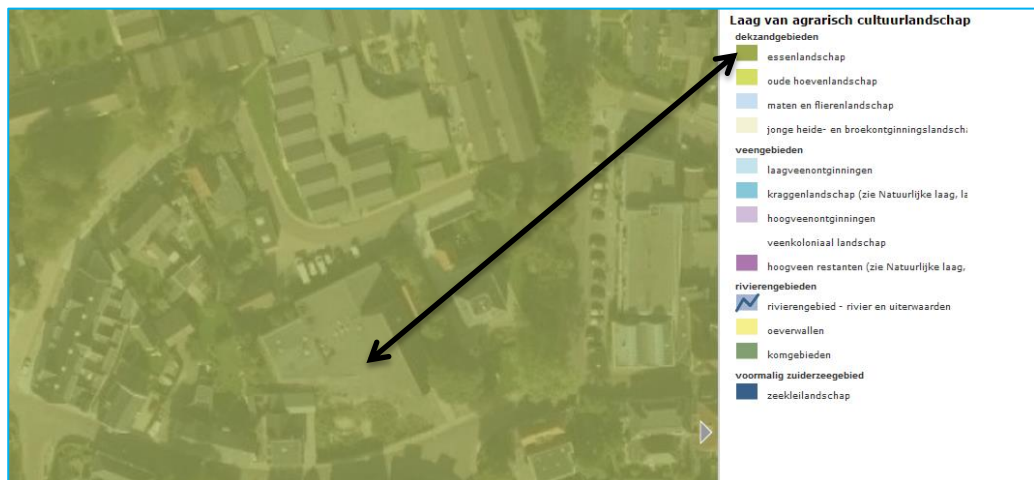
- Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting.
- Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen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

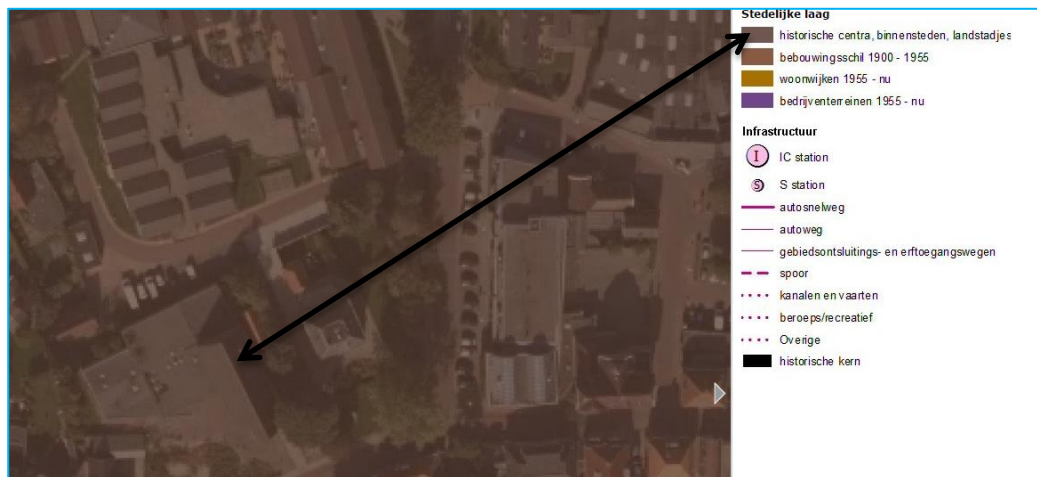
- Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragen aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

*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 leisuurlandschappen 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.

### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### 3.4.1 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:

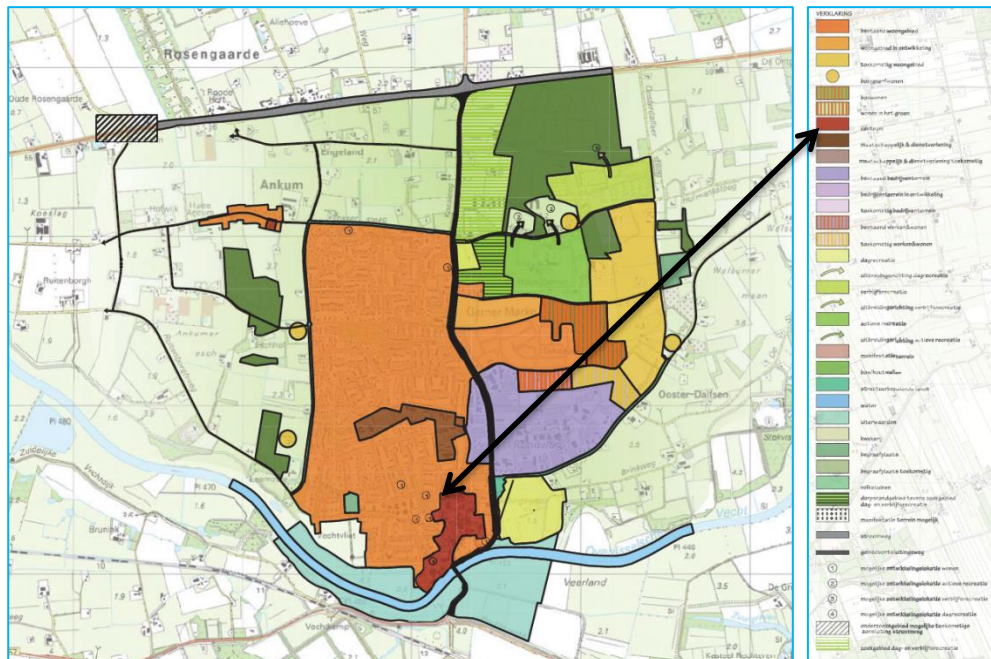
*In 2020 vormen groene, duurzame en diverse woonmilieus de belangrijkste kracht van de gemeente Dalfsen. De gemeente kiest voor hoogwaardige en vernieuwende architectuur en duurzaam en betaalbaar bouwen. Om het mooie buitengebied te sparen wordt er in principe gekozen voor inbreiding op reeds bebouwde 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.

### 3.4.2 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 hebben, is gekozen voor een doorkijk tot 2025 voor de ruimtelijke ontwikkelingen van de kernen.

Hieronder is de afbeelding opgenomen uit de Structuurvisie voor het plangebied in de kern Dalfsen. De visie zoals opgenomen in de afbeelding laat in grote lijnen zien waar zich welke functie bevindt en waar welke ontwikkelingen mogelijk zijn.



Het plangebied wordt op de visiekaart van de Structuurvisie gekenmerkt als 'Centrum' of als 'Woondoeleinden'. Het plangebied ligt zoals te zien is op de afbeelding op de

grens van beide vlakken. De ontwikkeling tot het realiseren van 21 appartementen op deze locatie is in overeenstemming met deze structuurvisie.

### **3.4.3 Woonvisie 2016 - 2020**

De Woonvisie 2016-2020 geeft een overzicht van vraag en aanbod op de woningmarkt van Dalfsen en vormt het afstemmingsdocument voor overleg met buurgemeenten.

Deze woonvisie heeft hetzelfde hoofddoel als de huidige en vorige woonvisie:

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

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

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, 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.



### 3.4.4 **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 m<sup>2</sup> 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 Priel 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.

