

**19e herziening Chw
bestemmingsplan Kernen
gemeente Dalfsen 2016,
Schoolstraat 42**

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Planologisch-juridische regeling	3
1.4 De bij het plan behorende stukken	4
1.5 Opbouw toelichting	5
Hoofdstuk2 Huidige en toekomstige situatie	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Toekomstige situatie	7
Hoofdstuk3 Beleidskader	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk4 Milieuplanologische aspecten	23
4.1 Bodem	23
4.2 Ecologie	23
4.3 Geluid	25
4.4 Luchtkwaliteit	26
4.5 Water	27
4.6 Archeologie en cultuurhistorie	28
4.7 Bedrijven en milieuzonering	29
4.8 Externe veiligheid	30
4.9 Kabels en leidingen	33
4.10 Verkeer en parkeren	33
4.11 Besluit m.e.r.	34
Hoofdstuk5 Juridische toelichting	36
5.1 Planopzet en systematiek	36
5.2 Toelichting op de regels	36
5.3 Bestemmingen	37
Hoofdstuk6 Economische uitvoerbaarheid	39
Hoofdstuk7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
7.1 Vooroverleg	40
7.2 Inspraak	40
7.3 Zienswijzen	40

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

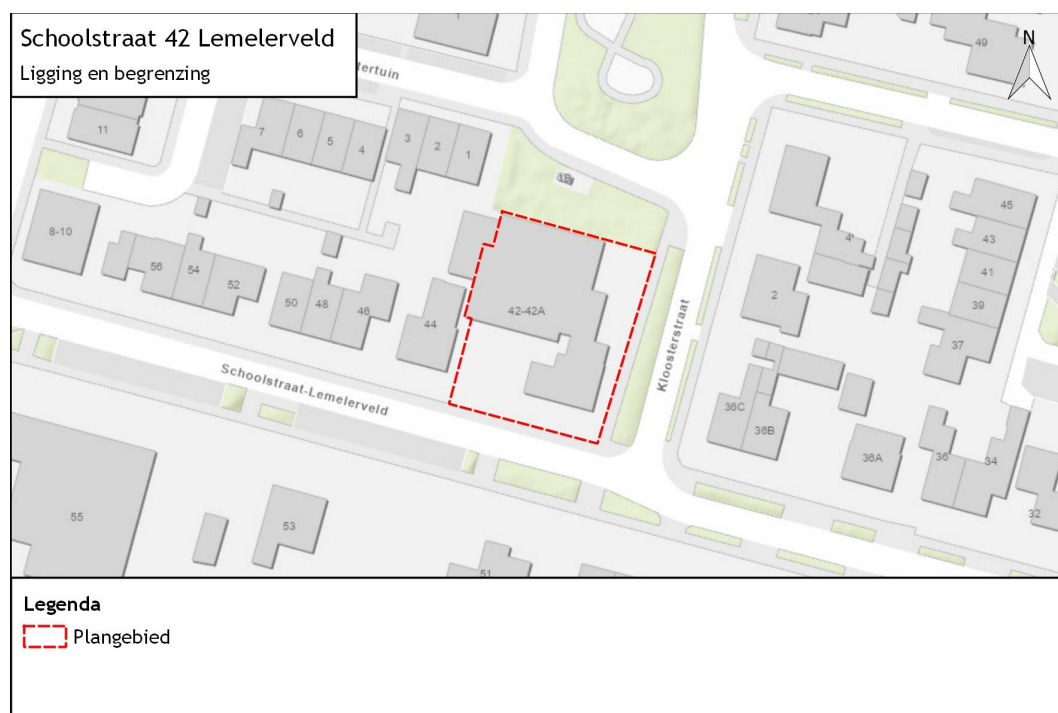
1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om ter hoogte van de Schoolstraat 42 te Lemelerveld de bestaande bebouwing te slopen en hier woningbouw te realiseren.

Het beoogde plan is niet in overeenstemming met de geldende bouw- en gebruiksregels van het geldende bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016". Met een herziening van het bestemmingsplan kan het plan mogelijk worden gemaakt.

1.2 Plangebied

Het plangebied omvat een bebouwd perceel aan de Schoolstraat 42 te Lemelerveld. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Dalfsen, sectie F, nummers 7222 en 7532 gedeeltelijk. Het plangebied wordt begrensd door de Kloosterstraat, Schoolstraat en woningen. De volgende afbeelding geeft de globale ligging van het plangebied.



Afbeelding 1: Globale ligging plangebied

1.3 Planologisch-juridische regeling

1.3.1 Algemeen

De huidige juridische regeling van de betreffende gronden is neergelegd in het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016". Dit bestemmingsplan is op 26 juni 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Dalfsen. Op de volgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan

De gronden hebben de enkelbestemmingen "Bedrijf", "Tuin" en "Groen". Tevens geldt de gebiedsaanduiding "overige zone - windturbine uitgesloten" en functieaanduiding "bedrijf" en "bedrijfswoning". Binnen de bedrijfsbestemming ligt een bouwvlak, waarbinnen twee maatvoeringen (4 en 8 meter) voor de bouwhoogte is opgenomen.

1.3.2 Strijdigheid

De voorgenomen woningbouwontwikkeling van 3 seniorenwoningen en 6 startersappartementen is niet in overeenstemming met de geldende bouw- en gebruiksregels van het bestemmingplan "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016". Binnen de bedrijfs-, tuin- en groenbestemming is het wonen niet toegestaan, behoudens één bedrijfswoning ter hoogte van de functieaanduiding "bedrijfswoning".

Om voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In de voorliggende plantoelichting wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "19e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Schoolstraat 42" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek. nr. NL.IMRO.0148.LKernen2016hz19-vs01);
- regels;
- toelichting.

De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan 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 bestemmingsplan. De toelichting geeft aan wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

1.5 Opbouw toelichting

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie en beoogde ontwikkeling. Het beleidskader is opgenomen in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op alle milieuplanologische aspecten. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting op de regels gegeven. Een beschouwing over de economische uitvoerbaarheid is beschreven in hoofdstuk 6. De maatschappelijke uitvoerbaarheid komt aan de orde in hoofdstuk 7.

Hoofdstuk 2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

Lemelerveld is een jong dorp en ontstaan op het kruispunt van de Overijsselse kanalen en de spoorlijn van Deventer naar Ommen (nu de provincialeweg N348). Lemelerveld is genoemd naar het veld bij het dorp Lemele. Het dorp Lemele heeft zijn naam te danken aan de Lemelerberg, waar leem werd afgegraven.

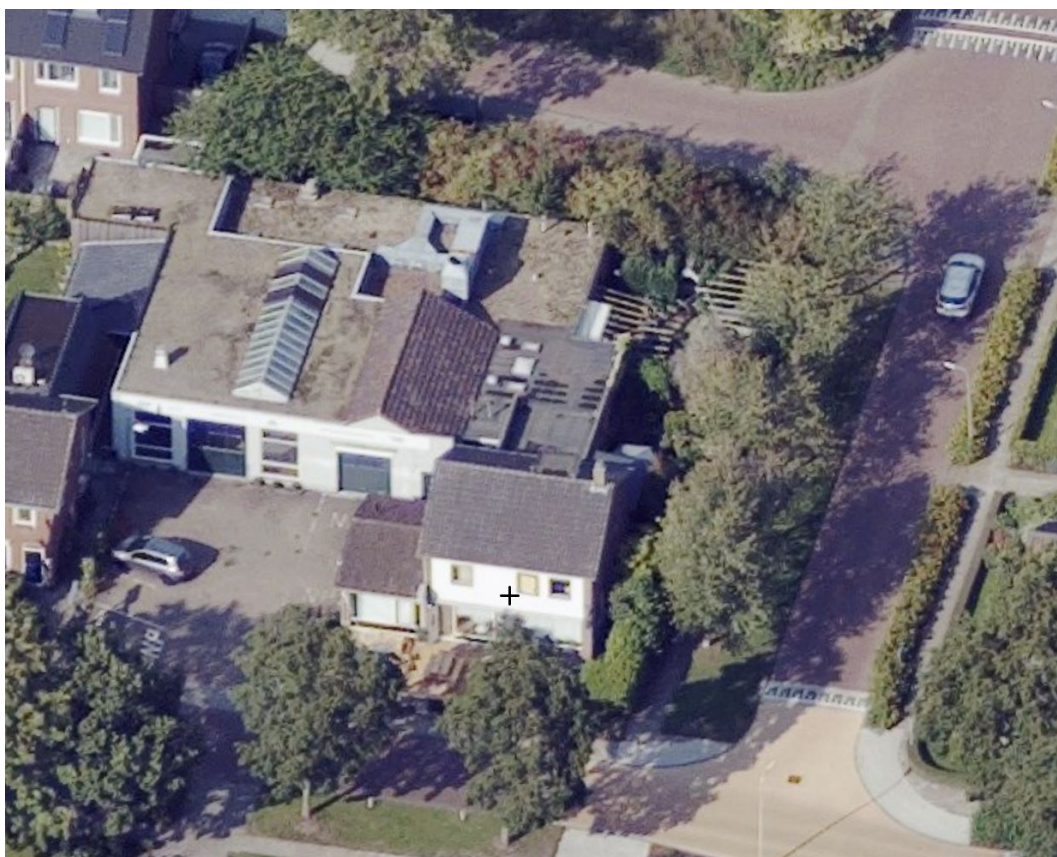
Het plangebied is gelegen aan de Spoorstraat 42 in de kern Lemelerveld. De omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit woonbebouwing. Op korte afstand ten zuiden van het plangebied zijn tevens maatschappelijke en detailhandelsfuncties aanwezig.

Op navolgende afbeeldingen wordt een impressie gegeven van de huidige situatie.



afbeelding 3: Impressie plangebied

Binnen het plangebied is een bedrijfsgebouw (voormalig autoschadeherstelbedrijf) en een bedrijfswoning gesitueerd. De bedrijfswoning en bedrijfshal stonden al jaren leeg en te koop.



