



# OMGEVINGSVISIE DALFSEN 1.0

**Gemeente Dalfsen / BügelHajema Adviseurs**

Januari 2022

# Inhoud

|  |           |
|--|-----------|
| <b>0. Introductie</b>  | <b>5</b>  |
| Samenwerken  | 6         |
| Inwoner centraal, gemeente faciliteert   | 6         |
| Regionaal en lokaal: een visie op twee schaalniveaus   | 6         |
| Integraal werken en afwegen  | 7         |
| Opbouw van de Omgevingsvisie   | 7         |
| <b>1. Visie 2040</b>   | <b>8</b>  |
| 1.1 Inleiding  | 9         |
| 1.2 Basissituatie anno 2022  | 9         |
| 1.3 Trends, ontwikkelingen en de doorwerking daarvan   | 10        |
| 1.3.1 De toekomst tot 2040   | 10        |
| 1.3.2 Relevante trends en ontwikkelingen   | 10        |
| 1.3.3 Wat geven de inwoners aan?   | 11        |
| 1.3.4 Doorwerking tot 2040   | 12        |
| 1.4 Strategische keuzes  | 15        |
| 1.4.1 Strategische keuzes  | 15        |
| 1.5 Gemeente brede ambities  | 16        |
| 1.5.1 Inleiding  | 16        |
| 1.5.2 Ambitie 1: Een toekomstbestendige, sociale en gezonde en veilige woon- en leefomgeving                   | 16        |
| 1.5.3 Ambitie 2: Aantrekkelijke, leefbare kernen voor iedereen   | 16        |
| 1.5.4 Ambitie 3: Een eigentijds, aantrekkelijk en onderscheidend platteland                                    | 17        |
| 1.5.5 Ambitie 4: Een lokaal geworteld, vitaal en innovatief ondernemerschap dat goed aangehaakt is op de regio | 17        |
| 1.6 Regionale opgaven  | 17        |
| 1.6.1 Inleiding  | 17        |
| 1.6.2 Opgaven vanuit andere overheden  | 17        |
| 1.6.3 Opgaven die in regioverband worden opgepakt  | 18        |
| 1.6.4 (Lopende) gemeentelijke beleidssporen  | 18        |
| 1.6.5 Integrale gebiedsvisies en opgaven   | 19        |
| 1.6.6 Onderbouwing uitbreidingsrichtingen voor wonen   | 19        |
| 1.7 Toelichting op de Ontwikkelkaart   | 20        |
| 1.7.1 Ontwikkelingen kortere termijn   | 20        |
| 1.7.2 Ontwikkelingen langere termijn   | 21        |
| <b>2. Gebiedsagenda's</b>  | <b>24</b> |
| 2.1 Inleiding  | 25        |
| 2.2 Gebied 1: Weids platteland (Nieuwleusen/Oudleusen)   | 26        |
| 2.2.1 Karakter   | 26        |
| 2.2.2 Waarden  | 27        |
| 2.2.3 Koers voor dit deelgebied  | 28        |
| 2.2.4 Gebied specifieke keuzes   | 28        |
| 2.3 Gebied 2: Variatie rond de Vecht (Dalfsen e.o.)  | 29        |
| 2.3.1 Karakter   | 29        |
| 2.3.2 Waarden  | 31        |
| 2.3.3 Koers voor dit deelgebied  | 34        |
| 2.3.4 Gebied specifieke keuzes   | 34        |
| 2.4 Gebied 3: Parel in het landschap (Hornhorst e.o.)  | 35        |
| 2.4.1 Karakter   | 35        |
| 2.4.2 Waarden  | 36        |
| 2.4.3 Koers voor dit deelgebied  | 38        |
| 2.4.4 Gebied specifieke keuzes   | 38        |
| 2.5 Gebied 4: Landelijk Lemelerveld (Lemelerveld e.o.)   | 39        |
| 2.5.1 Karakter   | 39        |
| 2.5.2 Waarden  | 40        |
| 2.5.3 Koers voor dit deelgebied  | 42        |
| 2.5.4 Gebied specifiek keuzes  | 42        |
| 2.6 Waardenkaart   | 43        |
| <b>3. Hoe werken we samen?</b>   | <b>45</b> |
| 3.1 De veranderende rol van de gemeente  | 46        |
| 3.2 Leidende principes voor initiatieven   | 47        |

|           |  |           |        |                          |    |
|-----------|--|-----------|--------|--------------------------|----|
| 3.3       | U heeft een initiatief en nu?.....                                     | 48        | 5.2.8  | Mobiliteit               | 61 |
| <b>4.</b> | <b>Uitvoering en monitoring .....</b>                                  | <b>49</b> | 5.2.9  | Gezondheid en veiligheid | 62 |
| 4.1       | Inleiding .....  | 50        | 5.2.10 | Landbouw                 | 63 |
| 4.2       | De beleidscyclus .....   | 50        |        |                          |    |
| 4.3       | Monitoring en evaluatie .....  | 50        |        |                          |    |
| 4.4       | Samenhang tussen Omgevingsvisie, Programma's en Omgevingsplan<br>..... | 50        |        |                          |    |
| 4.4.1     | Omgevingsvisie   | 50        |        |                          |    |
| 4.4.2     | Programma's  | 51        |        |                          |    |
| 4.4.3     | Omgevingsplan  | 51        |        |                          |    |
| 4.5       | Juridische aspecten.....   | 51        |        |                          |    |
| 4.5.1     | Hoe gaan we om met ons milieu?   | 51        |        |                          |    |
| 4.5.2     | Milieuonderzoek  | 52        |        |                          |    |
| 4.5.3     | Wanneer heeft de gemeente voorrang bij de aankoop van<br>gronden?      | 52        |        |                          |    |
| 4.5.4     | Hoe gaat de gemeente om met kosten?                                    | 52        |        |                          |    |
| <b>5.</b> | <b>Achtergrond .....</b>   | <b>54</b> |        |                          |    |
| 5.1       | Hoe hebben we de Omgevingsvisie gemaakt? .....                         | 55        |        |                          |    |
| 5.1.1     | Start: interne sessies   | 55        |        |                          |    |
| 5.1.2     | Participatie   | 55        |        |                          |    |
| 5.1.3     | Verificatie  | 56        |        |                          |    |
| 5.1.4     | Behandeling in de raad   | 56        |        |                          |    |
| 5.1.5     | Verslag ter inzagelegging Omgevingsvisie                               | 56        |        |                          |    |
| 5.2       | Algemene trends en ontwikkelingen .....                                | 56        |        |                          |    |
| 5.2.1     | Algemeen   | 56        |        |                          |    |
| 5.2.2     | Technologische ontwikkelingen  | 56        |        |                          |    |
| 5.2.3     | Druk op de ruimte boven en ondergronds                                 | 57        |        |                          |    |
| 5.2.4     | Duurzaamheid   | 57        |        |                          |    |
| 5.2.5     | Demografie en voorzieningen  | 58        |        |                          |    |
| 5.2.6     | Identiteit   | 60        |        |                          |    |
| 5.2.7     | Toerisme/recreatie   | 61        |        |                          |    |



**WELKOM**

## Samenwerken

“De gemeente Dalfsen staat voor sociale samenhang, is een buitengewone plek om te wonen en heeft duurzaamheid centraal staan in alles wat ze doet. We trekken als gemeente samen op met inwoners en ondernemers en hechten grote waarde aan de participatiesamenleving. Het credo is beleid van dichtbij, initiatieven en voorzieningen in eigen wijken stimuleren en ontplooiën”.

Dat is de openingszin van de Toekomstvisie van Dalfsen. Het schetst de cultuur en manier van omgaan met elkaar. Hier hebben de loop van de Vecht en het leven en werken op de hogere gronden eeuwenlang historie geschreven in het landschap. Maar ook in het karakter van onze inwoners, met een rijke diversiteit binnen onze gemeente. Een karakter van hard werken en naar elkaar omzien. Dat wordt vervat in het woord “Noaberschap”. Samen met elkaar werken aan een toekomst voor ons allemaal.

Deze zin krijgt een concreet vervolg in de Omgevingsvisie. Want als één woord de Omgevingsvisie goed samenvat dan is het: Samenwerken. De Omgevingsvisie Dalfsen laat zien wat we belangrijk vinden voor de omgeving waarin we wonen, werken en waarin we onze vrije tijd doorbrengen. Het nodigt daarom iedereen uit om bij te dragen aan het behoud en de ontwikkeling van onze mooie gemeente Dalfsen, nu en in de toekomst. Samen.

We ontkomen daarbij niet aan het uitleggen van een aantal (nieuwe) principes in het samenwerken. Die zijn deels in de Omgevingswet en deels in de al bestaande manier van werken van de gemeente verankerd. De Omgevingsvisie is een instrument, dat wil zeggen dat je er “iets mee kunt doen en bereiken”. De ambities en voornemens zijn niet vrijblijvend. De bedoeling is dat wij daar samen met u invulling en uitvoering aan gaan geven.

## Inwoner centraal, gemeente faciliteert

De gemeente maakt al langer toekomst-, structuur- en beleidsvisies. Wat is nu anders? De gemeente geeft met de Omgevingsvisie meer verantwoordelijkheid aan

inwoners en ondernemers. U heeft meer invloed op waar de gemeente de komende jaren haar ambities en beleid op richt. Om te weten wat u belangrijk vindt, zijn we specifiek voor de Omgevingsvisie uitvoerig met onze bewoners, ondernemers en stakeholders in gesprek geweest. Uw input vindt u terug in deze visie. We hebben als gemeente een goed beeld gekregen van wat er leeft in de samenleving en welke ruimte u wilt voor initiatieven. De Omgevingsvisie geeft de kaders aan waarbinnen initiatieven tot uitvoering gebracht kunnen worden. Een uitnodigende houding om samen te werken staat bij ons voorop. Daarbij past vertrouwen, minder regels en maatwerk. En dat is precies wat deze Omgevingsvisie wil voor een nog betere gemeente dan we nu al zijn.

## Regionaal en lokaal: een visie op twee schaalniveaus

Natuurlijk horen daar kaders en regels bij. Het speelveld is niet helemaal blanco. Als overheid hebben we immers ook de zorg voor een goede, gezonde en veilige fysieke leefomgeving. Er zitten daarom twee lagen in de Omgevingsvisie. Die zijn in twee afzonderlijke hoofdstukken uitgewerkt.

De eerste laag is de visie, de regionale positie die de gemeente in wil nemen en de regionale opgaven op het gebied van wonen, werken en recreatie, infrastructuur en energietransitie, klimaatadaptatie en biodiversiteit. In deze laag zijn ook de wettelijke taken van de gemeente vastgelegd. De inwoners mogen van de gemeente verwachten dat de gemeente daarin het voortouw neemt en de bewoners bij ontwikkelingen goed meeneemt.

De tweede laag zijn de lokale doelen en opgaven: de kernen en het omliggende landelijk gebied. Daarin zijn met name de inwoners aan zet.

Beide lagen raken elkaar. Deze Omgevingsvisie beschrijft hoe we ontwikkelingen worden gebruikt om samen te werken aan die ‘goede, gezonde en veilige leefomgeving’.

### Integraal werken en afwegen

De Omgevingsvisie slaat een brug tussen afzonderlijke beleidsvelden. Beleidsvelden dragen gezamenlijk bij aan het uitvoeren van de visie en ambities. We kijken steeds kritisch hoe we beleid als het ware kunnen stapelen en daarmee efficiënt middelen en mensen inzetten.

De visie is ook bedoeld om integraal af te wegen. Doelen en ambities helpen om prioriteiten te bepalen en bij lastige keuzes waarbij meerdere belangen een rol spelen, keuzes te maken. Dat maakt besluitvorming navolgbaar en transparant.

### Opbouw van de Omgevingsvisie

Een Omgevingsvisie is vormvrij, dat wil zeggen dat er geen verplichte of vaste inhoudsopgave bestaat. Wel is er een aantal onderwerpen die aan bod moeten komen:

- Een beschrijving van de hoofdlijnen van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving: waar bestaat de fysieke leefomgeving uit en wat is de kwaliteit ervan?
- De hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling, gebruik, beheer, bescherming en behoud van het grondgebied: wat gebeurt er/ gaat er gebeuren aan ontwikkelingen en instandhouding van het grondgebied?
- De hoofdzaken van het voor de fysieke leefomgeving te voeren integrale beleid: wat zijn de na te streven doelen en op welke manier worden die bereikt?

(Bron: VNG)

Vrij vertaald: wat is kwaliteit van de fysieke leefomgeving nu, welke ontwikkelingen worden voorzien om de kwaliteit te onderhouden en/of te ontwikkelen en welke doelen of ambities streeft de gemeente daarbij na. Daarnaast moet er verantwoording worden afgelegd over hoe belanghebbenden (waaronder de inwoners) en andere overheden zijn betrokken en wat er met hun input is gedaan

(participatie). Dat samen leidt tot een aantal logische vragen die in de Omgevingsvisie beantwoord moeten worden:

1. Wat wilden we en willen we dat nog steeds (analyse van de basissituatie)?
2. Wat komt er op ons af (trends en ontwikkelingen)?
3. Wat zijn onze kwaliteiten (wat is van waarde)?
4. Waar willen we naar toe?
5. Hoe gaan we aan de slag?
6. Op welke manier heeft de participatie plaatsgevonden?

Deze zes vragen zijn gedurende het proces en in deze Omgevingsvisie als volgt beantwoord:

| Vraag | Vindplaats in deze Omgevingsvisie |
|-------|-----------------------------------|
| 1     | Hoofdstuk 1 en 5                  |
| 2     | Hoofdstuk 1 en 5                  |
| 3     | Hoofdstuk 2                       |
| 4     | Hoofdstuk 1 en 2                  |
| 5     | Hoofdstuk 3 en 4                  |
| 6     | Hoofdstuk 5                       |



# VISIE 2040



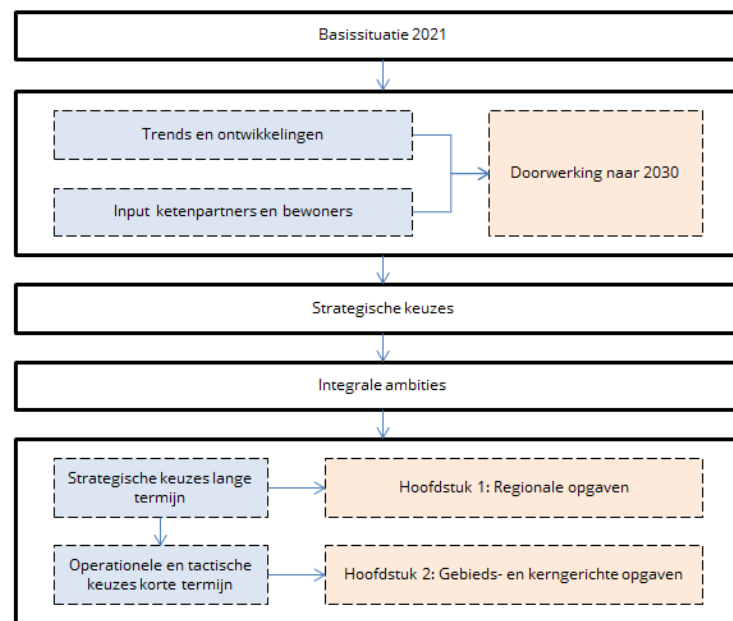
## 1.1 Inleiding

Een Omgevingsvisie kijkt vooruit maar begint uiteraard niet met een leeg blad. Wat we willen en kunnen wordt voor een groot deel bepaald door wat er nu is. Daarom beschrijven we eerst onze positie in de regio, wat onze kwaliteiten zijn en wat ons toekomstbeeld is richting 2040.

Maar tussen nu en 2040 gaan zich ontwikkelingen voordoen die deels bekend en deels onbekend zijn. Het beschrijven van trends en ontwikkelingen die invloed hebben op die toekomst, is dus een belangrijke tussenstap. Mede door de input van ketenpartners en ondernemers, maar ook specifiek van de inwoners, hebben we een goed beeld gekregen van relevante trends en ontwikkelingen. Vanuit de trends en ontwikkelingen geven we aan welke gevolgen dit heeft voor het samenwonen, samenwerken en samenleven in Dalfsen.

Dit betekent dat we keuzes moeten maken voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Die keuzes zijn vastgelegd in tekst en een Ontwikkelkaart.

Deze keuzes zijn op hoofdlijnen en soms abstract. In dit hoofdstuk beschrijven we (aan de hand van vier ambities) de gemeentebrede keuzes. Er zijn echter ook keuzes die niet voor de hele gemeente gelden, maar uitsluitend in bepaalde gebieden. In hoofdstuk twee beschrijven we de keuzes die voor de deelgebieden gelden. Het hoofdstuk sluit af met een link naar lopende en nieuwe opgaven en beleid. Per ambitie is aangegeven hoe het (integrale) beleid is gelinkt aan de ambitie en uitvoering daaraan geeft. Onderstaande afbeelding vat de structuur van hoofdstuk één en de doorwerking naar hoofdstuk twee samen.



## 1.2 Basissituatie anno 2022

De gemeente Dalfsen ligt ruimtelijk gezien zeer strategisch en dat verklaart in veel gevallen ook de economische kracht en brede welvaart. Los van de eeuwenoude waardevolle landschappen en natuurgebieden, de karakteristieke kernen en de waarde die daaraan wordt gehecht, ligt de gemeente nabij de bruisende stad Zwolle, de A28, de spoorlijn en meerdere regionale N-wegen. Daarmee is de bereikbaarheid in veel gevallen goed op orde. Het landschap is authentiek en gaaf en kent een herkenbare samenhang. Het draagt bij aan de kwaliteit van wonen en leven. Dat betekent niet dat het automatisch goed gaat. Het zijn vooral de ondernemersmentaliteit, de werkcultuur en de open samenleving die Dalfsen tot een welvarende, bruisende gemeente maakt.

De gemeente is aangesloten bij diverse samenwerkingsverbanden in de regio. Zo maakt de gemeente, samen met 21 andere gemeenten, onderdeel uit van Regio Zwolle en is er veel samenwerking op verschillende vlakken met omliggende gemeenten. Voorbeelden hiervan zijn de samenwerking in het kader van de

Regionale energiestrategie (RES) West-Overijssel en de netwerksamenwerking van Ruimte voor de Vecht en RIVUS (samenwerkingsverband Noordwest Overijssel in kader van klimaatadaptatie). In het kader van de Regiodeal Zwolle werkt de gemeente actief en gericht aan een ‘sociaal-sterke, circulaire, innovatieve en klimaatbestendige groeiregio’. Regio Zwolle is in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van het Rijk aangewezen als NOVI-gebied, wat betekent dat er wordt samengewerkt aan de opgaven.

### 1.3 Trends, ontwikkelingen en de doorwerking daarvan

#### 1.3.1 De toekomst tot 2040

De gebeurtenissen van nu (anno 2021) rondom de Corona-crisis laten zien dat de voorspelbaarheid van ontwikkelingen klein is. In opdracht van de overheid houden tal van onderzoeksinstituten trends en ontwikkelingen bij en monitoren de voortgang en veranderingen. En dat doet de gemeente, andere (semi)overheden en ketenpartners ook. Immers, het beleid van de gemeente wordt daar weer op afgestemd. Hierna gaan we de voor Dalfsen belangrijkste trends en ontwikkelingen bij langs en vatten deze samen in de veranderopgaven. De lezer die meer achtergronden van de trends en ontwikkelingen wil, wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

#### 1.3.2 Relevante trends en ontwikkelingen

Er is **druk op de woningvoorraad**. De vraag naar woningen blijft urgent. Deels betekent dit een fysieke bouwopgave, deels een aanpassing van de bestaande woningvoorraad. Maar, de groei doet zich niet in alle gebieden voor. Delen van Nederland (grens- en buitengebieden) kennen juist een afname van de bevolkingsaantallen en van het aantal personen per huishouden.

Dit is ook het geval in Dalfsen. Doordat Dalfsen relatief dicht bij de stad Zwolle ligt en omdat Dalfsen een aantrekkelijke woongemeente is, is er een grote vraag naar woningen. De vraag op de woningmarkt is nauwelijks te reguleren. Met nieuwbouw is met type en plek enigszins te sturen op doelgroepen, maar bij verkoop is dat niet meer mogelijk. De woning gaat naar de hoogste bidder. Met

name starters en ouderen vinden moeilijk een passende woning. Maar het woonvraagstuk gaat verder en wordt naast passende woonruimte ook bepaald door een goed voorzieningsniveau, een aantrekkelijke woonomgeving en weinig overlast of milieuhinder.

Al jaren is **vergrijzing en ontgroening** een actueel thema. De komende jaren zal de vergrijzing fors doorzetten en dat heeft (bekende en nog onbekende) gevolgen voor sociale en fysieke aspecten zoals wonen, zorg en de inrichting van de openbare ruimte. De arbeidsmarkt en het verdienmodel onder onze nationale economie staan onder druk en vragen om nieuwe oplossingen.

Voor Dalfsen is dat een kans en een bedreiging. De oudere leeftijdsgroep is nu nog goed vertegenwoordigd, zowel als inwoner als gast (toerist) en dat biedt kansen voor detailhandel, recreatie en toerisme. De aanwas van onderop stukt echter. Jonge mensen kunnen moeilijk woonruimte vinden en vertrekken. Vaak is dit ook een gevolg van studie en werk. Mede door de stijgende prijzen van woningen en het ontbreken van voorzieningen zoals toegang tot goed OV en middelbaar onderwijs, trekken jonge mensen en gezinnen weg. De bevolkingsopbouw wordt eenzijdiger, grijzer en dat heeft zowel economische als sociale gevolgen.

Het **buitengebied bevindt zich in een grote transitie**. De agrarische sector staat onder steeds grotere druk. Een voorbeeld hiervan is de stikstofproblematiek. De sector investeert waar mogelijk in nieuwe en aangepaste vormen van landbouw om een goed toekomstperspectief te behouden. Het buitengebied gaat ook een rol spelen in de energietransitie. Daarnaast spelen recreatie, reguliere economische bedrijvigheid, toerisme, natuur, landschap en wonen een rol in het buitengebied. En ook in het buitengebied doen zich ontwikkelingen en kansen voor (o.a. vrijkomende agrarische bebouwing en sloop voor kansen).

Voor Dalfsen is deze trend herkenbaar. Het vraagt goede afstemming met de sector en initiatiefnemers van (nieuwe) grote ruimtevragen om het landschap

haar kwaliteiten te doen behouden en tegelijkertijd een duurzaam verdienmodel voor agrarische bedrijven te creëren.

**Klimaatverandering** vraagt in toenemende mate om maatregelen in de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het zowel om klimaatmitigatie (voorkomen en beperken van de klimaatverandering zoals de vermindering van broeikasgassen en verbranding van fossiele brandstoffen) als klimaatadaptatie (aanpassen aan veranderde omstandigheden als gevolg van hittestress, droogte, zware neerslag). Klimaatmitigatie en –adaptie staan hoog op de agenda, niet alleen voor de gemeente, maar ook bij andere partners. Want dit doe je niet alleen. Met meerdere regionale partners wordt gekeken naar fysieke ingrepen die de omgeving robuust maken voor komende veranderingen, zoals op het gebied van waterveiligheid. Een ander voorbeeld hiervan is de netwerksamenwerking Ruimte voor de Vecht maar ook het regiodeal project Klimaatwinkelstraat Dalfsen. Twee voorbeelden die enerzijds in het landelijke en anderzijds in het bebouwde gebied plaatsvinden.

Dan zijn er de opgaven van de **energietransitie**. Met het klimaatakkoord is Nederland de verplichting aangegaan in 2050 nagenoeg CO2-vrij te zijn. Hoe gemeenten dat voor de gebouwde omgeving denken te doen, moeten zij aangeven in de Regionale Energie Strategie (RES). Voor de kortere termijn betekent dit besparen, zon op dak, (grootschalige) zonnevelden en windturbines. Maar ook nieuwe toepassingen dienen zich aan (buurtbatterijen en waterstof) en ook deze vragen om een goede ruimtelijke inpassing.