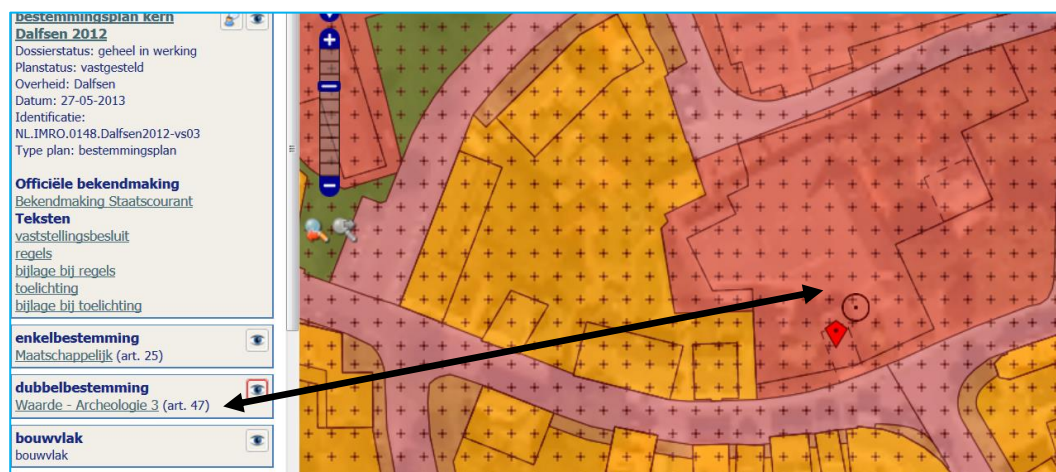
## 4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt getoetst of het plan haalbaar is ten opzichte van de verschillende omgevings- en milieuhygiënische aspecten. Hier komen aan de orde de aspecten archeologie, bodem, besluit externe veiligheid, flora- en fauna, verkeer en vervoer, geluid, watertoets en milieuzonering.

### 4.2 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>;
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.

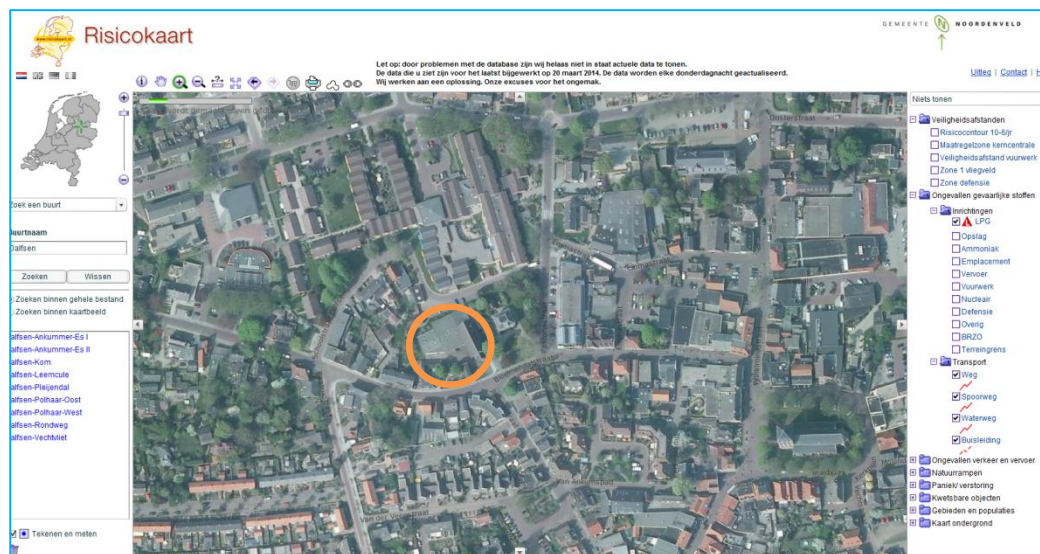
### 4.3 Besluit externe veiligheid inrichting (Bevi)

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. Woningen (ook wonen met zorg) zijn niet aangemerkt als risicoveroorzakende inrichting.

Echter, woningen worden wel aangemerkt als een (beperkt) kwetsbaar object, zodat beoordeeld dient te worden of er in de nabijheid van het terrein eventueel Bevi-inrichtingen zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op de woningbouwplannen. Hiertoe is een check uitgevoerd aan de risicokaart Overijssel. Dit levert het volgende beeld op.



