

Ruimtelijke onderbouwing Kerkstraat 5, Lemelerveld

Juli 2025

Inhoud

Inhoud	1
1 Inleiding.....	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging plangebied.....	3
1.3 Geldende planologische situatie	4
1.4 Afwijking van het bestemmingsplan	4
1.5 Planmethodiek en verbeelding.....	5
2 Beleidskaders.....	6
2.1 Rijksbeleid	6
2.1.1 Nationale omgevingsvisie (Novi)	6
2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	7
2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	7
2.1.4 Conclusie Rijksbeleid	8
2.2 Provinciaal beleid.....	8
2.2.1 Omgevingsvisie Overijssel	8
2.2.2 Omgevingsverordening Overijssel	8
2.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel	9
2.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel	11
2.2.5 Conclusie Provinciaal beleid	15
2.3 Gemeentelijk beleid	15
2.3.1 Omgevingsvisie Dalfsen	15
2.3.2 Woonvisie gemeente Dalfsen 2019-2024	16
2.3.3 Notitie inbreidingslocaties	17
2.3.4 Welstandsnota	18
2.3.5 Duurzaamheid	19
2.4 Conclusie	20
3 Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten.....	21
3.1 Algemeen.....	21
3.2 Archeologie en cultuurhistorie.....	21
3.2.1 Archeologie	21
3.2.2 Cultuurhistorie	22
3.2.3 Conclusie	22
3.3 Bedrijven en milieuzonering.....	23
3.4 Bodem	25
3.5 Duurzaamheid	26
3.6 Ecologie.....	27



3.6.1	Gebiedsbescherming: natura2000 en Natuurnetwerk Nederland	28
3.6.2	Stikstofberekening	28
3.6.3	Soortenbescherming	29
3.7	Externe veiligheid	30
3.8	Geluid	33
3.9	Luchtkwaliteit	35
3.10	Verkeer en parkeren	35
3.11	Water	39
3.12	Vormvrije MER-beoordeling	41
3.13	Bezonning	43
4	Planbeschrijving	44
4.1	Huidige situatie	44
4.2	Toekomstige situatie	45
5	Uitvoerbaarheid	48
5.1	Economische uitvoerbaarheid	48
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
5.3	Vooroverleg	48
6	Bijlagen	49
	Bijlage 1 Bouwtekening	49
	Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek	49
	Bijlage 3 QuickScan Flora en Fauna	49
	Bijlage 4a Stikstofrapportage	49
	Bijlage 4b AERIUS-berekening ontwikkelfase	49
	Bijlage 4c AERIUS-berekening gebruiksfase	49
	Bijlage 5 Watertoets	49
	Bijlage 6 Situatietekening	49
	Bijlage 7 Participatieverslag	49
	Bijlage 8 Memo geluidsbelasting	49
	Bijlage 9 Bezonningsstudie	49



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Kerkstraat 5 in Lemelerveld staat een leegstaand, oud winkelpand met bovenwoning en bijgebouwen. Initiatiefnemer is voornemens de bestaande bebouwing te slopen en op deze locatie een appartementengebouw met zes koopappartementen voor één tot tweepersoonshuishoudens. Het nieuwe gebouw bestaat uit drie lagen met op elke laag twee appartementen. De doelgroep van de appartementen zijn senioren, waarvan vijf appartementen in het middensegment vallen en één in het dure segment.

Met een principeverzoek is in juli 2022 is om planologische medewerking gevraagd. Gemeente Dalfsen geeft per brief d.d. 22 maart '23 (zaaknummer Z/22/663697) aan in principe en onder voorwaarden bereid te zijn om mee te werken. Het plan voldoet aan de uitgangspunten van de 'Notitie inbreidingslocaties', is in overeenstemming met de 'Woonvisie gemeente Dalfsen 2019-2024' en er is sprake van een verbetering van de stedenbouwkundige structuur. Hierover in het vervolg van deze ruimtelijke onderbouwing meer.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit twee percelen aan de Kerkstraat 5 in Lemelerveld, kadastraal bekend gemeente Dalfsen, sectie M 1428 (432 m²) en gedeeltelijk 1429 (zo'n 138 m²). Het plangebied ligt in het centrum van Lemelerveld. Tegenover de planlocatie, aan de zuidzijde ligt een supermarkt en ten westen liggen enkele cafés (figuur 1.1).



Figuur 1.1 Locatie plangebied (bron: Pdok-Viewer)



1.3 Geldende planologische situatie

Het plangebied valt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016', dat is vastgesteld op 26 juni 2017. Hierin heeft het plangebied de bestemming 'Centrum' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 6' en 'Waterstaat – Waterkering'. Daarnaast is de maatvoering 'maximum bouwhoogte: 7m' en de gebiedsaanduiding 'overige zone – windturbine uitgesloten' van toepassing, zie figuur 1.2.



Figuur 1.2 Uitsnede bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016' (bron: Ruimtelijke Plannen)

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

1.4 Afwijking van het bestemmingsplan

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



1.5 Planmethodiek en verbeelding

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



2 Beleidskaders

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale omgevingsvisie (Novi)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld en vervangt de vervallen Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is één van de instrumenten van het nieuwe stelsel voor omgevingsrecht. NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en water robuust. 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. Duurzaam economisch groeipotentieel

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. Sterke en gezonde steden en regio's

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. Verfrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

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



- Combinaties 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 de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt.

Conclusie

In dit geval is sprake van een kleinschalige ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor deze ontwikkeling.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De NOVI bepaalt welke kader stellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming.

Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kader stellende uitspraken. Het Barro is op 30 november 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 verder aangevuld.

Conclusie

Door het nationale karakter van het Barro en de kleine schaal van onderhavig plan, is dit voornemen niet direct van nationaal belang. Het Barro bevat geen voor het plan relevante bepalingen.

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. 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. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat bij functiewijzigingen moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat toch gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden. Uit afdelingsjurisprudentie blijkt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien.

Op de projectlocatie worden zes woningen toegevoegd. Op basis van het bovenstaande is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Daarom is een nadere toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking niet noodzakelijk.



2.1.4 Conclusie Rijksbeleid

Het initiatief is niet in strijd met het rijksbeleid.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofddambitie van de Omgevingsvisie is een toekomst vaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

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.

2.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor de onderwerpen waarvoor de provincie hecht aan de juridische borging van de doorwerking van het Omgevingsvisiebeleid.

In dit geval zijn bij de afweging onder andere de artikelen 2.1.3 (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) en 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit) van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Dit wordt in onderstaande tekst nader toegelicht.

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 bestaande 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.

Toetsing van het initiatief aan Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Zoals in paragraaf 2.1.3 geconcludeerd betreft het plan geen stedelijke ontwikkeling, waardoor de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is. Er is bewust gekozen voor een nieuw, bijna energieneutraal gebouwd appartementencomplex voor het middensegment en het hogere segment, om te voldoen aan deze specifieke woningvraag in Lemelerveld. De nieuwe functie is passend in de kern van Lemelerveld en de inbreiding zorgt voor een concentratie van de woonfunctie in de kern van het dorp. Het plan draagt daarmee bij aan de leefbaarheid van Lemelerveld doordat een bestaande locatie met één woning getransformeerd wordt tot een woonlocatie voor zes huishoudens. Met de voorgenomen transformatie vindt geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving plaats. Het initiatief is dan ook in overeenstemming met de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zoals verwoord artikel 2.1.3. uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit

Lid 1

In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

Lid 2

In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.

Lid 3

In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.

Lid 5

In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Toetsing van het initiatief aan Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit

De ruimtelijke kwaliteit in het plangebied wordt door de sloop van de oude bebouwing en nieuwbouw van een bijna energieneutraal appartementencomplex versterkt. Het plan past daarmee binnen het ontwikkelingsperspectief. Daarnaast is hierboven beschreven hoe invulling is gegeven aan het Uitvoeringsmodel en de gebiedskenmerken. Het initiatief is in overeenstemming met het artikel van de Provincie Overijssel.

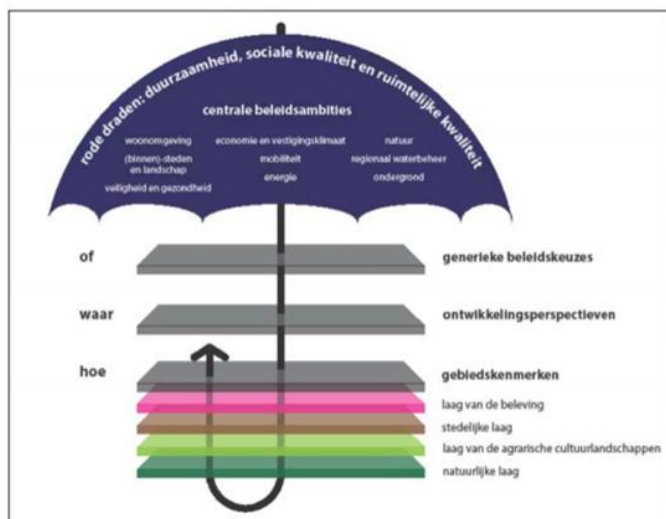
2.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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, et cetera kan aan de hand van deze drie stappen bepaald worden of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd moet worden.



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

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Figuur 2.1 geeft dit schematisch weer.



Figuur 2.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Hierna worden de lagen nader toegelicht.

Of - generieke beleidskeuzes

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

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening. Een deel van deze beleidskeuzes geldt voor heel Overijssel, een deel voor specifieke gebieden in Overijssel.

Waar - ontwikkelingsperspectieven

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



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

Hoe - gebiedskenmerken

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

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

2.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

2.4.3.1. *Generieke beleidskeuzes*

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening Overijssel 2017. Deze worden nader toegelicht in paragraaf 2.4.4 Omgevingsverordening Overijssel.

2.4.3.2. *Ontwikkelperspectieven*

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. In onderliggend initiatief zijn de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van toepassing. In figuur 2.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart ter hoogte van het plangebied uit de Omgevingsvisie opgenomen. Het plangebied is hierop aangemerkt als ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'.





Figuur 2.2 Ontwikkelingsperspectievenkaart Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken (bron: overijssel.tercera-ro)

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).

Toetsing van initiatief

Binnen gebieden met het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie. In voorliggend plan wordt alle oude bedrijfsruimten en bijgebouwen gesloopt en een appartementencomplex met 6 wooneenheden voor 1- tot 2 persoonshuishoudens gerealiseerd. Door de ontwikkeling wordt binnen het bestaand stedelijk gebied voorzien in een woningbehoefte in de kern van Lemelerveld. Het nieuwe complex wordt bijna energieneutraal gebouwd en levert daarmee een bijdrage aan de energietransitie. In paragraaf 3.9 wordt ingegaan op de te nemen maatregelen om te anticiperen op klimaatverandering. Het plan sluit goed aan op de ambities binnen dit perspectief.