Trends onder het thema **gezondheid** winnen snel terrein in het fysieke domein. In de klassieke vorm ging het vooral om zorgbehoevenden en daarbij behorende voorzieningen. Daarin heeft een omslag plaats gevonden van “gelijke zorg voor iedereen” naar maatwerk waarbij de veerkracht en het zelf regie voeren over de eigen zorg, centraal staat. Zelfredzaamheid, activeren en meedoen is belangrijk. De vraag naar maatwerk in woonvormen groeit. Het steeds verder afstemmen

van woonvormen op de wensen van bewoners heeft positieve effecten (meer welbevinden, beweegvriendelijke omgeving, zorgvoorzieningen op maat). Daarnaast biedt de inzet van nieuwe technologieën in de leefomgeving kansen voor de autonomie en zelfredzaamheid van burgers.

Maar er is meer. De inrichting van de fysieke leefomgeving heeft op veel manier invloed op de gezondheid van iedereen. Groen en water in de wijk en de omgeving nodigen bijvoorbeeld uit tot (langer) bewegen. Goede en veilige routes naar voorzieningen zijn belangrijk om jezelf te kunnen redden. Er is al langer aandacht voor schade aan gezondheid als gevolg van geluid, geur en fijnstof, maar ook meer indirecte schade (voeding, bewegen, binnenklimaat e.d.) krijgen we steeds beter in het vizier. Dat maakt ook duidelijk dat er veel en directe kansen in de fysieke leefomgeving zijn die gezondheid in positieve zin te beïnvloeden. Daarnaast de belangstelling voor gezondheid en de relatie met leefstijlfactoren als stress, voeding en beweging is de laatste jaren toegenomen. Steeds meer consumenten willen gezond eten, fit zijn, bewuster leven en meer stilstaan bij dagelijkse dingen.

### 1.3.3 Wat geven de inwoners aan?

Naast het beschouwen van trends en ontwikkelingen, zijn we met onze inwoners in gesprek gegaan en hebben hen gevraagd hoe zij naar de toekomst van de eigen gemeente kijken. In hoofdstuk twee en vijf gaan we daar gedetailleerder op in, hier beperken wij ons tot vijf hoofdpunten die we meenemen in de strategische keuzes die we in deze Omgevingsvisie hebben gemaakt.

**Op orde:** Onze inwoners geven aan dat de basissituatie op orde is. Door de bank genomen zijn er geen dringende sociale of ruimtelijke problemen die direct aandacht vragen. Over het algemeen is de gemeente welvarend en kunnen ondernemers een redelijk tot goed bestaan vinden. De waardevolle landschaps- en dorpsstructuren dragen bij aan een hoge waardering van en tevredenheid met het wonen en leven in Dalfsen.

**Open naar de toekomst:** Het kan voorkomen dat als een gemeente op orde is, inwoners deze situatie vooral voor zichzelf willen houden en moeite hebben dat te delen met anderen. Deze geluiden klinken over het algemeen niet in Dalfsen. Hoewel het er overwegend mooi en op orde is, hebben de inwoners een open houding naar de toekomst en naar anderen. Er zijn zeker vragen over grotere opgaven, maar de basishouding is gastvrij, nuchter en realistisch.

**Zelfbewust:** Er is veel informatie opgehaald (ook al in het kader van de Toekomstvisie) waaruit blijkt dat de inwoners weten wat van waarde is en waar ze trots op zijn. Soms gaat dat om historisch-ruimtelijke waarden en authentieke plekken, maar veel vaker over de waarde van een hechte gemeenschap. Er is sprake van een gezonde verhouding tot de overheid: wat je met elkaar regelen kunt, los je eerst samen op.

**Zelfredzaam:** het samen naar oplossingen zoeken komt ook terug in dit begrip. Vanuit de historie is het op veel plekken zo gegroeid dat de inwoners naar elkaar omzien en elkaar verder helpen. Dat zit diep in de cultuur verankerd. En die basiscultuur is tot op de dag van vandaag niet verwaterd en nog duidelijk herkenbaar. Maar op veel momenten is zorg geuit of dit zo blijft. Ontmoeten, behoud van de bevolkingsopbouw, generaties samen, jong en oud, goed huisvesten zijn daarom belangrijke punten die door de inwoners genoemd zijn en doorklinken in de opgaven voor de deelgebieden (hoofdstuk twee).

**In balans:** Uit de participatie volgen geen algemene uitspraken of keuzes. Het motto is samen optrekken en zoeken naar een evenwichtige balans waar iedereen een plek kan krijgen: ook wel een inclusieve samenleving genoemd. Wel vindt men dat groepen die nu moeilijk een (woon-)plek kunnen krijgen, meer kans op de woningmarkt moeten krijgen.

### 1.3.4 Doorwerking tot 2040

We hebben gekeken naar de belangrijkste trends en ontwikkelingen voor Dalfsen. We hebben vervolgens gekeken welke accenten onze inwoners hebben gelegd. Een volgende stap is dat we duiden wat dit betekent voor het wonen, werken en leven in Dalfsen:

#### **Bereikbaarheid, digitaal en fysiek:**

Bereikbaarheid heeft twee gezichten. Het is aan de ene kant een randvoorwaarde voor een gezonde economie en welvaart. Dat vraagt een goed onderhoud of uitbreiding van fysieke verbindingen voor alle modaliteiten (auto, OV, fiets) maar ook van digitale infrastructuur in de hele gemeente. Aan de andere kant is het ook een randvoorwaarde voor een inclusieve samenleving. Zo moeten de openbare gebouwen en voorzieningen goed bereikbaar en toegankelijk zijn voor al onze inwoners. Mede door de Corona-crisis zal een nieuwe balans ontstaan tussen werken op kantoor en thuis. In dat laatste geval dient de digitale infrastructuur ook op orde te zijn. De hoofdwegen langs of door de kernen zijn druk en zorgen gelijktijdig voor onveiligheid en overlast. Dat vraagt blijvend om passende oplossingen voor knelpunten in de huidige en toekomstige situatie.

#### **Veranderende bevolkingsopbouw en druk op de woningmarkt:**

Nu is de kracht van Dalfsen dat in veel gevallen generaties nog samenwonen of in de directe omgeving van elkaar wonen. Dat staat onder druk, onder andere door woningzoekenden van binnen en buiten de regio. De keerzijde van het aantrekkelijke woon- en leefklimaat (in combinatie met de nabijheid van Zwolle), is dat huizenprijzen stijgen. Dit leidt tot verdrijvingseffecten: sommige groepen kunnen geen geschikte woning vinden en vertrekken uit Dalfsen. Hoe gaan we om met deze regionale druk?

### **Omgaan met schaarse ruimte:**

De druk op de ruimte neemt toe in Dalfsen. En de landschappelijke en cultuurhistorische waarden zijn op veel plekken hoog. Functies kunnen gecombineerd worden maar niet alles kan zonder meer. Het vraagt keuzes.

### **Grootschalige transitie in het buitengebied:**

De grootste veranderingen zullen de komende jaren in het landelijk gebied zichtbaar zijn. De landbouw zit in een grote transitie naar meer duurzame vormen van landbouw. Dat vraagt om investeringen (en meer ruimte), die alleen maar kunnen worden gedaan als er lange termijn perspectief is en zicht op een goed en stabiel verdienmodel. Grote opgaven moeten daarnaast concreet gemaakt worden: verhoging van de biodiversiteit, ruimte voor de energietransitie, het robuust maken van het landschap tegen droogte en hitte. Niet overal komt het “vanzelf” goed. Er zijn veel ondernemers, beheerders en bewoners in het landelijk gebied met ieder hun eigen belangen. Het vraagt regie van de gemeente (in goede afstemming met provincie en rijk) om gebiedsprocessen goed te coördineren en het tijdig betrekken van grondeigenaren en andere direct belanghebbenden bij eventuele veranderingen. Dit kwam ook als wens naar voren tijdens de participatiefase van deze Omgevingsvisie.

### **Duurzaamheid en klimaat concreet uitvoeren:**

Duurzaamheid omvat klimaat en energie, biodiversiteit en een circulaire samenleving en heeft tot doel zo zuinig mogelijk en doelmatig om te gaan met ruimte en grondstoffen. Door energie te besparen en onze energie zoveel mogelijk duurzaam op te wekken kunnen we de opwarming van de aarde beperken. Dit kan door een scala aan mogelijkheden die volop in ontwikkeling zijn. Tegelijkertijd nemen we maatregelen voor de veranderingen in het klimaat waarvan we weten dat deze op gaan treden. Dit doen we door ons te wapenen tegen zware regenval, overstroming,

hitte en droogte. Door het realiseren van voldoende waterberging en door water zoveel mogelijk op de plek te laten infiltreren waar het valt. Door bomen te planten voor schaduw en door water te bergen als voorraad voor tijden van droogte. Uitvoering van maatregelen vraagt om samenwerking. Bijvoorbeeld tussen bedrijven die elkaars restproducten kunnen gebruiken. Deze samenwerking zoeken we zoveel mogelijk in de directe omgeving om onnodig transport te voorkomen. Veel van de hiervoor genoemde aspecten hangen met elkaar samen en juist in die samenhang liggen koppelkansen en efficiëntie. Wij zien voor de gemeente een nadrukkelijke rol om te sturen op die samenhang en verbindingen tussen partijen en opgaven te creëren. Circulariteit is een pijler in het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid. Het biedt zowel kansen vanuit het oogpunt van duurzaamheid als economisch gezien. Hierbij stimuleren, faciliteren en geven het goede voorbeeld op het gebied van natuur inclusief en circulair bouwen en beheer openbare ruimte. Dit geldt zowel voor alle nieuwbouw in de gemeente, wonen werken en recreatie. Overkoepelend circulair beleid is in ontwikkeling waarbij wij samenwerken met omliggende gemeenten en onderwijsinstellingen.

### **Gezondheid en veiligheid op hoger plan:**

Zoals eerder aangegeven kan de fysieke leefomgeving zorgen voor een positieve invloed op een gezonde leefstijl. De omgeving moet daarom zo worden ingericht dat deze uitnodigend is om te verblijven, recreëren en te bewegen. Ook is in toenemende mate aandacht voor het klimaat en een gezonde leefomgeving. Een schone bodem, schoon water en goede luchtkwaliteit is hiervoor uitgangspunt. Samen met de GGD en organisaties wordt concreet gekeken hoe inwoners(-groepen) met beleid, voorlichting en advies gezond, actief en veerkrachtig blijven.

Dit heeft ook een relatie met het IBOR-beleidsplan. Dat gaat over integraal beheer van de openbare ruimte en raakt net als de Omgevingsvisie, wat

vooral een kader is voor nieuwe ontwikkelingen. Een kwalitatief goede openbare ruimte draagt bij aan de welvaart en aan het welzijn van de bewoners en ondernemers. De gemeente blijft hier ook in investeren. Voorbeeld hiervan zijn het ontwikkelen van een visie op de Burg. Backxlaan in Nieuwleusen, de Kanaalvisie Lemelerveld en de Centrumvisie Dalfsen. Maar in de kleine kernen, zoals de openbare ruimte langs de N340 bij Oudleusen en het dorpsplein in Hoonhorst.

#### **Kwaliteit van de openbare ruimte:**

Een gemeente is eindverantwoordelijk voor de openbare ruimte. Een goed onderhouden openbare ruimte ondersteunt de leefbaarheid, de bereikbaarheid, de veiligheid, de economie en recreatie in onze gemeente. We houden de openbare ruimte volgens afgesproken kwaliteitseisen in stand. De wegen, het groen, de speelplekken, de riolering, het water, de bruggen, de oeverconstructies en de verlichting vormen samen de kapitaalgoederen in de openbare ruimte van onze gemeente. Deze kapitaalgoederen maken het mogelijk dat mensen prettig kunnen samenwonen, samenleven en samenwerken. De gemeente voert regelmatig onderhoud uit om dit allemaal schoon, veilig en heel te houden. Naast het onderhoud voert de gemeente ook grootschalig onderhoud uit, zoals vervangen van bomenlanen, of wegen.

We zetten waar mogelijk in op 'werk met werk maken'. Dat betekent dat we verschillende ingrepen in de openbare ruimte zoveel mogelijk combineren. Dit om hinder tot een minimum te beperken. Ook besparen we zo op kosten, energie en grondstoffen. Zo kunnen de vernieuwing van een wegdek en vervanging van kabels of leidingen op diezelfde plek goed worden gecombineerd.

De samenleving verandert. Er ontstaan steeds meer **maatschappelijke initiatieven**. Als gemeente geven we ruimte aan inwoners om zelf initiatief te nemen in de openbare ruimte. We zoeken in onze nieuwe rol naar een

goede balans tussen loslaten, vertrouwen en samenwerken. We passen maatwerk toe per initiatief. We maken vooraf aan de samenwerking goede afspraken. Als gemeente bepalen we niet alles. Dit betekent dat we kaders stellen op het "wat" en meer vrijheid geven over het "hoe". We houden de regie in de samenwerking met inwoners en organisaties. Zo bereiken we samenwerkend meer.

## 1.4 Strategische keuzes

### 1.4.1 Strategische keuzes

Nu we hebben geduid welke gevolgen trends en ontwikkelingen hebben voor het samenwonen, samenwerken en samenleven in Dalfsen, is de volgende stap aan te geven waarvoor we gaan kiezen. Met de volgende keuzes geven wij aan waar onze prioriteiten liggen en hoe wij richting gaan geven aan vraagstukken en initiatieven in de fysieke leefomgeving.

1. Onze ambitie is om onze inwoners **positief gezond** te houden of te krijgen door een leefomgeving die uitnodigt tot ontmoeten, meedoen, bewegen en sporten. We willen bereiken dat mensen het vermogen hebben om zich aan te passen en zelf de regie te voeren, kijkend naar de fysieke, emotionele en sociale uitdagingen van het leven. We streven hierbij naar een goede balans tussen welzijn (geluk en gezondheid) en welvaart (verdienmodellen).
2. **Regievoering door de gemeente** is voor sommige opgaven noodzakelijk. We willen betrokken zijn en worden bij (grotere) initiatieven en erop toezien dat een project of plan goed wordt afgestemd met omwonenden, zorgvuldig wordt ingepast en zo mogelijk iets toevoegt aan de waarden en ruimtelijke kwaliteit van onze gemeente. Om dat te bereiken en om te weten wat er leeft, blijven we actief in gesprek met onze stakeholders en inwoners. We willen regie, zonder het initiatief over te nemen.
3. Door **meervoudig ruimtegebruik** willen we integraal bijdragen aan de grote opgaven (klimaat, energie, wonen, leefbaarheid, bereikbaarheid, economie, landbouw, wateropgaven, gezondheid). Dat vragen wij ook van onze inwoners, maar wij geven zelf het goede voorbeeld bij eigen projecten (woningbouw, sportvelden en maatschappelijke eigendommen).
4. Onze **landschappen en ruimte dragen** bij aan ons welzijn en onze welvaart. We koesteren het landelijk karakter, we geven perspectief voor leefbaarheid en voorzieningen door slimme koppeling van autonome groei met een plusje voor alle kernen (op logische plekken) en bereikbaarheid.

Dat betekent dat we, naast uitbreiding, ook actief op zoek gaan naar kansen voor inbreiding/verdichting. Zowel vanwege de grote woonbehoefte als voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

5. In de Omgevingsvisie spreken we daarom de ambitie uit dat we **kansen willen creëren en benutten rond transformatie-opgaven** in onze kernen. Denk bijvoorbeeld aan een nieuwe invulling van bedrijventerreinen die verouderd zijn of dreigen te verouderen. Of aan woon- of bedrijfsgebieden nabij de centra, waar kansen liggen voor verdichting. Dit geldt zowel voor de grotere als voor de kleine kernen in onze gemeente. Wat betreft uitbreidingslocaties zetten we de huidige beleidslijn uit de structuurvisies voort, aangevuld met een aan te duiden 'ontwikkelingsgebied Dalfsen Noord' met een nader te bepalen invulling. In paragraaf 1.6.5 wordt de onderbouwing bij de keuze voor de uitbreidingslocaties verder toegelicht.
6. Qua **bouwtempo** zetten we de lijn voort van bouwen voor eigen behoefte, waarbij we extra bouwen in kernen die dit nodig hebben voor instandhouding van het huidige voorzieningenniveau. We zien kansen voor de kernen Lemelerveld en Nieuwleusen om een rol te spelen in de opvang van een deel van de regionale woonbehoefte, zonder de waarden, de maat en de schaal van die kernen aan te tasten.
7. We gaan waar mogelijk sturen op het type woning, inrichting van de openbare ruimte en locaties om de gewenste **evenwichtige mix** van inwoners te behouden dan wel te realiseren en groepen (starters en ouderen) die moeite hebben een woning te bemachtigen, specifiek te bedienen. Hierbij houden we ook rekening met onze opgave in het kader van de decentralisatie van beschermd wonen.
8. We werken vanuit de **waarden** van de gebieden. Het ligt bijvoorbeeld niet voor de hand om een gebied waar de natuurwaarden groot zijn, in te vullen met een woningbouwprogramma. Daarbij nemen we de uitgevoerde stresstesten rond droogte en overstroming ter harte voor de locaties waar wel of niet woningbouw gerealiseerd kan worden. We willen geen nieuwe kernen creëren of buurtschappen grootschalig uitbreiden.

Wel kan woningbouw op kleine schaal bijdragen aan versterking van de gebiedswaarden en het tegengaan van de verstedelijkingsdruk.

9. Specifieke aandacht zal er zijn voor de ontwikkeling van **recreatie en toerisme**. Versterken waar kan en ruimte geven. Onderdeel daarvan is het onderzoeken van het toekomstperspectief en de levensvatbaarheid van recreatieterreinen. Waar perspectief ontbreekt kan een nieuwe functie overwogen worden, mits dit een kwaliteitsimpuls van de omgeving oplevert.
10. Dalfsen ligt in de directe nabijheid van de stad Zwolle. Tussen Dalfsen en Zwolle komen verschillende opgaven samen. Wij zetten in op een **groene overgang tussen stad en landelijk gebied**, zoals verbeeld op de Ontwikkelkaart.

## **1.5 Gemeente brede ambities**

### **1.5.1 Inleiding**

De Omgevingsvisie bevat de gemeentelijke koers voor de fysieke leefomgeving. Uitgaande van de strategische keuzes uit de voorgaande paragraaf is de vraag, welke concrete ambities daarbij horen. Een aantal van die ambities is te koppelen aan een concreet gebied of plek. Zie daarvoor hoofdstuk 2. Er zijn daarnaast ook ambities die losstaan van gebieden en die gelden voor de hele gemeente en/of om een regionale aanpak vragen. Die ambities worden hierna beschreven en toegelicht.

### **1.5.2 Ambitie 1: Een toekomstbestendige, sociale en gezonde en veilige woon- en leefomgeving**

1. Gezondheid is een belangrijk punt bij het afwegen en beoordelen van initiatieven. Dit wegen we mee in de inrichting en het beheer van de fysieke leefomgeving, zoals bij de (her)inrichting van dorpen, pleinen, parken en buitengebied en de toegang tot voorzieningen. Wij werken aan een omgeving die stimuleert tot bewegen, ontmoeten, spelen en

recreëren (groen, natuur en cultuur), die gezond, en sociaal en fysiek veilig.

2. Lucht, bodem, geluid, geur en bestrijdingsmiddelen mogen geen schadelijke invloed hebben. Nieuwe initiatieven mogen geen onevenredige negatieve effecten hebben op onze milieukwaliteit.
3. Klimaatadaptatie en biodiversiteit vragen bij elke ontwikkeling aandacht, specifiek bij de herinrichting van het openbaar gebied. Er wordt ingezet op het aanleggen van zoveel mogelijk groen waar dat kan en er moet ruimte worden opgenomen voor waterberging, -infiltratie en -afvoer.
4. We zien een tendens naar bewuster en duurzamer leven. Wij ondersteunen dergelijke duurzame initiatieven en creëren daarvoor beleidsmatig de ruimte.
5. We ontwikkelen voor alle leeftijdsgroepen een plek om te recreëren, ontmoeten, bewegen en spelen in de openbare ruimte.
6. We onderhouden de openbare ruimte op het afgesproken kwaliteitsniveau.

### **1.5.3 Ambitie 2: Aantrekkelijke, leefbare kernen voor iedereen**

1. Woningbouw wordt ingezet als middel om de opbouw, leefbaarheid en voorzieningen in stand te houden. In elke kern is om die reden woningbouw mogelijk.
2. Behoud van basisvoorzieningen in de kernen is een streven. We gaan ons actief inzetten voor clustering van voorzieningen en, waar mogelijk, het toevoegen van commerciële activiteiten.
3. We bieden ruimte voor versterking van de centra (horeca en detailhandel).
4. We ondersteunen initiatieven vanuit de kernen gericht op het bevorderen van de leefbaarheid, gezondheid en sociale cohesie.
5. We zijn zuinig op de cultuurhistorische waarden van onze kernen.



#### **1.5.4 Ambitie 3: Een eigentijds, aantrekkelijk en onderscheidend platteland**

1. We volgen de ontwikkelingen op het gebied van de transitie naar een duurzame en toekomstbestendige agrarische sector. We ondersteunen die ontwikkeling en onderkennen het belang. Hoewel we als gemeente niet altijd invloed hebben op deze ontwikkeling, willen we de transitie in de landbouw waar mogelijk via onze regelgeving faciliteren en regie voeren over verander- en gebiedsprocessen.
2. Vrijkomende (agrarische) erven in het buitengebied kunnen daarom een nieuwe invulling krijgen met alternatieve functies. We willen door experimenten/proeftuinen ervaring op doen met de diverse mogelijkheden.
3. De waarden en kwaliteiten van het landelijk gebied bepalen in grote mate onze aantrekkelijkheid voor inwoners en gasten. Bij alle ontwikkelingen die de komende jaren in het landelijk gebied zullen plaatsvinden, gaan wij bij de beoordeling van initiatieven op toe zien dat die bestaande waarden en kwaliteiten behouden blijven.
4. Het gebied Dalfserveld-West, zoals aangeduid op de Ontwikkelkaart in deze Omgevingsvisie, zien wij als gebied met potentie voor de opwek van grootschalige duurzame energie. De invulling van dit gebied zien wij graag in samenwerking tot stand komen met de bewoners en ondernemers in het gebied en in samenspraak met onze mede overheden en ketenpartners.

#### **1.5.5 Ambitie 4: Een lokaal geworteld, vitaal en innovatief ondernemerschap dat goed aangehaakt is op de regio**

1. De Dalfser economie is dynamisch en veelzijdig. De werkgelegenheid die dit oplevert is mede een basis voor de lokale welvaart. Wij gaan actief samenwerken, staan voor open communicatie met onze ondernemers, wij nemen deel aan netwerken en monitoren waar behoefte aan is.
2. We faciliteren onze ondernemers in hun uitbreidingswensen. Tegelijk realiseren we ons dat niet alles altijd en overal kan. Met name op plekken

waar bedrijvigheid, maatschappelijke functies en woonfuncties dicht bij elkaar komen, zal gezocht moeten worden naar maatwerkoplossingen.

### **1.6 Regionale opgaven**

#### **1.6.1 Inleiding**

Onze strategische keuzes en onze ambities zijn nu bekend. In deze paragraaf zetten we die om in opgaven. We kijken daarbij ook naar de voornemens en opgaven vanuit andere overheden. De gemeente kan daar namelijk van profiteren en samenwerking met andere overheden vorm gaan geven.