Er bevinden zich geen Bevi-inrichtingen in de nabijheid van het plangebied. Nader onderzoek naar externe veiligheid is niet nodig.

#### 4.4

#### 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.

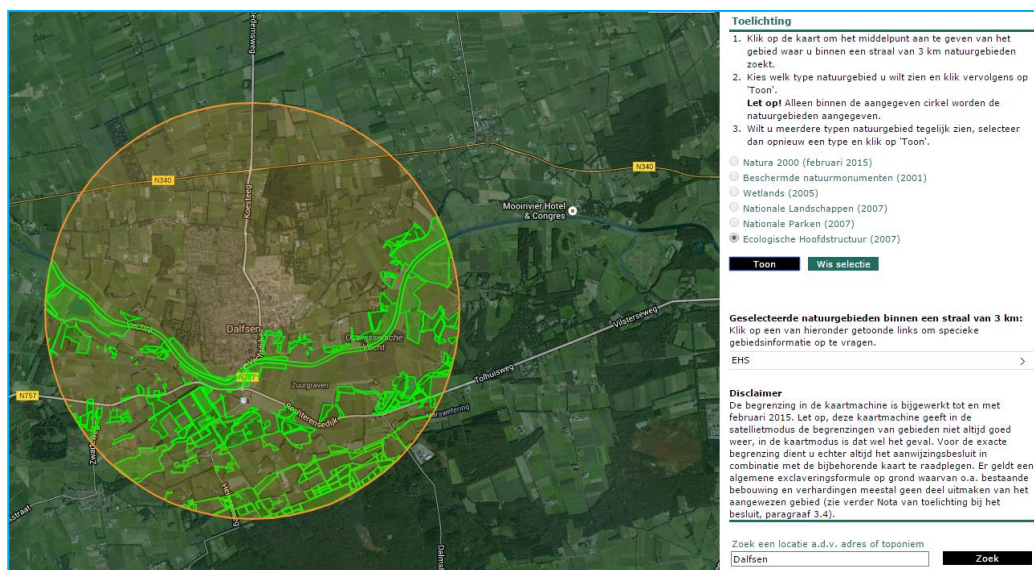
## 4.5

### Ecologie

Vanuit de flora- en faunawetgeving zijn 2 aspecten van belang, te weten de zogeheten 'Gebiedsbescherming' en de zogeheten 'Soortenbescherming'.

#### Gebiedsbescherming

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 de zogeheten Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het projectgebied bevindt zich zelf niet binnen de EHS zodat nader onderzoek naar gebiedsbescherming niet nodig is ten behoeve van het beoogde bouwplan.

#### Soortenbescherming

Naast de gebiedsbescherming is er ook nog de zogeheten 'soortenbescherming' uit de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet is gemaakt om planten- en diersoorten die vrij in het wild leven te beschermen. Ongeveer 500 van de 36.000 soorten die in Nederland voorkomen vallen onder de bescherming van deze wet. Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen. Onder bepaalde voorwaarden mogen de activiteiten wel doorgaan.

Het is verboden:

1. Beschermde inheemse plantensoorten te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enig andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen;
2. Beschermde inheemse diersoorten te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen opzettelijk te verontrusten;

3. Van beschermde inheemse diersoorten de nesten, hollen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren, de eieren te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen.

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. Deze ontheffingsaanvraag is inmiddels ingediend (en ontvankelijk verklaard) en de procedure loopt inmiddels.

#### **4.6 Geluid**

*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 in het kader van het eventueel op te stellen bestemmingsplan. Wel kan het zijn dat de gemeente vraagt om onderzoek vanuit het aspect 'een goed woon- en leefklimaat' of 'vanuit een goede ruimtelijke ordening' waarbij ook het geluid afkomstig van omringende centrum- en maatschappelijke bestemmingen nader is onderzocht.