Afb

afbeelding 4: Impressie plangebied

2.2 Toekomstige situatie

Het voornemen is om 3 seniorenwoningen en 6 startersappartementen te realiseren.

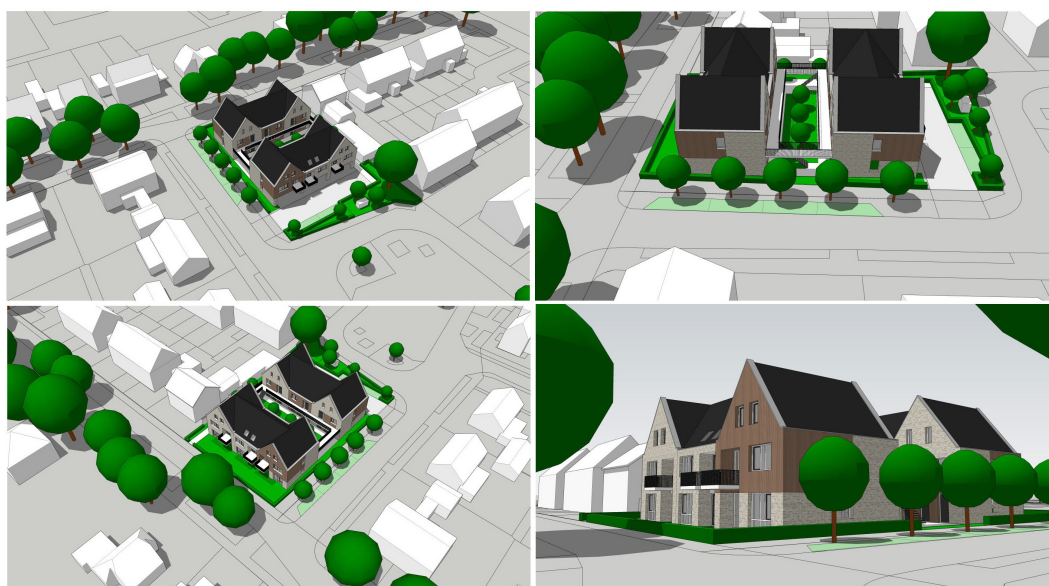
Door de gemeenteraad is een stedenbouwkundig plan voor het plangebied vastgesteld op 25 oktober 2021. Dit stedenbouwkundig plan is opgenomen als bijlage 1 en vormt het uitgangspunt van dit bestemmingsplan. Een uitsnede van dit stedenbouwkundig plan is weergegeven in onderstaande afbeelding.



Afbeelding 5: Uitsnede stedenbouwkundig plan

Het plan bestaat uit twee gebouwen welke middels een galerij in het midden aan elkaar verbonden zijn. Aan de Schoolstraat worden op de begane grond 3 seniorenwoningen gerealiseerd en op de eerste en tweede verdieping 3 startersappartementen (maisonnette). Ter hoogte van de Kloosterstraat bestaat de begane grond uit bergingen en parkeerplaatsen en op de eerste en tweede verdiepingen komen de overige 3 startersappartementen (maisonnette).

In navolgende afbeelding zijn de aanzichten weergegeven.



Afbeelding 6: Aanzichten

In paragraaf 4.10 wordt ingegaan op het aspect parkeren en wordt onderbouwd op welke wijze er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld op grond van de geldende regelgeving. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op het moment dat die wet in gaat. Tot die tijd geldt de NOVI als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in gaat, zal de NOVI gelden als instrument, zoals in de nieuwe wet is bedoeld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Prioriteiten

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier prioriteiten:

1. Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie:
Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.
2. De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden:
Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. Steden en regio's sterker en leefbaarder maken:
Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied:
Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is

ongewenst en wordt tegengegaan.

Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschil tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Realiseren opgaven

In de NOVI is een tweetal instrumenten opgenomen om de opgaven te realiseren:

1. De Omgevingsagenda

Voor Oost-Nederland is een omgevingsagenda opgesteld. Oost-Nederland is een sociaaleconomisch krachtig, vitaal en aantrekkelijk gebied. Oost-Nederland is onderdeel van de dynamische, innovatieve, en door kennis gedreven internationale netwerken en draagt hieraan bij vanuit onderscheidende kwaliteiten en kracht, zoals de sterke clusters op het gebied van Agro-Food, Health, High Tech, Logistiek en Cleantech. Rijk en regio hebben de ambitie de economische kracht en vitaliteit van Oost-Nederland te behouden, versterken en verduurzamen. Dit kan door de gestage economische en demografische groei in de stedelijke regio's, en de kracht en specifieke kwaliteiten van Oost-Nederland, te benutten. En door grote transitie te realiseren op het gebied van energie, klimaatbestendigheid, verduurzaming landelijk gebied en circulaire economie.

De volgende acht omgevingsopgaven vormen de komende jaren de basis voor de Rijk-regio samenwerking:

- Netwerkkraacht stedelijke regio's en robuuste vervoerscorridors;
- Innovatieve groene Metropoolregio Arnhem, Nijmegen en Foodvalley;
- Klimaatbestendige groeiregio Zwolle;
- Internationale en bereikbare technologische topregio Twente;
- Cleantech Regio: industrie, mensen en leefomgeving in balans;
- Duurzame (transport)corridor rivierenland;
- Dynamische IJsselvallei en Twentekanalen;
- Transitie landelijk gebied (en groene schatkamers).

2. De NOVI-gebieden

Binnen de NOVI zijn 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. In een NOVI-gebied krijgt een aantal concrete vraagstukken extra prioriteit. Dit helpt om grote veranderingen en ruimtelijke opgaven in een regio beter te realiseren.

Regio Zwolle is één van de voorlopige aandachtsgebieden. Klimaatadaptatie is duidelijk de hoofdpoging en dat vraagt om een integrale aanpak van de volgende opgaven:

- Demodelta in een veranderend klimaat;
- Groei: stad en land verweven;

- Fijnmazig netwerk als kans voor slimme mobiliteit.

Het economisch groeipotentieel van deze regio is in belangrijke mate afhankelijk van de wijze waarop wordt ingezet op regionale verbondenheid, (inter)nationale bereikbaarheid en de woningbouwopgave om de groei te accommoderen. Het koppelen van deze drie grote, complexe en urgente opgaven aan die van klimaatveranderingen en waterveiligheid draagt bij aan de brede welvaart van Nederland en aan duurzame oplossingen voor grote en complexe transitievraagstukken, zoals verwoord in de NOVI.

Toetsing van het initiatief aan NOVI

De Nationale Omgevingsvisie laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt daarmee geen rijksbelangen als opgenomen in de Omgevingsvisie.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Ladder geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Echter, uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie met name de overzichtsuitspraak van 28 juni 2017 met nummer ECLI:NL:RVS:2017:1724) blijkt dat niet alle woningbouwprojecten gezien moeten worden als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Zo stelt dat Afdeling dat een bouwplan van niet meer dan 11 woningen, die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie kunnen worden beschouwd, in beginsel niet beschouwd moet worden als een stedelijke ontwikkeling waarop de Ladder van toepassing is.

In voorliggend geval is sprake van een toevoeging van 3 seniorenwoningen en 6 startersappartementen. Deze ontwikkeling wordt hiermee niet als een nieuw stedelijke ontwikkeling aangemerkt.

Behoefte

Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt, is artikel 3.1.6, tweede lid, Bro niet van toepassing. Dit neemt niet weg dat aan de eisen van het eerste lid van artikel 3.1.6 Bro dient te worden voldaan. Bij de toets of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening dient onder meer beoordeeld te worden of de in het plan voorziene bestemmingen passende bestemmingen zijn en of de mogelijk gemaakte ontwikkeling voorziet in een behoefte. De behoefte aan de mogelijk gemaakte ontwikkeling dient met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan te zijn onderbouwd.

In de gemeente Dalfsen en overige gemeenten in 'West-Overijssel' worden nieuwbouwplannen op regionaal niveau met elkaar afgestemd. De betrokken gemeenten en provincie hebben in 2021 de Woonagenda West-Overijssel 2021-2025 vastgesteld. Hierin staan de gezamenlijke ambities en een visie op wonen voor de regio. De regio bestaat uit elf gemeenten in West-Overijssel: Dalfsen, Deventer, Hardenberg, Kampen, Olst-Wijhe, Ommen, Raalte, Staphorst, Steenwijkerland, Zwartewaterland en Zwolle. Daarnaast bestaat deze regionale afstemming onder meer uit het verdelen van de door de provincie toegestane woningaantallen, waarbij op basis van de woningbehoefteraming de plannen verdeeld worden over de West-Overijsselse gemeenten, en de onderliggende kernen. De kwalitatieve vertaalslag naar type woningen, prijsklassen, doelgroepen etc. wordt op lokaal niveau gemaakt en ook de

realisatie is een gemeentelijke activiteit.

Kwantitatieve behoefte:

In de regionale Woonagenda West-Overijssel 2021-2025 zijn de volgende ambities opgenomen:

1. Toevoegen van 60.000 woningen tot 2030 in de provincie Overijssel
2. Versnelling van de woningbouwproductie
3. Voorsorteren op veranderende woningvraag
4. Vormgeven aan verstedelijkingsopgave
5. Sterke dorpen en platteland in het regionale netwerk
6. Verduurzaming (nieuwbouw en bestaande woningvoorraad)
7. Vergroten toegankelijkheid en doorstroming

In tabel 1 en 2 is de huidige plancapaciteit en de behoefte weergegeven.