2.4.3.3. Gebiedskenmerken

De provincie wil nieuwe ruimtelijke opgaven verbinden met bestaande gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken spelen zo een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. Onder gebiedskenmerken verstaat



de provincie de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. De provincie onderscheidt de gebiedskenmerken in vier lagen:

1. de stedelijke laag
2. de laag van de beleving
3. de natuurlijke laag
4. de laag van het agrarisch cultuurlandschap

Voor dit initiatief is de stedelijke laag en de laag van beleving van toepassing

1. De stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. De ruimtelijke kwaliteitsambities in de stedelijke laag zijn:

- Brede waaier aan woon-, werk- en mixmilieus: elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur
- Contrast tussen dynamische en luwe gebieden versterken door het infrastructuurnetwerk.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart aangeduid met het gebiedstype 'Historische centra binnensteden', zoals in figuur 2.3 te zien is.



Figuur 2.3 Stedelijke laag 'Historische centra binnensteden' (bron: overijssel.tercera-ro)

'Historische centra binnensteden'

De historische centra, binnensteden en landstadjes vormen de functionele en emotionele kernen van de steden en dorpen. Ruimtelijk kenmerkend zijn de compacte bebouwingsstructuur, veelal binnen (voormalige) omwalling en veel individuele karakterverschillen op korte afstand. Veel historische centra, binnensteden en landstadjes herbergen bijzondere condities zoals een waterfront of stationsgebied en staan symbool voor de identiteit en eigenheid van de steden en stadjes. Functioneel worden deze gebieden gekenmerkt door een mix van functies waarvan de concentratie van voorzieningen op gebied van detailhandel, horeca, cultuur, onderwijs, gezondheidszorg et cetera een belangrijk deel vormt.



Als ontwikkelingen plaats vinden in historische centra, binnensteden en landstadjes, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de mix van functies, het historisch gegroeide patroon van wegen en openbare ruimten en de leefbaarheid. Grote bouwopgaven, zoals bij herstructurering, inbreiding of intensivering van woon-, werk-, en voorzieningen milieus worden ingepast met respect voor de historie, het individuele karakter van de bebouwing en de leefbaarheid, in relatie tot de problematiek van verkeer en parkeren.

Toetsing van initiatief

Bij dit initiatief is er sprake van de realisatie van een nieuw appartementencomplex met 6 wooneenheden voor 1- tot 2 persoonshuishoudens in de kern van Lemelerveld. In Lemelerveld is minder vraag naar winkelbestemmingen en het bestaande pand is aan het vervallen om die reden. Het plan voorkomt verpaupering van het gebied en de nieuwe functie draagt bij aan het behoud en versterking van de mix van functies en de leefbaarheid. De appartementen dragen bij aan de vraag naar deze woningen in Lemelerveld. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het gestelde in de 'Stedelijke laag'.

2. Laag van beleving

De 'Laag van de beleving' is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt beleefbaar en veroorzaakt een belevenis. Dit belevenisaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid.



Donkerte - Gebiedskenmerken Laag van de beleving (Hoe)

Figuur 2.4 Laag van beleving – Donkerte (bron: overijssel.tercera-ro)

Het plangebied aan de Kerkstraat 5 in Lemelerveld valt binnen het gebiedskenmerken 'Donkerte', zie figuur 2.4. Donkerte is een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken.



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

Toetsing van initiatief

Voor het plangebied is het aspect 'donkerte' van toepassing. Kunstlicht wordt zoveel mogelijk vermeden. Het plan voldoet daarmee aan de 'Laag van de beleving'.

2.2.5 Conclusie Provinciaal beleid

Deze ruimtelijke ontwikkeling is in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Omgevingsvisie Dalfsen

In februari 2022 is de Omgevingsvisie Dalfsen vastgesteld. De Omgevingsvisie is een visie op hoofdlijnen voor de hele gemeente. Het doel van deze Omgevingsvisie is om een integraal beleidskader te krijgen voor wat de gemeente belangrijk vindt om te behouden, te versterken en te ontwikkelen. De Omgevingswet gaat uit van vertrouwen en ruimte voor eigen initiatief. In de visie is aangegeven wat de gemeente doet, maar ook wat inwoners, ondernemers, organisaties en andere partijen in de samenleving kunnen doen.

De Omgevingsvisie is één integraal, samenhangend strategisch plan over de fysieke leefomgeving. Het Programma kan worden gezien als een concrete uitwerking van de Omgevingsvisie. Programma's kunnen speciaal voor een (deel)gebied of een bepaald (milieu)thema worden gemaakt. Er zijn 4 gebiedstypen onderscheiden binnen de gemeente Dalfsen. In de Omgevingsvisie wordt 20 jaar vooruitgekeken, de focus ligt op 2040. Als relevante trends en ontwikkelingen zijn aangegeven:

- Druk op de woningvoorraad;
- Vergrijzing en ontgroening;
- Buitengebied bevindt zich in grote transitie;
- Klimaatverandering;
- Energietransitie;
- Gezondheid.

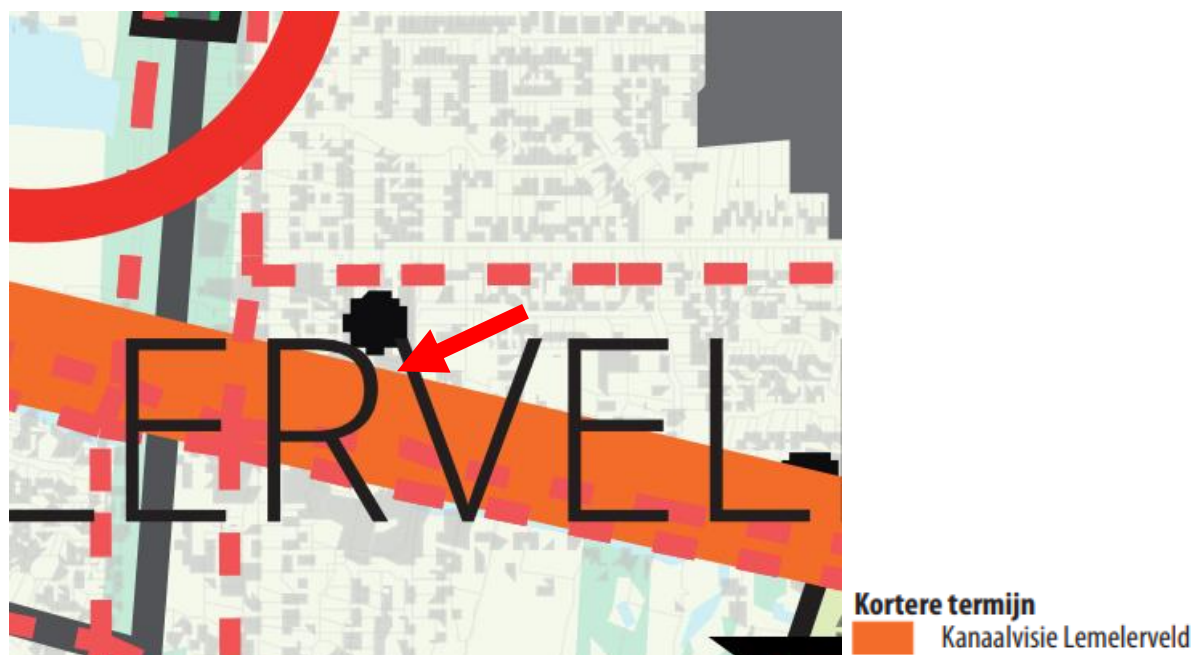
De Omgevingsvisie gaat uit van een dynamisch systeem van plannen maken. Geen vastomlijnde plannen meer voor een vaste tijd. De cyclus start met de kaders en ambities in een Omgevingsvisie. Deze werken door in programma's en in het Omgevingsplan en uiteindelijk in de vergunningverlening. Door te evalueren, wordt besloten of doelen en ambities zijn gehaald. Waar nodig of gewenst, herzielt de gemeente Dalfsen de visie om te kunnen bijsturen of aan te passen aan dan actuele vragen.

In de omgevingsvisie is een onderbouwing gegeven van uitbreidingsrichtingen voor wonen (paragraaf 1.6.6.). Wat betreft de kernen Dalfsen en Lemelerveld zijn voor de langere termijn een aantal locaties met een ster of een concrete begrenzing aangeduid. Dit zijn zoekrichtingen voor eventuele nieuwbouwlocaties. De gemeente Dalfsen geeft aan



inbreidingskansen te benutten, maar kernen ook uit te breiden. Met dit plan is sprake van inbreiding en dus zuinig ruimtegebruik, waardoor minder uitbreiding nodig is.

Het plangebied is in de ontwikkelkaart Omgevingsvisie aangemerkt als Kanaalvisie Lemelerveld, zie figuur 2.5. De kanaalvisie uit 2014 stelt dat bij eventuele ontwikkelingen de schaal, oorspronkelijke sfeer en de korrelgrootte van de bebouwing aan de noordzijde van het Kroonplein (Kerkstraat) gehandhaafd moet blijven. Bewoners geven aan drie lagen, spelen met gevels en accenten en geen massaal beeld te wensen.



Figuur 2.5 Uitsnede ontwikkelkaart Omgevingsvisie (bron: gemeente Dalfsen)

Toetsing van initiatief

De winkelfunctie op planlocatie is al jaren niet meer in gebruik, omdat er onvoldoende vraag is naar een nieuwe invulling ten behoeve van centrumfuncties (bv. een winkel). Die vraag wordt voor de nabije toekomst ook als klein ingeschat. Het risico van het in stand laten van de huidige bestemming is mogelijke leegstand in de (nabije) toekomst wat op den duur mogelijk leidt tot verpaupering. Door de locatie te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw ontstaat tevens de mogelijkheid om vanuit het oogpunt van de ruimtelijke kwaliteit een verbeterslag te maken. Dit plan voldoet bovendien aan de wensen zoals genoemd in de Kanaalvisie Lemelerveld. Met deze ontwikkeling wordt aangesloten bij dit ontwikkelprincipe van inbreiding op reeds bebouwde plekken. Bovendien wordt met de ontwikkeling gewerkt aan het behouden en verbeteren van de basisvoorzieningen c.q. dorps wonen in Lemelerveld. Zo sluit de ontwikkeling aan bij de missie/visie van de gemeente Dalfsen.

2.3.2 Woonvisie gemeente Dalfsen 2019-2024

De gemeente Dalfsen heeft op 25 november 2019 de nieuwe woonvisie vastgesteld. De woonvisie spreekt een ambitie uit hoe de 'ideale woongemeente Dalfsen' er in 2030 uitziet. De doelstellingen die in de vorige woonvisies zijn opgenomen, zijn nog onverminderd actueel. Dat zijn:

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



Of in één zin samengevat: "Ervoor zorgen dat alle inwoners van de gemeente Dalfsen prettig wonen".

