

Informatie voor de raad

Onderwerp	-	Principeverzoek herontwikkeling Kerkstraat 5, Lemelerveld
Portefeuillehouder	-	A. Schuurman (wethouder)
Eenheid	-	Ruimtelijke Ontwikkeling
Contactpersoon	-	Jeffrey Langejans
Contactgegevens	-	j.langejans@dalfsen.nl
Openbaarheid	-	Openbaar

Behandeld in collegevergadering van
Behandeling in raadsvergadering van

21 maart 2023
24 april 2023

Kernboodschap:

Het college van B&W stelt u voor kennis te nemen van haar besluit om onder voorwaarden mee te werken aan het verzoek om de locatie aan de Kerkstraat 5 te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw.

Aan de Kerkstraat 5 bevindt zich een winkelpand (bouwjaar 1960) met een enkele bovenwoning. In de huidige situatie wordt de benedenverdieping enkel nog gebruikt voor opslag en voorbereidende werkzaamheden van Firma Antonissen Groente en Fruit. Zij doen hier de voorbereidingen voor de markt (salades maken etc.). Vanaf de straat bezien is er echter geen sprake meer van een invulling ten behoeve van een centrumfunctie. De initiatiefnemer is van plan om de locatie te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Het plan gaat uit van de sloop van alle bestaande bebouwing en de realisatie van een appartementengebouw met vijf goedkope koopappartementen appartementen (circa 58-61 m²) en één middensegment koopappartement (circa 105 m²). Dit laatste appartement zal dan in eerste instantie bewoond gaan worden door de huidige bewoners van de bovenwoning. De overige kleinere zijn juist geschikt voor senioren (begane grond) en starters. Deze ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Hiertoe is dan ook een planologische procedure vereist.

De kans op invulling ten behoeve van nieuwe centrumfuncties (bv. een nieuwe winkel) wordt op de korte en middellange termijn als klein ingeschat. Dit wordt tevens bevestigd door de lokale makelaardij (Ten Broeke Makelaardij en Verzekeringen).

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek, waarbij het plan is besproken met omwonenden en vanuit meerdere interne en externe disciplines is beoordeeld, wordt geconcludeerd dat wij onder voorwaarden medewerking kunnen verlenen aan dit plan. Het plan levert een wenselijke bijdrage aan de woningbouwopgave. De ontwikkeling heeft daarnaast geen ontwrichtend effect in relatie tot de detailhandelsstructuur in Lemelerveld. De locatie bevindt zich namelijk buiten het detailhandelsconcentratiegebied van Lemelerveld.

De initiatiefnemer van dit plan is zelf verantwoordelijk voor het indienen van een aanvraag voor de benodigde planologische procedure, en tevens voor het vervolgtraject in het kader van burgerparticipatie.

Financiën:

De leges die betaald moeten worden voor het verkrijgen van een principe-uitspraak zijn reeds betaald. De gemeentelijke kosten voor het in behandeling nemen van de aanvraag en eventuele aanvullende kosten worden bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. De eventuele fiscale en financiële consequenties inzake planschade komen na het sluiten van de ontwikkelingsovereenkomst ook ten laste van de initiatiefnemer.

Communicatie:

De initiatiefnemer wordt per brief geïnformeerd over de uitkomst van het principeverzoek. De initiatiefnemer moet zelf de omwonenden en andere belanghebbenden gaan informeren over de plannen.

Vervolg:

Nadat de initiatiefnemer per brief is geïnformeerd, kan een conceptaanvraag voor een omgevingsvergunning/bestemmingsplanherziening worden ingediend.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris
H.J. van der Woude

Prima Thuis B.V.
T.a.v. de heer M.

e-mail:

Uw brief/kenmerk:
PM

Ons kenmerk:
PM

Inlichtingen bij:
J. Langejans

Doorkiesnummer:
(0529) 43 89 64

Onderwerp:
Principeverzoek
herontwikkeling
Kerkstraat 5,
Nieuwleusen

Zaaknummer:
Z/22/663697

Datum:
15 maart 2023

Geachte heer

Inleiding

Op 15 juli 2022 hebben wij van u een principeverzoek ontvangen. In dit principeverzoek vraagt u het college van Dalfsen om principe medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de locatie Kerkstraat 5 in Lemelerveld. Het plan betreft de sloop van alle bestaande bebouwing op het perceel en de realisatie van een appartementengebouw met zes koopappartementen, bestaande uit vijf kleine appartementen en één middelgroot appartement.

Besluit op principeverzoek

Het college heeft in zijn vergadering een besluit genomen over uw verzoek. Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten onder voorwaarden, in principe medewerking te verlenen aan uw verzoek. Hierna wordt eerst ingegaan op de bedoelde voorwaarden. Vervolgens wordt de motivering achter dit besluit weergegeven en wordt nader ingegaan op hoe het verdere proces er uit ziet en welke (aanvullende) voorwaarden worden gesteld.

Voorwaarden

Aan de verdere planuitwerking en de benodigde planologische procedure worden in ieder geval de volgende voorwaarden gesteld:

- Er wordt een ruimtelijke procedure doorlopen om de beoogde nieuwe situatie planologisch in te passen;
- Onderdeel van de hierboven bedoelde procedure is het door de initiatiefnemer aanleveren van een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat de ontwikkeling past binnen een 'goede ruimtelijke ordening'. Hieronder wordt ook verstaan het aanleveren van de benodigde (milieukundige) onderzoeken;
- Initiatiefnemer draagt zorg voor een passend inrichtingsplan. Uit dit inrichtingsplan moet onder andere blijken op welke wijze aandacht is gegeven aan de aspecten 'groeninpassing', 'klimaatadaptatie' en 'hemelwaterinfiltratie/-berging'. Dit inrichtingsplan dient daarnaast in overeenstemming te zijn met het eerder uitgebrachte advies van de stadsbouwmeester en dient door de gemeente te worden goedgekeurd;

- In het kader van participatie dienen de directe omwonenden op enige wijze te worden betrokken bij de totstandkoming van het inrichtingsplan. De gemaakte afspraken en/of overlegverslagen inzake participatie met de omwonenden dienen aan de gemeente te worden overlegd;
- Er wordt een ontwikkelingsovereenkomst (anterieure overeenkomst) met de gemeente gesloten. Hierin is onder andere opgenomen dat eventuele planschade voor risico van de initiatiefnemer is. Daarnaast worden hierin afspraken gemaakt om te waarborgen dat wordt gebouwd voor de beoogde doelgroepen en dat de woningen ook daadwerkelijk financieel bereikbaar zijn voor deze doelgroepen.

Motivering besluit college

1. Het verzoek voldoet aan de uitgangspunten van de 'Nota inbreidingslocaties'

Uw plan voorziet in een passende oplossing van een ruimtelijke knelpunt als bedoeld in deze nota, namelijk:

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

Een compact en nog goed functionerend winkelgebied is en blijft onze ambitie. Echter wordt de kans dat voor deze locatie op relatief korte termijn een nieuwe invulling ten behoeve van centrumfuncties (bv. een winkel) wordt gevonden momenteel als klein ingeschat. Het risico van het in stand laten van de huidige bestemming is mogelijke leegstand in de (nabije) toekomst wat op den duur mogelijk leidt tot verpaupering. Door de locatie te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw ontstaat tevens de mogelijkheid om vanuit het oogpunt van de ruimtelijke kwaliteit een verbeterslag te maken. Herontwikkeling van deze individuele locatie heeft daarnaast geen ontwrichtend effect in relatie tot het behoud van een compact winkelgebied. De locatie valt op basis van de detailhandelsstructuurvisie namelijk buiten het detailhandelsconcentratiegebied van Lemelerveld. Dit blijft echter in alle gevallen maatwerk.

2. Het verzoek is in overeenstemming met de 'Woonvisie gemeente Dalfsen 2019-2024'

Bij nieuwbouwprojecten geldt dat deze vanuit kwantitatief en kwalitatief oogpunt moeten aansluiten bij de lokale behoefte en die van bijzondere doelgroepen. Starters en senioren zijn hierbij de meest urgente doelgroepen. Inbreiding op reeds bebouwde plekken gaat hierbij vóór uitbreiding.

Uw project voorziet in vijf kleine goedkopere koopappartementen en één middelgroot koopappartement op een inbreidingslocatie. Deze woningen zijn met name aantrekkelijk voor starters en 1- en 2-persoonshuishoudens. De appartementen op de begane grond zijn nultreden en hiermee geschikt voor senioren. De mogelijke inpassing van een lift wordt momenteel nog onderzocht.

De beoogde ontwikkeling sluit hiermee vanuit zowel kwantitatief alsook kwalitatief oogpunt goed aan bij de huidige (lokale) woningbouwbehoefte. Het is echter wel van belang dat de woningen ook daadwerkelijk financieel bereikbaar zijn voor de beoogde doelgroepen. Hierover maken wij te zijner tijd middels een ontwikkelingsovereenkomst graag afspraken met u.

