

# OOSTERDALFSEN NOORD - FASE 2

## ACTUALISATIE UITGANGSPUNTENNOTITIE

17 MAART 2021

**MAAN**  
STEDENBOUW · BEELDDE KUNST · LANDSCHAP · ARCHITECTUUR

gemeente  
**Dalfsen**



# COLOFON

Titel: Actualisatie Nota van  
Uitgangspunten Oosterdalfsen  
Noord

In opdracht van: Gemeente Dalfsen

Opgesteld door: buro MA.AN  
Terborchstraat 22  
8011 GG ZWOLLE  
Telefoon: 038 - 423 44 82

info@buromaan.nl

Datum: 17 maart 2021

## Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding en leeswijzer</b>	<b>3</b>
<b>2. Globale planning</b>	<b>4</b>
<b>3. Plangebied</b>	<b>5</b>
3.1 Beelden van het plangebied	5
3.2 Begrenzing plangebied	7
3.3 Grondgebruik	8
<b>4. Beleidskaders</b>	<b>9</b>
4.1 Structuurvisie en omgevingsvisie	9
4.2 Woonvisie gemeente Dalfsen 2019-2024	10
4.3 Woningdichtheid en woningaantallen	10
4.4 Cultuurhistorie en archeologie	11
4.5 Bodem en water	12
4.6 Verkeer	13
4.7 Milieu	14
4.8 Landschap en ecologie	15
4.9 Duurzaam Oosterdalfsen	16
4.10 Beeldkwaliteit	16
<b>5. Overige aandachtspunten</b>	<b>17</b>



De bevolking van de kernen van Dalfsen is er trots op om in Dalfsen te wonen!

Uitgangspuntennotitie

## OOSTERDALFSEN



gemeente **Dalfsen**

5 oktober 2011

Uitgangspuntennotitie Oosterdalfsen 2011

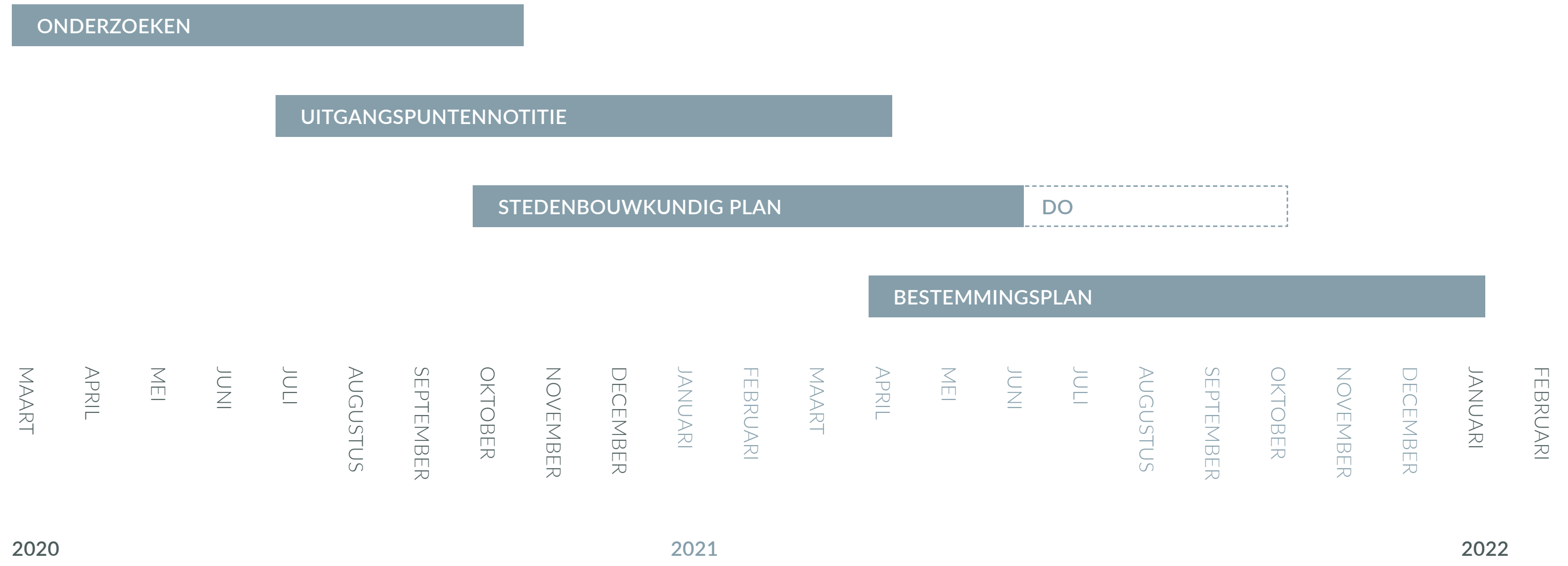
## 1. Inleiding en leeswijzer

Deze uitgangspuntennotitie is een actualisatie van de vastgestelde Uitgangspuntennotitie Oosterdalfsen van 5 oktober 2011. In grote lijnen is deze uitgangspuntennotitie nog steeds van toepassing. Het zuidelijk plandeel, wat inmiddels in volle uitvoering is, en het nu te ontwerpen plandeel noord zijn immers beide onderdeel van het totale plangebied Oosterdalfsen. In de nu voorliggende actualisatie zijn de onderdelen opgenomen die gewijzigd zijn of waar aanvullingen op van toepassing zijn.