#### **1.6.2 Opgaven vanuit andere overheden**

Nederland staat de komende tijd voor een aantal grote opgaven. Voor een deel kwamen die ook al in de trends en veranderopgaven naar voren. Omdat die opgaven zich niet beperken tot de grenzen van een gemeente of regio, hebben het Rijk, gemeenten, provincies en waterschappen afgesproken om – middels het Interbestuurlijk Programma (IBP) – samen tien grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Van die tien maatschappelijke opgaven hebben zes een link met de fysieke leefomgeving:

1. Samen aan de slag voor het klimaat
2. Toekomstbestendig wonen
3. Regionale economie als versneller
4. Naar een vitaal platteland
5. Merkbaar beter in het sociaal domein (o.a. aanpak eenzaamheid)
6. Goed openbaar bestuur in een veranderende samenleving (o.a. aanpak ondermijningsgevoelige gebieden en het benutten van kansen door beter digitale bereikbaarheid)

In de tabel op de volgende pagina is een overzicht opgenomen van de zes maatschappelijke opgaven en de trajecten waarin die opgaven in onze gemeente worden opgepakt en uitgewerkt. Daarbij is ook een link gelegd met de vier integrale ambities.

| Maatschappelijke opgave IBP                           | Maatschappelijke opgave uitgewerkt in:  | Koppeling met ambitie Omgevingsvisie |
|---|---|--------------------------------------|
| Samen aan de slag voor het klimaat                    | Regionale Energiestrategie (RES), Warmtetransitievisie, Klimaatadaptatie (RIVUS)      | Ambitie 1 en 3                       |
| Toekomstbestendig wonen                               | Woningbouwimpuls rijk   | Ambitie 1                            |
| Regionale economie als versneller                     | Circulaire economie   | Ambitie 1, 3 en 4                    |
| Naar een vitaal platteland                            | Duurzame landbouw (kringlooplandbouw), Bossenstrategie, Nationale Parken nieuwe stijl | Ambitie 3                            |
| Merkbaar beter in het sociaal domein                  | Sportakkoord, Preventieakkoord  | Ambitie 1 en 2                       |
| Goed openbaar bestuur in een veranderende samenleving | Implementatieprogramma Omgevingswet, invulling 'ja, mits-benadering'                  | Op alle ambities van toepassing      |

### 1.6.3 Opgaven die in regioverband worden opgepakt

Er is veel samenwerking in de regio. Hieronder is daarvan een overzicht opgenomen met een link naar de vier integrale ambities.

| Ambitie  | Sectoraal beleidsdocument/spoor  |
|--|--|
| <b>1. Toekomstbestending, sociale, gezonde woon- en leefomgeving</b>                   | Warmtetransitievisie, MIRT verstedelijkingsstrategie Regio Zwolle, Programma regionale woonafspraken west-Overijssel, Netwerk van snelfietsroutenetwerken, Recreatief routenetwerk fiets   |
| <b>2. Aantrekkelijke leefbare kernen voor iedereen</b>                                 | Masterplan Ruimte voor de Vecht, MIRT verstedelijkingsstrategie Regio Zwolle, Programma regionale woonafspraken west-Overijssel, Warmtetransitievisie.   |
| <b>3. Eigentijds, aantrekkelijk en onderscheiden landelijk gebied</b>                  | RES, Transitievisie warmte, Gebiedsgerichte aanpak stikstof, Masterplan Ruimte voor de Vecht, HWBP project Veilige Vecht Dalfsen Zwolle, Bossenstrategie, Inventarisatie Landgoederen (samen met Ommen), Vitale vakantieparken, onderdeel Vechtdal, Netwerk van snelfietsroutenetwerken, Recreatief routenetwerk fiets |
| <b>4. Lokaal geworteld, vitaal en innovatief ondernemerschap, regionaal aangehaakt</b> | Programma regionale bedrijventerreinen programmering, MIRT bereikbaarheidsonderzoek Regio Zwolle, Vitale vakantieparken, onderdeel Vechtdal, Nedersaksenlijn   |

### 1.6.4 (Lopende) gemeentelijke beleidssporen

De Omgevingsvisie heeft een sterke relatie met de gemeentelijke beleidsdocumenten (bestaand of nog in ontwikkeling) die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Hieronder is daarvan een overzicht opgenomen, met een link naar de vier integrale ambities.

| Ambitie   | Sectoraal beleidsdocument/spoor   |
|---|---|
| <b>Toekomstbestendige, sociale, gezonde woon- en leefomgeving</b>                   | Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan (GVVP), Woonvisie, Beleidsplan Transitie Sociaal Domein, Beleidsplan Duurzaamheid, Gezondheid- en preventiebeleid, Integraal beleid openbare ruimte (IBOR), Kadernota Wonen, Welzijn, Zorg, Klimaatadaptatieplan, Beleidsplan Licht en donkerte in de openbare ruimte, Groenstructuurplan, Externe Veiligheidsbeleid, Warmtetransitievisie, kaders voor grootschalige energieopwekking |
| <b>Aantrekkelijke leefbare kernen voor iedereen</b>                                 | Woonvisie, Kadernota Wonen, Welzijn, Zorg, Cultuurvisie, Detailhandelsstructuurvisie, Notitie Inbreidingslocaties, Nota Grondbeleid, Groenstructuurplan   |
| <b>Eigentijds, aantrekkelijk en onderscheidend landelijk gebied</b>                 | Beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied, Beleidsplan Recreatie en Toerisme, Landschapsonwikkelingsplan, Beleidsplan Licht en donkerte in de openbare ruimte, Biodiversiteitsbeleid  |
| <b>Lokaal geworteld, vitaal en innovatief ondernemerschap, regionaal aangehaakt</b> | Nota Economisch beleid, Detailhandelsstructuurvisie   |

De hoofdlijnen van deze sectorale beleidsdocumenten/sporen worden opgenomen in deze Omgevingsvisie 1.0. Hiermee wordt de Omgevingsvisie het integrale document waarin deze hoofdlijnen samen komen en de koers wordt uitgestippeld. Zo zorgen we dat er geen tegenstrijdigheden ontstaan tussen deze sectorale beleidsdocumenten. Het gedeelte van het beleidsdocument wat aangeeft hoe uitvoering wordt gegeven aan dat beleid, blijft wel bestaan en kan in de toekomst in programma's worden gegoten. Zie hiervoor ook hoofdstuk 4.

Sommige van deze sectorale beleidsdocumenten zijn nog in ontwikkeling. Het gaat op lokaal niveau concreet om:

- De warmtetransitievisie;
- het gezondheid- en preventiebeleid;
- het biodiversiteitsbeleid;
- en het integraal beleid openbare ruimte (IBOR).

Een ander (regionaal) voorbeeld van een sectoraal beleidsdocument, is de vastgestelde Regionale Energie Strategie (de RES 1.0). De locatie voor de opwek van grootschalige duurzame energie is vastgesteld, maar de uitwerking vindt via de lijnen van de Omgevingsvisie in een integraal gebiedsproces plaats. Daarnaast kan zich in de toekomst altijd een ontwikkeling voordoen die ook vraagt om het opstellen van een sectoraal beleidsdocument. Als dit zich voordoet en wanneer deze beleidsdocumenten gereed zijn, worden de hoofdlijnen ervan verwerkt in de eerste volgende versie van de Omgevingsvisie. We hanteren hiervoor een beleidscyclus, die in hoofdstuk 4 verder wordt toegelicht. Zo houden we de Omgevingsvisie up to date.

### 1.6.5 Integrale gebiedsvisies en opgaven

De komende jaren gaan we steeds vaker opgaven in een integraal gebiedsproces uitwerken. Het wordt een manier van (samen)werken. De ruimte is schaars en vraag naar ruimte groot. Marktpartijen, ontwikkelaars en ondernemers moeten samenwerken om meerdere functies en belangen te combineren en daarbij ook nog te zekeren dat gedeelde (landschappelijke) waarden behouden worden. De

**regierol** van de gemeente kan daarin niet gemist worden. Wij zien onszelf als een schakel naar andere overheden en ketenpartners. Als het nodig is, bespreken we het plan met hen. Zij zijn naast onze eigen inwoners en ondernemers belangrijke stakeholders qua samenwerking en afstemming.

Concrete voorbeelden zijn de RES, waarbij de energieopgave integraal wordt ontwikkeld met andere doelen in vooral ook mét het gebied. Maar ook de netwerksamenwerking van Ruimte voor de Vecht; een langjarig gebiedsproces met een masterplan voor 2050; 10 jaar verder dan deze Omgevingsvisie. Maar ook integrale opgaven voor de leefbaarheid en vitaliteit van de kernen. Zo is het belangrijk dat er blijvend aandacht is voor de dynamiek en daarmee gepaard gaande opgaven in de ruimtelijke hoofdstructuur van de grotere kernen. Concreet gaat het in dit verband om de vastgestelde Centrumvisie Dorp aan de Vecht (Dalfsen) en de integrale ontwikkelingsvisie De blik op het kanaal van Lemelerveld (Kanaalvisie). Voor de kern Nieuwleusen wordt een integrale ontwikkelingsvisie opgesteld voor de burgemeester Backxlaan, waar verschillende opgaven om een visie vragen, zoals de ontwikkelingen in de winkelbranche en het grote aantal initiatieven voor inbreiding met verdichting van de kern. Dit ook in relatie tot de Verstedelijkingsstrategie Regio Zwolle, waar in Hoofdstuk 1 over is aangegeven dat we kansen zien in met name Nieuwleusen en Lemelerveld om een deel van de regionale woningbouwopgave op te vangen, naast de in deze Omgevingsvisie opgenomen woonuitbreidingsgebieden in de kern Dalfsen. Op de Ontwikkelkaart is in aanvulling op de vastgestelde structuurvisie Centrumvisie Dorp aan de Vecht (Dalfsen) het gebied van het huidige wooncomplex van Rosengaerde aan het Pleijendal in Dalfsen aangeduid. Dit is een gebied dat in beeld is voor transformatie.

### 1.6.6 Onderbouwing uitbreidingsrichtingen voor wonen

In deze Omgevingsvisie sluiten we aan bij de uitbreidingslocaties voor wonen uit de Structuurvisie 2010. Deze locaties zijn op de Ontwikkelkaart aangeduid bij de kortere termijn. Voor de kernen Nieuwleusen, Hoonhorst en Oudleusen wordt

hiermee voorzien in de woonbehoefte. Dit in combinatie met (vooral in Nieuwleusen) relatief veel inbreidingsmogelijkheden. De in de Structuurvisie opgenomen relatief grote uitbreiding in de vorm van Oosterbouwlanden voorziet in de behoefte op de korte en langere termijn.

Wat betreft de kernen Dalfsen en Lemelerveld zijn voor de langere termijn een aantal locaties met een ster aangeduid op de kaart. Dit zijn zoekrichtingen voor eventuele nieuwbouwlocaties. Hierbij benutten we inbreidingskansen maar breiden we de kernen ook uit. Conform de Woonvisie wordt in de kernen Dalfsen en Lemelerveld gezocht naar een nieuwe uitbreidingslocatie.

Lemelerveld is recent fors uitgebreid in zuidelijke richting met het bedrijventerrein. Voor de samenhang tussen de delen van de kern, ook qua wonen, zijn zoekgebieden ten zuiden van de huidige kern opgenomen voor eventuele uitbreiding. Hierbij moet wel zorg gedragen worden voor een goede groene scheiding tussen woonwijken en bedrijventerrein. Wat betreft de locatie van het Heidepark, die ook in de voorgaande Structuurvisie is aangeduid, geldt als aandachtspunt het groene karakter van dit gebied, in combinatie met de recreatie- en sportfuncties in de nabijheid. Hier liggen ook kansen voor verbinding tussen Heidepark en het Kroonplein. De locatie aan de zuidwestkant van het dorp heeft als aandachtspunten de aanwezigheid van de ijsbaan en de aansluiting bij de Kanaalvisie, die de ruimtelijke kwaliteit en de samenhang in het dorp versterkt. Aan de noordkant van het dorp is sprake van een aantal vitale agrarische bedrijven die ontwikkeling kunnen belemmeren en bij de Nieuwe Landen een recent aangelegde dorpsrandzone met Rood voor Rood doorkruisen.

Wat betreft de kern Dalfsen is sprake van een zoekrichting voor woningbouw zowel naar de noord, als naar de westzijde. Dit in aansluiting op de Koesteege (Noord) en Leemculeweg (West). De uitbreiding West is overgenomen uit de Structuurvisie Dalfsen West; dit is staand beleid. De uitbreiding naar Noord is een gebied met 'nader in te vullen functies'. De woonbehoefte in de kern Dalfsen

bedraagt op basis van behoefteonderzoek ca. 850 woningen in 10 jaar tijd. Over de planperiode van deze Omgevingsvisie (2040) bezien zijn naast inbreidingskansen in de kern (ca 150 woningen) en Oosterdalfsen Noord (ca 300 woningen) zowel Dalfsen West als Dalfsen Noord noodzakelijk om te voorzien in de autonome behoefte.

### **1.7 Toelichting op de Ontwikkelkaart**

In dit hoofdstuk zijn diverse opgaven en keuzes de revue gepasseerd. Op onderstaande kaart zijn die keuzes, voor zover mogelijk, weergegeven. Deels worden keuzes in hoofdstuk 2 (Gebiedsagenda's) nog nader toegelicht. De Ontwikkelkaart is opgebouwd uit 2 tijdslagen: kortere termijn en langere termijn. Gezien de scope van deze Omgevingsvisie, 2040, betreft de langere termijn dit jaartal. Maar is bewust niet op een jaartal gefixeerd. Dat geldt ook voor de kortere termijn. Die zou gemakshalve op 2030 als termijn bepaald kunnen worden, maar daar is niet voor gekozen. Het tempo waarin ontwikkelingen concreet worden is niet vooraf te bepalen en afhankelijk van vele factoren, zoals het bouwtempo afhankelijk van de concrete behoefte. Een nadere toelichting geven we aan de hand van de 2 gestelde termijnen.

#### **1.7.1 Ontwikkelingen kortere termijn**

In paragraaf 1.6.5 zijn de bestaande gebiedsvisies- en opgaven benoemd. In de Ontwikkelkaart zijn hiervan concreet opgenomen de Centrumvisie Dorp aan de Vecht (Dalfsen), De blik op het kanaal van Lemelerveld (Kanaalvisie) en een te ontwikkelen visie op de zone langs de Burgemeester Backxlaan in Nieuwleusen. Het in december 2021 vastgestelde zoekgebied voor grootschalige opwekking van duurzame energie Dalfserveld-West wordt hieraan toegevoegd.

De op de Ontwikkelkaart aangegeven Landgoederenzone betreft een gebied met de potentie om door te ontwikkelen als robuust groen blauw raamwerk ten zuiden en zuidwesten van de kern Dalfsen. De vele landgoederen, als

zodanig herkenbaar en een aantal minder herkenbaar, vormen een zone die concreet vorm geeft aan de in hoofdstuk 1 benoemde groene overgang tussen het stedelijke gebied van Zwolle en landelijke gebied van Dalfsen. Binnen deze zone geldt dat met toepassing van de KGO benadering nieuwe (rode) functies eventueel bij kunnen dragen aan nieuwe groene functies. Meer concreet liggen in dit gebied, in de zone tussen de Vecht en de Nieuwe Hessenweg, kansen om de aanwezige landbouwfunctie te combineren met nieuwe recreatieve- en groene functies. De door de verlegging van de N340/ Hessenweg ontstane nieuwe situatie biedt hiervoor kansen.

Datzelfde geldt voor de groene verbindingzone ten zuidoosten van de kern Lemelerveld. Deze zone, met daarin onder andere gelegen het Luttenbergerven, vormt de schakel tussen het Lemelerberg gebied en het bossengebied ten zuidoosten van Heino. Hier liggen kansen voor ondernemen met natuur en water. Maar ook nieuwe rode functies bijdragend aan nieuwe groene functies. Ook liggen hier kansen voor versterking van de recreatieve structuur van dit gebied met onder andere Natuurlijk Heidepark. Uitgangspunt is wel dat bestaande agrarische bedrijven niet mogen worden belemmerd in hun bestaande ontwikkelingsmogelijkheden.

Op de Ontwikkelkaart zijn bestaande fietsroutes ingetekend en in de kolom 'kortere termijn' zijn een tweetal snelfietsroutes geprojecteerd. Dit zijn concreet de routes Zwolle-Dalfsen en het vervolg daarvan naar Ommen en Hardenberg. En de beoogde snelfietsroute Lemelerveld-Raalte (station). Op mobiliteitsgebied zijn verder ingetekend zogenaamde Hubs. Dit zijn plekken in alle kernen van de gemeente waar de keuze voor een duurzame mobiliteitsvorm wordt gestimuleerd. Hierbij is te denken aan een combinatie van voetgangers, fiets en openbaar (bus)vervoer en bijvoorbeeld deelautogebruik. De precieze locatie van de hubs is indicatief ingetekend op de Ontwikkelkaart en moet bij de uitwerking van deze hubs nog concreet bepaald

worden. Dit gebeurt binnen het project van de uitwerking van deze multimodale overstappunten.

Op de Ontwikkelkaart zijn verder de bouwlocaties ingetekend zoals beschreven in paragraaf 1.6.6., overgenomen uit de eerdere Structuurvisie Kernen 2010. Dit geldt voor woningbouw en in het geval van Lemelerveld voor de uitbreiding van het bedrijventerrein (gedeeltelijk). Bij de kern Dalfsen zijn tot slot bij de ontwikkelingen op kortere termijn de locaties ingetekend voor Boerenerfwonen. Deze locaties komen ook uit de Structuurvisie Kernen 2010. Een aantal van deze locaties, aan de Leemculeweg, zijn al gerealiseerd. Maar een aantal locaties resteren en zijn opnieuw ingetekend op deze Ontwikkelkaart.

### **1.7.2 Ontwikkelingen langere termijn**

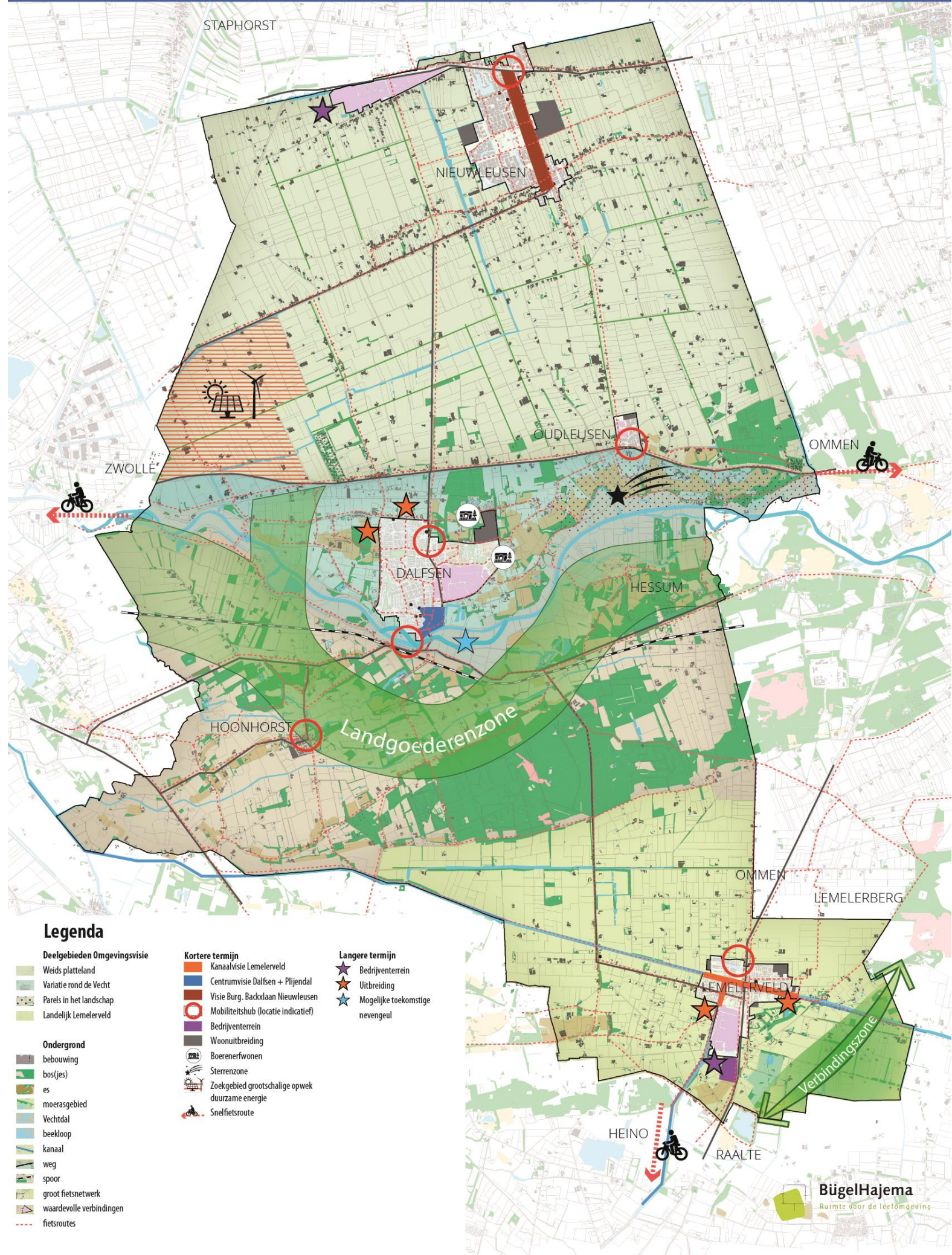
Op de Ontwikkelkaart zijn in mindere mate dan de kortere termijn maatregelen, de beoogde ontwikkelingen op langere termijn beschreven. In mindere mate omdat op deze lange(re) termijn minder precies is aan te geven waar welke functies zijn gepland. Er zijn zoekrichtingen op de kaart aangegeven voor nieuwe woningbouwlocaties en de uitbreiding van bedrijventerrein. Deze zijn beschreven in paragraaf 1.6.6. wat betreft wonen. Wat betreft werklocaties is sprake van een afronding van bedrijventerrein 't Febriek in Lemelerveld en zoekrichting voor bedrijventerrein in Nieuwleusen. Voor Nieuwleusen staat deze locatie niet vast en is onderdeel van een breder te maken afweging naar potentiële locaties voor de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein voor deze kern. Dat geldt ook voor de kern Dalfsen; een concrete locatie voor een bedrijventerrein is hier nog niet in beeld en moet nader onderzocht worden, zoals elders in deze Omgevingsvisie beschreven.

Tot slot is op de Ontwikkelkaart voor de langere termijn een blauwe ster ingetekend. Dit betreft een mogelijke nevengeul in de Vecht ter hoogte van de brug in Dalfsen. Deze nevengeul wordt onderzocht in het kader van het project

Veilige Vecht. Specifiek deze maatregel is ingetekend omdat in de aangenomen motie Vecht en Brug door de raad van Dalfsen is uitgesproken om deze nevengeul in samenwerking met andere overheden te willen onderzoeken. Ten eerste om bij te dragen aan de waterveiligheid van de kern Dalfsen en het Vechtdal door het mogelijke waterknelpunt bij de brug als flessenhals in de Vecht te ontlasten en de waterstand te verlagen bij hoogwater. Neveneffect van deze ingreep zou wellicht kunnen zijn om in samenspraak van de grondeigenaren en pachters te komen tot nevengebruik voor natuur inclusieve landbouw en extensief recreatief medegebruik.

# ONTWIKKELKAART OMGEVINGSVISIE DALFSEN 1.0

20 december 2021



## Legenda

### Deelgebieden Omgevingsvisie

- Weids platteland
- Variatie rond de Vecht
- Parel in het landschap
- Landelijk Lemelerveld

### Ondergrond

- bebouwing
- bos(jes)
- es
- moerasgebied
- Vechtdal
- beekloop
- kanaal
- weg
- spoor
- groot fietsnetwerk
- waardevolle verbindingen
- fietsroutes

### Kortere termijn

- Kanaalvisie Lemelerveld
- Centrumvisie Dalftsen + Plijendal
- Visie Burg. Backxlaan Nieuwleusen
- Mobiliteitshub (locatie indicatief)
- Bedrijventerrein
- Woonuitbreiding
- Boerenerfwonen
- Sterrenzone
- Zoekgebied grootschalige opwek duurzame energie
- Snelfietsroute

### Langere termijn

- Bedrijventerrein
- Uitbreiding
- Mogelijke toekomstige nevengeul



# GEBIEDSAGENDA'S

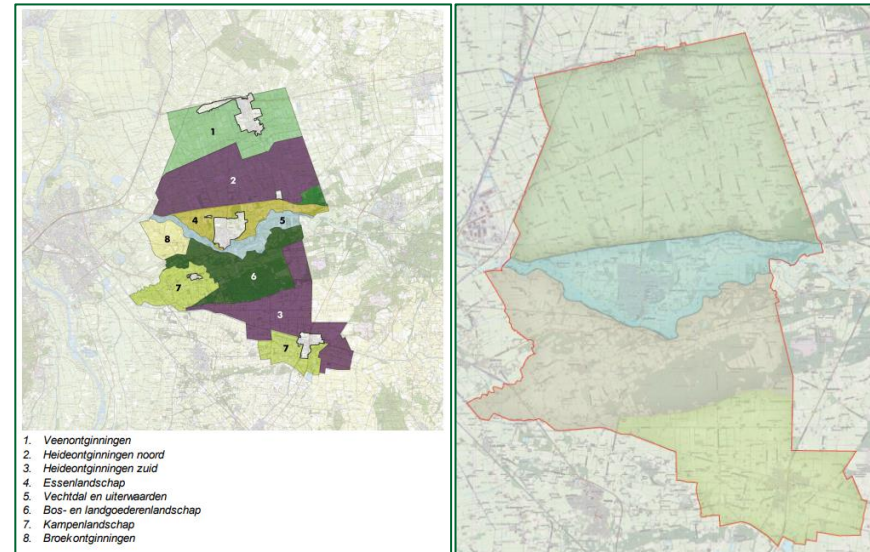


## 2.1 Inleiding

In hoofdstuk één is de visie en zijn de gemeente brede ambities en opgaven beschreven. Dit hoofdstuk bevat de gebiedsgerichte uitwerking van de gemeentelijke ambities. We noemen dat Gebiedsagenda's. Elke gebiedsagenda kent deze opzet:

1. Allereerst geven we een korte karakterschets van het gebied.
2. Vervolgens beschrijven we de specifieke waarden van dat gebied. We doen dat in woorden. Aan het eind van hoofdstuk twee is een overzichtskaart opgenomen met daarop de waarden die werden benoemd tijdens de gebiedssessies met de inwoners.
3. Daarna beschrijven we de koers voor het gebied.
4. Tot slot benoemen we opgaven waarmee we de komende jaren aan de slag gaan. Deze opgaven zijn tijdens de verschillende participatiebijeenkomsten benoemd. De opgaven worden uitgevoerd. Waar mogelijk of nodig zal de gemeente een deel van de uitvoeringskosten voor haar rekening nemen.