	Netto harde plan­capa­ci­teit tot 2030 ³	Netto zachte plan­capa­ci­teit tot 2030 ⁴	Totale plan- capa­ci­teit tot 2030 ⁵
Dalfsen	396	266	662
Deventer	2.329	1.680	4.009
Hardenberg	726	1.753	2.479
Kampen	1.400	672	2.072
Olst Wijhe	249	127	376
Ommen	279	357	636
Raalte	306	468	774
Staphorst	374	91	465
Steenwijkerland	514	357	871
Zwartewaterland	209	550	759
Zwolle	3.510	9.190	12.700
West Overijssel totaal	10.292	15.511	25.803

Tabel 1: Inventarisatie harde en zachte plancapaciteit najaar 2020

	Lokale behoefte tot 2030	Extra ambitie/ opgave	Totale opgave
West-Overijssel totaal	24.255	+/- 12.000- 14.000	+/- 35.000- 40.000

Tabel 2: Woningbouwopgave West-Overijssel tot 2030

Kwalitatieve behoefte

Uit de woonvisie 2019-2024 blijkt dat van alle huishoudens in de gemeente, 37% binnen vijf jaar wil verhuizen. Vergelijken met eenzelfde onderzoek in andere gemeenten is dat een tamelijk hoog percentage. Zoals reeds opgemerkt, geeft 88% aan een woning te zoeken binnen de gemeente Dalfsen. De binding met de eigen gemeente is dus groot.

Verder zijn er 887 starters die de komende vijf jaar zelfstandig willen gaan wonen in de gemeente Dalfsen. Zij zijn vooral op zoek naar een eengezinsrijtjeswoning (36%) of een 2-onder-1-kapwoning (24%). Bijna driekwart (73%) van de starters is op zoek naar een

koopwoning.

Als de gewenste woningtypen worden vergeleken met de verdeling van de huidige voorraad, valt op dat er sprake is van een mismatch: er worden relatief veel minder 'traditionele' woningtypen gevraagd (vrijstaande woningen, 2-onder-1-kap woningen en rijtjeswoningen) en veel meer woningtypen die nu in Dalfsen nog maar weinig aanwezig zijn (appartementen en patiowoningen of bungalows). Dit laatste duidt op een specifieke vraag van ouderen: voor veel huishoudens zijn de woning en tuin te groot geworden en zij willen verhuizen naar een meer geschikte gelijkvloerse woning, zoals een appartement, patiowoning of bungalow.

Kijkend naar de doelgroepen zijn het vooral de senioren en starters waarin de behoefte aan nieuwe woningen hoog is. Het gaat hierbij om vooral om appartementen en kleinere woningen.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling wordt niet getypeerd als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Wel is aangetoond dat de beoogde ontwikkeling voorziet in de behoefte. De beoogde ontwikkeling bestaat uit het realiseren van 3 seniorenwoningen en 6 startersappartementen. De structuurvisie en woonvisie van de gemeente Dalfsen tonen aan dat de behoefte waarin de beoogde ontwikkeling voorziet, hoog is. Hiermee is de ladder voor duurzame ontwikkeling succesvol doorlopen.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste plannen betreffen de Omgevingsvisie- en de daarbij behorende verordening Overijssel. Op 12 april 2017 zijn de nieuwe omgevingsvisie- en verordening door Provinciale Staten vastgesteld en op 1 mei 2017 in werking getreden.

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie is een integrale provinciale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

- Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.
- Ruimtelijke kwaliteit is datgene wat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ruimtelijke kwaliteiten gaan vooral over 'goed': mooi, functioneel en toekomstbestendig.
- Sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. In de omgevingsvisie gaat het over het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

Om de provinciale ambities waar te kunnen maken, bevat de Omgevingsvisie een Uitvoeringsmodel. In paragraaf 3.2.3 komt het Uitvoeringsmodel aan de orde.

3.2.2 Omgevingsverordening

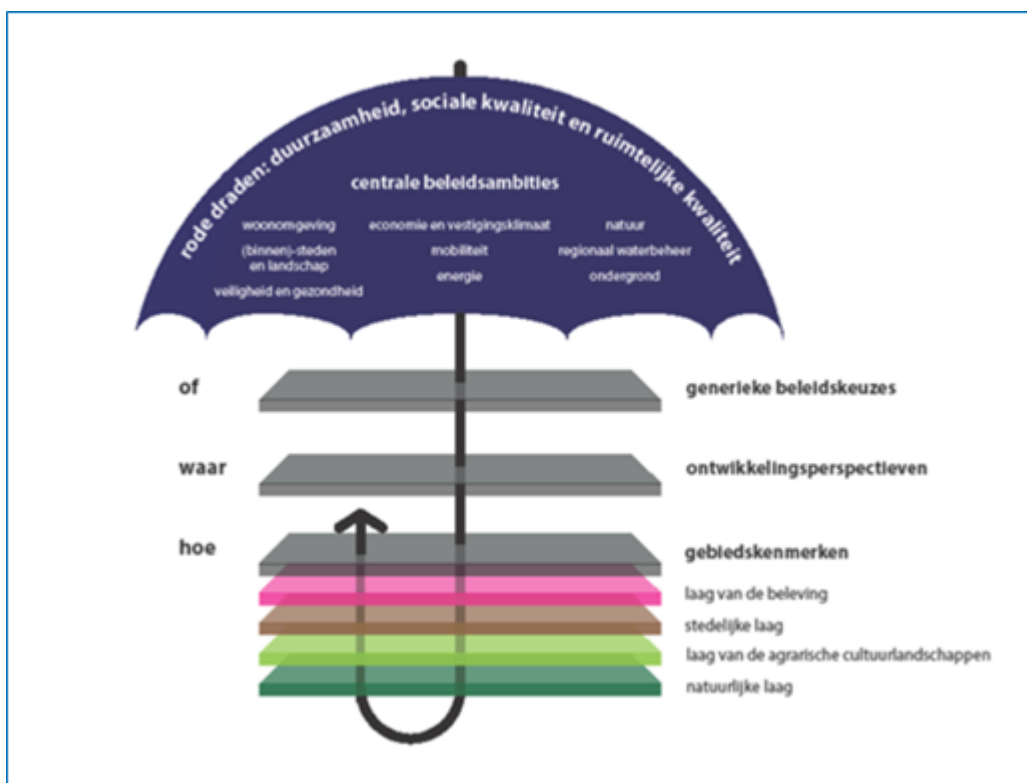
De hoofdlijnen van de Omgevingsvisie zijn juridisch geborgd in de Omgevingsverordening. Het gaat om de onderwerpen uit de visie die de provincie zo belangrijk vindt dat deze dwingend worden opgelegd. In de verordening staan algemene regels op het gebied van de ruimtelijke ordening, mobiliteit, milieu, water en bodem. De Omgevingsverordening geeft regels aan gemeenten die bij het maken van bestemmingsplannen in acht genomen moeten worden. Voor de behandeling van de voorgenomen ontwikkeling aan het provinciaal beleid vindt er in paragraaf 3.2.3 een toetsing aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie en aan de regels gesteld in de Omgevingsverordening plaats.

3.2.3 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, etcetera 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. In dit uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal:

1. Of – generieke beleidskeuzes;
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe – gebiedskenmerken.

In de navolgende afbeelding is het uitvoeringsmodel en de niveaus daarin weergegeven.



Afbeelding 7: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: provincie Overijssel)

Of- generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van behoefte aan een bepaalde voorziening. Daarnaast zijn er in de Omgevingsvisie gebiedsgerichte beleidskeuzes opgenomen met het oog op het beschermen van waardevolle gebieden en aandachtsgebieden.

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit en artikel 2.2.2. Realisatie nieuwe woningen van belang.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “groene omgeving” nader gedefinieerd als: de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.

Met voorgenomen ontwikkeling vindt er een herstructurering plaats binnen bestaand stedelijk gebied en zorgt de ontwikkeling niet voor een extra ruimtebeslag op de Groene Omgeving. Gesteld wordt dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening.

Artikel 2.1.5: Ruimtelijke kwaliteit

Nieuwe ontwikkelingen in bestemmingsplannen kunnen mogelijk worden gemaakt indien deze de ruimtelijke kwaliteit versterken conform de geldende gebiedskenmerken en wordt gemotiveerd dat de ontwikkeling past binnen het geldende ontwikkelingsperspectief. De mogelijkheid bestaat om van het ontwikkelingsperspectief af te wijken indien er sprake is van een sociaaleconomische en/of maatschappelijk belang en voldoende verzekerd is dat er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

In de navolgende twee paragrafen wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken.

Artikel 2.2.2: Realisatie nieuwe woningen

Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van een actueel onderzoek woningbouw.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voldaan aan de uitgangspunten van de "Woonvisie 2019-2020", er wordt voorzien in de behoefte.

Daarnaast heeft de gemeente Dalfsen heeft prestatieafspraken gemaakt. De provincie staat toe dat de komende 10 jaar (2016-2026) 1.022 woningen aan de voorraad worden toegevoegd. Dat zijn voor de periode van deze woonvisie gemiddeld 120 woningen per jaar. De concretisering van de woonvisie vindt - wat de sociale huisvesting betreft - plaats in de nieuwe prestatieafspraken die de gemeente maakt met de woningcorporaties en de huurdersorganisaties.

Waar- ontwikkelingsperspectieven

In de Omgevingsvisie worden zes ontwikkelingsperspectieven onderscheiden, drie voor de Groene Omgeving en drie voor de Stedelijke omgeving. 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.

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Steden en dorpen als veelzijdige leefmilieus' waarna het plangebied binnen dit ontwikkelingsperspectief gelegen is binnen het gebied 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'

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).

Binnen gebieden met het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' is ruimte voor herstructurering en transformatie. Met voorgenomen ontwikkeling wordt de huidige oude bedrijfsbebouwing gesloopt en wordt er een nieuw woongebouw gerealiseerd wat bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Gezien de ligging tussen woningen en in het midden van het dorp, is een dergelijke bedrijfsfunctie niet langer wenselijk. Deze bedrijfsbestemming past niet meer binnen deze woonomgeving. Door het transformeren naar een andere, minder zware belastende functie, zal het woon- en leefklimaat van de omgeving verbeteren.

Met voorgenomen ontwikkeling wordt geanticipeerd op de klimaatverandering door de water te bergen op eigen terrein, waarbij aangesloten wordt op de eis vanuit de gemeente. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voldaan aan de lokale behoefte aan wonen. De nieuwe bebouwing is zowel functioneel als stedenbouwkundig goed in te passen.

