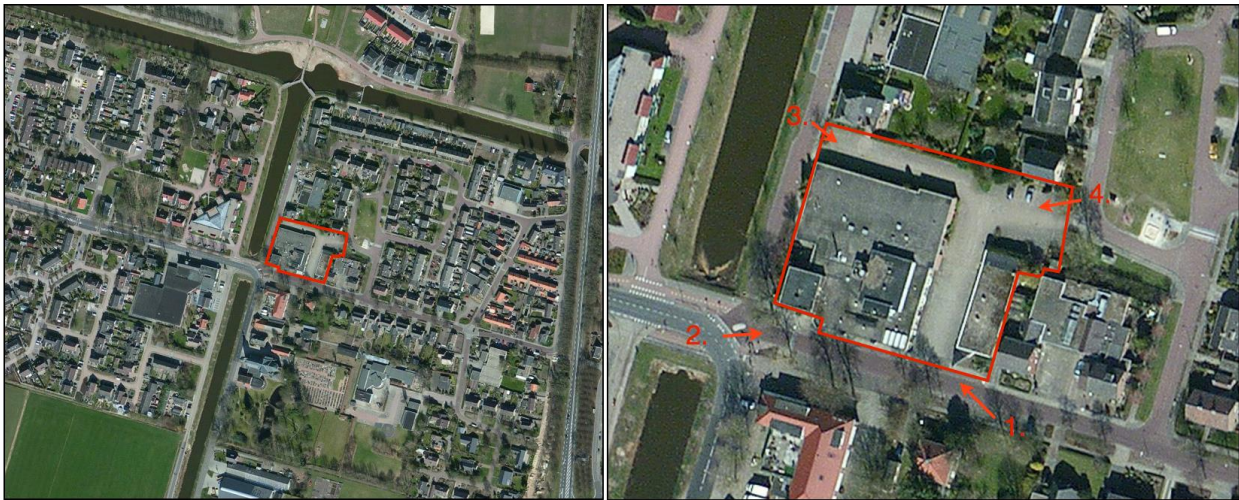


Ruimtelijke onderbouwing

Omgevingsvergunning de Kloostertuin

Projectomschrijving

Op de hoek van de Schoolstraat met het kanaal in Lemelerveld staat sinds juli 2010 voormalig Party Centrum Jansen leeg. Daarnaast staat aan de Schoolstraat het gebouw leeg waar eerder Ten Broeke Makelaars en Assurantiën was gevestigd. Samen vormen deze gebouwen 'Locatie Jansen'. Het projectgebied wordt begrensd door een tweetal woonpercelen (Industriestraat 4 en Kloosterstraat 1) aan de noordzijde, de Industriestraat aan de westzijde, de Schoolstraat aan de zuidzijde en het woonperceel Schoolstraat 44, een groenstrook en bedrijfsperceel Schoolstraat 44 aan de oostzijde. Binnen de begrenzing is bebouwing en verharding aanwezig. Het meest prominent aanwezig is het voormalige zalencentrum met bovenwoning aan de westzijde. Aan de westzijde van dit gebouw staan enkele bomen en struiken, waaronder een oude zomereik, paardenkastanje en enkele oude leilinden. Aan de oostzijde van het projectgebied bevindt zich een houten noodgebouw. Voor het overige is het gehele projectgebied verhard met klinkerverharding. De huidige situatie wordt hierna weergegeven op luchtfoto's en straatbeelden. De nummers op afbeelding 1 corresponderen met de straatbeelden op afbeelding 2.



Afbeelding 1: Luchtfoto's projectgebied (Bron: Bing maps)



Afbeelding 2: Straatbeelden projectgebied (Bron: Google streetview)

Deze locatie is beeldbepalend voor het westelijke dorpsdeel van Lemelerveld en vraagt om een passende nieuwe invulling. In 2014 heeft de gemeenteraad voor locatie Jansen een stedenbouwkundige visie vastgesteld, zoals is voorgeschreven in de Notitie Inbreidingslocaties. De toen voorgestelde invulling bleek niet haalbaar omdat het woningbouwprogramma met 21 appartementen niet ingevuld kon worden door een partij die huurappartementen aan kon bieden. Ook is gebleken dat een dergelijk aantal in de koopsector ook niet haalbaar is in Lemelerveld. Ook is er destijds geen bouwbedrijf of projectontwikkelaar gevonden die de visie concreet kon realiseren. In oktober 2015 is locatie Jansen verkocht een initiatiefnemer die wel voornemens is een haalbaar woningbouwprogramma te realiseren.

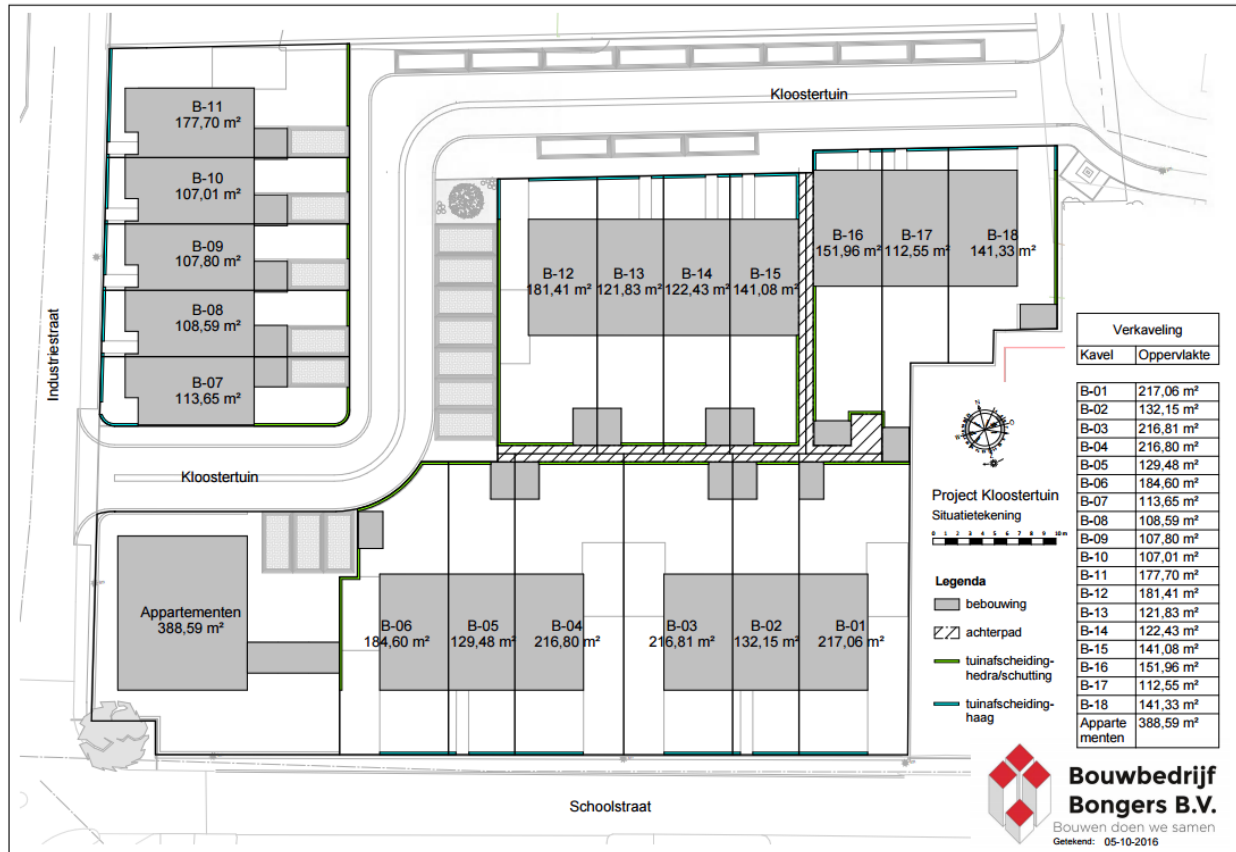
De Notitie Inbreidingslocaties staat herontwikkeling toe op plekken die als ruimtelijk knelpunt worden aangemerkt. De notitie noemt hierin het voorbeeld van leegstaande panden waar geen nieuwe functie voor gevonden is. De huidige horecabestemming blijkt niet meer haalbaar op deze locatie. Woningbouw is, mede gezien het winkelconcentratiebeleid rondom het Kroonplein, een passende nieuwe bestemming. Locatie Jansen is mede daardoor in de Structuurvisie Kernen ook als concrete inbreidingslocatie benoemd. De locatie geeft invulling aan de taakstelling vanuit de Structuurvisie voor inbreiding (30% van het aanbod), naast de plannen op uitbreidingslocaties zoals Nieuwe Landen II (70% van het aanbod). De ontwikkelingsvisie 'De blik op het kanaal van Lemelerveld' geeft concrete stedenbouwkundige randvoorwaarden aan voor ontwikkelingen langs het kanaal van Lemelerveld. In de visie zijn ook concrete locaties benoemd waar ontwikkelingen wenselijk zijn voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Locatie Jansen is hier één van. De 'Kanaalvisie' schrijft over Locatie Jansen het volgende: *het voormalige 'Klooster Lemelerveld' op deze zichtlocatie terug laten komen, de Industriestraat verleggen voor een autovrije zone aan het kanaal, het realiseren van een terras voor ouderen aan het kanaal en het maken van een fietsoversteek naar de achteringang van de Heilig Hartschool.*

Concreet behelst het plan:

- de sloop van alle aanwezige bebouwing op locatie Jansen;
- de nieuwbouw van in totaal 21 woningen, onderverdeeld in:
 1. een appartementengebouw met 3 appartementen. De verschijningsvorm refereert naar het voormalige kloostergebouw dat voorheen in de omgeving van de locatie aanwezig was;

2. Een blok van 5 rijtjeswoningen;
3. Een blok van 4 rijtjeswoningen;
4. Drie blokken van 3 rijtjeswoningen.

Een en ander inclusief bijbehorende openbare voorzieningen. De toekomstige verkaveling van het projectgebied wordt hierna weergegeven.



Afbeelding 3: Toekomstige verkaveling projectgebied (Bron: VAB Rijssen)

Appartementengebouw hoek Industriestraat - Schoolstraat

Het appartementengebouw wordt gerealiseerd op de hoek Schoolstraat - Industriestraat en refereert aan het voormalige klooster zoals weergegeven in de paragraaf 'cultuurhistorie'. Tevens wordt uitvoering gegeven aan de kanaalvisie. In het appartementengebouw worden 3 appartementen gerealiseerd. De bebouwing heeft een goothoogte van circa 6 meter en een bouwhoogte van 10,4 meter. Door de representatieve vormgeving en hoger bebouwingsaccent krijgt de zichtlocatie een vanuit ruimtelijke en functioneel oogpunt aanvaardbare invulling. Direct ten oosten van het appartementengebouw worden drie aan elkaar geschakelde bergingen gerealiseerd. Gevelaanzichten van het appartementengebouw worden hierna weergegeven.



Afbeelding 4: Appartementengebouw (Bron: VAB Rijssen)

Rijwoningen Schoolstraat

Aan de zijde van de Schoolstraat worden zes rijtjeswoningen gerealiseerd, verdeeld over twee blokken van drie woningen. De woningen worden in de voorgevelrooilijn van de overige bebouwing aan de Schoolstraat gerealiseerd. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met kap en hebben een goothoogte van 5,8 meter en een bouwhoogte van 9,6 meter. De nokrichting is evenwijdig aan de Schoolstraat. De hoekwoningen beschikken over een aangebouwde garage. In het achtererfgebied zijn bergingen geprojecteerd. De kavels zijn van uiteenlopende oppervlakte. Gevelaanzichten zijn hierna weergegeven.



Afbeelding 5: Rijtjeswoningen Schoolstraat (Bron: VAB Rijssen)

Rijwoningen Industriestraat

Aan de zijde van de Industriestraat wordt 1 blok met vijf rijtjeswoningen gerealiseerd. Ten opzichte van de huidige bebouwing aan de Industriestraat is sprake van een verspringende voorgevelrooilijn, met het bebouwingsaccent op de hoek Industriestraat - Schoolstraat. De nokrichting is evenwijdig aan de Industriestraat geprojecteerd. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met kap en hebben een goothoogte van 5,8 meter en een bouwhoogte van 9,6 meter. De nokrichting is evenwijdig aan de Industriestraat. De hoekwoningen beschikken over een aangebouwde garage. Een van de hoekwoningen beschikt over een uitbouwmogelijkheid aan de zijkant, bijvoorbeeld een garage. In het achtererfgebied zijn bergingen geprojecteerd. Gevelaanzichten zijn hierna weergegeven.