In het vervolg van dit hoofdstuk wordt een aantal malen verwezen naar de diverse landschappen in de gemeente. De landschappen vallen niet in alle gevallen samen met de gebiedsindeling. In elk van de vier gebieden komen meerdere landschapstypen voor. Op onderstaande afbeelding zijn de landschappen weergegeven met daarnaast de gebiedsindeling van de Omgevingsvisie.



Afbeelding: landschapstypen (bron: structuurvisie buitengebied gemeente Dalfsen) en gebiedsindeling Omgevingsvisie

## 2.2 Gebied 1: Weids platteland (Nieuwleusen/Oudleusen)

### 2.2.1 Karakter

Dit gebied ligt ruwweg ten noorden van de N340 (de Hessenweg). Het gebied kenmerkt zich door een grotendeels open agrarisch landschap. De bebouwingslinten Meele, Oosterveen en Ruitenveen kennen een kenmerkende slagverkaveling. Slechts plaatselijk – met name in het zuidoostelijke deel van dit gebied – komen verdichtingen voor in de vorm van houtsingels en bosstroken. Het gebied is voor het overgrote deel rationeel verkaveld.

#### Nieuwleusen

De ruimtelijke structuur van Nieuwleusen wordt bepaald door de provinciale weg N377, de Burgemeester Backxlaan en de sportvelden. Het huidige noordelijk en zuidelijk deel zijn van oudsher twee aparte kernen/dorpen met elk een eigen centrum: Den Hulst en Nieuwleusen. Door de jaren heen groeiden beide delen weliswaar naar elkaar toe, maar de beide centra bleven. De sportvelden en Kulturhus de Spil vormen de verbinding tussen noord en zuid en zijn het kloppend hart van Nieuwleusen. De Burgemeester Backxlaan verbindt dit alles en vormt de ruggengraat van Nieuwleusen.

De Bosmansweg vormt een andere noord-zuid gerichte structurele verbinding. Tussen de Burgemeester Backxlaan en de Bosmansweg zijn woningbouwlocaties gerealiseerd zoals Nieuwleusen-Noord, Zandspeur, Den Hulst, Nieuwleusen I en II en Westerveenkwartier. Recent is de locatie Westerbouwlanden (Noord) gerealiseerd aan de westzijde van Bosmansweg.

Wonen is de dominante functie in Nieuwleusen. De woongebieden worden gekenmerkt door een planmatige, min of meer rechtlijnige opzet.

Nieuwleusen kent verder een breed winkelaanbod. Ook bevinden zich in het dorp enkele horecavoorzieningen, onderwijsinstelling het Agnietencollege, sociaal-culturele en maatschappelijke voorzieningen.

Het werkgebied van Nieuwleusen is in het noordelijk deel geconcentreerd en ligt strategisch ten opzichte van de A28. De bedrijventerreinen vormen een belangrijk

element in Nieuwleusen. Het ondernemerschap is medebepalend voor de cultuur van het dorp. Het evenemententerrein en de weekmarkt zijn belangrijke voorzieningen voor Nieuwleusen.

#### Oudleusen

De kern Oudleusen is compact van aard. De bebouwing wordt aan de zuidzijde scherp begrensd door de Hessenweg/N340. Aan de oost- en westzijde ligt de kern tussen respectievelijk de Mulderstraat en de Dommelerdijk. Aan de noordzijde is de grens minder hard en vond de laatste woningbouwontwikkeling plaats. Het gebied omsloten door de Dennenkamp, Dommelerdijk, G.W. Spiegelstraat, J. Schaapmanstraat en Parallelstraat, vormt het centrumgebied van Oudleusen.

Het dorp heeft nog een eigen supermarkt. Ook zijn er onder andere een basisschool, een kinderdagverblijf en een Buitenschoolse Opvang (BSO). In ontmoetingscentrum De Wiekelaar vinden diverse (sociaal-culturele en kerkelijke) activiteiten plaats en kan worden gesport. Ook is er de bibliotheek gehuisvest.

Oudleusen heeft haar (lokale) bedrijven geconcentreerd aan de noordwestzijde van het dorp. Het bedrijventerrein is bestemd voor bedrijven voor uitsluitend lichte milieucategorieën. In Oudleusen bevindt zich een evenemententerrein.

## Hoe spraken de inwoners tijdens de bijeenkomsten over zichzelf en hun omgeving?

### Nieuwleusen

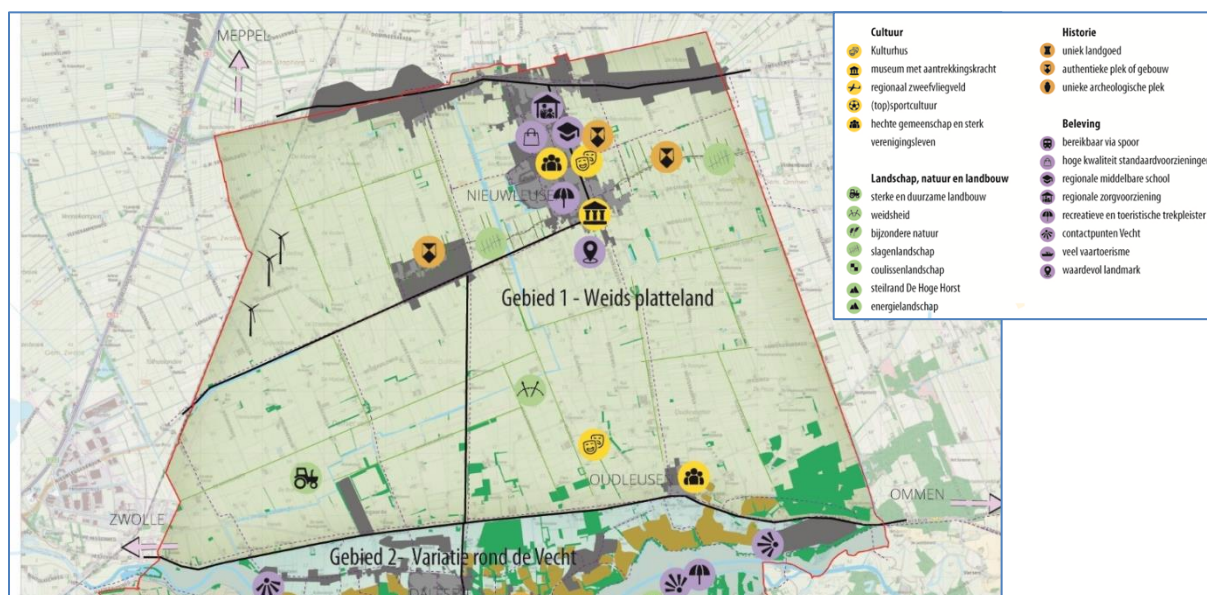
We zijn eigenzinnig en zelfstandig. Ondernemerschap, zowel agrarische als andersoortige bedrijvigheid, zit ons in het bloed. Nieuwleusen en het landelijk gebied zijn op elkaar aangewezen en horen bij elkaar. We profiteren van de nabijheid van de landelijke infrastructuur voor het bedrijventerrein. Bereikbaarheid heeft ook een ander gezicht: het is druk op de doorgaande wegen. De N377 vraagt dan ook aandacht wat betreft veiligheid. We zijn betrokken bij elkaar en kennen een sterke sociale cohesie. Daarnaast zijn we behoudend en ons bewust van de historische kwaliteiten. We staan open naar de toekomst: duurzaam van onderop en met een breed draagvlak. Er is ruimte nodig voor de eigen groei van kleinere ondernemingen en bewoners die graag willen blijven wonen in de kern.

### Oudleusen

Hoewel klein, hebben we in Oudleusen de Wiekelaar; een belangrijke voorziening in ons dorp. Het behoud van de leefbaarheid vinden we als inwoners van Oudleusen belangrijk. We maken ons zorgen over de ontwikkelingen in de agrarische sector, de N340 en de hinder die we daarvan ondervinden. Tot slot vragen we ons af op welke manier initiatieven vanuit het dorp van de grond kunnen worden gekregen.

## 2.2.2 Waarden

### Waarden In beeld



## Waarden in tekst

### Agrarisch gebied

- Hoofdzakelijk open agrarisch gebied
- Sterke agrarische sector
- Rationele verkavelingsstructuur
- Plaatselijk houtwallen en bosstroken
- Betrokken en ondernemende inwoners
- Glooiend landschap/essen rond Oudleusen
- Bijzondere ontstaansgeschiedenis vanuit ruilverkaveling
- Weidevogelgebied ter plaatse van het heideontginningsgebied

### Nieuwleusen

- Authentiek, kleinschaligheid en rust
- Het Palthebos
- Afwezigheid van vervuilende bedrijven
- Goed voorzieningenniveau
- Cultuurhistorisch waardevol bebouwingslint (Ruitenveen)
- Goede bereikbaarheid en ontsluiting
- Samenwerkingszin en sociale cohesie

### Oudleusen

- Actief dorp met de Wiekelaar als cultureel centrum
- Saamhorigheid en gemoedelijkheid
- Goede bereikbaarheid en ontsluiting
- Cultuurhistorisch waardevolle Hessenweg

### 2.2.3 Koers voor dit deelgebied

In dit deelgebied zetten wij in op economische ontwikkeling. De kern Nieuwleusen haakt nadrukkelijk aan op de regionale economische structuur

(nabijheid Zwolle, A28). We willen dan ook de ruimte bieden voor eigen ondernemerschap.

De landbouw is de belangrijkste gebruiker van het gebied en blijft ook in de toekomst beeldbepalend. Functies die kunnen leiden tot milieubelemmeringen voor de agrarische bedrijfsvoering beschouwen we als ondergeschikt aan de agrarische gebruiksmogelijkheden.

Nieuwleusen is een dorp waar het goed wonen, leven en winkelen is. Voorzieningen zijn op peil, maar staan wel onder druk. Het behouden en verbeteren van de leefbaarheid vinden we erg belangrijk.

Oudleusen zien we als een kern bestemd voor landelijk wonen, water- en natuurbeleving.

### 2.2.4 Gebied specifieke keuzes

#### Ambitie 1 - Een toekomstbestendige, sociale en gezonde woon- en leefomgeving

1. We behouden de sportvelden in het midden van Nieuwleusen. Deze vormen een belangrijke samenbindende factor.
2. We verbeteren de verkeersveiligheid op de doorgaande wegen in Oudleusen en Nieuwleusen.

#### Ambitie 2 - Aantrekkelijke, leefbare kernen voor iedereen

1. Woningbouw in Oudleusen is gericht op het voorzien in de lokale behoefte. In Oudleusen wordt de locatie Muldersweg gefaseerd uitgegeven. Op die locatie kan de komende jaren worden voorzien in de behoefte. In deze Omgevingsvisie worden voor Oudleusen geen aanvullende woningbouwlocaties aangewezen.
2. Voor Nieuwleusen voorzien we een woningbouwopgave gericht op groei. Woningbouw is één van de manieren om de leefbaarheid en aantrekkende

werking op peil te houden. In de kern, meer specifiek aan de burgmeester Backxlaan, liggen veel kansen voor inbreiding. Een goede (stedenbouwkundige) visie hierop ontbreekt nog en is nodig. Wat betreft de uitbreidingslocaties kozen we al eerder voor de lijn dat we de overstap naar de oostzijde van Nieuwleusen maken op het moment dat Westerbouwlanden Noord is volgebouwd. Die keuze wordt door middel van deze Omgevingsvisie herbevestigd.

3. We zijn blij met het Agnietencollege in Nieuwleusen en willen samen met de school zoeken naar verbreding van het onderwijsaanbod.
4. In samenspraak met inwoners van Oudleusen willen we komen tot een kwaliteitsimpuls voor de zuidkant van het dorp Oudleusen (de rand langs de N340).

### **Ambitie 3 - Een eigentijds, aantrekkelijk en onderscheidend landelijk gebied**

1. We versterken de overgang van de kernen naar het landelijk gebied.
2. We versterken de biodiversiteit.
3. Waar mogelijke herstellen en versterken we de verkavelingsstructuur, bijvoorbeeld met laanbeplanting.

### **Ambitie 4 - Een lokaal geworteld, vitaal en innovatief ondernemerschap dat goed aangehaakt is op de regio**

1. We verbeteren waar mogelijk en nodig de bereikbaarheid van de bedrijventerreinen.
2. We faciliteren (agrarische) ondernemers in hun ontwikkelingswensen die zij hebben op het gebied van modernisering, verduurzaming en innovatie. Omdat we de agrarische sector willen faciliteren, zijn we in dit gebied terughoudend met het toestaan van woningen vanuit de sloop voor kansen-regeling. We willen voorkomen dat de agrariërs hinder ondervinden van eventuele sloop voor kansen-woningen. In de sloop-voor-kansen regeling geven we aan hoe hier verder invulling aan gegeven gaat

worden. Na vaststelling van de Omgevingsvisie wordt de sloop voor kansen-regeling geëvalueerd en vervolgens (indien nodig) herzien.

3. We bieden ruimte aan nieuwe (agrarische) bedrijven, op vrijkomende agrarische erven.
4. De wens bestaat dat Nieuwleusen een nieuw bedrijventerrein krijgen. Het huidige bedrijventerrein is volledig ontwikkeld. Een concrete locatie is in deze Omgevingsvisie niet opgenomen. Onderzoek moet namelijk uitwijzen wat geschikte locaties kunnen zijn voor dit terrein, kijkend naar de algemene strategische ambities, zoals beschreven in hoofdstuk 1. Daarnaast is het belangrijk om de ontsluiting en bereikbaarheid (ook voor OV en fietsers) te onderzoeken. Wat betreft de autobereikbaarheid wordt hierbij gedacht aan een ligging aan de N377.
5. Wat betreft het bestaande bedrijventerrein Oudleusen willen we als vervolg op deze Omgevingsvisie samen met de inwoners en ondernemers tot een concrete koers komen.

## **2.3 Gebied 2: Variatie rond de Vecht (Dalfsen e.o.)**

### **2.3.1 Karakter**

Gebied 2 ligt tussen de N340 en de Vecht en valt uiteen in drie sub gebieden. In de eerste plaats is er het essenlandschap dat de overgang vormt tussen het Vechtdal naar het open agrarische landschap ten noorden van de N340. In de tweede plaats vallen Vecht en uiterwaarden in dit deelgebied. Een gebied dat zich kenmerkt door natuur, water, cultuurhistorie en recreatie. Binnen de landschappen van de beide sub gebieden bevinding zich daarnaast ook agrarisch ondernemers.

Tot slot valt de kern Dalfsen in dit deelgebied. De kern Dalfsen telt circa 9.000 inwoners en kan globaal worden onderverdeeld in een gebied met aaneengesloten woonbebouwing, een centrumgebied, een bedrijventerrein en een sport- en verblijfsrecreatiegebied. Dalfsen heeft zich ontwikkeld op de kruising van de Overijsselse Vecht en een noord-zuid-route (nu: Heinoseweg, Poppental, Prinsenstraat, Wilhelminastraat). Vanwege de ligging aan de Vecht

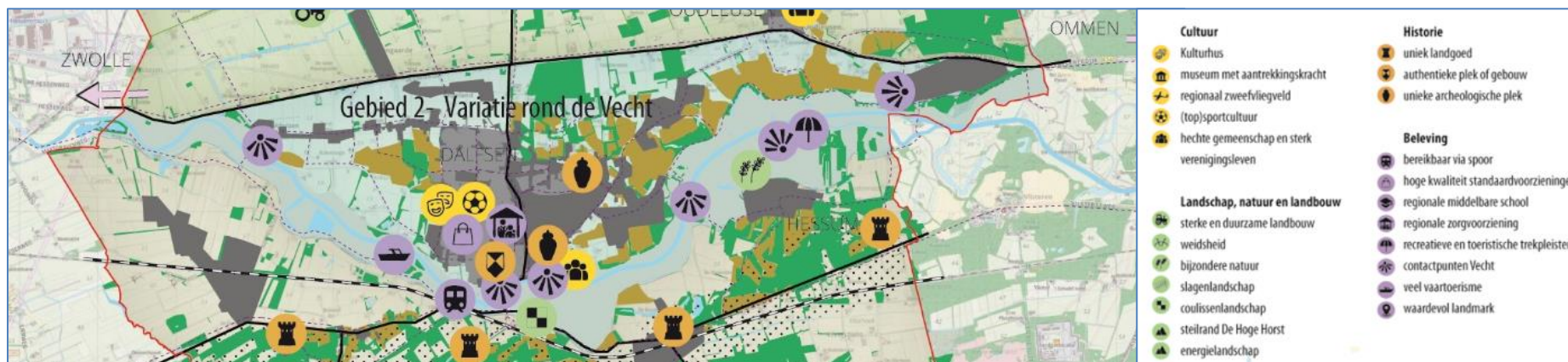
ontwikkelde Dalfsen zich in hoofdzaak naar het noorden (tussen de Koesteeg en de Leemculeweg). Oorspronkelijk als een 'barrière', vormt de Vecht nu een zeer waardevol landschappelijke en cultuurhistorische zone waaraan het dorp grotendeels zijn identiteit en bekendheid ontleent. Dalfsen telt diverse horecavoorzieningen, een evenemententerrein en een weekmarkt. De noord-zuidroute vanaf de Koesteeg, naar de Rondweg en eindigend in de Vechtdijk bij de Blauwe Bogen Brug is een belangrijke verkeersader in het dorp Dalfsen. Door de drukte op de route kan deze als belemmering worden ervaren door inwoners, waaronder schoolgaande kinderen, die bijvoorbeeld met de fiets van de oostkant naar de westkant van Dalfsen willen gaan. Dit geldt ook voor veel aanwonenden.

## Hoe spraken de inwoners tijdens de bijeenkomsten over zichzelf en hun omgeving?

Hoewel we een grote kern zijn, overheerst toch het dorpse authentieke gevoel. Ondanks de nieuwbouw die in de afgelopen jaren is gerealiseerd, voelt de maat en schaal kleinschalig en zelfs knus en geborgen aan. We zijn een dorp aan de Vecht. Bewoners van allerlei pluimage vinden er een thuis. De ligging aan de Vecht (Waterfront) zien we als een kwaliteit. Het dorp en het landschap zijn onlosmakelijk met elkaar verweven. Het stroomdal van de Vecht en de aangrenzende landgoederenzone (zie gebied 3) beschouwen we zelf als kwalitatief onderdeel van het wonen en leven. De zone (met haar feodale verleden) oogt monumentaal en deftig en weerspiegelt de rijke historie. Deze kwaliteit delen we graag met toeristen, al vraagt het behouden van de balans tussen wonen en recreatie wel aandacht. We zijn ons bewust van onze lokale en regionale functie wat betreft recreatie, wonen, voorzieningen en bedrijven. Bereikbaarheid zien we als een belangrijk aandachtspunt. We vinden het belangrijk dat we meegaan de economische dynamiek en begrijpen dat daarvoor ruimte nodig is. Onderdak voor de startende jongere en grijzende oudere bewoner zien we als prioriteit.

### 2.3.2 Waarden

#### Waarden in beeld



## Waarden in tekst

### Waarde Kleinschalig waardevol essenlandschap

- Natuurlijke hoogteverschillen, de bolle essen, nabij buurtschappen en dorpen (Ankum, Welsum, Dalfsen);
- Dekzandvlaktes en ruggen, met relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat, vooral rond de essen;
- Aaneenschakeling van kleinere en grotere open ruimten;
- Het landschapsbeeld is afwisselend en contrastrijk, door de afwisseling van open en besloten;
- Begrenzing van open ruimten door bebouwing, kronkelende wegen rond essen en dijken en een rijke beplanting in de vorm van bomenrijen, houtwallen/-singels en bos;
- Onregelmatige verkaveling;
- De dorpen en de erven liggen voornamelijk op de flanken van de es;
- Typerende losse hoeven rond de es;
- Sterke verwevenheid oude erven met het landschap;
- Rijke cultuurhistorie met oude lanen en wegen (zandpaden), oude landgoederen (De Leemcule, Hofwijk en Gerner) en monumentale gebouwen;
- Dorpen, buurtschappen en wegenpatronen maken het landschap leesbaar en levendig, de meeste menselijke activiteit (nu en in het verleden) speelt zich hier af;
- Aanwezigheid van een aantal buitenplaatsen.

### Waarde Vecht en uiterwaarden

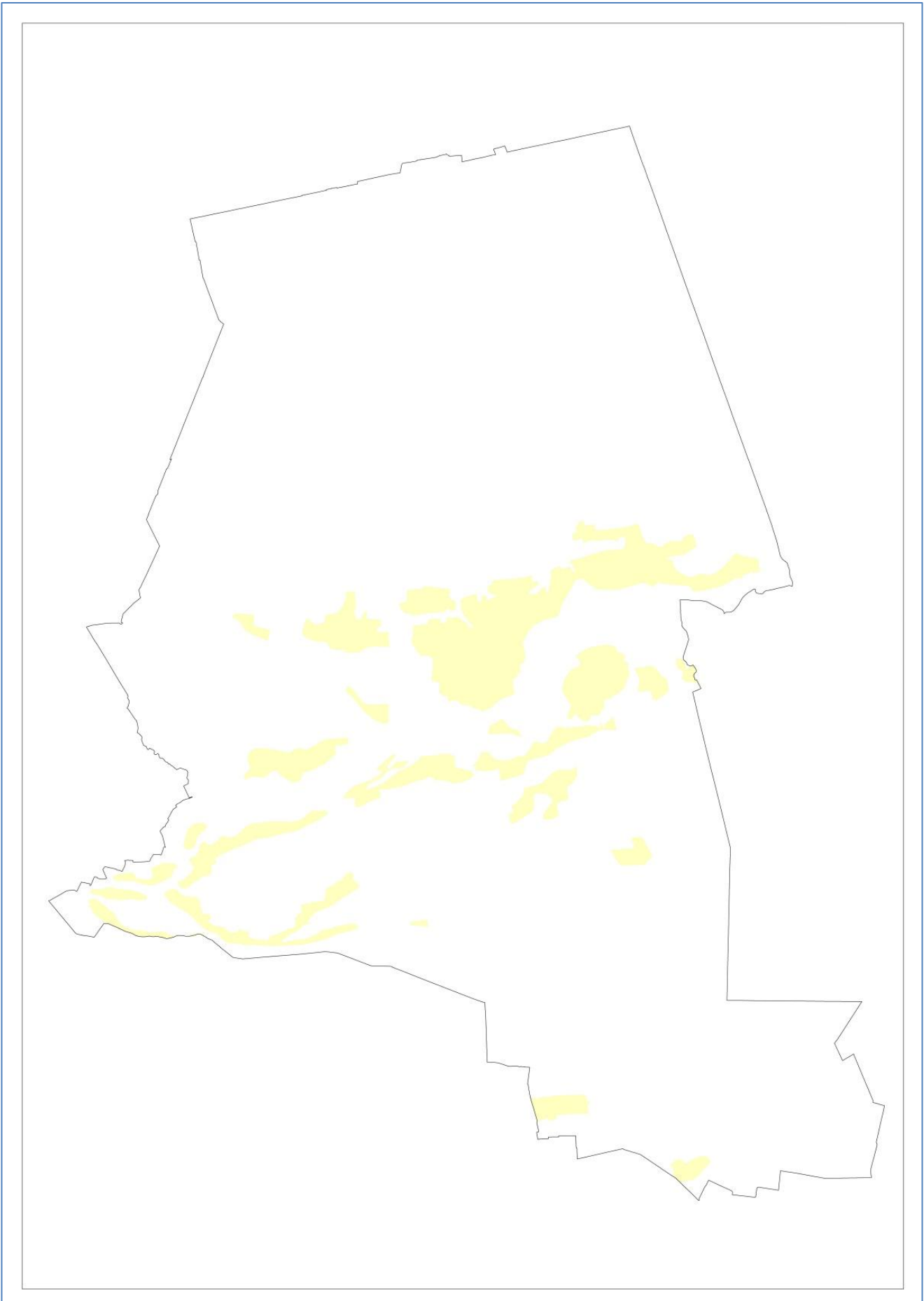
- Verspreide loofbosjes;
- Microreliëf;
- Natuurlijke hoogteverschillen;
- Verschillende afgesneden meanders voor.

