BESTEMMINGSPLAN LEMELERVELD 2006,1E HERZIENING MEESTER GORISSTRAAT / KAMPFSTRAAT

GEMEENTE DALFSEN

september 2009

B01035.148606

WITPAARD | VERNIEUWEND IN HET VORMGEVEN VAN NEDERLAND

GEMEENTE DALFSEN
BESTEMMINGSPLAN LEMELERVELD 2006,1E HERZIENING MEESTER GORISSTRAAT / KAMPFSTRAAT

Inhoud

1 Inleiding 4
1.1 Algemeen 4
1.2 Planstukken 4
1.3 Situering van het plangebied 4

2 Onderzoek 5
2.1 Algemeen 5
2.2 Planmotivatie 5
2.3 Geactualiseerd woonplan gemeente Dalfsen 2007 - 2011 6
2.4 Milieuaspecten 6
2.4.1 Wegverkeerslawaai 7
2.4.2 Relatie geprojecteerde woningen/bedrijven 7
2.4.3 Bodem- en/of grondwaterverontreiniging 7
2.5 Archeologisch onderzoek 8
2.6 Waterhuishouding 9
2.7 Vogel- en Habitatrichtlijn, Flora- en faunawet 10
2.8 Externe veiligheid 13
2.9 Luchtkwaliteit 14

3 Het plan 15
3.1 Algemeen 15
3.2 Parkeren 15

4 Juridisch plan 16
4.1 Nadere toelichting op de planregels 16

5 Uitvoerbaarheid 19

6 Inspraak en overleg 20
6.1 Inspraak 20
6.1.1 Inspraakreacties 20
6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro 21

7 Zienswijzen 23
7.1 Kennisgeving 23
7.2 Algemeen 24

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek 25

Bijlage 2 Milieuhygiënische kwaliteit van de bodem 26

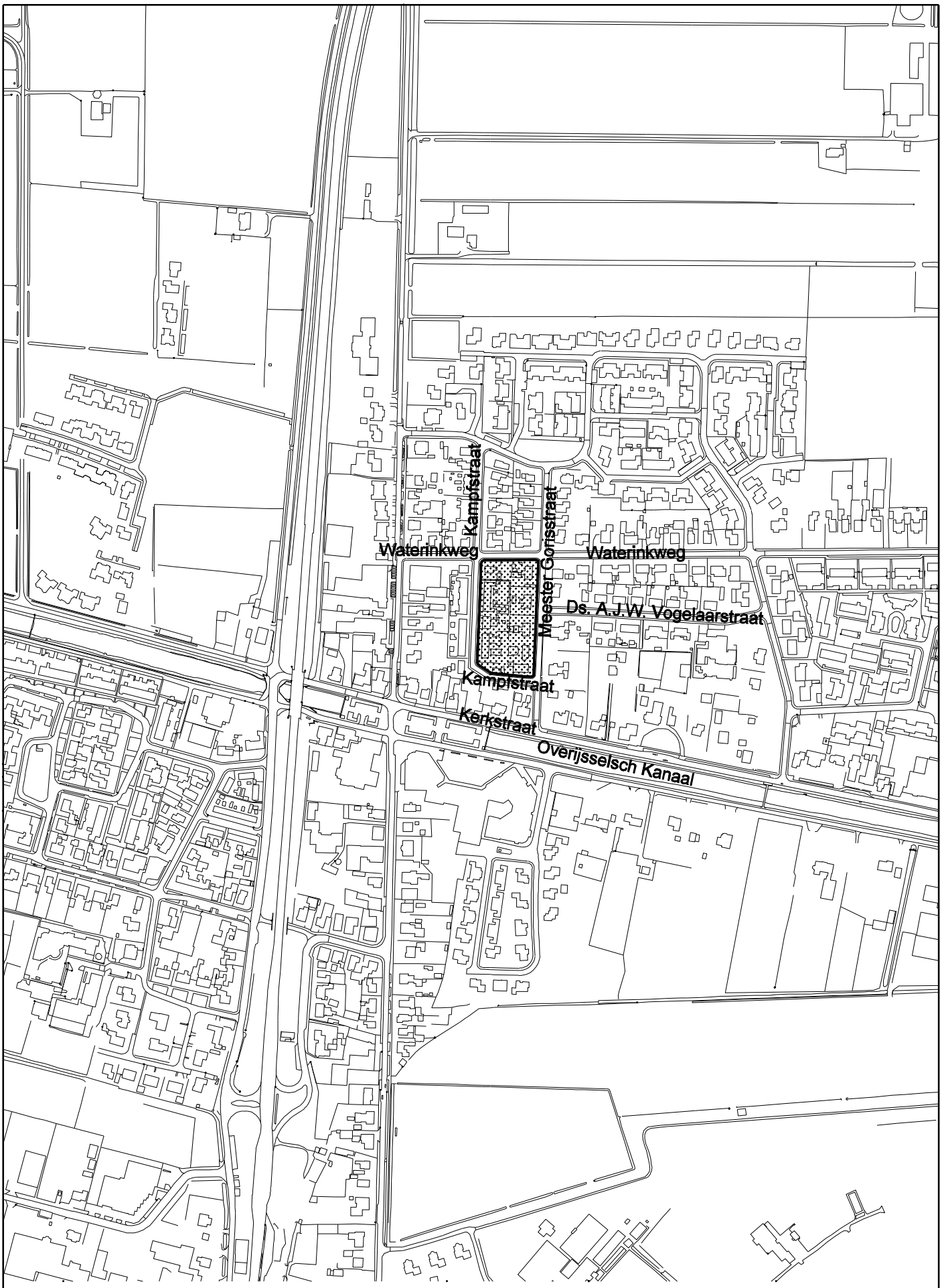
Bijlage 3 Archeologisch onderzoek 27

Bijlage 4 Onderzoek waterhuishouding 28

Bijlage 5 Ecologisch onderzoek 29

Bijlage 6 Aanvullend vleermuis- en gierzwaluwenonderzoek Lemelerveld 30

Bijlage 7 Notitie Gierzwaluwen en Vleermuizenonderzoek Lemelerveld definitief 31



project nummer: B01035.148606 tek.nr. (ID plan): I_NL.IMRO.0148.WP0508-001_01

afbeelding 1 SITUERING PLANGEBIED schaal 1 : 5.000

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 ALGEMEEN

Het voorliggende bestemmingsplan "Lemelerveld, 1e partiële herziening Meester Gorisstraat / Kampfstraat" omvat de planologische regeling van het gebied tussen de Meester Gorisstraat en de Kampfstraat. Op de locatie zijn momenteel twintig woningen aanwezig. Een deel van deze woningen is verouderd. Een deel van de bestaande bebouwing in het gebied wordt gesloopt. Dit betreft in totaal tien woningen. Woningstichting De Veste bouwt op deze locatie twintig appartementen die geschikt zijn voor zorg.