Hoe - gebiedskenmerken

Nieuwe ruimtelijke opgaven dienen verbonden te worden met bestaande gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken spelen zo een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. Onder gebiedskenmerken verstaan we de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor de gebiedskenmerken welke zijn onderverdeeld in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

1. Natuurlijke laag. Het plangebied bevindt zich op de natuurlijke laag van dekzandvlaktes en -ruggen. Echter zijn deze lagen ter plaatse van het plangebied niet meer waarneembaar door het huidige gebruik van het plangebied.
2. Laag van agrarische cultuurlandschappen. Het plangebied bevindt zich op de 'Jonge heide- en broekontginningslandschap'. Deze laag blijft buiten beschouwing, omdat het plangebied gelegen is in stedelijk gebied en geen agrarische eigenschappen heeft.
3. Stedelijke laag. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Stedelijk laag' aangeduid met de gebiedstype 'Bebouwingsschil 1900 - 1955'. Normen worden hier niet voorgeschreven. Wel wordt als richting aangegeven dat nieuwe bebouwing zich voegt in de aard, maat en karakter van het grotere geheel. De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadwijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Kenmerkend in de bebouwing is de verwantschap in architectuurstijlen en aandacht voor architectonische details en verbijzondering van gebouwen op specifieke plekken als straathoeken. De schil is op te delen in wijken met individuele panden, gekenmerkt door veel variatie in bebouwing en veel (individueel en openbaar) groen. Met het realiseren van de nieuwe woningen wordt rekening gehouden met omliggende functies en

bestaande bebouwingsstructuren. De bouwkenmerken worden afgestemd op de omgeving zodat de hoofdgebouwen qua bouwmassa en verschijningsvorm goed opgaan in het bebouwingskarakter van de omgeving. De bebouwing volgt de rooilijn van de overige bouwing van de Schoolstraat. Op deze manier is het plan in overeenstemming met het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de 'Stedelijke laag'.

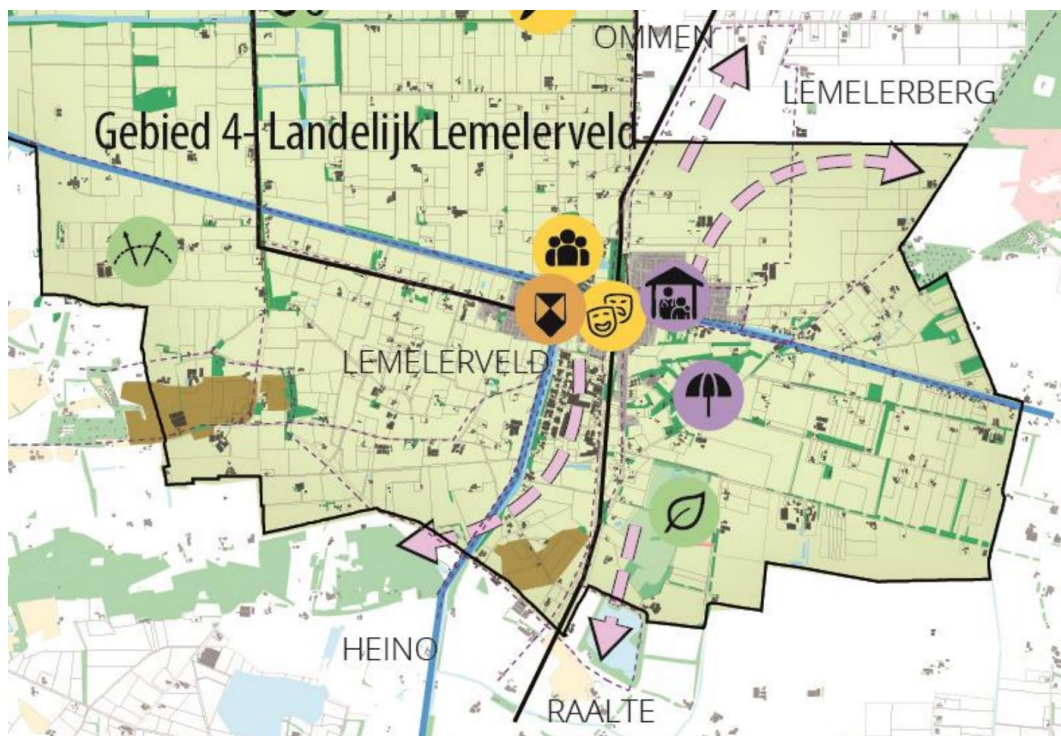
4. Laag van beleving. De 'Laag van beleving' heeft binnen het plangebied geen specifieke kenmerken en blijft daarom verder buiten beschouwing.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Dalfsen

Op 28 februari 2022 is de Omgevingsvisie Dalfsen vastgesteld. De Omgevingsvisie Dalfsen laat zien wat de gemeente belangrijk vindt voor de omgeving waarin de inwoners wonen, werken en vrije tijd doorbrengen.

In de omgevingsvisie is de gemeente Dalfsen opgedeeld in deelgebieden. Voorliggend plangebied is gelegen in gebied 4 'Landelijk Lemelerveld'.



Afbeelding 8: uitsnede waardenkaart

Landbouw is de belangrijkste grondgebruiker in dit deelgebied. Voor een duurzame, concurrerende landbouw met goed economisch perspectief is echter een verbetering van de productieomstandigheden noodzakelijk. Daarnaast staat de landbouw in dit deelgebied onder invloed van landschappelijke, recreatieve en natuurlijke kwaliteiten. De gemeente wil waar mogelijk de landbouw ondersteunen en kansen bieden voor een goede lange termijn in de toekomst. Tegelijk is echter duidelijk dat sectorale wet- en regelgeving in sterke mate bepalend is voor de ontwikkelingsmogelijkheden voor de agrarische sector. De gemeente streeft ernaar de ontwikkelingen in de landbouw te laten samengaan met het ontwikkelen van een stevig landschappelijk raamwerk dat het gebied meer eigenheid kan geven. Opvallend is het open karakter van de erven. Voor een goede inpassing in het landschap vindt de gemeente een fraaie overgang tussen erf en landschap met erfbeplanting van belang. In dit deelgebied zal de gemeente dan ook sturen op een goede erfinrichting door een inrichtingsplan te vragen bij

voorkomende ontwikkelingen. Het deelgebied leent zich voor een verweving van functies. Naast de landbouw en recreatie ziet de gemeente dan ook kansen voor wonen in het gebied, zodat een aantrekkelijk mixlandschap kan ontstaan.

Lemelerveld karakteriseren we als kern bestemd voor basisvoorzieningen, dorps wonen en bedrijvigheid. De gemeente ziet voor Lemelerveld een belangrijke opgave in het voorzien in de uitbreiding van toekomstige bedrijvigheid.

Wat betreft woningbouw ziet de gemeente in Lemelerveld een regionale opgave. In Lemelerveld bouwen ze niet enkel voor de eigen behoefte, maar tevens een stukje extra groei om de kern te versterken en haar positionering in de regio zichtbaarder te maken dan nu het geval is.

Een van de in de omgevingsvisie genoemde ambities is 'aantrekkelijke, leefbare kernen voor iedereen'. Woningbouw in dit deelgebied is gericht op groei met als doel daardoor bij te dragen aan het behoud en zo mogelijk versterking van de leefbaarheid. Er dienen woningen gebouwd te worden voor met name jongeren en ouderen.

Voorliggend plan gaat uit van de herontwikkeling van een binnenstedelijke locatie. De beoogde ontwikkeling bestaat uit het realiseren van 3 seniorenwoningen en 6 startersappartementen. Hiermee wordt er ingezet op de ambitie waarbij er met name woningen gebouwd dienen te worden voor jongeren en ouderen.

3.3.2 Woonvisie 2019-2024

Algemeen

De 'Woonvisie gemeente Dalfsen 2019 - 2024' is vastgesteld op 25 november 2019. De visie betreft de opvolger van de 'Woonvisie gemeente Dalfsen 2016 t/m 2020'.

Een actualisatie van de woonvisie was noodzakelijk, vanwege de veranderende woningmarkt de afgelopen jaren. Met een geactualiseerde woonvisie wordt gestuurd op basis van actuele inzichten en maatregelen inzetten die passen bij de huidige woningmarkt. De flexibele woonvisie heeft een beperkt aantal thema's, maatregelen en 'focuspunten' die ruimte laten voor nadere invulling.

Doelstellingen, thema's en principes

De doelstellingen uit de vorige woonvisies zijn ook binnen deze woonvisie nog van toepassing:

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

Of in één zin samengevat: "goed wonen in de kernen van Dalfsen".

Deze doelstellingen worden in deze woonvisie uitgewerkt in de volgende vijf thema's:

1. Wonen, Zorg en Welzijn;
2. Betaalbaarheid;
3. Bestaande woningvoorraad;
4. Nieuwbouw;
5. Overige doelgroepen.

Naast deze vijf thema's zijn er vier algemene principes die in alle thema's moeten terugkeren:

1. Leefbaarheid;
2. Duurzaamheid;
3. Flexibiliteit;
4. Burgerinitiatief.

Maatregelen vijf thema's

Met de woonvisie geeft de gemeente Dalfsen aan wat haar ambitie is en welke maatregelen worden ingezet om deze te realiseren. Deze woonvisie is een oproep aan stakeholders om gezamenlijk deze woonvisie uit te voeren. Dit alles met als doel om Dalfsen als woongemeente

nog aantrekkelijker te maken dan ze nu al is! Hierin zijn maatregelen opgenomen die verwerkt zijn in verschillende categorieën. De maatregelen die van toepassing op de beoogde ontwikkeling zijn:

1. Maatregelen Bestaande woningvoorraad
 - a. De gemeente stelt in 2021 voor alle kernen warmteplannen op.
 - b. De gemeente gaat onderzoeken hoe de toekomstbestendigheid van de bestaande woningvoorraad kan worden bereikt.
 - c. Leegstaande gebouwen benutten voor al dan niet tijdelijke woonruimte.
 - d. De identiteit van complexen huurwoningen kan worden versterkt wanneer er onderhouds- of herstructureringsmaatregelen worden genomen. De gemeente overlegt dit met de woningcorporatie. Als nabij die complexen maatregelen in de openbare ruimte nodig zijn, overlegt de gemeente met de corporaties over het (binnen de kaders van de wet) realiseren daarvan en de verdeling van de kosten.
 - e. De gemeente wil met de woningcorporaties afspraken maken over leefbaarheid en veiligheid in de dorpen.
2. Maatregelen Nieuwbouw
 - a. Bij de provincie pleiten voor ruimere bouw mogelijkheden.
 - b. Toevoegen van 600 woningen in de periode 2020 t/m 2024. Deze woningen worden op de volgende twee manieren onderverdeeld:
 - Naar prijsklasse: 50% sociale sector en 50% vrije sector;
 - Naar woningtype: 50% appartementen en 50% eengezinswoningen.
 - Een belangrijk deel van het bouwprogramma bestaat uit (geclusterde) nultredenwoningen, zoals patiowoningen en appartementen met lift. Voor zover het om sociale huurwoningen gaat verwacht de gemeente dat de woningcorporaties deze maatregel realiseren.
 - Realiseren van gemengde woonwijken door gerichte toevoegingen.
 - Stimuleren van toekomstbestendige en aardgasvrije nieuwbouw. Op nieuwbouwlocaties zorgt de gemeente voor de randvoorwaarden voor CO2-neutraal bouwen.
 - De gemeente zoekt actief naar een aanvullende bouwlocatie in of nabij de kernen Dalfsen en Lemelerveld om de beoogde toevoeging van 600 woningen te kunnen realiseren.
3. Maatregelen Overige doelgroepen
 - a. Starters: er worden vraaggericht (kleine) koopwoningen gebouwd voor alleenstaanden en de gemeente onderzoekt in 2020 of de starterslening ook (weer) beschikbaar moet komen voor nieuwbouwwoningen.
 - b. Vergunninghouders: de gemeente realiseert de halfjaarlijkse wettelijke taakstelling. De corporaties dragen daaraan bij door waar mogelijk vrijkomende huurwoningen beschikbaar te stellen voor vergunninghouders en indien mogelijk mee te werken aan het realiseren van aanvullende huisvestingsmogelijkheden.
 - c. Woonwagenbewoners: de gemeente gaat samen met de corporaties inventariseren of – en zo ja, welke – aanpassingen van het beleid noodzakelijk zijn.

Woningbehoefte

In de gemeente Dalfsen is er een grote woonbehoefte voor doorstromers, vestigers, starters en senioren (75+). Er is sprake van een mismatch tussen de gewenste en de aanwezige woningtypen: er worden relatief veel minder 'traditionele' woningtypen gevraagd (vrijstaande woningen, 2-onder-1-kap woningen en rijtjeswoningen) en veel meer woningtypen die nu in Dalfsen nog maar weinig aanwezig zijn (appartementen en patiowoningen of bungalows). Dit laatste duidt op een specifieke vraag van ouderen: voor veel huishoudens zijn hun woning en tuin te groot geworden en zij willen verhuizen naar een meer geschikte gelijkvloerse woning, zoals een appartement, patiowoning of bungalow.

Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie gemeente Dalfsen 2019 - 2024

Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van 3 seniorenwoningen en 6 startersappartementen. Voorliggend voornemen voorziet in een beperkt deel van de reeds vermelde nieuwbouwbehoefte van de periode 2020 t/m 2024 en de behoefte naar gelijkvloers wonen en appartementen. Hierbij wordt gefocust op de woningbouwbehoefte van ouderen en starters. Gezien de grote vraag naar appartementen en nulredewoningen wordt gesteld dat er voldoende ruimte is om deze woningen en appartementen te realiseren.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de 'Woonvisie gemeente Dalfsen 2019 - 2024'.

3.3.3 Welstandsnota

Algemeen

In 2014 heeft de gemeente Dalfsen de welstandsnota vastgesteld, zodat de mooie kernen en het prachtige buitengebied binnen de gemeente gekoesterd kan worden door de ruimtelijke kwaliteit te bevorderen. De kernen worden in de nota opgedeeld in zeven deelgebieden en het landelijk gebied in vijf, waar zowel specifieke als algemene criteria gelden.

Hierbij hoort de volgende doelstelling:

Een ruimtelijke doorvertaling van de missie en visie van de gemeente Dalfsen: 'Bij uitstek Dalfsen'. Hierin is aangegeven dat de gemeente staat voor ruimtelijke kwaliteit. Dalfsen moet een plek uit duizenden zijn, niet een plek als duizenden. De gemeente handhaaft een kwaliteitsniveau dat uitgaat van de huidige aanwezige gebouwde en ongebouwde kwaliteit, waarbij op sommige plekken de kwaliteit kan worden aangescherpt. Deze hoofddoelstelling is per gebied verder uitgewerkt in het daar geformuleerde welstandsbeleid.

Het plangebied ligt volgens de Welstandsnota in het gebied dat wordt aangeduid als "Bebouwingslinten".

Ambitie hoog

De bebouwingslinten zijn meestal gelegen langs de ontginningsassen of de oorspronkelijk uitvalswegen van het dorp. Het betreft dan ook vaak de oudste straten en de oudste bebouwing van het dorp. De dichte concentratie van bebouwing aan beide zijden van de weg en de continuïteit van het lint zijn de belangrijkste kenmerken. De bebouwing varieert in functie en de architectuur is divers. Vaak betreft dit een menging van verschillende architectuurstijlen. Met name de oudere bebouwing is in de loop der tijd verbouwd of vervangen. Inzet is behoud van het oorspronkelijke karakter van de bebouwingslinten. Voor winkelpuien geldt een specifiek beleid. De diversiteit in bouwstijlen karakteriseert het gebied. Nieuwe bebouwing voegt zich daar tussen. Nieuwe en eigentijdse ontwikkelingen zijn dan ook zeker mogelijk. Het gaat er met name om dat zowel wijzigingen aan bestaande bebouwing als nieuwe gebouwen rekening houden met de traditionele schaalgrootte in het gebied. Eventuele eigentijdse vormgeving voegt een laag toe aan de bestaande geschiedenis. U wordt tevens uitgedaagd om te kiezen voor vernieuwende architectuur met gebruik van duurzame bouwprincipes. Het is daarbij zaak het historische karakter van dit gebied niet uit het oog te verliezen. Daarvoor zijn er verschillende criteria opgesteld met betrekking tot situering, vorm, gevels, detaillering, materiaalgebruik en kleurgebruik.

Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota

Voor de ontwikkeling is er een stedenbouwkundige visie opgesteld, zie bijlage 1. Met het ontwerp is rekening gehouden met de samenhang van de bouwwerken in de omgeving, de verschijningsvorm hiervan en het materiaal en kleurgebruik. Bij de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen wordt het ontwerp getoetst aan de redelijke eisen van welstand.

3.3.4 Notitie Inbreidingslocaties

Algemeen

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

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

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

Toetsing van het initiatief aan Notitie Inbreidingslocaties

Op het perceel geldt een bedrijfsbestemming, deze bedrijfsbestemming is niet meer nodig. Dit initiatief past niet meer bij de wensen voor de kern Lemelerveld. Er is immers een grote behoefte aan appartementen en woningen voor senioren.

In voorliggend plan wordt met het realiseren van 3 grondgebonden woningen en 6 appartementen gefocust op de woningbehoefte van ouderen en starters. Zo worden de woningen uitgevoerd als zijnde nultredenwoningen, oftewel woonruimten op dezelfde bouwlaag. Ook qua locatie, dichtbij het centrumgebied, sluit het plan goed aan bij de betreffende doelgroep. Voor een nadere toelichting op de behoefte wordt verwezen naar paragraaf 3.1.2.

Het stedenbouwkundig plan is uitvoering met de gemeente besproken en aan de buurt gepresenteerd. Deze stedenbouwkundige visie is op 25 oktober 2021 door de raad van de gemeente Dalfsen vastgesteld.

Met de ontwikkelaar wordt een ontwikkelingsovereenkomst gesloten. Hierin wordt onder andere opgenomen dat alle gemeentelijke kosten bij de ontwikkelaar in rekening worden gebracht die verband houden met de plannen.

De laatste stap betreft de uitwerking van de planologische kaders (ruimtelijke procedure). Het voorliggende bestemmingsplan geeft hier invulling aan.

Geconcludeerd is dat het voornemen in overeenstemming is met de 'Notitie Inbreidingslocaties'.

3.3.5 Duurzaamheid

Algemeen

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

Duurzaamheid betekent letterlijk: geschikt om lang te bestaan.

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

Er zijn drie verschijningsvormen van duurzaamheid te onderscheiden:

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 maatregelen in de vorm van bestemmingsplannen, projectbesluiten en vrijstellingen 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.

Toetsing van het initiatief aan de visie van de gemeente Dalfsen op duurzaamheid

Groene locaties blijven behouden doordat het hier gaat om een inbreidingslocatie. Daarnaast worden de nieuwe woningen gasloos gebouwd. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de ambities ten aanzien van duurzaamheid van de gemeente.

3.3.6 Externe veiligheidsvisie gemeente Dalfsen

Geen toename risico's binnen de kern

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

Aanvaardbaarheid groepsrisico ter beoordeling bestuur

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

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

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van (relevante) risicovolle inrichtingen. In paragraaf 4.8 van deze toelichting wordt nader ingegaan op het aspect externe veiligheid. Hieruit zal blijken dat er op het gebied van externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

Hoofdstuk 4 Milieuplanologische aspecten

4.1 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).

Situatie plangebied

Naar aanleiding van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en ontwikkeling van nieuwbouw is in het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit rapport is opgenomen als bijlage 2.

Uit het verkennend bodemonderzoek is gebleken dat:

Zintuiglijke waarnemingen

In de boven- en ondergrond zijn geen bijmengingen met bodemvreemde materialen aangetroffen. Tevens zijn op het maaiveld of in de opgeboorde grond zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

Grond

In de geanalyseerde grond(meng)monsters van de boven- en ondergrond zijn hooguit licht verhoogde gehalten PCB (som 7), lood en som-PAK aangetoond.