In deze geactualiseerde woonvisie is voor een beperkt aantal thema's en maatregelen gekozen. Op die manier is de focus bij de belangrijkste opgaven gelegd. Daarmee is de woonvisie vooral een visiedocument in plaats van een uitvoeringsplan. De thema's zijn, betaalbaarheid, bestaande woningvoorraad, nieuwbouw, wonen en zorg en doelgroepen. Verder is aangegeven dat alle instrumenten en maatregelen die worden ingezet op de vijf thema's de leefbaarheid moeten bevorderen, duurzaam moeten zijn, waarbij initiatieven vanuit de samenleving zoveel mogelijk worden ondersteund.

Prestatieafspraken

De provincie staat toe dat de komende 4 jaar (2020-2024) 600 woningen aan de voorraad van de gemeente Dalfsen worden toegevoegd. Dat zijn voor de periode van deze woonvisie gemiddeld 150 woningen per jaar. Met deze ruimte is er nog voldoende 'contingent' beschikbaar voor het kunnen bouwen van nieuwe woningen.

Inbreiding en herstructurering

Kansen voor de invulling van de nieuwbouwambitie liggen in de plaats door benutting van inbreidings- en herstructureringslocaties en transformatie van bebouwing. Concrete inbreidings- en herstructureringsplannen voor de periode 2020- 2024 zijn opgenomen. Belangrijke randvoorwaarde hierbij is dat de invulling een verbetering oplevert van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Groene locaties in bestaand gebied blijven zoveel mogelijk behouden.

De woonvisie geeft verder nog aan dat er relatief veel behoefte is aan appartementen nabij voorzieningen. Waar nu vooral een tekort aan is, zijn comfortabele seniorenwoningen. Niet alleen in de huursector, maar ook in de koopsector is het tekort aan appartementen veel groter dan aan eengezinswoningen.

Toetsing aan initiatief

Deze ontwikkeling past op twee manieren binnen de Woonvisie 2020-2024. Allereerst vindt de ontwikkeling plaats door middel van herstructurering van bestaande bebouwing en wordt de ontwikkeling dus gerealiseerd op een inbreidingslocatie. Verder draagt dit plan bij aan de doelstellingen rondom de opgave 'wonen, zorg en welzijn'. Bij nieuwbouwprojecten geldt dat deze vanuit kwantitatief en kwalitatief oogpunt gaan aansluiten bij de lokale behoefte en die van bijzondere doelgroepen.

Dit initiatief voorziet in maximaal 6 appartementen voor 1 tot 2 persoonshuishoudens. De beoogde ontwikkeling sluit hiermee vanuit zowel kwantitatief als ook kwalitatief oogpunt goed aan bij de huidige (lokale) woningbouwbehoefte. Het initiatief is in overeenstemming met de Woonvisie gemeente Dalfsen 2019-2024.

2.3.3 Notitie inbreidingslocaties

De gemeente Dalfsen heeft in juli 2017 een geactualiseerde notitie opgesteld waarin wordt ingegaan op de algemene uitgangspunten voor inbreidingslocaties in de gemeente. De provincie geeft ruimtelijk de voorkeur aan binnenstedelijke inbreidingslocaties boven uitbreiding van woningbouwgebieden. Onder inbreidingslocaties worden locaties verstaan die in de kern liggen.

Bij particuliere initiatiefnemers/projectontwikkelaars wordt de eis gesteld dat er sprake moet zijn van een ruimtelijk knelpunt, wil het bestuur meewerken aan inbreiding. Daarbij moet sprake zijn van één van de volgende situaties:



- sanering van een milieuhinderlijk bedrijf in de bebouwde kom of;
- oplossen van een milieuknelpunt (b.v. een bodemverontreiniging of een geluidsprobleem) of;
- als voor een gebouw (geen woning) geen passende andere bestemming gevonden kan worden en woningbouw kan bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving (leegstand leidt tot verpaupering) of;
- een bestemming van een perceel die niet meer past in de (woon-)omgeving of;
- verbeteren van de stedenbouwkundige structuur van een woonomgeving.

Toetsing van initiatief

In dit geval is sprake van een centrumlocatie aan de Kerkstraat 5 in Lemelerveld. Het betreft een leegstaand, verouderd winkelpand waarbij zo geen passende functie kan worden gevonden. Hierdoor is er een hoog risico op verpaupering. Door het realiseren van 6 appartementen voor 1 tot 2 persoonswoningen, wordt er een bijdrage geleverd aan de woningbouwbehoefte en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Herontwikkeling van deze individuele locatie heeft daarnaast geen ontwrichtend effect in relatie tot het behoud van een compact winkelgebied. De locatie valt op basis van de detailhandelsstructuurvisie namelijk buiten het detailhandelsconcentratiegebied van Lemelerveld.

2.3.4 Welstandsnota

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

Bebouwingslinten

Het plangebied ligt volgens de Welstandsnota in het gebied dat wordt aangeduid als "Bebouwingslinten". De Kerkstraat wordt aangeduid als één van de invalswegen van Lemelerveld. 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. Nokrichting en kapvormen (zadel, mansarde, schildkap) variëren. De woningen bestaan uit traditionele kleuren en materialen. Nabij het centrum bestaat de bebouwing uit winkels of horeca. Van het centrum af is het hoofdzakelijk woonbebouwing.

De diversiteit in bouwstijlen karakteriseert het gebied. Nieuwe bebouwing voegt zich daartussen. 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. Hier is het de uitdaging 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.



Toetsing van initiatief

Met dit plan, zie bijlage 1 bouwtekening, wordt aangesloten op de bestaande hoofdstructuren. Verder sluit de ontwikkeling stedenbouwkundig aan op de reeds bestaande bebouwing. In het plan is rekening gehouden met de samenhang van de bouwwerken op het erf, de verschijningsvorm hiervan, de afstemming met de bestaande bouwwerken in de omgeving en het materiaal en kleurgebruik. Bij de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen wordt het ontwerp getoetst aan de redelijke eisen van welstand.

2.3.5 Duurzaamheid

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

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

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

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

Speerpunten

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

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

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

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



Toetsing van initiatief

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

2.4 Conclusie

Het initiatief is passend binnen de in dit hoofdstuk behandelde beleidskaders op landelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau.



3 Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten

3.1 Algemeen

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. In dat kader toont men aan dat de ruimtelijke ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij zet men onder meer het toekomstige gebruik af tegen ruimtelijke en milieukundige omstandigheden ter plaatse en in de omgeving. In het volgende hoofdstuk vindt deze toets plaats voor aspecten die voor onderliggend initiatief relevant zijn.

3.2 Archeologie en cultuurhistorie

3.2.1 Archeologie

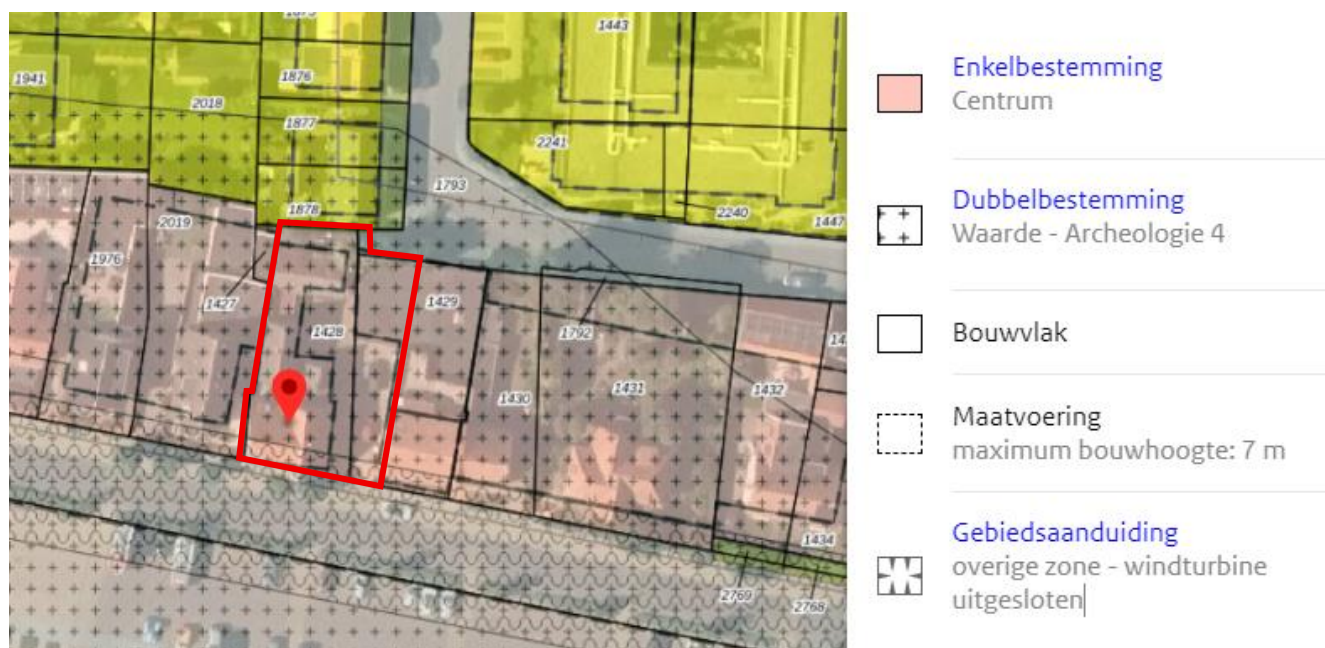
In de Erfgoedwet stellen Rijk en provincie dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed wordt omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, voert een gespecialiseerd bedrijf voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek uit. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek worden vervolgens volwaardig in de belangenafweging betrokken.

Situatie plangebied

Op planlocatie geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4', zie figuur 3.1. De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en vaststelling van archeologische waarden. Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk als het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
2. een bouwwerk met een oppervlakte van maximaal 500 m²;
3. een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en geen heiwerkzaamheden nodig zijn.





Figuur 3.1 Uitsnede bestemmingsplan 'Kernen gemeente Dalfsen 2022' ter hoogte van planlocatie (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied is kleiner dan 500 m², archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Bovendien zijn de gronden grotendeels reeds geroerd bij de bouw van de bestaande bebouwing. Hierdoor voldoet het initiatief aan de waarde 'Archeologie'.

3.2.2 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

In het plangebied of de directe omgeving bevinden zich geen monumenten. Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering voor dit plan. Verder wordt het plangebied ingepast binnen de bestaande (stedenbouwkundige) structuren en sluit de ontwikkeling stedenbouwkundig gezien aan op de bestaande centrumfunctie. Van eventuele aantasting van cultuurhistorische waarden is om die reden geen sprake.