#### **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.

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

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

Qua aard, omvang en ligging is het bouwplan dus niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Er is geen M.E.R. onderzoek nodig.

#### 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 kan zijn van een toename of afname van verkeersbewegingen, alsmede van de 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 parkeerborm 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).

Er zijn echter meer dan 25 parkeerplaatsen nodig, aangezien personen met een zorgfunctie (verpleegsters, artsen) ook regelmatig parkeren bij het appartementencomplex. De 9 openbare parkeerplaatsen in de Schoolstraat (naast Rosengaerde) kunnen door hen gebruikt worden, evenals de 2 AGP's (door personen met een GPK). Verder zijn er nog 6 aparte parkeerplaatsen beschikbaar voor het Hospice.

Op eigen terrein worden 22 parkeerplaatsen aangelegd. Tezamen met het hierboven genoemde zijn er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar voor de 21 appartementen.



#### 4.11

#### Watertoets

Ten behoeve van ieder ruimtelijk project dient de zogeheten watertoets te worden uitgevoerd. Via een eerste pré-toets aan de hand van [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) is duidelijk geworden dat het perceel in het beheersgebied ligt van het waterschap Groot Salland. De compensatienorm in stedelijk gebied bij het waterschap Groot Salland ligt op een toename verhard oppervlakte van meer dan 1500 m<sup>2</sup> of meer dan 10 wooneenheden. Bij dit bouwplan is sprake van de realisatie van meer dan 10 wooneenheden, waardoor naar verwachting de normale procedure van toepassing is.

## **5 Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid**

### **5.1 Economische uitvoerbaarheid**

Kosten voor planvorming zijn voor de initiatiefnemer. Ook de uitvoering van de plannen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

## **6 Hoofdstuk 6 Conclusies**

In deze ruimtelijke verkenning is het beleid van de verschillende overheden dat van toepassing is op het perceel aan de Bloemendalstraat te Dalfsen inzichtelijk gemaakt. Ook zijn de omgevingsaspecten die van invloed zijn op het plan daar waar mogelijk onderzocht. Tot slot is kort aandacht besteedt aan de economische- en maatschappelijke haalbaarheid van de gewenste ontwikkeling. In dit afsluitende hoofdstuk worden de slagingskansen toegelicht.

### **6.1 Kansen**

- Kans op verpaupering als op de huidige voet wordt doorgegaan. De voormalige kerk 'Pniël' staat al enkele jaren leeg;
- Het plan is functioneel en ruimtelijk inpasbaar;
- Er is sprake van inbreiding voor uitbreiding;
- Het plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid;
- De gemeente Dalfsen erkent het belang van zorg binnen haar gemeente in haar beleid;
- Het plan is in overeenstemming met de Woonvisie;
- Op voorhand geen milieuhygiënische belemmeringen;
- Er wordt voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd voor de woningen;
- Er wordt gebouwd voor de lokale bevolking, er is concrete vraag en er wordt daardoor voldaan aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (aantonen door gegevens Vechthorst);
- Er wordt een ruimtelijke kwaliteitsslag gemaakt op de locatie van de voormalige kerk;

### **6.2 Bedreigingen**

- Strijd met het bestemmingsplan;
- Er kunnen milieuhygiënische belemmeringen naar voren komen naar aanleiding van de conclusies van de benodigde onderzoeken;

### **6.3 Advies**

Leg het visiedocument voor aan de gemeente voor verdergaande besluitvorming.



### **Projectgegevens**

Project : Realisatie 21 appartementen te Dalfsen  
Projectnummer : RB 20.039  
Versie : 01  
Datum : Februari 2018

### **Opdrachtgever**

Bouwbedrijf Bongers BV  
Engellandweg 3  
7722 RA Dalfsen

### **RooBeek Advies**

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

[www.roobeek-advies.nl](http://www.roobeek-advies.nl)