

Informatie voor de raad

Onderwerp	-	2 ^e wijziging Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Kampfstraat
Portefeuillehouder	-	A. Schuurman (wethouder)
Eenheid	-	Ruimtelijke Ontwikkeling
Contactpersoon	-	Egbert Vugteveen
Contactgegevens	-	e.vugteveen@dalfsen.nl
Openbaarheid	-	Openbaar

Behandeld in collegevergadering van
Behandeling in raadsvergadering van

16 augustus 2022
26 september 2022

Kernboodschap:

Het college van B&W stelt u voor kennis te nemen van:

- Het besluit om het ontwerpbestemmingsplan 2e wijziging Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Kampfstraat in procedure te brengen; en
- Het ontwerp voor zes weken ter inzage te leggen.

Toelichting:

Wij hebben besloten om mee te werken aan het verzoek van woningstichting Vechtdal Wonen om het gebouw Brugstede in Lemelerveld aan de zijde van de Kampfstraat uit te breiden met zorgwoningen. Architectenbureau Peters & Lammerink heeft hiervoor een ontwerp gemaakt dat bij de stukken is gevoegd. Om de uitbreiding van het gebouw Brugstede daadwerkelijk te kunnen realiseren, moeten de geldende bestemmingen worden gewijzigd in "Wonen - Woongebouw" met een nadere aanduiding "zorgwoningen". Voor het opstellen van het wijzigingsplan is gebruik gemaakt van de bevoegdheid die u ons hiervoor onder voorwaarden binnen het bestemmingsplan heeft gegeven. Aan deze voorwaarden wordt voldaan. Er is een bestemmingsplanwijziging opgesteld op basis van het ontwerp van Peters & Lammerink architecten. Het wijzigingsplan (bestaande uit een toelichting, de bijlagen en regels en een verbeelding) is bijgevoegd.

Bijlagen:

1. Ontwerp 2e wijziging Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Kampfstraat bestaande uit een toelichting, de bijlagen bij de toelichting en de regels;
2. Verbeelding 2e wijziging Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Kampfstraat;
3. Ontwerp zorgwoningen Architectenbureau Peters & Lammerink.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris
H.J. van der Woude

**2e wijziging Chw
bestemmingsplan Kernen
gemeente Dalfsen 2016,
Kampfstraat**

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Planologisch-juridische regeling	4
1.4	Voorliggend wijzigingsplan	5
1.5	De bij het plan behorende stukken	5
Hoofdstuk 2	Huidige en toekomstige situatie	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	8
Hoofdstuk 3	Beleidskader	10
3.1	Toepassen wijzigingsbevoegdheid	10
3.2	Rijksbeleid	11
3.3	Provinciaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 4	Onderzoek	24
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	24
4.2	Bedrijven en milieuzonering	25
4.3	Besluit m.e.r.	26
4.4	Bodem	27
4.5	Ecologie	28
4.6	Externe veiligheid	29
4.7	Geluid	32
4.8	Kabels en leidingen	32
4.9	Luchtkwaliteit	33
4.10	Verkeer en parkeren	34
4.11	Water	35
Hoofdstuk 5	Toelichting op de regels	36
5.1	Algemeen	36
5.2	Nadere toelichting op de regels	36
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	37
Hoofdstuk 7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1	Vormvrije m.e.r.-beoordeling
Bijlage 2	Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 3	Activiteitenplan
Bijlage 4	Onderzoek stikstofdepositie
Bijlage 5	Onderzoek externe veiligheid
Bijlage 6	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai
Bijlage 7	Digitale watertoets

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de hoek Meester Gorisstraat-Kampfstraat in Lemelerveld bevindt zich woonzorgcentrum 'Brugstede'. Het voornemen bestaat om Brugstede uit te breiden aan de zijde van de Kampfstraat. De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk binnen de huidige planologische regeling, zoals dat is bepaald in het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016". De gronden van het plangebied zijn in het geldende bestemmingsplan voorzien van een wijzigingsbevoegdheid. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders, onder voorwaarden, de gronden dusdanig kan bestemmen dat de uitbreiding van Brugstede gerealiseerd kan worden. Met voorliggend wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van deze bevoegdheid om zodoende ter plaatse te kunnen voorzien in het juiste juridisch-planologische kader voor de ontwikkeling.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van de kern Lemelerveld, behorende bij de gemeente Dalfsen in de provincie Overijssel. Het plangebied bestaat uit de percelen Kampfstraat 16 tot en met 24 en wordt aan de oostzijde door de woningen aan de Meester Gorisstraat 15 en 17 en het huidige woonzorgcentrum Brugstede begrensd. Ook aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door Brugstede. Aan de west- en noordzijde bevinden zich woningen van de Kampfstraat en de Waterinkweg. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit wijzigingsplan.



Afbeelding: Globale ligging plangebied in Lemelerveld (bron: PDOK Viewer).



Afbeelding: Globale ligging en begrenzing plangebied bij benadering (bron: PDOK viewer).

1.3 Planologisch-juridische regeling

De huidige juridische regeling van de betreffende gronden is neergelegd in het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016" en "Chw bestemmingsplan 1e Verzamelplan Kernen gemeente Dalfsen 2016". De gronden hebben de bestemmingen "Wonen" en "Tuin". Deze gronden zijn bestemd voor het wonen en tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen. De woningen moeten gerealiseerd worden binnen de aangewezen bouwvlakken en voldoen aan de opgenomen maximum goothoogte (hier: 6 meter) en bouwhoogte (hier: 10 meter). Op de volgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven.



Afbeelding: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan (plangebied in het paars begrensd) (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Naast de genoemde woon- en tuinbestemming die het plangebied kent, geldt ter plaatse ook de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 2'. In artikel 50.5 van het bestemmingplan "Chw bestemmingsplan 1e Verzamelplan Kernen gemeente Dalfsen 2016" is geregeld dat burgemeester en wethouders ter plaatse van deze gebiedsaanduiding het plan, onder voorwaarden, kan wijzigen in de bestemming 'Wonen - Woongebouw' en/of de aanduiding 'zorgwoning'. In paragraaf 3.1 van dit wijzigingsplan wordt getoetst aan de wijzigingsregels zoals genoemd in artikel 50.5 van het geldende bestemmingsplan.

1.4 Voorliggend wijzigingsplan

Het voorliggende wijzigingsplan maakt de gewenste bestemmingswijziging mogelijk. Voor het plangebied is aansluiting gezocht bij de gedetailleerde bestemmingsregeling van het moederplan "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016". Het plan is afgestemd op de Wet ruimtelijke ordening en voldoet aan de meest recente inzichten betreffende de digitale uitwisseling en raadpleging (RO-Standaarden). Hierdoor is het wijzigingsplan een goed leesbaar en bruikbaar plan.

1.5 De bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan "2e wijziging Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Kampfstraat" bestaat uit de volgende stukken:

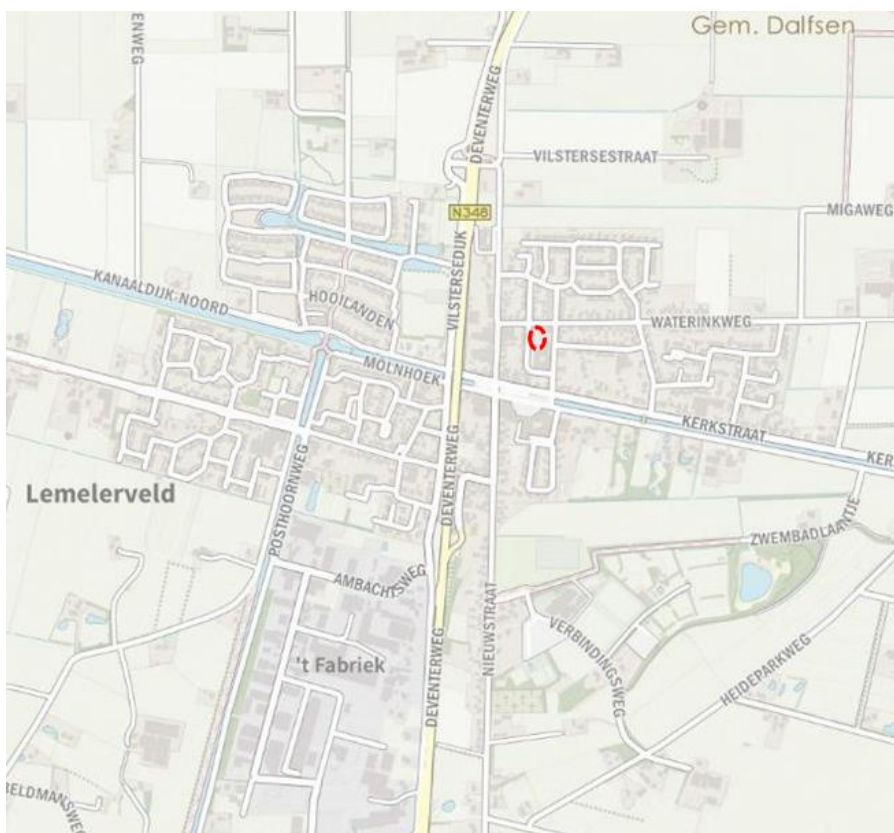
- verbeelding (tek. nr. NL.IMRO.0148.LKernen2016wz02-on01);
- regels.
- toelichting

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan en moeten samen "gelezen" worden. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels en bepalingen gekoppeld om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt toch een belangrijk onderdeel van het wijzigingsplan. De toelichting geeft aan wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen.

Hoofdstuk 2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

Lemelerveld is een kanaaldorp dat na een ontginning in de tweede helft van de 19^{de} eeuw ontstond. De spoorlijn (die niet meer bestaat) en de werkgelegenheid van (suiker)fabrieken hebben de ontwikkeling van het dorp mogelijk gemaakt. De Deventerweg (N348) en het Overijssels Kanaal zijn kenmerkende structuren van het dorp en zorgen ervoor dat het dorp als het ware in vier delen is opgedeeld. In het zuidoosten bevindt zich de dorpskern van Lemelerveld en zijn de meeste voorzieningen terug te vinden. Het zuidwesten kenmerkt zich door bedrijventerrein 't Fabriek met ten noorden daarvan verschillende woonbuurten. Het noordwestelijk deel van Lemelerveld bestaat uit de ontwikkelingslocatie Nieuwe Landen. Tot slot wordt het noordoostelijk deel van Lemelerveld grotendeels door woningen gevormd, waarbij aan de zuidzijde ook (centrum)voorzieningen aanwezig zijn.



Afbeelding: Topografische kaart ruimtelijke situatie Lemelerveld waarbij het plangebied globaal in rood is aangeduid (bron: PDOK Viewer).

Het plangebied maakt onderdeel uit van het noordoostelijk deel van Lemelerveld en ligt op nabijgelegen afstand van de dorpskern. Sinds 2011 bevindt zich aan de Meester Gorisstraat 3 woonzorgcentrum 'Brugstede'. Brugstede bestaat uit een psychogeriatrische afdeling en verschillende zelfstandige woonzorgeenheden met de mogelijkheid van professionele zorg in de nabijheid. Het gebouw bestaat uit twee bouwlagen zonder kapconstructie. Direct rondom Brugstede zijn verschillende type grondgebonden woningen (vrij, twee-onder-één-kap en rij) bestaande uit één of twee bouwlagen met een kap terug te vinden. Ook het plangebied zelf is als zodanig ingericht. Het gaat om de adressen Kampfstraat 16 tot en met 24, waar één vrijstaande woning en vier rijwoningen aanwezig zijn. Op navolgende afbeeldingen wordt een impressie gegeven van de huidige situatie.



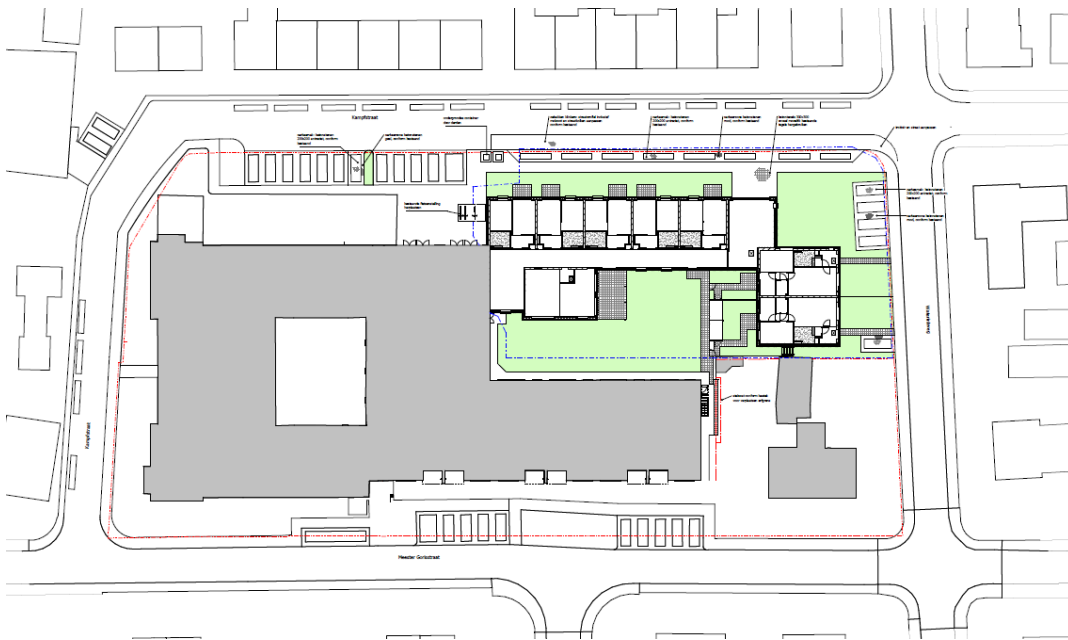
Afbeelding: Impressie plangebied met daarop de woning aan de Kampfstraat 24 (bron: Google Maps).



Afbeelding: Impressie plangebied met daarop de woningen aan de Kampfstraat 16-22 (bron: Google Maps).