3. Er is sprake van een mogelijkheid tot verbetering van de stedenbouwkundige structuur.

Inzake uw verzoek, dat onder andere bestond uit een (concept) stedenbouwkundig plan, is de stadsbouwmeester om advies gevraagd. Het laatste advies van de stadsbouwmeester luidde als volgt:

“Het volume is wat mij betreft accoord. De gevels zijn een indicatie (maar vormen een goede basis voor de uitwerking). De terugliggende driehoek in het dak moet niet geheel gesloten zijn. Uitgangspunt is om dat gedeeltelijk van glas te maken. Dat kan in de architectonische uitwerking, maar wel met dat uitgangspunt. Besproken is dat de voortuinen met het parkeren aan de voorzijde de uitstraling moet hebben van twee individuele voortuinen met ondergeschikt twee parkeerplekken (en niet zoals eerder met drie parkeerplekken). Voor de woningen staan leibomen op het terrein van de gemeente. Deze blijven behouden. Het zicht vanaf het plein is belangrijk, en daarom het transparante karakter van de terugliggende driehoek tussen de twee dwarskappen.”

Een van de voorwaarden voor medewerking aan deze ontwikkeling is dat bij de nadere planuitwerking nadrukkelijk rekening wordt gehouden met dit advies.

4. Uit een eerste verkenning van de relevante milieu- en omgevingsaspecten zijn geen onoverkomelijke belemmeringen gebleken

Op basis van een uitgevoerde quickscan inzake de milieukundige uitvoerbaarheid van het project is voorsnog gebleken dat er geen spake is van onoverkomelijke belemmeringen.

In dit geval is in relatie tot parkeren een maatwerkafweging gemaakt. Ten behoeve van de inpassing van voldoende groen/een voortuin worden twee parkeerplaatsen op eigen terrein in dit geval acceptabel geacht. Hierbij dient nog wel nadrukkelijk aandacht te zijn voor de inpassing van voldoende fietsparkeerplaatsen (in totaal 6) conform de bijbehorende fietsparkeernormen. Naar verwachting kunnen deze worden geparkeerd in de bergingen achterop het terrein.

In relatie tot de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse dient het hemelwater te worden afgekoppeld. Infiltratie en/of berging van hemelwater dient binnen het projectgebied plaats te vinden. Dit kan bijvoorbeeld worden gerealiseerd door middel van infiltratiekratten die gesitueerd worden onder de parkeervakken/verharding op het terrein. Daarnaast zou ten behoeve van de lokale infiltratie van hemelwater aanvullend gebruik kunnen worden gemaakt van (ingezaaide) grasbeton blokken als verharding/parkeervakken. Tot slot zal moeten worden aangetoond dat op een adequate wijze kan worden voorzien in de afvoer van huishoudelijk afvalwater.

Het plan biedt mogelijkheden om ook rekening te houden met klimaatadaptatie. Hierbij kan worden gedacht aan de inpassing van hagen, bomen, (ingezaaide) grasbetonblokken ter plaatse van de parkeervoorziening, sedumdak op de bergingen, kleine klimaattuintjes etc. Niet alleen zorgt voldoende groen voor een versterking van de ruimtelijke kwaliteit, maar het biedt ook een nodige meerwaarde in relatie tot thema's als hemelwaterinfiltratie, biodiversiteit en hittestress. Een en ander kan nader worden uitgewerkt in het inrichtingsplan.

Ten aanzien van de overige relevante milieu- en omgevingsaspecten geldt dat in ieder geval onderzoek moeten worden uitgevoerd inzake de aspecten 'wegverkeerslawaaï', 'bodemkwaliteit', 'stikstof' en 'quickscan flora & fauna'. Tot slot is een m.e.r. aanmeldnotitie nodig aangezien sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject.

5. Er heeft al een participatietraject plaatsgevonden

De gemeente Dalfsen vindt het belangrijk dat ideeën en plannen voor de fysieke leefomgeving zorgvuldig worden ontwikkeld. Het betrekken van belanghebbenden, waaronder omwonenden, is daar een belangrijk onderdeel van.

U heeft in dit kader al vooroverleg gevoerd met de omwonenden. Hiermee is het plan vooralsnog in overeenstemming met het gemeentelijke beleid omtrent participatie, en met de uitgangspunten van de naderende Omgevingswet hieromtrent. Wij adviseren om de omwonenden waar mogelijk te blijven betrekken bij de nadere planuitwerking. Hiervoor verwijzen wij u graag door naar onze leidraad participatie voor initiatiefnemers 'Ik heb een idee, en nu?'. Deze participatieleidraad is bij deze brief bijgevoegd.

Hoe nu verder?

Uw planvoornemen past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016'. Dit betekent dat er een planologische procedure noodzakelijk is. In dit geval kan deze ontwikkeling mogelijk worden gemaakt middels:

1. Een herziening van het bestemmingsplan;
2. Een aanvraag omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3^o Wabo).

Hierbij wordt opgemerkt dat met optie 2 het bestemmingsplan niet wordt aangepast maar dat hier enkel van wordt afgeweken. Dit betekent dat u niet kunt afwijken van de plannen die u bij de aanvraag indient. Deze plannen moeten al voor de aanvraag tot op detailniveau worden uitgewerkt, waarbij u de benodigde ruimtelijke onderbouwing (geldt ook voor optie 1) en de bouwtekeningen zelf moet aanleveren.

Ongeacht de procedure die wordt gekozen zijn leges verschuldigd conform de legesverordening voor het desbetreffende jaar. Daarnaast gelden in beide gevallen de voorwaarden zoals hierna weergegeven.

Procesafspraken

Wij stellen een (concept)ontwikkelingsovereenkomst op. Deze ontwikkelingsovereenkomst sturen wij u per e-mail toe. In deze overeenkomst geven wij onder andere aan dat u een bestemmingsplan/ruimtelijke onderbouwing, met indien nodig onderzoeken, moet leveren voor de vereiste planologische wijziging. Wij adviseren u hiervoor een stedenbouwkundig bureau in te schakelen die deze stukken kan opstellen. In de plantoelichting/ruimtelijke onderbouwing moet aandacht worden besteed aan rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid, waterbeleid en de watertoets die moet worden gedaan bij het waterschap, relevante milieu- en omgevingsaspecten en participatie (zie ook hierboven).

Financieel

De kosten voor het laten opstellen van het bestemmingsplan/de ruimtelijke onderbouwing (inclusief alle onderzoeken en adviezen), de gemeentelijke kosten voor het in behandeling nemen hiervan (advieskosten, legeskosten etc.) en eventuele aanvullende kosten (bijvoorbeeld civiele kosten zoals aansluitkosten riolering, herstel trottoirs etc.) zijn voor rekening van de aanvrager. Bij het opstellen van de ontwikkelingsovereenkomst zullen wij de gemeentelijke kosten die u aan de gemeente moet betalen in beeld brengen. Eventuele planschade is voor risico van de initiatiefnemer.

Omgevingswet

De Omgevingswet treedt in werking op 1 januari 2024. Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het niet meer mogelijk om een procedure herziening van het bestemmingsplan op te starten conform de nu geldende wet- en regelgeving. Ons uitgangspunt is, tot het moment dat de datum van inwerkingtreding van de Omgevingswet definitief is, dat concept ontwerpbestemmingsplannen in beginsel uiterlijk 1 september 2023 (uitgaande van inwerkingtreding op 1 januari 2024) moeten zijn ingediend. Wij adviseren u dan ook om de benodigde werkzaamheden zo spoedig mogelijk op te starten.

Verdere informatie

Een principeverzoek is eigenlijk niets anders dan een vraag naar de bereidwilligheid van ons om mee te werken aan de voor een ruimtelijke ontwikkeling benodigde planologische procedure. Het antwoord op een principeverzoek is daardoor geen besluit als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Hierdoor kan er ook geen bezwaar tegen worden ingesteld.

Dit principebesluit blijft geldig tot één jaar na verzending van deze brief.

Heeft u vragen?

Heeft u vragen? Neemt u dan contact op met de heer J. Langejans door te bellen met (0529) 43 89 64 of een e-mail te sturen naar j.langejans@dalfsen.nl. Vermeld het zaaknummer bovenin deze brief.