In de opzet van dit document is steeds aangegeven op welke paragraaf uit de oorspronkelijke uitgangspuntennotitie de actualisatie, opmerking of aanvulling van toepassing is.

De geactualiseerde uitgangspuntennotitie is het toetsingskader voor het schetsontwerp-, het voorlopig ontwerp- en uiteindelijk het definitief ontwerp stedenbouwkundig plan van Oosterdalfsen Noord.

## 2. Globale planning





# 3. Plangebied

## 3.1 Beelden van het plangebied

1. Zicht op de agrarische bebouwing. Het gaat hier veelal om 'jonge boerenerven': het woonhuis staat los van de overige bedrijfsbebouwing en het erf heeft een rechthoekige indeling.
2. Zicht vanaf de Koekoeksteeg over de watergang door het bosje. Ernaast ligt een recreatief bospad.
3. Zicht over de Koekoeksteeg naar het zuiden. De sfeer is van een omsloten bosweg.
4. Zicht vanaf de Haersolteweg naar het zuiden. Goed zichtbaar is het hoogteverschil.
5. Zicht over de Haersolteweg richting het westen.
6. Zicht vanaf de Oosterdalfsersteeg richting het westen. De sloot op de foto ligt in het midden van de zuidelijke weide.
7. Zicht vanuit het bosje naar het noordoosten. Het recreatiepark Gerner is links op de foto zichtbaar.
8. Zicht vanuit het bosje naar het zuidoosten naar de open weide.
9. Zicht vanaf de Oosterdalfsersteeg naar het westen ter hoogte van het erf van Ruitersport van Leusen.





1. Oud boeren erf. De bebouwing ligt verspreid achter de boerderij welke van oorsprong gericht is op het land.
2. Uitzicht over het plangebied. Hier staan enkele karakteristieke solitaire bomen.
3. Begraafplaats Welsum aan de oostzijde.
4. Zicht over de Oude Middenweg en het zuidelijke plandeel. Vroeger liep hier een route over het midden van de Gerner Es, deze komt in de openbare ruimte van de wijk terug.
5. Oosterdalfsersteeg met bomenlanen aan weerszijden. Links ligt het zuidelijke plandeel.
6. Oosterdalfsersteeg langs het noordelijke plandeel. De weg heeft een laanprofiel met onderbeplanting.
7. Kruispunt Welsummerweg - Oosterdalfserweg / Kampmansweg met zicht op de Trechterbeker in het zuidelijke plandeel.
8. Zicht vanaf de Welsummerweg op de rand van het bedrijventerrein.
9. Bebouwing op het erf tussen de Welsummerweg en de Oosterdalfsersteeg.





### 3.2 Begrenzing plangebied

Binnen het bruto plangebied is het totale oppervlakte van het plangebied opgenomen, dat in eigendom van de gemeente is. Binnen het bruto plangebied bevinden zich twee gebieden die een bijzondere waarde hebben en die op de kwaliteitskaart van de Nota van Uitgangspunten van 2011 (zie bijlage) aangegeven staan als cultuurhistorische kwaliteit. Het karakteristieke boerenerf aan de Gerner Es laat de oorspronkelijke structuur van het gebied zien en is van historische waarde. Daarnaast is het bosje in het noord-westen een belangrijk onderdeel van de groenstructuur die bijdraagt aan de sfeer en beslotenheid van het gebied.

Bruto plangebied = totaal oppervlakte plangebied

Netto plangebied = Bruto plangebied - boerenerf - bosje Koekoeksteeg

Bruto plangebied = 211.232,5 m<sup>2</sup>

Netto plangebied = 189.280,6 m<sup>2</sup>

Noot.

- Het perceel - Koekoeksteeg 6/6A - in het westen valt buiten het plangebied.
- De begrenzing van het plangebied is gebaseerd op de kadastrale kavelgrenzen. De cijfers zijn berekend aan de hand van het GBK autocad bestand.



Plangebied Oosterdalfsen 2e fase



### 3.3 Grondgebruik

In het startoverleg voor de planontwikkeling van Oosterdalfsen Fase 2 is het vertrekpunt bepaald voor het grondgebruik. Deze is gebaseerd op ervaringscijfers uit het bestemmingsplan Oosterdalfsen Fase 1.

De verdeling tussen het percentage water en groen kan, gezien de geformuleerde wateropgave in deze nota van uitgangspunten, iets verschuiven.