Het gebruik van de onderhavige gronden wordt momenteel geregeld in het bestemmingsplan "Lemelerveld 2006", vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 24 september 2007en goedgekeurd door het College van Gedeputeerde Staten d.d. 12 december 2007. De bestemming van de onderhavige gronden luidt: "Wonen". De twintig appartementen kunnen op basis van deze bestemming niet gerealiseerd worden. Op grond hiervan is een partiële herziening van de onderhavige gronden noodzakelijk. Bij deze herziening zullen ook de naastgelegen woningen worden herbestemd. Deze vier woningen behouden hun huidige bestemming. Daarnaast wordt er voor dit gebied een wijzigingsbevoegdheid naar zorgwoningen opgenomen, waardoor in de toekomst op een eenvoudige wijze het zorgcomplex kan worden uitgebreid.

1.2 PLANSTUKKEN

Het bestemmingsplan "Lemelerveld 2006, 1e herziening Meester Gorisstraat / Kampfstraat" bestaat uit de volgende stukken:

- plankaart, schaal 1:1.000 (tek. no. NL IMRO 0148.WP0508-vs01);
- regels.

Op de plankaart zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. In de planregels zijn de bestemmingen en regels opgenomen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek en de planbeschrijving zijn opgenomen. De planregels sluiten aan op het door de gemeente vervaardigde handboek.

1.3 SITUERING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen in de kern Lemelerveld. De locatie is gelegen tussen de Meester Gorisstraat en de Kampfstraat en wordt aan de noordzijde begrensd door de Waterinkweg. Afbeelding 1 geeft de situering van het plangebied weer.

HOOFDSTUK 2 Onderzoek

2.1 ALGEMEEN

Op grond van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht dient een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen. Om tot een gedegen planontwikkeling te komen zijn diverse onderzoeken uitgevoerd, die inzicht geven in de ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. Bovenstaande komt neer op de beschrijving van het onderzoek van de woningbouwbehoefte en de keuze voor bebouwing van de onderhavige situatie. Voorts zal in dit hoofdstuk aandacht worden besteed aan de relevante milieuaspecten, archeologie, water en de vogel- en habitatrichtlijn. Dit hoofdstuk geeft een samenvatting van de verschillende onderzoeken die zijn uitgevoerd. Voor uitgebreidere informatie wordt verwezen naar de feitelijke onderzoeken.

2.2 PLANMOTIVATIE

De locatie is gelegen binnen de kern Lemelerveld. Op de locatie zijn momenteel twintig woningen aanwezig. Aan de Meester Gorisstraat betreft dit acht woningen van het type twee-onder-één-kapwoning en aan de Kampfstraat vier woningen van het type twee onder één kap woningen en twee blokjes van vier rijenwoningen. Tot slot staat op de hoek van de Kampfstraat/Waterinkweg een vrijstaande woning. De woningen aan de Kampfstraat 1,2 en 24 en de Meester Gorisstraat 1 zijn in particulier bezit. De overige woningen zijn eigendom van woningstichting De Veste. Aan de zuidwestzijde van het plangebied is in de bocht van de Kampfstraat een gemeentelijke groenvoorziening gelegen.

Woningstichting De Veste heeft in overleg met de gemeente een plan opgesteld voor de sloop van tien van deze woningen en de realisatie van twintig appartementen op de locatie. De te slopen woningen betreffen de woningen aan de Kampfstraat 4 tot en met 14 en aan de

Meester Gorisstraat 7 tot en met 13. Hier zijn nu zes twee-onder-één-kapwoningen en vier rijenwoningen gesitueerd. In de directe omgeving zijn met name woningen aanwezig. Een woonfunctie met de aanduiding "zorgwoning" is dan ook een logische vervolgfunctie op deze locatie.

2.3 GEACTUALISEERD WOONPLAN GEMEENTE DALFSEN 2007 - 2011

Het geactualiseerde woonplan van de gemeente is vastgesteld in de raad van 22 januari 2007. Hierin zijn op basis van verschillende woonthema's de hoofddoelstellingen van beleid geformuleerd. De hoofddoelstellingen van beleid kunnen als volgt worden geformuleerd.
1. het voorzien in de lokale woningbehoefte;
2. bevorderen van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

De hoofddoelstellingen vinden hun uitwerking in concrete beleidsdoelen, waarin de visie van de gemeente is verwoord en die leiden tot een aantal uitvoeringsmaatregelen. Deze beleidsdoelen kunnen kort samengevat als volgt worden weergegeven:
1. Een belangrijke focus in het woonbeleid blijft de doelgroep senioren. Het voorgaande uit zich in maatregelen zowel in de sociale huurwoningvoorraad als ook in de koopwoningvoorraad, in de verschillende prijsklassen;
2. De gemeente streeft naar gemengde woonwijken. Voor inzet voor alle doelgroepen is dat deze zoveel mogelijk worden verdeeld over de kernen;
3. De gemeente hanteert de differentiatie voor uitbreidingslocaties uit het vorige woonplan. De verdeling is 30% huur (betaalbaar), 20% sociale koop en 50% markt;
4. De gemeente richt zich op een gedifferentieerde leeftijdsopbouw leeftijdsopbouw. Hierbij zullen de doelgroepen starters (op de koopmarkt) en jongeren die het ouderlijk huis willen verlaten, extra aandacht krijgen.

In het onderhavige bestemmingsplan is het Geactualiseerde woonplan 2007-2011 van de gemeente Dalfsen eveneens als uitgangspunt genomen. Dat betekent dat prioriteit wordt gegeven aan starters op de woningmarkt aan ouderen aan gehandicapten en de te bouwen woningen bedoeld zijn voor inwoners uit de kern Lemelerveld en directe omgeving.

Dit bestemmingsplan omvat de mogelijkheid om twintig huurwoningen te bouwen die geschikt zijn voor zorg en die passen binnen de beleidsdoelen van de gemeente Dalfsen. In feite gaat het om het creëren van woonzorgzones. Woonzorgzones zijn (delen van) een dorp of wijk waar extra voorzieningen worden geboden, waardoor oudere en zorgbehoevende bewoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. In het geactualiseerde woonplan wordt het plangebied genoemd als één van de vier locaties die optimaal gebruikt kunnen worden om het zelfstandig wonen door zorgbehoevenden te bevorderen.
Ook wordt hiermee inhoud gegeven aan het beleidsvoornemen van de gemeente om in Lemelerveld in samenwerking met betrokken partijen (de Veste) op het gebied van wonen, welzijn en zorg woonzorgzones te realiseren.

2.4 MILIEUASPECTEN

Milieuaspecten die in het kader van het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan aandacht verdienen zijn:
- mogelijke geluidhinder vanwege het wegverkeer;
- relatie geprojecteerde woningen/bedrijven;
- eventuele bodemverontreiniging.

2.4.1 WEGVERKEERSLAWAAI

Met betrekking tot het aspect wegverkeerslawaai kan worden opgemerkt dat in de Wet geluidhinder (Wgh) de verplichting is opgenomen om bij de opstelling van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidbelasting vanwege de weg op de gevels van geprojecteerde woningen en andere geluidsgevoelige objecten. Deze onderzoeksverplichting geldt in principe voor alle wegen. Afhankelijk van bepaalde omgevingssituaties zijn daartoe in de Wgh zones van een bepaalde breedte aangegeven waarbinnen - zonder nader akoestisch onderzoek - geen geluidsgevoelige objecten mogen worden gebouwd.