Grondwater

In het ondiepe grondwater is hooguit een licht verhoogde concentratie koper gemeten. De verhoogde gehalten aan minerale olie in het grondwater van peilbuis 12, welke bij voorgaande bodemonderzoeken zijn aangetroffen, zijn in het huidige onderzoek niet aangetoond.

Resumé

Gezien de vastgestelde bodemkwaliteit zijn er geen risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu. Voor geen van de gemeten stoffen wordt de interventiewaarde overschreden.

Gegeven de in dit rapport beschreven onderzoeksresultaten, wordt de grond vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het huidige gebruik en voorgenomen herontwikkeling.

Conclusie

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

4.2 Ecologie

Op 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. De Wet natuurbescherming vormt het voornaamste beleidsmatige toetsingskader op het gebied van de soortenbescherming en gebiedsbescherming.

4.2.1 Gebiedsbescherming

Ten aanzien van gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen die een hoge wettelijke bescherming kennen. Hiervoor zijn Natura 2000 en gebieden onderdeel uitmakend van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) aangewezen.

Situatie plangebied

Naar aanleiding van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en ontwikkeling van nieuwbouw is in het plangebied een verkennend natuuronderzoek uitgevoerd. Dit rapport is opgenomen als bijlage 3.

Natura 2000-gebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de begrenzing van een Natura 2000-gebied. Het plangebied ligt op circa 3,1 km vanaf het Natura 2000-gebied Vecht- en Beneden-Reggebied. Andere Natura 2000-gebieden liggen op grotere afstand (> 5 km) van het plangebied.

De voorgenomen herontwikkeling leidt – los van het aspect stikstofdepositie – niet tot een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming ten aanzien van Natura 2000. Nadere toetsing in de vorm van een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

Ten aanzien van stikstofdepositie geldt dat aan de hand van een stikstofberekening moet worden vastgesteld of sprake is van een toename aan stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden en of dit kan leiden tot significante gevolgen voor deze Natura 2000-gebieden. Indien dit het geval is, dan is mogelijk een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Met de inwerkingtreding van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering geldt per 1 juli 2021 een partiële vrijstelling van de vergunningplicht uit de Wet natuurbescherming voor tijdelijke stikstofeffecten van bouwprojecten. Of in de gebruiksfase sprake is van een toename aan stikstofdepositie kan aan de hand van een stikstofberekening worden vastgesteld.

De stikstofdepositie als gevolg van de verkeersgeneratie in de gebruiksfase is in beeld gebracht middels de AERIUS-calculator (zie bijlage 5). Uit deze berekening is gebleken dat er geen sprake is van stikstofdepositie en hiermee is er ook geen sprake van significant negatieve gevolgen voor de omliggende Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Aangezien het plangebied buiten de begrenzing van het NNN ligt en de provinciale ruimtelijke verordening van Overijssel geen bepalingen ten aanzien van externe werking kent, is nadere toetsing aan de bepalingen uit de provinciale ruimtelijke verordening van Overijssel ten aanzien van het NNN niet noodzakelijk. Gelet op de kleinschaligheid van de voorgenomen ingreep (reguliere bouwwerkzaamheden in het stedelijk gebied van Lemelerveld) wordt een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN overigens ook niet verwacht.

4.2.2 Soortenbescherming

Soortenbescherming is onder de Wet natuurbescherming geregeld op basis van een drietal verschillende beschermingsregimes, namelijk voor vogelrichtlijnsoorten, habitatrichtlijnsoorten en overige soorten. Voor al deze soorten geldt dat het verboden is ze opzettelijk te doden, te vangen of te verstoren, om eventuele eieren opzettelijk te vernielen, om de vaste voortplantings- of rustplaatsen te beschadigen en om beschermde plantensoorten opzettelijk te onttrekken of te vernielen. Hiervan kan onder andere sprake zijn bij het kappen van bomen, het slopen van gebouwen of het storten en afgraven van gronden.

Situatie plangebied

Om de mogelijke effecten op beschermde soorten flora en fauna in het kader van de Wet natuurbescherming in beeld te brengen, is een verkennend natuuronderzoek (bijlage 3) uitgevoerd. Hieruit kan het volgende worden geconcludeerd:

De (bedrijfs)woning in het onderzoeksgebied is potentieel geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen en als nestplaats voor huismus. Aan de hand van aanvullend veldonderzoek dient vastgesteld te worden of deze bebouwing daadwerkelijk door vleermuizen wordt gebruikt als verblijfplaats of door huismussen als nestplaats. Indien dit het geval is, dan is voor de herontwikkeling een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Er mag niet eerder gesloopt worden tot dat er een ontheffing geldt.

Voor andere niet-vrijgestelde beschermde soorten geldt dat vaste rust- of voortplantingsplaatsen ontbreken en geen sprake is van essentieel leefgebied. Nader veldonderzoek of het aanvragen van een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming voor deze andere niet-vrijgestelde beschermde soorten is niet aan de orde.

Er dient rekening gehouden te worden met aanwezigheid van broedvogels in de begroeiing of op platte daken in het onderzoeksgebied, waarvan het nest niet jaarrond is beschermd. Dergelijke broedende vogels mogen niet verstoord worden tijdens het broeden en in gebruik zijnde nesten mogen tijdens het broedseizoen niet worden aangetast.

Conclusie

De (bedrijfs)woning in het plangebied is potentieel geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen en huismus. Uit aanvullend veldonderzoek naar vleermuizen en huismus is gebleken dat er enkel een verblijfplaats voor de huismus aanwezig is. Er worden voor de huismus mitigerende maatregelen getroffen en er wordt een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming aangevraagd. Het slopen van de bebouwing kan pas uitgevoerd worden nadat de ontheffing Wet natuurbescherming is verleend.

4.3 Geluid

Ten aanzien van geluidhinder is de Wet geluidhinder (Wgh) van kracht. De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning als het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

Situatie plangebied

Woningen zijn aan te merken als geluidsgevoelige objecten. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorrails of geluidsproducerende bedrijvigheid aanwezig waardoor de aspecten railverkeerslawaai en industrielawaai buiten beschouwing kunnen blijven.

Binnen het aandachtsgebied van de nieuwe woningen bevinden zich enkel wegen waarop een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur, namelijk de Schoolstraat en Kloosterstraat. Deze wegen zijn niet-zoneplichtig conform de Wet geluidhinder. Echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening dient wel te worden onderzocht of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor geluid. Om te beoordelen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zijn de geluidbelastingen berekend van beide wegen. Het akoestisch onderzoek is opgenomen als bijlage 4.

De geluidbelasting vanwege de Schoolstraat en Kloosterstraat bedraagt ten hoogste respectievelijk 52 dB en 49 dB.

Het treffen van geluidbeperkende maatregelen stuit op bezwaren vanuit verkeerkundig en stedenbouwkundig oogpunt.

Gesteld kan worden dat er geen sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat

aangezien deze toelaatbaar zijn conform de grenswaarden die zijn opgenomen in de Wgh.

Met een geluidbelasting van ten hoogste 58 dB, zonder aftrek art 110g Wgh, kan met de huidige stand van bouwen, mits geen ventilatieroosters worden toegepast, een geluidwering van 25 dB worden gehaald bij de appartementen. Hiermee kan aan een binnenwaarde van 33 dB, zoals gesteld in het Bouwbesluit, worden voldaan.

Conclusie

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

4.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Op grond van de Wet mogen nieuwe ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de normen (grenswaarden) die aan een aantal verontreinigende stoffen zijn gesteld. 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.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een plan draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging (meer dan 3%) ten opzichte van de grenswaarde (een grenswaarde van 3% staat gelijk aan de bouw van circa 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorruimte met één ontsluitingsweg);
- d. een plan past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Situatie plangebied

Voorliggend bestemmingplan maakt de realisatie van negen nieuwe woningen mogelijk.

Geconcludeerd wordt met de voorgenomen ontwikkeling, die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Naast de effecten van het voorgenomen ontwikkeling op de luchtkwaliteit, moet worden gezien of er voor de te realiseren woningen voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit. Om te bepalen of de plaatselijke luchtkwaliteit voldoet aan de normen voor een goed woon- en leefklimaat is gebruik gemaakt van de RIVM kaarten welke weergeven staan op www.atlasleefomgeving.nl. Indien uit de monitoring blijkt dat de doelstellingen van het NSL niet worden gehaald, kunnen extra maatregelen worden getroffen.

Op basis van de de 'Atlas Leefomgeving' blijkt dat de achtergrondconcentraties in 2019 aan fijn stof PM10, PM2,5 en stikstofdioxide NO2 ter plaatse van het plangebied respectievelijk 16 µg/m³, 9 µg/m³ en 12 µg/m³ bedraagt. De achtergrondbelastingen liggen ruimschoots onder de grenswaarde van 40 µg/m³ voor PM10 en NO2 en ruimschoots onder de grenswaarde van 20 µg/m³ voor PM2,5. Tevens wordt voldaan aan de advieswaarden van de WHO (wereldgezondheidsorganisatie) van 40 µg/m³ voor NO2, 20 µg/m³ voor PM10 en 10 µg/m³ voor PM2,5. Hiermee is ter hoogte van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft luchtkwaliteit.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.5 Water

Waterbeleid 21e eeuw

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

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit 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.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier 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 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.

Op 15 september 2021 is via www.dewatertoets.nl de watertoets ingediend. Hieruit is naar voren gekomen dat de korte procedure van toepassing is.

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1.500 m². Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleine ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen te voorkomen adviseert het waterschap om een drempelhoogte van 30 cm boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A-watgangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

Voorkeursbeleid hemelwater

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 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 middelen van bijvoorbeeld een infiltratierool (IT-riool) of infiltratiekratten 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.

Het beleid vanuit de gemeente is om wateroverlast te voorkomen, waarbij er een voorziening dient te komen (infiltratie en/of berging) met als uitgangspunt een ontwerp van minimaal 20 mm per vierkante meter verhard oppervlak.