2.2 Toekomstige situatie

Als gevolg van de verdere vergrijzing en de toenemende zorgvraag bestaat er inmiddels een wachtlijst voor Brugstede. Daarom is gekeken naar uitbreidingsmogelijkheden van het woonzorgcentrum. Een uitbreidingsmogelijkheid is gevonden door het bestaande gebouw uit te breiden op de gronden van de aangrenzende woningen Kampfstraat 16 tot en met 24. Deze woningen worden gesloopt en herontwikkeld ten behoeve van maximaal 15 nieuwe (zorg)woningen. Twee woningen, georiënteerd aan de Waterinkweg, hebben een meer zelfstandig karakter en krijgen hun eigen entree. De 13 resterende zorgwoningen zullen geïntegreerd worden in het woonzorgcentrum. Het gaat om intramurale woonzorgeenheden, gericht op somatische/psychogeriatrische zorg, met een eigen sanitaire ruimte, slaapkamer en woonkamer met keukenblok. Aanvullend is een aantal gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen aanwezig. Ook wordt er een gemeenschappelijke binnentuin aangelegd. De nieuwbouw bestaat, evenals het bestaande gebouw, uit twee bouwlagen (maximum bouwhoogte 6,5 meter) zonder kapconstructie. De nieuwbouw wordt in directe verbinding met de bestaande bouw gebracht. De gronden direct langs de Kampfstraat en Waterinkweg worden zo groen mogelijk ingericht als voortuinzone, gecombineerd met parkeervoorzieningen. Zo wordt de beoogde nieuwbouw geïntegreerd in het huidige straat- en bebouwingsbeeld en wordt aangesloten op de ruimtelijke en functionele karakteristieken van de omgeving. De navolgende afbeeldingen laten de beoogde situatie van het plangebied zien.



Afbeelding: Impressie beoogde situatie begane grond plangebied (bron: Peters & Lammerink architecten).



Afbeelding: Impressie beoogde situatie Kampfstraat (bron: Peters & Lammerink architecten).



Afbeelding: Impressie beoogde situatie hoek Waterinkweg-Kampfstraat (bron: Peters & Lammerink architecten).

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Toepassen wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is ingevolge artikel 50.5 van het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan 1e Verzamelplan Kernen gemeente Dalfsen 2016" bevoegd om met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid conform artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemmingen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone wijzigingsbevoegdheid - 2' te wijzigen in de bestemming 'Wonen - Woongebouw' en/of te voorzien van de aanduiding 'zorgwoning'. Daarbij gelden een aantal voorwaarden en geldt een afwegingskader.

Het betreft de volgende voorwaarden:

- a. de afstand tussen de wegas en de naar de weggekeerde gevel van het hoofdgebouw niet minder dan 9 m mag bedragen;

De afstand tussen het bouwvlak en de wegas van de Kampfstraat is minimaal 9 meter.

- b. de bouwhoogte niet meer dan 6,5 m mag bedragen, met dien verstande dat over een totaal oppervlak van 20 m² een bouwhoogte van maximaal 7,5 m is toegestaan ten behoeve van een liftinstallatie;

De op de verbeelding opgenomen bouwhoogte is maximaal 6,5 meter.

- c. een platte dakafdekking is toegestaan;

De beoogde uitbreiding is voorzien van een platte dakafdekking.

- d. per woning een maximale oppervlakte van 10 m² aan bijgebouwen is toegestaan.

In het beoogde plan zijn geen losse bijgebouwen voorzien. In het plan zijn zaken zoals bergingen in pandig voorzien. Wel is er één fietsenstalling beoogd, die is voorzien van de aanduiding 'bijgebouwen'.

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de genoemde wijzigingsbevoegdheid vindt een evenredige belangafweging plaats waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, welke het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;

Uit voorliggend wijzigingsplan volgt dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met een goede ruimtelijke ordening en er geen waarden worden geschaad als gevolg van dit plan.

- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;

Uit voorliggend wijzigingsplan volgt dat de belangen van gebruikers en eigenaren van aanliggende gronden niet worden geschaad.

- c. de mate waarin de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische toelaatbaarheid,

Uit de hoofdstukken 4, 6 en 7 volgt dat de ontwikkeling uitvoerbaar is en ook milieukundig gezien voldoet aan de geldende wet- en regelgeving.

- d. de waterhuishoudkundige toelaatbaarheid, de archeologische toelaatbaarheid,

Uit hoofdstuk 4 volgt dat het plan voldoet aan de geldende wet- en regelgeving met betrekking tot de aspecten water en archeologie.

- e. de ecologische toelaatbaarheid, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond.

Uit voorliggend wijzigingsplan volgt dat de ontwikkeling ecologisch, verkeerskundig en stedenbouwkundig toelaatbaar/inpasbaar is.

Geconcludeerd wordt dat het voorliggende wijzigingsplan aan de voorwaarden voldoet zoals deze in het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan 1e Verzamelplan Kernen gemeente Dalfsen 2016" zijn opgenomen. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen kan daarmee toepassing geven aan de wijzigingsbevoegdheid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing

De gemeente Dalfsen maakt onderdeel uit van het NOVI-gebied Regio Zwolle, waarbinnen de volgende opgaven gelden:

1. Demodelta in een veranderend klimaat;
2. Groei: stad en land verweven;
3. Fijnmazig netwerk als kans voor slimme mobiliteit.

Binnen het plan is aansluiting gezocht met de kenmerken en karakteristieken van de omgeving en wordt een combinatie gemaakt van wonen met zorg. Gelet op het feit dat er met voorliggend plan wordt voorzien in een duurzame en toekomstbestendige woonzorgvoorziening, waarbij de bestaande kwaliteiten en identiteit van Lemelerveld centraal staan, is dit plan in lijn met het gedachtegoed van de NOVI.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van onderwerpen van nationaal belang, zoals Rijkswaagwegen, kustfundament, de Waddenzee, buisleidingen van nationaal belang en de Ecologische hoofdstructuur.

Toetsing

Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het voorliggende plan. De betreffende onderwerpen zijn namelijk niet aan de orde in of nabij het plangebied.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is in 2012 de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe stedelijke ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid. De Ladder is derhalve een instrument voor de borging van een efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft de ontwikkeling van maximaal 15 (zorg)woningen. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Bij de beantwoording van deze vraag moet volgens de Afdeling in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het voorliggende plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande plan. Uit jurisprudentie blijkt dat een woningbouwplan die voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een kern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Daarmee hoeft er voor dit plan geen toets aan de Ladder worden doorlopen. In voorliggende situatie worden immers ook 5 bestaande woningen gesloopt en komen er per saldo dus maximaal 10 nieuwe woon(zorg)eenheden bij. Een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is in voorliggende situatie dan ook niet aan de orde. Dat neemt niet weg dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening de behoefte aan de ontwikkeling moet worden aangetoond. Gelet op de vergrijzing en de toenemende zorgvraag én het feit dat er voor Brugstede reeds een wachtlijst is, maakt dat gesteld wordt dat sprake is van een concrete behoefte aan de ontwikkeling. Met de realisatie van dit plan wordt het voor meer inwoners uit Lemelerveld mogelijk om in de eigen kern oud te worden en in hun zorgvraag te kunnen worden voorzien.

3.2.4 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 stroomgebiedsbeheerplan 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 21^e 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.

Watertoets

In de paragraaf 4.11 wordt verder ingegaan op de wateraspecten met betrekking tot de watertoets.

3.2.5 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 was het soortenbeleid uit de Vogel- en Habitatrichtlijn vertaald in de Flora- en faunawet. Per 1 januari 2017 is deze wetgeving opgenomen in de Wet natuurbescherming.

Wet natuurbescherming

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

Gebiedsbescherming

Met het onderdeel gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming (Wnb) worden waardevolle, kwetsbare Natura 2000-gebieden beschermd. Hiermee voldoet de provincie aan internationale verdragen en de Europese regelgeving voor de beschermde natuurgebieden en beschermde soorten planten en dieren in die gebieden. De provincie Overijssel kent 25 Natura2000-gebieden.

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

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

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

Soortenbescherming

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

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

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

Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

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

Welke natuurgebieden vallen onder het Natuurnetwerk Nederland?

In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

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

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

Toetsing

Op het aspect natuur wordt in paragraaf 4.5 nader ingegaan.

3.3 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie- en de daarbij behorende verordening Overijssel.

3.3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel, Beken kleur

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

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

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

1. Generieke beleidskeuzes.
2. Ontwikkelingsperspectieven.
3. Gebiedskenmerken

1. Generieke beleidskeuzes

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

In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

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

Gebiedsspecifieke beleidskeuzes

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende belangen. Het gaat dan bijvoorbeeld om:

- Het beschermen tegen overstromingen en wateroverlast
- Het veilig stellen van ons drinkwater
- Het behoud van plant- en diersoorten (biodiversiteit)
- De bescherming van zeldzame of unieke landschapskwaliteiten
- Het beperken van risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen

Het plangebied bevindt zich niet binnen een gebied waar gebiedsspecifieke beleidskeuzes gelden. Het gaat om de 'Boringsvrije zone Salland Diep'. Onder Salland ligt een zoetwatervoorraad die goed is beschermd door een aaneengesloten dikke kleilaag. Voor dit watervoerende (diepe) pakket onder Salland geldt al sinds 1991 dat onttrekkingen alleen worden toegestaan voor de openbare drinkwatervoorziening en voor hoogwaardig industrieel gebruik waarop de Warenwet van toepassing is. Daarbij moet worden aangetoond dat een onttrekking aan het ondiepe pakket of een andere locatie geen goed alternatief is. In 2006 is bij de herziening van het grondwaterbeschermingsbeleid voor dit gebied ook een milieuzonering vastgesteld in de vorm van een boringsvrije zone. Doel hiervan is om naast de beleidsmatige bescherming ook de fysieke bescherming in de vorm van de aaneengesloten dichte kleilagen in de ondergrond in stand te houden. Dit betekent dat mechanische bodemingrepen die de beschermende functie teniet zouden kunnen doen, niet zijn toegestaan. Ook geldt hier een absoluut verbod om bodemenergiesystemen te installeren die de ondoordringbare kleilaag doorboren en een verbod om koelwater, afvalwater en overige (verontreinigde) vloeistoffen te lozen. Het belang van het water is kaderstellend. Geothermie is hier niet toegestaan en Warmte en koude opslag slechts tot een diepte van 50 meter onder maaiveld.

2. Ontwikkelingsperspectieven

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

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

Het plangebied sluit aan bij het ontwikkelingsperspectief 'Woon - en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

De voorgenomen ontwikkeling betreft de uitbreiding van een bestaande woonzorgvoorziening door middel van herstructurering, die voldoet aan de lokale vraag en aansluit op de bestaande omgeving. De ontwikkeling past daarmee binnen de door de provincie geformuleerde doelstellingen.

3. Gebiedskenmerken

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

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

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarische cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Ze zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

Natuurlijke laag

Op het plangebied is de natuurlijke laag "dekzandvlakte en ruggen" van toepassing. De provincie zet hier in op ontwikkelingen die bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt. Aangezien met voorliggend plan de ontwikkeling binnen de bestaande structuren van de omgeving wordt ingepast zonder dat de reliëfverschillen worden aangetast, vormt dit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

Binnen de laag van het agrarisch cultuurlandschap behoort Lemelerveld tot het gebiedstype 'jong heide- en broekontginningslandschap'. Binnen het jong heide- en broekontginningslandschap zet de provincie Overijssel in op het behoud en de versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen. Voor de uitbreiding van Brugstede geldt dat het ingepast wordt in de bestaande structuren van Lemelerveld. De lineaire structuren van onder meer de Meester Gorisstraat en Kampfstraat blijven ongewijzigd als gevolg van deze ontwikkeling.

Stedelijke laag

Het plangebied behoort tot de bestaande woonmilieus binnen de stedelijke laag. Binnen de stedelijke laag zet de provincie in op het principe van concentratie en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Het plangebied maakt onderdeel uit van het gebiedstype 'woonwijken 1955 - nu'. Binnen de woonwijken 1955 - nu geldt beleid dat ontwikkelingen naar aard, maat en karakter in het grotere geheel moeten passen. De ontwikkelingen mogen als onderdeel van de omgeving wel herkenbaar zijn. Herstructureringen dienen dan ook voort te borduren op de bestaande kwaliteiten van de bebouwing en de stedenbouwkundige opzet van de wijk. Aangezien voorliggende ontwikkeling voorziet in een uitbreiding van het bestaande woonzorgcentrum, waarbij de bestaande aanwezige ruimtelijke structuren worden gehandhaafd en het plangebied haar eigen karakter behoudt, past deze ontwikkeling binnen het profiel van het gebiedstype 'woonwijken 1955 - nu'.

Laag van de beleving

Het plangebied ligt binnen het gedeelte dat wordt aangeduid als "Donkerte". Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden. Aangezien sprake is van een woonzorgontwikkeling zal, buiten de noodzakelijke straatverlichting, geen sprake zijn van een substantiële toename aan lichtbronnen in het plangebied. Dit aspect vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Dit tezamen maakt dat voorliggend initiatief past binnen de doelstellingen van de provinciale omgevingsvisie.

3.3.2 Omgevingsverordening

De uitgangspunten uit de Omgevingsvisie zijn vertaald naar regels voor ruimtelijke plannen in de Omgevingsverordening Overijssel. Het plan is in overeenstemming met de regels uit de verordening.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Missie/visie gemeente Dalfsen 2020

In 2009 is het strategisch document Missie/visie gemeente Dalfsen 2020 "Bij uitstrek Dalfsen" opgesteld. Het document bevat de strategische koers van de gemeente Dalfsen voor de periode tot 2020. Het behouden van al het goede dat Dalfsen te bieden heeft, is de komende jaren de belangrijkste opgave voor de gemeente, maatschappelijke partners, ondernemers en bewoners. Om dit te bereiken moet de gemeente een herkenbaar en onderscheidend profiel ontwikkelen. Dit profiel is verwoord in de toekomstvisie Missie/visie gemeente Dalfsen 2020 "Bij uitstrek Dalfsen". De centrale missie van de gemeente Dalfsen is: "Het ontwikkelen van vitale gemeenschappen in een onderscheidende woonplaats van groene signatuur". Het document werd volledig opgenomen in de structuurvisie.

Toetsing

In de Toekomstvisie is voor de kernen een kenschets gemaakt voor de accenten in de toekomstige ontwikkelingen. Voor Lemelerveld geldt daarbij dat basisvoorzieningen, dorps wonen en bedrijvigheid zijn genoemd. De gemeente Dalfsen geeft daarbij de voorkeur aan voor inbreiding op reeds bebouwde plekken, boven uitbreiding buiten bestaand bebouwd gebied en bouwen op groene plekken in bestaand bebouwd gebied. Met voorliggende ontwikkeling wordt aangesloten bij dit ontwikkelprincipe van inbreiding op reeds bebouwde plekken. Bovendien wordt met de ontwikkeling gewerkt aan het behouden en verbeteren van de basisvoorzieningen c.q. dorps wonen in Lemelerveld. Door de ontwikkeling ontstaan er immers meer kansen voor ouderen om in het eigen dorp oud te worden. Zo sluit de ontwikkeling aan bij de missie/visie van de gemeente Dalfsen.