Er behoeft geen akoestisch onderzoek te worden verricht voor wegen:
- die gelegen zijn binnen een gebied dat als woonerf is aangeduid;
- waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt;
- wanneer uit een geluidsniveaukaart blijkt dat de geluidbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook, 50 dB(A) of minder bedraagt.

In opdracht van de gemeente Dalfsen heeft ARCADIS in juli 2008 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai(nr. B01035/CE8/003/148606) verricht ten behoeve van de projectie van twintig appartementen in de kern Lemelerveld in de gemeente Dalfsen. Het doel van het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is het berekenen van de exacte geluidbelasting op de gevels van de geprojecteerde appartementen. De berekeningen zijn uitgevoerd voor de toekomstige situatie 2020 (bijlage 1).
Uit de berekeningen blijkt dat vanwege de geluidsbelasting van de N348 Deventerweg er voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale geluidsbelasting bedraagt 41 dB. Het onderzoek heeft aangetoond dat er voor de geprojecteerde appartementen voldaan wordt aan de eisen gesteld in de Wet geluidhinder. De geprojecteerde appartementen kunnen dan ook zonder verdere bezwaren vanuit de Wet geluidhinder worden gerealiseerd.

2.4.2 RELATIE GEPROJECTEERDE WONINGEN/BEDRIJVEN

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die, met betrekking tot hun milieuhygiënische situatie, een nadelige invloed hebben op de te realiseren woningen.

2.4.3 BODEM- EN/OF GRONDWATERVERONTREINIGING

In verband met de geplande ontwikkelingen binnen het plangebied is het van belang om inzicht te hebben in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater). Met het oog hierop heeft een bodemonderzoek plaatsgevonden.

Door ARCADIS is in juni 2006 een verkennend onderzoek(Nr. 073893384:A) conform NEN 5740 uitgevoerd op het perceel aan de Kampfstraat, Meester Gorisstraat te Lemelerveld (Bijlage 2). Op basis van vooronderzoek, veldwaarnemingen en de analyseresultaten zijn de volgende conclusies getrokken:
- De bovengrond op het perceel is plaatselijk licht verontreinigd met koper, zink en kobalt. In de ondergrond is plaatselijk een lichte verontreiniging met kobalt in de bodem vastgesteld.
- Op het terrein is in het grondwater een lichte verontreiniging met chroom vastgesteld.

- Er zijn geen aanwijzingen voor verontreiniging van de bodem als gevolg van de mogelijke textielactiviteiten ter plaatse van Meester Gorisstraat 13.
- De hypothese dat de locatie een onverdachte locatie conform NEN 5740 betreft, dient vanwege de streefwaarde-overschrijdingen in de boven- en ondergrond en het grondwater te worden genuanceerd. Echter, de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en van het grondwater vormt geen belemmering voor toekomstig gebruik van het terrein.

2.5 ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK

Archeologische waarden worden in toenemende mate in de planvorming betrokken. Een instrument hiervoor is de Archeologische monumentenkaart (AMK), want hierop zijn de bekende en gewaardeerde vindplaatsen aangegeven. Complementair hieraan is de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW). Op basis van deze kaart kan inzicht worden verkregen in de mate waarin archeologische resten in een gebied kunnen worden aangetroffen.

Op basis van de IKAW kan gesteld worden dat het plangebied niet in kaart is gebracht. In het gebied zijn geen Archeologische monumenten bekend. De grond in het plangebied is grotendeels al geroerd in verband met de aanwezigheid van de huidige woningen. In overleg met de provinciaal archeoloog van het Oversticht wordt bekeken of het uitvoeren van archeologisch onderzoek voor het plangebied noodzakelijk is.

ARCADIS heeft een archeologisch onderzoek uitgevoerd (nr. 110301/NA8/028/001684) in Juli 2008 (Bijlage 3). In het verkennend booronderzoek, is onderzocht in welke mate de lagen waarin archeologische waarden worden verwacht intact zijn. Bovendien kunnen archeologische indicatoren, zoals bewerkt vuursteen, houtskool en aardewerk worden opgeboord. Conform het Plan van Aanpak en de richtlijnen van de KNA zijn zes grondboringen uitgevoerd met een boor met een boordiameter van 7 cm. De boringen zijn op de onbebouwde delen van het plangebied gezet. Relevante lagen zijn gezeefd op een zeef met een maaswijdte van 4 mm. In alle boringen is het bodemprofiel tot in de C-horizont verstoord. De intacte C-horizont begint op een diepte van circa 90 cm –mv. In boring 04 is mogelijk een restant van een (verstoorde) B horizont aangetroffen tussen 65-70 cm –mv. In de boorkernen zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen.

Conclusies onderzoek

In het verwachtingsmodel van de bureaustudie is aangegeven dat archeologische waarden uit het mesolithicum en neolithicum kunnen worden verwacht, afhankelijk van de vraag of in het plangebied dekzandkopjes voorkomen. Daarnaast worden waarden uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd verwacht. Aangezien de bodem tot in de C-horizont verstoord is, kon de aanwezigheid van dekzandkopjes niet vastgesteld worden en is de archeologische context van eventueel aanwezige archeologische resten vernietigd. Een archeologisch vervolgonderzoek is daardoor niet gerechtvaardigd. Aangezien het bodemprofiel tot in de C-horizont verstoord is, wordt aanbevolen het gebied vrij te geven van archeologisch vervolgonderzoek. De implementatie van dit selectieadvies ligt bij het Bevoegd Gezag, de gemeente Dalfsen.

2.6 WATERHUISHOUDING

Inleiding

Deze waterparagraaf is opgesteld in het kader van de Watertoets ten behoeve van een bestemmingsplan voor de realisatie van een zorgcomplex in Lemelerveld in de gemeente Dalfsen. Momenteel staan hier een tiental woningen. Het plan is deze te slopen en op deze percelen een zorgcomplex te bouwen. Hiermee verandert de bestemming van de percelen waarvoor een bestemmingsplanwijziging wordt ingediend. Deze waterparagraaf is daarvan een onderdeel.

Beleid en proces

De Watertoets is een procesinstrument waarmee wordt bereikt dat de waterbeheerder vroegtijdig wordt betrokken in de ruimtelijke planvorming. Hierdoor wordt invulling gegeven aan de beleidsdoelstellingen in het plangebied en wordt een goede inrichting van de lokale waterhuishouding gewaarborgd. Ten behoeve van de Watertoets is een uitgangssituatie vastgelegd voor de lokale waterhuishouding van het plangebied (Bijlage 4 Onderzoek waterhuishouding, ARCADIS, juli 2008). Deze waterparagraaf is daarvan een samenvatting.

Bodemopbouw

Om inzicht te kunnen krijgen in het profiel en de doorlatendheid van de bodem, is gebruik gemaakt van de gegevens uit de database van TNO. Tevens is gebruik gemaakt van de drie boringen met peilbuizen tot 3 à 4 meter die op de projectlocatie zijn geplaatst op 30 mei 2008. Een samenvatting hiervan staat in tabel 1.