Bij een netto plangebied van 15,5 ha:

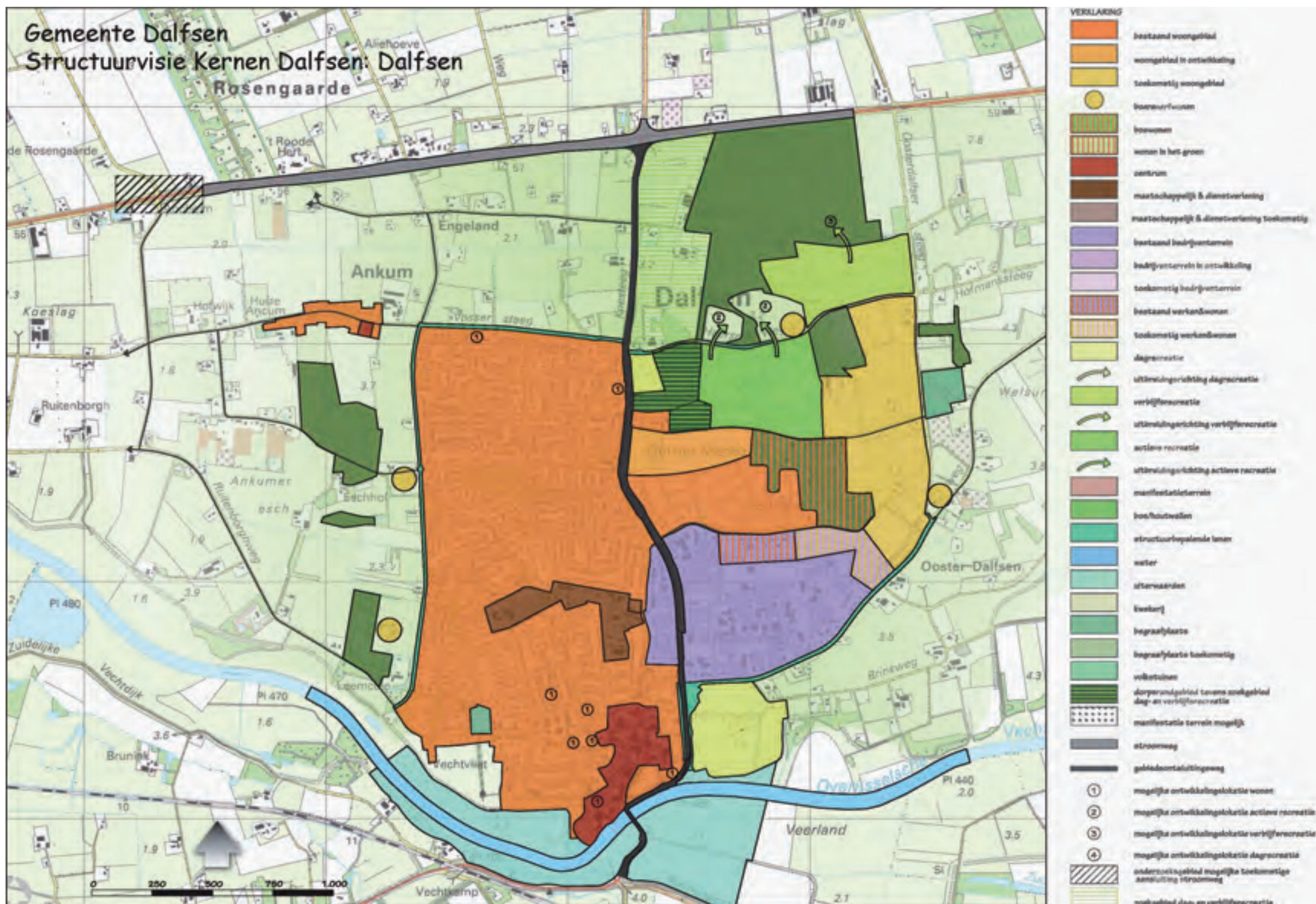
Omschrijving	Percentage	Bruto opp. m2
Uitgeefbaar	47,3%	71.195
Wegen, parkeren, voet- en fietspaden	16,2%	24.385
Groen	23,2%	34.920
Water	13,3%	20.020
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>150.520</b>



Oosterdalfsen 1e fase en Oosterdalfsen 2e fase



# 4. Beleidskaders



## 4.1 Structuurvisie en Omgevingsvisie

Het kader voor het op te stellen stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan Oosterdalfsen Fase 2 wordt gevormd door de Structuurvisie Kernen Dalfsen 2010-2025. Deze is vastgesteld door de gemeenteraad en heeft de status van structuurvisie volgens artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Voor de gemeente is de structuurvisie een voor zichzelf bindend en richtinggevend document.