3.2.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering tegen voorliggende ontwikkeling.



3.3 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

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

Gebiedstypen

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

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' als volgt omschreven: 'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.'

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

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



Situatie plangebied

Aan de hand van de hiervoor genoemde regeling is onderzoek gedaan naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals hiervoor genoemd wordt moet bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

Externe werking

Het gaat met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast. Binnen het plangebied is sprake van een woonfunctie, daarmee wordt geen milieubelastende activiteit mogelijk gemaakt. Vanuit het plangebied naar de omgeving zijn daarom geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van (onevenredige) aantasting van de woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende milieugevoelige functies.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving of leidt tot hinder of belemmeringen voor de bedrijven in de omgeving. De woonfunctie is aan te merken als een milieugevoelige functie. In de omgeving van het plangebied zijn zowel woningen als bedrijven gevestigd. Daarom wordt het plangebied als 'gemengd gebied' getypeerd. De richtafstanden uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied.

Bedrijfssoort	Adres	OmschrijvingVNG	Grootste richtafstand (m) gemengd gebied	Gemeten afstand (m)
Detailhandel	Kerkstraat 6a	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0
Cafetaria	Kerkstraat 1	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	0	27
Autobedrijf	Vilstersestraat 10	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	69
Winkelcentrum	Kroonplein	Divers: detailhandel, supermarkt, dagopvang	10	+ 50

In de omgeving van het plangebied zijn geen milieubelastende functies aanwezig die mogelijk hinder veroorzaken of ondervinden van de beoogde ontwikkelingen, zie tabel hierboven. Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en er geen sprake is van belemmering van omliggende milieubelastende functies.

Conclusie

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



3.4 Bodem

Algemeen

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Bovendien moet een bodemonderzoek uitgevoerd worden indien gebouwen worden gerealiseerd voor menselijk verblijf.

Situatie plangebied

In juli 2023 is door Kruse een verkennend (asbest) bodemonderzoek uitgevoerd.

Resultaten veldwerk

In totaal zijn er 5 boringen verricht. Vanwege aangetroffen puin zijn de boringen vervangen door inspectiegaten. Er zijn 2 inspectiegaten doorgezet in de diepere ondergrond. Er is 1 diepe boring afgewerkt met een peilbuis. Gebleken is dat de bodem globaal bestaat uit matig fijn, zwak siltig, zwak humeus zand. In de ondergrond zijn oer- en roesthoudende lagen aangetroffen. Er zijn bodemvreemde materialen in de vorm van puin, sintels en slakken waargenomen. Plaatselijk is er sterk verweerd zwerfasbest (asbesthoudende stukken golfplaat) op met beton verharde bodem aangetroffen. Het zwerfasbest valt buiten de scope van dit onderzoek en is door de veldwerkers op milieuhygiënisch verantwoorde wijze afgevoerd. Door de veldwerkers zijn visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen in de opgeboorde bodem. Het freatische grondwater is aangetroffen op 2.00 m-mv.

Resultaten analyses

Op basis van de resultaten van de analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

- de bovengrond (BG) is zeer licht verontreinigd met lood, zink en PAK en sterk verontreinigd met koper. Naar aanleiding van het sterk verhoogde kopergehalte zijn de 5 deelmonsters separaat op koper onderzocht:
 - boring 1 (0.04 - 0.50) is niet verontreinigd met koper;
 - boring 2 (0.07 - 0.40) is niet verontreinigd met koper;
 - boring 3 (0.07 - 0.50) is niet verontreinigd met koper;
 - boring 4 (0.07 - 0.50) is niet verontreinigd met koper;
 - boring 5 (0.07 - 0.50) is niet verontreinigd met koper;
- de ondergrond (OG) is niet verontreinigd;
- het grondwater (PB 1) is (zeer) licht verontreinigd met barium en zink;
- het mengmonster van de fijne fractie MM FF - 01 is niet asbesthoudend.

Vanwege de oerhoudende bodemlagen zijn het mengmonster van de ondergrond (OG) en het grondwatermonster (PB 1) aanvullend op arseen onderzocht. In het mengmonster van de ondergrond en in het grondwater zijn geen verontreinigingen met arseen aangetoond: de gemeten arseengehalten liggen onder de achtergrond- en streefwaarde.

Hypothese

De hypothese "onverdachte locatie" dient te worden verworpen, aangezien er enkele overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden zijn aangetoond.

De hypothese "onverdacht voor asbest" kan worden aangenomen aangezien er geen asbest is aangetoond.



Conclusies en aanbevelingen

In de bovengrond (BG) en in het grondwater (PB 1) zijn enkele zeer licht tot sterk verhoogde concentraties aangetoond. Naar aanleiding van het sterk verhoogde kopergehalte in het mengmonster BG zijn de 5 deelmonsters uit BG-separaat op koper onderzocht. Hierbij wordt het sterk verhoogde kopergehalte niet bevestigd: de gemeten gehalten liggen onder de achtergrondwaarde. Mogelijk is er sprake geweest van een toevalstreffer of een meetfout. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3, 4.4. en 4.5 in bijlage 2. In de ondergrond (OG) zijn geen verontreinigingen aangetoond. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren.

Slotconclusie

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de bestemmingsplanwijziging, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

Conclusie

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

3.5 Duurzaamheid

Algemeen

De gemeente Dalfsen zet in op een duurzaam leefbare gemeente. 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. Duurzame ontwikkelingen voorzien in de behoefte aan 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 zijn in beginsel alle drie verschijningsvormen van duurzaamheid relevant. De uiteindelijke keuze is een ruimtelijke afweging die op basis van bestuurlijke afwegingen wordt bepaald.

De gemeenteraad van Dalfsen heeft op 18 april 2017 het Beleidsplan Duurzaamheid 2017-2025 vastgesteld. In beleidsplan worden de verbeterdoelen en de concrete doelen uit de eerder vastgestelde kadernota verder uitgewerkt. De ambitie om van Dalfsen een duurzaam leefbare gemeente te maken is in de kadernota vertaald naar twee hoofdstromen: een energiegerichte en een meer algemene lijn. Ten opzichte van het oude duurzaamheidsbeleid – CO₂-neutraal in 2025 - is dat laatste een verbreding. Hoewel CO₂ als meetlat losgelaten wordt en ook niet langer wordt gesteld dat de hele gemeente energieneutraal zal zijn in 2025, blijft het met dit beleidsplan mogelijk toch zo ver te komen. De gemeente Dalfsen heeft 4 verbeterdoelen aangewezen:

1. Minder energieverbruik
2. Meer duurzame energie



3. Meer lokale kracht
4. Meer circulair

Deze verbeterdoelen zijn in het Beleidsplan Duurzaamheid vertaald naar meerdere concrete doelen. In de ruimtelijke onderbouwing van de ruimtelijke plannen wordt aandacht besteed aan zowel de verbeterdoelen als de concrete doelen van het Beleidsplan Duurzaamheid, voor zover dat ruimtelijk relevant is voor dat bestemmingsplan.

Situatie plangebied

Het plan zet voornamelijk in de sloop van verouderde bebouwing en de nieuwbouw van zes bijna energieneutrale appartementen voor 1 tot 2-persoonshuishoudens. De nieuwe appartementen worden duurzaam gebouwd en geïsoleerd volgens de laatste geldende normen en dus minder energieverbruik, inclusief opwekking van eigen energie. Op deze manier wordt door initiatiefnemers een bijdrage geleverd aan de speerpunten van de duurzaamheidsagenda van de gemeente Dalfsen.

Conclusies

Met het voorliggende initiatief wordt bijgedragen aan duurzame ontwikkeling van het centrum van Lemelerveld.

3.6 Ecologie

Algemeen

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

In de Wet natuurbescherming wordt gesteld dat eenieder voldoende zorg in acht neemt voor de in het wilde levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Dit betekent dat onderzocht moet worden of door de plannen bedreigende situaties ontstaan in de leefomgeving van, in of direct rond het gebied voorkomende flora en fauna. Het gaat hierbij om het effect van de beoogde ingreep op het natuurlijke milieu. De aard van de ingreep speelt daarbij een belangrijke rol. In deze paragraaf wordt onderscheid gemaakt tussen de gebiedsbescherming en de soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

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

Natuur Netwerk Nederland (NNN) (voorheen Ecologische Hoofstructuur) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Binnen de provincie Overijssel is de begrenzing van deze gebieden op perceelsniveau vastgelegd in de provinciale Omgevingsvisie. De bescherming is geregeld in de provinciale Omgevingsverordening Overijssel.



Soortenbescherming

De grootste veranderingen treden op bij de soortenbescherming. Zo vervalt de beschermingsstatus van een groot aantal planten en van soorten als Kleine modderkruiper en Bittervoorn. Daarnaast krijgt een aantal bijzondere niet eerder beschermde libellen, dagvlinders, planten en één vissoort (Kwabaal) juist een beschermde status. Provincies krijgen meer bevoegdheid bij het benoemen van beschermde soorten.

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

Situatie plangebied

In juli 2023 is een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd door Natuurbank Overijssel, zie bijlage 3. In juni 2024 is het nadere onderzoek vleermuis, gierzwaluw en huismus afgerond, zie bijlage 3a.

3.6.1 Gebiedsbescherming: natura2000 en Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland. Het NNN- gebied dat het meest dichtbij ligt, is gelegen op 1,13 kilometer van het plangebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan provinciale beleidsregels ten aanzien van de bescherming van het NNN (geen externe werking).

Het meest dichtbijgelegen Natura2000 gebied is Vecht- en Beneden-Reggegebied en is gelegen op 2,59 kilometer. Een negatief effect op Natura 2000-gebied, als gevolg van de emissie van stikstofoxiden, kan niet op voorhand uitgesloten worden. Om te onderzoeken of uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebied, dient een stikstofberekening uitgevoerd te worden voor de ontwikkel- en gebruiksfase. Overige negatieve effecten op Natura 2000-gebied kunnen worden uitgesloten.

3.6.2 Stikstofberekening

In juli 2025 is een stikstofberekening uitgevoerd voor zowel de ontwikkel- als de gebruiksfase van dit plan, zie bijlage 4a.

Resultaten ontwikkelfase

De activiteiten in de ontwikkelfase leiden gezamenlijk tot een Nox-emissie 29,1 kg/jaar en een NH₃ emissie van 0,3 kg/jaar. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteit gedurende de ontwikkelfase, leidt niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. De voorgenomen activiteit leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft dus ook geen natuurvergunning aangevraagd te worden. Het resultaat van de AERIUS-berekening voor de ontwikkelfase is als bijlage 4b toegevoegd.