3.4.2 Structuurvisie

De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) verplicht de gemeente om ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, één of meerdere structuurvisies vast te stellen. De Structuurvisie Kernen gemeente Dalfsen is in september 2010 vastgesteld. In deze structuurvisie zijn de ruimtelijke plannen voor de toekomst opgenomen. In het bijzonder voor woningbouw en bedrijventerreinen, maar ook voor recreatie en toerisme. De structuurvisie heeft een looptijd van 10 jaar en zal de komende jaren de basis vormen voor bestemmingsplannen die de gemeente maakt, maar ook voor investeringsbeslissingen, bijvoorbeeld op het gebied van bouwen en wonen. Omdat ruimtelijke ontwikkelingen zich niet beperken tot een periode van 10 jaar, is ook gekozen voor een doorkijk tot 2025.

Toetsing

Het plangebied ligt vlakbij het centrum en bevindt zich in een bestaand woongebied, op basis van de visiekaart van de Structuurvisie Kernen gemeente Dalfsen. Dit is op de navolgende afbeelding te zien. In de visie wordt genoemd dat wonen, zorg en welzijn een belangrijk onderwerp is en dat door diverse vormen van zorg op maat mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis moeten kunnen wonen. Het plan voor woningbouw voor bijzondere doelgroepen aan de Meester Gorisstraat/Kampfstraat is daarbij reeds genoemd als ontwikkeling in Lemelerveld. Toen in 2011 woonzorgcentrum 'Brugstede' haar deuren opende is een eerste stap gezet in deze ontwikkeling. Met voorliggend plan wordt de ontwikkeling afgerond.



Afbeelding: Uitsnede structuurvisiekaart met daarop de ligging van het plangebied (rode ster) globaal weergegeven (bron: Gemeente Dalfsen).

3.4.3 Omgevingsvisie

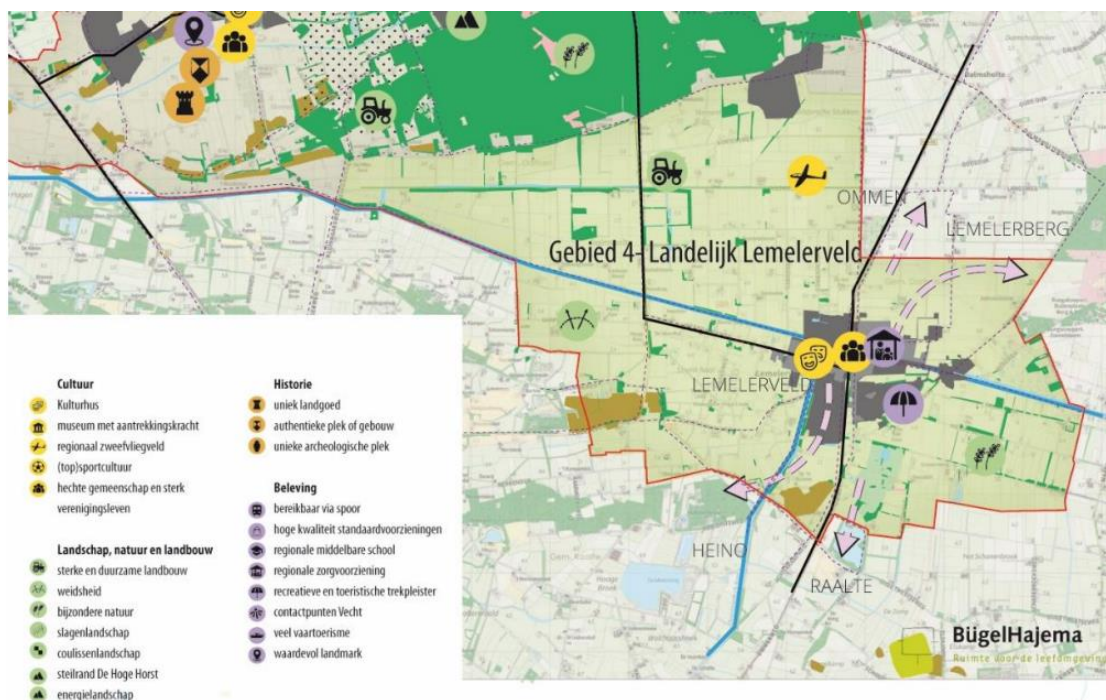
In de Omgevingsvisie heeft de gemeente Dalfsen de hoofdlijnen van haar beleid met betrekking tot de fysieke leefomgeving uiteengezet. De Omgevingsvisie bevat een visie tot 2030 en is gebiedsgericht verder uitgewerkt in een viertal deelgebieden, namelijk:

1. Weids platteland (Nieuwleusen/Oudleusen)
2. Variatie rond de Vecht (Dalfsen e.o.)
3. Parels in het landschap (Hoorndijk e.o.)
4. Landelijk Lemelerveld (Lemelerveld e.o.)

Toetsing

Lemelerveld ligt in het gebied 4 'landelijk Lemelerveld'. De ambities voor dit gebied zijn:

Ambitie 1	Een toekomstbestendige, sociale en gezonde woon- en leefomgeving
Ambitie 2	Aantrekkelijke, leefbare kernen voor iedereen
Ambitie 3	Een eigentijds, aantrekkelijk en onderscheidend landelijk gebied
Ambitie 4	Een lokaal geworteld, vitaal en innovatief ondernemerschap dat goed aangehaakt is op de regio



Waardenkaart Landelijk Lemelerveld

Als onderdeel van ambitie 1 is aangegeven dat de gemeente ruimte ziet voor het creëren van ontmoetingsplekken in Lemelerveld, met daarbij de focus op ouderen. Voorliggend plan levert een concrete bijdrage aan deze ambitie door het bestaande woonzorgcentrum 'Brugstede' verder uit te breiden. Binnen het woonzorgcentrum is door middel van gedeelde voorzieningen veel ruimte voor senioren om elkaar te ontmoeten. Zo draagt dit plan bij aan deze ambitie uit de omgevingsvisie van Dalfsen.

3.4.4 Welstandsnota

De gemeente Dalfsen heeft in 2014 voor haar grondgebied een Welstandsnota opgesteld. In de kernen (bebouwde kommen) van de gemeente Dalfsen heeft het ruimtelijk beleid vastgelegd in bestemmingsplannen, met name een conserverende en behurende insteek. In de bestemmingsplannen voor de verschillende kernen wordt vermeld dat de stedenbouwkundige karakteristiek van de bebouwing niet mag worden aangetast of dat de uiterlijke kenmerken van de woonsfeer van het betreffende perceel zoveel mogelijk gehandhaafd dienen te blijven.

Toetsing

Het plangebied ligt volgens de Welstandsnota in het gebied dat wordt aangeduid als "Woonwijken". In de welstandsnota staat aangegeven dat dit gedeelte van Lemelerveld een doorsnede vormt van de jaren '30 tot heden. Ondanks dat de wijk geen specifieke kenmerkende elementen voor Lemelerveld heeft, is de hoofdstructuur onveranderd gebleven. Met voorliggend plan wordt ook aangesloten op de bestaande hoofdstructuren. Verder sluit de ontwikkeling stedenbouwkundig aan op de reeds bestaande bebouwing en wordt het concrete bouwplan te zijner tijd getoetst aan de redelijke eisen van welstand.

3.4.5 Woonvisie 2019-2024

Algemeen

De Woonvisie 2019-2024 geeft een overzicht van vraag en aanbod op de woningmarkt van de gemeente Dalfsen en vormt het afstemmingsdocument voor overleg met buurgemeenten. Deze woonvisie heeft hetzelfde hoofddoel als de 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 4 jaar (2020-2024) 600 woningen aan de voorraad van de gemeente Dalfsen worden toegevoegd. Dat zijn voor de periode van deze woonvisie gemiddeld 150 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 2020- 2024 zijn opgenomen. Andere mogelijk voor herstructurering in aanmerking komende locaties zijn opgenomen in de Structuurvisie Kernen gemeente Dalfsen.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling past op twee manieren binnen de Woonvisie 2020-2024. Allereerst vindt de ontwikkeling plaats door middel van herstructurering van bestaande bebouwing en wordt de ontwikkeling dus gerealiseerd op een inbreidingslocatie. Verder draagt dit plan bij aan de doelstellingen rondom de opgave 'wonen, zorg en welzijn'. In de woonvisie staat namelijk vermeld dat er uitbreiding nodig is van de intramurale en extramurale capaciteit om in te kunnen spelen op de toekomstige zorgbehoefte. Met dit plan wordt een bijdrage geleverd aan de mogelijkheid voor ouderen om in het eigen dorp oud te worden, hetgeen overeenkomt met de opgave uit de woonvisie ten aanzien van wonen, zorg en welzijn. Zo sluit dit plan aan bij de ambities uit de woonvisie.

3.4.6 Duurzaamheid

Algemeen

De gemeente Dalfsen zet in op een "duurzaam Dalfsen". Het doel is dat de gemeente in 2050 net zoveel energie produceert als het gebruikt. In 2030 wil de gemeente een eind op weg zijn: tegen die tijd moet het energiegebruik voor minstens 49% bestaan uit lokaal duurzaam opgewekte energie.

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:

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

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

Speerpunten

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.

In de onderbouwing van ruimtelijke plannen zal aan de uitgangspunten uit dit convenant aandacht worden besteed, voor zover dat ruimtelijk relevant is voor dat bestemmingsplan. In de plantoelichting zullen de mogelijkheden volgens de genoemde drie verschijningsvormen van duurzaamheid worden benoemd om de duurzaamheidsgedachte uit te dragen. De nadruk wordt gelegd op energiezuinig bouwen.

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in duurzaam ruimtegebruik door nieuwbouw op een bestaande bebouwde locatie te realiseren. De nieuwbouw zal gasloos en BENG worden opgeleverd. Verder wordt gekeken naar een zo groen mogelijke inrichting van de verdere buitenruimte. Op deze manier sluit de ontwikkeling aan op de duurzaamheidsambities van de gemeente.

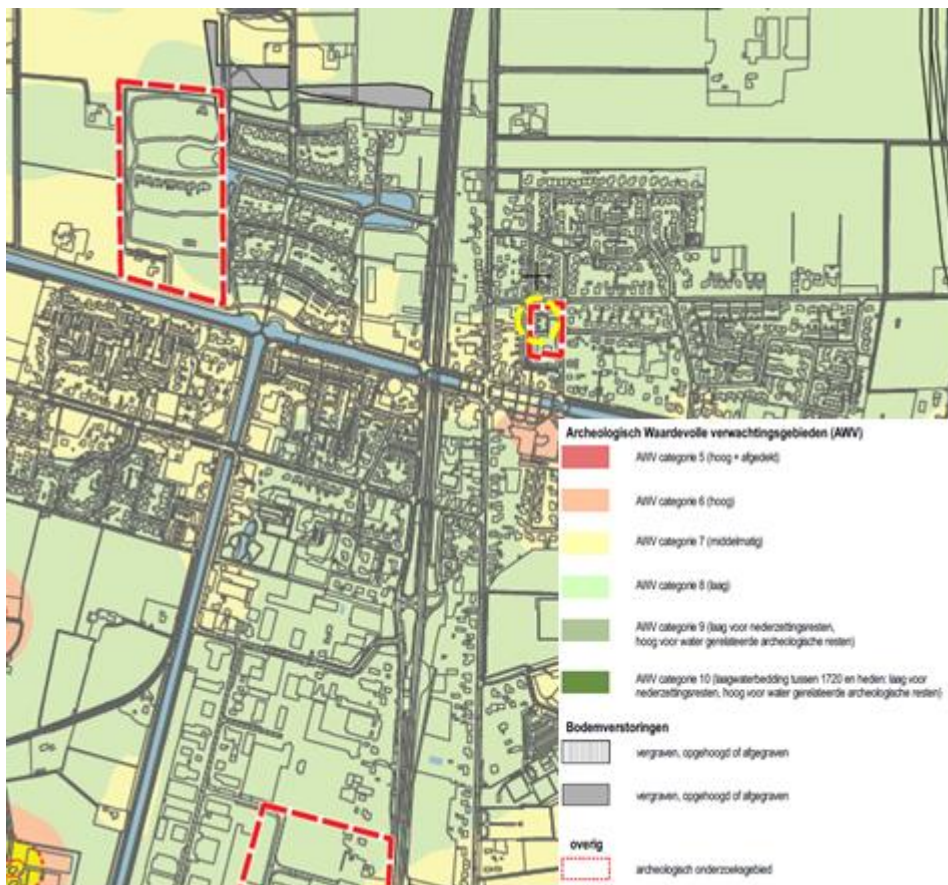
Hoofdstuk 4 Onderzoek

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

De modernisering van de monumentenzorg (MOMO) heeft erin geresulteerd dat per 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening is aangepast. Met deze aanpassing is cultureel erfgoed ingebed in de ruimtelijke ordening. Het is verplicht om in bestemmingsplannen aandacht te geven aan cultuurhistorie en de effecten van het initiatief op cultuurhistorische waarden die in het plangebied voorkomen. Daar waar nodig dient de bescherming van deze waarden ook te worden vastgelegd in de regels en verbeelding bij het bestemmingsplan.

Archeologie

Het plangebied bevindt zich volgens de archeologische beleidsadvieskaart in een archeologisch onderzoeksgebied, waar sprake is van een lage verwachtingswaarde. Op grond van deze constatering kan archeologisch onderzoek verder achterwege blijven.



Afbeelding: uitsnede archeologische beleidskaart met daarop het plangebied globaal in geel omcirkeld (bron: Gemeente Dalfsen).

Cultuurhistorie

Het is verplicht om in het bestemmingsplan aandacht te schenken aan de cultuurhistorische waarden in het plangebied. Het kan nodig zijn om cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplan te beschermen. Hieronder vallen bijvoorbeeld monumenten, karakteristieke panden, maar ook cultuurhistorisch waardevolle landschappen. Het plangebied is niet aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezicht. Ook zijn binnen het plangebied geen beschermde monumenten aanwezig. Verder wordt het plangebied ingepast binnen de bestaande (stedenbouwkundige) structuren en sluit de ontwikkeling stedenbouwkundig gezien aan op het bestaande woonzorgcentrum. Van eventuele aantasting van cultuurhistorische waarden is om die reden geen sprake.