Momenteel wordt er, in het kader van de invoering van de Omgevingswet in 2022, gewerkt aan de nieuwe Omgevingsvisie Dalfsen. De Omgevingsvisie is een visie op hoofdlijnen voor de fysieke leefomgeving. In Dalfsen is het goed wonen, leven en recreëren, om dit in de toekomst zo te houden, moeten keuzes worden gemaakt. De belangrijkste keuzes vormen de speerpunten van de Omgevingsvisie. Deze zijn beschreven in de Kadernota Omgevingsvisie Dalfsen, die in april 2020 door de gemeenteraad is vastgesteld. In de Kadernota zijn verschillende opgaven in beeld gebracht die zijn afgeleid van trends en ontwikkelingen. Deze zijn getoetst aan vigerend beleid en vormen derhalve de achtergrond voor deze Nota van Uitgangspunten. Volgens planning zal in februari 2022 de definitieve Omgevingsvisie vastgesteld worden.



## 4.2 Woonvisie gemeente Dalfsen 2019-2024

Toekomstbeeld wonen in Dalfsen in 2030

*Actualisatie paragraaf 2.1 Beleidskaders NvU 2011*

Dalfsen is een aantrekkelijke woongemeente. De focus ligt op het behouden en versterken van het woonklimaat. Er wordt ingezet op een beheerste groei van zo'n 120 woningen per jaar.

Dalfsen is in 2030 nog aantrekkelijker om in te wonen, want:

- De focus ligt op kwaliteit. De nieuwbouw is gevarieerd en sluit goed aan bij de behoefte van onze inwoners. Daarnaast is er ook aandacht voor tijdelijke en flexibele woonvormen, zoals tiny houses, wat een flexibele woningvoorraad creëert.
- De bewoners vinden duurzaamheid gewoon. Aardgasvrije woningen, energiebesparende maatregelen en duurzame energie-opwekking zijn een vanzelfsprekende zaak geworden.
- Dalfsen heeft een bevolking die een zorgzame gemeenschap vormt: bewoners geven elkaar de ruimte, maar zijn ook geïnteresseerd in elkaar en zien naar elkaar en hun woonomgeving om.
- De kernen zijn groen en leefbaar, hun bewoners vitaal en weerbaar. Ook nieuwe huishoudens in de gemeente voelen zich welkom.
- Voor huishoudens met een lager inkomen zijn er voldoende betaalbare huurwoningen.
- Bijzondere doelgroepen, zoals ouderen met een beperking, kunnen nog steeds een plek vinden in Dalfsen. Meer dan voorheen wonen zij zelfstandig of in kleinschalige woonvormen in de kernen en in het buitengebied. Niet alleen de woning zelf is geschikt om lang zelfstandig te wonen, maar ook de woonomgeving is 'senior-proof'. De zorgaanbieders zijn ingericht op zorg in de buurt.

De gemeente is gewild onder ouderen vanwege de geschikte woningen, de goede voorzieningen en al het groen, maar biedt ook veel meer kansen aan jongeren.

## Doelstellingen

De doelstellingen die in de vorige woonvisies zijn opgenomen, zijn nog onverminderd actueel. Dit zijn:

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

## Nieuwbouw

Als gevolg van de verwachte toename van het aantal huishoudens in de gemeente zijn er extra woningen nodig. Als die niet in de bestaande voorraad kunnen worden gevonden (bijvoorbeeld door functieverandering), is nieuwbouw nodig. Hierbij is kwaliteit belangrijker dan kwantiteit. De provincie staat toe dat in de jaren 2016-2026, 1.022 woningen aan de voorraad worden toegevoegd. Op dit moment worden nieuwe woonafspraken gemaakt. Het ziet ernaar uit dat deze leiden tot maximaal 1.030 woningen in de periode 2018-2028. Dat zijn voor de periode van deze woonvisie de eerder genoemde gemiddeld 120 woningen per jaar.

Het bouwprogramma in de periode (van de Woonvisie) 2020 t/m 2024 ziet er als volgt uit:

- Toegestane groei: 120 woningen/ jaar
- Totaal netto programma 2020-2024 (indicatief): 600 woningen

De ontwikkeling van Oosterdalfsen Fase 2 draagt bij aan voldoende planvoorraad voor de kern Dalfsen.

De onderverdeling die wordt aangehouden naar prijsklasse is:

- Sociale sector (50%): 300 woningen  
 Waarvan sociale huur (30%): 180 woningen  
 Waarvan sociale koop (20%): 120 woningen
- Vrije sector (50%): 300 woningen

De onderverdeling die wordt aangehouden naar woningtype is:

- Eengezinswoningen (50%): 300 woningen
- Appartementen (50%): 300 woningen

## Spreiding van huurwoningen

Bij voorkeur worden (sociale) huurwoningen verspreid door de wijk. Over de manier van concentratie van de huurwoningen wordt afgestemd met gemeente en corporatie.