Tabel 2.1
BODEMOPBOUW

Diepte [m. –mv]	Grondsoort	K-waarde [m/d]	Kleur
0,00-0,50	Zand, matig fijn, matig siltig, sterk humeus	0,5*	Donkerbruin
0,50-1,00	Zand, matig fijn, matig siltig, matig humeus	0,7	Donkerbruin
1,00-1,60	Zand, matig fijn, matig siltig	3,5	Neutraalgeel
1,60-2,30	Veen, sterk zandig	0,09	Neutraalbruin

* geschatte doorlatendheden

De eerste meter heeft het profiel een humeus karakter. Vanaf 1-1,6 meter beneden maaiveld bestaat het profiel uit matig fijn zand met een geschatte doorlatendheid van 3,5 m/d. Tussen 1,6- 2,3 meter beneden maaiveld bevindt zich een sterk zandige veenlaag met een lage doorlatendheid van 0,09 m/d. Vanaf 2,3 meter beneden maaiveld tot de eerst scheidende laag op circa 30 meter beneden maaiveld bevindt zich een zandlaag van een fijne tot een zeer grove categorie en met een zwak tot sterk grindig karakter. Dit is het eerste watervoerende pakket.

Grondwater

Uit de veldwerkgegevens blijkt dat de actuele grondwaterstand (GG) op de projectlocatie varieert van 1,40-1,60 meter beneden maaiveld. Aan de hand van de boorbeschrijvingen is afgeleid dat de gemiddelde hoogste en de gemiddelde laagste grondwaterstand in het plangebied respectievelijk 0,90 en 2,30 meter beneden maaiveld zijn. Dit komt redelijk overeen met de peilbuisgegevens van TNO. De dichtstbijzijnde peilbuis staat op 800 meter (met een onderkant filter op 2,21 meter beneden maaiveld). De grondwaterstanden fluctueren daar tussen 0,7 - 2,0 meter beneden maaiveld. Op basis van deze gegevens

hoeven er geen maatregelen worden genomen ten behoeve van de ontwatering. Ook geeft de gemeente aan dat er vanuit de praktijk geen ervaring met grondwateroverlast in de omgeving is.

Op basis van deze gegevens en eerder uitgevoerde plannen zijn er mogelijkheden om het hemelwater te infiltreren in de ondergrond.

Waterhuishouding

In de huidige situatie wordt het afvalwater en hemelwater gemengd aangeboden aan het openbare rioolstelsel dat onder de omliggende straten ligt. Bij de locatieontwikkeling moet het water gescheiden worden aangeboden. Het droogweerafvoer (DWA) kan hierin worden aangesloten op het bestaande gemengde stelsel. In het traject waarin de bouwvergunning wordt aangevraagd moet de locatie van de aansluiting worden afgestemd met de gemeente. Het hemelwater moet worden vastgehouden op eigen terrein. De gemeente geeft aan dat deze voorziening 25 mm moet bergen over het verharde oppervlak dat regenwater afvoert naar de voorziening. Vanwege de kleinschaligheid stelt het waterschap hieraan geen eisen. Het totaal verhard oppervlak bedraagt op basis van de stedenbouwkundige plannen 1563 m2. Omgerekend betekent dit dat er een infiltratievoorziening moet komen die 39 m^3 water vasthoudt.
In bepaalde situaties mag de infiltratievoorziening een overloop hebben op het gemeentelijk riool. Zowel de voorziening als de overloop dienen bij voorkeur bovengronds te zijn, zodat alles zichtbaar is. Dit vereenvoudigt het beheer en onderhoud van de voorziening. In het "Onderzoek waterhuishouding" (ARCADIS, juli 2008) zijn deze voorzieningen gedimensioneerd. Ook is daarin een indicatieve ligging van de voorzieningen aangegeven. De uiteindelijke inrichting van de voorziening zal bij de aanvraag voor de bouwvergunning gebaseerd zijn op het gegeven dat wordt geïnfiltreerd conform de conclusies uit het “Onderzoek waterhuishouding (ARCADIS, juli 2008)” voorzien van een bovengrondse overloop naar het gemengde rioolstelsel.

2.7 VOGEL- EN HABITATRICHTLIJN, FLORA- EN FAUNAWET

Onder ecologie vallen zowel de beschrijving van flora- en fauna als de beschrijving van de Vogel- en Habitatrichtlijn.

Voor de uitvoering van het voorliggende plan dient onderzocht te worden wat de invloed van het plan is op de ecologie in en/of rond het plangebied. Het onderzoek is gebaseerd op de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet, die beide tot doel hebben de Nederlandse natuur te beschermen. De Flora- en faunawet geldt dáár waar beschermde soorten voorkomen, los van de vraag of dat specifieke gebied ook wettelijk beschermd wordt. Deze wet bestaat uit Nederlandse soortbeschermingswetten en de soortbeschermingscomponent uit de Europese Vogel -en Habitatrichtlijn. De gebiedsbescherming (op basis van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn en de Natuurbeschermingswet) geldt alleen in daartoe specifiek aangewezen gebieden.

Conclusies

Arcadis heeft in juni 2008 een ecologisch onderzoek op de locatie uitgevoerd (bijlage 5). Op grond van dit onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

In het gebied komen soorten voor die volgens de Flora- en faunawet worden beschermd.
Voor de bruine kikker, gewone pad, egel, mol en huisspitsmuis (tabel 1) geldt een vrijstelling in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen.

Door naleving van het ecologisch protocol (zie onderzoek) kan een deel van de negatieve gevolgen voor beschermde soorten (zoals een aantal broedvogelsoorten) voorkomen of beperkt worden.
Op grond van het veldbezoek is niet uit te sluiten dat een deel van de gebouwen als verblijfplaats voor vleermuizen en mogelijk gierzwaluwen dient. Er dient onderzoek plaats te vinden naar het gebruik van gebouwen door vleermuizen en of gierzwaluwen. Voor vleermuizen kan het vervolgonderzoek plaatsvinden tussen half maart en half oktober. Verblijfplaatsen van gierzwaluwen kunnen van half mei tot half juli geïnventariseerd worden.
Voor de niet beschermde soorten blijft wel de zorgplicht gelden. Aan de zorgplicht kan worden voldaan door tijdens de uitvoering de maatregelen uit het ecologisch protocol te volgen.

Vervolgstappen en aanbevelingen

Een vervolgonderzoek naar het voorkomen van gebouwbewonende vleermuizen in het plangebied. Een vervolgonderzoek naar het voorkomen van gierzwaluwen in het plangebied (dit kan in dezelfde periode plaatsvinden als het vleermuizenonderzoek).

Wanneer het terrein langere tijd braak ligt, dient men er op toe te zien dat het gebied met enige regelmaat betreden wordt om vestiging van beschermde soorten te voorkomen.
De nieuwe gebouwen kunnen zo ingericht worden dat ze geschikte nestgelegenheid bieden voor de gierzwaluw door het gebruik van speciale dakpannen of stenen. Ook kunnen de gebouwen geschikt gemaakt worden als verblijfplaats voor vleermuizen.