Afbeelding 6: Rijtjeswoningen Industriestraat (Bron: VAB Rijssen)

Rijwoningen Kloostertuin

De zeven rijtjeswoningen aan de Kloostertuin zijn verdeeld over een blok van drie en een blok van vier. Ook hier is sprake van een verspringende voorgevelrooilijn. De goot- en bouwhoogte sluiten aan bij de andere rijtjeswoningen.



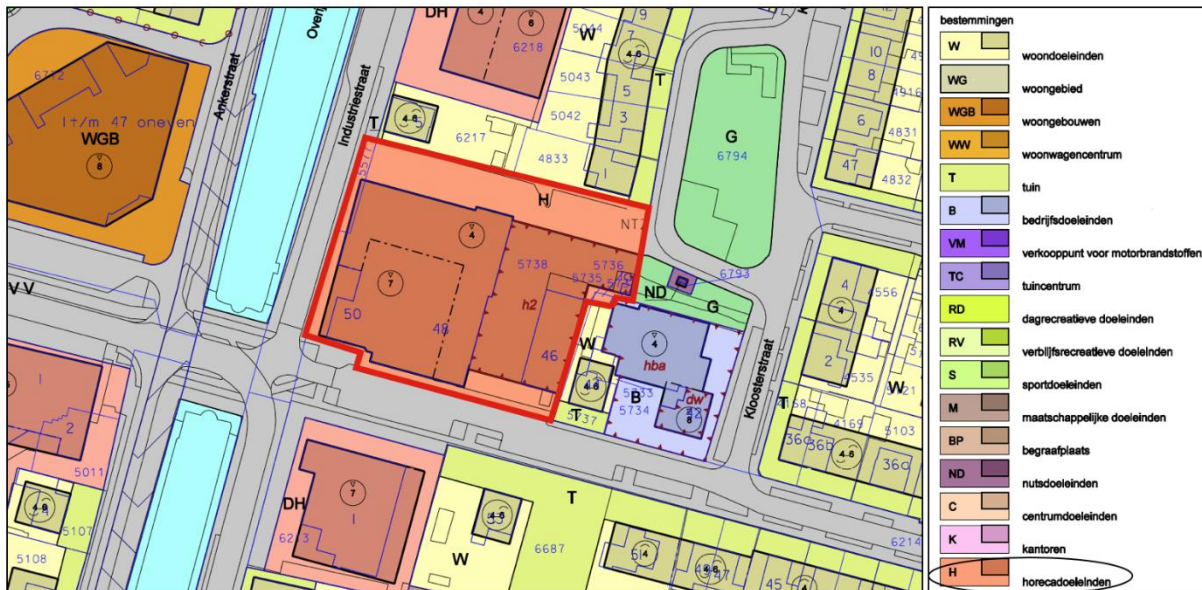
Afbeelding 7: Rijtjeswoningen Kloostertuin (Bron: VAB Rijssen)



Afbeelding 8: 3D overzicht planvorming (Bron: VAB Rijssen)

Geldende planologische situatie

Het projectgebied ligt ten westen van de kern Lemelerveld. Op dit moment zijn de regels van het bestemmingsplan Lemelerveld 2006 van toepassing, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 24 september 2007. Het projectgebied heeft de bestemming 'horecadoeleinden'. Een uitsnede van de plankaart van het geldende bestemmingsplan is opgenomen in afbeelding 9. Het projectgebied is aangegeven met de rode kaders.



Afbeelding 9: Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Lemelerveld 2006' (Bron: Gemeente Dalfsen)

De voorgenomen woningbouwontwikkeling past niet binnen de huidige bestemming. Daarom wordt met een omgevingsvergunning conform artikel 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), eerste lid onder a, sub 3^o afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Deze afwijking van het bestemmingsplan moet gemotiveerd worden met een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

Afwijking van het bestemmingsplan

Voor de gevallen, waarbij buitenplannen afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1^o of 2^o Wabo niet mogelijk is, biedt artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 Wabo de mogelijkheid om van het bestemmingsplan af te wijken met omgevingsvergunning als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. In deze ruimtelijke onderbouwing komen alle relevante aspecten vanuit de ruimtelijke ordening voor dit project aan de orde en toont aan dat het project in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Voordat het college het besluit kan nemen moet de gemeenteraad een 'verklaring van geen bedenkingen' (vvgb) afgeven.

Planmethodiek en verbeelding

Volgens de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening is een analogoog en digitaal besluitvlak van het projectgebied gemaakt. Er zijn geen bouw- en gebruiksregels opgesteld voor dit plan. De omgevingsvergunning (het besluit) –inclusief deze ruimtelijke onderbouwing- vormen namelijk het directe kader voor het plan.

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

Met bovengenoemde rijksdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in het SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen; het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

De MIRT-regio Oost-Nederland bestaat uit de provincies Overijssel en Gelderland. Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (wegen, spoorwegen en vaarwegen) die door Oost-Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de Mainports Rotterdam en Schiphol. Hiervoor wordt onder meer een MIRT-onderzoek naar het goederenvervoer over spoor op de lange termijn uitgevoerd, evenals het Programma Hoogfrequent Spoorvervoer;
- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma) en het samen met decentrale overheden uitvoeren van het gebiedsgerichte deelprogramma Rivieren van het Deltaprogramma ten behoeve van het formuleren van een integrale strategie voor het riviereengebied. In Oost-Nederland gaat het deelprogramma Rivieren over de Waal, Neder-Rijn, Lek, IJssel en IJssel-Vechtdelta;
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet en het buisleidingennetwerk.

Oost-Nederland omvat veel natuurgebieden en levert daarmee een belangrijke bijdrage aan het (inter)nationale natuurnetwerk voor biodiversiteit. Daarnaast kent de regio belangrijke cultuurhistorische waarden. Tegelijkertijd zijn er in Oost-Nederland een aantal gebieden waar de effecten van bevolkingsdaling nu al voelbaar zijn en gebieden waar deze effecten nu nog niet voelbaar zijn, maar naar verwachting op termijn wel (zogenaamde anticipeergebieden).

De basiskwaliteit van het gebied blijft gewaarborgd. Er is enkel sprake van een inpassende verbouwing. Het erf wordt ingericht aan de hand van een erfinrichtingsplan, dat is gebaseerd op het advies van het Oversticht. Er zijn geen nadelige gevolgen voor omgeving, economie en de samenleving. Het projectafwijkingbesluit is dan ook in overeenstemming met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond.

De Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gevolgd wanneer planologisch nieuwe "stedelijke ontwikkelingen" mogelijk worden gemaakt. Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. De Raad van State lijkt een woningbouwontwikkeling vanaf 10-14 woningen te zien als een stedelijke ontwikkeling (AbRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4; AbRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4; AbRvS 9 april 2014, nr. 201307658/1/R4). De ontwikkeling voorziet in maximaal 21 woningen en is hiermee aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat een toets aan de ladder noodzakelijk is.

Trede 1:

Inleiding

In de Regionale Woonvisie (RWP) Twente/West-Overijssel zijn afspraken vastgelegd waaraan de deelnemende gemeenten in Twente/West-Overijssel zich moeten houden. Zo zijn vraag en aanbod voor de regio in kaart gebracht op basis van dezelfde uitgangspunten en afspraken gemaakt over programmering en afstemming van woonplannen.

Gemeenten in Overijssel maken maximaal 100% van de gemeentelijke vraag voor de komende 10 jaar naar woningen beschikbaar in harde plannen. De provincie ziet hierop toe. Door te programmeren voor de eigen behoefte zorgen gemeenten ervoor dat er geen overaanbod in harde plannen ontstaat op de (regionale) woningmarkt. Hierdoor gaat er in principe geen extra aanzuigende werking uit naar huishoudens uit andere gemeenten. Daarbij zijn migratiecijfers verwerkt in de huishoudensprognose en daarmee ook de regionale behoefte.

Gemeenten die over een 'historische' harde bestemmingsplancapaciteit beschikken van meer dan 100% van de woningvraag, brengen het overaanbod met maximale voortvarendheid terug (maximaal 3 jaar vanaf januari 2016). De provincie ziet hierop toe. Verder borgt de provincie met de verordening dat gemeenten uitsluitend uitwerkingsplichten en wijzigingsbevoegdheden met een plancapaciteit tot maximaal 100% van de woningvraag kunnen benutten. Hiermee worden buurgemeenten beschermd tegen negatieve effecten van overprogrammering bij buurgemeenten.

Regionale afspraken

Dalfsen is ingedeeld in de subregio 'Vechtdal' samen met de gemeenten Ommen en Hardenberg: De gemeenten Dalfsen, Ommen en Hardenberg werken samen binnen de regio Vechtdal. Dalfsen, Ommen en Hardenberg voorzien met respectievelijk 83, 96 en 69% aan plannen met direct bouwtitel en uitwerkingsplannen in de eigen lokale behoefte. De strategie van de drie gemeenten richt zich met name op de wijze waarop bestaande maar onwenselijk/slechte projecten kunnen worden geschrapt. De gemeenten hebben in dit kader alle plannen kwalitatief op volgorde gezet. In enkele gevallen kan faseren of herprogrammeren ook de betere strategie zijn.

De gemeenten in West-Overijssel maken in het RWP West-Overijssel de afspraak dat iedere gemeente maximaal 100% van de eigen vraag naar woningen als harde plancapaciteit beschikbaar maakt. Dat is in lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking en de visie van de provincie. Alleen in uitzonderingssituaties – als er inhoudelijk markttechnisch een onderbouwing voor is, en de andere gemeenten akkoord zijn – kunnen gemeenten een deel van de behoefte van andere gemeenten in West-Overijssel vervullen. Ofwel: door onderprogrammering behouden gemeenten in West-Overijssel meer flexibiliteit voor goede zachte plannen die nog in procedure moeten worden gebracht. Een indicatie woningvraag en beschikbare harde plancapaciteit in de periode 2016-2026 per gemeente wordt hierna weergegeven.

Tabel 1: indicatie woningvraag en beschikbare harde plancapaciteit in de periode 2016-2026 per gemeente

Gemeente/ regio	Netto woning vraag 2016-2026	Harde plan-capaciteit 1-1-2016	Resterende woning behoefte 2016-2026	Aandeel harde plancapaciteit t.o.v. woningvraag 2016-2026	Woningen in uit te werken BP's	Aandeel inclusief uit te werken BP's
West-Overijssel	17.849	8.672	9.177	49%	4.906	76%
Kop Noord	1.788	1.086	702	61%	300	78%
Staphorst	591	312	279	53%	300	104%
Steenwijkerland	1.197	774	423	65%	0	65%
Kop Zuid	8.541	3.218	5.323	38%	3.269	76%
Kampen	1.880	1.033	847	55%	1.009	109%
Zwartewaterland	540	395	145	73%	240	118%
Zwolle	6.121	1790	4.331	29%	2020	62%
Vechtdal	3.419	2.276	1.143	67%	347	77%
Hardenberg	1.921	972	949	51%	347	69%
Dalfsen	1.022	845	177	83%	0	83%
Ommen	476	459	17	96%	0	96%
Salland	4.101	2.092	2.009	51%	990	75%
Deventer	2.727	1.069	1658	39%	900	72%
Raalte	880	759	121	86%	0	86%
Olst-Wijhe	494	264	230	53%	90	72%

Bron: ABF-Research, Primos2013, opgave gemeenten. Harde plancapaciteit gedefinieerd als plan met onherroepelijke status waarop een directe bouwtitel ligt. Onder woningen in uit te werken plannen worden uitwerkingsplichten waarop geen direct bouwtitel rust.

Trede 1: Plan voorziet in een actuele regionale behoefte naar 21 woningen

Actuele regionale behoefte: woningvraag minus aanbod in harde plannen

De Overijsselse gemeenten gebruiken de huishoudingsprognose van Primos 2013 als basis voor het vaststellen van de vraag naar nieuwe woningen en de programmering daarvan. Primos wordt alom in Nederland hiervoor gebruikt. Zodra er goede inzichten ontstaan over Primos 2015 - in 2016 - kijkt Overijssel opnieuw naar de situatie. Voor gemeenten en de provincie is Primos 2013 - zolang goede inzichten nog niet beschikbaar zijn - het meest actuele marktinzicht voor het bepalen van de woningvraag. In de gemeente Dalfsen is sprake van een kwantitatieve actuele behoefte van 177 woningen voor de periode 2016-2026. Hiertoe komen we door de vraag op basis van Primos2013 te confronteren met het aanbod in harde plannen (directe bouwtitels, uitwerkingsplichten en wijzigingsbevoegdheden).