## Overige focuspunten t.a.v. nieuwbouw

Bij de nieuwbouw gelden de volgende 'focuspunten':

- De nieuwbouw (zowel kwantitatief als kwalitatief) sluit aan bij de lokale behoefte en die van bijzondere doelgroepen.
- Voldoende woningen voor alle doelgroepen; starters en senioren zijn belangrijke doelgroepen.
- Er wordt vooral gebouwd voor de doorstromers, waardoor er bestaande woningen vrijkomen voor starters.
- Er wordt gestreefd naar een grotere gemêleerdheid (relatief veel gelijkvloerse woningen).
- Uitgangspunt is: appartementen nabij de voorzieningen, eengezinswoningen in de uitleggebieden.
- Ondersteunen van kleinschalige initiatieven, zoals bijzondere woonvormen voor kwetsbare groepen, tiny houses en flexibele woonvormen.
- De nieuwbouw heeft een duidelijke relatie met duurzaamheid (zoals beperking van sloopafval en zorgvuldig ruimtegebruik).

## 4.3 Woningdichtheid en woningaantallen

*Actualisatie paragraaf 2.2 Plangebied en programma NvU 2011*

In de structuurvisie is voorgerekend dat, uitgaande van een acceptabele woningdichtheid van 18 woningen per hectare, er in totaal 630 woningen gebouwd kunnen worden in het gebied Oosterdalfsen. Voor de eerste fase komt dit neer op 360 woningen (resterende 270 in fase 2). De woningdichtheid is tijdens de planontwikkeling van Oosterdalfsen Fase 1, aangepast naar ongeveer 13 woningen per ha. Dit om de gewenste doelstelling voor water en groen te halen. Op basis van huidige telling zijn er in Oosterdalfsen Fase 1 281 woningen gebouwd. Wanneer de woningdichtheid van het zuidelijk plandeel en de doelstellingen voor water en groen ook gelden voor Oosterdalfsen Fase 2, is er plaats voor ongeveer 200 woningen.

Het onderstaande schema laat een bandbreedte zien van het totale aantal te bouwen woningen in Oosterdalfsen. Deze is te beïnvloeden door de percentages groen en water, de woningdichtheid, het woonprogramma en de woontypologie.

	<i>Oorspronkelijk aantal woningen met 18 won/ha.</i>	<i>Totaal aantal woningen met 13 won/ ha. in Fase 1 en 2</i>	<i>Totaal aantal woningen met 18 won/ ha. in Fase 2</i>
Oosterdalfsen Fase 1	360	280	280
Oosterdalfsen Fase 2	270	200	280
<b>Oosterdalfsen totaal</b>	<b>630</b>	<b>480</b>	<b>560</b>



#### 4.4 Cultuurhistorie en archeologie

Actualisatie paragraaf 2.3 Ontstaansgeschiedenis, cultuurhistorie en archeologie NvU 2011

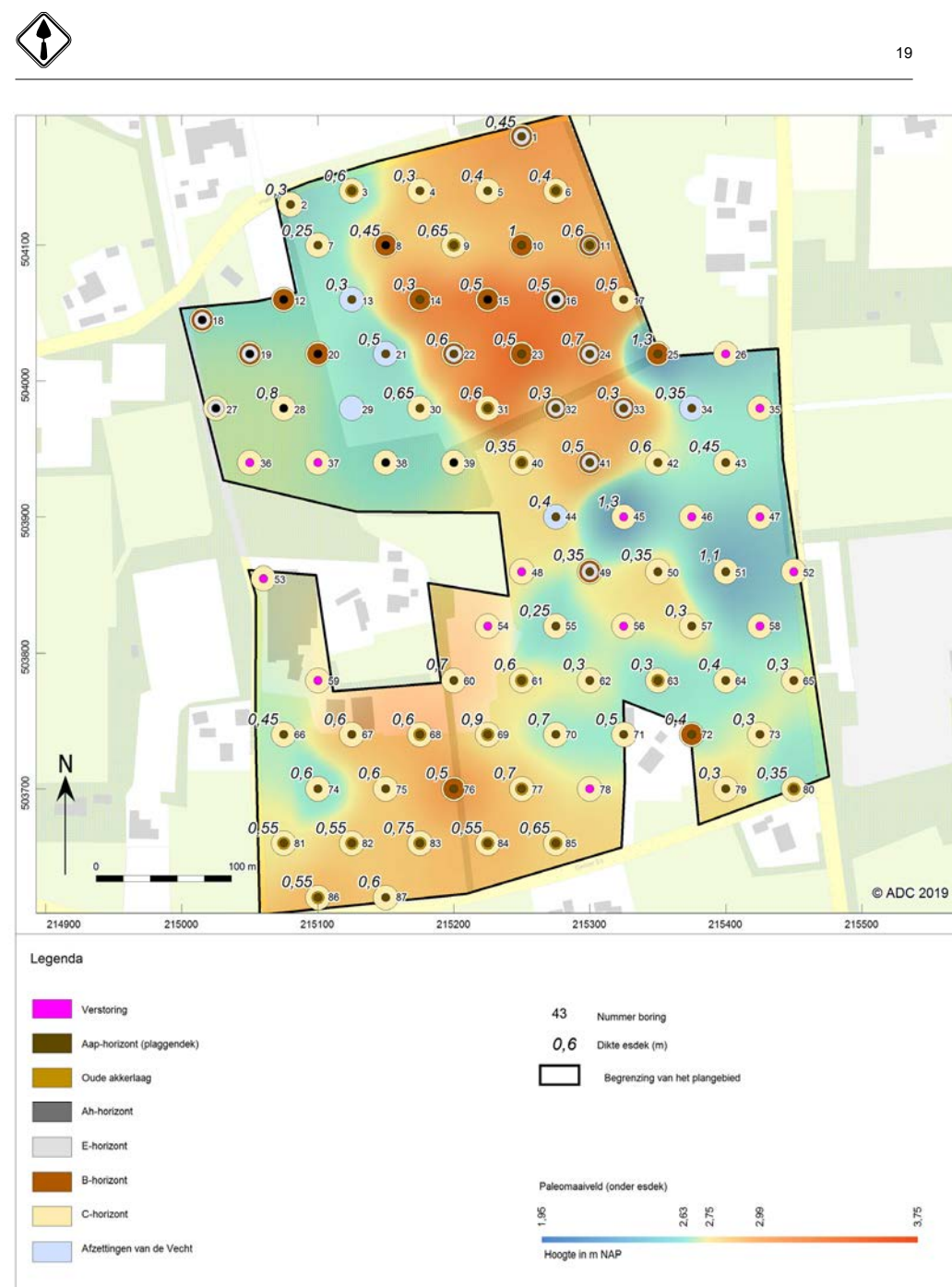
##### Conclusie archeologisch onderzoek Oosterdalfsen II door ADC ArcheoProjecten