Aanvullend vleermuis en gierzwaluwonderzoek

Op basis van de onderzoeksresultaten door Arcadis is door Ecogroen te Zwolle aanvullend vleermuis- en gierzwaluwenonderzoek verricht op locatie. Op basis van dit aanvullende onderzoek kan worden gesteld dat alle in Nederland voorkomende vleermuissoorten strikt beschermd zijn volgens de Flora- en faunawet en in de Europese Habitatrichtlijn Bijlage IV. In de praktijk houdt deze beschermingsstatus in dat verblijfplaatsen van vleermuizen niet verstoord of vernietigd mogen worden bij Dienst Landelijk Gebied, waarbij eisen gesteld worden aan de uitvoering van de sloop- en renovatieplannen. Gierzwaluwen vormen een kwetsbare groep die bij stedelijke ontwikkelingen extra aandacht verdient.

Bij onderzoek naar vaste verblijfplaatsen van vleermuizen vereist de toetsende instantie (DLG) voor elke functie die een locatie kan hebben twee bezoekrondes. In de voorliggende situatie zijn mogelijk de functies ‘kraamverblijfplaatsen’ en ‘paarverblijfplaatsen’ aanwezig. Voorgaande houdt in dat er twee keer twee bezoeken gebracht moeten worden aan het plangebied. Kraamkolonies en paarverblijven zijn slechts in een beperkt deel van het jaar vast te stellen. Vooralsnog is een eenmalig nachtelijk onderzoek uitgevoerd op 24 september 2008 binnen de baltsperiode. Daarbij zijn geen invliegende en baltsende vleermuizen aangetroffen in de te slopen bebouwing. Met name gebouw 1 (zie bijlage 6) is geschikt als verblijfplaats. In vergelijkbare bouw is net buiten het plangebied een paarverblijfplaats van de Gewone dwergvleermuis aangetroffen.

Voor wat betreft de migratieroutes en foeragerende vleermuizen kan worden vastgesteld dat binnen het plangebied geen belangrijke vliegroutes zijn vastgesteld. Ook is de waarde van het plangebied als foerageergebied beperkt.

Geconcludeerd kan worden dat op basis van het uitgevoerde onderzoek op dit moment nog onduidelijk is of de gebouwen 1 en 4 (zie bijlage 6) een functie hebben als kraamverblijf. Formeel is hiernaar nader onderzoek noodzakelijk in de periode juni tot en met 15 juli om vast te stellen of kraamkolonies aanwezig zijn. Afhankelijk van de uitkomsten van dit

onderzoek kan het aanvragen van een ontheffing annex artikel 75 van de Flora- en faunawet noodzakelijk zijn. Hieraan worden eisen gesteld aan de werkwijze en ook aan periode waarin de sloopwerkzaamheden moeten plaatsvinden.

Voor wat betreft het aanvullend onderzoek naar gierzwaluwen moet in algemene zin worden aangegeven dat alle broedvogels gedurende het broedseizoen beschermd worden en niet in de deze periode mogen worden verstoord of geschaad. Voor verstoring van broedvogels in het broedseizoen is alleen in uitzonderlijke gevallen ontheffing op grond van artikel 75 van de Flora- en faunawet te verkrijgen. Als broedseizoen wordt gehanteerd: de periode van nestbouw, periode van het bebroeden van de eieren en de periode van het bebroeden van de eieren en de periode dat de jongen op het nest gevoerd worden. Voor een kleine selectie vogels zijn de nestplaatsen jaarrond beschermd. Op dit moment geldt dit voor uilen, boombewonende roofvogels en spechten. Verder is een wetswijziging op handen waardoor deze lijst fors wordt aangevuld en ook voor de Gierzwaluw ontheffing zal zijn vereist. Ten tijde van het schrijven van deze notitie was de wetswijziging nog niet van kracht.

Op basis van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat binnen het plangebied gebouw4 (bijlage 6) geschikt wordt geacht voor de Gierzwaluw (zie bijlage 6). Aan de hand van aanwezige ontlastingsporen wordt vermoed dat het twee paartjes betreft. Middels onderzoek tijdens de broedperiode zal dit worden verduidelijkt.

EcoGroen Advies BV heeft een aanvullend vleermuis- en gierzwaluwonderzoek uitgevoerd (bijlage 7). Eerder onderzoek heeft aangetoond dat de aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen en broedplaatsen van Gierzwaluwen in de gebouwen niet kon worden uitgesloten. Het aanvullend onderzoek heeft verspreid over 2008 en 2009 plaatsgevonden. Het plangebied is in de vroege ochtend van 24 september 2008, 9 juli en 26 augustus 2009 onderzocht op de aanwezigheid van vleermuizen. Een avondbezoek heeft plaatsgevonden op 23 juni 2009.

Tijdens het veldonderzoek zijn met behulp van een 'batdetector' (potentiële) invliegopeningen van vleermuizen in de aanwezige bebouwing en bomen nauwlettend in de gaten gehouden. Daarnaast zijn eventueel aanwezige vlieg-, jachtroutes (migratieroutes) en foerageergebieden van vleermuizen in kaart gebracht in (de directe omgeving van) het plangebied.

Het onderzoek naar nesten van Gierzwaluwen heeft plaatsgevonden op de avond van 23 juni 2009, voorafgaand aan het vleermuisonderzoek. Tijdens dit onderzoek zijn de panden, die uit eerder onderzoek naar voren kwamen als potentiële broedlocatie, nauwlettend in de gaten gehouden op het invliegen van Gierzwaluwen.

Vleermuizen
Tijdens de veldbezoeken zijn geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen in de te slopen bebouwing. Op 24 september 2008 is echter wel net buiten het plangebied een invliegende Gewone dwergvleermuis waargenomen. Daarnaast zijn enkele Gewone dwergvleermuizen foeragerend waargenomen binnen het plangebied. De waarde van het plangebied als foerageergebied is echter beperkt en niet onmisbaar. Binnen het plangebied zijn geen belangrijke vliegroutes vastgesteld.

Het aanvragen van een ontheffing annex artikel 75 van de Flora- en faunawet en het verrichten van compenserende/mitigerende maatregelen zijn voor vleermuizen niet aan de orde.

Gierzwaluwen
Gedurende het veldbezoek van 23 juni 2009 zijn geen invliegende Gierzwaluwen aangetroffen in de te slopen bebouwing. Nesten van deze soort waren zodoende niet aanwezig. Er werden alleen zwermende Gierzwaluwen waargenomen boven het plangebied. Deze dieren zullen elders in Lemelerveld hebben gebroed. Het verrichten van compenserende maatregelen is voor Gierzwaluwen in deze situatie niet verplicht.

Wel dient in de periode half maart – half december rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van andere broedvogels. Alle broedvogels zijn gedurende het broedseizoen beschermd en mogen in deze periode niet verstoord of geschaad worden. Voor verstoring van broedvogels in het broedseizoen is alleen in uitzonderlijke gevallen ontheffing annex artikel 75 van de Flora- en faunawet te verkrijgen. De broedperiode verschilt per soort en soms ook per jaar. In het kader van de Flora- en faunawet wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum.