Resultaten gebruiksfase

De activiteit in de gebruiksfase leidt tot een Nox-emissie van 2,4 kg/j en een NH₃-emissie van 0,3 kg/j. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteit gedurende de gebruiksfase, leidt niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura



2000-gebied. De voorgenomen activiteit leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft dan ook geen natuurvergunning aangevraagd te worden. Het resultaat van AERIUS-berekening voor de gebruiksfase is als bijlage 4c toegevoegd.

Conclusie

De activiteiten in de ontwikkelfase leiden gezamenlijk tot een Nox-emissie 29,1 kg/jaar en een NH₃ emissie van 0,3 kg/jaar. De activiteit in de gebruiksfase leidt tot een Nox-emissie van 2,4 kg/j en een NH₃-emissie van 0,3 kg/j. Als gevolg van de ontwikkel- en gebruiksfase vindt er geen toename van depositie plaats in Natura 2000- gebied. Er zijn geen rekenresultaten die leiden tot een significant negatief effect op deze natuurgebieden. De voorgenomen activiteiten in de ontwikkel- en gebruiksfase leiden niet tot wettelijke consequenties.

3.6.3 Soortenbescherming

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats, bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats en bezetten vleermuizen er een verblijfplaats.

Vermoedelijk nestelen er vogels in het plangebied waarvan uitsluitend het bezette nest beschermd is, maar er nestelen mogelijk ook vogels waarvan de nestplaats (jaarrond) beschermd is (huismus en gierzwaluw). Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Om te voorkomen dat bezette vogelnesten negatief beïnvloed worden, dient gewerkt te worden buiten de voortplantingsperiode of dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden zodat de aanwezigheid van een bezet vogelnesten uitgesloten kan worden. Om vast te kunnen stellen of er huismussen en gierzwaluwen in het plangebied nestelen, waarvan de nestplaats jaarrond beschermd is, dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden.

Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden zonder voorbereiding, kan niet uitgesloten worden dat een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibieën gedood wordt. Ook worden mogelijk vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaatsen van een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren amfibieënsoorten, die een vaste (winter)rust- en voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaats'. Er geldt geen vrijstelling voor het opzettelijk doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dient het werkterrein ongeschikt gemaakt te worden, zodat deze dieren op eigen beweging vertrekken of dienen ze weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde dieren gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties.

Vleermuizen en hun vaste verblijfplaatsen zijn beschermd en mogen alleen met een ontheffing negatief beïnvloed worden. Als gevolg van het slopen van de bebouwing wordt mogelijk een vleermuis verstoord of gedood en een vaste rust- en voortplantingsplaats verstoord, beschadigd en vernield. Er dient een aanvullend onderzoek conform het vleermuisprotocol uitgevoerd te worden om de functie van de aanwezige bebouwing vast te kunnen stellen. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden in de periode half mei-half september (half oktober). Op basis van nader onderzoek kunnen de wettelijke consequenties bepaald worden.



Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen af. Deze afname leidt niet tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming.

In de periode september 2023 – juni 2024 is bebouwing aan de Kerkstraat 5 Lemelerveld onderzocht op verblijfplaatsen van vleermuizen en nestplaatsen van huismussen en gierzwaluwen. Er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld en geen nestplaatsen van huismussen of gierzwaluwen. Uit het nader onderzoek vleermuis, gierzwaluw en huismus, zie bijlage 3a, dat als gevolg van het slopen van de bebouwing wordt geen vleermuis gedood of verblijfplaats verstoord, beschadigd of vernield en wordt geen nestplaats van huismussen of gierzwaluwen beschadigd of vernield.

Conclusie

Uit nader onderzoek moet blijken of het realiseren van de woningen niet tot wettelijke consequenties leidt.

3.7 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Externe veiligheidsvisie gemeente Dalfsen

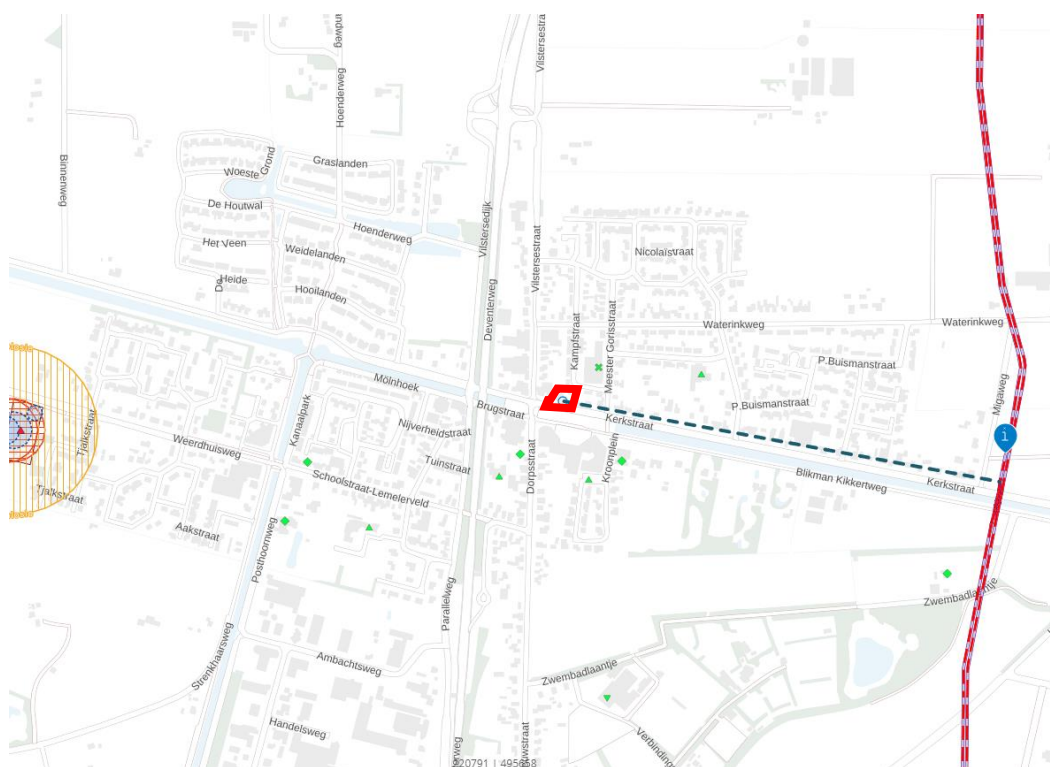
In het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Dalfsen is uiteengezet op welke manier met het aspect externe veiligheid moet worden omgegaan in ruimtelijke plannen en in milieuvergunningen. In ruimtelijke zin is in het beleid



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.

Situatie plangebied

In de omgeving van het plangebied bevinden zich enkele kwetsbare objecten, zoals het woon-zorgcomplex aan de Meester Gorisstraat en de kerk, kinderopvang, school aan de overzijde van het Overijsselsch Kanaal.



Figuur 3.2 Uitsnede risicokaart ter hoogte van planlocatie (bron: atlasleefomgeving.nl)

Inrichtingen

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

Buisleidingen

Op 838 meter oostwaarts liggen twee buisleidingen van Gasunie.

Buisleiding	Diameter	Druk	100% letaliteitsafstand	1% letaliteitsafstand	Afstand tot plangebied
A 522	1.219 mm	66 bar	210 m	540 m	838 m
A511	1.067 mm	66 bar	190 m	490 m	840 m



Uit bovenstaande tabel blijkt dat het plangebied niet binnen de letaliteitsafstanden van de buisleidingen ligt. De risico's als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormen derhalve geen aandachtspunt voor het planvoornemen.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

In de nabijheid van het plangebied vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen over het water of het spoor plaats. Wel ligt op circa 150 meter de N348 waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Omdat het plangebied binnen het invloedsgedebiet van deze risicobron ligt én binnen 200 meter is het uitvoeren van nader onderzoek in de vorm van een groepsrisicoberekening noodzakelijk. Uit deze berekening volgt dat zowel in de huidige als in de toekomstige situatie de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden en het groepsrisico minder dan 10% toeneemt. Op basis van de onderzoeksresultaten kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Verantwoording groepsrisico

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

Beheersbaarheid/bestrijdbaarheid

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

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

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

Zelfredzaamheid

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

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



toxische incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten.

De ontwikkeling voorziet in de woonruimte voor zelfredzame personen, die in geval van calamiteiten zichzelf in veiligheid kunnen brengen. Bovenstaand advies is ook van toepassing op het brandbare scenario. Echter, ook vluchtwegen van de bron af, in dit geval richting oosten via de Kerkstraat, behoren tot de mogelijkheden om de zelfredzaamheid te vergroten.

Advies Veiligheidsregio IJsselland

De Veiligheidsregio adviseert het volgende:

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

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

Conclusie

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

3.8 Geluid

Algemeen

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

Situatie plangebied

Woningen zijn aan te merken als geluidgevoelige objecten. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorrails of geluidsproducerende bedrijvigheid (zie ook 3.3) aanwezig waardoor de aspecten railverkeerslawaai en industriellawaai buiten beschouwing kunnen blijven. Hierna wordt ingegaan op wegverkeerslawaai.



Wegverkeerslawaa

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

Wettelijke geluidszones van wegen:

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

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

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

De ontwikkelingslocatie is gelegen binnen de bebouwde kom en binnen de wettelijke geluidzone van de Deventerweg N348. In de Wet geluidhinder zijn grenswaarden opgenomen voor nieuw te realiseren woningen binnen deze zone. Hiervoor is een memo opgesteld, zie ook onderzoeksresultaten en bijlage 8.

De Kerkstraat betreft een weg met een snelheidsregime van 30 km/uur. Wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur hebben geen wettelijke geluidzone en daardoor zijn de grenswaarden uit de Wet geluidhinder niet van kracht. In jurisprudentie is bepaald dat voor dergelijke wegen bij een ruimtelijke procedure wel een akoestische afweging noodzakelijk is.

Onderzoeksresultaten

De Kerkstraat betreft een weg met een snelheidsregime van 30 km/uur waardoor er geen verplichtingen uit de Wet geluidhinder van toepassing zijn. Indien voor de beoordeling aansluiting wordt gezocht bij de grenswaarden uit de Wet geluidhinder dan blijkt dat met een geluidbelasting van ten hoogste 54 dB Lden de voorkeurswaarde (48 dB Lden) wordt overschreden. Wel wordt ruimschoots voldaan aan de maximale ontheffingswaarde (63 dB Lden). Omdat de Wet geluidhinder niet van kracht is op dit wegvak hoeft er geen hogere waarde te worden vastgesteld. Conform het Bouwbesluit is dan ook uitsluitend de basis van 20 dB (artikel 3.2) voor de gevel geluidwering van toepassing.