Er volgt in een later stadium nog een nadere uitwerking voor het voldoende infiltreren en/of bergen van minimaal 20 mm per vierkante meter verhard oppervlak. Hierbij wordt gedacht aan het toepassen van infiltratiekratten en de bestrating aan de achterzijde uitvoeren met halfverharding (graskeien).

Het vuilwater wordt gescheiden aangeboden op de hoofdaansluiting van de gemeente.

Conclusie

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

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

4.6.1 Archeologie

In het Europese Verdrag van Malta, ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland, is de veiligstelling van het (Europese) archeologische erfgoed als doelstelling opgenomen. In 1998 is dit verdrag goedgekeurd door het Nederlandse parlement. Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Dit is een aanpassingswet waarmee de Monumentenwet 1988 gewijzigd is op het onderdeel archeologie. Door middel van de gewijzigde Monumentenwet moet het archeologisch erfgoed in de bodem bescherming krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid.

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet. Vooruitlopend op de ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

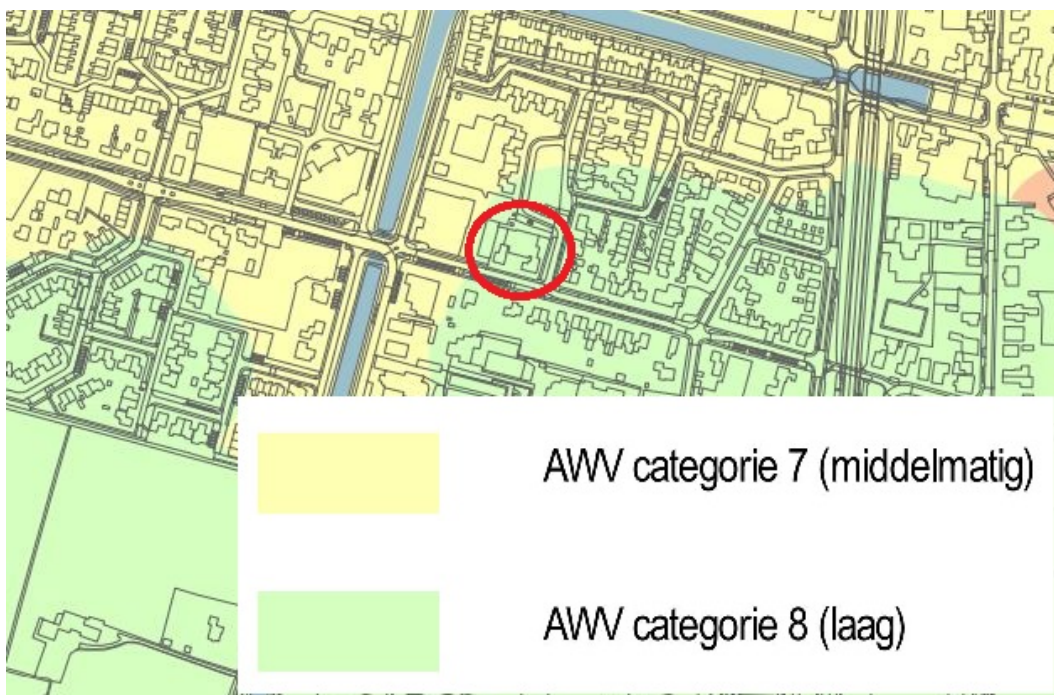
Als gevolg van Europese en nationale wetgeving stellen rijk en provincies zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologisch erfgoed moet worden omgegaan. De meeste ingrepen in de ruimtelijke ordening vinden plaats op gemeentelijk niveau. De Erfgoedwet verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek.

Als blijkt dat in het plangebied 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. Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt daarom rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

Situatie plangebied

Op 8 september 2018 is de 'notitie archeologiebeleid gemeente Dalfsen 2017' in werking getreden. Op de daarbij behorende beleidsadvieskaart is het plangebied aangewezen als een gebied met een lage archeologische verwachting (AWV categorie 8). Voor deze gebieden geldt er geen onderzoeksplicht. Op grond van deze constatering kan archeologisch onderzoek verder achterwege blijven.



Afbeelding 9: Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart (plangebied rood omcirkeld)

4.6.2 Cultuurhistorie

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

Situatie plangebied

Ter hoogte van het plangebied zijn geen waardevolle structuren, elementen en gebieden aanwezig. Het plangebied is niet aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezicht. Ook zijn binnen het plangebied geen beschermde monumenten aanwezig.

Conclusie

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

4.7 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.

Situatie plangebied

Van plangebied naar omgeving

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

Van omgeving naar plangebied

Een woning wordt beschouwd als een milieugevoelige functie. In de nabije omgeving bevinden zich enkele milieubelastende functies. Aan de zuidzijde van het plangebied bevinden zich de bestemmingen detailhandel en maatschappelijk. Deze bestemmingen vallen binnen een milieucategorie 2, waarvoor een richtafstand van 30 meter geldt op basis van het omgevingstype rustige woonwijk. De daadwerkelijke afstand tussen de voorgenomen ontwikkeling en de bestemmingen detailhandel en maatschappelijk is groter dan 40 meter. De bestemmingen detailhandel en maatschappelijk vormen hiermee geen belemmering voor het woon- en leefklimaat van de toekomstige bewoners.

Ten noorden van het plangebied is een gasdistrictstation van Enexis gelegen. Hierbij wordt de gas van 8 bar omgezet naar 100 millibar. Het gasdistrictstation voorziet de omliggende woningen en bedrijven van gas. Enexis plaatst deze gasdistrictstations volgens de NEN1059, waarbij de gasdistrictstations op minimaal 6 meter van kwetsbare objecten geplaatst dienen te worden. De toekomstige bebouwing wordt op circa 8 meter gesitueerd. De gasdistrictstation vormt hiermee geen belemmering voor het woon- en leefklimaat van de toekomstige bewoners.

Conclusie

Omliggende bedrijven en milieuzonering leveren geen belemmeringen op voor het plan.

4.8 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG- tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1×10^{-6} (één op de miljoen) bedraagt. Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van

gevoelige functies.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen en Regeling externe veiligheid inrichtingen (Bevi en Revi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt en basisnet), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb en Revb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

Externe veiligheidsvisie gemeente Dalfsen

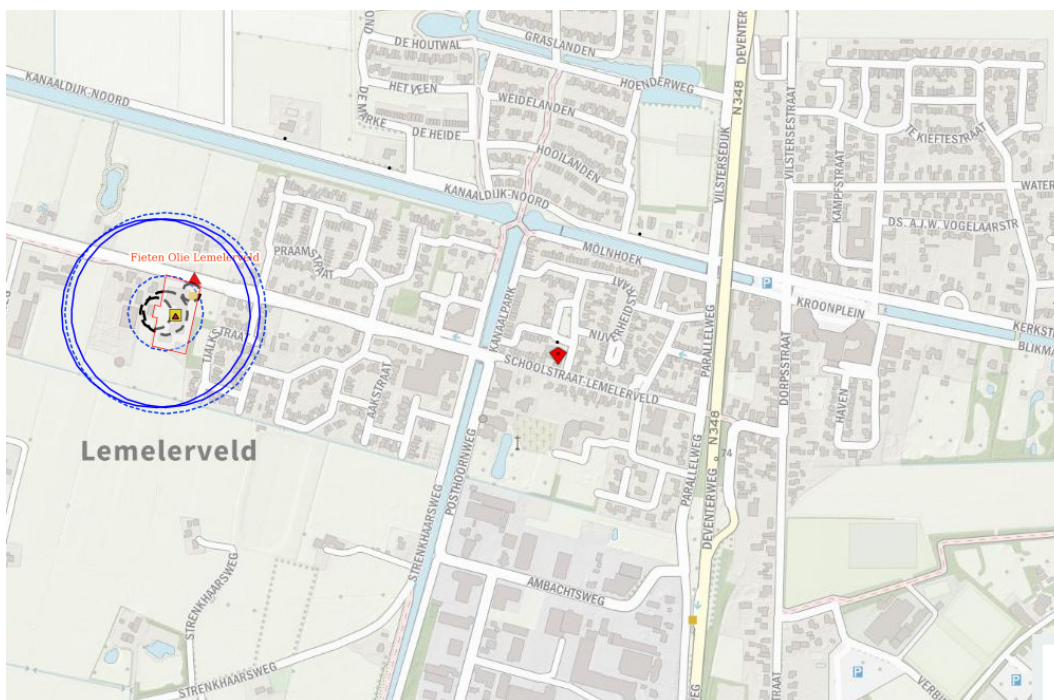
In het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Dalfsen is uiteengezet op welke manier met het aspect externe veiligheid moet worden omgegaan in ruimtelijke plannen en in milieuvergunningen. In ruimtelijke zin is in het beleid onderscheid gemaakt in verschillende gebiedstypen binnen de gemeente. Zo 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. Dit betekent dat de bestaande risicobronnen wel mogen blijven, totdat de risicovolle activiteiten op die plek worden gestaakt.

Aanvaardbaarheid groepsrisicoter 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 verantwoorden of een bepaalde situatie aanvaardbaar wordt geacht. Een beslissing op het wel of niet aanvaardbaar zijn van een bepaald risico is in de regel niet eenvoudig, vanwege de verschillende belangen die hierin spelen. Naast het veiligheidsbelang speelt vanzelfsprekend ook een economische belangenafweging.

Situatie plangebied

Op navolgende afbeelding is een uitsnede van de risicokaart weergegeven met daarop het plangebied (rode ruit) en de betreffende risicobronnen weergegeven.



Afbeelding 10: Uitsnede risicokaart

Ten westen van het plangebied is op circa 570 meter een tankstation gelegen. Dit betreft een Bevi-inrichting en heeft een invloedsgebied van 160 meter vanaf het vulpunt.