Met vriendelijke groet,

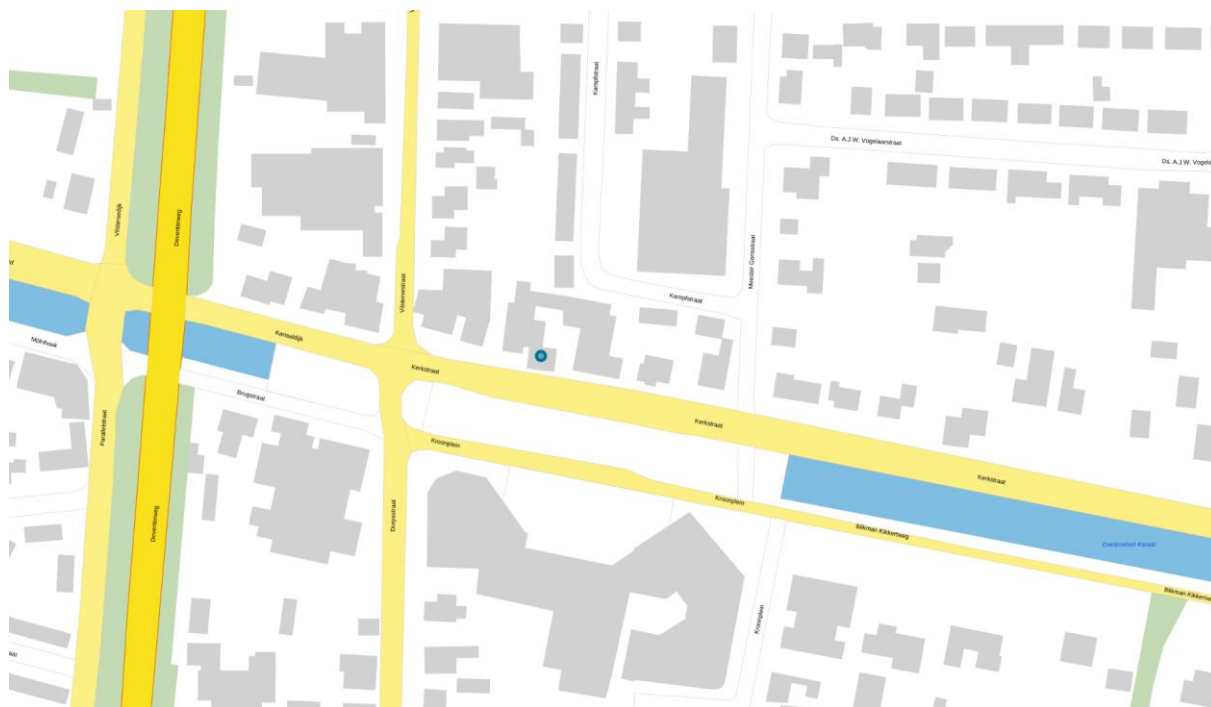
namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,

J. Langejans
Medewerker Ruimtelijke Ontwikkeling

Bijlage 3 Locatiekenmerken

Kerkstraat 5, Lemelerveld

Hieronder is in enkele afbeeldingen de ligging van de locatie in Lemelerveld en ten opzichte van de directe omgeving, een luchtfoto en enkele straatbeelden weergegeven vanaf de Kerkstraat.



Afbeelding 1 Ligging projectlocatie in Lemelerveld en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: PDOK)



Afbeelding 2 Luchtfoto projectgebied (Bron: PDOK)



Afbeelding 3 Straatbeeld projectlocatie vanaf de Kerkstraat (Bron: Google Streetview)