- Onverharde wegen;
- Vrijwel volledig open en onbebouwd;
- Verkaveling gebaseerd op richting rivier en hoogteligging;
- Dynamisch landschap met samenhang tussen rivier, uiterwaarden, dijken en oeverwallen;
- Steilranden;
- Tamelijk kleinschalig coulisselandschap met bos, landschapselementen en landbouwgronden;
- Monumentaal sluiscomplex Vechterweerd;
- Landschappelijk park Bellingeweerd aansluitend aan de kern Dalfsen;
- In de omgeving van de Vecht liggen een aantal recreatieve fiets- en wandelroutes;
- Activiteiten rondom pleziervaart op de Vecht;
- Recreatieve waarde (Vechterweerd en Bellingeweerd) met strandjes en visplekken;
- Rust, stilte en duisternis;
- Ecologische waarden bij Bellingeweerd en de Stokte.

### Waarde Kern Dalfsen

- Dorps karakter
- Veel groen in de kern
- Op elkaar betrokken/hechte gemeenschap
- Gezelligheid en levendigheid
- Cultuurhistorisch waardevol centrum aan de Vecht
- Breed winkel- en (sport)voorzieningenaanbod
- Ligging t.o.v. Zwolle.





*Ligging essen*

### 2.3.3 Koers voor dit deelgebied

Het essenlandschap vormt een landschappelijk waardevol overgangsgebied. In dit deel van gebied 2 kiezen we dan ook voor een zorgvuldige koers. We stellen het essenlandschap centraal. Dit betekent dat ontwikkelingen mogelijk zijn, maar per saldo wel moeten leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit vraagt per geval om maatwerk en een zorgvuldige afweging.

Dit geldt in nog sterkere mate voor het Vechtdal. De Vecht en uiterwaarden kennen hoge natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Het Vechtdal kenmerkt zich verder door rust en ruimte, en stilte en duisternis. Tegelijk is de Vecht erg in trek bij de toeristen. Om deze functies (blijvend) in harmonie te laten samengaan is zorgvuldigheid en maatwerk nodig. Momenteel hebben we de 6 punten waar de Vecht benaderd kan worden. Dat zijn de plekken waar reuring mag zijn. Voor het overige kiezen we voor rust en zetten we in op het behouden van de waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie. Als grootste kern in de gemeente heeft Dalfsen een regionale functie. Het winkelgebied, de horeca, de evenementen en het bedrijventerrein zijn van belang voor de leefbaarheid van een groter verzorgingsgebied. Alle gemak en voorzieningen zijn aanwezig. De bestaande regionale functie van de kern Dalfsen willen we bewaren en versterken.

### 2.3.4 Gebied specifieke keuzes

#### Ambitie 1 - Een toekomstbestendige, sociale en gezonde woon- en leefomgeving

1. We behouden en versterken de gezondheids- en sportvoorzieningen in de kern Dalfsen.
2. Het dorpse karakter van de kern Dalfsen vinden we erg belangrijk. Bij nieuwe ontwikkelingen moet het dorpse karakter behouden blijven.
3. We creëren meer ruimte voor fietsers en voetgangers in het centrum van Dalfsen.
4. We besteden aandacht aan de functie van de Rondweg/ Koesteeg, ook in relatie tot de leefbaarheid en verkeersveiligheid rond deze weg.

#### Ambitie 2 - Aantrekkelijke, leefbare kernen voor iedereen

1. We realiseren aansluitend aan de kern Dalfsen op tijd voldoende woningen voor alle doelgroepen. We zorgen dat het type woningen worden afgestemd op de Dalfser behoefte.
2. We willen dat het winkelaanbod en de weekmarkt in Dalfsen behouden blijft. Daarbij hoort gratis parkeren nabij de aanwezige winkels.

#### Ambitie 3 - Een eigentijds, aantrekkelijk en onderscheidend landelijk gebied

1. Recreatieve ontwikkelingen zijn ondergeschikt aan landschappelijke en ecologische kwaliteiten. Alleen kleinschalige vormen van recreatie zijn toegestaan, passend binnen de ecologische en landschappelijke kwaliteiten.
2. We beschermen landschappelijke en ecologische waarden en versterken waar mogelijk.
3. We beschermen de cultuurhistorisch waardevolle elementen.
4. We versterken de beleving en beleefbaarheid van de Vecht, passend binnen de aanwezige waarden.
5. We koesteren de donkerte in de sterrenzone (het gebied vanaf uitkijkplaats de Stokte tot aan de gemeentegrens Ommen) en houden deze actief in stand.

#### Ambitie 4 - Een lokaal geworteld, vitaal en innovatief ondernemerschap dat goed aangehaakt is op de regio

1. Het dorp Dalfsen is zelfstandig, eigenzinnig en energiek. Ondernemerschap staat hoog in het vaandel. In onze regelgeving zullen we dat faciliteren door middel van flexibiliteit in ontwikkel- en regelruimte.
2. Wat betreft de agrarische bedrijven ondersteunen we initiatieven die gericht zijn op verbreding, vergroening en verduurzaming. We zetten in dit deelgebied dan ook niet in op grootschalige landbouw. Wel willen we de bestaande agrarische bedrijvigheid voor het gebied behouden.

3. We bieden mogelijkheden om de economische functie van de bestaande buitenplaatsen te verbeteren.
4. Met name rond het bedrijventerrein Dalflen komen diverse functies bij elkaar. Dit wordt als niet ideaal ervaren en kan op termijn tot onwenselijke situaties en belemmeringen leiden. We willen bedrijven en woningen meer van elkaar scheiden. De wens bestaat voorts dat Dalflen een nieuw bedrijventerrein krijgt. Het bedrijventerrein in deze plaats is volledig ontwikkeld. Concrete locaties zijn in deze Omgevingsvisie niet opgenomen. Onderzoek moet namelijk uitwijzen wat geschikte locaties kunnen zijn voor dit terrein, kijkend naar de algemene strategische ambities, zoals beschreven in hoofdstuk 1. Daarnaast is het belangrijk om de ontsluiting en bereikbaarheid (ook voor OV en fietsers) te onderzoeken. Wat betreft de autobereikbaarheid wordt hierbij gedacht aan een ligging aan N340.

## 2.4 Gebied 3: Parels in het landschap (Hoonhorst e.o.)

### 2.4.1 Karakter

Dit gebied staat bekend om zijn vele havezaten en landgoederen (Rechteren, Mataram, Den Aalshorst, De Horte, Den Berg, Hessum en Leemcule). De landhuizen, laanstructuren, landerijen en bosgebieden van de landgoederen zijn karakteristiek voor het gebied ten zuiden van de Vecht. Langs de randen van het gebied liggen boerderijen met eenmansessen. Veel boerderijen behoren tot een landgoed. In de kleurstelling van de luiken is dat nog terug te zien. De erven worden getypeerd door hun losse opzet, met onregelmatig verspreide bebouwing, boomgroepen, boomgaard en bijgebouwen als bakhuisjes en hooibergen.

Meer naar het westen gaan de bossen en landgoederen over in glooiende, agrarische gebieden. De variatie aan landschapselementen (bosjes, wegbeplanting, erfbepanting, beplantingen langs esranden en op perceelsgrenzen) geeft het gebied een aangename en aantrekkelijke afwisseling. In het gebied bevindt zich de fraaie en actieve kern Hoonhorst. Hoonhorst heeft

zich aan de noord en zuidzijde van de dekzandrug ontwikkeld. De woningbouw wordt aan de noordoostzijde begrensd door een bosgebied dat tot het Natuur Netwerk Nederland behoort. Aan de zuidoostzijde ligt het Kulturhus van Hoonhorst waarin onderdak wordt geboden aan diverse maatschappelijke functies.

Hoonhorst wordt ontsloten via de Koelmansstraat, de Oude Vechtsteeg, en de landwegen Zwarteweg-Lage Weide. Hierop sluiten direct enkele woonstraten aan.

## Hoe spraken de inwoners tijdens de bijeenkomsten over zichzelf en hun omgeving?

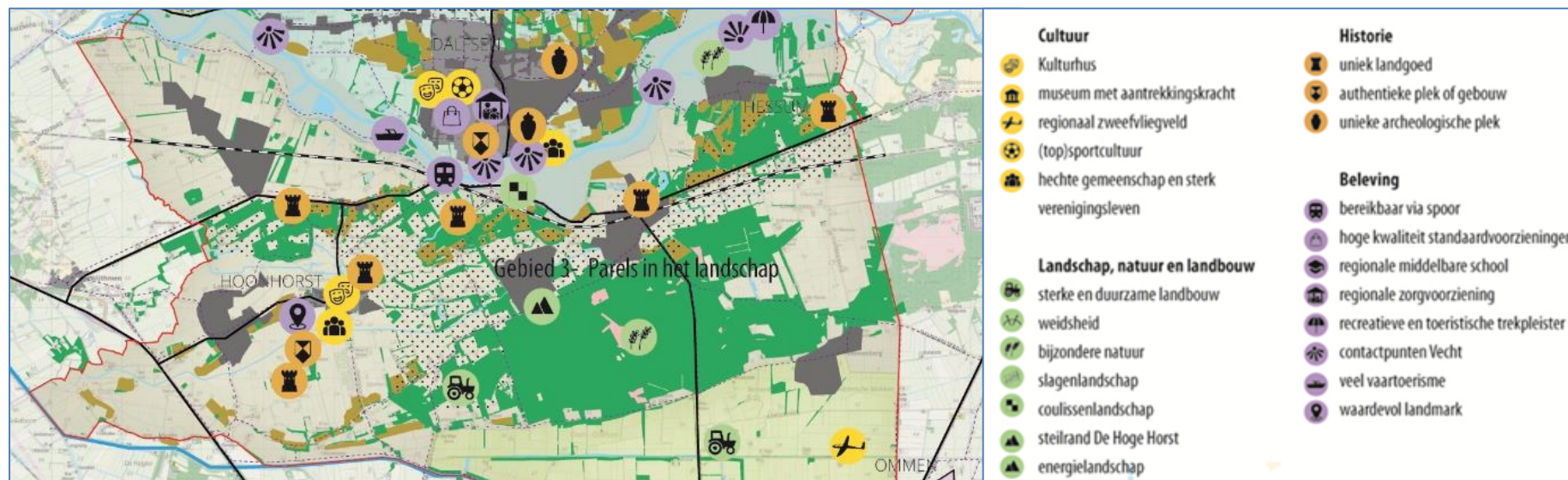
We wonen, werken en recreëren in een bosachtige natuurlijke omgeving, gekenmerkt door mooie landgoederen met hun markante gebouwen. Het gebied wordt doorsneden door zandpaden en kent fraaie rustpunten. De molen is een herkenbaar ijkpunt. De natuurwaarden zijn hoog.

Het is hier stil en rustig. Het kleinschalige en monumentale landschap verdient respect en bescherming. We zijn er zuinig op. We willen ruimte voor de agrariër en het boerenleven, maar wel met een focus op groen en duurzaam.

En zijn voldoende punten om elkaar te ontmoeten: de bieb, de school, het Anjerpunt, het restaurant en natuurlijk het Kulturhus. We zijn een levendige gemeenschap; het verenigingsleven is dynamisch en houdt ons op elkaar betrokken. Wat betreft verduurzaming lopen we voorop. Dat willen we blijven doen!

## 2.4.2 Waarden

### Waarden in beeld



## Waarden in tekst

### Waarden Hoonhorst

- Gemeenschapszin (onderlinge betrokkenheid, veel verenigingen en vrijwilligers)
- Groen dorpskarakter
- Ontmoetingsplek in Hoonhorst
- Hoonhorst ligt op een dekzandrug. Het hoogteverschil met de laaggelegen, vlakke (dekzand-) gebieden ten noorden en zuiden van de kern is markant.
- Koploper op het gebied van duurzaamheid (in meest brede zin van het woord: ecologisch, economisch en sociaal)
- Handen uit de mouwen-mentaliteit
- Groene omgeving rond Hoonhorst
- Bijzondere uitkijkpunten rond Hoonhorst
- Vechterweerd als belangrijke ontmoetingsplek

### Waarde Landgoederenzone

- Besloten landschap met kleine en grotere (agrarische) open ruimten en enkele kleine heideterreinen;
- Bossengebieden vormen de 'groene ruggengraat' voor de regio;
- Steilranden;
- Waardevolle landgoederen Rechteren, Mataram, Den Aalshorst, De Horte, Den Berg en Hessum;
- Aflopende hoogte van oost naar west;
- Microreliëf (stuifduinen).
- In de omgeving van Hessum ligt enige bebouwing, voor het overige een open en nagenoeg onbebouwd gebied.
- Relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied.
- Bouw- en graslanden in onregelmatige blokvormige verkaveling;

- Het grootste deel van het gebied is in bezit van landgoederen met landhuizen, deze landgoederen hebben een sterke invloed op het gebied;
- Kasteel Rechteren (uit 12e eeuw) met park;
- Statige lanen en grachten van landgoederen met monumentale beplanting;
- Rijks- en gemeentelijke monumenten;
- Erven met karakteristieke boerderijen met gekleurde luiken;
- Kunst en cultuuruitingen passend in de landgoedsfeer;
- Rust en ruimte en stilte en duisternis.

### Waarde Kampenlandschap (het gebied rond Hoonhorst)

- Reliëf, met relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat, vooral ten westen van Lemelerveld;
- Kenmerkend is de aanwezigheid van de waterlopen Marswetering en Emmertochtsloot en de essen. Halfopen landschap (afwisseling van open gebied en bos);
- Regelmatig tot onregelmatige blokvormige verkaveling;
- De wegen en bebouwing volgen nabij Hoonhorst de hogere dekzandruggen, waardoor een afwisselend landschap is ontstaan van bochtige wegen, bebouwing en beplanting.
- Monumentale boerderijen;
- Oude zandpaden en kerkepaden, die deel uitmaken van het informele trage netwerk;
- De zuidwestelijke punt van de gemeente ligt in het overgangsgebied tussen stad en land.

### Waarde Broekontginningen (de Marshoek)

- Vlak agrarisch open landschap.
- Opvallende verkaveling in visgraatpatroon;
- Beeldbepalende openheid;

- Kavelstructuur wordt versterkt door de beplanting;
- Regelmatige, rechthoekige kavelstructuur;
- De weinige bebouwing is geconcentreerd langs ontsluitingswegen.
- Monumentale boerderijen;
- Aanwezigheid van een eendenkooi;
- De oude inpoldering is cultuurhistorisch waardevol.

#### 2.4.3 Koers voor dit deelgebied

Wat betreft de landgoederen koersen we op 'behoud door ontwikkeling'. Eerder kozen we er al voor om mogelijkheden te bieden om de (economische) basis onder de bestaande landgoederen te verstevigen. Deze beleidskoers zetten we door.

Ten zuidwesten van de bos- en landgoederenzone kiezen we voor een mix van functies. Er wordt voornamelijk ingezet op kleinschalige functies, zoals wonen met kleinschalig werken en kleinschalige recreatie als kans voor vrijkomend erfgoed. Grootschalige ontwikkelingen zijn alleen mogelijk bij een aantoonbare meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit.

Ten noordwesten van de bos- en landgoederenzone, in het gebied van de broekontginningen zetten we in op economische ontwikkeling binnen de kaders van landschap. Het leent zich goed voor een dergelijke ontwikkeling: milieubelemmeringen doen zich niet of nauwelijks voor en waardevolle natuurgebieden bevinden zich op ruime afstand. Economische groei moet echter worden afgestemd op en ingepast binnen de landschappelijke kaders. De afwisseling tussen open en besloten delen is een belangrijke randvoorwaarde bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Hoonhorst zien we een kern voor landelijk wonen, duurzaamheid, landschapontwikkeling en cultuurhistorie. We willen de openheid van het beekdal behouden en vooral de randen versterken door groenaanplant daar waar deze is weggehaald of ontbreekt.

#### 2.4.4 Gebied specifieke keuzes

##### Ambitie 1 - Een toekomstbestendige, sociale en gezonde woon- en leefomgeving

1. We ondersteunen Hoonhorst in het verder vormgeven aan de ecologische, economische en sociale verduurzaming.
2. We versterken het centrum van Hoonhorst als plek voor ontmoeting.

##### Ambitie 2 - Aantrekkelijke, leefbare kernen voor iedereen

1. In Hoonhorst bouwen we voor onze woonvraag. Om jongeren voor het dorp te behouden leggen we de focus bij het realiseren van starterswoningen. We kijken daarbij primair naar Fase 2 van de Koele.
2. We willen dat de aanwezige voorzieningen behouden blijven.

##### Ambitie 3 - Een eigentijds, aantrekkelijk en onderscheidend landelijk gebied

1. De overgang van Hoonhorst naar het omliggende landelijk gebied is belangrijk. We willen die overgang herstellen en versterken.
2. We beschermen de rust, stilte en duisternis in dit deelgebied.
3. We respecteren de kleinschalige reuring passend bij de kenmerken van het gebied.

##### Ambitie 4 - Een lokaal geworteld, vitaal en innovatief ondernemerschap dat goed aangehaakt is op de regio

1. We bieden mogelijkheden voor versterking van de economische basis onder de bestaande landgoederen.
2. Binnen de landschappelijke kaders, faciliteren wij ontwikkelingen van (bestaande) kleinschalige bedrijvigheid.
3. Het gebied ten westen van de bos- en landgoederenzone is grotendeels in landbouwkundig gebruik. We ondersteunen de ontwikkeling van agrarische bedrijven in dit gebied.

## 2.5 Gebied 4: Landelijk Lemelerveld (Lemelerveld e.o.)

### 2.5.1 Karakter

Het gebied Landelijk Lemelerveld kan worden getypeerd als een (relatief) open agrarisch landschap, omsloten door de natuurgebieden Rechterense Veld (aan de noordkant) en Lemelerberg (aan de oostkant). Ten westen van Lemelerveld en ten zuiden van het Overijssels Kanaal is het gebied minder rechtlijnig en open.

Het gebied wordt doorsneden door de N348 en het Overijssels Kanaal. In Lemelerveld kruisen beide elkaar. Het Overijssels Kanaal, waar Lemelerveld zijn bestaan direct aan te danken heeft, is kenmerkend voor de dorpskern. De kanaaltak Zwolle Almelo en de zijtak richting Deventer komen hier bij elkaar.

Het dorp Lemelerveld ligt ongeveer halverwege de doorgaande weg tussen Raalte en Ommen. Lemelerveld was van oudsher een centrum voor aan- en afvoer en verwerking van vooral agrarische producten. Het dorp kent een goed voorzieningenniveau bestaande uit winkels en horeca. Lemelerveld heeft een rijk verenigingsleven bestaande uit diverse sport-, muziek- en carnavalsverenigingen. Ook bevindt zich in het dorp een evenemententerrein. In recente jaren heeft aan de noordwestzijde van Lemelerveld woningbouw plaatsgevonden. Aan de zuidwestzijde bevindt zich een, recent naar het zuiden uitgebreid, relatief grootbedrijventerrein.

## Hoe spraken de inwoners tijdens de bijeenkomsten over zichzelf en hun omgeving?

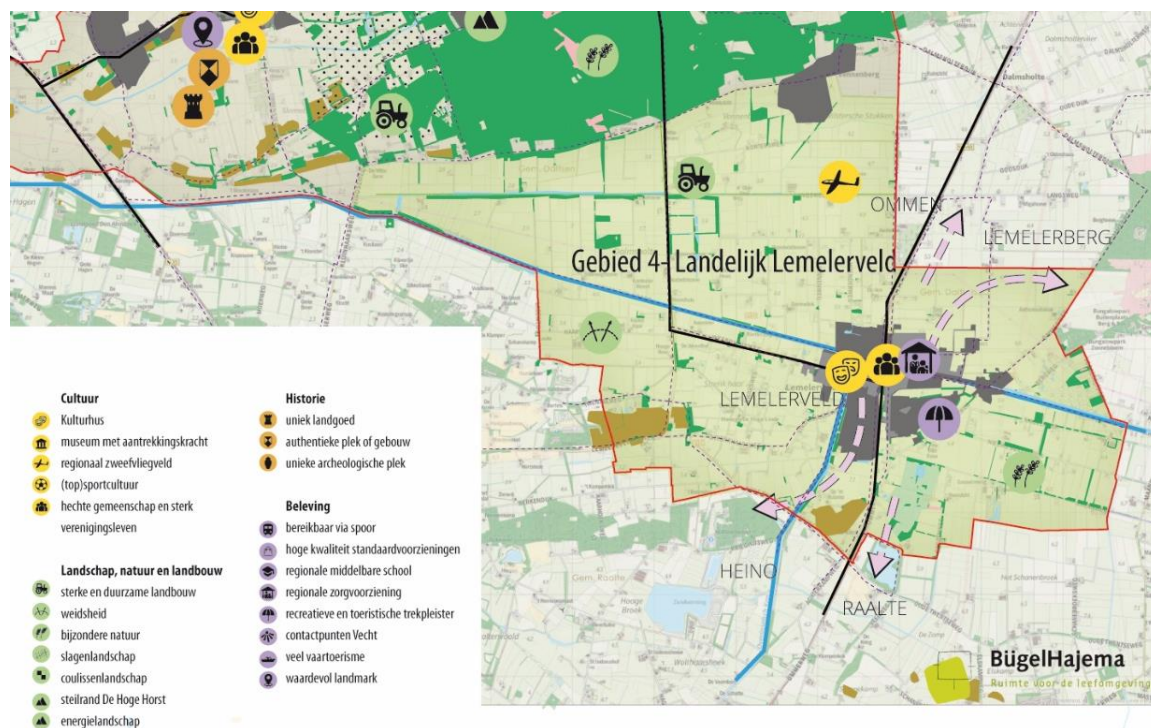
*We zijn een gastvrije, ondernemende gemeenschap. We zijn zelfredzaam en nemen dus zelf het initiatief als we iets willen. We koesteren onze Sallandse wortels; we hebben een duidelijke mening en laten die ook horen.*

*Ons verenigingsleven is goed ontwikkeld. Daardoor zijn onze onderlinge verbindingen sterk. In dit gebied tref je een gezonde mix van alle leeftijden. Nieuwe inwoners en toeristen zijn van harte welkom.*

*We zijn trots op ons mooie dorp Lemelerveld dat wordt omringd door een divers landschap: aan de ene kant de Lemelerberg, aan de andere een open agrarisch gebied. We zien ons gebied goede kansen voor recreatie en toerisme.*