Overige waarnemingen
Gedurende de veldbezoeken zijn geen waarnemingen gedaan of sporen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van een nachtactieve, middelhoog beschermde soort als Steenmarter.

2.8 EXTERNE VEILIGHEID

Op de risicokaart van de Provincie Overijssel is te zien dat er geen gevaarlijke stoffen over (spoor-)wegen door of langs het plangebied worden vervoerd, dat er in of bij het plangebied geen buisleidingen liggen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd en dat er door of langs het plangebied geen route gevaarlijke stoffen ligt. Ook is te zien dat er geen risicovolle bedrijven/stationaire objecten in of bij het plangebied liggen. Geconcludeerd kan worden dat ten aanzien van het aspect externe veiligheid geen nadere onderzoeken hoeven te worden uitgevoerd, omdat het aspect geen beperkingen oplegt aan de uitvoering van het voorliggende plan.

Ten aanzien van de Routering gevaarlijke stoffen is de risicokaart van de Provincie Overijssel echter niet meer actueel. Op 23 februari 2009 heeft de gemeenteraad van Dalfsen de routering gevaarlijke stoffen vastgesteld voor de N348 die door de kern Lemelerveld loopt. De appartementen die worden gebouwd in het plangebied liggen daardoor voor een deel in het invloedsgebied van de routering gevaarlijke stoffen over de N348. Vanwege de gedeeltelijke ligging in het invloedsgebied van de te realiseren appartementen en met het oog op dat deze geschikt zijn voor zorg, is er een afweging gemaakt met betrekking tot (externe) veiligheid (het mogelijk vallen van slachtoffers en/of doden bij een calamiteit met een LPG-tankwagen) en de toegevoegde waarde van deze appartementen. In het gedeelte van het plangebied dat in het invloedsgebied ligt worden zes ééngezinswoningen gesloopt. Daarvoor in de plaats worden tien appartementen gebouwd die geschikt zijn voor het verlenen van zorg. In deze appartementen kunnen maximaal twee personen wonen. De ééngezinswoningen die worden gesloopt kunnen in elk geval door gemiddeld vier personen

worden bewoond. Het aantal slachtoffers en/of doden dat kan vallen bij een calamiteit met een LPG-tankwagen wordt dus minder. Verder blijkt uit de toelichting bij deze bestemmingsplanherziening dat er behoefte is aan appartementen geschikt voor zorg in de kern Lemelerveld. In het kader van de afweging van het groepsrisico is het verantwoord deze planherziening vast te stellen.

2.9 LUCHTKWALITEIT

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet Milieubeheer(Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien:

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

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

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: 100.000 m^2 brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 200.000 m^2 brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Het criterium "niet in betekenende mate" kan pas worden toegepast als het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit(NSL) en de (nieuwe) regionale programma's zijn vastgesteld en dat is nog niet het geval. Daarom kan nog niet van de 3%-regeling gebruik gemaakt worden (het percentage van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM10 of NO2, waarmee de luchtkwaliteit verslechtert als gevolg van het project), maar geldt de 1%-grens. Daarbij moeten de hier bovenstaande aantallen door drie worden gedeeld. Voor woningbouw betekent dat bijvoorbeeld dat de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" verslechterd zolang het aantal niet boven de 500 uitkomt.
Het bestemmingsplan bevat een dergelijke ontwikkeling niet en daarom kan geconcludeerd worden dat door de ontwikkeling, die in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" zal verslechteren. Derhalve hoeft niet nader op het aspect luchtkwaliteit te worden ingegaan.

[1] Die behoort bij de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen.

project nummer: B010035.148606 tek.nr. (ID plan): I_NL.IMRO.0148.WP0508-001_02

afbeelding 2 SITUATIESCHETS .

HOOFDSTUK 3 Het plan

3.1 ALGEMEEN

In het hoofdstuk onderzoek (hoofdstuk 2) is al een planmotivatie en een beknopte beschrijving van het plan gegeven. In dit hoofdstuk wordt verder op het plan ingegaan.

Planbeschrijving

In het gebied worden twintig appartementen geschikt voor zorg gerealiseerd. Deze appartementen worden in twee bouwmassa's ondergebracht. Een deel is gericht op de Kampfstraat en een deel is gericht op de Meester Gorisstraat. Beide delen worden met elkaar verbonden door een centraal gelegen trappenhuis. De ruimtelijke opbouw van het gebied is zodanig gekozen dat er sprake is van een overzichtelijke structuur, die is afgestemd op de bestaande situatie. De bouwmassa's liggen evenwijdig aan de beide straten en sluiten qua hoogte goed aan bij de omliggende woningen. Omdat met name de Kampfstraat een erg nauw straatprofiel kent wordt de nieuwbouw ten opzichte van de huidige rooilijn naar achteren geplaatst. Het straatprofiel van gevel tot gevel wordt hierdoor plaatselijk vergroot van 16 meter naar circa 22 meter. De straat oogt hierdoor ruimer en minder stenig. De groene ruimte, die hierdoor, aan de voorzijde ontstaat word deels gebruikt voor de realisatie van extra parkeervoorzieningen ter plaatse.

De bouwhoogte van het nieuw te realiseren gebouw sluit, met twee bouwlagen hoog, aan bij de omringende bebouwing die bestaat uit één á twee bouwlagen met kap. Het nieuwe gebouw wordt echter plat afgedekt. De hoofdentree van het gebouw bevindt zich aan de Meester Gorisstraat. Aan deze zijde vindt tevens het parkeren plaats.

3.2 PARKEREN

In het plangebied worden tien woningen gesloopt, waarvoor twintig zorgwoningen terug komen. Gezien de doelgroep voor deze woningen zijn er niet veel parkeerplaatsen per woning nodig. Het plan biedt ruimte voor twintig insteekparkeerplaatsen. Er is dus sprake van een duidelijke verbetering op de huidige situatie.

HOOFDSTUK 4 Juridisch plan

In dit hoofdstuk worden de van het bestemmingsplan deel uitmakende planregels voor zover nodig van een nadere toelichting voorzien.

De planregels geven inhoud aan de op de plankaart 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 planregels is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, wat werkelijk noodzakelijk is.

De bij dit plan behorende planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:
1. Inleidende regels.
2. Bestemmingsregels.
3. Algemene regels.
4. Overgangs- en slotregels.

In hoofdstuk 1 worden enkele in de planregels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze dient te worden gemeten.
In hoofdstuk 2 worden specifieke regels gegeven voor de op de kaart aangegeven bestemmingen. De artikelen bestaan uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels en zo nodig uit ontheffingsbevoegdheden, wijzigingsbevoegdheden en specifieke gebruiksbepalingen. In beginsel is de bestemmingsomschrijving bepalend voor het gebruik (zowel in ruime als in enge zin) van de grond.
Hoofdstuk 3 en 4 bevatten regels die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijke paragraaf onder te brengen.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn standaardregels opgenomen voor bestemmingsplannen. Deze standaardregels moeten opgenomen worden in het bestemmingsplan. Het gaat hier bijvoorbeeld om de antidubbeltelregel en de overgangsregeling.