Appartementen Lemelerveld

in samenwerking met KoenAdvies

13 juli 2022



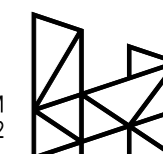


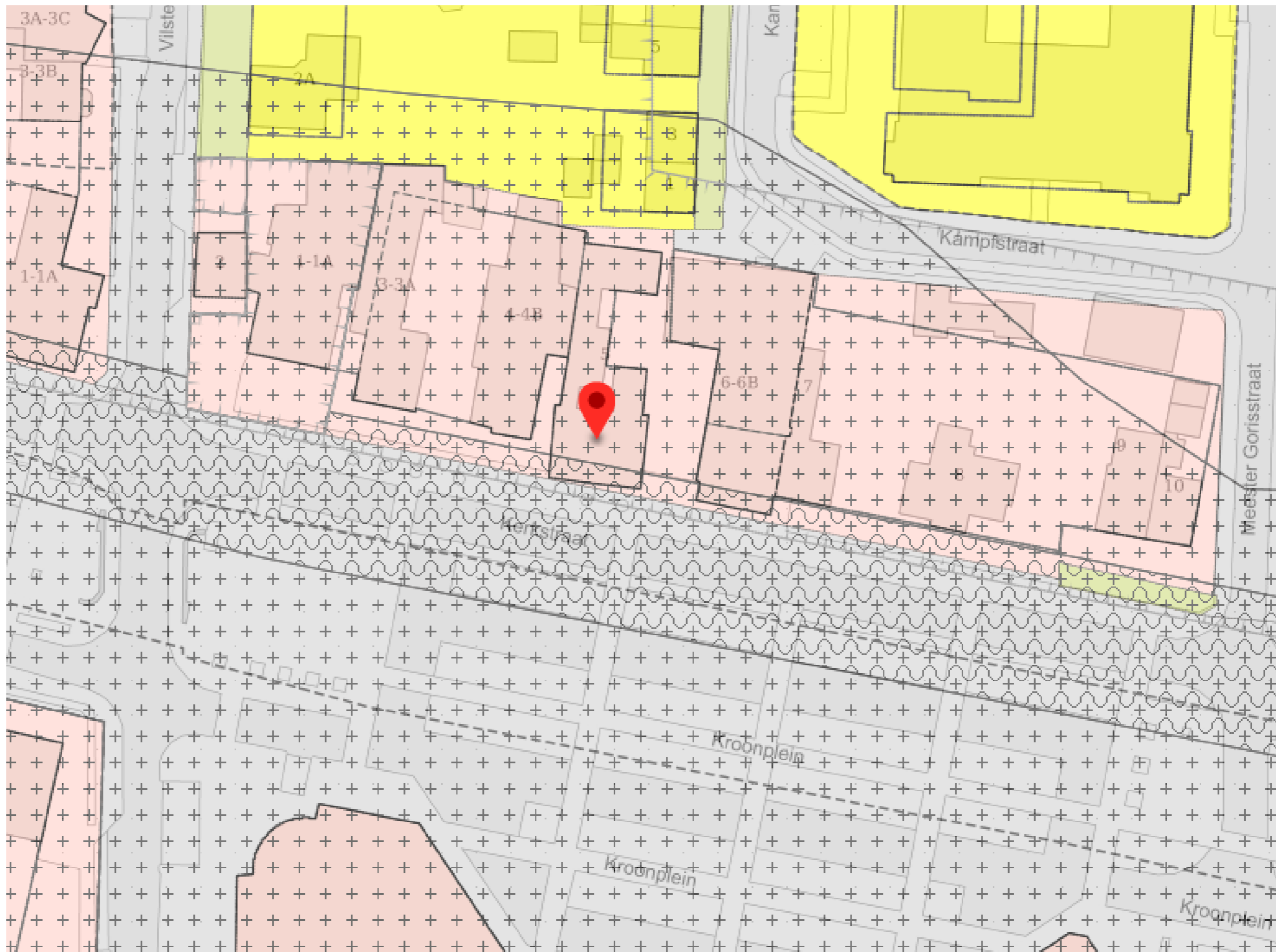
Luchtfoto situatie

WERKNUMMER
21274

SCHAAL
-

DATUM
13 juli 2022



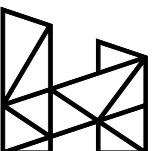


Bestemmingsplankaart

WERKNUMMER
21274

SCHAAL
-

DATUM
13 juli 2022



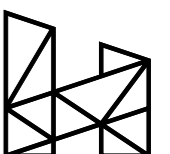


Foto's locatie

WERKNUMMER
21274

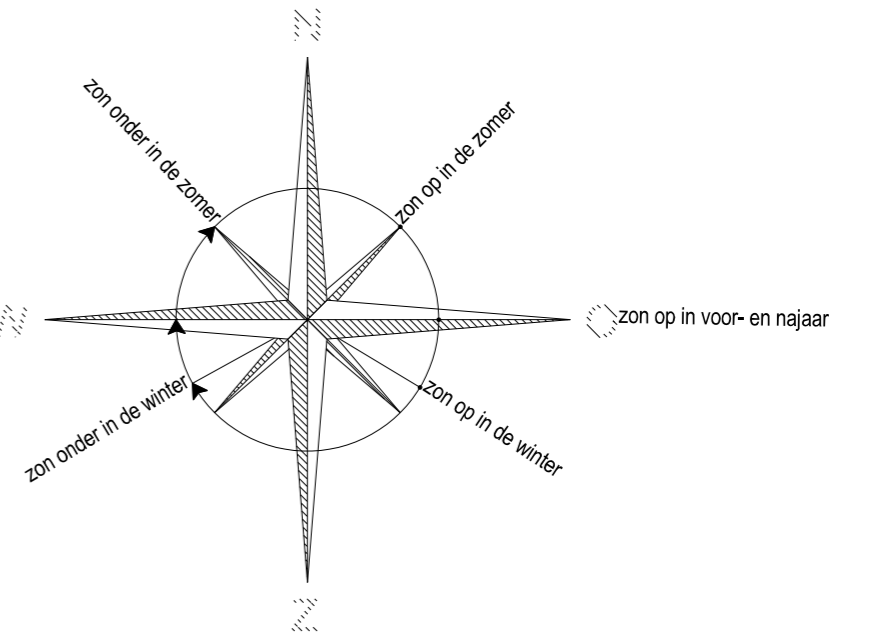
SCHAAL
-

DATUM
13 juli 2022





zon onder in voor- en najaar

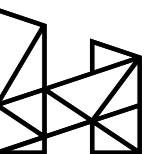


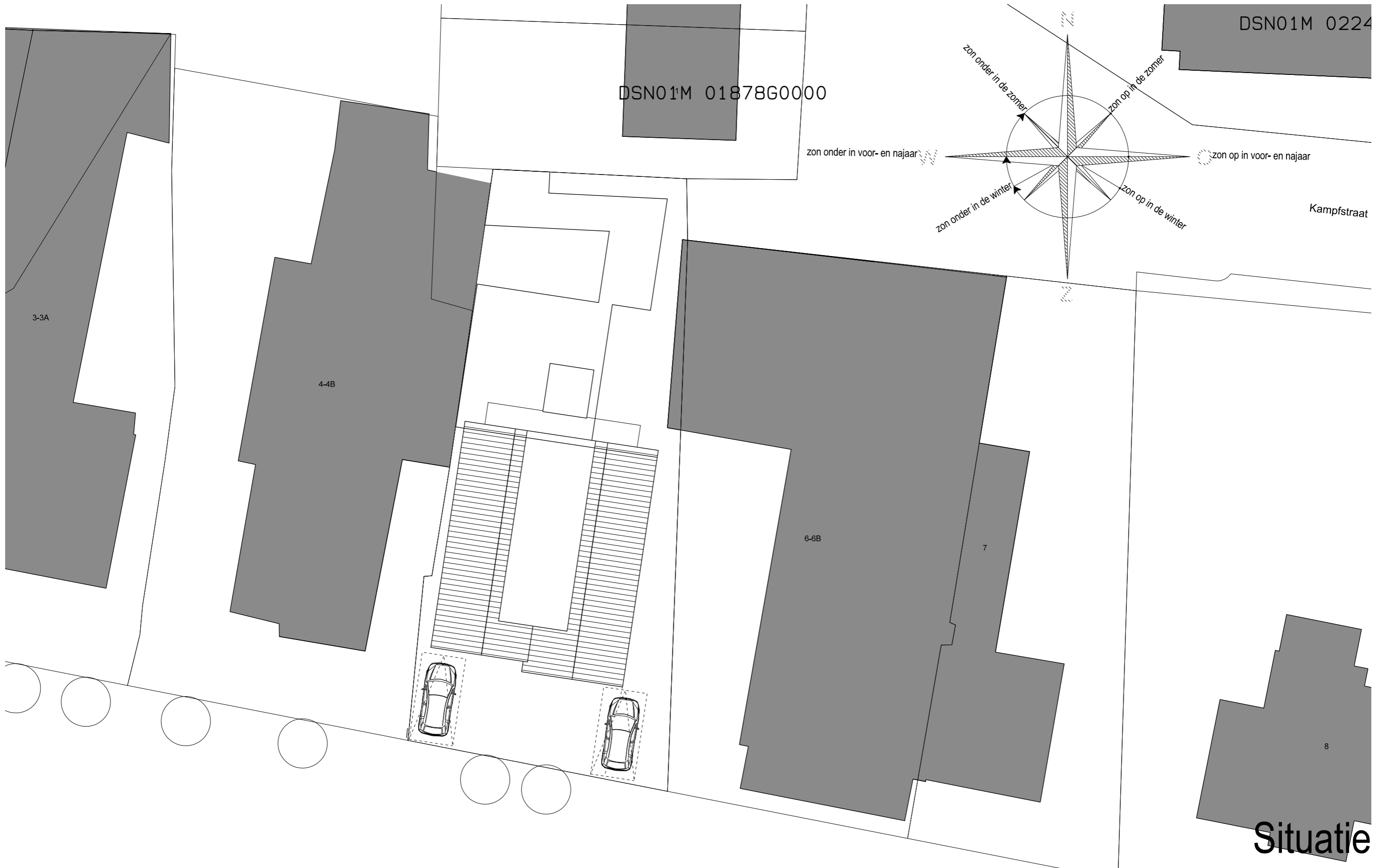
WERKNUMMER
21274

SCHAAL
1:1.000

Situatie

DATUM
13 juli 2022





DSN01M 01878G0000

DSN01M 0224

zon onder in voor- en najaar

zon op in voor- en najaar

zon onder in de winter

zon op in de winter

Kampfstraat

3-3A

4-4B

6-6B

7

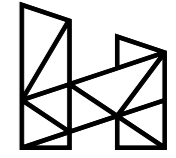
8

Situatie

WERKNUMMER
21274

SCHAAL
1:200

DATUM
13 juli 2022





DSN01M 01878G0000

DSN01M 0224

3-3A

4-4B

6-6B

7

8

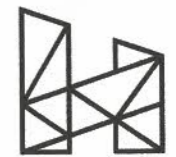
Kampfstraat

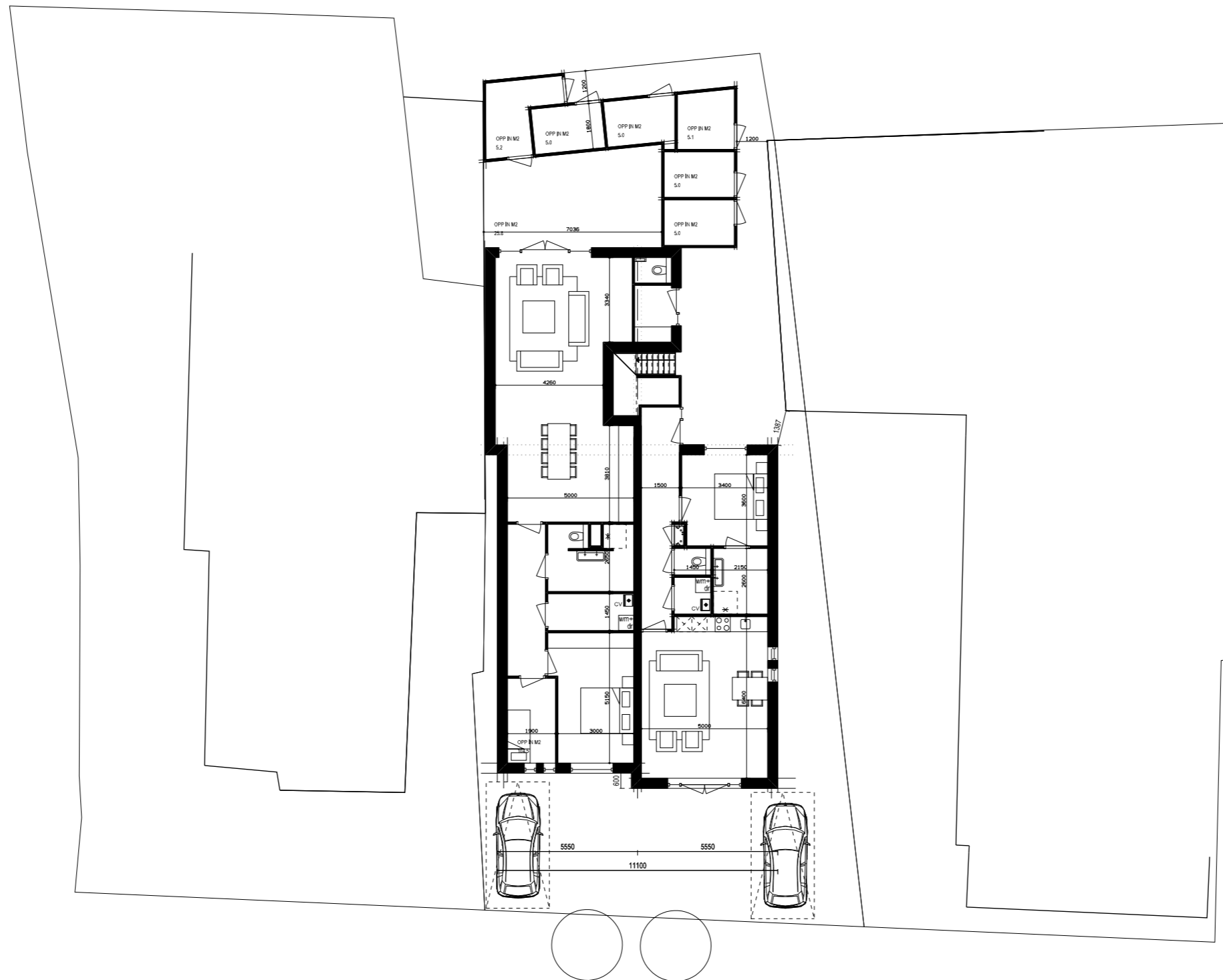
Situatie

WERKNUMMER
21274

SCHAAL
1:200

DATUM
13 juli 2022



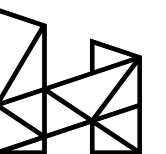


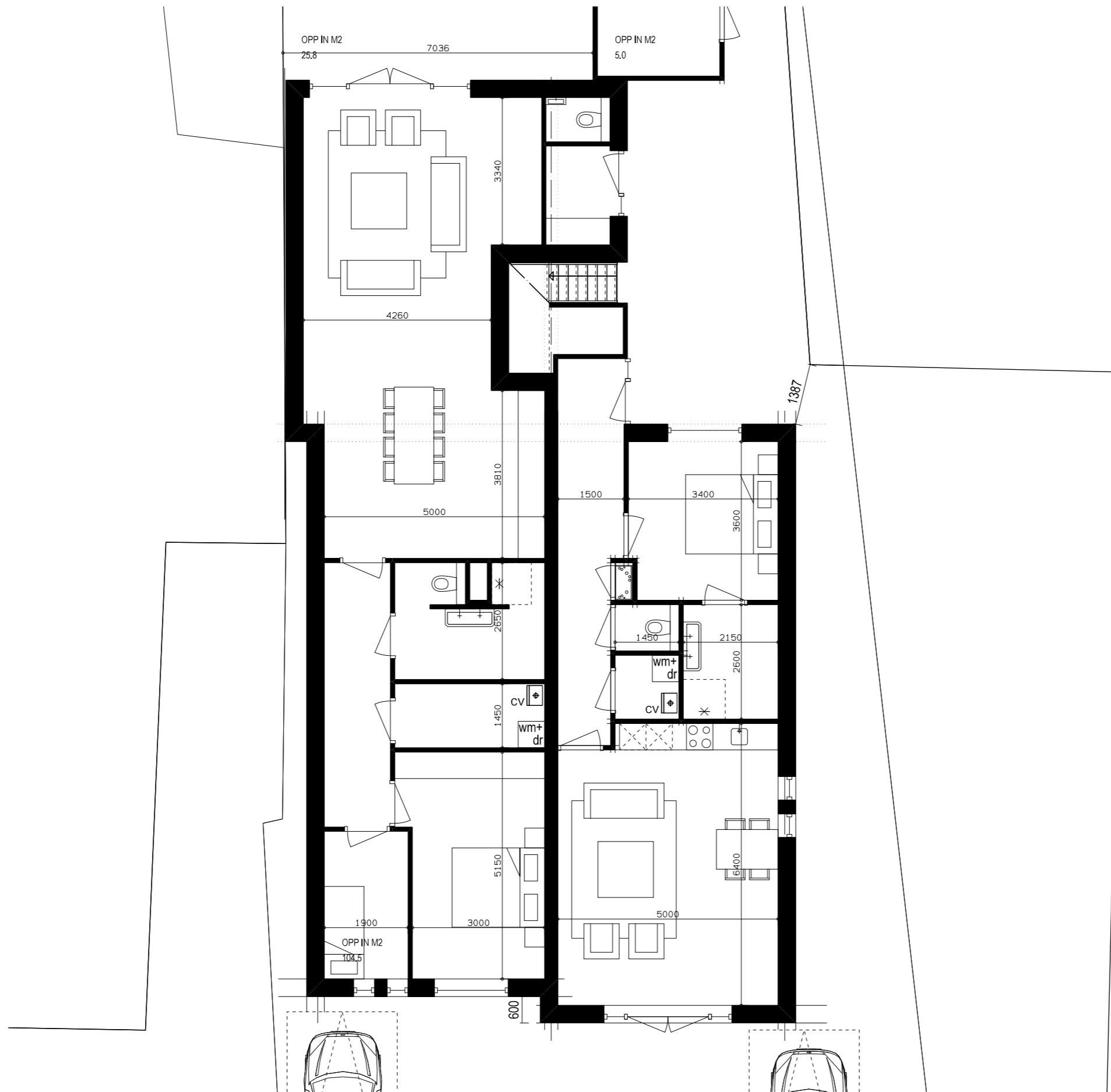
Begane grond

WERKNUMMER
21274

SCHAAL
1:200