## 2.5.2 Waarden

### Waarden in beeld





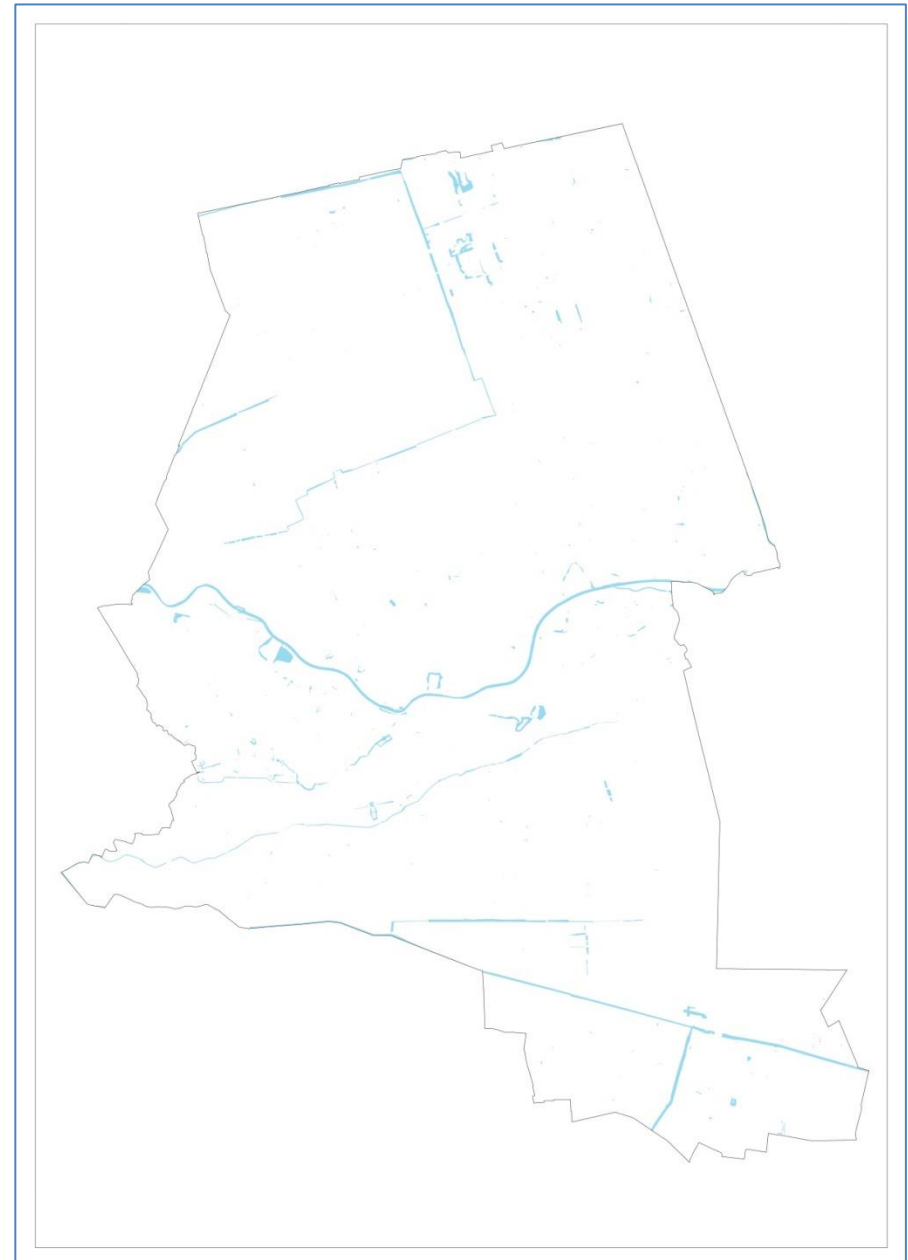
## Waarden in tekst

### Waarden ten noorden van het Overijssels Kanaal

- Relatie met Lemelerberg (fiets- en wandelroutes)
- Kanalen structuurbepalend voor Lemelerveld
- Saamhorigheid
- Rijk verenigingsleven
- Open agrarisch gebied
- Rationele structuur en verkavelingsopzet. De percelen zijn meest blokvormig en bebouwing ligt verspreid aan de wegen
- Openheid en rust
- Stilte en duisternis
- Ondernemerschap
- Reliëf, met relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat, vooral ten westen van Lemelerveld

### Waarden ten zuiden van het Overijssels Kanaal

- Reliëf, met relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat, vooral ten westen van Lemelerveld;
- Halfopen landschap (afwisseling van open gebied en bos);
- Regelmatig tot onregelmatige blokvormige verkaveling;
- De wegen en bebouwing volgen nabij Lemelerveld de hogere dekzandruggen, waardoor een afwisselend landschap is ontstaan van bochtige wegen, bebouwing en beplanting.
- Karakteristieke boerderijen;
- Oude zandpaden en kerkepaden, die deel uitmaken van het informele trage netwerk;
- Historische gebouwen en kerkenhoek in Lemelerveld



Waterstructuur

### 2.5.3 Koers voor dit deelgebied

De landbouw is de belangrijkste grondgebruiker in dit deelgebied. Voor een duurzame, concurrerende landbouw met goed economisch perspectief is echter een verbetering van de productieomstandigheden noodzakelijk. Daarnaast staat de landbouw in dit deelgebied onder invloed van landschappelijke, recreatieve en natuurlijke kwaliteiten. De gemeente wil waar mogelijk de landbouw ondersteunen en de kansen bieden voor een goede lange termijn-toekomst. Tegelijk is echter duidelijk dat sectorale wet- en regelgeving in sterke mate bepalend is voor de ontwikkelingsmogelijkheden voor de agrarische sector. De gemeente streeft ernaar de ontwikkelingen in de landbouw te laten samengaan met het ontwikkelen van een stevig landschappelijk raamwerk dat het gebied meer eigenheid kan geven.

Opvallend is het open karakter van de erven. Voor een goede inpassing in het landschap vindt de gemeente een fraaie overgang tussen erf en landschap met erfbeplanting van belang. In dit deelgebied zal de gemeente dan ook sturen op een goede erfinrichting door een inrichtingsplan te vragen bij voorkomende ontwikkelingen.

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

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

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

### 2.5.4 Gebied specifiek keuzes

#### Ambitie 1 - Een toekomstbestendige, sociale en gezonde woon- en leefomgeving

1. We creëren ontmoetingsplekken in Lemelerveld, zowel voor jongeren als ouderen.
2. In overleg met het dorp Lemelerveld verbeteren we wandelroutes.
3. We ondersteunen initiatieven gericht op het behouden en versterken van de onderlinge saamhorigheid.
4. We hebben aandacht voor de gezondheid en uitstraling van de N348 door de dorpskern.\*

\* De gemeente initieert het gesprek met mede overheden over deze problematiek om te komen tot een onderzoek van de werkelijke geluidbelasting. Met als mogelijk gevolg (afhankelijk van de onderzoeksresultaten) dat onderzocht wordt wat de mogelijkheden zijn om het geluid- en eventueel fijnstofniveau te verlagen en de weg in te passen. Dit is geen primaire opgave voor de gemeente, maar de gemeente initieert het gesprek wel vanuit het aspect van een gezonde leefomgeving (onderdeel Omgevingswet).

#### Ambitie 2 - Aantrekkelijke, leefbare kernen voor iedereen

1. We gebruiken het Kanaal om de openbare ruimte in Lemelerveld te verbeteren.
2. Woningbouw in dit deelgebied is gericht op groei met als doel daardoor bij te dragen aan het behoud en zo mogelijk versterking van de leefbaarheid.
3. We bouwen met name woningen voor jongeren en ouderen.
4. We maken ons samen met Lemelerveld sterk voor het verbeteren van de OV-verbinding en de bereikbaarheid met omliggende grotere kernen.
5. We beschermen de cultuurhistorisch waardevolle Kerkenhoek.
6. We streven naar het versterken van de centrumfunctie.
7. We gaan met een werkgroep in gesprek over de verkeersstromen in en rond het dorp.

### **Ambitie 3 - Een eigentijds, aantrekkelijk en onderscheidend landelijk gebied**

1. We laten de ontwikkelingen in de landbouw samengaan met het ontwikkelen van een stevig landschappelijk raamwerk.
2. We beschermen in dit deelgebied de afwisseling tussen landbouw en natuur.
3. We kijken naar de mogelijkheid om flexibel om te gaan met de sloop-voor-kansen-regeling om zo verschillende woonvormen in het landelijk gebied mogelijk te maken.

### **Ambitie 4 - Een lokaal geworteld, vitaal en innovatief ondernemerschap dat goed aangehaakt is op de regio**

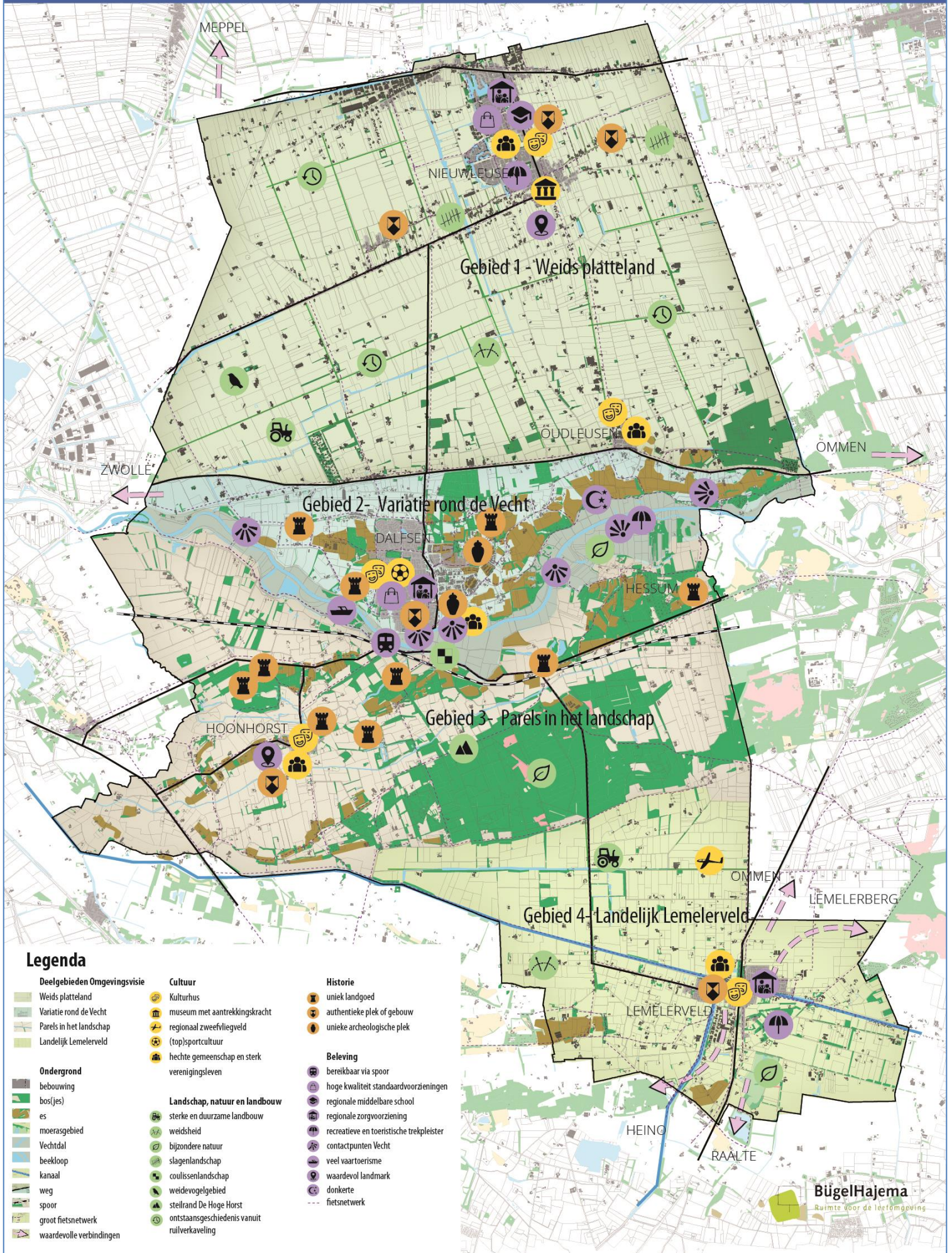
1. We faciliteren onze ondernemers in hun uitbreidingswensen.
2. We faciliteren de recreatieve sector.
3. We bieden ruimte voor de groei van agrarische bedrijven.
4. De uitbreiding van bedrijventerrein 't Febriek in Lemelerveld ('t Febriek Zuid II) is in voorbereiding. Voor de lange termijn ontwikkeling van dit terrein kijken we naar het gebied ten westen daarvan.

## **2.6 Waardenkaart**

Onderstaande kaart bevat het totaaloverzicht van waarden zoals benoemd tijdens de verschillende bewonersavonden.

# WAARDENKAART OMGEVINGSVISIE DALFSEN

20 december 2021



## Legenda

- |   |   |   |
|---|---|---|
| <p><b>Deelgebieden Omgevingsvisie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> Weids platteland</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #f4cccc; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> Variatie rond de Vecht</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #fce4d6; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> Parels in het landschap</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #fff2cc; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> Landelijk Lemelerveld</li> </ul>  | <p><b>Cultuur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid #ccc; border-radius: 50%; background-color: #fff; margin-right: 5px;"></span> Kulturhus</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid #ccc; border-radius: 50%; background-color: #fff; margin-right: 5px;"></span> museum met aantrekkingskracht</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid #ccc; border-radius: 50%; background-color: #fff; margin-right: 5px;"></span> regionaal zweefvliegveld (top)sportcultuur</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid #ccc; border-radius: 50%; background-color: #fff; margin-right: 5px;"></span> hechte gemeenschap en sterk verenigingsleven</li> </ul> <p><b>Landschap, natuur en landbouw</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid #ccc; border-radius: 50%; background-color: #fff; margin-right: 5px;"></span> sterke en duurzame landbouw</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid #ccc; border-radius: 50%; background-color: #fff; margin-right: 5px;"></span> weidheid</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid #ccc; border-radius: 50%; background-color: #fff; margin-right: 5px;"></span> bijzondere natuur</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid #ccc; border-radius: 50%; background-color: #fff; margin-right: 5px;"></span> slagenlandschap</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid #ccc; border-radius: 50%; background-color: #fff; margin-right: 5px;"></span> coulissenlandschap</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid #ccc; border-radius: 50%; background-color: #fff; margin-right: 5px;"></span> weidevogelgebied</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid #ccc; border-radius: 50%; background-color: #fff; margin-right: 5px;"></span> steilrand De Hoge Horst</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid #ccc; border-radius: 50%; background-color: #fff; margin-right: 5px;"></span> ontstaansgeschiedenis vanuit ruilverkaveling</li> </ul> | <p><b>Historie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid #ccc; border-radius: 50%; background-color: #fff; margin-right: 5px;"></span> uniek landgoed</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid #ccc; border-radius: 50%; background-color: #fff; margin-right: 5px;"></span> authentieke plek of gebouw</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid #ccc; border-radius: 50%; background-color: #fff; margin-right: 5px;"></span> unieke archeologische plek</li> </ul> <p><b>Beleving</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid #ccc; border-radius: 50%; background-color: #fff; margin-right: 5px;"></span> bereikbaar via spoor</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid #ccc; border-radius: 50%; background-color: #fff; margin-right: 5px;"></span> hoge kwaliteit standaardvoorzieningen</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid #ccc; border-radius: 50%; background-color: #fff; margin-right: 5px;"></span> regionale middelbare school</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid #ccc; border-radius: 50%; background-color: #fff; margin-right: 5px;"></span> regionale zorgvoorziening</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid #ccc; border-radius: 50%; background-color: #fff; margin-right: 5px;"></span> recreatieve en toeristische trekpleister</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid #ccc; border-radius: 50%; background-color: #fff; margin-right: 5px;"></span> contactpunten Vecht</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid #ccc; border-radius: 50%; background-color: #fff; margin-right: 5px;"></span> veel vaartoerisme</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid #ccc; border-radius: 50%; background-color: #fff; margin-right: 5px;"></span> waardevol landmark</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid #ccc; border-radius: 50%; background-color: #fff; margin-right: 5px;"></span> donkerte</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid #ccc; border-radius: 50%; background-color: #fff; margin-right: 5px;"></span> fietsnetwerk</li> </ul> |
| <p><b>Ondergrond</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid #ccc; background-color: #fff; margin-right: 5px;"></span> bebouwing</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid #ccc; background-color: #fff; margin-right: 5px;"></span> bos(jes)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid #ccc; background-color: #fff; margin-right: 5px;"></span> es</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid #ccc; background-color: #fff; margin-right: 5px;"></span> moerasgebied</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid #ccc; background-color: #fff; margin-right: 5px;"></span> Vechtdal</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid #ccc; background-color: #fff; margin-right: 5px;"></span> beekloop</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid #ccc; background-color: #fff; margin-right: 5px;"></span> kanaal</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid #ccc; background-color: #fff; margin-right: 5px;"></span> weg</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid #ccc; background-color: #fff; margin-right: 5px;"></span> spoor</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid #ccc; background-color: #fff; margin-right: 5px;"></span> groot fietsnetwerk</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid #ccc; background-color: #fff; margin-right: 5px;"></span> waardevolle verbindingen</li> </ul> |   |   |



Hoe werken we samen?

De Omgevingsvisie bevat geen gedetailleerde blauwdruk van de toekomst, maar beschrijft waar we naartoe willen werken: de stip aan de horizon en de koers die hiervoor ingezet moet worden. De uitvoering van de visie doen wij samen met inwoners, ondernemers, ketenpartners en andere partijen. Soms ligt de regie bij de gemeente, soms is het een initiatief van inwoners of ondernemers, maar ook steeds vaker van verschillende partijen samen. In dit hoofdstuk beschrijven we hoe we deze samenwerking voor ons zien. We beginnen met de rol van de gemeente. De rest van het hoofdstuk gaat over de manier waarop de gemeente omgaat met initiatieven vanuit de samenleving. We geven een antwoord op de vragen: welke principes worden gehanteerd? En: hoe kun je een initiatief toetsen aan de Omgevingsvisie?

### 3.1 De veranderende rol van de gemeente

De samenleving verandert meer en meer van een verzorgingsstaat naar een participatiemaatschappij:

- een maatschappij waaraan iedereen zoveel mogelijk deelneemt;
- een maatschappij waarin mensen zelf vorm willen geven aan de leefomgeving waar ze wonen;
- een maatschappij waarin initiatieven steeds meer in coalities tot stand komen, waarbij de gemeente één van de samenwerkende partijen is.

Hiermee verandert ook de verwachting en rol van de overheid:

- een overheid die ruimte geeft aan initiatieven vanuit de samenleving;
- een overheid die toegankelijk, betrouwbaar, flexibel en wendbaar is;
- een overheid die vanuit het algemeen belang werkt aan de grote opgaven voor de langere termijn en daarbij oog houdt voor individuele belangen.

Met de Omgevingsvisie en het Omgevingsplan (opvolger van het bestemmingsplan) stuurt de gemeenteraad het te volgen beleid. De gemeenteraad stelt de kaders en het strategisch beleid van de gemeente voor de lange termijn vast in de Omgevingsvisie en toetst en controleert of het college

van B&W de vastgestelde beleidsdoelstellingen realiseert. Aan de hand van concrete initiatieven wordt uitvoering gegeven aan het (strategisch) beleid. Deze initiatieven komen (naast vanuit de gemeente) van inwoners, ondernemers, andere partijen of een samenwerking van deze. In zulke gevallen is de rol van de gemeente meer faciliterend en ligt de verantwoordelijkheid voor de uitwerking en uitvoering ervan bij de initiatiefnemer. Dit wordt ook wel 'uitnodigingsplanologie' genoemd, waarbij het initiatief centraal staat en wat betekent dat er ook meer maatwerk mogelijk en nodig is.

Toch doet er zich ook een ontwikkeling voor waarbij opgaven steeds complexer worden en meerdere opgaven aanspraak doen op dezelfde ruimte. Voorbeelden hiervan zijn de energiestrategie of de Gebiedsgerichte Aanpak Stikstof, waarbij naast de opgaven voor de hele provincie Overijssel, ook de opgaven die specifiek in het Vechtdal spelen, worden besproken. Voor het bewaren van de integraliteit is regie nodig van de gemeente. Hierbij mag u verwachten dat de gemeente het voortouw neemt. Maar ook deze complexe opgaven kunnen de gemeente niet alleen oplossen, hierbij moet de samenleving betrokken worden. Uiteindelijk staan wij als gemeente namelijk ten dienste van de samenleving door het algemeen belang te dienen, maar we moeten daarin ook de individuele belangen mee te wegen.

De rol van de gemeente kan dus uiteenlopen van een lichte rol tot het niveau van regisseur of uitvoerder. We onderscheiden vijf verschillende niveaus, die hieronder met een voorbeeld worden toegelicht:

- Aandacht vragen voor (agenderen): de gemeente wil het bewustzijn van inwoners op het gebied van criminaliteit en ondermijning in het buitengebied vergroten. De rol van de gemeente is dan 'aandacht vragen voor'.
- Mogelijk maken (faciliteren): Een groep inwoners heeft een idee voor het realiseren van een natuurboerderij in Nieuwleusen. De gemeente denkt mee in de manier waarop dit zou kunnen, maar de groep inwoners blijven

eindverantwoordelijk voor het proces. Dit valt onder ‘mogelijk maken’ (facilitator).

- In beweging zetten (stimuleren): De gemeente wil in het kader van klimaatadaptatie minder stenen en meer groen in de tuinen van inwoners. Hiervoor ontwikkelt zij met verschillende partijen Operatie Steenbreek. De rol van de gemeente is dan ‘in beweging zetten’ (initiator).
- Trekken (initiëren en regisseren): De gemeente wil met het beleid eigen doelen behalen, bijvoorbeeld van de Centrumvisie Dorp aan de Vecht (Dalfsen). De gemeente doet dat in samenwerking met ketenpartners, ondernemers en bewoners versterken dit proces. De gemeente doet dit in de rol van ‘trekker’.
- Uitvoeren: De gemeente wil een nieuwe woonwijk ontwikkelen om te voldoen aan de vastgestelde beleidsdoelen uit de Omgevingsvisie en aan de woonbehoefte. Dit is een kwestie van ‘uitvoeren’.

### 3.2 Leidende principes voor initiatieven

Zoals eerder aangegeven kunnen we de ambities en opgaven die benoemd zijn in deze Omgevingsvisie alleen samen bereiken, waarbij initiatieven van inwoners en andere partijen erg belangrijk zijn. Wij vragen dus iets van de samenleving en daartegenover kan een open houding van de gemeente ten opzichte van initiatieven worden verwacht. Wanneer het om initiatieven vanuit de samenleving gaat, hanteren wij een aantal principes. De belangrijkste principes zijn:

- Wij benaderen initiatieven vanuit een **‘Ja, mits...’ houding**. Wij denken mee met initiatiefnemers en kijken hoe het initiatief of de opgave te realiseren is. Dit betekent niet dat alles zomaar kan. Er zullen nog steeds initiatieven zijn die niet passen binnen onze ambities of de waarden in de gebiedsagenda’s. Of initiatieven die in strijd zijn met een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. In zulke gevallen zullen wij geen medewerking verlenen aan een initiatief. Maar iedereen mag hoe dan ook een open en positieve grondhouding van de gemeente verwachten,

waarbij wij graag samen met initiatiefnemers kijken naar hoe iets wél zou kunnen. Dat betekent ook dat we binnen de kaders **maatwerk** durven leveren. Voor bepaalde initiatieven wordt misschien ook een beroep op de gemeente gedaan voor een financiële bijdrage. We kunnen meekijken naar de mogelijkheden hiervoor, maar ook hiervoor geldt: niet alles is mogelijk.