- Woningvraag voor gemeente Dalfsen bedraagt 1.022 woningen.
- Aanbod in harde plannen goed voor 845 woningen.
- De resterende actuele behoefte die hieruit volgt is 177 woningen.

Op basis van de nieuwe woonvisie (zie ook verderop in deze ruimtelijke onderbouwing) wordt geconcludeerd dat:

- De komende 10 jaar (2015 tot 2025) wordt een groei verwacht van 1.056 huishoudens, waarvan 593 in de eerste vijf jaar en 463 in de vijf jaar daarna.
- De provincie staat toe dat de woningvoorraad de komende 10 jaar toeneemt met 1.022 woningen. Rekening houdend met de verwachte groei van het aantal huishoudens (zie hierboven), betekent dit dat de komende vijf jaar (2016 tot 2021) gemiddeld ongeveer 120 woningen per jaar aan de voorraad moeten (en mogen) worden toegevoegd.
- In die periode is er sprake van vergrijzing en ontgroening, vooral in de kleinere kernen.
- Ook in de regio is sprake van een doorgaande groei van het aantal huishoudens en inwoners.
- Op dit moment is er een overschot aan eengezinskoopwoningen en een behoefte aan woningen die geschikt zijn voor ouderen.
- Bijna een kwart van de woningzoekenden heeft een voorkeur voor een woning die geschikt is voor senioren, terwijl dat segment – nultredenwoningen, zoals patiowoningen en (huur)appartementen met een lift – nu beperkt aanwezig is.

- Als gevolg van de verwachte huishoudensgroei neemt het overschot aan eengezinskoopwoningen de komende 10 jaar iets af, en het tekort aan woningen die geschikt zijn voor senioren en huurwoningen neemt verder toe.
- Aan tweekappers en tussenwoningen is er zowel nu als over 10 jaar een overschot.
- In alle kernen is er een behoefte aan huurwoningen, de meeste in de kernen Dalfsen en Nieuwleusen.

De 21 woningen die mogelijk worden gemaakt sluiten aan bij de woningbouwbehoefte. De 21 woningen zijn opgenomen in het woningbouwprogramma. Er is sprake van een kwantitatieve behoefte. Ook worden er woningtypes gerealiseerd die aansluiten bij de vraag uit de markt (kwalitatieve behoefte).

Conclusie trede 1

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit kwantitatief en kwalitatief oogpunt sprake is van een actuele regionale behoefte.

Trede 2: Plan ligt binnen Bestaand Stedelijk Gebied (BSG)

In deze stap wordt onderzocht of binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien in de regionale behoefte, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of op een andere manier.

Hier is sprake van herontwikkeling op een inbreidingslocatie in het centrumgebied van Lemelerveld, waar al stedelijke functies zijn toegestaan. De invulling van het gebied met woningbouw is passend in zowel de ruimtelijke als functionele structuur.

De inbreiding op deze locatie is volgens het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, door beschikbare gronden te benutten voor herstructurering. Aan trede 2 wordt voldaan.

Trede 3: Plan is passend ontsloten

Als uit trede 2 van de Ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, moet beschreven worden in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld. Nu de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, hoeft er niet getoetst te worden aan trede 3 van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Water

Kaderrichtlijn Water

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

Het grondgebied van de gemeente Dalfsen behoort tot het stroomgebied van de Rijn, deelgebied Rijn-Oost. Voor dit deelgebied is in 2009 het stroomgebiedbeheersplan vastgesteld.

Nationaal Waterplan

De Vierde Nota Waterhuishouding is op 22 december 2009 vervangen door het Nationaal Waterplan. Dit is de nieuwe planvorm op Rijksniveau op basis van de nieuwe Waterwet. Het Nationaal Waterplan vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding, waarbij veel van het ingezette beleid uit deze nota's wordt voortgezet. Het Nationaal Waterplan heeft de status van een structuurvisie voor de ruimtelijke aspecten op basis van de Wet ruimtelijke ordening. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Er komen nieuwe normen op basis van overstromingskansen die per dijkkringgebied zullen worden vastgesteld.

Waterbeleid 21e eeuw

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

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

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

De paragraaf 'Water' gaat in op de voor het projectgebied relevante wateraspecten.

Natuur

Vogel- en Habitatrichtlijn

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

Natuurbeschermingswet 1998

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 van kracht geworden. Deze wet bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. Hierin zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. Onder deze wet worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, staatsnatuurmonumenten en beschermde natuurmonumenten en wetlands.

Ecologische Hoofdstructuur / Natuurnetwerk Nederland (NNN)

De Natuurbeschermingswet 1998 is de basis voor het nationale Natuurbeleidsplan waarin de Ecologische Hoofdstructuur / Natuurnetwerk Nederland (NNN) is geregeld. Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. In de wet heet dit de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omliggende agrarisch gebied. De Ecologische Hoofdstructuur is op provinciaal niveau nader uitgewerkt en begrensd.

Flora- en faunawet

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt. Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten (licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd).

De paragraaf Ecologie gaat in op de voor het projectgebied relevante natuur aspecten.

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en verordening Provincie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 september 2013 in werking getreden.

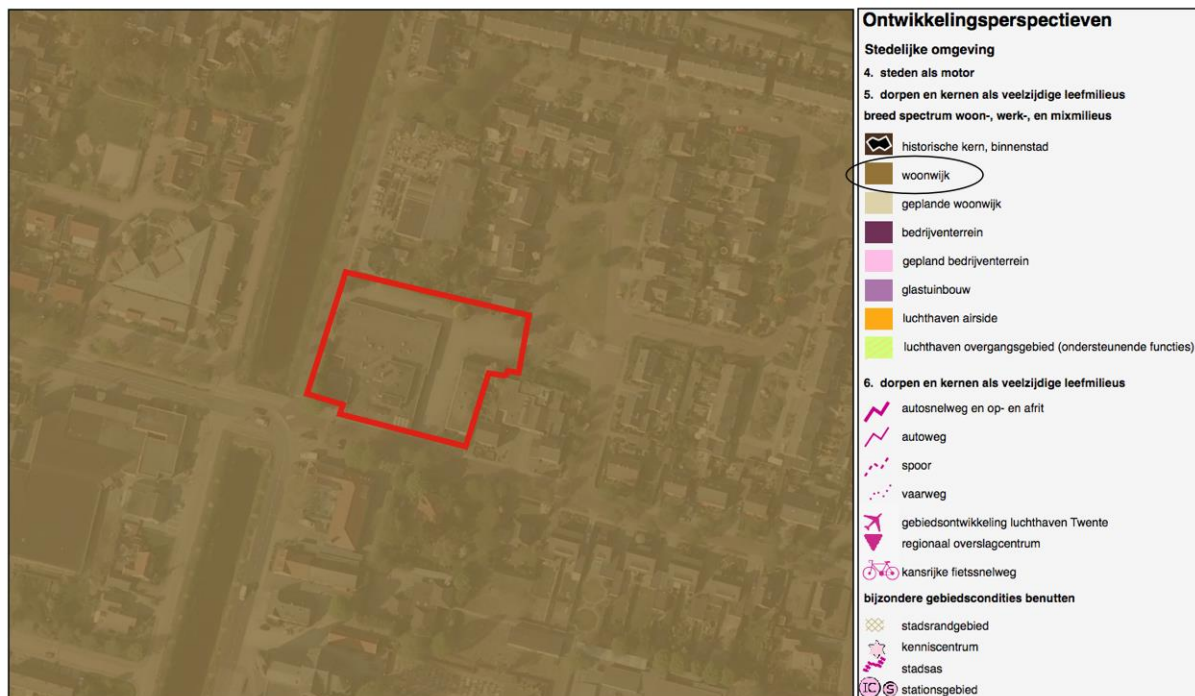
De Omgevingsvisie richt zich op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd. Duurzaamheid wordt gerealiseerd door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities. Hierna wordt weergegeven dat de ontwikkeling van het plan aansluit bij de Omgevingsvisie.

De Omgevingsvisie richt zich op het versterken en beschermen van bestaande en nieuwe kwaliteiten door middel van gebiedskenmerken. De Omgevingsverordening verankert dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in overeenstemming met de gebiedskenmerken. Verder moet onderbouwd worden dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat voor het gebied is neergelegd.

De gebiedskenmerken zijn inzichtelijk gemaakt op een kaart bij de Omgevingsvisie. De verdere uitwerking staat in de Catalogus Gebiedskenmerken. Verder worden er richtinggevende uitspraken gedaan.

Ontwikkelingsperspectief

Het projectgebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief 'Woonwijk'. Afbeelding 10 bevat een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart.



Afbeelding 10: Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

'Woonwijk'

Rond de binnensteden liggen de diverse woonwijken en bedrijventerreinen elk met hun eigen woon-, werk- of gemengd milieu. Herstructurering van de woon-, werk- en voorzieningenmilieus moet deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. In de gebieden aangemerkt als "Woonwijk" is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus.

Toetsing van het initiatief aan de 'Ontwikkelingsperspectieven'

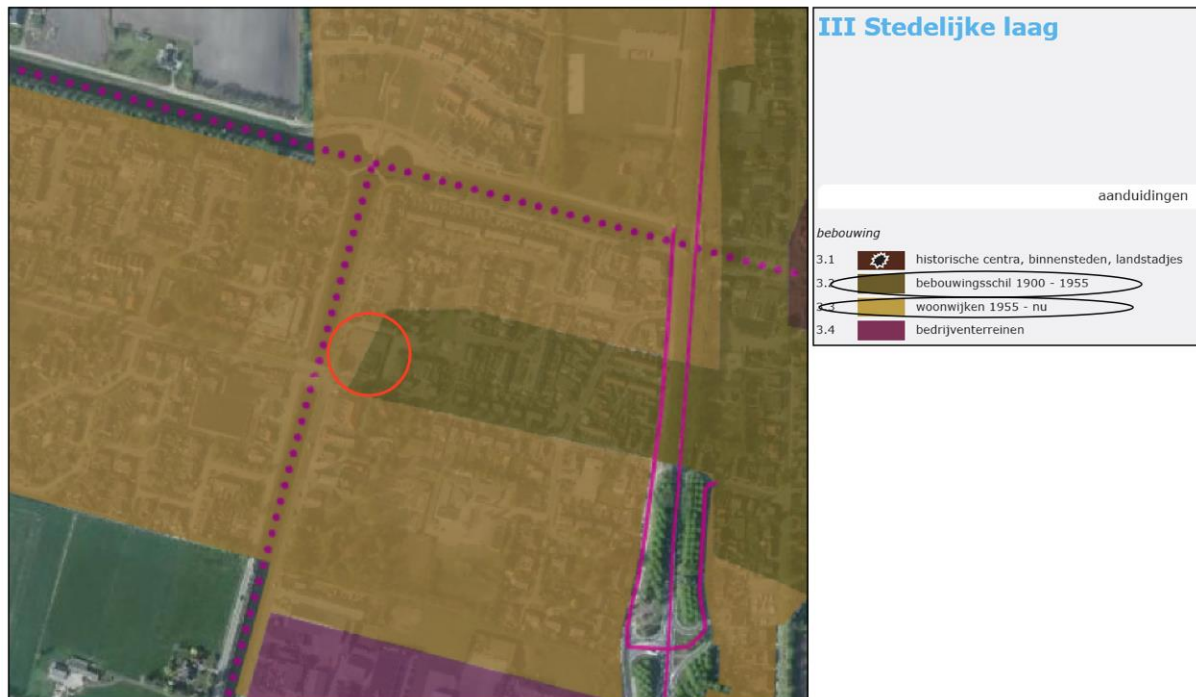
De herontwikkeling van de locatie tot een woongebied past binnen het ontwikkelingsperspectief "Woonwijk". Door de invulling van de inbreidingslocatie als woongebied, wordt het projectgebied opnieuw een aantrekkelijk woonmilieu met een woningaanbod dat goed aansluit bij de marktvrage. Zowel vanuit ruimtelijk als functioneel oogpunt is er sprake van een aanvaardbare ontwikkeling. De ontwikkeling past daarmee binnen het ontwikkelingsperspectief en belemmert geen andere aanwezige functies in de omgeving. Daarmee wordt gesteld dat het initiatief in overeenstemming is met het beoogde ontwikkelingsperspectief.

Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (Natuurlijke laag, Laag van het agrarisch-cultuurlandschap, Stedelijke laag en Lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De "Natuurlijke laag" en de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" kunnen in dit geval buiten beschouwing blijven aangezien de oorspronkelijke waarden van deze lagen niet meer voorkomen in het projectgebied.