DATUM
13 juli 2022



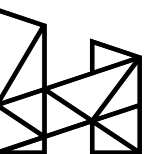


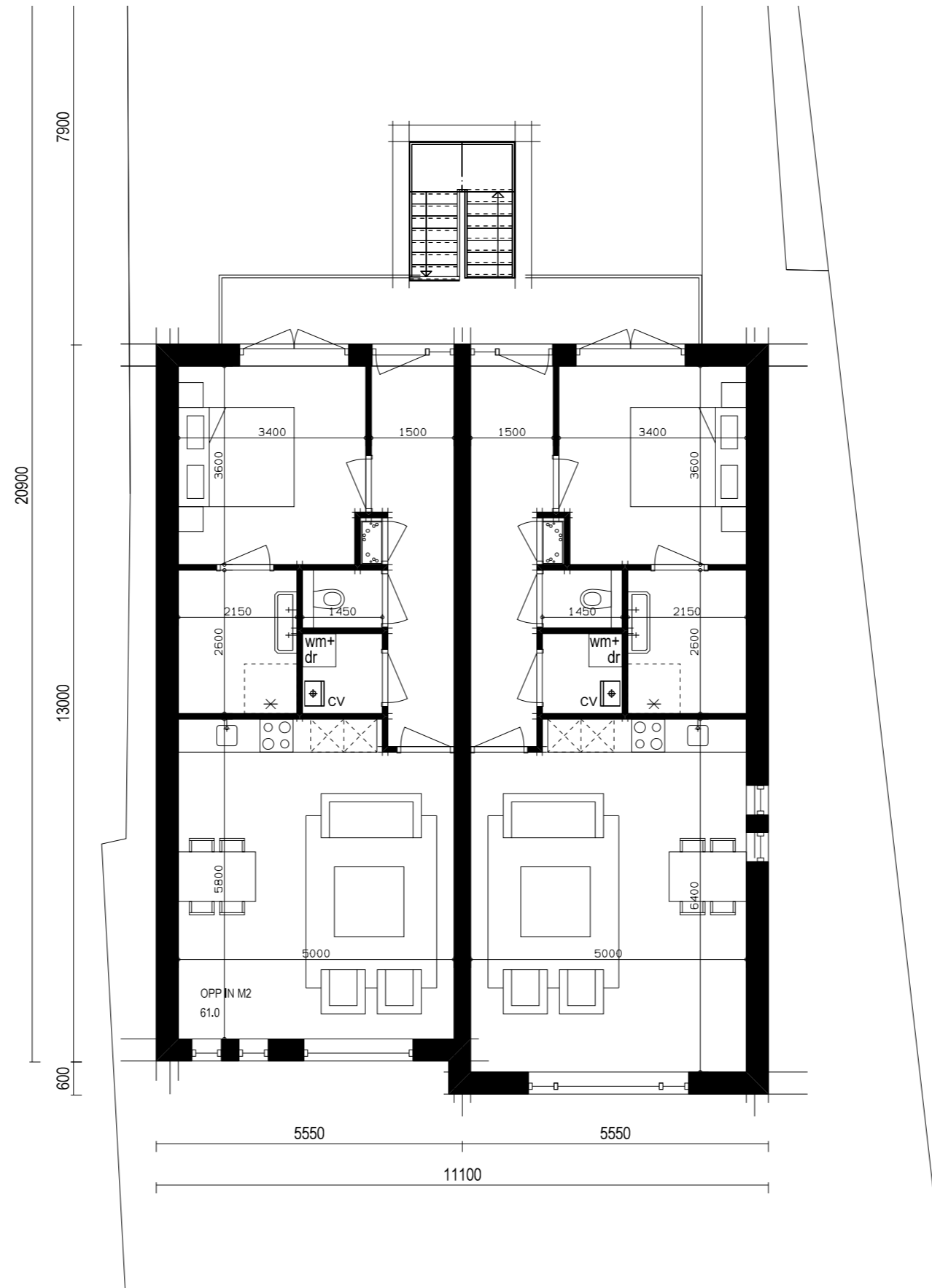
Begane grond

WERKNUMMER
21274

SCHAAL
1:100

DATUM
13 juli 2022



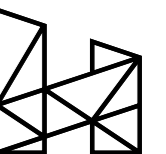


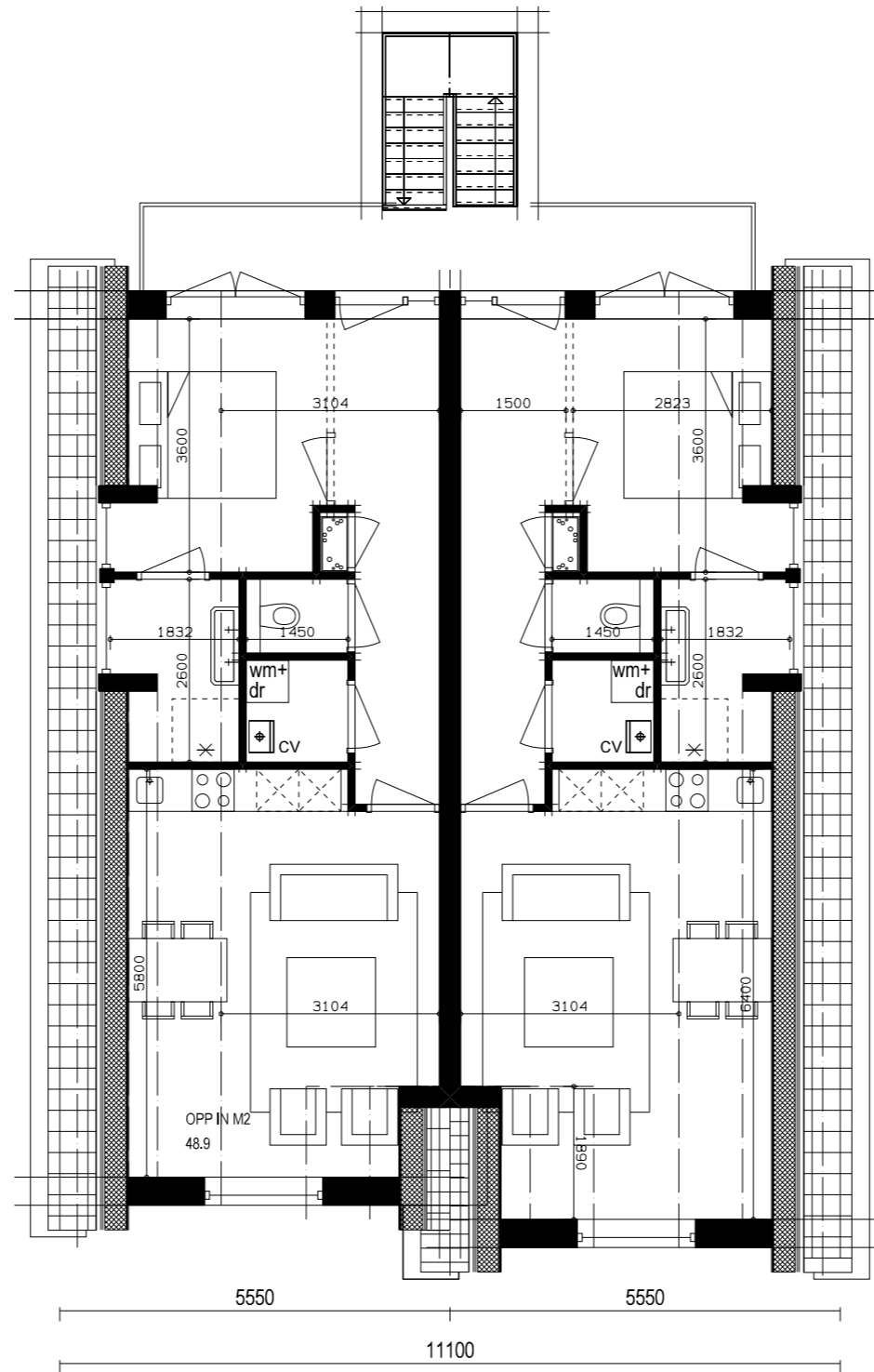
Eerste verdieping

WERKNUMMER
21274

SCHAAL
1:100

DATUM
13 juli 2022



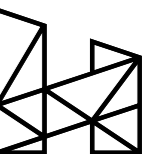


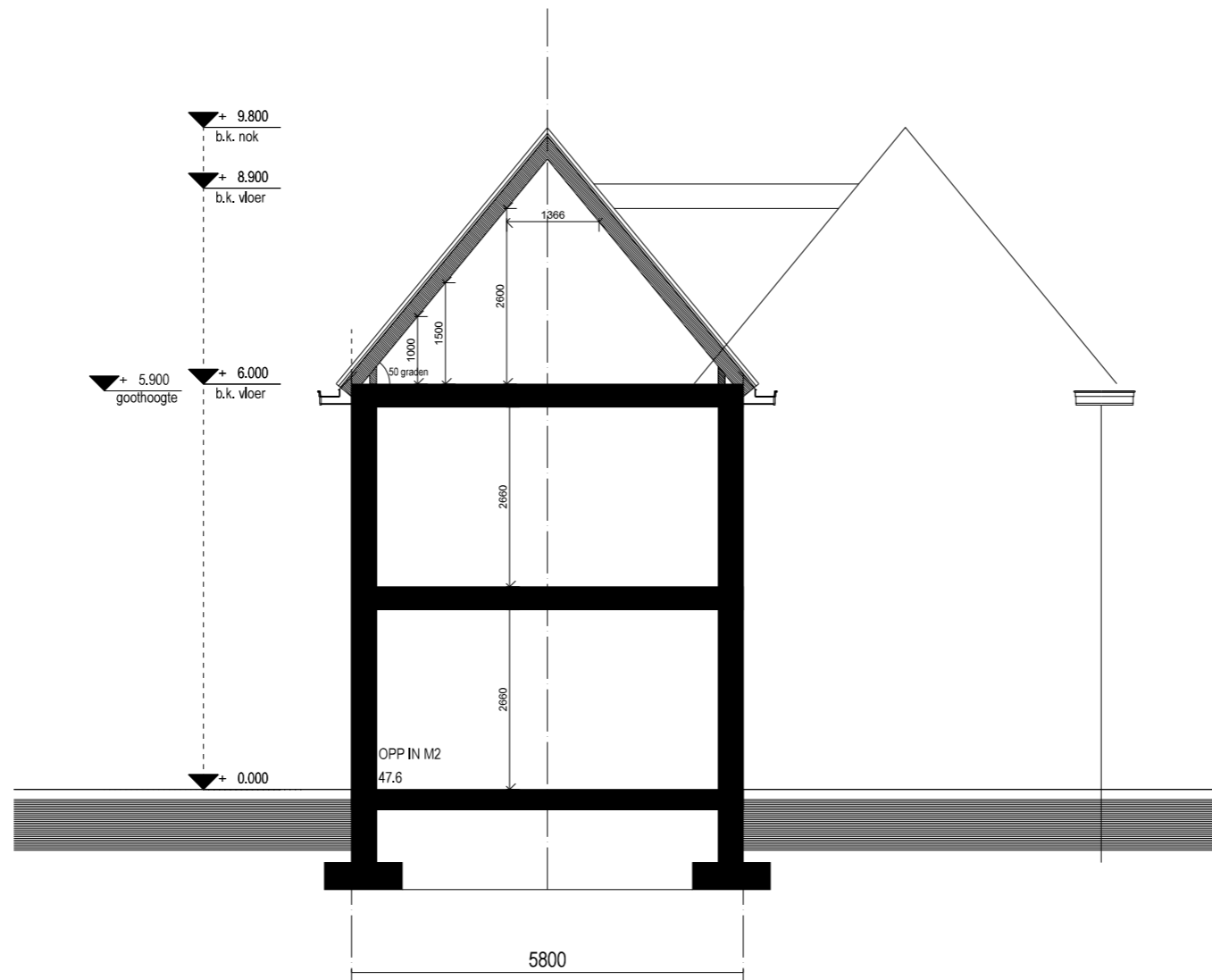
Tweede verdieping

WERKNUMMER
21274

SCHAAL
1:100

DATUM
13 juli 2022



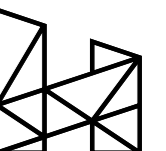


Principe doorsnede

WERKNUMMER
21274

SCHAAL
1:100

DATUM
13 juli 2022





Voorgevel

WERKNUMMER
21274

SCHAAL
1:100

DATUM
13 juli 2022





Perspectief

WERKNUMMER
21274

SCHAAL

DATUM
13 juli 2022



Quicksan milieu- en omgevingsaspecten
Kerkstraat 5, Lemelerveld

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	3
1.1	AANLEIDING	3
HOOFDSTUK 2	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	4
2.1	VERKEER & PARKEREN	4
2.2	WATERHUISHOUDING.....	6
2.3	KLIMAATADAPTATIE.....	6
2.4	GELUID	6
2.5	TRILLINGEN.....	7
2.6	MILIEUZONERING	8
2.7	BODEMKWALITEIT.....	10
2.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	10
2.9	LUCHTKWALITEIT	11
2.10	EXTERNE VEILIGHEID.....	11
2.11	ECOLOGIE.....	12
2.12	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	13
HOOFDSTUK 3	EINDCONCLUSIE.....	15

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van de locatie Kerkstraat 5 in Lemelerveld. Initiatiefnemer is voornemens alle bestaande bebouwing te slopen en ter plaatse in totaal zes wooneenheden te realiseren in de vorm van een appartementengebouw.

Ten behoeve van de uitwerking van het collegevoorstel en -besluit is het gewenst om inzicht te verkrijgen in de haalbaarheid van dit verzoek in relatie tot de milieu- en omgevingsaspecten die in dergelijke situaties relevant (kunnen) zijn. Deze notitie geeft hier invulling aan.

HOOFDSTUK 2 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Onderdeel van een collegevoorstel en -besluit ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling is een beschrijving van de wijze waarop mogelijk relevante milieu- en omgevingsaspecten bij het beoogde project zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid van het project beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, trillingen, waterhuishouding, verkeer & parkeren en het Besluit milieueffectrapportage.

2.1 Verkeer & parkeren

2.1.1 Autoparkeernorm

Op basis van de 'Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020' bevindt het projectgebied zich in het gebied 'centrum'. Dit leidt tot de volgende autoparkeerbehoefte.