Er zijn archeologisch relevante geo(morfo)logische eenheden of lagen aanwezig in het plangebied. De top van het dekzand (Laagpakket van Wierden, onderdeel van de Formatie van Boxtel) is relevant omdat hierin archeologische sporen aanwezig kunnen zijn. Voor de grote noordelijke es geldt tevens dat hier sprake kan zijn van een intact archeologisch vondstniveau, omdat hier de oorspronkelijke podzolbodem onder het esdek relatief intact is gebleven.

##### Aanbeveling archeologisch onderzoek Oosterdalfsen II

Het plangebied is nog niet voldoende onderzocht. Een inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een proefsleufonderzoek (IVO-P) is nodig om het plangebied te onderzoeken op de aanwezigheid van archeologische resten, al wordt voorgesteld om de zones met geconstateerde bodemverstoringen in eerste instantie slechts extensief te onderzoeken (d.w.z. met een kleinere sleufdichtheid) om te onderzoeken wat de aard, mate en verbreiding van de bodemverstoring is. Het algemene doel van dit IVO-P is het onderzoeken van de gaafheid, omvang, datering en conservering van archeologische resten. Ter plaatse van het gebied met relatief intacte podzolbodems in het noordelijke deel van het plangebied dient tevens een karterend booronderzoek te worden uitgevoerd om het gebied te onderzoeken op de aanwezigheid van eventuele steentijdvindplaatsen (IVO-O).

De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).



Afb. 4 Resultaten van het booronderzoek



Afb. 6 Advieskaart

Actualisatie archeologisch onderzoek

Links: resultaten van het booronderzoek door ADC ArcheoProjecten in kaart gebracht.

Rechts: advieskaart voor verder onderzoek aan de hand van het reeds uitgevoerde booronderzoek.



#### 4.5 Bodem en water

Actualisatie paragraaf 2.4 Bodem en water NvU 2011

##### Bodemvervuiling

Geen bijzonderheden qua grondverzet/grondbalans.

##### Uitgangspuntennotitie WDOD, augustus 2020

Het beleid van Waterschap Drents Overijsselse Delta, is beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021 en de Beleidsnotitie stedelijk waterbeheer Water Raakt! (2015). De uitgangspuntennotitie bevat:

- de bestaande waterhuishouding van het plangebied (kaartje hiernaast en paragraaf 2, notitie WDOD);
- concrete uitgangspunten voor de waterhuishouding van het plan (paragraaf 3, notitie WDOD) en
- informatie over het vervolg van de watertoets en de uiteindelijke beoordeling van het waterschap in het kader van de watertoets (paragraaf 4, notitie WDOD).

Wanneer de uitgangspunten zijn verwerkt in het inrichtingsplan, bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing, worden deze beoordeeld door het waterschap. Ten behoeve van een optimale waterhuishouding wordt tussentijds afgestemd.