Ter hoogte van het plangebied vinden incidenteel vervoersbewegingen met gevaarlijke stoffen over de weg plaats (onthefing routes). Het gaat daarbij in hoofdzaak om de bevoorrading van het tankstation nabij het plangebied. De aard en omvang van deze transporten is uiterst beperkt, zodat met inachtneming van de vuistregels uit Handleiding risicoanalyse transport (HART) duidelijk sprake is van verwaarloosbare risico's.

In de gemeente Dalfsen zijn een aantal rijkswegen en provinciale wegen aangewezen als route gevaarlijke stoffen. Ter hoogte van Lemelerveld gaat het om de volgende weg (niet basisnetweg):

- N348 (Ommerweg tussen kruising N340 en N48 bij Ommen en kruising met N35 bij Raalte)

Deze weg is nodig om doorvoer van gevaarlijke stoffen mogelijk te maken zodat de transporteurs in een buurgemeenten hun product kunnen afleveren. Het kan hierbij om verschillende soorten gevaarlijke stoffen gaan waarbij lpg en propaan (stofklasse GF3) vaak de bepaalde stoffen zijn voor het ontstaan van een groepsrisico. In het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016" is hier verder onderzoek naar gedaan en is een onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd (2015):

Uit de telgegevens van Rijkswaterstaat blijkt dat er per jaar over de N348, 115 transporten met lpg en propaan plaatsvinden. Er is geen plaatsgebonden risicocontour gelegen langs deze weg. Uit de destijds uitgevoerde berekening is gebleken dat het groepsrisico ruim onder de oriënterende waarde blijft.

Door het toevoegen van 3 seniorenwoningen en 6 startersappartementen neemt het groepsrisico niet met meer dan 10% toenemen, een berekening van de hoogte van het groepsrisico is daarmee niet benodigd. De weg voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Het plangebied bevindt zich verder niet binnen het invloedsgebied van een andere transportroute voor gevaarlijke stoffen of van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor de realisatie van de plannen.

4.9 Kabels en leidingen

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

Conclusie

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

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe worden doorgaans berekeningen uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. De gemeente Dalfsen beschikt echter over een eigen nota parkeernormen (Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020). Voor de berekening van de parkeerbehoefte is hier bij aangesloten. Voor de berekening van de verkeersgeneratie geeft deze nota geen cijfers. Daarom is voor deze berekening aangesloten bij de CROW.

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

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- Functie: Koop, appartement, goedkoop;
- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk;
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom.

De gemiddelde parkeerbehoefte en verkeersgeneratie zijn bij de te onderscheiden woningtypen als volgt:

	Koop, appartement, goedkoop
Parkeerbehoefte	1,6
Verkeersgeneratie	5,6

4.10.2 Verkeer

De nieuwe invulling van het plangebied als woonlocatie levert een totale verkeersgeneratie op van afgerond 51 vervoersbewegingen per weekdagermaal. Het plangebied wordt met één in- en uitritten ontsloten op de Kloosterstraat. De Kloosterstraat is ruim opgesteld, er ontstaat een overzichtelijke ontsluiting. Deze weg en de omliggende wegen zijn in voldoende mate ingericht om deze beperkte toename aan verkeer eenvoudig en veilig af te kunnen wikkelen.

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling geen onevenredige toename van de verkeersdruk met zich meebrengt.

4.10.3 Parkeren

Uitgaande van de hiervoor genoemde uitgangspunten is er sprake van een parkeerbehoefte van afgerond 15 parkeerplaatsen.

Op eigen terrein is er ruimte voor 9 parkeerplaatsen. De overige 6 parkeerplaatsen worden gesitueerd op de grond van de gemeente. Aan de achterzijde worden twee parkeerplaatsen toegevoegd en langs de Kloosterstraat tussen de bestaande bomen eveneens vier

parkeerplaatsen. De bestaande bomen blijven daarbij staan.

Conclusie

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

4.11 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.

Toets MER-plicht

De Provinciale Staten van Overijssel hebben momenteel geen activiteiten aangewezen die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht. Derhalve is er via dit spoor ook geen sprake van een planMER-plicht voor dit bestemmingsplan.

Daarnaast is er bij voorgenomen ontwikkeling geen sprake van passende beoordeling, omdat significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden uit te sluiten zijn.

Het bestemmingsplan biedt een juridische-planologische regeling voor de realisatie van 3 woningen en 6 appartementen. De activiteit die mogelijk wordt gemaakt (wonen) valt onder categorie 'D 11.2 uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De drempelwaarden van de betreffende categorie worden niet overschreden of zijn niet van toepassing (oppervlakte van 200 hectare of meer, 2.000 of meer woningen en bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer). Dit betekent dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt of niet alsnog een m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r. moet worden doorlopen. In de volgende paragraaf is de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' behandeld.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Zoals in de vorige paragraaf is aangegeven, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen. Dit is het geval bij het voorliggend bestemmingsplan. 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).

Gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten is geoordeeld dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten, zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen.

Voor dit bestemmingsplan is dan ook geen m.e.r.-procedure noodzakelijk op grond van het Besluit m.e.r.

Conclusie

Dit bestemmingsplan maakt geen activiteiten mogelijk die grote nadelige gevolgen hebben voor het milieu. Het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) en het doorlopen van de bijbehorende m.e.r.-procedure is dan ook niet verplicht. Er is daarom geen MER opgesteld.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Planopzet en systematiek

De in hoofdstuk 2 beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die bindend is voor overheid, bedrijven en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding (plankaart) vormen het juridisch bindende deel. Op de verbeelding worden de toegekende bestemmingen en aanduidingen visueel weergegeven. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De toelichting heeft zelf geen juridische bindende werking, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

5.2 Toelichting op de regels

In dit hoofdstuk worden de, van het bestemmingsplan 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.

5.2.1 Inleidende regels

In hoofdstuk 1 staan de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en hierin staan:

- Begrippen (Artikel 1)

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

- Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe bepaalde afmetingen gemeten moeten worden.

5.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: de omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies;
- Bouwregels: In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding (plankaart);
- Afwijken van de bouwregels: bij een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden

- afgeweken van de bouwregels ten aanzien van het oppervlak van bijbehorende bouwwerken;
 - Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- In paragraaf 5.3 wordt de bestemming nader toegelicht.

5.2.3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 staan de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

Artikel 5 Anti-dubbelregel

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 6 Algemene bouwregels

In dit artikel worden de algemene bouwregels voor het bouwen beschreven, onverminderd het bepaalde in de overige artikelen.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de betreffende bestemming helder en duidelijk moet zijn.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

Artikel 9 Algemene procedureregels

In dit artikel worden procedureregels voor het stellen van een nadere eis beschreven.

Artikel 10 Overige regels

In dit artikel wordt aangegeven dat de wettelijke bepalingen waar in de regels naar verwezen wordt van toepassing zijn op het moment van vaststelling van dit plan. Ook worden in dit artikel een aantal regels uit de bouwverordening van toepassing verklaard.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

5.3 Bestemmingen

Tuin

De gronden voor de voorgevel van het woongebouw zijn tot Tuin bestemd. De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen. Met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, erven en parkeervoorzieningen.

Wonen - Woongebouw

De kavel van het woongebouw is bestemd met de bestemming Wonen - Woongebouw. Deze gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een

aan-huis-verbonden beroep.

Ter plaatse van het hoofdgebouw is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen het maximaal aantal wooneenheden en de maximum bouwhoogte op de verbeelding is aangeduid. Om het ontwerp planologisch te borgen is de bouwhoogte specifiek per deel van het gebouw opgenomen.

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning toestaan dat de bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot met maximaal 2 m.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure dient op grond van artikel 3.1.6 lid f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Met de inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 rust op de gemeente op grond van artikel 6.12 lid 1 van die wet de verplichting tot kostenverhaal bij grondexploitatie. Deze verplichting houdt in dat als de gemeente er bij een ruimtelijke ontwikkeling niet in slaagt met alle particuliere eigenaren in het gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie, de gemeente publiekrechtelijk de kosten moet verhalen bij alle eigenaren in het exploitatiegebied waarmee niet is gecontracteerd. Gemaakte kosten (limitatief opgesomd in artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro) zoals plankosten, onderzoekskosten, kosten van inrichting van de openbare ruimte etc. kunnen worden verhaald door middel van een exploitatieplan dat gelijktijdig met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in artikel 6.2.1 Bro (o.a. bouw van 1 of meer woningen, bouw van 1 of meer hoofdgebouwen). Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van één woning. Deze ontwikkeling maakt daarmee een bouwplan mogelijk in de zin van artikel 6.2.1 Bro.

In het voorliggende geval is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Dalfsen. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan 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 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.

Omdat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met nationale belangen wordt een vooroverleg met het Rijk niet noodzakelijk geacht. De andere overlegpartners hebben gereageerd op het bestemmingsplan.

Provincie Overijssel heeft aangegeven dat het bestemmingsplan past in het ruimtelijk beleid van de Provincie Overijssel. Er zijn geen belemmeringen wanneer dit bestemmingsplan in deze vorm in procedure wordt gebracht.

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd middels de digitale watertoets. Daarnaast hebben zij aangegeven dat de korte procedure voldoende is uitgewerkt in dit bestemmingplan. Mits deze wordt nageleefd gaat het waterschap akkoord met het bestemmingsplan.

Vitens heeft na het doornemen van dit bestemmingsplan aangegeven geen aanleiding te zien tot het plaatsen van opmerkingen.

De reacties vanuit de overlegpartners hebben niet geleid tot aanpassingen van dit bestemmingsplan.

7.2 Inspraak

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is er een participatie traject doorgelopen. De ontwikkelaar heeft voor alle omwonenden en andere belangstellenden een informatiebijeenkomst gehouden op 15 april 2021. Een verslag van deze bijeenkomst is opgenomen in bijlage 6. Er werd door de aanwezigen positief en/of enthousiast op de gepresenteerde plannen gereageerd. Negatieve reacties zijn niet ontvangen. Mede omdat sprake is van een participatie traject wordt er geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 8 juni 2022 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze ten aanzien van dit bestemmingsplan kenbaar maken. Binnen deze periode is er geen zienswijze ingediend.