Conclusie

Vanuit de aspecten archeologie en cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening moet bij nieuwe ontwikkelingen worden nagegaan welke bronnen in of nabij het plangebied een belemmering kunnen vormen voor gevoelige functies als wonen. Daarnaast dient te worden bezien of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (de 'omgekeerde werking').

Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid aansluiting te zoeken bij de afstanden uit de publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom kan deze publicatie worden gebruikt voor het op verantwoorde wijze inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving. De VNG-handreiking geeft op systematische wijze informatie over de milieukeurmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op gemeentelijk niveau op elkaar af te stemmen.

In de publicatie zijn richtafstanden gegeven. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De afstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd, dan kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Van plangebied naar omgeving

Binnen het plangebied worden geen milieubelastende activiteiten mogelijk gemaakt. Het gaat hierbij enkel om woonzorgeenheden. Vanuit het plangebied naar de omgeving zijn daarom geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Van omgeving naar plangebied

Een woonzorgeenheid wordt beschouwd als een milieugevoelige functie. In de omgeving van het plangebied zijn voornamelijk woningen aanwezig. Daarom wordt het plangebied getypeerd als een rustige woonwijk. De dichtstbijzijnde bedrijvigheid is in de navolgende tabel opgenomen, inclusief de bijbehorende omschrijving uit de VNG-publicatie en de daaruit volgende grootste richtafstanden.

Bedrijfssoort	Adres	Omschrijving VNG	Grootste richtafstand (m)	Gemeten afstand (m)
Autobedrijf	Vilstersestraat 10	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	30	± 30
Detailhandel	Kerkstraat 6A	Detailhandel voor zover n.e.g.	10	± 75
Detailhandel	Kerkstraat 5	Detailhandel voor zover n.e.g.	10	± 75
Cafetaria	Kerkstraat 1	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	± 85

Uit voorgaande tabel blijkt dat voor alle adressen aan de richtafstanden kan worden voldaan. Dit betekent dat een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied is gewaarborgd en omliggende bedrijven als gevolg van deze ontwikkeling niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering levert geen belemmeringen op voor het plan.

4.3 Besluit m.e.r.

Het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) en het doorlopen van de bijbehorende m.e.r.-procedure is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Er zijn drie onafhankelijke sporen die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht:

- a. Uit toetsing aan de hand van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) blijkt dat het plan of besluit voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu. In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten planMER-plichtig, besluitm.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelings- plichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor (bestemmings)plannen dient te worden getoetst aan de activiteiten en drempelwaarden van onderdeel D van de bijlage bij het besluit m.e.r.. In het geval de activiteit genoemd wordt in onderdeel D, maar die onder de drempelwaarden vallen, dan is een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' nodig. Bij de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' dient te worden getoetst of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. De toetsing dient te worden gedaan aan de hand van de criteria uit Bijlage III bij de Europese richtlijn m.e.r. (kenmerk project, plaats project en kenmerk potentieel effect). Indien belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten, dan is niet alsnog een (plan)m.e.r. (-beoordeling) op grond van het Besluit m.e.r. noodzakelijk.
- b. In het geval van een (bestemmings)plan: indien een 'passende beoordeling' op grond van de Wet natuurbescherming voor dit plan verplicht is vanwege de in het plan opgenomen activiteiten. Een passende beoordeling is verplicht indien significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten;

- c. Wanneer Provinciale Staten in haar provinciale milieuverordening activiteiten hebben aangewezen, aanvullend op de activiteiten in het Besluit m.e.r., die kunnen leiden tot m.e.r.-plicht.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Onderhavig plan (de uitbreiding van een bestaand woonzorgcentrum) past binnen een activiteit genoemd in bijlage onderdeel D van het Besluit m.e.r. Categorie D.11.2 betreft namelijk 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De drempelwaarde is als volgt geformuleerd: "in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer."

Onderhavig project betreft de uitbreiding van het bestaande woonzorgcentrum Brugstede met 15 zorgwoningen. Het totale plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 3.000 m². Gelet op het voorgaande blijft onderhavige activiteit ver onder de drempelwaarde en is uitsluitend een vormvrije m.e.r.-beoordeling benodigd.

In de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt beoordeeld of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Daarbij dient te worden ingegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de kenmerken van het potentiële effect.

Conclusie

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de meeste beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen effect optreedt. Uitsluitend voor wat betreft natuur (soortenbescherming) zijn er mogelijk negatieve milieueffecten, maar die zijn zeer gering en niet als een belangrijk negatief milieueffect te kwalificeren. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.- (beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

4.4 Bodem

Ten aanzien van de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er gezondheidsrisico's of ecologische risico's daardoor zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Hiervoor is wettelijk verplichte informatie over de bodemkwaliteit nodig.

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de voorgenomen functie(s).

Naar aanleiding van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging is in het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek volgt dat:

- De bodem zintuiglijk geen afwijkende waarnemingen bevat;
- In de bovengrond licht verhoogde gehalten PCB, kwik, lood, zink en PAK zijn aangetroffen;
- In de ondergrond geen verhoogde gehalten zijn aangetroffen;
- In het grondwater licht verhoogde gehalten koper en nikkel zijn aangetroffen;
- De puinfundatie ter plaatse van boring 04 en de gaten G1 en G2 niet asbesthoudend is;
- De hypothese 'onverdacht' verworpen dient te worden, echter de onderzoeksinspanning hoeft niet aangepast te worden.
- Het terrein op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Conclusie

Het aspect bodem levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De nieuwe Wet natuurbescherming heeft per 1 januari 2017 de Boswet, de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 vervangen. Taken en verantwoordelijkheden voor bescherming van natuur worden zoveel mogelijk bij provincies neergelegd, overeenkomstig het uitgangspunt 'decentraal tenzij'. De grootste veranderingen treden op bij de soortenbescherming. Zo vervalt de beschermingsstatus van een groot aantal planten en van soorten als Kleine modderkruiper en Bittervoorn. Daarnaast krijgt een aantal bijzondere niet eerder beschermde libellen, dagvlinders, planten en één vissoort (Kwabaal) juist een beschermde status. Provincies krijgen meer bevoegdheid bij het benoemen van beschermde soorten. Bij gebiedsbescherming vervalt de status van Beschermde Natuurmonumenten. De bescherming van Natura 2000-gebieden verandert niet.

Uitgangspunt van de wetgeving is een integrale bescherming van de aangewezen natuurwaarden en -gebieden. Dit betekent dat in beginsel elke aantasting, die schadelijke gevolgen kan hebben voor het aangewezen waarden dient te worden gereguleerd. Dit kan worden omschreven als een algehele zorgplicht. Het is verboden om, zonder vergunning, projecten of andere handelingen te realiseren/verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstelling de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten kunnen verslechteren of een verstorend effect kunnen hebben op aangewezen waarden.

Soortenbescherming

Voor verschillende ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder voorliggend plan, is natuuronderzoek verricht en is onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn. De resultaten hiervan zijn verwoord in een activiteitenplan waarin ook is gekeken hoe voor de ontwikkelingen over een ontheffing Wet natuurbescherming kan worden verkregen. Uit het natuuronderzoek volgt dat nesten en foerageergebied van de huismus in het plangebied aanwezig zijn. Voor de werkzaamheden is daarom een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Deze ontheffing is door de provincie Overijssel verleend.

Bij een ontheffing van de Wet natuurbescherming zullen voor de werkzaamheden mitigerende maatregelen worden getroffen zodat de negatieve effecten zo minimaal mogelijk zullen zijn:

1. Drie maanden voorafgaand aan de sloop wordt één nestkast voor huismus (Type Vivara Nestkast Mus 34 mm of vergelijkbaar) aangebracht aan het verzorgingstehuis of een huurwoning binnen een straal van 250 meter van de huidige nestplaats.

2. De sloop van de woningen wordt buiten het broedseizoen uitgevoerd in de periode 1 september tot en met 1 maart. Perioden met vorst (van minimaal drie dagen met overdag temperaturen onder 0 graden Celsius) in de periode december tot en met februari vormen ook een kwetsbare periode voor huismus. Afhankelijk van het seizoen en de weersomstandigheden kunnen deze perioden langer dan wel korter zijn. De geschiktheid van de periode voor het uitvoeren van de werkzaamheden wordt beoordeeld door een ecologisch deskundige op het gebied van de huismus.
3. Bij het verwijderen van de dakpannen zal de buitenste rij dakpannen gelift worden of er zal geklopt worden om eventueel aanwezige huismussen de gelegenheid te geven om uit te wijken naar een andere locatie.
4. In de nieuwbouw van het verzorgingstehuis worden 10 neststenen (Type Vivara IB GZ 05 In-bouwsteen Gierzwaluw of vergelijkbaar) aangebracht op minimaal drie meter hoogte. De neststenen worden vooral aan de noord- en westzijde van het nieuwe gebouw aangebracht.

Andere essentiële elementen, zoals essentieel leefgebied of verblijfplaatsen, van andere beschermde soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt, zijn niet aanwezig. De bescherming van deze categorie soorten staat de ontwikkeling niet in de weg.

Gebiedsbescherming

De onderzoekslocatie ligt op circa 2,5 kilometer afstand van een Natura 2000-gebied met stikstofgevoelige habitattypen. Om die reden is een onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd. Daaruit volgt dat zowel voor de aanleg- als gebruiksfase geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol stikstof/ha/j zijn op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden. Gelet op de afstand tot het gebied en de aard van de geplande ingreep is er geen onderzoek naar andere aspecten in het kader van gebiedsbescherming binnen de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Daarnaast is de locatie gelegen buiten het Natuurnetwerk Nederland. Daar er geen sprake is van aantasting van wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN is verder onderzoek naar invloeden op het NNN niet van toepassing.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect ecologie geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheidsvisie gemeente Dalfsen

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

Aanvaardbaarheid groepsrisico ter beoordeling bestuur

Over het groepsrisico is in dit document aangegeven dat het bestuur van de gemeente hierin een belangrijke rol vervult. Het bestuur van de gemeente Dalfsen moet namelijk verantwoordelijk of een bepaalde situatie 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.

In elke ruimtelijke onderbouwing in de bijlage is de risicozonering en beoordeling van de hierna genoemde risicobronnen opgenomen die in de gemeente Dalfsen aan de orde kunnen zijn.

Van de ramptypes die verband houden met externe veiligheid zijn met name ongevallen met brandbare/explosieve of giftige stoffen van belang. Deze ongevallen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking:

- inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor.

In het kader van voorliggend plan is onderzoek verricht naar het aspect externe veiligheid. Navolgend worden de resultaten van dit onderzoek weergegeven.

Inrichtingen

Binnen een straal van 1,5 kilometer rondom het plangebied bevindt zich één risicovolle inrichting. Het betreft een LPG-tankstation op circa 1 kilometer afstand. Gezien de afstand tussen het plangebied en deze risicobron is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Buisleidingen

Binnen een straal van 1,5 kilometer rondom het plangebied bevindt zich een aantal buisleidingen. De afstand tussen het plangebied en deze buisleidingen is dusdanig groot dat het invloedsgebied niet tot het plangebied reikt en nader onderzoek daarom niet noodzakelijk is.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

In de nabijheid van het plangebied vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen over het water of het spoor plaats. Wel ligt op circa 180 meter de N348 waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Omdat het plangebied binnen het invloedsgebied van deze risicobron ligt én binnen 200 meter is het uitvoeren van nader onderzoek in de vorm van een groepsrisicoberekening noodzakelijk. Uit deze berekening volgt dat zowel in de huidige als in de toekomstige situatie de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden en het groepsrisico minder dan 10% toeneemt. Op basis van de onderzoeksresultaten kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Verantwoording groepsrisico

Ten aanzien van het groepsrisico van de genoemde risicobronnen dient te worden ingegaan op de elementen van de verantwoording uit artikel 7 van het Bevt. Het heeft hier dan betrekking op zelfredzaamheid en beheersbaarheid/bestrijdbaarheid.

Beheersbaarheid/bestrijdbaarheid

Allereerst is het voor de bestrijdbaarheid van een ramp of zwaar ongeval van belang om de aanrijdtijden van de brandweer voor het plangebied te inventariseren. Vanuit de brandweerkazerne Lemelerveld is de locatie binnen 3 tot 5 minuten te bereiken, vanuit de brandweerkazerne Luttenberg binnen 10 tot 15 minuten. Geconcludeerd wordt dat het plangebied en diens directe omgeving goed bereikbaar is voor de brandweer.

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid bij het toxische scenario worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Ten aanzien van het brandbare scenario, zet de brandweer eveneens in op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. Wel is het van belang dat zich in het plangebied voldoende bluswatervoorzieningen bevinden. Het is te veronderstellen dat gezien het gegeven dat de locatie in de huidige situatie reeds in gebruik is voor woningbouw en de ontwikkeling een uitbreiding van een bestaand woonzorgcentrum betreft, voldoende voorzieningen hiervoor aanwezig zijn.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen.

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen en/of er een explosie plaatsvindt, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde toxische incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten.

De ontwikkeling voorziet in de woonruimte voor beperkt zelfredzame personen, vandaar dat het noodzakelijk is om voldoende regelmatig getraind zorgpersoneel en BHV'ers op of nabij de woningen aanwezig te laten zijn om in geval van calamiteiten steun te bieden aan deze hulpbehoevende personen.

Bovenstaand advies is ook van toepassing op het brandbare scenario. Echter, ook vluchtwegen van de bron af, in dit geval richting oosten naar de Waterinkweg, behoren tot de mogelijkheden om de zelfredzaamheid te vergroten.

Advies Veiligheidsregio IJsselland

De Veiligheidsregio adviseert het volgende:

- Door middel van risicocommunicatie de (toekomstige) bewoners van de woningen erop te attenderen dat er vanwege het transport van brandbare gassen en toxische stoffen over de N348 een BLEVE of een toxische wolk mogelijk zijn op N348. Er rekening mee te houden dat het om verminderd zelfredzame bewoners gaat.
- De nieuw te bouwen woningen te voorzien van mechanisch afsluitbare ventilatie.
- Bij een dreigende BLEVE en bij het vrijkomen van een toxische wolk te schuilen in de gebouwen in een ruimte aan de andere kant dan de N348.
- De nieuw te bouwen woningen/gebouwen zover als mogelijk van de N348 te situeren.
- De woningen uit te voeren met een drukbestendige gevel (vooral beperken van het glasoppervlak);
- Bij de bouw van de woningen gebruik te maken van brandwerende materialen en -gevel tot en met de 2e ring.