De geluidbelasting als gevolg van het verkeer op de Deventerweg N348 bedraagt ten hoogste 50 dB Lden en overschrijdt daarmee de voorkeurswaarde (48 dB Lden). Wel wordt ruimschoots voldaan aan de maximale ontheffingswaarde (63 dB Lden). Redelijkerwijs zijn er geen doelmatige en/of effectieve maatregelen in de vorm van bron en overdracht mogelijk om de geluidbelasting te reduceren tot de voorkeurswaarde. Het bevoegd gezag dient dan ook verzocht te worden een hogere waarde van 50 dB Lden, als gevolg van het verkeer op de Deventerweg N348, vast te stellen.

Conform de eisen uit het Bouwbesluit kan met betrekking tot de karakteristieke geluidwering worden volstaan met de minimale eis van 20 dB. In het kader van woongenot adviseren wij de karakteristieke geluidwering af te stemmen op de gecumuleerde geluidbelasting van de verschillende wegvakken en een binnenniveau van 33 dB. Dit komt neer op een benodigde geluidwering van maximaal $((60+2))-33 = 27$ dB.

Conclusie

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



3.9 Luchtkwaliteit

Algemeen

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

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

- 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 die behoort bij de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, 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 verbeterd 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 (NSL).

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

- woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of minimaal 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: minimaal 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: minimaal 100.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, minimaal 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Situatie plangebied

Voorliggend plan maakt de realisatie van zes nieuwe appartementen mogelijk op een locatie die voorheen een winkel- en woonfunctie had. Geconcludeerd wordt dat door de ontwikkeling de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" zal verslechteren ten opzichte van de bestaande situatie. Aan het bepaalde omtrent het aspect luchtkwaliteit wordt dan ook voldaan. Evenmin kan deze ontwikkeling worden aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

3.10 Verkeer en parkeren

Algemeen

Bij een nieuwe ontwikkeling moet worden gekeken naar de ontsluiting van de percelen en het parkeren van bewoners en bezoekers. Bij de toepassing moeten de geldende beleidsregels in acht worden genomen.



Situatie plangebied

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling, is de Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020 (hierna te noemen: kadernota Parkeernormen) gebruikt. Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. Dit plan voorziet in 6 koopappartementen (5 midden duur en 1 duur) op een inbreidingslocatie in het centrum van Lemelerveld.

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

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- Functie: 'Appartement'. Binnen de hoofdgroep 'Appartement' zijn de kencijfers gekoppeld aan het type woning in combinatie met het prijssegment. In dit geval is sprake van: 'Koop, midden' en 'Koop, duur';
- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk (bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom.

Parkeren

Onderbouwing salderen parkeervoorzieningen voormalige bedrijfsruimten (169m²):



Figuur 3.3 Bedrijfsvloeroppervlakte voormalig bedrijf

Uitgangspunt is de kadernota Parkeernormen en het kencijfer conform figuur 3.3A zoals hierna is weergegeven. Voor het berekenen van de definitieve parkeervraag zijn de volgende punten van belang.

- Het type appartement (goedkoop/midden/duur).
- De ligging van het appartement (centrum, rest bebouwde kom of buitengebied).
- Eventuele verrekening met een oude 'functie' op deze locatie (saldering).



Typering appartementen

Type appartement: 5 x 'koop midden' en 1 x 'koop duur' (zie tabel 2 'kencijfers parkeren categorie Wonen' onder paragraaf 2.3.1 'Wonen' van de kadernota Parkeernormen). Conform de landelijke norm kost een goedkope woning maximaal € 405.000,--).

Ligging appartementen

Conform paragraaf 2.1.2 'Ligging van het gebied' van de kadernota Parkeernormen valt deze locatie onder de normering 'rest bebouwde kom'.

Berekening normatieve parkeerbehoefte van appartementen

5 x appartement 'koop midden'. Is $5 \times 1,9 = 9,5$ parkeerplaatsen.

1 x appartement 'koop duur'. Is $1 \times 2,1 = 2,1$ parkeerplaatsen.

Totale parkeerbehoefte is $9,5 + 2,1 = 11,6$ parkeerplaatsen

Verrekening oude situatie / saldering

Conform paragraaf 3.3.2 'Rekening houden met oorspronkelijke situatie' van de kadernota Parkeernormen moet rekening gehouden worden met de oorspronkelijke situatie. In de oorspronkelijke situatie is de begane grond van dit pand in gebruik geweest als winkel en (boven)woning.

Conform paragraaf 2.3.3 'Detailhandel' van de kadernota Parkeernormen is de norm voor 'winkel' in het gebied 'rest bebouwde kom' 4,3 parkeerplaatsen per 100 m². Dit resulteert in winkeloppervlakte (169 m² : 100) x 4,3 (norm voor Buurtsupermarkt) = 7,3 parkeerplaatsen.

(Boven)woning: er bestaat geen parkeernorm voor een '(boven)woning'. De dichtstbijzijnde norm voor een (boven)woning in het gebied 'rest bebouwde kom' schommelt rond de 2 parkeerplaatsen. Het is redelijk deze norm te hanteren.

In totaal mogen dan $7,3 + 2,0 = 9,3$ parkeerplaatsen verrekend worden.

Vaststellen voorlopige parkeereis: (samengevat en gebaseerd op het schema in hoofdstuk 3 'Beleidsregels toepassen parkeernormen' kadernota Parkeernormen)

Normatieve parkeerbehoefte 11,6 parkeerplaatsen

-/- verrekenen oude functie 9,3 parkeerplaatsen

Totaal voorlopige parkeereis 2,3 parkeerplaatsen

Er worden 2 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein -/- 2,0 parkeerplaatsen

==

Tekort aan parkeerplaatsen 0,3 afgerond 1 parkeerplaats.

Onderzocht is welke mogelijkheden er zijn om het parkeren op te lossen op percelen in eigendom van dezelfde eigenaar die binnen een acceptabele loopafstand van 200 meter liggen. De woning aan de Kerkstraat 7 is van dezelfde eigenaar en wordt momenteel verhuurd aan de gemeente Dalfsen (Oekraïners). De bewoners maken gebruik van de oprit bij de woning. Als de woning in de toekomst door een andere huurder bewoond gaat worden is dit niet de juiste oplossing, omdat deze dan zelf ook weer gebruik gaat maken van de oprit. Ook beperkt deze oplossing een eventuele verkoop of een andere toekomstige invulling van dit perceel. Deze oplossing is daarom niet haalbaar en niet logisch.

Op de eerste tekening waren 3 parkeerplaatsen op eigen terrein ingetekend. Na overleg met de stadsbouwmeester is afgesproken dat er maar 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd konden worden om te voldoen aan het uitgangspunt dat de parkeernormen een positieve invloed moeten hebben op de ontwikkeling van de kernen. Door



ruimte te laten voor tuin/groen past de ontwikkeling ruimtelijk gezien beter in de omgeving.

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

In de kadernota Parkeernormen is als aandachtspunt het volgende opgenomen: De kadernota kent een algemene strekking. Dit betekent dat de kadernota niet in alle gevallen direct toepasbaar is, omdat in specifieke gevallen maatwerk noodzakelijk en wenselijk is. In deze gevallen zal naar de geest van de kadernota gehandeld worden. De initiatiefnemer dient in die gevallen gefundeerd te onderbouwen dat een goede parkeeroplossing wordt gerealiseerd.

Per ontwikkeling wordt gekeken naar de situatie en de (on)mogelijkheden die erop dat moment zijn. In dit geval is maatwerk toegepast en zijn de mogelijkheden benut die er op dit moment zijn (bijvoorbeeld een lage bezettingsgraad Kroonplein). In dit geval is sprake van een verwaarloosbaar effect, er wordt voor maar 1 extra parkeerplaats gebruik gemaakt van de restcapaciteit openbare ruimte, ten opzichte van de huidige situatie. Met het gebruiken van 1 parkeerplaats van de restcapaciteit openbare ruimte wordt voldaan aan de eerdergenoemde uitgangspunten. Doordat in de kadernota Parkeernormen is besloten het centrum van Lemelerveld niet als centrumgebied aan te duiden, maar als 'rest bebouwde kom', is de parkeernorm per middelduur appartement 1,9 in plaats van 1 parkeerplaats per appartement, zoals in de centrumgebieden van Dalfsen of Nieuwleusen.

Er is voldoende ruimte voor fietsparkeerplaatsen. Hiertoe wordt onder andere bergingsruimte gerealiseerd achterop het perceel. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

Figuur 3.3A Kencijfers parkeren en verkeer categorie Wonen

	Koop, appartement, midden	Koop, appartement, duur
Parkeerbehoefte	1,9	2,1
Verkeersgeneratie	5,6	7

Verkeer

De nieuwe invulling van het plangebied als woonlocatie levert een totale verkeersgeneratie op van 35 vervoersbewegingen per weekdagemaal ($5 \times 5,6 + 7 = 35$). Om te kunnen bepalen welk effect de planontwikkeling heeft op de omliggende infrastructuur is in bovenstaande tabel een vergelijking gemaakt tussen de verkeersgeneratie in de huidige situatie en de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie. In de huidige situatie is planologisch een woning mogelijk/aanwezig met detailhandelsfunctie, die veel verkeersbewegingen met zich meebrengt. Ook is bij een detailhandelsfunctie sprake van zwaarder verkeer (laden en lossen goederen). Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling geen onevenredige toename van de verkeersdruk met zich meebrengt. Bovendien is de verwachting dat dit verkeer eenvoudig kan worden afgewikkeld op de omliggende infrastructuur.

Ontsluiting

De huidige locatie is tweezijdig ontsloten via de Kerkstraat en dit blijft hetzelfde in de nieuwe situatie. De planlocatie is gelegen ter hoogte van de parkeergelegenheden op het Kroonplein in het centrum van Lemelerveld. Via de Vilstersestraat is de Kerkstraat ontsloten op de N348 tussen Raalte en Ommen.



Conclusie

Een aanvullend onderzoek naar de parkeerbehoefte is niet noodzakelijk. De parkeerbehoefte is voldoende onderbouwd door de normatieve berekening(en). Dit betekent dat het plan voldoet aan de eisen van de gemeente Dalfsen voor wat betreft het parkeren. De aspecten verkeer en parkeren zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.11 Water

Algemeen

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

Situatie plangebied

Op 19 juni 2023 is een watertoets uitgevoerd, waarmee Waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan, zie bijlage 5. Het oppervlakte verharding neemt bij dit initiatief niet toe, aangezien het plangebied al volledig versteend is. Uit de watertoets volgt dat voor dit plan de korte procedure geldt. Hierna wordt de standaard waterparagraaf behorende bij de korte procedure weergegeven, toegespitst op deze ontwikkeling.