- Wij benaderen de opgaven in de fysieke leefomgeving **integraal**. Waar we eerder voornamelijk keken naar de regels voor bouwen of milieu, kijken we nu met een integrale blik ook naar de gevolgen voor de fysieke leefomgeving. Bijvoorbeeld naar wat een initiatief betekent voor de gezondheid en het welzijn van inwoners. Dit betekent ook dat we waar mogelijk functies combineren, zodat de beschikbare ruimte optimaal wordt gebruikt. We zoeken daarbij naar **koppelkansen** en naar ruimte waar verschillende belangen elkaar kunnen versterken. We werken daarbij vanuit de bedoeling. Wat is het doel van onze ambities en draagt een initiatief daaraan bij?
- We vinden het belangrijk dat ideeën en plannen in de leefomgeving zorgvuldig worden ontwikkeld. **Participatie**, ofwel het betrekken van de mensen die er mee te maken hebben, waaronder omwonenden, is daarbij erg belangrijk. Het past bij deze tijd om goed te overleggen met iedereen die iets kan merken van een initiatief. Een goed participatieproces, een traject waaraan belanghebbenden deelnemen, ondersteunt bij het komen tot een beter plan. Dat komt mede doordat vragen en eventuele zorgen van omwonenden kunnen worden omgezet in creatieve oplossingen. Vaak worden initiatieven breder gesteund als belanghebbenden al vroeg zijn betrokken. Een initiatief met draagvlak, wat trouwens niet hoeft te betekenen dat iedereen het er mee eens is, draagt daarnaast ook bij aan minder bezwaren achteraf! De initiatiefnemer van een project is zelf verantwoordelijk voor het participatietraject, maar de gemeente denkt graag mee. Zo werken wij nu aan beleid voor inwonerbetrokkenheid (participatie), dat naar verwachting eind 2021 wordt vastgesteld.

### 3.3 U heeft een initiatief en nu?

Heeft u plannen? Een goed idee voor uw erf of uw buurt? Wij staan altijd open voor initiatieven die onze ambities verder brengen. Dit stappenplan leidt u door deze visie heen. En helpt u in de voorbereiding op een gesprek met ons over uw plannen. Want dat vinden we fijn en doen we graag: met u in gesprek. In dat gesprek kijken we wat er kan en hoe uw plannen gerealiseerd kunnen worden. En het laat zien waarvoor en wanneer u de gemeente om hulp kunt vragen. Het stappenplan garandeert geen succes, maar geeft u wel handvatten.

**Stap 1:** Welke impact heeft uw plan op de omgeving? Verandert u iets aan de omgeving? Zo ja, ga door naar de volgende stap. Zo nee, kijk dan in het Omgevingsplan welke ruimte er al is geboden voor uw plan en of u een vergunning nodig heeft.

**Stap 2:** Waar wilt u uw plan realiseren? Zoek de gebiedsagenda dat hoort bij uw locatie (hoofdstuk 2 van de Omgevingsvisie). Bekijk de bijbehorende waardenkaart om te zien wat wij belangrijk vinden voor het gebied. In de gebiedsagenda leest u ook onze ambities voor het gebied en waar wij in dat gebied op inzetten.

**Stap 3:** Geeft de gebiedsagenda onvoldoende houvast? Bekijk dan onze visie (hoofdstuk 1 van de Omgevingsvisie). Past uw plan bij de strategische keuzes en ambities die we in de visie hebben beschreven?

**Stap 4:** Hoe kijken de burens of andere omwonenden aan tegen uw plan? Het is belangrijk om op tijd met hen in gesprek te gaan. Om u daarbij te helpen, hebben wij hiervoor een leidraad opgesteld.

**Stap 5:** Check of uw plan nog aan specifieke wet- en regelgeving voldoen.

Hebt u een goed beeld van uw plan en hoe het aan kan sluiten bij onze Omgevingsvisie? Of komt u er bij één van de stappen niet helemaal uit? Maak dan een afspraak met ons. Wij kijken en denken dan met u mee. We bekijken welke stappen nog nodig zijn om een vergunning te krijgen. Onze klantwaarden die volgen uit het Beleidsplan Dienstverlening (2018) zijn daarbij leidend: duidelijk, gebruiksvriendelijk, mensgericht en transparant. Aan het inzichtelijker maken van de stappen van het vergunningentraject wordt nog gewerkt. Deze kunt u, zodra deze gereed is, met één druk op de muisknop terugvinden via de website van de Omgevingsvisie.





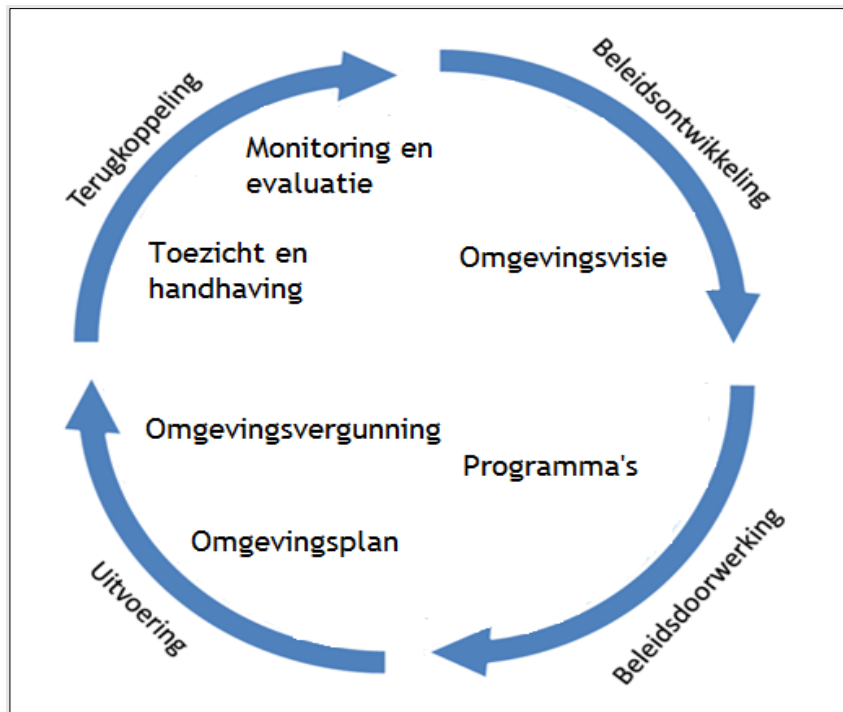
## UITVOERING EN MONITORING

#### 4.1 Inleiding

In hoofdstuk één legden wij al uit dat de Omgevingsvisie een instrument is volgens de Omgevingswet. Dat betekent dat de visie aan een aantal technische vereisten moet voldoen. In dit hoofdstuk gaan wij daar dieper op in.

#### 4.2 De beleidscyclus

De Omgevingswet gaat uit van een dynamisch systeem van plannen maken. Geen vastomlijnde plannen meer voor een vaste tijd, zoals we gewend waren. 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, beantwoorden we de vraag of doelen en ambities zijn gehaald. Waar nodig of gewenst, herzien we de visie om te kunnen bijsturen of aan te passen aan dan actuele vragen.



De snelheid waarmee de cyclus draait is afhankelijk van de snelheid van de ontwikkelingen of de bestuurlijke visie op de ontwikkelingen. Er zijn geen voorgeschreven termijnen. In de volgende paragraaf geven we aan hoe wij de monitoring en evaluatie zien.

#### 4.3 Monitoring en evaluatie

Er zit geen einddatum aan de Omgevingsvisie. De cyclische insteek van de Omgevingswet vraagt om tussentijds evaluatie en monitoring. De eerste evaluatie en (eventuele) update van de Omgevingsvisie vindt plaats in 2023. Daarna zal de visie eens per vier jaar worden geëvalueerd en waar nodig bijgesteld.

#### 4.4 Samenhang tussen Omgevingsvisie, Programma's en Omgevingsplan

##### 4.4.1 Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie is nieuw. Het is één van de instrumenten uit de Omgevingswet. Deze nieuwe wet treedt op 1 juli 2022 in werking. Alle gemeenten in Nederland voor 1 januari 2024 een Omgevingsvisie hebben vastgesteld. De Omgevingsvisie wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

De Omgevingsvisie is een visie op hoofdlijnen voor de héle gemeente. De visie gaat over onze woon- en leefomgeving en de mensen die daarin samenleven, werken, ondernemen en verblijven. Het gaat bijvoorbeeld over woningen, bedrijven, wegen, water, bodem en lucht. Maar ook landschap, natuur en cultureel erfgoed vallen eronder. In de Omgevingsvisie beschrijven we ook hoe we onze samenleving veilig en gezond houden, nu en in de toekomst. In de visie staat wat wij als gemeente en als samenleving belangrijk vinden om te behouden, te versterken en te ontwikkelen.

In de Omgevingsvisie geven we aan hoe we hier samen mee aan de slag kunnen. De Omgevingswet gaat uit van vertrouwen en ruimte voor eigen initiatief. Daarom geven we aan wat de gemeente doet, maar ook wat inwoners, ondernemers, organisaties en andere partijen in de samenleving kunnen doen.

#### 4.4.2 Programma's

In deze Omgevingsvisie leest u over onze ambities. Om ambities om te zetten in tastbare resultaten gebruiken we na invoering van de Omgevingswet het instrument 'Programma'. Het Programma is (net zoals de Omgevingsvisie), een instrument voor beleidsontwikkeling. De Omgevingsvisie is echter één integraal, samenhangend strategisch plan over de fysieke leefomgeving. Het Programma kan worden gezien als een concrete uitwerking van de Omgevingsvisie. In een Programma geven we concreet aan hoe we een bepaald doel willen bereiken en waarmee dat wordt gemeten. Programma's zijn dus niet integraal en kunnen speciaal voor een (deel)gebied of een bepaald (milieu)thema worden gemaakt.

Het ligt voor de hand dat we als vervolg op deze Omgevingsvisie een of meerdere Programma's zullen opstellen. Op termijn willen we al ons sectorale beleid 'Omgevingswet-proof' maken. Dat doen we:

1. door de strategische componenten uit het sectorale beleid te verwerken in de Omgevingsvisie;
2. en de uitvoeringsaspecten uit het sectorale beleid onder te brengen in Programma's.

#### 4.4.3 Omgevingsplan

Het Omgevingsplan is de opvolger van het bestemmingsplan. In het Omgevingsplan leggen we de bestaande situatie en de bestaande waarden vast. In het Omgevingsplan geven we regels voor bijvoorbeeld wat u mag bouwen. Ook vindt u in het Omgevingsplan regels over het gebruik van gronden en gebouwen. We zorgen dat het Omgevingsplan een uitwerking is van deze Omgevingsvisie.

Het Omgevingsplan is er nog niet. Als de Omgevingswet ingaat, worden de bestaande bestemmingsplannen samengevoegd en omgedoopt tot het 'tijdelijke gemeentelijke Omgevingsplan'. De gemeente heeft daarna tot 2029 om een Omgevingsplan te maken dat aan alle eisen voldoet.

Als de Omgevingswet is ingevoerd, gaan we op een andere manier plannen maken dan we daarvoor deden. Voorheen werkten we met aparte bestemmingsplannen en structuurvisies voor gebieden, met een einddatum. Waarna nieuwe ambities en plannen voor een los gebied werden geformuleerd. Nu denken en werken we vanuit één Omgevingsvisie voor het hele gebied, welke sturing en richting geeft voor alle specifieke omgevingsplannen. We gaan denken en werken in een beleidscyclus. Deze cyclus staat nooit stil. Daardoor kunnen we onze plannen steeds aanpassen aan actuele vragen. Hieronder hebben we een plaatje opgenomen van de beleidscyclus. De beleidscyclus start met de Omgevingsvisie. De cyclus start namelijk bij ambities en wensen. Die vertalen we in programma's, in het Omgevingsplan en uiteindelijk in de vergunningverlening.

### 4.5 Juridische aspecten

#### 4.5.1 Hoe gaan we om met ons milieu?

We zorgen voor het milieu en voorkomen vervuiling. Als het om milieu gaat heeft Nederland in de Europese Unie afspraken gemaakt die altijd en voor alle gemeenten gelden. Dit zijn afspraken over de manier waarop we zorgen voor ons milieu. Er zijn vier regels. Deze regels worden de vier milieubeginselen genoemd. De Omgevingsvisie gaat uit van de vier beginselen:

1. Het voorzorgsbeginsel. Dit betekent dat we activiteiten voorkomen waarvan we verwachten dat ze negatief zijn voor het milieu.
2. Het beginsel van preventief handelen. We proberen milieuvervuiling zoveel mogelijk te voorkomen. Dit betekent dat we vooraf maatregelen nemen om een negatief gevolg van een activiteit te voorkomen. Denk aan de inzet van de beste technieken zodat er geen luchtvervuiling ontstaat.
3. Het beginsel van bestrijding aan de bron. Dit betekent dat we bij een negatief gevolg als eerste kijken of er iets bij of in de directe omgeving van de activiteit zelf kan worden veranderd zodat dit negatieve gevolg wordt voorkomen. Bijvoorbeeld door vuile lucht af te vangen of door geluiddempende maatregelen toe te passen.

4. Het beginsel de vervuiler betaalt. Dit betekent dat degene die de activiteit uitvoert ook moet betalen voor het voorkomen van negatieve gevolgen. Dat zijn bijvoorbeeld maatregelen bij de ontvanger, of het opruimen van vervuiling.

#### 4.5.2 Milieuonderzoek

Er is voor deze Omgevingsvisie geen milieueffectrapportage gemaakt. Deze visie zet namelijk in principe het bestaande beleid voort. Er worden geen nieuwe locaties voor ruimtelijke ontwikkelingen aangewezen, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure nodig maken. Er zijn ook geen aanwijsbare 'm.e.r.-(beoordelings-)plichtige besluiten opgenomen.

De Omgevingsvisie geeft een kader voor nieuwe ontwikkelingen. Wat er precies op welke plaats mogelijk is, vraagt nadere studie en uitwerking. De kernopgaven uit deze Omgevingsvisie zijn nog abstract. Daardoor zijn de milieueffecten daarvan niet goed in te schatten.

#### 4.5.3 Wanneer heeft de gemeente voorrang bij de aankoop van gronden?

De gemeente kan een voorkeursrecht vestigen op gronden van anderen. Dat betekent dat de gemeente deze grond als eerste mag aankopen, als de grond te koop komt. Hiermee kan de gemeente ervoor zorgen dat bepaalde gronden een functie krijgen die de gemeente voor ogen heeft. Het gaat hierbij om niet-agrarische functies, bijvoorbeeld woningbouw of een zonnepark.

Als de gemeente een voorkeursrecht wil vestigen, dan blijkt de beoogde nieuwe functie uit de Omgevingsvisie of een Programma of uit het Omgevingsplan, maar dat hoeft niet. Op dit moment heeft de gemeente voorkeursrechten gevestigd op percelen aan de noord- en westzijde van de kern Dalfsen.

#### 4.5.4 Hoe gaat de gemeente om met kosten?

Wij vinden het belangrijk dat ruimtelijke ontwikkelingen **bijdragen aan zaken die voor het algemeen belang** zijn. Bijvoorbeeld de aanleg van een rondweg of de verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

Op grond van de Omgevingswet kan de gemeente in een Omgevingsvisie categorieën ruimtelijke ontwikkelingen aanwijzen waaraan een financiële bijdrage gevraagd wordt bij initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen. In een Programma en het Omgevingsplan wordt uitgewerkt hoe en wanneer de financiële bijdrage wordt gevraagd.

Hoe gaan wij om met **kosten bij ontwikkelingen en financiële bijdragen**. De gemeente is verplicht om kosten voor werkzaamheden of maatregelen waar initiatiefnemers voordeel van hebben bij die initiatiefnemers in rekening te brengen. Dit geldt onder de Wet ruimtelijke ordening maar straks ook onder de Omgevingswet.

Als de gemeente eigenaar is van grond waarop wordt gebouwd is dat makkelijk. De gemeente berekent de gemaakte kosten door in de verkoopprijs van de kavels. Als de gemeente geen eigenaar is van de grond kan zij vooraf (anterieur) een overeenkomst met de eigenaar/ initiatiefnemer sluiten. In deze overeenkomst staat welke kosten in rekening worden gebracht. Daarnaast kunnen ook andere afspraken met de initiatiefnemer worden gemaakt over bijvoorbeeld parkeerplaatsen, waterberging, etc. Als het niet mogelijk is om vooraf afspraken te maken moet de gemeente op een andere manier kosten verhalen. Dit kan in het omgevingsplan (de vervanger van het bestemmingsplan) of in een omgevingsvergunning.

Naast het hiervoor genoemde verplicht verhalen van kosten zijn er in de Omgevingswet ook mogelijkheden om een **financiële bijdrage te vragen bij ontwikkelingen in een gebied** dat niet het te ontwikkelen gebied zelf is (artikel 13.22 van de Omgevingswet). Het gaat hier om bijdragen aan bijvoorbeeld de aanleg van een park of een weg, waar toekomstige gebruikers van het te ontwikkelen gebied ook voordeel van hebben.

Het vragen van een financiële bijdrage kan via een vooraf af te sluiten contract. Onder de Wet ruimtelijke ordening werd dit een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen genoemd.

Het vragen van een financiële bijdrage is mogelijk als er een functionele samenhang is tussen de activiteit en het doel waarvoor een financiële bijdrage wordt gevraagd. Bijkomende voorwaarde is dat de financiële bijdrage is geregeld in een Omgevingsvisie of een programma onder de Omgevingswet.



## ACHTERGROND

## 5.1 Hoe hebben we de Omgevingsvisie gemaakt?

### 5.1.1 Start: interne sessies

- **Dag van de Omgevingswet:** Om het vertrekpunt te kunnen bepalen zijn we gestart met twee interne sessies. Ambtelijk hebben we een inventarisatie van het bestaande beleid gemaakt en hebben we verkend welke ontwikkelingen de komende jaren op de gemeente af komen. Daarnaast hebben we geoefend met het werken onder de Omgevingswet. Vanuit de houding “ja mits” hebben we fictieve aanvragen behandeld en verkend wat dat betekent voor de organisatie en de individuele ambtenaar (houding, cultuur).
- **Startsessie met de raad:** Met de raad hebben we eerst gekeken naar de algemene principes en verbeterdoelen die de Omgevingswet stelt en wat daarvan de gevolgen zijn voor de rol en bevoegdheden van de raad. Daarna is gekeken welke ontwikkelingen en opgaven de raadsleden zien voor de komende jaren, waar liggen koppelkansen en wie hebben we nodig voor de opgaven? De raadsleden hebben daarbij veel input gegeven waar zij denken dat de samenleving staat en welke behoeften en wensen daar leven. Ook heeft de raad bij bespreking van de Kadernota belangrijke informatie meegegeven voor de Omgevingsvisie en het proces om te komen tot deze visie

### 5.1.2 Participatie

- **Kennislab 1:** Vanaf de start is een groot aantal organisaties en (semi)overheden betrokken voor het leveren van input en het meedenken met de gemeente hoe opgaven in goede samenwerking kunnen worden uitgewerkt. Dit is vooral op het schaalniveau van de hele gemeente. In het eerste Kennislab zijn de organisaties eerst uitgevraagd over ontwikkelingen die zij zien en welke visie/beleid zij hebben voor de komende jaren. Daarbij stonden de integrale thema's Leefbaarheid,

Toekomstbestendig landelijk gebied en Energieneutraal centraal. Daarna is gekeken waar raakvlakken en koppelkansen liggen en samenwerking (verder) kan worden opgetuigd.

- **Thema-avonden:** Een aantal thema's spelen gemeente-breed: Economie, Eigentijds Platteland en Samen Wonen en Leven. Met belangstellende(n) organisaties, ondernemers binnen en buiten de gemeente en inwoners is verkend welke ontwikkelingen en opgaven een gezamenlijke agenda en aanpak vragen.
- **Gebiedsavonden:** Met de bewoners van de vier deelgebieden is een waardenkaart voor het deelgebied gemaakt en is per ambities een aantal opgaven geformuleerd. Op de avonden waren zowel bewoners en andere belangstellenden uit de kernen en het omliggende buitengebied betrokken, net als een aantal organisaties
- **De enquête:** gedurende het participatietraject konden inwoners en ondernemers een enquête invullen over de toekomst van Dalfsen.
- **Vlogs:** Bij het Agnietencollege in Nieuwleusen is van 9 tot en met 13 november een zogenaamde vlogzuil geplaatst. Scholieren werden via de school geïnformeerd hoe zij hun waardevolle en creatieve input kunnen leveren aan de opstellers van de Omgevingsvisie. Dit is integraal verwerkt in de Omgevingsvisie.
- **Informatie uit de toekomstvisie:** voor de allerjongsten van de gemeente is niet specifiek informatie opgehaald. Uit de toekomstvisie is al veel informatie beschikbaar gekomen, onder andere informatie met basisschoolleerlingen. Deze input is betrokken bij de totstandkoming van de Omgevingsvisie.
- **Ook hebben we informatie gebruikt die inwoners, ondernemers en maatschappelijke partners hebben gedeeld bij het opstellen van de Toekomstvisie.**

### 5.1.3 Verificatie

- De participatie heeft een grote hoeveelheid informatie, wensen en ideeën opgeleverd. In een aantal sessies is vervolgens de hoofdlijn eruit gehaald:
- **Kennislab 2:** Ten opzichte van de vorige sessie, zijn de Omgevingswet en de Omgevingsvisie voor alle partijen meer gaan leven. Kenmerkte zich de eerste bijeenkomst vaak door het benadrukken van de “eigen” belangen, nu kon op tal van onderwerpen samenhang en samenwerking scherper geduid worden. Met name het onderwerp gezondheid en de relatie daarmee met de fysieke leefomgeving, kon een slag verder worden gemaakt.
- **Ambtelijke sessie 1:** Alle resultaten van de participatie zijn verzameld in overzichtelijke tabellen naar onderwerp en plek. De grondige gebiedskennis van de ambtelijke organisatie is gebruikt om ambities, prioritaire opgaven en wensen te selecteren en de hoofdlijnen voor de visie scherp te maken.
- **Omgevingsfestival:** De resultaten van deze stap zijn voorgelegd aan de bewoners. Per deelgebied is getoetst of de ambities juist zijn geconcretiseerd, wat de belangrijkste opgaven zijn en hoe de opgaven in praktijk worden gebracht. Vervolgens zijn de ambities en opgaven aangescherpt en aangevuld.
- **Ambtelijke sessie 2:** In een vervolgstap zijn met de ambtenaren die grootste veranderopgaven (check op juistheid en volledigheid), de te nemen strategische keuzes (scherp en juist verwoord) en een concept van de visiekaart (hoofdlijnen gecheckt en aanvullingen) doorgenomen.

### 5.1.4 Behandeling in de raad

PM

### 5.1.5 Verslag ter inzagelegging Omgevingsvisie

PM

## 5.2 Algemene trends en ontwikkelingen

### 5.2.1 Algemeen

We leven in een dynamische tijd. Er verandert veel en ontwikkelingen gaan steeds sneller. Deze trends en ontwikkelingen hebben hun weerslag op het ruimtegebruik en de druk op de ruimte. Belangrijk is dat we kennis hebben van en rekening houden met deze trends en ontwikkelingen, zodat we met niet alleen beleid tijdig kunnen bijsturen maar de ontwikkelingen ook benutten voor de veranderingen die we voor Dalfsen willen. De belangrijkste trends en ontwikkelingen voor deze Omgevingsvisie zijn hier beschreven.

In paragraaf 1.3.1. hebben we een selectie gemaakt van die trends en ontwikkelingen die dominant spelen in Dalfsen. Navolgende zijn deze en de overige trends en ontwikkelingen verwoord.

### 5.2.2 Technologische ontwikkelingen

De invloed van internet en nieuwe technologieën is groot. Zorg zal steeds meer op afstand kunnen door toepassing van domotica (elektronische hulpmiddelen die tal van taken automatiseert). De mogelijkheid om producten en diensten via internet te kopen maakt dat de detailhandel op andere manieren klanten aan zich moet binden. Pakjes worden in de toekomst misschien wel door drones bezorgd. Mogelijk zijn er meer bezorg- en afhaalpunten voor pakketjes, ook op wijkniveau, nodig.

In de coronacrisis is thuiswerken de standaard geworden. De verwachting is dat na deze crisis thuiswerken en thuis studeren een belangrijke rol blijft spelen. Dit zal gevolgen hebben. Dit betekent dat voor werk en studie minder wordt gereisd.



En het kan betekenen dat zomerhuizen die nu slechts een deel van het jaar worden gebruikt, intensiever worden benut, als alternatieve werkplek.

### 5.2.3 Druk op de ruimte boven en ondergronds

De druk op de ruimte in Nederland is groot. Zo ook in de gemeente Dalfsen. De regionaal doorgaande wegen raken vol, er is een stevige vraag naar woningen, duurzame opwek van energie vraagt ruimte, en er is ruimte nodig om voorbereid te zijn op perioden van droogte, hitte en wateroverlast. Een goede afweging van het ruimtegebruik is van essentieel belang.