Stedelijke laag

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype "Woonwijken 1955-nu". In afbeelding 11 is dat aangegeven.



Afbeelding 11: Stedelijke laag: 'Bebouwingsschil 1900 - 1955' en 'Woonwijken 1955-nu' (Bron: Provincie Overijssel)

'Bebouwingsschil 1900 – 1955'

De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadswijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Op sommige plaatsen liggen (voormalige) grootschalige fabriekscomplexen direct aansluitend aan woonwijken. Deze stadswijken kennen een gesloten, compacte vorm (bouwblokken) en zijn veelal opdeelbaar in wijken met eigen karakter. De wijken worden van elkaar gescheiden door doorgaande lanen, singels en stadsstraten. Als herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing plaats vinden in de individueel ontwikkelde stadswijken van de bebouwingsschil 1900 - 1955, dan dragen deze bij aan behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing.

'Woonwijken 1955 – nu'

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Er is aandacht voor de aansluiting op de binnenstad en het hoofdwegenetwerk, maar vaak minder op fietsaansluitingen naar het buitengebied. Lokaal zijn kleine eenheden die afwijken van het systeem, zoals 'goudkustjes' aan de rand van de wijk. Steeds is sprake van een afgeronde eenheid met duidelijke in- en uitgangen.

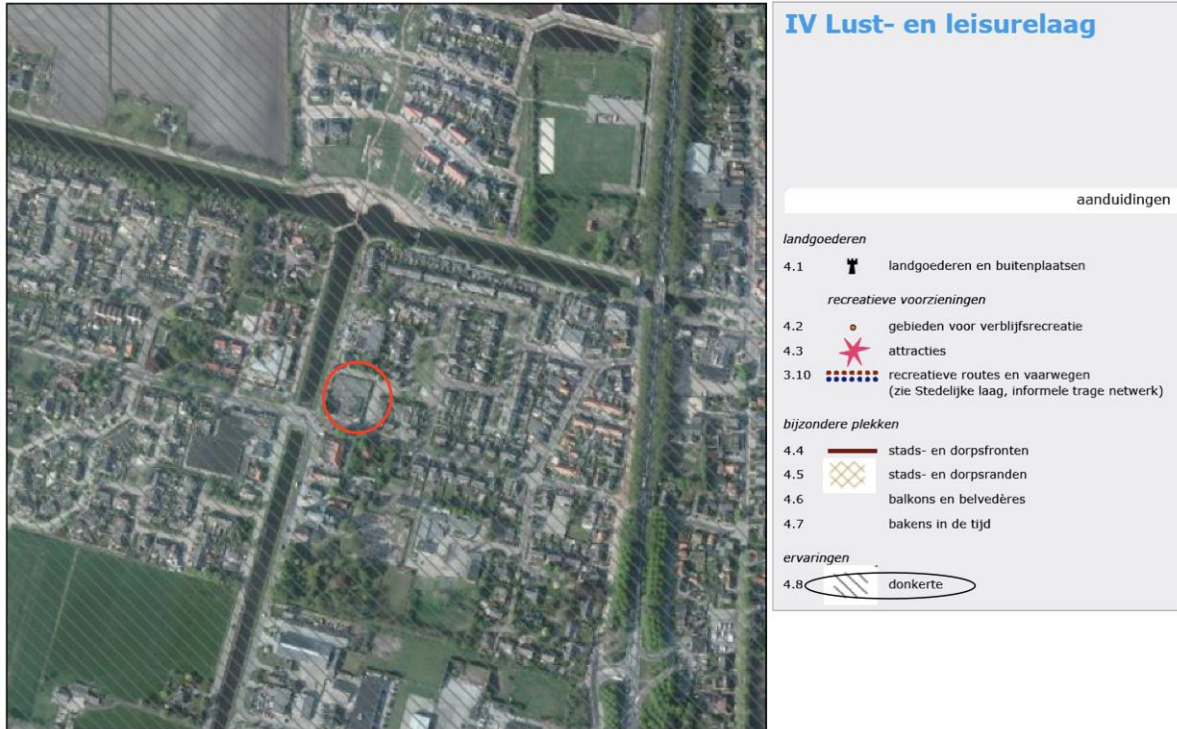
Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'

Geconcludeerd wordt dat de woonfunctie goed past binnen de gebiedskenmerken. Met de nieuwe stedenbouwkundige opzet wordt aangesloten op het stedenbouwkundige karakter (maat, schaal en ritmiek) van de rest van de omgeving. De woningen voegen zich in de bebouwingsstructuur van de bestaande bebouwingsstructuur en wordt de inbreidingslocatie op een stedenbouwkundig aanvaardbare wijze ingevuld. Daarmee wordt gesteld dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit de "Stedelijke laag".

Lust- en leisurelaag

Met de 'Natuurlijke laag', de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap' en de 'Stedelijke laag' is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. De 'Lust- en leisurelaag' is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Het belevenisaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

Het projectgebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Lust- en leisurelaag' aangeduid met 'donkerte' In afbeelding 12 is dat aangegeven.



Afbeelding 12: Lust- en leisurelaag: 'Donkerte' (Bron: Provincie Overijssel)

'Donkerte'

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken.

De sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen. Ook de projectering van passages van auto(snel)wegen en regionale wegen speelt daarbij een grote rol vanwege het feit dat op- en afritten veelal leiden tot stedelijke ontwikkelingen.

Toetsing van het initiatief aan de 'Lust- en leisure laag'

Het initiatief betreft een woningbouwontwikkeling op een inbreidingslocatie in een omgeving waar al sprake is van veel lichtuitstraling. Voor de hele kern Lemelerveld is het aspect 'donkerte' van toepassing. In hoeverre hier daadwerkelijk sprake is van een kwaliteit valt, gezien het feit dat verlichting in woon- en centrumgebieden noodzakelijk is vanuit het oogpunt van sociale en verkeersveiligheid, te betwijfelen. Overigens zal het onnodig gebruik van kunstlicht zoveel mogelijk worden vermeden. In de openbare ruimte wordt LED-verlichting toegepast. Het gebruik van LED-verlichting zorgt voor minder lichtvervuiling dan de traditionele straatverlichting.

Omgevingsverordening Overijssel

De Omgevingsverordening van de provincie Overijssel is één van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken in ruimtelijke plannen van de provincie zelf en de daarbinnen gelegen gemeenten. Het uitgangspunt van de Omgevingsverordening is dat niet meer geregeld wordt dan nodig is om uitvoering te geven aan de ambities en voornemens uit de Omgevingsvisie. Gemeente en provincie krijgen zoveel mogelijk ruimte om daaraan een nadere invulling te geven.

De Omgevingsverordening is een instrument om het beleid uit de Omgevingsvisie door te laten werken. De verordening geeft aan dat er ruimte is voor sociaal-economische ontwikkelingen als er aangetoond is dat het verlies aan landschappelijke en/of ecologische waarden wordt gecompenseerd door versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Bij de afwegingen in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' wordt opgemerkt dat sprake is van een woningbouwontwikkeling in een bestaand stedelijk gebied. Hierdoor zijn met name artikel 2.1.3 en artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Op beide artikelen zal hierna nader worden ingegaan.

2.1.3 SER-ladder voor de Stedelijke omgeving

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

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

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

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip "bestaand bebouwd gebied" omschreven als: de gronden die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De woningbouwontwikkeling in het projectgebied betreft een binnenstedelijke transformatie die voldoet aan de SER-ladder. Zoals hierna zal blijken uit het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de 'Stedelijke laag' ligt het projectgebied in bestaand bebouwd gebied. Met de invulling van de inbreidingslocatie met woningbouw is er sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. In verband hiermee is de ontwikkeling in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

2.2.2 Nieuwe woningbouwlocaties

1. *Bestemmingsplannen en 'projectbesluiten' voorzien in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voor zover de nieuwe woningbouwlocatie naar aard, omvang en locatie in overeenstemming is met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.*
2. *In afwijking van het bepaalde in lid 1 geldt de eis van overeenstemming met buurgemeenten niet voor buurgemeenten buiten de provincie Overijssel. In dat geval is het voldoende dat aangetoond is dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

De gemeente Dalfsen heeft, zoals ook blijkt uit subparagraaf 2.3.3, een woonvisie voor de periode 2016-2020 opgesteld. Volgens provinciaal beleid heeft de gemeente deze woonvisie afgestemd met de omliggende gemeenten, waarmee de gemeente een woningmarktrelatie heeft.

Daarnaast is over het woningbouwprogramma intensief overleg gevoerd met de provincie Overijssel. Op basis van de 'Regionale Woonvisie West-Overijssel' hebben de elf deelnemende gemeenten in West-Overijssel gezamenlijk met de provincie woonafspraken gemaakt. De gemeente Dalfsen mag op basis van prognose de komende tien jaar (2016-2026) 1.022 woningen toevoegen. Elk jaar wordt de voortgang van de afspraken gemeten en besproken.

Omdat bij de uitwerking van de Woonvisie 2016-2020 nadrukkelijk rekening is gehouden met de eisen uit de Omgevingsverordening Overijssel die door de provincie zijn gesteld, is de Woonvisie 2016-2020 het ontwikkelingskader voor woningbouw en bestemmingsplannen die woningbouw in de gemeente Dalfsen mogelijk maken. De woningbouwontwikkeling is in overeenstemming met de Woonvisie 2016-2020 en het daarin opgenomen woningbouwprogramma. Dit geldt zowel kwantitatief als kwalitatief. De nieuwe woningen vormen een aanvulling op het bestaande aanbod in Lemelerveld. Daarom is de ontwikkeling in overeenstemming met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Omgevingsvisie - Regionaal Waterplan

In de Omgevingsvisie Overijssel zijn twee kaarten opgenomen: Ontwikkelingsperspectieven Omgevingsvisie Overijssel en de functiekaart Water. Op de kaart van de ontwikkelingsperspectieven zijn zoveel mogelijk de functies weergegeven die een rol spelen bij ruimtelijke- en gebiedsontwikkelingen (de oppervlaktewateren, drinkwaterwinlocaties). Op de functiekaart water zijn vooral de gebruiksfuncties opgenomen. In de waterparagraaf wordt het beleid voor het aspect water nader uitgewerkt.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Kernen Gemeente Dalfsen

Algemeen

Op 27 september 2010 is de 'Structuurvisie Kernen gemeente Dalfsen' door de gemeenteraad vastgesteld. Aanleiding voor het opstellen van een structuurvisie is de wens vanuit de gemeente om een actuele heldere toekomstvisie te hebben voor de kernen. De structuurvisie spreekt zich uit over de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Doel is om de verschillende belangen af te wegen en overeenstemming te bereiken over de te volgen koers voor de komende 10-20 jaar. De structuurvisie is richtinggevend en vormt de basis voor toekomstig ruimtelijk beleid.

Lemelerveld

Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur van het dorp Lemelerveld wordt bepaald via doorsnijding van de volgende structurele elementen:

- de provinciale weg N348
- het Overijssels Kanaal
- de Schoolstraat/Weerdhuisweg
- de Nieuwstraat/Dorpsstraat/Vilstersedijk.