Dit advies zal bij de verdere uitwerking van het initiatief meegenomen worden en daar waar mogelijk opgevolgd worden.

Conclusie

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

4.7 Geluid

Ten aanzien van geluidhinder is de Wet geluidhinder (Wgh) van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. Voor het onderhavige plan is alleen geluidshinder als gevolg van wegverkeerslawaai van belang. In de wet is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. De Wgh onderscheidt geluidsgevoelige objecten enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten anderzijds. De Wgh stelt dat op de gevels van geluidsgevoelige objecten voldaan moet worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Voor de realisatie van de nieuwe woonzorgeenheden is akoestisch onderzoek verricht. De geluidsbelasting van de nieuwe woonzorgeenheden wordt getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder (Wgh).

Toetsing aan de Wet geluidhinder

Het plangebied ligt in de akoestische aandachtszone van de N348 (Deventerweg) en voorziet in de realisatie van nieuwe geluidgevoelige functies. Daarom is akoestisch onderzoek verricht. Ook de nabijgelegen 30 km/uur wegen, de Meester Gorisstraat, Kampfstraat, Waterinkweg, Vilstersestraat, Vilstersedijk, Kerkstraat, Dominee A.J.W. Vogelaarstraat en de Kanaaldijk zijn beschouwd. Deze wegen hebben conform de Wet geluidhinder geen zone, maar zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel meegenomen in de berekeningen. Uit het onderzoek volgt dat de geluidbelasting vanuit al deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Er wordt daarmee voldaan de Wet geluidhinder en een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Het aspect geluid levert geen belemmeringen op bij de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Kabels en leidingen

In of bij het plangebied zijn geen kabels of leidingen op bestemmingsplanniveau gelegen die een belemmering vormen voor de ontwikkeling.

Conclusie

Vanuit het aspect kabels en leidingen zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Luchtkwaliteit

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

Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien:

- a. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde, of
- b. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of
- c. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen of
- d. het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (in werking getreden per 01-08-2009).

Ruimtelijk-economische besluiten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de concentraties in de buitenlucht van stoffen waarvoor bijlage 2 van de Wet milieubeheer een grenswaarde bevat, worden niet individueel getoetst aan die grenswaarden. De effecten van deze projecten op de luchtkwaliteit worden verdisconteerd in de trendmatige ontwikkeling van de luchtkwaliteit, zoals beschreven in het Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL).

Bij besluitvorming is het dus van belang om te bepalen of een initiatief 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Vooralsnog geldt dat:

- voor woningbouwlocaties met minder dan 1.500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden;
- voor infrastructuur dat bij minder dan 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie) ook geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden;
- voor kantoorlocaties is dat bij minder dan 100.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, of 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen

De voorgenomen ontwikkeling betreft een woonzorgontwikkeling met minder dan 1.500 woningen en valt hiermee onder het begrip 'niet in betekenende mate'. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende functie toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Om te kunnen bepalen welk effect de planontwikkeling heeft op de omliggende infrastructuur is in onderstaande tabel een vergelijking gemaakt tussen de verkeersgeneratie in de huidige situatie en de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie.

Op basis van de CROW-publicatie 381 'toekomstbestendig parkeren' is het plangebied aan te merken als 'weinig stedelijk' en 'schil centrum'. In de CROW-publicatie zijn ten behoeve van een verpleeg- en verzorgingstehuis alleen parkeerkencijfers opgenomen, maar geen kencijfers voor het bepalen van de verkeersgeneratie, derhalve wordt in lijn met geldende jurisprudentie uitgegaan van de kencijfers voor de functie 'serviceflat'. Voor de twee woningen aan de Waterinkweg is de categorie 'huur, huis, sociale huur' aangehouden. Dit levert het volgende resultaat op:

	Huidige verkeersgeneratie (1 vrijstaand en 4 sociale huur)	Toekomstige verkeersgeneratie (2 sociale huur en 13 woonzorg)	Vershil
Minimaal	$1 \times 7,7 \text{ \& } 4 \times 5,0 = 27,7$	$2 \times 5,0 \text{ \& } 13 \times 2,1 = 37,3$	+9,6
Maximaal	$1 \times 8,5 \text{ \& } 4 \times 5,8 = 31,7$	$2 \times 5,8 \text{ \& } 13 \times 2,8 = 48,0$	+16,3

Dit levert een totale extra verkeersgeneratie op van minimaal 10 tot maximaal 17 verkeersbewegingen per etmaal. De verwachting is dat dit extra verkeer eenvoudig kan worden afgewikkeld op de omliggende infrastructuur.

Parkeren

De gemeente Dalfsen heeft haar gemeentelijk parkeerbeleid vastgelegd in de 'Kadernota Parkeernormen'. Lemelerveld wordt binnen het gemeentelijk parkeerbeleid gezien als 'rest bebouwde kom'. Voor een sociale huurwoning geldt dan een parkeernorm van 1,6 per woning en voor een wooneenheid binnen een verpleeg- en verzorgingstehuis 0,6. Dit levert een totale parkeerbehoefte op van 11 parkeerplaatsen ($13 \times 0,6 \text{ \& } 2 \times 1,6$). In het stedenbouwkundig plan wordt rekening gehouden met 13 parkeerplaatsen. Zodoende is er voldoende parkeergelegenheid om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien.

De parkeerregels zijn in de regels van dit wijzigingsplan juridisch-planologisch vastgelegd. Dit betekent dat bij de omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst zal worden of het plan daadwerkelijk voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Daarmee wordt gesteld dat het aspect 'parkeren' voldoende in dit plan is gewaarborgd.

Conclusie

Vanuit de aspecten verkeer en parkeren zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.11 Water

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

Watertoets

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde Watertoets. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Voor voorliggend plan is de digitale watertoets doorlopen. Daaruit volgt dat voor dit plan de korte procedure geldt. Hierna wordt de standaard waterparagraaf behorende bij de korte procedure weergegeven, toegespitst op deze ontwikkeling.

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Als gevolg van de ontwikkeling is geen sprake van een toename van het verharde oppervlak van meer dan 1.500 m². Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte van minimaal 80 centimeter aangehouden. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast te voorkomen adviseren wordt een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil gehanteerd (as van de weg).

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekragen een mogelijkheid. Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. In voorliggende situatie wordt aangesloten op het bestaande gemengde rioolstelsel. Hemelwater wordt via verschillende infiltratiekragen rondom de nieuwbouw geïnfilteerd.

Conclusie

Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

5.1 Algemeen

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

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

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

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

5.2 Nadere toelichting op de regels

De grondslag voor dit wijzigingsplan wordt gevormd door artikel 48.5 van het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016'. In dit artikel is opgenomen waarbinnen burgemeester en wethouders de bestemming kunnen wijzigen in 'Wonen - Woongebouw' en/of te voorzien van de aanduiding 'zorgwoning'. In paragraaf 3.1 is reeds aangetoond dat dit plan aan de gestelde voorwaarden voldoet en het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen toepassing kan geven aan de wijzigingsbevoegdheid.

De regels van dit wijzigingsplan maken in juridische zin deel uit van het bestemmingsplan. Artikel 3.6 lid 1 onder a Wro bepaalt immers, dat een wijziging deel uitmaakt van het (bestemmings)plan en, zolang de bestemming nog niet is verwezenlijkt, kan worden vervangen door een nieuwe wijziging. Het wijzigingsplan is dus onderdeel van en vormt een aanvulling op het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016'. De regels behorende bij de bestemming 'Wonen - Woongebouw' zijn gelijk aan de regels van het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016'.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is gesteld dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan/wijzigingsplan onderzoek moet worden uitgevoerd naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. In de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen dat een gemeente de gemaakte kosten op een particuliere grondeigenaar moet verhalen in het geval deze eigenaar tot ontwikkeling van een bouwplan overgaat. Daarnaast kan de gemeente eisen stellen met betrekking tot de te ontwikkelen locatie, zoals kwaliteitseisen van het openbaar gebied of eisen met betrekking tot woningbouwcategorieën (particulier opdrachtgeverschap en sociale woningbouw). De kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van dit besluit en de bouw, ontsluiting en aansluiting van de woningen zijn voor rekening van initiatiefnemer. Dit geldt eveneens voor eventuele verzoeken voor planschade.

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan is hiermee aangetoond.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het wijzigingsplan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader heeft de gemeente onderzocht of er mogelijk belangen van derden worden geschaad. Ook heeft er vooroverleg met de betrokken overheidsinstanties plaatsgevonden.

Inspraak

Met de bewoners van de te slopen woningen zijn allemaal individuele gesprekken gevoerd. Een aangestelde bewonersbegeleider heeft steeds regelmatig contact en helpt met de zoektocht naar beschikbare woningen. Op dit moment houdt Vechtdal Wonen twee leegstaande woningen paraat voor deze bewoners zodat voor iedereen een geschikte alternatieve woning voorhanden zal zijn.

Daarnaast zijn omwonenden in 2021 schriftelijk op de hoogte gebracht van de plannen in het plangebied. Op 15 februari 2022 is daar in de vorm van twee bijeenkomsten vervolg aan gegeven. Allereerst heeft de manager van zorglocatie Brugstede een toelichting aan de bewoners gegeven. Hierbij waren naast een aantal bewoners ook personeelsleden, de architect, tekenaar en Vechtdal Wonen aanwezig geweest. Er was een warme belangstelling bij de bewoners. Later is ook een inlooppmoment in het Kulturhus georganiseerd voor omwonenden, die ook goed is bezocht. De reacties waren heel positief, en ook hier waren de architect en tekenaar aanwezig, alsmede een aantal vrijwilligers en medewerkers van Brugstede en Vechtdal Wonen. Ook hier warme belangstelling en gerichte vragen. Los van deze informatiemomenten worden brengt ZGR Brugstede regelmatig een nieuwsbrief uit, genaamd Nieuwsflits. Deze wordt ook in de buurt verspreid en stond begin 2022 geheel in het teken van de uitbreidingsplannen. Voor zowel de bewoners van Brugstede als voor bezoekers van de inloopmiddag zijn kaartjes gedrukt om hun ideeën voor de aankleding van de omgeving aan te kunnen geven. Deze reacties worden meegenomen in de verdere uitwerking van de plannen.

Overleg

Bij de voorbereiding van een wijzigingsplan moet in het kader van het overleg als bedoeld in art. 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overleg worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Het wijzigingsplan is aan de daartoe aangewezen instanties toegezonden. Daar waar relevant zijn de inspraakreacties in de desbetreffende paragrafen verwerkt.

Ontwerp

Het voorliggende wijzigingsplan "2e wijziging Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Kampfstraat" wordt conform artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening voorbereid met de procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dat betekent dat er gedurende de periode van 6 weken gelegenheid wordt gegeven tot het indienen van zienswijzen.

**2e wijziging Chw
bestemmingsplan Kernen
gemeente Dalfsen 2016,
Kampfstraat**

Inhoudsopgave

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Wonen - Woongebouw	9
Hoofdstuk 3	Algemene regels	11
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	11
Artikel 5	Algemene bouwregels	12
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	13
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	14
Artikel 8	Algemene procedureregels	16
Artikel 9	Overige regels	17
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	18
Artikel 10	Overgangsrecht	18
Artikel 11	Slotregel	19

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het wijzigingsplan 2e wijziging Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Kampfstraat met identificatienummer NL.IMRO.0148.LKernen2016wz02-on01 van de gemeente Dalfsen.

1.2 wijzigingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 aanbouw:

Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Functionele ondergeschiktheid is niet vereist.

1.4 aanduiding:

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens:

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 afwijken:

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bij het plan aangegeven regels zoals bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening.

1.7 ander-bouwwerk:

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder dak.

1.8 ander-werk:

Een werk, geen bouwwerk zijnde.

1.9 bebouwing:

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.10 bebouwingspercentage:

De bebouwde oppervlakte van de gebouwen uitgedrukt in procenten van de totale oppervlakte van nader aangegeven gronden.

1.11 bestand:

a. Met betrekking tot bebouwing:

legale bebouwing die op tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning.

b. Met betrekking tot gebruik:

het legale gebruik van grond en bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan, dan wel toegestaan krachtens een omgevingsvergunning.

1.12 bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 bijbehorend bouwwerk:

Een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw of ander bouwwerk met een dak.

1.15 bouwen:

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.16 bouwgrens:

De grens van een bouwvlak.

1.17 bouwlaag:

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.18 bouwperceel:

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.19 bouwperceelgrens:

Een grens van een bouwperceel.

1.20 bouwvlak:

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.21 bouwwerk:

Een bouwkundige constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect en duurzaam met de aarde is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de aarde.

1.22 carport:

Een bijbehorend bouwwerk, dat plat is afgedekt en voorzien van maximaal 2 wanden, maximaal 30 m² aan bebouwde oppervlakte, met een maximale hoogte van 4 m, tenzij dit anders in de bestemmingsregels is vastgelegd.

1.23 dak:

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.24 dakkapel:

Een verticaal raamkozijn in een schuin dak, voorzien van eigen dak en zijwanden, welke constructie uitsluitend als dakkapel wordt aangemerkt indien de oppervlakte van de dakkapel geringer is dan de oppervlakte van het dakvlak.

1.25 dienstverlening:

Het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

1.26 eerste bouwlaag:

De bouwlaag op de begane grond.

1.27 eerste verdieping:

De tweede bouwlaag van een hoofdgebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen;

1.28 erker:

Een plat afgedekte uitbouw aan de gevel van een woning.

1.29 EPC

De Energie Prestatie Coëfficiënt zoals opgenomen in het Bouwbesluit.

1.30 evenement:

Elke voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak.

1.31 gebouw:

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.32 hoofdgebouw:

Een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.33 kangoeroewoning:

Een kangoeroewoning is een in omvang ondergeschikte één of tweepersoonswoning die een in-, dan wel aangebouwd deel uitmaakt van een grotere woning. Er is geen gemeenschappelijk gebruik van verblijfsruimten en sanitaire voorzieningen, maar overigens worden de oorspronkelijke woning en de kangoeroewoning als één woning beschouwd. Er is één voordeur en er is open verbinding tussen de oorspronkelijke woning en de kangoeroewoning. De kangoeroewoning krijgt geen eigen huisnummer.