Ook onder de grond is de druk groot. Steeds meer kabels en leidingen worden in de bermen geplaatst, waardoor de ruimte voor bomen steeds beperkter wordt. Mede door het toenemende gebruik van elektriciteit zullen systemen verzaamd moeten worden. Ook de verbeteringen in onze digitale ontsluiting en de noodzaak om neerslag vast te houden waar het valt, vragen om extra ruimte onder de grond. Tot slot zal het gebruik van omgevingswarmte nodig kunnen zijn om al onze woningen van het gas af te krijgen. Ook warmtekoude opslag in de bodem of in water heeft invloed op het gebruik van de ondergrond.

### 5.2.4 Duurzaamheid

#### Klimaatverandering en noodzaak klimaatadaptatie

De gemiddelde temperatuur op aarde stijgt. Er ontstaan extremere weertypen, zoals hete zomers, lange perioden van droogte en heftige neerslag. Deze weersextremen kunnen bijvoorbeeld leiden tot schade aan woningen door wateroverlast, schade aan de natuur door droogte of gezondheidsproblemen bij ouderen door hitte. Het is duidelijk dat klimaatadaptatie vraagt om een nieuwe manier van boven- en ondergrondse ruimteverdeling. Een klimaatbestendige omgeving is slim ingericht voor het vasthouden, infiltreren en de afvoer van water. Er is een beperkte hoeveelheid verharding en meer groen, en/of er wordt gebruik gemaakt van waterdoorlatende verharding. Bomen zijn waardevol omdat

ze ervoor zorgen dat water kan infiltreren en verdampen. Verdamping en schaduw helpen ook om hittestress tegen te gaan in hete zomers.

Klimaatverandering heeft ook gevolgen voor de natuurgebieden, als het warmer en droger wordt heeft dat effect op de veiligheid (brand). Dan is het noodzakelijk dat voldoende bluswater aanwezig is.

Door klimaatverandering zijn er vaker clusterbuien. Blijft de bereikbaarheid gegarandeerd? En zijn gebouwen veilig tegen kortstondige wateroverlast? Zitten de vitale functies boven waterniveau? Er wordt volop onderzoek gedaan naar deze vragen. De eerste resultaten hieruit laten zien dat er redelijk grote gebieden zijn met overstromingsgevaar en lokale problemen met grondwater- of hemelwateroverlast. In de gemeente Dalfsen zijn geen gebieden die zeer versteend zijn en extra risico's opleveren voor hittestress.

#### Energietransitie, ruimtevraag zonnevelden, windturbines, laadpalen, ondergronds leidingennet

Het energieverbruik zal in de toekomst gaan dalen door energie-efficiëntere apparatuur en bedrijfsvoering. En door isolatie van woningen en bedrijfsgebouwen. Door het inzetten van alternatieve warmteopties (warmtenetten, elektrisch verwarmen of andere innovaties) zal het elektriciteitsverbruik in totaliteit stijgen. Het elektriciteitsnet zal daarop moeten worden aangepast. Gezien de aandacht voor de energietransitie, worden veel technologische ontwikkelingen verwacht, zoals ontwikkelingen op het gebied van energieopslag, energie-uitwisseling, alternatieve warmtebronnen en duurzame opwekking. Het is moeilijk in te schatten op welke termijn deze technieken beschikbaar komen.

Er moet ook rekening worden gehouden met veranderende wet- en regelgeving en financieringsmogelijkheden die de energietransitie moeten versnellen. De verwachting is dat gemeenten meer formele bevoegdheden krijgen in de

energietransitie, zoals het aanwijzen van bestaande wijken die van het aardgas losgekoppeld worden.

Veel openbare ruimte zal moeten worden opengebrouwen om aardgasleidingen te vervangen, het elektriciteitsnet te verzwaken of om een warmtenet aan te leggen. Dit geeft extra druk op de schaarse ruimte onder de grond. De groeiende vraag naar elektriciteit heeft ook bovengronds effect. Niet alleen door zonnepanelen en mogelijke windmolens, maar er zal ook meer bovengrondse infrastructuur nodig zijn, zoals bijvoorbeeld transformatorhuisjes.

In het kader van energieopwekking wordt gekeken hoe de landelijke opgave van de Regionale Energiestrategie (RES) in onze gemeente ruimtelijk in te passen is. De RES geeft voor ons gehele land aan dat er op het land voor 2030 zeker 35 TWh aan duurzame energie opgewekt moet worden, met bestaande bewezen technieken. Dit zijn met name zonnevelden en windmolens. Een deel van die opgave zal landen in West-Overijssel. De toepassing van deze technieken zal invloed hebben op het landelijke karakter van onze gemeente. We verwachten daarnaast dat het aantal zonnepanelen op daken in de komende decennia flink zal groeien. Afhankelijk van de snelheid van innovaties is het mogelijk dat ook gevels van gebouwen een rol gaan spelen bij de opwekking van elektriciteit.

### **Eindigheid grondstoffen, noodzaak circulariteit**

Grondstoffen raken op, zoals fossiele brandstoffen of de edelmetalen die in onze telefoons, laptops, windmolens en zonnepanelen zitten. In een circulaire gemeente zorgen we ervoor dat grondstoffen en materialen (lokaal) worden gescheiden, hergebruikt en niet verloren gaan. Doordat we volop inzetten op hergebruik van grondstoffen zorgen we dat onze economie kan blijven draaien. Dit ondanks het feit dat primaire grondstoffen steeds schaarser worden. In een

circulaire gemeente ontstaat meer lokale werkgelegenheid in de reparatie en verwerkingssector en ontstaan nieuwe businessmodellen voor lenen en delen.

De komende jaren kunnen we verwachten dat de Rijksoverheid steeds meer inzet op de Circulaire Economie. Dit in samenhang met de Energietransitie gaat oppakken. Er zullen nieuwe programma's, verplichtingen en doelstellingen komen. Dat is erop gericht om naar 50 % minder gebruik van primaire grondstoffen in 2050. Naast het terugdringen van het eigen afval in de gemeente kan daarbij ook gedacht worden aan het circulair inkopen van gemeenten.

### **Terugloop biodiversiteit, noodzaak meer en meer divers groen en passend beheer**

Op wereldniveau en in ons land is de biodiversiteit zeer sterk afgenomen. Uit de monitoring blijkt dat kwetsbare biodiversiteit, soorten van bijzondere leefmilieus, zeldzame soorten en soorten van landbouwgebieden nog steeds afnemen. De sterke achteruitgang van biodiversiteit in natuurgebieden lijkt door alle gerichte maatregelen die daarvoor zijn uitgezet af te vlakken.

Het draagvlak voor natuurvriendelijk beheer van stedelijk groen onder bewoners is sterk toegenomen. Binnenstedelijk groen kan bij de juiste inrichting, gebruik en beheer een toevluchtsoord voor flora en fauna bieden. Natuur wordt hiermee de kernen ingehaald.

### **5.2.5 Demografie en voorzieningen**

#### **Vergrijzing en ontgroening met effect op voorzieningen en aantrekkelijkheid voor jongeren**

Vergrijzing en ontgroening zijn trends waarmee we in de gemeente nu al volop te maken hebben. Deze ontwikkeling in onze dorpen is niet uniek voor Nederland, maar de prognoses laten een beeld zien dat pas over 20 jaar voor heel Nederland zal gaan gelden. Zo zal, bij ongewijzigd beleid, in 2040 circa 30% van onze bevolking bestaan uit mensen van 65 jaar en ouder. Op diverse

gemeentelijke beleidsterreinen zullen we meer rekening moeten gaan houden met een veranderde toekomstige bevolking. Dat geldt zeker ook voor het beleid ten aanzien van wonen en volkshuisvesting.

Door de vergrijzing is er behoefte aan andere woningtypes. De vraag verandert naar kleine grondgebonden woningen en/of levensloopgeschikte woningen/appartementen.

### **Verdringing op de woningmarkt, gebrek aan doorstroming, steeds grotere huizen, te weinig goedkope en middeldure huizen en huizen voor een of tweepersoonshuishoudens**

Een andere trend is de sterke huishoudensverduunning. Er is gemiddeld sprake van een kleiner aantal personen per huishouden (bijvoorbeeld eenoudergezinnen of alleenstaanden). Niet alleen de samenstelling van huishoudens verandert, ook is de verwachting dat de bevolking en het aantal huishoudens nog zal blijven groeien.

Doordat er onvoldoende aanbod van kleinere woningen en/of appartementen is, blijven ouderen in grotere (eengezins-)woningen wonen. Hierdoor is er onvoldoende doorstroming. Voor jongeren is het lastig een goedkope woning te vinden, waardoor jongeren langer thuis blijven wonen of wegtrekken uit de gemeente.

Huishoudens die zijn aangewezen op sociale huurwoningen kunnen niet uitwijken naar andere segmenten. Maar ook middeninkomens merken dat er steeds minder geschikte woningen beschikbaar zijn.

### **Eenzaamheid maar ook bewoners met meer vrije tijd voor recreatie en vrijwilligerswerk**

Doordat de overheid langer zelfstandig thuis wonen stimuleert, wonen steeds meer kwetsbare groepen in een eigen woning en niet in een verzorgingshuis, instelling of op een instellingsterrein. Dit kan eenzaamheid veroorzaken. Ook

onder jongeren is eenzaamheid een steeds groter wordend probleem. Om een maatschappij te behouden/stimuleren waarin inwoners, vrijwilligers en professionals naar elkaar omkijken is een leefomgeving nodig die aanleiding geeft tot ontmoeting en verbinding. Dit vraagt bijvoorbeeld ontmoetingsplekken, dagbestedingsvoorzieningen en verschillende activiteiten en zorg dichtbij en toegankelijk voor iedereen.

### **Detailhandel, horeca en voorzieningen onder druk**

Door toegenomen mobiliteit, de wens voor grotere en makkelijk bereikbare voorzieningen buiten de centra en de webwinkels staat de kleinere detailhandel in de dorpscentra onder druk. Gezien de veranderende samenstelling van de bevolking met veel ouderen is het van belang om voorzieningen zo veel mogelijk te behouden.

### **Individualisering en achteruitgang verenigingsleven met effect op exploitatie maatschappelijk vastgoed**

Vanwege de vergrijzing zijn er steeds minder jongeren die zich aansluiten bij (sport)verenigingen. Daarbij speelt dat landelijk de deelname aan groepsporten afneemt en individuele sporten zoals hardlopen aan betekenis winnen. Het aantal vrijwilligers neemt af. De exploitatie van sportkantine en dorpshuizen wordt daarmee moeilijker. Ook zijn voorzieningen soms niet meer afgestemd op het soort activiteiten waar vraag naar is.

### **Langer thuis wonen, noodzaak levensloopbestendige woningen, zorg aan huis en behoefte aan mantelzorg**

De overheid stimuleert langer zelfstandig thuis wonen. Ook ouderen zelf kiezen daar vaker voor. Hierdoor verandert niet alleen de woonbehoefte van onze inwoners, maar ook de behoefte aan (het niveau van) lokale voorzieningen.

Er is meer behoefte aan levensloopbestendige woningen of appartementen met op korte afstand welzijns- en medische instellingen waarop een beroep kan worden gedaan als dat nodig is. Ook is er behoefte aan dichtbij gelegen, goed toegankelijke voorzieningen en aan woonvormen waarbij mensen voor elkaar zorgen zoals mantelzorgwoningen, kangoeroewoningen of een knarrenhof.

#### **Decentralisatie begeleid wonen, noodzaak huisvesting hiervoor**

Het is de wens van de gemeente en woningbouwcorporaties dat mensen die uitstromen uit instellingen verspreid gaan wonen in de gemeente. Het is moeilijk deze doelgroep te huisvesten omdat er beperkt woningen vrijkomen en er al veel druk op de woningmarkt is.

#### **5.2.6 Identiteit**

##### **Grotere behoefte aan diversiteit en lokale identiteit, de identiteit van de omgeving bepaalt waar mensen het liefste willen wonen en werken**

De identiteit is in de regel zichtbaar in het afwisselende landschap en het gebouwde erfgoed. Het vertelt het verhaal van Dalfsen, gemaakt door een wisselwerking van natuurlijke processen en menselijke inspanningen. Dat is ook de basis waarop cultuur, natuur, economie en toerisme floreren. Hier heeft de gemeente ook de goede voorzieningen aan te danken op het gebied van horeca, musea, sport en winkelen. Onderscheidend is ook de positie van Dalfsen binnen de regio Zwolle; de stad is nooit ver weg, maar hier is ook nog volop rust en ruimte te vinden.

De samenleving globaliseert, maar de behoefte aan een plek waar je je goed voelt en die uniek is neemt toe. Naast de architectuur van de woning, is de identiteit (hoe ziet het eruit) van de directe leefomgeving en de openbare ruimte van invloed op het woongenot.

##### **Druk op landschap (groene karakter en openheid) vanwege alle ruimte vragende opgaven**

De gemeente Dalfsen is een overwegend groene gemeente, niet alleen buiten maar over het algemeen ook binnen de kernen. Veel en gevarieerd groen draagt bij aan een aantrekkelijke, gezonde en klimaatbestendige leefomgeving en biedt ruimte voor flora en fauna/biodiversiteit.

Echter, steeds meer functies vragen om ruimte, zoals de duurzame opwek van energie, woningbouw, landbouw, natuur, recreatie en toerisme, waterberging en infrastructuur. Belangrijke doorzichten, contrast tussen de verschillende landschapstypen en de openheid zijn waarden die moeilijk met al deze trends zijn te verenigen. Dit dwingt tot slimme en pragmatisch meervoudig ruimtegebruik en ook tot het maken van keuzes.

##### **Dreigende leegstand en onderhoudslast karakteristieke (kerk)gebouwen, mede in relatie tot verduurzaming**

De gemeente Dalfsen is rijk aan erfgoed en mede hierom een gewilde gemeente om te wonen, te werken en te recreëren. Het behoud van karakteristieke gebouwen is geen vanzelfsprekend. Het zijn meestal oude gebouwen met hoge onderhoudskosten en energielasten. Sommige eigenaren kiezen voor vervanging van de karakteristieke gebouwen door nieuwbouw. Doordat kerkgebouwen leeg komen te staan worden ze onvoldoende onderhouden. Belangrijk is dat voldoende mogelijkheden worden geboden voor alternatieve functies die nieuwe draagkracht geven voor het behouden van dat wat karakteristiek is.

## 5.2.7 Toerisme/recreatie

### Algemene trends

De toerist, maar ook de recreant uit de wijdere omgeving en de eigen inwoners, is op zoek naar een andere beleving. Het vroegere 'standaard vakantieaanbod' voldoet niet meer. De toerist is mondiger. Daarbij wil de nieuwe consument graag kunnen kiezen. Een aantal algemene trends zijn:

- meer willen genieten van een aantrekkelijke omgeving: zowel natuur, water, stad als platteland;
- toenemende bewustheid van gezondheid en levensstijl;
- toenemende (auto)mobiliteit van huishoudens;
- toenemende vraag naar kwaliteitsproducten en goede dienstverlening;
- bereidheid om te betalen voor kwaliteitsvoorzieningen;
- 'gezellige' vormen van recreatie: samen met anderen activiteiten ondernemen is wellicht belangrijker dan de activiteiten op zich;
- toename aantal caravans en campers
- groeiende vraag naar recreatievormen afgestemd op (actieve) senioren;
- toenemende belangstelling voor routegebonden recreatie (fietsen, wandelen, skeeleren, nordic walking, varen etc.);
- 'sensationalisering': toeristen zoeken steeds vaker naar nieuwe uitdagingen en extremen. Het gaat hierbij steeds meer om beleving, emotie en fascinatie.

### Minder gewone campings meer luxe grote (recreatie)woningen

Een belangrijke ontwikkeling in de kampeersector is de tendens tot 'verstening' van kampeerterreinen. Veel ondernemers kunnen de dure grond en de hoge natuurlijke en recreatieve waarden van hun omgeving te gelde maken door de standplaatsen voor mobiele kampeermiddelen om te vormen tot huisjes. Vervolgens worden deze huisjes verkocht aan individuele eigenaren. Als daarmee

de bedrijfsmatige exploitatie verdwijnt is dat vaak negatief voor het gebruik en aanzien van een dergelijk terrein. Daarnaast is het belangrijk om ervoor te waken dat deze verstening niet zodanige explosieve vormen aanneemt dat daardoor de diversiteit van het aanbod onder druk komt te staan.

### Toename aantal campers en behoefte aan camperplaatsen

Er is in de gemeente en in de regio een toenemende vraag naar camperplaatsen. Deze trend is door de coronacrisis versterkt. Vooral jonge mensen hebben sinds de uitbraak van het coronavirus een caravan of camper aangeschaft. Het totale aantal kampeerauto's in Nederland steeg in het begin van de corona-tijd met 3,2 procent tot een recordaantal van ruim 135.000, waar er vijf jaar geleden nog geen 100.000 werden geteld.

## 5.2.8 Mobiliteit

### Mobiliteit blijft groeien, en veroorzaakt steeds grotere druk op leefbaarheid van de kernen en op de ruimte

De behoefte aan mobiliteit neemt al decennialang toe en de verwachting is dat deze groei ook in de regio Zwolle doorzet. Dat komt onder meer door economische groei, toenemende woon-werk-afstanden, groei van het aantal inwoners in de gemeente, groei in de regio Zwolle. Ook woningbouw in de regio, meer evenementen, een toenemende recreatiedruk en een vergrijzende bevolking met ouderen die langer mobiel blijven, zorgen voor meer groei. Daartegenover staat dat thuiswerken en thuis-studeren mogelijk voor een afname van de mobiliteit zorgt.

### Populariteit deelmobiliteit groeit

Ook kan de toenemende populariteit van "delen" zorgen dat er minder ruimte nodig is voor het parkeren van auto's. Deelmobiliteit en MaaS (mobility as a

service) kan ertoe leiden dat reizigers bewust andere manieren kiezen voor hun reis dan alleen de auto.

### Technologische ontwikkelingen

Technologische ontwikkelingen kunnen bijdragen aan betere benutting van bestaande infrastructuur (Mobility as a Service, MaaS). Deze ontwikkelingen kunnen een impuls geven aan het behalen van doelstellingen op het gebied van de energietransitie en aan het opvangen en faciliteren van de groeiende mobiliteit. Denk aan openbaar vervoer dat zich aanpast aan de vervoersvraag en aan elektrische en autonoom rijdende voertuigen.

Dergelijke ontwikkelingen brengen echter ook tal van onzekerheden met zich mee, zoals het effect van zelfrijdende voertuigen, de laadstructuur voor elektrische auto's en de gevolgen voor het particuliere autobezit. Meer elektrisch rijden leidt tot minder geluidhinder (dit is niet altijd veiliger) en minder emissies. Dat kan ertoe leiden dat de (milieu-)belemmeringen van het verkeer minder zwaar gaan wegen in plannen voor bijvoorbeeld woningbouw of natuurontwikkeling, maar biedt geen vermindering van het ruimtegebruik. Door de uitbreiding van het aantal elektrische auto's, met name in parkeergarages, kunnen problemen ontstaan, omdat deze auto's alleen in een waterbak te blussen zijn.

Mensen ervaren de effecten van meer verkeer als negatief, door geluidsoverlast, de aantasting van de leefbaarheid, verkeersveiligheid en luchtkwaliteit en door de beperkte doorstroming van autoverkeer. Meer verkeer legt een claim op de beperkte ruimte. Dat geldt vooral voor het rijdende verkeer en nog sterker voor parkerende auto's in woonwijken en bij voorzieningen. Terwijl veel ondernemers in de kernen afhankelijk zijn van bezoekers, wordt het toenemend autoverkeer van die bezoekers steeds meer een probleem.

### “Op fietsafstand” door elektrische fiets ruimer geworden

Mede dankzij de e-bike is “op fietsafstand” een groter gebied geworden. Forenzen voor werk en studie kunnen door de e-bike worden verleid om niet meer met de auto naar hun werk te rijden.

Ook ouderen kunnen met de e-bike langer blijven fietsen of grotere afstanden afleggen. Schaduwkant hiervan is een toename van ongevallen, waarbij ouderen betrokken zijn. Uitdaging is om de omgeving seniorproof te ontwerpen en ouderen veiliger in het verkeer te laten bewegen en de verschillen in snelheid op het fietspad veilig te laten verlopen. Dat kan o.a. door fietspaden breder te maken.

### 5.2.9 Gezondheid en veiligheid

#### Toenemend belang van preventieve gezondheidszorg

Er is een toenemende behoefte aan een gezonde leefstijl. Een ongezonde leefstijl is een belangrijke risicofactor voor chronische ziekten. De leefstijl van veel mensen kan gezonder. Dit blijkt als we de vier belangrijkste leefstijlfactoren (roken, alcohol, beweging en voeding) op een rij zetten; 10% drinkt te veel, een kwart rookt, een derde beweegt te weinig en zowat iedereen eet te weinig groente en fruit.

De omgeving kan zorgen voor een positieve invloed op een gezonde leefstijl. De omgeving moet zo ingericht worden dat deze uitnodigend is om te verblijven, recreëren en te bewegen.

Noodzaak om te bewegen/sporten

De behoefte van inwoners om te bewegen blijft groot. Daarnaast is er steeds meer aandacht voor gezondheid. De wijze en de tijdstippen waarop inwoners sporten en bewegen verandert, ook binden inwoners zich minder makkelijk, langdurig aan sportverenigingen. Deze ontwikkelingen zorgen er ook voor dat het aantal leden van sportverenigingen over het algemeen stagneert of afneemt.

Sportverenigingen spelen daarop in door het aanbod te verbreden. Mede door de vergrijzing is inclusief sporten en bewegen steeds belangrijker. Op late leeftijd zijn mensen nog steeds vitaal en voor hen is bewegen belangrijk om gezond te blijven. Verder is er meer behoefte aan beweegtuinen en beweegroutes waar jong en oud (samen) kunnen sporten en bewegen.

#### **Toenemend besef van belang kwaliteit bodem, water, lucht**

Er is in toenemende mate aandacht voor het klimaat en een gezonde leefomgeving. Een schone bodem, schoon water en goede luchtkwaliteit is hiervoor uitgangspunt.

De luchtkwaliteit kan de komende jaren meer onder druk komen te staan. Dit komt deels door de toename van mobiliteit, maar bijvoorbeeld ook door toename van open haarden.

Dit betekent meer emissies van fijnstof en stikstofdioxide die afkomstig zijn van wegverkeer en industrie. Fijnstof heeft echter ook onder de grenswaarde schadelijke gevolgen voor de gezondheid. Blootstelling aan luchtverontreiniging is nog steeds een substantiële oorzaak van ziekte en sterfte.

#### **5.2.10 Landbouw**

##### **Verdwijnen traditionele boerenbedrijven, opvolgingsproblemen, noodzaak ontwikkeling toekomst-bestendige landbouw en nieuwe verdienmodellen**

De landbouw is de grootste grondgebruiker en beheerder in het landelijk gebied voor zover dit geen bebouwde kom is. De agrarische sector staat voor een grote transformatieopgave. Zeker als agrarische bedrijven groter willen worden krijgen ze te maken met de stikstofproblematiek. Voor een schoon milieu is het gewenst dat minder gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Voorts is het wenselijk dat een omslag wordt gemaakt naar kringlooplandbouw, meer duurzaam en meer gericht op biodiversiteit.

Agrarische ondernemers zullen hierdoor ruimte nodig hebben om te schakelen en eventueel om nevenactiviteiten te ontplooiën. Activiteiten die helpen om de bedrijfsvoering rendabel te krijgen en tegelijkertijd te voldoen aan maatschappelijke ontwikkelingen.

Daarnaast zal er ook sprake zijn van bedrijfsbeëindiging, onder meer door opvolgingsproblemen. Waar agrarische bedrijven stoppen vindt een functieverandering plaats. Door ontwikkelingen op en rond erven of hobbymatige activiteiten vindt een afname plaats van de agrarische identiteit. Om verpaupering van vrijkomende agrarische bebouwing te voorkomen zijn ook in de toekomst goede hergebruikmogelijkheden nodig