Parkeerbehoefte auto Kerkstraat 5, Lemelerveld nieuwe situatie			
Type	Aantal woningen	Aantal parkeerplaatsen per woning (inclusief bezoekersparkeren)	Parkeerbehoefte afgerond naar boven
Koop, appartement, goedkoop	5	1,6	8
Koop, appartement, midden	1	1,9	1,9
Totaal	6		10

In de bestaande situatie is echter sprake van een winkelpand met bovenwoning. Omdat er al sprake is van functies met een parkeerbehoefte mag deze parkeerbehoefte gesaldeerd worden.

Het totale oppervlak aan winkelruimte bedraagt 169,10 m². De bovenwoning valt aan te merken als een koopappartement in het middensegment. Dit leidt tot de volgende bestaande parkeerbehoefte.

Parkeerbehoefte auto Kerkstraat 5, Lemelerveld bestaande situatie			
Type	Aantal woningen/m ² bvo	Aantal parkeerplaatsen per woning/100 m ² bvo (inclusief bezoekersparkeren)	Parkeerbehoefte afgerond naar boven
Buurt- en dorpscentrum	169,1	4,1	6,9
Koop, appartement, midden	1	1,9	1,9
Totaal	6		9

Wanneer beide situaties tegen elkaar worden afgezet blijkt dat er sprake is van een toename van de parkeerbehoefte met 1 parkeerplaats.

In de huidige situatie is ter plaatse geen sprake van een specifieke parkeerplaats. Aan de oostzijde en achterzijde van het pand is er ruimte voor het parkeren van circa 2 á 3 auto's. Deze komen te vervallen als gevolg van deze ontwikkeling. In de nieuwe situatie worden er twee parkeerplaatsen gerealiseerd direct voor het pand aan de zijde van de Kerkstraat. In samenspraak met de stadsbouwmeester is het eerder ingetekende

aantal parkeerplaatsen (drie) verlaagd naar twee ten behoeve van ruimte voor de inpassing van groen/een voortuin.

Op basis van bovenstaande berekening, in combinatie met de wetenschap dat (deels) mag worden uitgegaan van dubbelgebruik van parkeerplaatsen op het kroonplein en het feit dat de bezettingsgraad op het Kroonplein relatief laag is wordt verwacht dat kan worden voorzien in een passende parkeersituatie waarbij een tekort aan parkeerplaatsen niet te verwachten is.

2.1.2 Fietsparkeernorm

Op basis van de 'Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020' bevindt het projectgebied zich in centrumgebied. Dit leidt tot de volgende fietsparkeerbehoefte.

Parkeerbehoefte fiets Kerkstraat 5, Lemelerveld			
Type	Aantal woningen	Aantal parkeerplaatsen per woning	Parkeerbehoefte afgerond naar boven
Appartement zonder fietsenberging	6	1	6
Totaal	6		6

Binnen het projectgebied moeten minimaal 6 fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd. Dit lijkt goed realiseerbaar. Zo krijgt ieder appartement in ieder geval de beschikking over één bergingsruimte. Hier kan ook de fiets in worden geparkeerd.

2.1.3 Verkeersafwikkeling

Op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' van het CROW kent het plan de hieronder weergegeven gemiddelde verkeersgeneratie per weekdagetmaal.

Verkeersgeneratie per weekdagetmaal Kerkstraat 5, Lemelerveld(Niet stedelijk, rest bebouwde kom)			
Type	Aantal woningen	Aantal verkeersbewegingen per woning	Verkeersgeneratie afgerond naar boven
Koop, appartement, goedkoop	5	5,6	28
Koop, appartement, midden	1	6	6
Totaal	6		34

Het project kent een te verwachten gemiddelde verkeersgeneratie van 34 verkeersbewegingen per weekdagetmaal. Hierbij wordt opgemerkt dat in de bestaande situatie sprake is van een winkelfunctie en 1 appartement. Gezien de relatief hoge gemiddelde verkeersgeneratie die geldt voor detailhandelsfuncties is er per saldo geen sprake van een toename van de verkeersgeneratie, maar eerder van een afname.

Voor het gebouw worden twee parkeerplaatsen gerealiseerd die direct aansluiten op de Kerkstraat. De overige parkeerplaatsen bevinden zich dan op het Kroonplein. Deze zijn hiermee ook ontsloten op de Kerkstraat.

2.1.4 Conclusie

Naar verwachting vormen de aspecten verkeer en parkeren geen belemmering voor de ontwikkeling.

2.2 Waterhuishouding

In dit geval is sprake van een woningbouwontwikkeling in een omgeving waar geen sprake is van oppervlaktewater. Hiermee is met name de wijze waarop wordt omgegaan met hemelwater en afvalwater relevant.

Ter plaatse van het projectgebied is er sprake van een gemengd rioolstelsel. Bij nieuwbouw dient afkoppeling van het hemelwater op eigen terrein plaats te vinden. Dit kan bijvoorbeeld worden gerealiseerd door middel van infiltratiekratten die gesitueerd worden onder de parkeervakken. Daarnaast zou ten behoeve van de lokale infiltratie van hemelwater aanvullend gebruik kunnen worden gemaakt van (ingezaaide) grasbeton blokken als verharding.

Belangrijk daarnaast is het vuilwater. Uitgangspunt hierin is dat er een verandering van het aantal vervuileenheden plaatsvindt (zes koopappartementen, in plaats van één kleinschalige winkel met één bovenwoning). Het is aan de initiatiefnemer van het project om aan te tonen dat kan worden voorzien in een adequate oplossing voor de afvoer van vuilwater.

Tot slot zal er ten behoeve van de nadere planuitwerking op enig moment een digitale watertoets moeten worden uitgevoerd.

De relevante waterhuishoudkundige uitgangspunten worden als voorwaarden opgenomen in het principebesluit. Op voorhand worden echter geen belemmeringen verwacht.

Het aspect 'waterhuishouding' vormt op voorhand geen belemmering voor het voornemen.

2.3 klimaatadaptatie

Ten aanzien van het klimaat adaptief inrichten is het wenselijke dat het plan voorziet in een adequate inpassing van voldoende 'groen'. Hierbij kan worden gedacht aan hagen, bomen, grasbetonblokken ter plaatse van de parkeervoorziening, sedumdak op de bergingen, kleine klimaattuintjes etc. Niet alleen zorgt voldoende groen voor een versterking van de ruimtelijke kwaliteit, maar het biedt ook een nodige meerwaarde in relatie tot thema's als hemelwaterinfiltratie, biodiversiteit en hittestress.

Het heeft waar mogelijk de voorkeur dat het beheer hiervan ligt bij de bewoners (evt. ondergebracht bij een externe partij) en niet bij de gemeente.

In het principebesluit zal nader moeten worden ingegaan op de noodzaak tot het opstellen van een inrichtingsplan voor deze locatie.

2.4 Geluid

2.4.1 Algemeen

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

2.4.2 Situatie projectgebied

Het project voorziet in de realisatie van woningen, en hiermee in nieuwe geluidsgevoelige objecten conform de Wgh. Hierna wordt getoetst aan de relevante geluidsaspecten op grond van de Wgh.

2.4.2.1 Industrielawaai

Het projectgebied ligt niet in of nabij een zone van een gezoneerd industrieterrein. Het aspect Industrielawaai vormt geen belemmering.

2.4.2.2 Railverkeerslawaai

Het projectgebied ligt niet nabij een spoorweg. Railverkeerslawaai vormt geen belemmering.

2.4.2.3 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel. Wettelijke geluidszones van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

Het projectgebied ligt niet binnen de wettelijke geluidszone van wegen. De omliggende wegen maken allemaal onderdeel uit van een 30 km/uur zone. Het projectgebied zelf bevindt zich binnen een 30 km/uur zone. De Kerkstraat betreft ter plaatse echter wel een weg met een relatief hoge verkeersintensiteit.

Op voorhand vormt het aspect 'wegverkeerslawaai' geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Bij de nadere uitwerking van de plannen moet een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai worden uitgevoerd in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

2.5 Trillingen

2.5.1 Algemeen

De gebruikelijk gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder door spoor wordt getoetst is een zone tot 100 meter van het spoor. Uit verschillende trillingsonderzoeken blijkt dat buiten deze afstand tot het spoor meestal geen trillingsniveaus optreden die boven de streefwaarde voor V_{max} van 0,1 komen. Een zone van 100 meter voldoet daarom in veel situaties. Er zijn echter ook enkele locaties in Nederland waar op een afstand groter dan 100 meter van het spoor toch sprake is van klachten van hinder door spoortrillingen. De oorzaak hiervan is dan een combinatie van verschillende factoren: er is sprake van een specifieke grondopbouw in combinatie met zwaar treinverkeer en trillingsgevoelige gebouwen. In dergelijke situaties kan hinder optreden tot grotere afstanden tot het spoor dan 100 meter tot aan 200-250 meter. De kans op het optreden van trillingshinder door een spoorweg op afstanden groter dan 250 meter wordt verwaarloosbaar klein geacht.

2.5.2 Situatie projectgebied

Het projectgebied is gelegen op ruim voldoende afstand uit de as van de dichtstbijzijnde spoorlijn. Het uitvoeren van een trillingenonderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect trillingshinder vormt geen belemmering.

2.6 Milieuzonering

2.6.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds.