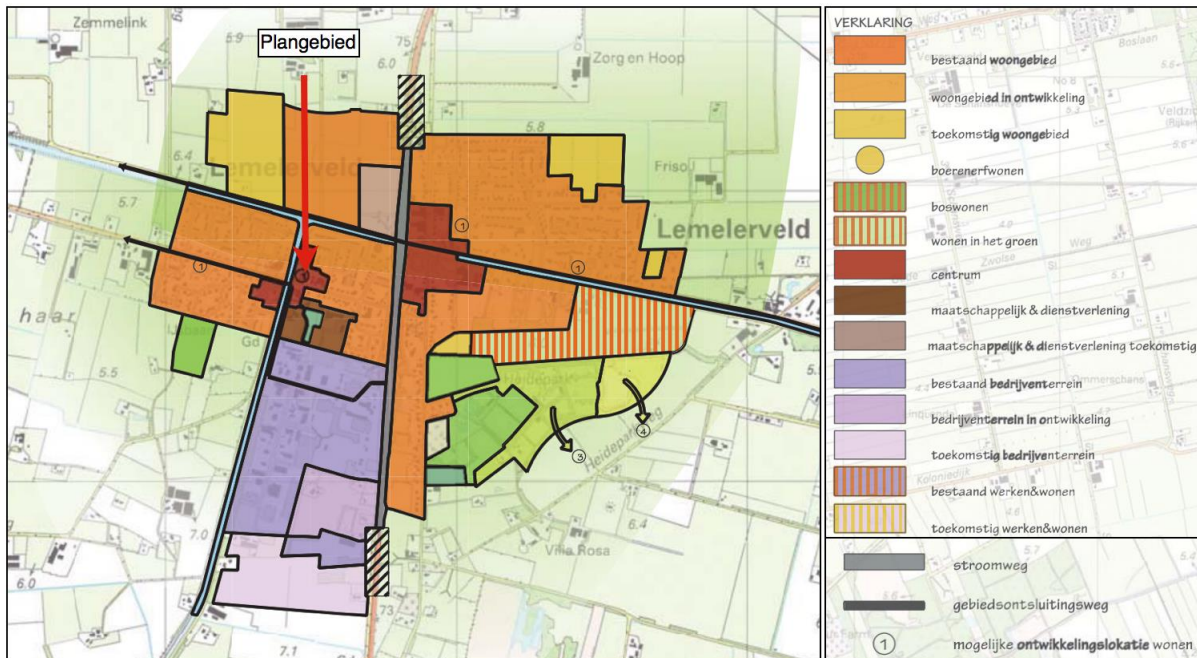
Door de doorsnijding van de bovengenoemde elementen wordt de kern in vier kwadranten verdeeld:

- het gebied ten oosten van de N348 en ten zuiden van het Overijssels Kanaal dat gekenmerkt wordt door het grootste deel van het centrumgebied, het sportpark, een camping en een natuurswembad;
- de zuidwest kwadrant wordt bepaald door het industrieterrein aan de zuidzijde en noordelijk daarvan een woonwijk uit verschillende bouwperiodes, welke doorsneden wordt door de Weerdhuisweg/Schoolstraat en het Overijssels Kanaal; hier zijn verspreid verschillende voorzieningen aanwezig met een concentratie van voorzieningen op het kruispunt Weerdhuisweg / Posthoornweg;

- het noordoostelijk deel wordt gekenmerkt door een winkelcentrum en woningen;
- het gebied tussen de Kanaaldijk-noord en de Vilstersedijk: de locatie van de nieuwe woonwijk Nieuwe Landen (I en II).

Woongebied Lemelerveld

Het projectgebied is aangemerkt als 'mogelijke ontwikkellocatie wonen'. Dit is weergegeven op afbeelding 13.



Afbeelding 13: Uitsnede kaart Structuurvisie Kernen gemeente Dalfsen (Bron: Gemeente Dalfsen)

Toetsing van het initiatief aan de 'Structuurvisie Kernen Gemeente Dalfsen'

De gewenste ontwikkeling betreft de herontwikkeling van de voormalige horecalocatie Jansen. Deze locatie is in de 'Structuurvisie Kernen gemeente Dalfsen' specifiek aangewezen als 'mogelijke ontwikkellocatie wonen'. De invulling van deze inbreidingslocatie met in totaal 21 wooneenheden voor uiteenlopende doelgroepen past binnen de 'Structuurvisie Kernen Gemeente Dalfsen'.

Notitie Inbreidingslocatie

De 'Notitie inbreidingslocatie' (vastgesteld d.d. 20 april 2009) vormt een belangrijk beleidsdocument op grond waarvan medewerking wordt verleend. In de 'Notitie inbreidingslocatie' wordt ingegaan op algemene uitgangspunten voor inbreidingslocaties in de gemeente Dalfsen. Aanleiding was het verzoek vanuit de gemeenteraad om een notitie, waarin transparant wordt beschreven hoe met name procedureel wordt omgegaan met (aanvragen voor) bouwen op inbreidingslocaties.

Particuliere initiatiefnemers / projectontwikkelaars

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

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

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

Toetsing van het initiatief aan de 'Notitie Inbreidingslocaties'

Op 25 april 2016 heeft de gemeenteraad van Dalfsen besloten de stedenbouwkundige visie 'Kloostertuin Lemelerveld' vast te stellen. In deze stedenbouwkundige visie is aangetoond dat de herontwikkeling van deze inbreidingslocatie passend is binnen de kaders van de 'Notitie Inbreidingslocaties'. Vervolgstap is de uitwerking van de planologische kaders. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

Woonvisie 2016-2020

Algemeen

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 hoofdoel 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.

Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie 2016-2020

Het projectgebied betreft een zelfstandige inbreidingslocatie die past in de Woonvisie 2016-2020. De ontwikkeling zorgt voor een versterking van de stedenbouwkundige structuur van Lemelerveld. Zowel vanuit kwalitatief (woningtype) en kwantitatief (aantal woningen) oogpunt is de ontwikkeling in overeenstemming met de geldende woonvisie. De 21 woningen die op basis van deze ruimtelijke onderbouwing mogelijk worden gemaakt zijn opgenomen in de woningbouwprogrammering.

De Blik op het kanaal van Lemelerveld

Algemeen

De visie 'De Blik op het kanaal van Lemelerveld' geldt als bindend kader voor de uitwerking van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en een samenhangende inrichting van de openbare ruimte rondom het kanaal van Lemelerveld. De uitgangspunten van deze visie vormen de basis voor toekomstige bestemmingsplannen, beeldkwaliteitplannen en inrichtingsplannen. Specifiek is in deze visie aandacht besteed aan de herontwikkeling van locatie Jansen.

Herontwikkeling locatie Jansen

Het wensbeeld voor locatie Jansen is 'wonen aan het water' (niet te hoog), waarbij het verdwenen zusterhuis aan de Schoolstraat als bouwvolume (in kloostervorm) weer terug moet komen binnen de locatie Jansen

Uitgangspunten locatie Jansen:

- Bebouwing is gerelateerd aan het kanaal: haaks of evenwijdig
- Twee bouwlagen met een kap, met ruimte voor 3 bouwlagen met flauwe kap als hoekaccent
- Eenvoudige volumes, refererend aan het industrieel verleden of kloostervorm
- Baksteenarchitectuur
- Openbare ruimte aan de voorzijde gericht op het kanaal met kansen voor verbinding met de overkant
- Industriestraat ter hoogte van locatie Jansen inrichten als fietspad, meer richting het noorden als fietsstraat
- Fietsersoversteekplaats realiseren aan de Schoolstraat voor de Heilig Hartschool

Toetsing van het initiatief aan de visie 'Blik op het kanaal van Lemelerveld'

In de eerdere stedenbouwkundige visie, uit 2014, was sprake van een aantal planonderdelen die nu ontbreken vanwege de economische haalbaarheid en omdat er een minder sterke koppeling is tussen het Anker en locatie Jansen dan het eerdere plan met 21 appartementen. Hierbij was sprake van een terras aan het kanaal, voor de bewoners van Het Anker en de nieuwe appartementen. Bewoners van senioren wooncentrum Het Anker zijn nu genoodzaakt om in de berm een plekje te zoeken; een terras aan het water bestaat nog niet. In de reactienota van de visie 'De blik op het kanaal van Lemelerveld' is daarnaast aangegeven dat het wenselijk zou zijn om de voormalige ophaalbrug (langs bijvoorbeeld het fietspad) als het ware in ere te herstellen. Dit vormt een fraai totaalbeeld met het nieuwe klooster.

Deze ontwikkelingen worden niet meegenomen met de huidige door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundige visie. Naast de maatregelen bij het kanaal, was in de eerdere stedenbouwkundige visie sprake van het afsluiten van de Industriestraat en het doortrekken van het fietspad langs de Weerdhuisweg naar de achteringang van de Heilig Hartschool. Vanuit Plaatselijk Belang en de Veilig Verkeer werkgroep Lemelerveld is de wens aangegeven om de Schoolstraat af te sluiten voor doorgaand verkeer. Vanwege het intensieve gebruik als hoofdroute, terwijl deze formeel via de Ambachtsweg gaat. Deze maatregel is als te onderzoeken onderwerp opgenomen in het nieuwe Gemeentelijke Verkeer- en Vervoersplan. Ook past een fietspad niet bij de gewenste inrichting als 30 km/h gebied. Ook wordt de achteringang van de Heilig Hartschool mogelijk minder belangrijk voor fietsers als de zogenaamde verplaatsing van deze school mogelijk een andere invulling krijgt in de toekomst.

Externe veiligheidsvisie gemeente Dalfsen

Geen toename risico's binnen de kern

In het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Dalfsen is uiteengezet op welke wijze met het aspect externe veiligheid moet worden omgegaan in ruimtelijke plannen en in milieuvergunningen. In ruimtelijke zin is in het beleid onderscheid gemaakt in verschillende gebiedstypen binnen de gemeente. Zo is er onderscheid gemaakt in woongebieden, bedrijventerreinen, recreatiegebieden en het overige gebied van de gemeente. Daarnaast is onderscheid gemaakt in bestaande en nieuwe situaties. In het kort komt het erop neer dat in woongebieden geen nieuwe risicobronnen worden geïntroduceerd en dat op bedrijventerreinen een nieuwe risicobron kan worden geïntroduceerd indien de veiligheidscontour binnen de eigen inrichtingsgrens blijft. Dit betekent dat de bestaande risicobronnen wel mogen blijven, totdat de risicovolle activiteiten op die plek worden gestaakt.

Aanvaardbaarheid groepsrisico ter beoordeling bestuur

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

Toetsing van het initiatief aan de 'Externe veiligheidsvisie gemeente Dalfsen'

Verderop in deze ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op het aspect externe veiligheid.

Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

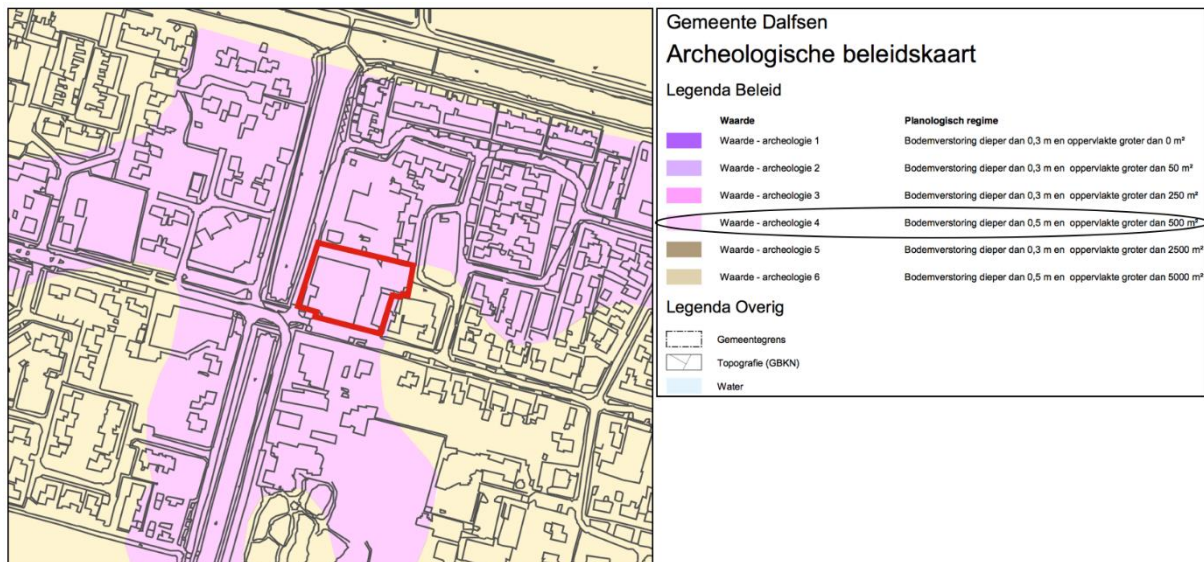
De ontwikkeling is in overeenstemming met de gemeentelijke uitgangspunten.

Onderzoeken

Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden ter plaatse en de introductie van het zogenaamde "veroorzakerprincipe". Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden.

Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden. Voor de bekende waarden kan de beleidskaart van het Archeologisch beleidsplan gemeente Dalfsen worden geraadpleegd. In afbeelding 14 is een uitsnede van deze beleidskaart opgenomen.



Afbeelding 14: Uitsnede archeologische beleidskaart (Bron: Gemeente Dalfsen)

Volgens de archeologische beleidskaart is voor wat betreft het projectgebied: 'Waarde - archeologie 4' van toepassing. In deze gebieden is archeologisch onderzoek nodig als er sprake is van bodemverstoringen die dieper gaan dan 0,5 meter en een groter oppervlak hebben dan 500 m². Deze ontwikkeling overschrijdt de onderzoeksgrenzen. Daarom is door Hamaland Advies een bureauonderzoek uitgevoerd, dat aangevuld is met een inventariserend veldonderzoek doormiddel van boringen (verkennende fase) om de intactheid van de bodemopbouw te toetsen en de eventuele aanwezigheid van vindplaatsen vast te kunnen stellen. Hierna wordt samengevat ingegaan op de onderzoeksresultaten van dit archeologische vooronderzoek. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in Bijlage 1.