Relevant beleid

Het beleid van Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDO Delta) is beschreven in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 en de Kadernotitie Stedelijk Water. Het proces watertoets kent verschillende fasen waarbij formeel een watertoets voorkomt bij de initiatief-, ontwikkel- en besluitvormingsfase. In elke fase spelen de initiatiefnemer en de waterbeheerder hun rol. Een goede vertaling van het beleid naar deze uitgangspuntennotitie is afhankelijk van de informatie die de initiatiefnemer van het plan aanlevert. Daarnaast zijn de Keur en Legger een belangrijk regel stellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

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. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 cm. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseert Waterschap Drents Overijsselse Delta om een drempelhoogte van 30 cm boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lagergelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

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 het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de



voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of 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. Bij aanleg van bedrijventerreinen, wegen met een hoge verkeersbelasting, parkeerterreinen, marktpleinen, winkelstraten en tunnels dient de mogelijkheid voor lozing van hemelwater direct op open water met het waterschap te worden afgestemd.

Compensatie bij aanleg verharding

Advies voor kleine plannen geldt als regel dat voor het realiseren van verhard oppervlak een berging ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater benodigd is. Compensatie moet de volgende trap volgen: vasthouden-bergen-afvoeren. Voor kleine plannen geldt als regel dat 10% van het verharde oppervlak wordt ingezet voor berging ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater waarin maximaal 30 cm peilstijging is toegestaan. Geadviseerd wordt om de waterberging te ontwerpen op basis van bij voorkeur een vertraagde afvoer, een infiltratiesituatie.

In de oude situatie was het perceel al geheel verhard. In dit plan zijn infiltratiekratten opgenomen in de voortuin en als daar onvoldoende ruimte is om hemelwater op te vangen, is een overflow op het achtererf mogelijk, zie bijlage 6 Situatietekening. Hierop staat ook de berekening voor het op te vangen water beschreven.

Wetgeving lozen in oppervlaktewater

Voor lozingen op het oppervlaktewater geldt een vergunning- of meldingsplicht in het kader van de Waterwet.

Voor de afvoer van hemelwater geldt:

- Schoon hemelwater mag (na voorkeursreeks) worden afgevoerd naar oppervlaktewater (dakoppervlakken).
- Voor overige afvoer en verwerking van hemelwater (vanaf verharding) is het gewenst om dit via een bodempassage te lozen op het oppervlaktewater.
- In alle situaties geldt een voorkeur voor bovengronds afvoeren i.p.v. via de riolering.

De ideale situatie bij hemelwater volgt deze reeks:

- 1) benutten van hemelwater;
- 2) infiltreren van hemelwater;
- 3) vasthouden en vertraagd afvoeren van hemelwater.

Afvalwater van de woningen wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel.

Waterschap Drents Overijsselse Delta adviseert om in het ontwerp geen uitlogende bouwmaterialen te gebruiken en duurzaam gebruik te maken van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afstromende hemelwater te garanderen.

Waterkeringen

In het plan ligt een overige kering. Voor waterkeringen hanteert Waterschap Drents Overijsselse Delta een kernzone en verschillende beschermingszones. Onderstaande punten zijn van belang:

- Volgens het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) krijgen de gronden waarop een primaire waterkering ligt de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering" (tot 4 m uit de teen van de waterkeringen).



De gronden die deel uitmaken van de beschermingszone van de primaire waterkering krijgen de gebiedsaanduiding “beschermingszone-A” (Veelal tot 20m uit het hart van de waterkering/ varieert). De gronden die deel uitmaken van de buitenbeschermingszone van de primaire waterkering krijgen de gebiedsaanduiding “beschermingszone-B” (Veelal tot max. 96m uit het hart van de waterkering/ varieert).

- De gronden waarop een regionale kering ligt, krijgen de dubbelbestemming “Waterstaat - Waterkering” (tot 4 m uit de teen van de waterkeringen)
- Het is noodzakelijk dat de functie en stabiliteit van deze waterkering is gegarandeerd. De Keur stelt eisen voor activiteiten binnen de beschermingszone van de waterkering. Voor activiteiten binnen de beschermingszone-A van de waterkering is altijd Watervergunning op grond van de Keur noodzakelijk. Voor activiteiten binnen beschermingszone-B is in de meeste situaties een Watervergunning nodig of voor een aantal uitgezonderde situaties een melding.

Conclusie

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

3.12 Vormvrije MER-beoordeling

Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffect-rapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan); Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3); Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4); Er ontstaat een m.e.r.- (beoordelings) plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

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

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). In het geval dat een activiteit wel genoemd staat in de D-lijst maar onder de genoemde drempelwaarde blijft, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

Situatie plangebied

Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming



Bij elke activiteit die een extra stikstofdepositie met zich meebrengt, dient te worden getoetst of er sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000 gebieden. In dit geval gaat het om de bestaande situatie planologisch te regelen, welke geen extra verkeersbewegingen met zich meebrengt. Wanneer er verwacht wordt dat er sprake is van significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden, dient een passende beoordeling te worden opgesteld. Tevens zal er dan geen berekening naar de stikstofdepositie benodigd zijn. Uit paragraaf 3.6.2 Stikstofberekening en bijlagen 4a tot en met 4c blijkt dat als gevolg van de gebruiks- en ontwikkelfase er geen toename van depositie plaatsvindt in Natura 2000- gebied. Er zijn geen rekenresultaten die leiden tot een significant negatief effect op deze natuurgebieden. De voorgenomen activiteiten in de gebruiks- en ontwikkelfase leiden niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen Wet natuurbescherming-vergunning aangevraagd te worden.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Daarom dient te worden getoetst of er sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Dit project betreft het herontwikkelen van Kerkstraat 5 in Lemelerveld met winkel- en woonfunctie in een appartementengebouw met vijf middelgrote appartementen en één appartement in het hoger segment. Het totale plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 431 m². Gelet op het voorgaande blijft onderhavige activiteit ver onder de drempelwaarde en is uitsluitend een vormvrije m.e.r.-beoordeling benodigd.

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

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

Conclusie

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



3.13 Bezinning

Algemeen

Binnen Nederland worden er geen formele eisen gesteld aan de bezinning van woningen of andere bouwwerken. Gemeenten zijn dus vrij om hun eigen eisen te stellen aan de bezinning. Wel bestaan er de zogenaamde TNO-norm voor bezinning van woonkamers. Deze vinden hun oorsprong in het Wel bestaan er de zogenaamde 'lichte' en 'strengere' TNO-norm voor bezinning van woonkamers. Deze vinden hun oorsprong in het woonwaarderingssysteem uit 1962.

Volgens de lichte TNO-norm is er sprake van een voldoende bezinning bij tenminste 2 mogelijke bezinningsuren/dag in de periode van 19 februari t/m 21 oktober (gedurende 8 maanden) ter plaatse van het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam. Gemeenten met eigen bezinningseisen hebben deze meestal gebaseerd op de lichte TNO-norm. In de gemeente Dalfsen zijn geen formele eisen gesteld aan de bezinning. In dit geval heeft de gemeente echter aangegeven de lichte TNO-norm te willen hanteren.

Situatie plangebied

Ten behoeve van dit project is een bezinningsstudie uitgevoerd. Doel van het onderzoek was het inzichtelijk maken van de effecten van de geplande nieuwbouw op de bezinning van de omliggende bebouwing. Hierbij is getoetst of in de geplande bebouwingssituatie wordt voldaan aan de zogeheten "lichte TNO-norm". Hierna wordt beknopt ingegaan op de belangrijkste onderzoeksconclusies. Voor de volledige onderzoeksrapportages wordt verwezen naar bijlage 9 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de effecten van de nieuwbouw op de bezinning van de meest relevante omringde woningen relatief beperkt is en dat in de nieuwe bebouwingssituatie voldaan wordt aan de bezinningseisen van de lichte TNO-norm.

Conclusie

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



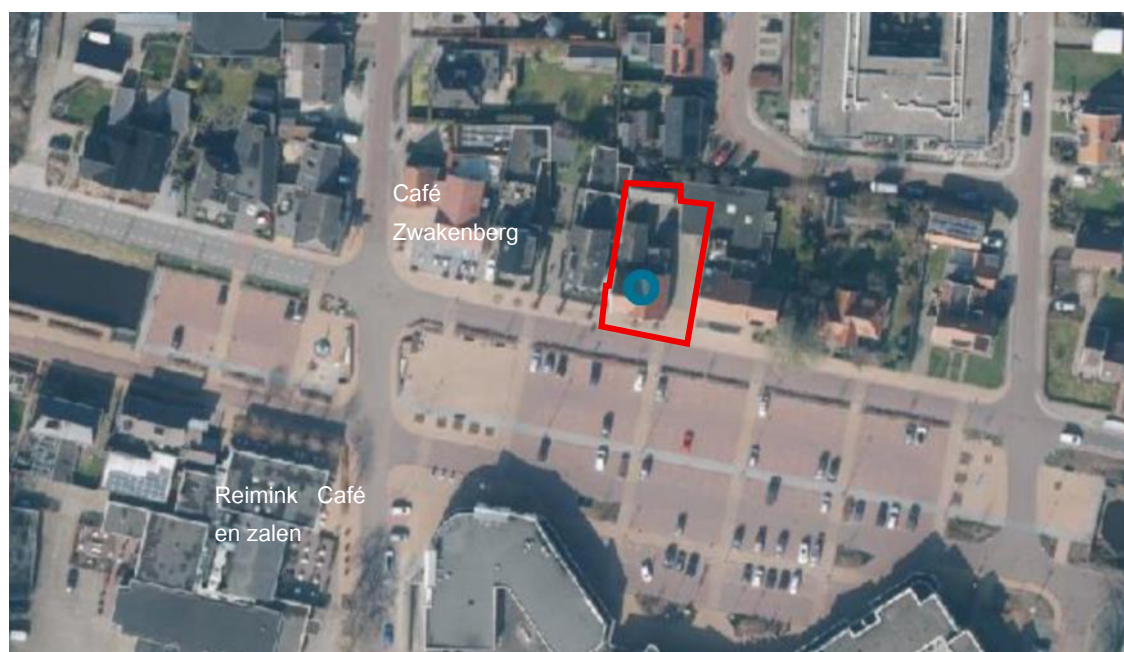
4 Planbeschrijving

4.1 Huidige situatie

Algemeen

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). De spoorlijn en de werkgelegenheid van (suiker)fabrieken hebben de ontwikkeling van het dorp mogelijk gemaakt. 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 Kerkstraat in de kern van Lemelerveld. De omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit woonbebouwing en detailhandel. Tegenover de planlocatie, aan de zuidzijde van de parkeerplaats op het Kroonplein ligt een winkelcentrum met supermarkt, detailhandel, zorgfuncties en een buurthuis. Ten westen van de planlocaties liggen enkele cafés. In figuur 3.1 is een luchtfoto opgenomen, hierin is de huidige situatie het plangebied weergegeven. In figuur 3.2 is het huidige straatbeeld weergegeven.