1.34 kunstobject:

Een object dat qua functie vooral een esthetische waarde heeft.

1.35 kunstwerk:

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct of een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening.

1.36 luifel:

Een constructie bestaande uit een dak met maximaal 1 zijwand.

1.37 maaiveld:

De gemiddelde hoogte van het bestaande terrein grenzende aan de gevels.

1.38 nadere eis:

Een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6, lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening.

1.39 nutsvoorziening:

Een voorziening voor de telecommunicatie en de gas-, water-, en elektriciteitsdistributie en voor soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten worden begrepen. Onder nutsvoorzieningen worden ook begrepen bouwwerken voor koude- en warmteopslag, het opladen van accu's van voertuigen met een elektromotor en containers voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen.

1.40 omgevingsvergunning:

Vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.41 overig bouwwerk:

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen gebouw zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.42 overkapping:

Een bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een ander-bouwwerk, bestaande uit alleen van boven afgesloten of afgedekte ruimte van lichte constructie zonder eigen wanden.

1.43 pand:

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.44 peil:

1. De kruin van de dichtstbij gelegen weg, als de (voor)gevel van het gebouw of het bouwwerk, geen gebouw zijnde, geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 10 m of minder van die weg;
2. De gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende maaiveld vóór het bouwrijp maken, als de (voor)gevel van het gebouw of het bouwwerk, geen gebouw zijnde, is gelegen op een afstand van meer dan 10 m van de dichtstbij gelegen weg;
3. Indien het bepaalde onder 1 of 2 niet voldoende concreet is te bepalen, het door of namens burgemeester en wethouders aan te geven peil.

1.45 prostitutie:

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander persoon of meerdere personen tegen vergoeding.

1.46 seksinrichting:

De voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.47 straatmeubilair:

De op of bij de weg behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals: verkeerstekens, wegbebakingen, bewegwijzeringen, verlichting, halte-aanduidingen, parkeerregulerende constructies, roadbarriers, informatie- en reclameobjecten, rijwielstandaards, communicatievoorzieningen, beeldende kunst, gedenktekens,abri's en dergelijke.

1.48 voorgevel:

De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, als een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel.

1.49 voorgevelrooilijn:

De voorgevelrooilijn als in de Bouwverordening, tenzij dit anders is aangegeven in het wijzigingsplan.

1.50 woning:

Een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.51 woongebouw:

Een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

1.52 zorgwoning:

Een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw, over het algemeen gelijkvloers en rolstoeltoegankelijk, voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen, gericht op het verlenen van zorg, met de daarbij behorende facilitaire en gemeenschappelijke voorzieningen.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Gebouwen en bouwwerken

2.1.1 Afstand tussen gebouwen:

De kortste afstand tussen de buitenwerkse maten van de gebouwen.

2.1.2 Afstand tot de (zijdelingse) bouwperceelgrens:

De kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de bouwperceelgrens.

2.1.3 De bouwhoogte van een bouwwerk:

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.1.4 De breedte van een gebouw:

Tussen de buitenwerkse maten en/of de harten van de scheidingsmuren.

2.1.5 De dakhelling:

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.6 De goothoogte van een bouwwerk:

- a. Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- b. Bij een platdak: De afstand van de snijlijn van het platte dak en het verticale gevelvlak tot aan het peil.

2.1.7 De inhoud van een bouwwerk:

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken.

2.1.8 De oppervlakte van een bouwwerk:

Tussen de buitenwerkse maten en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschaften, airco kasten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van buitenwerkse maten, bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2.3 Maatvoering

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m²);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

2.4 Meten

Bij de toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van de aangegeven lijn.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen - Woongebouw

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Woongebouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woongebouwen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep;
- b. zorgwoningen, ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning';
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. tuinen;
- e. parkeervoorzieningen;

met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, andere-werken, tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Wonen - Woongebouw' aangewezen gronden mogen alleen bouwwerken voor de bestemming worden gebouwd.

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag alleen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte;
- c. het aantal (zorg)woningen bedraagt niet meer dan 15.

3.2.2 Bijbehorend bouwwerk

Voor bijbehorend bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. een bijbehorend bouwwerk mag uitsluitend achter de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht;
- b. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van de gronden achter de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
- c. de bouwhoogte mag maximaal 4 m bedragen.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder dak gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde zonder dak bedraagt voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan maximaal 1 m;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' en in overige gevallen bedraagt de bouwhoogte maximaal 2,5 m.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing voor:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de brandveiligheid;
- f. de externe veiligheid;
- g. de sociale veiligheid.

3.3.1 Procedure

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in lid 8.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2.1 onder b en toestaan dat de bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot met maximaal 2 m.

3.4.2 Afwegingskader

Een in lid 3.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de brandveiligheid;
- f. de externe veiligheid;
- g. de sociale veiligheid.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. de zelfstandige bewoning van een vrijstaande bijgebouw;
- b. het gebruik van gronden en opstallen voor een bedrijf.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene bouwregels

5.1 Bestaande maten en afmetingen

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand tot enige grens van bouwwerken, in de bestaande situatie, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan, uitsluitend conform de bestaande situatie.

5.2 Isolatie van gebouwen

De in de bouwregels van de bestemmingen opgenomen maximale maten, afmetingen, percentages mogen tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages worden vergroot ten behoeve van isolatiemaatregelen van gebouwen die uitgaan boven de in wettelijke normering. Het maximum van 10%-afwijking mag uitsluitend worden toegepast bij EPC-waarde die niet hoger is dan 0. Tot 5% afwijking is toegestaan bij een EPC-waarde van maximaal 0,2.

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de plaats en vormgeving van de isolatiemaatregelen ten behoeve van het behoud van de karakteristiek van gebouwen.

Deze regels zijn niet van toepassing als de wettelijke normering een lagere EPC-waarde vereist dan in dit artikel is genoemd.

5.3 Bouwen met een lagere EPC-norm dan de wettelijke norm

In afwijking van de bouwregels in de bestemmingen mag de oppervlakte van gebouwen worden vergroot als volgt:

- met 5 m² ten opzichte van de maximale oppervlakten van bijbehorende bebouwing indien de verblijfsruimten van alle bijbehorende bebouwing op een bouwperceel worden gebouwd dan wel uitgevoerd met EPC=0,2;
- met 20 m² indien alle gebouwen op het bouwperceel met EPC=0 worden uitgevoerd.

Deze regels zijn niet van toepassing als de wettelijke normering een lagere EPC-waarde vereist dan in dit artikel is genoemd.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Toegestaan gebruik binnen bestemmingen

- a. In de bestemmingen zijn de bouw en gebruik van installaties voor de opwekking en levering van duurzame energie zoals zonnepanelen, windturbines en Warmte-Koude opslag (WKO) voor eigen gebruik of ten behoeve van de omliggende functies begrepen onder de volgende voorwaarden:
 1. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 1,5 m boven het dak van een gebouw;
 2. de kleurstelling van zonnepanelen op een hellend dakvlak dient zwart, donkergrijs of antraciet te worden te worden uitgevoerd waar ook de randen van de voorziening donker uitgevoerd moeten worden;
 3. de plaatsing van zonnepanelen en WKO-installaties mogen ook op de grond geplaatst te worden met dien verstande dat deze op het achtererf worden geplaatst of zo geplaatst worden dat ze niet of beperkt zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;
 4. de plaatsing van windturbines dient uitsluitend op gebouwen plaats te vinden;
 5. een windturbine dient dezelfde kleurstelling te hebben als het gebouw/dak waarop het geplaatst is. De kleur wit en andere felle of reflecterende kleuren zijn uitgesloten. Uitgangspunt is dat windturbines zo onopvallend mogelijk dient te worden geplaatst. Het individuele dak en andere architectonische elementen op het dak blijven herkenbaar;
 6. een windturbine en de bijbehorende drager, techniek en bekabeling zijn zo veel mogelijk geïntegreerd.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van plaatsing kleurstelling en vormgeving van deze voorzieningen en voor windturbines maatwerkvoorschriften stellen ten aanzien van milieueisen zoals de maximale geluidsnorm of lichthinder;
- c. In afwijking van artikel 12 lid 1 onderdeel b Woningwet en artikel 2.10 eerste lid onderdeel d Wabo gelden voor de bouwwerken genoemd in sub a geen andere welstandseisen dan opgenomen in deze bepaling.

6.2 Strijdig gebruik

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, in strijd met de bestemming(en).

Gebruik in strijd met de bestemming is in ieder geval:

- a. het gebruiken of het laten gebruiken van gebouwen voor een seksinrichting;
- b. het aankoppelen van hemelwaterafvoerleidingen op het openbaar vuilwaterriool.

6.3 Uitzondering strijdig gebruik

Gebruik is niet in strijd met de bestemming, als het gaat om het gebruiken of het laten gebruiken van gronden voor kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, als daardoor volgens een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing, afwijking of vrijstelling vereist is en deze is verleend.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot maximaal 15% van die maten, afmetingen en percentages en maximaal 15% vergroten van een bouwvlak voor het bouwen met EPC=0 dan wel 10% bij lager dan EPC=0,2 waarbij ook andere verduurzamingsmaatregelen die niet bij wet worden voorgeschreven, waarbij de mate van verduurzaming bepalend is voor het toe te kennen afwijkingspercentage. Deze regels gelden uitsluitend zo lang de wettelijke normering nog niet zijn aangepast aan bovengenoemde EPC-waarden. Deze regels zijn niet van toepassing als de wettelijke normering een lagere EPC-waarde vereist dan in dit artikel is genoemd.
- c. de regels ten behoeve van het bouwen van duurzame voorzieningen voor eigen gebruik of ten behoeve van de omliggende functies onder de volgende voorwaarden en afwegingscriteria:
 1. de bouwhoogte van een windturbine bedraagt dan 1,8 meter boven de bestaande bouwhoogte van die bouwwerken. Op bedrijfsterreinen kan een hogere bouwhoogte ten behoeve van grotere windturbines worden opgenomen tot maximaal 5 m;
 2. voorzieningen op een terrein dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing en landschappelijk te worden ingepast;
- d. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in beperkte mate wordt aangepast, als de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- e. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, als de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de omgevingsvergunning gewenst en noodzakelijk is voor de juiste realisering van het plan;
- f. de bestemmingsregels en toestaan dat een carport bij een (bedrijfs-)woning wordt gebouwd;
- g. de bestemmingsregels voor de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 m;
- h. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde en toestaan dat de bouwhoogte van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- i. de bestemmingsregels en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken;
 3. (hoek)erkers over maximaal 2/3 van de gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;
waarbij de bouwvlakgrens met maximaal 1,5 m wordt overschreden;
- j. de bestemmingsregels over de afstand van uitbouwen tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkers, waarbij de diepte van de (hoek)erker, gemeten uit de zijgevel, niet groter is dan 1,5 m;
- k. de bestemmingsregels over de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt vergroot voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen;
- l. de bestemmingsregels teneinde in (bedrijfs-)woningen een kangoeroewoning toe te staan, met dien verstande dat:
 1. de kangoeroewoning geen eigen woonadres krijgt;
 2. per eengezinshuis maximaal één kangoeroewoning is toegestaan;
 3. het geheel van de oorspronkelijke woning/kangoeroewoning past binnen de maatvoering van de woning zoals die is opgenomen in de bouwregels van het wijzigingsplan;

4. de voor de kangoeroewoning benodigde parkeervoorzieningen op eigen erf wordt gerealiseerd;
5. de woonoppervlakte van de kangoeroewoning maximaal 30% van de totale woonoppervlak bedraagt;
6. ten behoeve van de afwijking een ruimtelijke onderbouwing wordt ingediend waarin wordt toegelicht op welke manier aan bovenstaande eisen wordt voldaan;
7. de kangoeroewoning slechts wordt toegestaan onder de bij de omgevingsvergunning te stellen verplichting dat de aanvrager schriftelijk verklaart te voldoen aan bovenstaande voorwaarden.

7.1.1 Afwegingskader

Een in lid 7.1 genoemde wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede milieusituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid.

Artikel 8 Algemene procedureregels

8.1 Procedure nadere eis

Voor het stellen van een nadere eis geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

- a. een ontwerpbesluit ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
- b. de onder a genoemde termijn wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
- c. de bekendmaking vermeldt de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen binnen de onder a genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders brengen de indieners van een zienswijze op de hoogte van de beslissing over de zienswijze.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Parkeer, laad- en losruimte

9.1.1 Parkeerruimte

- a. Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten extra behoefte aan ruimte voor het parkeren of stallen van auto's of fietsen, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien in of op het bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk hoort, wordt voorzien in die behoefte. Daarbij mag rekening worden gehouden met gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen.
- b. Bij de toepassing van het bepaalde onder a worden de beleidsregels in acht genomen zoals opgenomen in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan van de gemeente Dalfsen (Deel B, Beleidsnota actualisatie 2009) waarbij geldt dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie van het gemeentelijk verkeers- vervoersplan of de kencijfers parkeren en verkeersgeneratie van het CROW, voor zover daarnaar in het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan wordt verwezen, wordt vastgesteld, deze nieuwe versie in acht wordt genomen.
- c. Bij het bepaalde onder a wordt bij beoordeling van de vraag of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen gelet op de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het bouwplan.

9.1.2 Laad- en losruimte

Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien aan of in dat bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein bij het bouwwerk wordt voorzien in die behoefte. Deze bepaling geldt niet voor bestaande situaties, waarbij de herbouw van een gebouw zonder functiewijziging wordt beschouwd als een bestaande situatie.

9.1.3 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1.1 en lid 9.1.2 indien het voldoet aan die bepalingen:

- a. op overwegende bezwaren stuit;
- b. voor zover op andere redelijke wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

9.1.4 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met de bestemmingen wordt in ieder geval verstaan het (laten) gebruiken van ruimte(n) voor het bepaalde in lid 9.1.1 en lid 9.1.2 anders dan voor parkeren en/of laden en lossen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimten krachtens deze regels nodig is.

9.2 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

10.1.1 *Bouwen*

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

10.1.2 *Afwijking*

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 10.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 10.1.1 met maximaal 10%.