Op grond van de bestudeerde bronnen kan geconcludeerd worden dat het projectgebied een verwachting heeft op archeologische vindplaatsen uit de periode vanaf de prehistorie. Dit wordt niet bevestigd door vondsten of waarnemingen in de directe omgeving van het projectgebied.

In het projectgebied is mogelijk nog een esdek aanwezig. Door de aanwezigheid van een esdek dat dikker is dan 50 cm, is er een kans dat het esdek een beschermende werking heeft gehad voor archeologische vindplaatsen in de diepere ondergrond. In het projectgebied zijn in totaal 5 verkennende boringen gezet. Onder een klinkerverharding bevindt zich een restant van een dun subrecent gevormd esdek dat scherp overgaat in het afgetopte dekzand. In boring 2 is sprake van een gemengde B/C-horizont, waaruit afgeleid kan worden dat in het projectgebied van oorsprong veldpodzolen voorkwamen. Wat betreft landschappelijke ligging en verwacht oorspronkelijk bodemtype (veldpodzol op een dekzandrug) geeft het booronderzoek dus een overeenstemmend beeld met dat wat verwacht werd op basis van het bureauonderzoek. De hoge archeologische verwachting volgens de archeologische beleidskaart wordt echter niet bevestigd. De ondergrond bestaat uit geroerde bodemprofielen, waarschijnlijk als gevolg van de aanleg van het aanwezige zalencentrum en de bijbehorende parkeerplaatsen in 1965 en diverse uitbreidingen daarna.

Op grond van de resultaten van het verkennend booronderzoek kan geconcludeerd worden dat in het projectgebied geen aanwijzingen zijn aangetroffen voor een archeologische vindplaats. Het oorspronkelijke bodemprofiel is te zeer verstoord, waardoor mogelijke vindplaatsen in het verleden verloren zijn gegaan.

Op basis van de onderzoeksinspanning, waar bij alle boringen een verstoord bodemprofiel geconstateerd is en er geen archeologisch relevante indicatoren zijn aangetroffen, is er geen reden om archeologische waarden aan te kunnen treffen in het projectgebied. Vanwege de afwezigheid van een intacte bodemopbouw en de afwezigheid van archeologische indicatoren adviseert Hamaland Advies om geen vervolgonderzoek in het projectgebied te laten uitvoeren en het projectgebied vrij te geven voor ontwikkeling. Er zijn voor de archeologie geen gevolgen vanuit de voorgenomen bodemingrepen.

Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

Het projectgebied zelf kent, op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart Overijssel, geen bijzondere cultuurhistorische waarden. Ook in de directe omgeving bevinden zich geen waardevolle cultuurhistorische objecten.

Bodem

Regelgeving en beleid

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

In 2013 heeft de gemeente Dalfsen een bodemkwaliteitskaart gemaakt en vastgesteld. De kaart geeft aan dat de algemene bodemkwaliteit voldoende is voor alle functies en gebruik. Als op een locatie geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, is bodemonderzoek niet nodig. Een vrijstelling voor bodemonderzoek kan worden aangevraagd. Bodemonderzoek is noodzakelijk als in het verleden

bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Op basis van het bodemonderzoek wordt bepaald of bodemsanering noodzakelijk is. Op basis van de bodemkwaliteitskaart is grondverzet zonder bodemonderzoek mogelijk. De spelregels hiervoor zijn opgenomen in de Nota Bodembeheer regio IJsselvecht.

In dit geval heeft Rouwmaat Groep uit Groenlo in het projectgebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek worden hierna opgenomen. Een verdere uitleg hierover wordt gegeven in het onderzoeksrapport dat is opgenomen in Bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

De bovengrond bestaat overwegend uit donkerbruin, matig fijn zand. Daaronder bestaat de ondergrond overwegend uit lichtbruin, matig fijn zand. Tijdens de monsternamen bedroeg de grondwaterstand 200 cm-mv voor peilbuis 13.

Tijdens de veldwerkzaamheden is er op gelet of er asbest voorkomt. Visueel is op de bodem en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Op zintuiglijke wijze is ter plaatse van boring 4 (van 40-50 cm-mv) een lichte puinbimenging aangetroffen.

Op basis van de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat:

1. in de grond geen van de onderzochte componenten is aangetoond in een concentratie boven de achtergrondwaarde en/of detectiegrens;
2. het grondwater licht verontreinigd is met Barium.

Het is bekend dat in het grondwater zware metalen in sterk fluctuerende gehalten kunnen voorkomen, zowel door natuurlijke bronnen als door menselijke activiteiten veroorzaakt (vermesting). De gehalten betreffen dan (natuurlijke) achtergrondwaarden.

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid.

Duurzaamheid

De gemeente Dalfsen zet in op een "duurzaam Dalfsen", met als doelstelling een CO₂-neutrale gemeente in 2025.

Duurzaamheid betekent letterlijk: geschikt om lang te bestaan.

Het begrip wordt ook wel omschreven als een situatie waarbij voorzien wordt in de behoefte van de huidige generatie zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.

Er zijn drie verschijningsvormen van duurzaamheid te onderscheiden:

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

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

De gemeente Dalfsen heeft een convenant afgesloten met de provincie Overijssel. In dit convenant is een aantal overwegingen en uitgangspunten benoemd. De provincie Overijssel en de gemeente Dalfsen willen de duurzaamheidsgedachte uitdragen in de samenleving. De ambitie van de provincie Overijssel is gericht op een groene, duurzaam schone provincie. "Duurzaamheid" is met "ruimtelijke kwaliteit" de groene draad in de provinciale omgevingsvisie.

De speerpunten die worden genoemd "Investeren in duurzaam Overijssel" sluiten naadloos aan bij de gemeentelijke doelstellingen. Het gaat daarbij met name om de volgende speerpunten:

- energie en klimaat;
- veilige en gezonde leefomgeving;
- duurzaam ondernemen;
- biodiversiteit en integrale gebied- en plattelandsontwikkeling;
- innoveren in duurzaamheid;
- voorlichting en educatie.

De herontwikkeling van locatie Jansen zorgt voor het oplossen van een ruimtelijk knelpunt. De nieuwe invulling zorgt ervoor dat een door velen als hinderlijk ervaren knelpunt wordt veranderd in een aanwinst voor het dorp. De nieuwe bebouwing heeft een duurzame uitstraling door de toepassing van karakteristieke architectuur. Waarschijnlijk is daarmee sprake van een langere levensduur. Veel van de rijwoningen hebben een dakvlak op het zuiden wat deze geschikt maakt voor het toepassen van zonnepanelen. Daarnaast wordt de locatie, waarvan nu nog al het dakwater loost op de riolering, volledig afgekoppeld. Het hemelwater wordt straks via zogenaamde kratten op een natuurlijke manier geïnfiltreerd in de bodem. In de nieuwe inrichting is bovendien sprake van minder verharding. De karakteristieke kastanjeboom op de hoek Schoolstraat- Industriestraat wordt behouden. De andere kastanjeboom wordt verwijderd. Hiervoor in de plaats wordt een vervangende grote boom geplant midden in het nieuwe woonwijkje 'Kloostertuin' (deze nieuwe straat, waarvan de naam is afgestemd met Plaatselijk Belang Lemelerveld, vormt als het ware de tuin achter het nieuwe klooster).

Ecologie

Natuurbeschermingswet 1998

Met de inwerkingtreding van de Natuurbeschermingswet 1998 (Nb-wet) in oktober 2005 zijn door Nederland de internationale verplichtingen vanuit de Vogelrichtlijn en de Habitat-richtlijn in de nationale wetgeving verankerd. Ingevolge artikel 10a, eerste lid Nb-wet, wijst de minister van LNV gebieden aan ter uitvoering van de Vogelrichtlijn en de Habitat-richtlijn, de zogenaamde Natura 2000-gebieden. Projecten, plannen of handelingen, die negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen hebben en die niet nodig zijn voor of verband houden met het beheer, zijn op grond van artikel 19d Nb-wet verboden. Ook projecten, plannen of handelingen die buiten het Natura 2000-gebied plaatsvinden kunnen verboden zijn als er negatieve effecten door „externe werking“ kunnen optreden.

Gedeputeerde Staten – of in uitzonderingsgevallen de minister van EL&I – kunnen een vergunning verlenen voor activiteiten die negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen hebben. De vergunning wordt pas afgegeven nadat een zogenaamde „habitat-toets“ het bevoegd gezag de zekerheid heeft gegeven dat de natuurlijke kenmerken van het gebied niet worden aangetast en de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van de soorten niet verslechtert en dat er geen significante verstoring van soorten optreedt.

In dit geval is een Quickscan natuurtoets uitgevoerd en een Aanvullend vleermuisonderzoek. De conclusies uit deze onderzoeken zijn hierna uitgewerkt. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapporten die zijn opgenomen in Bijlage 3 en Bijlage 4 bij deze toelichting.

Resultaten Soortbescherming (Resultaten Quickscan natuurtoets)

De inrichting en het gevoerde beheer maken het onderzoeksgebied tot een weinig geschikte habitat voor beschermde soorten. De open ruimte wordt mogelijk incidenteel gebruikt door de egel, er nestelen mogelijk vogels in de bomen en struiken en de bovenwoning vormt mogelijk een verblijfplaats voor vleermuizen.

De egel bezet geen vaste rust- of voortplantingslocaties in het gebied, maar benut het gebied mogelijk incidenteel als foerageergebied. Voor het verstoren, verwonden en doden van de egel vanwege een ruimtelijke ontwikkeling geldt een algemene vrijstelling van de verbodsbepalingen, maar de egel zal vermoedelijk op eigen kracht het terrein verlaten waardoor geen specifieke maatregelen vanwege de algemene zorgplicht vereist zijn.

Van de in het gebied nestelende vogels zijn alleen de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaats. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. Voor het verstoren/vernielen van vogelnesten kan geen ontheffing van de verbodsbepalingen verkregen worden.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan de aanwezigheid van een verblijfplaats van vleermuizen in de bebouwing niet uitgesloten worden. Duidelijkheid over het wel/niet voorkomen van verblijfplaatsen is wettelijk vereist om het gebouw te mogen slopen. Deze duidelijk kan alleen verkregen worden door vervolgonderzoek uit te voeren naar de functie van het gebouw voor vleermuizen. Vanwege de ecologie van vleermuizen is vervolgonderzoek strikt aan bepaalde periodes in het jaar gebonden. Indien vleermuizen het gebouw benutten als verblijfplaats is een ontheffing ex. Art. 75C van de Ff-wet vereist om het gebouw te mogen slopen. Vervolgonderzoek en de ruimtelijke procedure kunnen gelijktijdig uitgevoerd worden. Duidelijkheid over de functie voor vleermuizen en eventuele ontheffingen zijn pas van belang bij de sloop van het pand. Het is niet aannemelijk dat de Ff-wet de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Resultaten Soortbescherming (Resultaten Aanvullend vleermuisonderzoek)

Vleermuizen bezetten geen verblijfplaats in het te slopen gebouw in het onderzoeksgebied. Ook zijn geen aanwijzingen gevonden dat vleermuizen een verblijfplaats in een gebouw direct naast het onderzoeksgebied bezetten.

Door de sloop van het gebouw gaan geen verblijfplaatsen van vleermuizen verloren en/of worden geen verblijfplaatsen buiten het onderzoeksgebied aangetast. Door de voorgenomen activiteit wordt het functionele leefgebied van vleermuizen niet aangetast.

Gebiedsbescherming

De beschermde gebieden liggen op een afstand van meer dan 2,5 kilometer van het projectgebied. Er worden door de voorgenomen werkzaamheden geen negatieve effecten verwacht op een Natura 2000-gebied of de EHS.

Conclusie

Op basis van het nader onderzoek is gebleken dat het aanvragen van een ontheffing vanwege de Flora- en faunawet niet noodzakelijk is. Ook is er geen sprake van negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of de EHS/NNN.