##### Waterberging

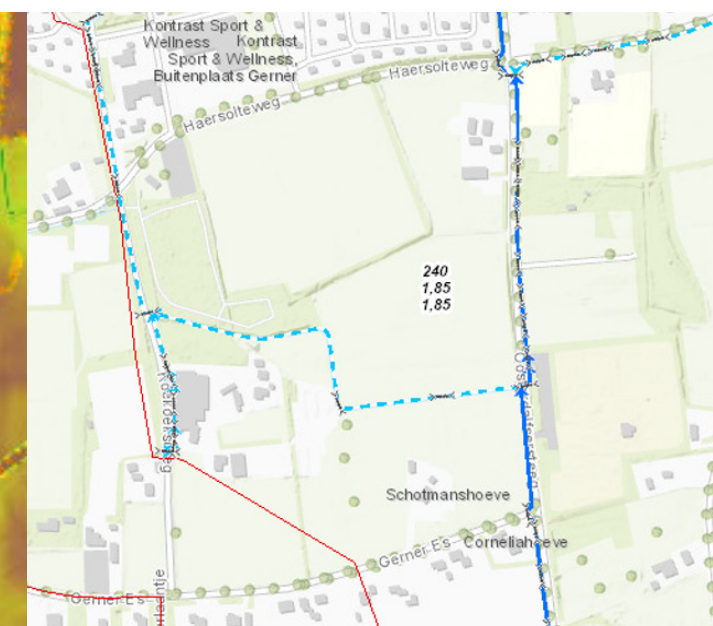
De voorwaarden voor waterberging zijn aangegeven in de uitgangspuntennotitie van het waterschap. In de berekening van de waterberging telt vergroening op particulier terrein in beginsel niet mee. In overleg met WDOD kan hier, bij voorkeur, eventueel van afgeweken worden.

##### Wadi

Een Wadi, zoals in het bestemmingsplan van Oosterdalfsen Fase 1 is toegepast, kan ook in Oosterdalfsen Fase 2 als oplossing voor (extra) wateropvang dienen. In afstemming met het waterschap moeten de meest geschikte plekken hiervoor bepaald worden. Op de hoogtekartaart zijn mogelijke plekken goed zichtbaar.



Hoogtekartaart actualisatie



- Oppervlaktewater
- Primaire watergang
- Secundaire watergang
- Peil\_en\_Stroomgebied
- Peilgebieden