10.1.3 *Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken*

Lid 10.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

10.2.1 *Voortzetting strijdig gebruik*

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet. Behoudens voor zover uit de Richtlijn inzake het behoud van de vogelstand en de Richtlijn inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna, beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het wijzigingsplan bestaand gebruik.

10.2.2 *Verbod verandering strijdig gebruik*

Het is verboden het met het wijzigingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 10.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

10.2.3 *Verbod hervatting strijdig gebruik*

Als het gebruik, bedoeld in lid 10.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

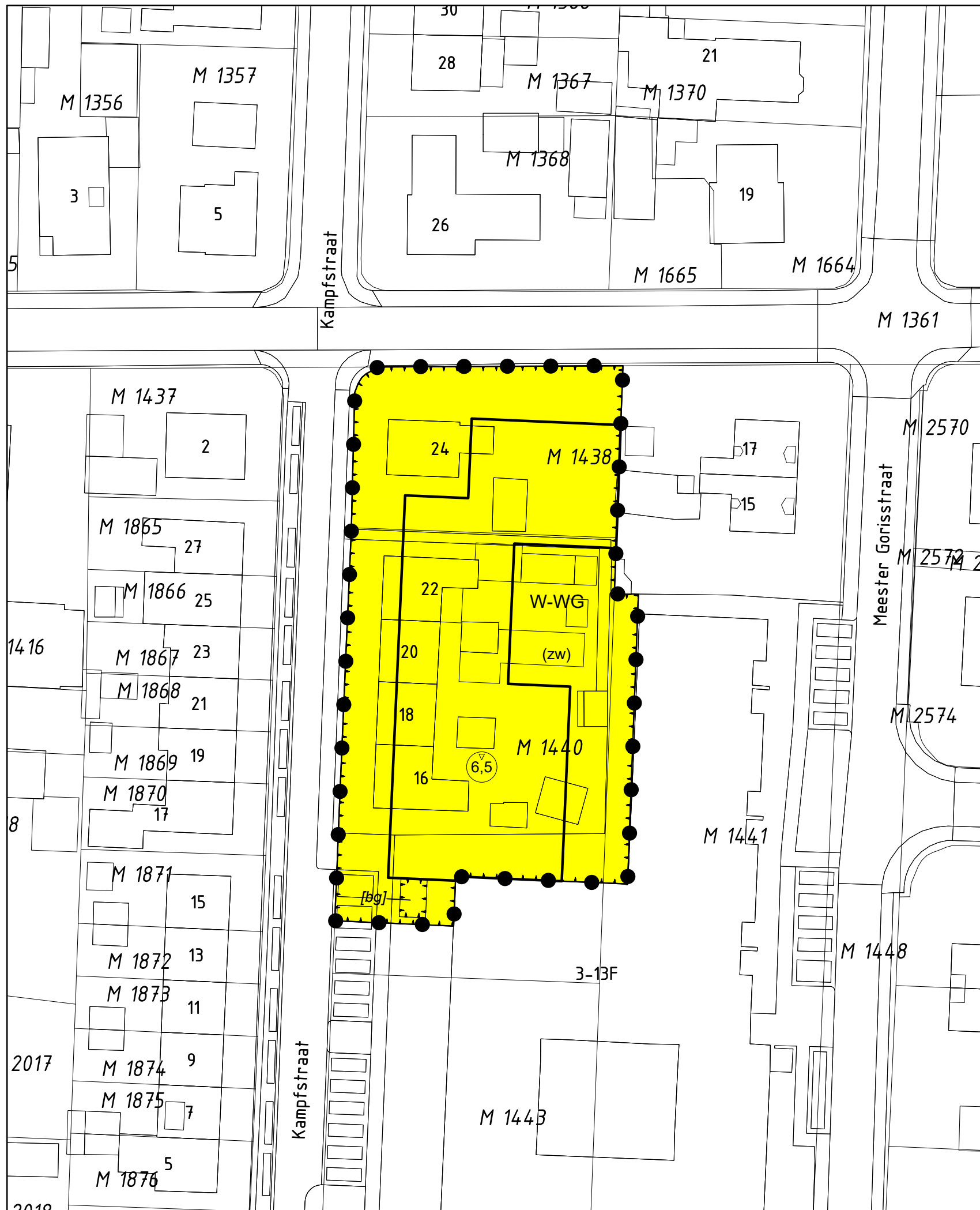
10.2.4 *Uitzondering op het overgangsrecht gebruik*

Lid 10.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat al in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

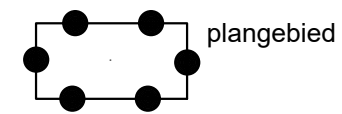
Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het wijzigingsplan "2e wijziging Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Kampfstraat".

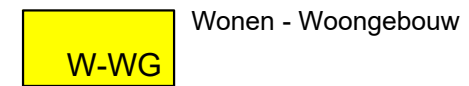


LEGENDA

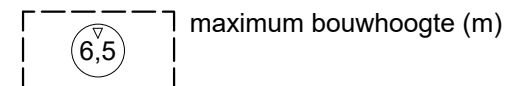
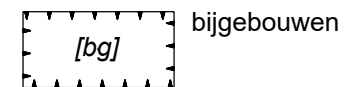
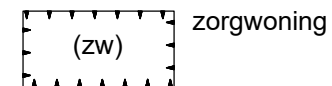
PLANGEBIED



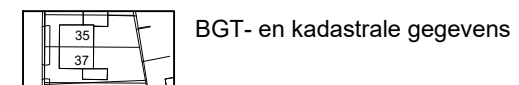
BESTEMMINGEN



AANDUIDINGEN



VERKLARING



wijzigingsplan **2e wijziging Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Kampfstraat**

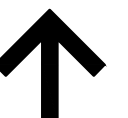
schaal : 1 : 500
 formaat : A3
 projectnummer : 200593
 bladnummer : 1
 aantal bladen : 1
 identificatiecode : NL.IMRO.0148.LKernen2016wz02-on01

datum : 26-07-2022
 datum ondergrond : 15-06-2021
 voorontwerp : -
 ontwerp : -
 vaststelling : -

gemeente **Dalfsen**



Postbus 479, 6800 AL Arnhem | T 026 357 69 11 | www.sab.nl





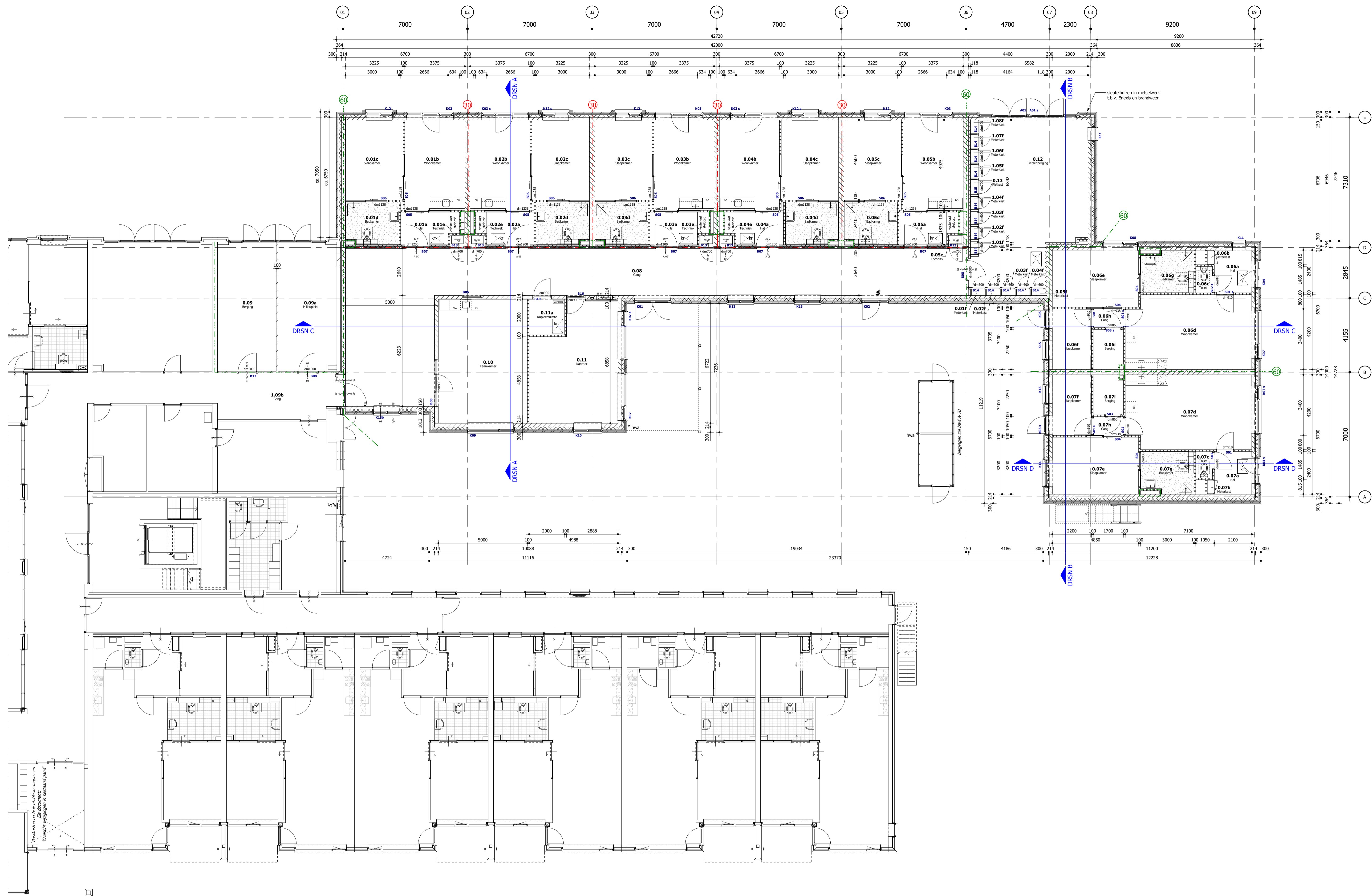
Uitbreiding, Brugstede Lemelerveld
Rendering, kruising Kampfstraat - Waterinkstraat

Peters & Lammerink

architecten







RENOVOOI	PLATTEGRONDEN	RENOVOOI	BOUWBSLUIT
metsewerk rood gemaaragd	metsewerk rood/paars	Buitenwanden, beganegronden en platte daken:	vgs BB afd. 3.5
metsewerk rood/paars	metsewerk rood/paars	- Binnenspervaktemperatuurfactor en watersdichtheid	vgs NEN 2778
metsewerk rood/paars	metsewerk rood/paars	Thermische isolatie: - Wanden $R_c \geq 3,7 \text{ m}^2/\text{K/W}$	vgs BB afd. 5.1
metsewerk rood/paars	metsewerk rood/paars	- Daken $R_c \geq 4,7 \text{ m}^2/\text{K/W}$	vgs NEN 1068
metsewerk rood/paars	metsewerk rood/paars	- Daken $R_c \geq 6,3 \text{ m}^2/\text{K/W}$	
metsewerk rood/paars	metsewerk rood/paars	Toe te passen R_c en U waarden conform Bouwbesluit	
metsewerk rood/paars	metsewerk rood/paars	Luchtdoorlatendheid geveldedelen $\leq 0,2 \text{ m}^3/\text{s}$	vgs NEN 2686
metsewerk rood/paars	metsewerk rood/paars	Qv-10 waarde conform de EPG-berekening	
metsewerk rood/paars	metsewerk rood/paars	Daglichttoetreding conform toetsing omgevingsvergunning	vgs BB afd. 3.6
metsewerk rood/paars	metsewerk rood/paars	Dubbele beglazing met een U-waarde conform Bouwbesluit	vgs NEN 1087
metsewerk rood/paars	metsewerk rood/paars	en veiligheidsbeglazing conform Bouwbesluit en NEN 3569.	vgs BB afd. 3.11
metsewerk rood/paars	metsewerk rood/paars	Geduiding uitwendige scheidingsconstructie grenzend aan verbergingsgebied minimaal 20dB	vgs BB afd. 3.1
metsewerk rood/paars	metsewerk rood/paars	Karakteristieke installatie-geluidniveau in verbergingsruimte ten gevolge van installatie is ten hoogste 30dB.	vgs BB afd. 3.2
metsewerk rood/paars	metsewerk rood/paars	Geduiding tussen woningen en tussen verbergingsruimten onderling conform toetsing omgevingsvergunning	vgs BB afd. 3.4
metsewerk rood/paars	metsewerk rood/paars	aan sluitmogelijkheden gas, water, electra, telefoon en ca. in meterkast	vgs BB afd. 6.1
metsewerk rood/paars	metsewerk rood/paars	Binnenruiding	vgs BB afd. 6.3
metsewerk rood/paars	metsewerk rood/paars	- Vulkwaterleiding aansluiten op gemeenterooi	vgs BB afd. 6.4
metsewerk rood/paars	metsewerk rood/paars	- Harnswater aansluiten op gemeenterooi	
metsewerk rood/paars	metsewerk rood/paars	- Noodvoorzieningen conform constructeur	
metsewerk rood/paars	metsewerk rood/paars	Inbraakveerbaarheid	vgs BB afd. 2.15
metsewerk rood/paars	metsewerk rood/paars	- Alle ramen, deuren en kozijnen die bereikbaar zijn voldoen aan inbraakveerbaarheidklasse 2.	
metsewerk rood/paars	metsewerk rood/paars	Treppen	vgs BB afd. 2.5
metsewerk rood/paars	metsewerk rood/paars	Voorafschiedingen	vgs BB afd. 2.3
metsewerk rood/paars	metsewerk rood/paars	Constructie:	
metsewerk rood/paars	metsewerk rood/paars	- alle bouwwerken dienen uitgevoerd te worden conform goedkeurde tekeningen en/of berekeningen van de constructeur en/of leverancier	
metsewerk rood/paars	metsewerk rood/paars	Aanlegplaat:	
metsewerk rood/paars	metsewerk rood/paars	- Peil begane grond: NAP hoogte conform situatietekening	
metsewerk rood/paars	metsewerk rood/paars	- Peil = bovenkant cementdekvloer begane grond	