4.1 NADERE TOELICHTING OP DE PLANREGELS

De planregels zijn volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP), versie 10 april 2008, opgesteld.

Wonen

De gronden zijn bestemd voor het wonen in woonhuizen. Een woonhuis is een gebouw dat slechts één woning omvat. Een woonhuis moet worden onderscheiden van een woongebouw, waarin meerdere, boven elkaar gelegen woningen zijn ondergebracht.
De woningen mogen tevens worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroep. In de definities is dit begrip nader afgebakend. Verder kan met betrekking tot de aan huis verbonden beroepen aansluiting worden gezocht bij de jurisprudentie daaromtrent. Voor alle toegestane nevenactiviteiten geldt dat van belang is dat de ruimtelijke uitstraling zich verdraagt met de woonfunctie.

Voor zorgwoningen geldt dat deze enkel worden toegestaan ter plaatse van de aanduiding zorgwoning. Er worden bij woongebouwen geen mogelijkheden gegeven, buiten de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen, voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen buiten de bouwvlakken.

Wonen - Woongebouw

De voor Wonen - Woongebouw aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen die meerdere (geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen) woningen omvatten. De toegestane bouwhoogte is op de plankaart aangegeven en in de regels wordt ruimte geboden om middels ontheffing de goot- en/of bouwhoogte te verhogen. De bebouwing moet binnen het bouwvlak worden gerealiseerd.

Anti-dubbeltelregel

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze zou zich kunnen voordoen indien een deel van een bouwperceel dat al bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken wederom bij een dergelijke berekening, doch nu ten behoeve van een ander bouwperceel wordt betrokken.

Algemene gebruiksregels

In de Wro is in artikel 7.10 lid 1 een algemeen gebruiksverbod opgenomen. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. In beginsel is de bestemmingsomschrijving van de betreffende bestemming bepalend. In verband met het schrappen van het bordeelverbod is expliciet opgenomen dat onder strijdig gebruik in ieder geval wordt verstaan het (laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting. Voor veel bestemmingen is dit evident, maar omdat dat in casu voor alle bestemmingen geldt is het om discussie te voorkomen expliciet opgenomen.

Algemene ontheffingsregels

Aan burgemeester en wethouders wordt hier de bevoegdheid gegeven om ontheffing te verlenen van de planregels. Evident is dat niet alle ontheffingen op alle bestemmingen van toepassing zijn. Voorts is van belang dat het bestaan van de bevoegdheid niet mag leiden tot een automatisme in het verlenen van ontheffing: conform de Algemene wet bestuursrecht moeten burgemeester en wethouders de rechtstreeks bij het besluit betrokken belangen afwegen. Overigens is de bevoegdheid beperkt in die zin dat geen ontheffing mag worden verleend indien onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een aantal met name genoemde belangen.

Algemene procedureregels

Als gebruik gemaakt wordt van de bevoegdheid tot het verlenen van ontheffing of het stellen van een nadere eis, dan dient de in de artikel opgenomen procedure te worden gevolgd. Op deze wijze kunnen de eventuele belangen worden afgewogen.

Overige regels

Hierin wordt in feite een aantal bepalingen van de bouwverordening van toepassing verklaard. Door deze onderwerpen met name te noemen staat buiten discussie dat een bouwvergunning kan worden geweigerd indien een bouwplan in strijd is met de bedoelde bepalingen (óók indien het bestemmingsplan bepalingen kent die ook iets zeggen over de betreffende onderwerpen).

Overgangsrecht

In het Bro is een algemeen geldende regeling opgesteld, die in elk bestemmingsplan moet worden opgenomen. Gekozen is voor een regeling in een aantal standaardbepalingen. De eerste standaardregel heeft betrekking op het overgangsrecht ten aanzien van bouwmogelijkheden, de tweede op het overgangsrecht ten aanzien van (andere) gebruiksmogelijkheden van de grond (gebruik in enge zin). Deze onderscheiding is klassiek binnen het ruimtelijk bestuursrecht.
In beide gevallen is als peildatum gekozen voor het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Voor een verdere interpretatie van het overgangsrecht wordt kortheidshalve verwezen naar de Memorie van toelichting bij het Bro.

HOOFDSTUK 5 Uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient onderzoek te worden verricht naar de uitvoerbaarheid van het plan. Voor wat de economische uitvoerbaarheid betreft wordt opgemerkt dat de gemeente met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst heeft gesloten. Bovendien is er tussen initiatiefnemer en gemeente een overeenkomst gesloten die onder meer het aspect (mogelijke) planschade regelt.

HOOFDSTUK 6 Inspraak en overleg

6.1 INSPRAAK

Met betrekking tot de maatschappelijke uitvoerbaarheid kan worden opgemerkt, dat de in de gemeente Dalfsen gebruikelijke procedure voor de inspraak is gevolgd. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 17 december 2008 tot en met 27 januari 2009 voor een ieder ter inzage gelegen. De inspraakreactie is kort samengevat en van commentaar voorzien. Naar aanleiding van het gemeentelijk commentaar is het bestemmingsplan zo nodig aangepast.

6.1.1 INSPRAAKREACTIES

De heer A. Sibelt namens de Stichting Welzijn Ouderen Lemelerveld (SWOL).

- De heer Sibelt heeft een kort verslag gemaakt van de inloopavond die 13 januari 2009 in Kulturhus de Mozaïek in Lemelerveld is gehouden voor de 1e herziening bestemmingsplan Lemelerveld 2006 Meester Gorisstraat – Kampfstraat in Lemelerveld vanwege de bouw van het 2e woonzorgcentrum door woningstichting De Veste.
- In het verslag staat dat de inloopavond is bezocht door enkele buren, ouderen, plaatselijk belang en een tweetal raadsleden om de plannen te bekijken en vragen te stellen aan stedenbouwkundig bureau Witpaard over de aanbevelingen en bevindingen van de onderzoeken. Verder werden er vragen gesteld over de 24-uurs aanwezigheidszorg en de start van de sloop van de bestaande woningen in verband met een tweede veldonderzoek, mei tot medio juli, naar de aanwezigheid van vleermuizen en eventuele gierzwaluwen.
- Verder had men vragen over de nieuwbouw zoals: wanneer start men met de bouw van de woningen/appartementen, wanneer is het gebouw gereed, hoe is de indeling van de woningen/appartementen, de hoogte van de raamkozijnen in de kamer (lage borstwering), parkeergelegenheid en openbaar groen.
- Vertegenwoordigers van de gemeente, woningstichting De Veste, architectenbureau Peters en Lammerink en SWOL waren aanwezig om vragen te beantwoorden. Er werd duidelijk aangegeven dat de tekeningen nog 'in concept' zijn. De mogelijkheid tot uitbreiding is binnen het bestemmingsplan mogelijk voor meer zorgwoningen/appartementen, facilitaire en gemeenschappelijke ruimten voor de organisatie van verzorgingshuis- en verpleeghuiszorg.
- Verder geeft de heer Sibelt aan dat het college op 30 januari 2007 heeft besloten: "Er mee akkoord te gaan dat er een verpleeg- en verzorgingshuis wordt gerealiseerd op het betreffende perceel". Nu wordt er in het plan gesproken over 20 appartementen geschikt voor zorg. De heer Sibelt gaat ervan uit dat dit onderdeel is van het besluit van het college, zodat de bestemming verpleeg- verzorgingshuis gehandhaafd blijft.