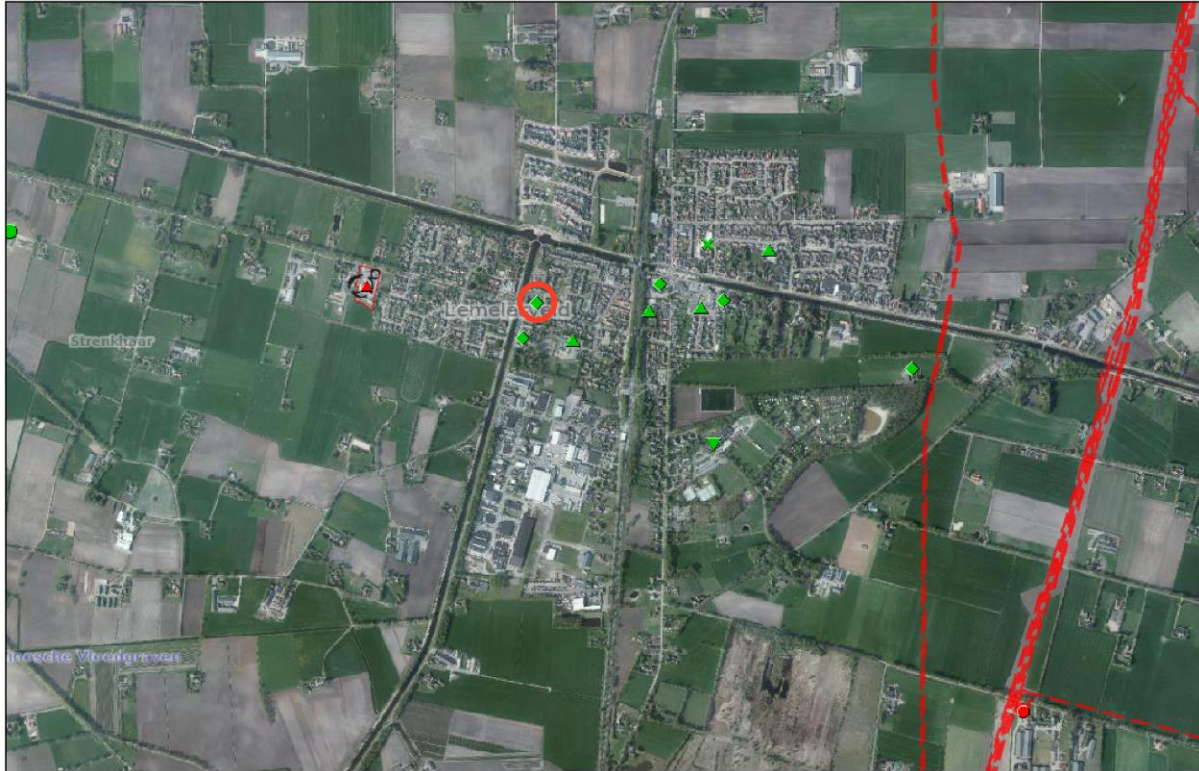
Externe veiligheid

Externe veiligheidsvisie gemeente Dalfsen

In het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Dalfsen is uiteengezet op welke wijze met het aspect externe veiligheid dient te worden omgegaan in ruimtelijke plannen en in milieuvergunningen. In ruimtelijke zin is in het beleid onderscheid gemaakt in verschillende gebiedstypen binnen de gemeente. Zo is er onderscheid gemaakt in woongebieden, bedrijventerreinen, recreatiegebieden en het overige gebied van de gemeente. Daarnaast is onderscheid gemaakt in bestaande en nieuwe situaties. In het kort komt het erop neer dat in woongebieden geen nieuwe risicobronnen worden geïntroduceerd en dat op bedrijventerreinen een nieuwe risicobron kan worden geïntroduceerd indien de veiligheidscontour binnen de eigen inrichtingsgrens blijft. Dit betekent dat de bestaande risicobronnen wel mogen blijven, totdat de risicovolle activiteiten op die plek worden gestaakt.

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

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In afbeelding 15 is een uitsnede van de Risicokaart opgenomen.



Afbeelding 15: Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Inrichtingen en buisleidingen

Bevi-inrichtingen

In de gemeente Dalfsen zijn 5 bedrijven aanwezig waar gevaarlijke stoffen zijn opgeslagen en die in meer of minder mate een belemmering opleveren voor hun omgeving. Het betreft inrichtingen die onder het Bevi vallen. Het onderstaande overzicht geeft de Bevi-inrichtingen weer.

- Autobedrijf Lindeboom, Vossersteeg 99 in Dalfsen;
- Tankstation Rondweg in Dalfsen;
- Garage Ten Have, Weerdhuisweg 11 in Lemelerveld;
- Tankstation Westdal, Westeinde 92 in Nieuwleusen;
- Tankstation Oosterveen, Burgemeester Backxlaan 204 in Nieuwleusen

Autobedrijf Lindeboom, garage Ten Have en tankstation Westdal hebben de volgende PR10⁻⁶ contouren: LPG vulpunt 45 meter, LPG reservoir 25 meter, LPG afleverzuil 15 meter. Bij Westdag en Ten Have zijn er bestaande woningen binnen de 45 meter zone.

Route gevaarlijke stoffen

Gevaarlijke stoffen worden in de gemeente vervoerd over de weg, spoor of via buisleidingen. Over de weg, zijn er 3 routes liggend in de gemeente:

- N340 vanaf de gemeentegrens met Zwolle tot aan de gemeentegrens met Ommen;
- N35 vanaf de gemeentegrens met Zwolle tot aan de gemeentegrens met Raalte;
- N348 vanaf de gemeentegrens met Ommen tot aan de gemeentegrens met Raalte.
- Net buiten de gemeente ligt de A28 waarop ook gevaarlijke stoffen vervoerd wordt.

De volgende spoorlijnen worden ook gebruikt voor vervoer van gevaarlijke stoffen:

- Baanvak Zwolle-Meppel (brandbare gassen en zeer brandbare vloeistoffen);
- Baanvak Zwolle-Ommen (zeer brandbare vloeistoffen).

Verder liggen circa 10 grotere aardgastransportleidingen in de gemeente.

Conclusie Bevi-inrichtingen

De afstand tot de dichtstbijzijnde inrichting Garage Ten Have is 480 meter. Daarmee ligt het projectgebied buiten de risicozones van een inrichting. Een toetsing van het plaatsgebonden risico en groepsrisico hoeft niet uitgevoerd te worden.

Binnen de gemeente zijn geen niet-categoriale Bevi-inrichtingen aanwezig.

Buisleidingen

Verder vindt in de gemeente vervoer van aardgas plaats door buisleidingen. Dalfsen ligt vlakbij het gasdistributieknooppunt in Vilsteren in de gemeente Ommen. Door de gemeente Dalfsen lopen daardoor meerdere grote ondergrondse hogedruk aardgastransportleidingen van de Gasunie. Vanuit Vilsteren liggen naar het zuiden van Nederland zes grote leidingen naast elkaar. Deze doorkruizen de gemeentegrens ten oosten van Lemelerveld ter hoogte van de Ommerweg. Daarnaast liggen nog twee leidingen dicht bij de kern Lemelerveld ten westen van de Ommerweg. Ook liggen er twee leidingen oost-west door de gemeente ten zuiden van Hoonhorst. Ten slotte liggen er twee leidingen langs het spoor vanuit het noorden om af te buigen naar Nieuwleusen. Verder ligt binnen de gemeentegrenzen een gasontvangststation. Hier wordt de druk verlaagd en wordt het gas via lage druk leidingen naar de eindgebruikers gedistribueerd.

Plaatsgebonden risico (PR) buisleidingen

De PR 10^{-6} contour van deze leidingen liggen nagenoeg op de leidingen. Tot van 4 of 5 meter afhankelijk van de grootte en druk van de leidingen mogen geen gebouwen worden opgericht. Dit is niet van invloed op de ontwikkeling gezien op de afstand tot aan buisleidingen.

Groepsrisico (GR) buisleidingen

Het invloedsgebied verschilt per leiding en is onder andere afhankelijk van de grootte van de leiding, dikte van de leidingwand, type ondergrond waar de leiding in ligt, en diepte waarop de leiding ligt.

De dichtstbijzijnde leidingen liggen op 1250 meter afstand van het projectgebied. Het invloedsgebied van de diverse leidingen ten oosten van Lemelerveld variëren van 430 tot 550 meter.

Conclusie buisleidingen

De ruimtelijke ontwikkeling ligt door de afstanden variërend van 430 tot 550 meter van de buisleidingen, buiten het invloedsgebied van een hoge druk aardgastransportleiding en daardoor is er geen Carola berekening nodig. Gezien de grote afstand tot aan buisleidingen is een nadere verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde.

Wel is vanuit de bestrijdbaarheid en bereikbaarheid voor de hulpdiensten prettig om te weten als er ontwikkelingen binnen een zone van 1,3 km vanaf de grootste leidingen plaatsvinden, aangezien tot deze afstand er secundaire branden kunnen ontstaan waarbij nog veel gewonden kunnen vallen. Daarom zal ruimtelijke onderbouwing volgens afspraak aan de Veiligheidsregio worden toegestuurd.

Routes voor vervoer gevaarlijke stoffen

Vervoer over het spoor

Volgens de "Marktverwachting vervoer gevaarlijks stoffen per spoor" (ProRail Spoorontwikkeling, 26 september 2007) vindt in de gemeente Dalfsen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over het spoor. Het betreft:

- Baanvak Zwolle-Meppel (brandbare gassen en zeer brandbare vloeistoffen);
- Baanvak Zwolle-Ommen (zeer brandbare vloeistoffen).

Conform het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) geldt voor beide baanvakken een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter.

Op zowel de spoorverbinding Zwolle – Ommen als op de spoorverbinding Zwolle-Meppel worden gevaarlijke stoffen vervoerd. In verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen via het spoor, moet

rekening gehouden worden met een buffer van 200 m aan weerszijden van de tracés. Mocht de gemeente willen bouwen in deze bufferzone dan moet hiermee rekening worden gehouden. Rekening houden met de effecten, bestaat uit een verantwoording van de keuze om in dat gebied te gaan bouwen.

Aan weerszijden van het spoor ligt tevens een plasbrandaandachtsgebied (PAG) van 30 m. Binnen deze zone, mogen geen nieuwe objecten komen ten behoeve van minder zelfredzame personen. Als de gemeente mee wil werken aan ontwikkelingen in een PAG, dan moet er rekening worden gehouden met de effecten van een plasbrand. In het Bevt is beschreven aan welke voorwaarden het bouwen in een PAG moet voldoen.

Conclusie vervoer over het spoor

De meest nabijgelegen spoorlijnen bevinden zich op grote afstand ten opzichte van het projectgebied. Daarmee is geen sprake van een belemmering voor de ontwikkeling van de gewenste woningen.

Vervoer over de weg

De provinciale weg N348 (Deventerweg) maakt onderdeel uit van een route waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De minimale afstand tot aan het projectgebied bedraagt 280 meter. Hiermee is geen sprake van enige belemmering vanwege het vervoer gevaarlijke stoffen over de weg.

Geluid

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

Wegverkeerslawaai

De omliggende wegen zijn ingericht als 30 km-zone, waardoor toetsing aan de Wet geluidhinder niet nodig is.

Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering.

Luchtkwaliteit

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening gehouden worden met het gestelde in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen.

Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een projectafwijkingsbesluit worden genomen, indien:

- a. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het projectafwijkingsbesluit biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde 1, of
- b. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het projectafwijkingsbesluit biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of
- c. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het projectafwijkingsbesluit biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen, of
- d. het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' als bedoeld onder c is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of minimaal 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;

- infrastructuur: minimaal 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: minimaal 10.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, minimaal 20.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal 21 woningen. Een project met een dergelijke omvang is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het projectgebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid.

Milieuzonering

Algemeen

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

Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' moet eerst worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van functiemenging of functiescheiding. In dit geval is sprake van functiescheiding. Binnen functiescheidingsgebieden worden een tweetal omgevingstypen onderscheiden: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Het buitengebied wordt beschouwd als een met een 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' als volgt omschreven: *'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke 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. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.'*

De richtafstanden uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Door de ligging van het projectgebied met functies in de nabijheid zoals woningbouw, bedrijvigheid en detailhandel als de ligging aan de relatief drukbereden Schoolstraat kan uitgegaan worden van het omgevingstype "gemengd gebied". De richtafstanden kunnen dan met 1 afstandsstap worden teruggebracht. Hierna is in de tabel te zien welke richtafstanden gelden.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Beoordeling

Aan de hand van de hiervoor genoemde regeling is onderzoek gedaan naar de feitelijke situatie. De feitelijke situatie betreft de realisatie van maximaal 21 woningen. Woningen worden aangemerkt als milieugevoelige objecten. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Bij het realiseren van nieuwe functies moet gekeken worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

Externe werking

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

Interne werking

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

Aan de Schoolstraat 44 bevindt zich een perceel met de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden', met nadere aanduiding 'huidige bedrijfsactiviteiten toegestaan'. In de bijlage van deze ruimtelijke onderbouwing staan de 'huidige activiteiten' beschreven en dat is in dit geval 'autoschadeherstelbedrijf'. De activiteiten zijn gestopt en het pand staat te koop. De bestemming is echter nog steeds van kracht. Uitgegaan moet worden van de maximale invullingsmogelijkheden van het bestemmingsplan.