Ruimtestaat begane grond			
Nr.	Naam	Ruimtefunctie	GO / VG / FG
0.01a	Hal	Onbepaalde ruimte	6,31 m ² / 6,31 m ²
0.01b	Woonkamer	Verbergingsruimte	17,68 m ² / 17,68 m ²
0.01c	Slaapkamer	Verbergingsruimte (bedgebed)	14,90 m ² / 14,90 m ²
0.01d	Badkamer	Badruimte	7,81 m ²
0.01e	Techniek	Technische ruimte	0,61 m ²
0.01f	Meterkast	Meterruimte	0,34 m ²
0.02a	Hal	Onbepaalde ruimte	6,31 m ² / 6,31 m ²
0.02b	Woonkamer	Verbergingsruimte	17,68 m ² / 17,68 m ²
0.02c	Slaapkamer	Verbergingsruimte (bedgebed)	14,90 m ² / 14,90 m ²
0.02d	Badkamer	Badruimte	7,81 m ²
0.02e	Techniek	Technische ruimte	0,61 m ²
0.02f	Meterkast	Meterruimte	0,34 m ²
0.03a	Hal	Onbepaalde ruimte	6,31 m ² / 6,31 m ²
0.03b	Woonkamer	Verbergingsruimte	17,68 m ² / 17,68 m ²
0.03c	Slaapkamer	Verbergingsruimte (bedgebed)	14,90 m ² / 14,90 m ²
0.03d	Badkamer	Badruimte	7,81 m ²
0.03e	Techniek	Technische ruimte	0,61 m ²
0.03f	Meterkast	Meterruimte	0,34 m ²
0.04a	Hal	Onbepaalde ruimte	6,31 m ² / 6,31 m ²
0.04b	Woonkamer	Verbergingsruimte	17,68 m ² / 17,68 m ²
0.04c	Slaapkamer	Verbergingsruimte (bedgebed)	14,90 m ² / 14,90 m ²
0.04d	Badkamer	Badruimte	7,81 m ²
0.04e	Techniek	Technische ruimte	0,61 m ²
0.04f	Meterkast	Meterruimte	0,34 m ²
0.05a	Hal	Onbepaalde ruimte	6,31 m ² / 6,31 m ²
0.05b	Woonkamer	Verbergingsruimte	17,68 m ² / 17,68 m ²
0.05c	Slaapkamer	Verbergingsruimte (bedgebed)	14,90 m ² / 14,90 m ²
0.05d	Badkamer	Badruimte	7,81 m ²
0.05e	Techniek	Technische ruimte	0,61 m ²
0.05f	Meterkast	Meterruimte	0,34 m ²
0.06a	Hal	Onbepaalde ruimte	6,31 m ² / 6,31 m ²
0.06b	Woonkamer	Verbergingsruimte	17,68 m ² / 17,68 m ²
0.06c	Slaapkamer	Verbergingsruimte (bedgebed)	14,90 m ² / 14,90 m ²
0.06d	Badkamer	Badruimte	7,81 m ²
0.06e	Techniek	Technische ruimte	0,61 m ²
0.06f	Meterkast	Meterruimte	0,34 m ²
0.07a	Hal	Onbepaalde ruimte	6,31 m ² / 6,31 m ²
0.07b	Woonkamer	Verbergingsruimte	17,68 m ² / 17,68 m ²
0.07c	Slaapkamer	Verbergingsruimte (bedgebed)	14,90 m ² / 14,90 m ²
0.07d	Badkamer	Badruimte	7,81 m ²
0.07e	Techniek	Technische ruimte	0,61 m ²
0.07f	Meterkast	Meterruimte	0,34 m ²
0.08	Gang	Verkeersruimte	2,07 m ²
0.09	Berging	Onbepaalde ruimte	4,14 m ²
0.10	Tankkamer	Verbergingsruimte	35,14 m ² / 35,14 m ²
0.11	Kantoor	Verbergingsruimte	30,75 m ² / 30,75 m ²
0.12	Fietsberging	Onbepaalde ruimte	53,89 m ² / 53,89 m ²
0.13	Flaukast	Meterruimte	0,38 m ²
Totaal:			708,81 m ² / 463,79 m ²

RENOVOOI				BRAND			
Stærkte bij brand:				- Hoofdrageconstructie met betrekking tot bouwrijke is 60 minuten brandwerend.			
- Brandwerendheid t.p.v. een rookrijke vluchtroute is 30 minuten brandwerend.				- Brandwerendheid t.p.v. een rookrijke vluchtroute is 30 minuten brandwerend.			
Brandrisicobeleiding:				- De beschermde brandmeldinstallatie wordt uitgebreid zodat ook in de uitbreiding een volledige dekking ontstaat met doormiddeling conform NEN2535.			
Brandcompartmenten:				- Inhoud en grootte volgens schema.			
- Wijdte tussen een ander brandcompartment en een andere bestaen ruimte is 60 min.				- Wijdte tussen een ander brandcompartment en een andere bestaen ruimte is 60 min.			
Subbrandcompartmenten:				- De brandcompartmenten zijn verdeeld in subbrandcompartmenten, inhoud en grootte volgens schema.			
Beschermde subbrandcompartmenten:				- Elk apartement/studio is een beschermde subbrandcompartment.			
- Wijdte tussen een beschermde subbrandcompartment en een andere bestaen ruimte in het brandcompartment is 30 min.				- Wijdte tussen een beschermde subbrandcompartment en een andere bestaen ruimte in het brandcompartment is 30 min.			
Vluchtroutes:				- De gecorrigeerde loopafstand vgs artikel 2.102 is $\leq 30 \text{ m}$.			
- Bij twee vluchtroutes door dezelfde ruimte is de loopafstand vgs artikel 2.106 $\leq 30 \text{ m}$.				- Bij twee vluchtroutes door dezelfde ruimte is de loopafstand vgs artikel 2.106 $\leq 30 \text{ m}$.			
Materiaalgedrag:				- Constructie-onderdelen binnen voldoen aan rookklasse s2 en brandklasse (vgs NEN-EN 13501-1):			
- estra beschermde vluchtroute: n.v.t.				- estra beschermde vluchtroute: n.v.t.			
- beschermde vluchtroute: n.v.t.				- beschermde vluchtroute: n.v.t.			
- overig: klasse D				- overig: klasse D			
- Bijdrage tot brandvoortplanting geldt niet voor bovenzijdige vloer, hellingbaan, trap en dak				- Bijdrage tot brandvoortplanting geldt niet voor bovenzijdige vloer, hellingbaan, trap en dak			
- Bovenzijdige vloer, hellingbaan en trap voldoen aan rookklasse s1f en brandklasse (vgs NEN-EN 13501-1):				- Bovenzijdige vloer, hellingbaan en trap voldoen aan rookklasse s1f en brandklasse (vgs NEN-EN 13501-1):			
- estra beschermde vluchtroute: n.v.t.				- estra beschermde vluchtroute: n.v.t.			
- beschermde vluchtroute: n.v.t.				- beschermde vluchtroute: n.v.t.			
- overig: klasse Df				- overig: klasse Df			
(Nood)verlichting:				- Een verbergingsruimte heeft een verlichtingsinstallatie die een op de vloer gemeten verlichtingssterkte kan geven van ten minste 1 lux.			
- Noodverlichting geeft binnen 15 seconden na het uitvallen van de voorspanning voor elektriciteit gedurende ten minste 60 minuten een op de vloer in het trededek gemeten verlichtingssterkte van ten minste 1 lux.				- Noodverlichting geeft binnen 15 seconden na het uitvallen van de voorspanning voor elektriciteit gedurende ten minste 60 minuten een op de vloer in het trededek gemeten verlichtingssterkte van ten minste 1 lux.			
Vluchtrouteaanleiding:				- Een ruimte waardoor een verkeersroute voert heeft een vluchtroute-aanleiding vgs NEN 6088 en zichtbaarheidsklassen NEN-EN 1838.			
- Een vluchtrouteaanleiding voldoet binnen 15 seconden na het uitvallen van de voorspanning voor elektriciteit, gedurende een periode van ten minste 60 minuten, aan de zichtbaarheidsklassen.				- Een vluchtrouteaanleiding voldoet binnen 15 seconden na het uitvallen van de voorspanning voor elektriciteit, gedurende een periode van ten minste 60 minuten, aan de zichtbaarheidsklassen.			

Peters & Lammerink **architecten**

project : Uitbreiding Brugstede voor ZGR
 : Meester Gorisstraat 3 Lemelerveld

opdrachtgever : Vechtdal Wonen
 : Eskampweg 1 Omnen

onderwerp : Begane grond - Nieuw

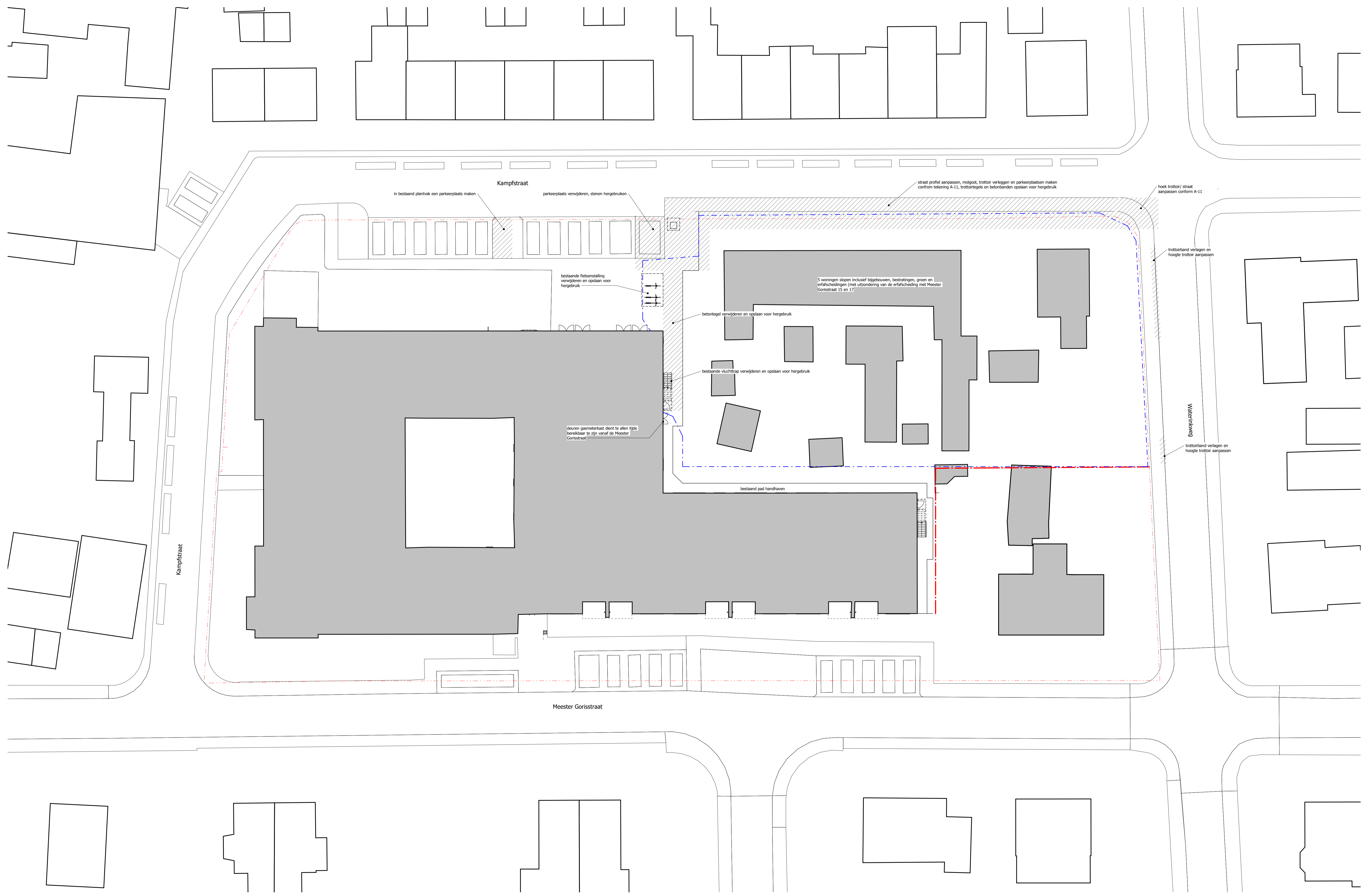
status : DEFINITIEF
 projectnummer : 2008

getekend : MB datum : 06-04-2022
 schaal : 1:100 formaat : A1-L

tekeningnummer : A-21

Weergegeven links: Constructie, WSP, SGA014586, WSP, TO, COM, R20 d.t. 06-04-2022

Paul Kruiswijk 43 7551 0W Hespel 03
 tel. 014 2001066 www.peters-lammerink.nl
 website:



Kampstraat

in bestaand plantvak een parkeerplaats maken

parkeerplaats verwijderen, stenen hergebruiken

straatprofiel aanpassen, mogelijk trottoir verleggen en parkeerplaatsen maken conform tekening A-11, trottoirtegels en betonranden opslaan voor hergebruik

hoek trottoir/ straat aanpassen conform A-11

bestaande fietsstalling verwijderen en opslaan voor hergebruik

5 woningen stopen inclusief bijgebouwen, bestrijkingen, groen en erfafscheidingen (met uitzondering van de erfafscheiding met Meester Gorisstraat 15 en 17)

betongegel verwijderen en opslaan voor hergebruik

bestaande vluchtrap verwijderen en opslaan voor hergebruik

deuren gasmeterkast dient te allen tijde bereikbaar te zijn vanaf de Meester Gorisstraat

bestaand pad handhaven

trottoirband verleggen en hoogte trottoir aanpassen

trottoirband verleggen en hoogte trottoir aanpassen

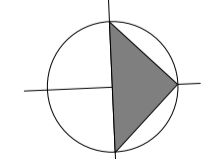
Kampstraat

Waterkweg

Meester Gorisstraat

RENVOOI **KADASTRAAL**

Kadastrale gemeente : Dalfsen
 Sectie : M
 Nummer : 1438 en 1440



Peters & Lammerink **architecten**

project : Uitbreiding Brugstede voor ZGR
 : Meester Gorisstraat 3 Lemelerveld

opdrachtgever : Vechtdal Wonen
 : Eskampweg 1 Ommen

onderwerp : Situatie - Bestand

status : **DEFINITIEF** projectnummer : **2008**

getekend : MB datum : 06-04-2022
 schaal : 1:200 formaat : A1-L

Paul Krogerman 43 7551 OW Hergelo (O)
 tel. 024 2020304 info@peters-lammerink.nl
 website www.peters-lammerink.nl

tekeningnummer : **A-10**