  Reactie gemeente

  - *Het verslag wordt voor kennisgeving aangenomen.*

- *Het gemeentebestuur doet haar uiterste best om de 24-uurs aanwezigheidszorg geregeld te krijgen. Hierover wordt intensief overleg gepleegd met de verschillende partijen.*
- *Vanwege de aanwezigheid van vleermuizen en eventuele gierzwaluwen is nader onderzoek nodig. Afhankelijk hiervan moet ontheffing worden aangevraagd in het kader van de Flora- en faunawet. De sloop van de woningen is afhankelijk van dit onderzoek en de (eventueel) benodigde ontheffing.*
- *De benaming 'zorgwoningen' wordt aangepast in de begrippenlijst. Binnen de begripsomschrijving wordt opgenomen dat ook facilitaire en gemeenschappelijke ruimten kunnen worden gerealiseerd binnen de bestemming. De toelichting wordt op dit onderdeel aangepast.*

6.2 VOOROVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BRO

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening heeft het college diverse instanties verzocht te adviseren over het plan. De volgende instanties hebben gereageerd:

1. Provincie Overijssel

Bij brief van 12 maart 2009 (kenmerk 2009/0037356) heeft de Provincie Overijssel de volgende reactie gegeven:

- Zij constateren dat het plan van provinciaal belang is en dat het niet in strijd is met dit belang. Indien het plan overeenkomstig het voorontwerp in procedure wordt gebracht, zullen zij geen reden zien Gedeputeerde Staten te adviseren om vanuit provinciaal belang in te grijpen in de verdere procedure.

  Reactie gemeente

  De brief wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. Waterschap Groot Salland

Bij brief van 11 februari 2009 (kenmerk WHA\2009-1252.HDI) heeft het waterschap Groot Salland de volgende opmerkingen:

- Binnen de waterparagraaf van het voorontwerpbestemmingsplan wordt beschreven dat afstromend hemelwater wordt geïnfiltreerd via een infiltratievoorziening met een overloop op de gemeentelijke riolering. Bij toepassing van deze wijze van hemelwaterafvoer moet worden uitgesloten dat vuilwater vanuit het gemeentelijk rioolstelsel in de infiltratievoorziening terecht kan komen. Het waterschap adviseert graag over mogelijke oplossingen.
- In de waterparagraaf wordt de volgende zin vermeld: "De uiteindelijke inrichting van de voorziening zal bij de aanvraag voor de bouwvergunning gebaseerd zijn op het gegeven dat niet wordt geïnfiltreerd en dat wordt gewerkt met een gescheiden rioolstelsel". Aangezien in dezelfde waterparagraaf wordt vermeld dat voor de verwerking van hemelwater gebruik zal worden gemaakt van een infiltratievoorziening, is niet duidelijk wat met deze zin wordt bedoeld. Het waterschap vraagt hierover meer duidelijkheid te verschaffen binnen de waterparagraaf.

  Reactie gemeente

  Indien nodig zullen wij gebruik maken van het aanbod van het waterschap om ons te laten adviseren over de genoemde hemelwaterafvoer (infiltratiesysteem).

  Verder is het juist, dat de betreffende zin niet geheel duidelijk is. Deze zin zal in de toelichting worden aangepast en komt als volgt te luiden:

  "De uiteindelijke inrichting van de voorziening zal bij de aanvraag voor de bouwvergunning gebaseerd zijn op het gegeven dat wordt geïnfiltreerd conform de conclusies uit het 'Onderzoek

waterhuishouding (ARCADIS, juli 2008)' voorzien van een bovengrondse overloop naar het gemengde rioolstelsel'.

HOOFDSTUK 7 Zienswijzen

7.1 KENNISGEVING

In het kader van de kennisgeving ex artikel 3.8 van de Wro is het ontwerpbestemmingsplan Lemelerveld 2006, 1e herziening Meester Gorisstraat/Kampfstraat aan de daartoe aangewezen instanties digitaal toegezonden.
De volgende instantie heeft schriftelijk gereageerd:

1. Veiligheidsregio IJsselland (brief d.d. 16 juni 2009, kenmerk V09.000071 SC J. Kromhof en ingekomen d.d. 19 juni 2009, nummer 2243)

De reactie is in deze paragraaf kort samengevat en van commentaar voorzien.

1. Veiligheidsregio IJsselland

De Veiligheidsregio IJsselland merkt op dat het gebied voor een deel in het invloedsgebied ligt van de route gevaarlijke stoffen over de N348. In het bestemmingsplan staat onder 'externe veiligheid' dat er geen invloeden zijn van vervoer gevaarlijke stoffen over (spoor)wegen. Er wordt aangegeven dat op de risicokaart van de Provincie Overijssel te zien is dat er geen route gevaarlijke stoffen door of langs het plangebied ligt. Het klopt dat er geen route gevaarlijke stoffen te zien is. Dit komt omdat de risicokaart niet is geprogrammeerd om een route gevaarlijke stoffen weer te geven. De N348 is echter wel aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Een deel (ongeveer tien van de twintig woningen) van het plangebied valt binnen het invloedsgebied van de route gevaarlijke stoffen. Vanwege de gedeeltelijke ligging in het invloedsgebied en met het oog op de te realiseren appartementen die geschikt zijn voor zorg, adviseert de Veiligheidsregio IJsselland een afweging te maken over (externe) veiligheid (het mogelijk vallen van slachtoffers en/of doden bij een calamiteit met een LPG-tankwagen) en de toegevoegde waarde van deze appartementen.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de opmerkingen van de Veiligheidsregio IJsselland is de tekst in de toelichting (hoofdstuk 2.8 externe veiligheid) aangevuld. Het is inderdaad juist dat op 23 februari 2009 door de gemeenteraad van Dalfsen een routering gevaarlijke stoffen is vastgesteld voor de N348 die door de kern Lemelerveld loopt. Vanwege de gedeeltelijke ligging in het invloedsgebied van de te realiseren appartementen en met het oog op dat deze geschikt zijn voor zorg, is er een afweging gemaakt met betrekking tot (externe) veiligheid en de toegevoegde waarde van de appartementen. Kortheidshalve wordt hierbij verwezen naar de aanvulling in hoofdstuk 2.8 van de toelichting.

- In de nabijheid van het plangebied zijn geen verdere risicobronnen aanwezig die invloed hebben op het plangebied. Ook vormen de bereikbaarheid, ontvluchting en ontsluiting geen noemenswaardige problemen.

- Dit advies is afgestemd met de politie IJsselland, GHOR Veiligheidsregio IJsselland en brandweer Dalfsen.

  Reactie gemeente

  Deze opmerkingen van de Veiligheidsregio IJsselland worden voor kennisgeving aangenomen.

7.2 ALGEMEEN

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 27 mei 2009 tot en met 7 juli 2009 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn binnen deze periode geen zienswijzen binnengekomen.

september 2009.