De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

2.6.2 Gebiedstypen

Afstemming van bestaande en nieuwe functies gebeurt door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’. Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar zoals gesteld in de ‘Staat van bedrijfsactiviteiten’. Hierbij wordt uitgegaan van het principe van functiescheiding, waarbij twee gebiedstypen te onderscheiden zijn, namelijk: ‘rustige woonwijk’ en ‘gemengd gebied’.

Het centrumgebied waarin het projectgebied zich bevindt kenmerkt zich door een sterke menging van functies. In de nabijheid van het projectgebied komen maatschappelijke functies, detailhandel, woningen en overige centrumfuncties voor.

Voor gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), kunnen de gebieden worden aangemerkt als ‘functiemengingsgebied’. Bij ‘functiemengingsgebieden’ moet gedacht worden aan:

1. stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
2. horecaconcentratiegebieden;
3. zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
4. (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De ‘Staat van Bedrijven (SvB) - functiemenging’

bevat geen richtafstanden, maar categorieën A, B en C, die aangeven onder welke omstandigheden activiteiten inpasbaar zijn.

De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijke relevante milieucategorieën:

Categorie A: Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze in pandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Categorie B: Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Categorie C: De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

2.6.3 Situatie projectgebied

2.6.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Er wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

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

2.6.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De gewenste functie 'wonen' betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

2.6.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het projectgebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of het plan leidt tot hinder of belemmeringen voor de bestaande bedrijven in de omgeving.

De gewenste woningen zijn aan te merken als milieugevoelige objecten. In de directe omgeving van het projectgebied bevinden zich meerdere milieubelastende functies. Het betreft voor zover relevant overwegend detailhandelsfuncties (winkels). Deze functies vallen in functiemengingsgebied onder categorie A, maximaal categorie B. Dit betekent dat de bijbehorende activiteiten in pandig of bij bouwkundige afscheiding mogen plaatsvinden.

Met het beoogde plan is in alle gevallen sprake van minimaal een bouwkundige afscheiding ten opzichte van omliggende milieubelastende functies.

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

2.7 Bodemkwaliteit

2.7.1 Algemeen

Bij de vaststelling van bijvoorbeeld een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

2.7.2 Situatie projectgebied

In de huidige situatie is reeds sprake van toegestane functies (winkels + wonen) waarbij sprake is van langdurig verblijf van personen. De huidige bodemkwaliteit wordt hiermee al aanvaardbaar geacht voor functies waarbij sprake is van langdurig verblijf van personen. Het bouwjaar van de bebouwing is 1960. Hiermee is mogelijk sprake van toepassingen met asbest.

Het aspect 'bodem' vormt naar verwachting geen belemmering voor de ontwikkeling. Bij de nadere uitwerking van de plannen is een verkennend bodemonderzoek benodigd. In verband met de mogelijke toepassingen van asbest wordt geadviseerd dit onderzoek na afloop van de sloop van het pand uit te voeren. Dit kan als voorwaardelijke verplichting worden gewaarborgd in een bestemmingsplan.

2.8 Archeologie & Cultuurhistorie

2.8.1 Archeologie

2.8.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

2.8.1.2 Situatie projectgebied

Op basis van de archeologische beleidsadvieskaart is er ter plaatse van het projectgebied volledig sprake van een middelmatige archeologische verwachtingswaarde. Bij ontwikkelingen kleiner dan 5.000 m² is dan geen onderzoek nodig. Archeologisch onderzoek is in dit geval vanwege de omvang van de ontwikkeling dan ook niet noodzakelijk.

Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering.

2.8.2 Cultuurhistorie

2.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" dient te bevatten.

2.8.2.2 *Situatie projectgebied*

Er bevinden zich in het projectgebied geen rijks- en/of gemeentelijke monumenten. In en in de directe omgeving van het projectgebied is weliswaar sprake van enkele gemeentelijke monumenten, maar er is geen sprake van een ontwikkeling die deze monumenten mogelijk negatief zou kunnen beïnvloeden.

Geconcludeerd wordt dat het plan geen negatieve invloed heeft op cultuurhistorische waarden.

2.9 Luchtkwaliteit

2.9.1 Beoordelingskader

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

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

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

2.9.2 *Situatie projectgebied*

De te realiseren woningen brengen een bepaald aantal verkeersbewegingen met zich mee. Dit heeft uitstoot van stikstofdioxide en fijnstof tot gevolg. Het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het project kan dan ook mogelijk invloed op de luchtkwaliteit hebben en moet in beginsel in ogenschouw worden genomen.

In dit geval is sprake van een dusdanig kleinschalige ontwikkeling dat negatieve effecten redelijkerwijs kunnen worden uitgesloten. Tot slot wordt geconcludeerd dat de beoogde functies niet worden aangemerkt als gevoelige bestemmingen in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

2.10 Externe veiligheid

2.10.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen.

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

2.10.2 *Situatie projectgebied*

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied.

In de nabijheid van het projectgebied bevinden zich geen relevante risicovolle functies.

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

2.11 Ecologie

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

2.11.1 Gebiedsbescherming

2.11.1.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermd.

Het projectgebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied 'Vecht – en Beneden- Reggegebied' is gelegen op minimaal 2,6 kilometer afstand van het projectgebied.

Van directe negatieve effecten (bijv. geluid/verlichting) op Natura 2000-gebieden is gelet op de onderlinge afstand geen sprake. Naast directe negatieve effecten dient tevens de mogelijke toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden onderzocht te worden.

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling in combinatie met de afstand tot Natura 2000-gebieden, kan redelijkerwijs worden aangenomen dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, naar verwachting niet vergunningsplichtig.

Geadviseerd wordt om bij de verdere ontwikkeling van het plan tevens een AERIUS-berekening te laten uitvoeren om dit standpunt te bevestigen.

2.11.1.2 Natuurnetwerk Nederland

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

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op minimaal 1 kilometer afstand van het projectgebied. Gezien de onderlinge afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling, wordt verwacht dat er geen sprake zal zijn van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

2.11.2 Soortenbescherming

2.11.2.1 Algemeen

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

2.11.2.2 Situatie projectgebied

In voorliggend geval is onder andere sprake van de sloop van bestaande gebouwen. Geadviseerd wordt om bij de verdere ontwikkeling van het plan tevens een ecologische quickscan te laten uitvoeren om de functie van het projectgebied voor (beschermde) flora en fauna in beeld te brengen.

Op basis van de specifieke kenmerken van het projectgebied (bebouwing) kan niet worden uitgesloten dat eventueel nader onderzoek naar de functie van het projectgebied voor bijvoorbeeld vleermuizen noodzakelijk zal zijn. Vooral nog brengt het aspect 'ecologie' naar verwachting geen onoverkomelijke bezwaren met zich mee.

2.12 Besluit milieueffectrapportage

2.12.1 Kader

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r. Een bestemmingsplan kan m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is;
- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een plan kan m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor een bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.- (beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.- (beoordeling) plaatsvinden.

2.12.2 Situatie projectgebied

Gezien de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Verwacht wordt dat het laten opstellen van een m.e.r.-aanmeldnotitie in deze voldoende is. Onevenredige milieueffecten worden niet verwacht.

HOOFDSTUK 3 EINDCONCLUSIE

Resumerend wordt ten aanzien van het project 'Burg. Backlaan 316-328, Nieuwleusen' het volgende geconcludeerd:

- Verkeer & parkeren; vormt geen belemmering.
- Waterhuishouding: niet gelegen in een beperkingsgebied. Aandachtspunt is afhandeling van het hemelwater en vuilwater op eigen terrein/projectgebied.
- Klimaatadaptatie: meer aandacht voor groeninpassing benodigd. Inpassingsplan als voorwaarde voor medewerking.
- Geluid; railverkeer- en industrielawaai vormen geen belemmering op grond van de Wgh. Er is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai noodzakelijk.
- Trillingen; vormt geen belemmering.
- Milieuzonering; Het aspect 'milieuzonering' vormt naar verwachting geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.
- Het aspect 'bodem' vormt naar verwachting geen belemmering voor de ontwikkeling. Bij de nadere uitwerking van de plannen is een verkennend bodemonderzoek benodigd. In verband met de mogelijke toepassingen van asbest wordt geadviseerd dit onderzoek na afloop van de sloop van het pand uit te voeren. Dit kan als voorwaardelijke verplichting worden gewaarborgd in een bestemmingsplan.
- Archeologie & cultuurhistorie: Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Cultuurhistorie vormt geen belemmering.
- Luchtkwaliteit; vormt geen belemmering.
- Externe veiligheid; vormt geen belemmering.
- Ecologie; het plan heeft naar verwachting geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of op het NNN. Bij de verdere planuitwerking zal dit moeten worden aangetoond middels een AERIUS-berekening. In het kader van soortenbescherming moet ten behoeve van de verdere planuitwerking een ecologische quickscan worden uitgevoerd om de functie van het projectgebied voor (beschermd) flora en fauna in beeld te brengen;
- Besluit mer; vormt geen belemmering. M.e.r.-aankomstnotitie laten opstellen.

Uit de eerste verkenning zijn geen onoverkomelijke bezwaren naar voren gekomen.