Figuur 4.1 Locatie plangebied (rood omkaderd) en omgeving (bron: Pdok-Viewer)



Figuur 4.2 Omgeving plangebied (aangeduid met rode pijl) (bron: Google Maps)



Situatie plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van het noordoostelijk deel van Lemelerveld en ligt in de dorpskern. Het gebouw heeft een dwarskap en bestaat uit twee bouwlagen en pannendak, zie figuur 4.3. Aan de achterzijde van het pand is een uitbouw van de woning en een bijgebouw. De bovenverdieping werd gebruikt voor de woonfunctie. Aan de voorzijde staan twee karakteristieke leilindes.

Aan de voorzijde op de begane grond is de entree tot de winkel. Vroeger zat hier de groenteboer. De winkelfunctie is al ± 10 jaar niet meer in gebruik. Er heeft slechts tijdelijke verkoop van tuinmachines plaatsgevonden, maar er is onvoldoende vraag naar een winkelfunctie op deze locatie. Het risico van het in stand laten van de huidige functie is mogelijke leegstand in de (nabije) toekomst wat op den duur mogelijk leidt tot verpaupering. Op navolgende afbeeldingen wordt een impressie gegeven van de huidige situatie.



Figuur 4.3 Impressie bebouwing plangebied (bron: Google Maps)

4.2 Toekomstige situatie

Omdat er onvoldoende vraag is naar een winkelfunctie op deze locatie aan de rand van het centrum van Lemelerveld, is herontwikkeling naar een woonfunctie gewenst. De kans dat voor deze locatie op relatief korte termijn een nieuwe invulling ten behoeve van centrumfuncties (bv. een winkel) wordt gevonden wordt momenteel als klein ingeschat. Door de locatie te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw ontstaat tevens de mogelijkheid om vanuit het oogpunt van de ruimtelijke kwaliteit een verbeterslag te maken. Herontwikkeling van deze individuele locatie heeft daarnaast geen ontwrichtend effect in relatie tot het behoud van een compact winkelgebied.

Er wordt een appartementencomplex ontwikkeld van 11 meter hoog met een goothoogte van 6,635 meter. Het gebouw heeft drie woonlagen met op elke laag twee appartementen, zie de bouwtekening in bijlage 1. Belangrijk is dat de toekomstige bouwmassa's goed aansluiten op de schaal en bouwmassa van omliggende bebouwingsstructuren. De omliggende panden aan de Kerkstraat bestaand allen uit twee bouwlagen met een kap. Hierbij wordt aangesloten op de planlocatie.

Het appartementencomplex zal nagenoeg in dezelfde rooilijn worden gebouwd als de bestaande panden aan de westzijde. En dus wat verder naar achteren gesitueerd van de Kerkstraat af dan in de huidige situatie het geval is. Vanaf de Kerkstraat toont het pand als twee aaneengeschakelde panden, iets versprongen van elkaar, met zadeldaken en dakkapel. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het appartementengebouw zich goed voegt in de omgeving voor wat betreft maat en vormgeving. In figuur 4.4 is de voorgevel en het zicht vanaf de Kerkstraat weergegeven met de maatvoering van naastgelegen gebouwen.



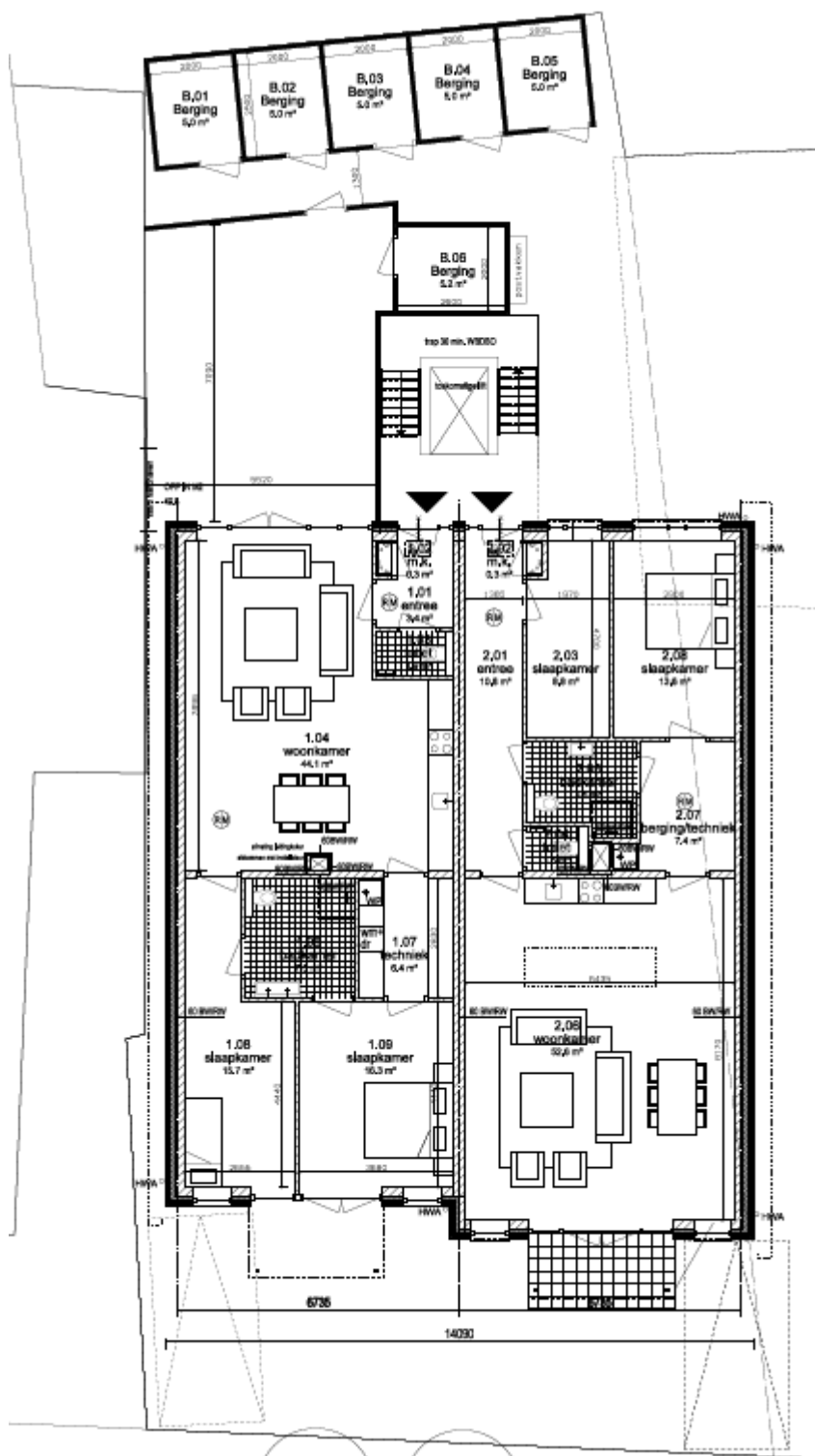


Figuur 4.4 Voorgevel nieuwe bebouwing (bron: Hoogsteder architecten)

De appartementen aan de oostzijde zijn met twee slaapkamers aan de achterzijde zijn circa 102 m², de appartementen aan de westzijde beschikken ook over twee slaapkamers en zijn circa 97 m² groot, zie plattegrond begane grond 4.5. Het westelijk gelegen appartement op de begane grond heeft aan de achterzijde toegang tot de patio. Daarachter bevinden zich de zes bergingen voor de zes appartementen. Deze bergingen zijn bereikbaar vanaf de Kerkstraat via de oostzijde van het pand. De appartementen op de eerste en tweede verdieping zijn bereikbaar via het trappenhuis aan de achterzijde van het pand.

De karakteristieke leilindes aan de voorzijde blijven behouden en de voortuinen met parkeren aan de voorzijde hebben de uitstraling van twee individuele voortuinen. De voortuinen zijn bereikbaar via de openslaande deuren. Onder de voortuinen zijn de infiltratiekragen gelegen voor de berging van hemelwater.





Figuur 4.5 Begane grond planlocatie (bron: Hoogsteder architecten)



5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat ruimtelijke plannen economisch uitvoerbaar moeten zijn. De gemeente Dalfsen heeft een ontwikkelingsovereenkomst met de aanvrager gesloten, waarin is vastgelegd dat de kosten voor de procedure, de landschappelijke inpassing en eventuele kosten voor planschade volledig voor zijn rekening komen. Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal met een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Een dialoog met omwonenden heeft vroegtijdig plaatsgevonden. De initiatiefnemer heeft een bezoek gebracht aan de direct omwonenden. In het overleg heeft de initiatiefnemer de plannen kenbaar gemaakt en uitgebreid toegelicht. Het waren goede gesprekken; de burens begrijpen de beweegredenen van de initiatiefnemer, staan hier positief tegenover en hebben dan ook geen bezwaar tegen de voorgenomen bedrijfsontwikkeling.

De aangevraagde omgevingsvergunning zal zes weken als ontwerp ter inzage worden gelegd. Publicatie hiervan vindt plaats via de officiële richtlijn. Tijdens deze termijn wordt de mogelijkheid geboden voor het indienen van zienswijzen. Vervolgens zal het definitieve besluit nogmaals zes weken ter inzage liggen. Gedurende deze periode is er mogelijkheid tot het instellen van beroep bij de rechtbank.

5.3 Vooroverleg

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

Provincie Overijssel

In het kader van overleg wordt deze aanvraag omgevingsvergunning naar de provincie Overijssel toegezonden.

Waterschap Drents Overijsselse Delta

Het waterschap heeft gereageerd op de uitgevoerde watertoets. Verwezen wordt naar paragraaf 3.11 'Water'. In het kader van vooroverleg wordt deze aanvraag omgevingsvergunning voorgelegd aan het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

Omwonenden

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich voornamelijk detailhandel en woningen. De omwonenden in de directe omgeving van het plangebied zijn door de initiatiefnemer op de hoogte gesteld van het plan. De omwonenden geven te kennen geen bezwaren tegen de plannen te hebben. Het verslag van de participatie is bijgevoegd als bijlage 7 bij deze ruimtelijke onderbouwing.



6 Bijlagen

Bijlage 1 Bouwtekening

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 QuickScan Flora en Fauna

Bijlage 4a Stikstofrapportage

Bijlage 4b AERIUS-berekening ontwikkelfase

Bijlage 4c AERIUS-berekening gebruiksfase

Bijlage 5 Watertoets

Bijlage 6 Situatietekening

Bijlage 7 Participatieverslag

Bijlage 8 Memo geluidsbelasting

Bijlage 9 Bezonningsstudie