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

Als wordt uitgegaan van de zwaarste categorie (Autospuitinrichting, categorie 3.1) betekent dit dat, op basis van gemengd gebiedstype, voor de aspecten stof, geluid en gevaar een richtafstand van 10 meter geldt. Deze richtafstanden gelden in principe tussen de bestemmingsgrenzen van een bedrijf en anderzijds de gevel van een woning. De gevels van de nieuw te bouwen woningen worden allen gebouwd op meer dan 10 meter afstand, met uitzondering van de kavels 20 en 21. Nu de bedrijfsactiviteiten daar niet meer aanwezig zijn, levert dit geen belemmeringen op.

Voor het aspect geur geldt bij dit omgevingstype een richtafstand van 30 meter. Aan deze richtafstand wordt niet voldaan. Van de gestelde richtafstanden kan, mits goed gemotiveerd, worden afgeweken. Op het aspect geur zal hierna nader worden ingegaan.

Geur:

De inrichting valt sinds 1 januari 2008 binnen de werkingssfeer van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (hierna 'het Activiteitenbesluit'). De spuitwerkzaamheden ten behoeve van het autoherstelbedrijf werden in pandig uitgevoerd in een daartoe ingerichte spuitcabine. Geurrelevante stoffen worden bovendaks afgevoerd via een daartoe aangelegd installatie. Zie ook afbeelding 16.



Afbeelding 16: Installatie inrichting Schoolstraat 44)

Het Activiteitenbesluit milieubeheer stelt – onafhankelijk van het aantal spuituren – eisen aan de afzuiging van het coaten van metalen in artikel 4.64 onder lid 4 van de “Regeling algemene regels milieubeheer” in de vorm van een keuze tussen:

- een uitmondung ten minste 2 meter boven de hoogste daklijn van de binnen 25 meter van de uitmondung gelegen gebouwen; of
- geleiding door een doelmatige ontgeuringsinstallatie.

De achterliggende reden bij deze bepaling is dat als de afgezogen dampen en gassen boven de (geurgevoelige) bebouwing worden (via een pijp / schoorsteen) geëmitteerd, dan wordt geurhinder voorkomen c.q. blijft tot aanvaardbaar niveau beperkt. Buiten 25 meter afstand neemt de geurbelasting zodanig af dat er geen sprake meer is van onaanvaardbaar geurhinder.

De nieuwe woningen bevinden zich op een grotere afstand dan 25 meter vanaf de afvoerpijp. De afvoerpijp c.q. afvoerinstallatie bevindt zich op voldoende hoogte, zodat de inrichting voldoet aan het Activiteitenbesluit. Uit ervaring blijkt dat deze afstand (in samenhang met de bedrijfsvoering van de autospuiterij) geen onaanvaardbare geursituatie oplevert.

Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

Politiekeurmerk Veilig Wonen

Algemeen

Het handboek Politiekeurmerk Veilig Wonen® bestaande bouw bestaat uit eisen verdeeld over drie categorieën:

- woning (W-eisen);
- complex (C-eisen);
- omgeving (O-eisen).

Aan elke categorie is een eisenpakket en een certificaat verbonden.

Wat is het Politiekeurmerk Veilig Wonen bestaande bouw?

Met het Politiekeurmerk Veilig Wonen® bestaande bouw, weten bewoners dat ze in een veilig huis in een veilige, leefbare wijk wonen. Woningen, gebouwen of wijken die aan de eisen van het keurmerk voldoen, ontvangen afzonderlijk een certificaat. De drie certificaten bij elkaar vormen het Politiekeurmerk Veilig Wonen® bestaande bouw.

Met een paar maatregelen en afspraken regelt het keurmerk veiligheid in en rond het huis. Hiervoor is het echter wel noodzakelijk dat veel partijen samenwerken. Het keurmerk gaat namelijk niet alleen om een goed slot op de deur. Het keurmerk gaat ook om goede straatverlichting en goed onderhouden groenvoorzieningen. Hiervoor is de gemeente verantwoordelijk.

Integraal veiligheidsinstrument

Het keurmerk is een integraal veiligheidsinstrument. Dat maakt het keurmerk zo bijzonder. Het is niet slechts een 'middel' tegen inbraken. Het is een instrument dat ook andere vormen van criminaliteit tegengaat, zoals fietsendiefstal en vandalisme. Daarnaast zorgt het keurmerk ervoor dat iemand op tijd wordt gewaarschuwd als er brand uitbreekt. En, aanpassingen in en rond de wijk en afspraken over het beheer van de buurt, zorgen ervoor dat mensen in een veilige, leefbare buurt wonen. Een buurt waar ze zich nauwelijks zorgen hoeven maken over criminaliteit en gevaarlijke situaties. Een keurmerkwijk is meer dan een wijk waar nauwelijks ingebroken wordt. Het is een wijk waarin bewoners, woningcorporaties, politie, bedrijven en gemeente samen zorgen voor een leefbare plek.

Verschil nieuwbouw - bestaande bouw

Het Politiekeurmerk Veilig Wonen® kent twee eisenpakketten: één voor de nieuwbouw en één voor bestaande wijken. Voor deze twee aandachtsgebieden is gekozen omdat in nieuwbouwgebieden alles nog mogelijk is. De wijk bestaat alleen op papier en ingrepen in woning of omgeving zijn eenvoudig te realiseren. Bij bestaande bouw is deze aanpak lastig. De inrichting van deze wijken is langer geleden bepaald: de wijk staat al jaren. Ingrepen zijn kostbaar. Daarnaast is de zeggenschap over de verantwoordelijkheid voor woning, complex, beheer en omgeving, versnipperd. Een bewoner heeft bijvoorbeeld wel iets te zeggen over zijn huis, maar lang niet altijd over zijn omgeving. Daar gaat de gemeente meestal over. Daarom is het werk in de bestaande bouw verdeeld over drie certificaten. Dit in tegenstelling tot in de nieuwbouw.

Certificaat Veilige Woning

Individuele woningen komen in aanmerking voor het certificaat Veilige Woning. Dit kunnen eengezinswoningen zijn, maar ook woningen die deel uitmaken van een appartementengebouw of flat.

Voor individuele woningen geldt dat 'de schil' beveiligd moet zijn. Het gaat dan om voor, zij-, achtergevel en het dak. Het gaat zowel om dichte als om bewegende delen (ramen en deuren). Het gaat om de beveiliging van alle delen die toegang verschaffen tot de woning. Maar, het gaat ook om verlichting en een rookmelder. Bewoners die in bijzondere omstandigheden verkeren - de waarde van hun inboedel is hoog - kunnen 'bovenop' het certificaat Veilige Woning andere beveiligingsmaatregelen treffen zoals het aanleggen van een alarminstallatie. Verzekeringsmaatschappijen kunnen hierover informatie verstrekken.

Planinformatie

Het plan is zodanig ontworpen dat alle ingrediënten aanwezig zijn om in aanmerking te komen voor het politiekeurmerk Veilig Wonen. De stedenbouwkundige randvoorwaarden, de inrichting van de openbare ruimte, en de bebouwing zullen meegewogen worden bij de beoordeling.

Verkeer en parkeren

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe zijn berekeningen uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW.

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

Functie:

- 'Woningen' (Koop, tussen/hoek, ook voor het appartementengebouw);
- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk;
- Stedelijke zone: centrum

De gemiddelde parkeerbehoefte en verkeersgeneratie per woning zijn als volgt:

	Koop, tussen/hoek Gemiddeld
Parkeerbehoefte	1.5
Verkeersgeneratie	7.2

Berekening parkeerbehoefte

In totaal worden er binnen het gebied 21 woningen gerealiseerd. Dit levert een totale parkeerbehoefte op van 32 parkeerplaatsen. In totaal worden 32 parkeerplaatsen gerealiseerd. Er wordt derhalve voldaan aan de parkeerbehoefte.

Berekening verkeersgeneratie

De nieuwe invulling als woonlocatie levert een totale verkeersgeneratie op van 151 vervoersbewegingen per weekdagemaal. Voor een juiste conclusie dient er een vergelijking te worden gemaakt met de huidige situatie. In de huidige situatie is planologisch een horecavoorziening aanwezig, die veel verkeersbewegingen met zich meebrengt. Dit met name in het weekend en in de avonduren. Ook is bij een horecavoorziening sprake van zwaarder verkeer (laden en lossen etenswaren). Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling geen onevenredige verkeersdruk met zich meebrengt.

Ontsluiting

De huidige locatie is tweezijdig ontsloten via de Industriestraat en Schoolstraat. In de nieuwe situatie komt er binnen het plan een weg tussen de Kloosterstraat en de Industriestraat.

Water

Algemeen

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

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van <http://www.dewatertoets.nl>. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van de watertoets is toegepast. De watertoets is opgenomen in Bijlage 5. Het waterschap heeft per mail gereageerd op de uitgevoerde watertoets:

Op 23 mei 2016 is een plan ingevoerd (Herontwikkeling locatie Jansen Lemelerveld (Kloostertuin) in de gemeente Dalfsen via www.dewatertoets.nl. Het resultaat hiervan is dat de normale procedure doorlopen moet worden. De reden hiervoor is dat binnen het ingetekende plangebied meer dan 10 woningen worden gerealiseerd. Er kan volstaan worden met een standaard-waterparagraaf (zoals in de korte procedure), mits er speciale aandacht wordt besteed aan de afkoppeling (infiltratie/berging) van het hemelwater van de woningen.

De standaard-waterparagraaf, die voor dit plan kan worden toegepast, is als bijlage aan deze mail toegevoegd. Daarbinnen wordt al ingegaan op het feit dat het plangebied meer dan 10 woningen worden gerealiseerd. Ik ga er van uit dat voldaan wordt aan de uitgangspunten van het vGRP van de gemeente Dalfsen waarin is opgenomen: 'Alle nieuwbouw op percelen binnen de gemeente moet voorzien zijn van een ontvangstvoorziening die het overtollig hemel- en/of grondwater verwerkt. Hierbij geldt een verplichte berging van 20mm op eigen terrein bij nieuwbouw'.

Deze e-mail kan worden beschouwd als een positief wateradvies.

Hierna wordt ingegaan op de toename van meer dan 10 woningen binnen het projectgebied en de afkoppeling (infiltratie/berging) van het hemelwater van de woningen.

Voor de realisatie van 21 woningen binnen de begrenzing van het projectgebied wordt een nieuw gescheiden rioleringsstelsel aangelegd. Het water dat op de daken valt wordt afgevoerd naar de riolering. Voor het overige wordt het hemelwater geïnfiltreerd in de tuinen. Hierbij geldt een verplichte berging van 20mm op eigen terrein bij nieuwbouw'.

Door de uitvoering van het plan neemt de belasting van het bestaande rioleringsstelsel toe. Dit levert geen problemen op ten aanzien van de capaciteit van het nieuwe rioleringsstelsel en de capaciteit van zuiveringstechnische werken (rioolwaterzuiveringsinstallatie, transportleidingen en rioolgemaal).

Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de procedure worden via de leges betaald. Het is niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen. Eventueel toekomstige planschade kan via de afgesloten overeenkomst worden verhaald. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende gegarandeerd.

Vooroverleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en artikel 6.18 Bor moet een projectafwijkingsbesluit aan verschillende overheidsinstanties voorgelegd worden. Hierna een korte samenvatting.

Waterschap Drents Overijsselse Delta (DOD)

Het waterschap heeft gereageerd op de uitgevoerde watertoets. Verwezen wordt naar de paragraaf 'water'. Het waterschap kan instemmen met het plan.

Provincie Overijssel

Een eventuele reactie van de provincie wordt opgenomen in deze paragraaf.

Veiligheidsregio IJsselland

Vooroverleg met de Veiligheidsregio IJsselland is niet noodzakelijk, omdat externe veiligheid hier geen rol speelt.

Bijlagen

Bijlage 1: Archeologisch onderzoek

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3: Quickscan natuurtoets

Bijlage 4: Aanvullend vleermuisonderzoek

Bijlage 5: Watertoets (normale procedure)