Bestaande waterhuishouding plangebied, WDOD



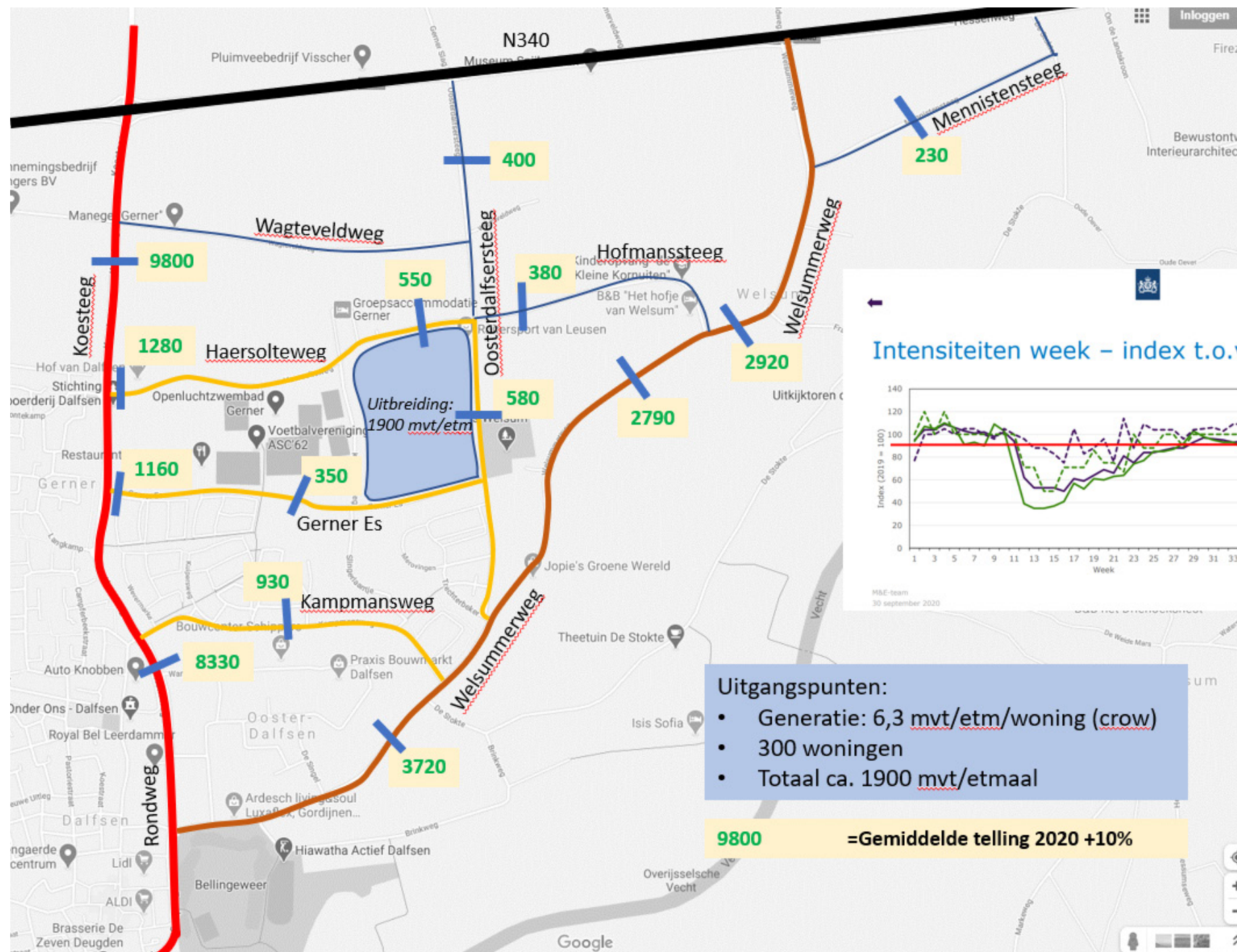
4.6 Verkeer

Actualisatie paragraaf 2.5 Verkeer NVU 2011

Visie op ontsluiting Oostzijde Dalfsen

Deze moet op basis van actuele verkeersstellingen ontwikkeld worden parallel aan het stedenbouwkundig plan. Op het kaartje hiernaast is met groene getallen het gemiddelde van de tellingen zomer/najaar in 2020 weergegeven en vervolgens opgehoogd met 10%. Ten tijde van de uitvoeringsperiode van de tellingen bleek volgens de landelijke gemiddelden dat er 90% ten opzichte van 2019 op de wegen aanwezig was i.v.m. Covid-19. Met de ophoging mogen deze verkeerscijfers als betrouwbaar gezien worden. De grafiek laat zien in welke weken het verkeer op 90% zat.

Uit CROW richtlijnen blijkt dat er voor een uitbreidingswijk gerekend kan worden met een gemiddelde autoverkeersgeneratie van 6,3 mvt/etmaal per woning. Wanneer er uitgegaan wordt van 300 woningen dan is de totale verkeersgeneratie ca. 1900 mvt/etmaal. De verdeling van dit aantal is afhankelijk van de opzet/structuur van de uitbreiding en het gewenste gebruik van de omliggende wegen die de uitbreiding moeten ontsluiten. Zoals is omschreven in de eerste alinea van deze paragraaf moet dit worden onderzocht parallel aan de opstelling van het stedenbouwkundig plan.



Verkeersintensiteitsonderzoek, Sweco



### Parkeren

In maart 2020 is de Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020 door de gemeenteraad vastgesteld. De nota stelt de gemeentelijke parkeernormen vast voor nieuwe ruimtelijke plannen en projecten in Dalfsen. Hierbij gelden de volgende (algemene) uitgangspunten:

- De parkeernormen moeten een positieve invloed hebben op de ontwikkeling van de kernen;
- Elke initiatiefnemer van bouwplannen draagt zorg voor zijn eigen parkeeroplossing;
- Een nieuw bouwinitiatief mag geen parkeerproblemen in de omgeving veroorzaken;
- Elk nieuw bouwinitiatief wordt op gelijke en voor iedereen duidelijke wijze beoordeeld;
- Vanwege de kwaliteit van de openbare ruimte moet ernaar gestreefd worden zo weinig mogelijk parkeerplaatsen in de openbare ruimte aan te leggen, waarbij de mogelijkheden voor uitwisseling en dubbelgebruik gestimuleerd dienen te worden.

Via een stappenplan in de nota wordt de parkeernorm bepaald (zie kadernota).

In de nota wordt tevens ingegaan op het zogenaamde 'mobiliteitsmanagement'. Dit is een verzamelnaam voor inspanningen om de mobiliteitskeuzes van individuen te beïnvloeden. In Nederland wordt hier meer in het bijzonder bedoeld het stimuleren van het gebruik van alternatieven voor de auto (werk gerelateerd). Het gaat hierbij om het organiseren van slim werken en slim reizen. Hieronder worden allerlei alternatieven van solistisch autogebruik (tijdens de spits) verstaan, zoals carpoolen, deels of volledig gebruik van openbaar vervoer, thuiswerken, telewerk, fietsen.

Aandacht voor fietsparkeernormen, voldoende stalling bij huis om makkelijker de fiets te pakken (schuurtje/ inpandig) i.p.v. de auto (verder weg parkeren), toepassen van deelmobiliteit. Aan de hand van een mobiliteitsplan kan een reductiefactor bepaald worden voor de parkeernorm. De initiatiefnemer moet een dergelijk mobiliteitsplan opstellen.

### Fietsen en wandelen

In de Integrale Fietsvisie voor de gemeente Dalfsen (2020) zijn nieuwe hoofdlijnen bepaald voor het fietsbeleid, zijn de hoofdfietsroutes geactualiseerd en aanbevelingen gedaan voor de hoofdfietsroutes.

In en rondom de kern Dalfsen zijn een aantal routes aangewezen als 'geprioriteerde regionale routes'. Rondom het plangebied zijn dit de Gerner Es en Welsummerweg. De route is een belangrijke verbinding tussen Dalfsen en Ommen. Er is echter onvoldoende ruimte voor vrijliggende fietsvoorzieningen.

Onderzocht moet worden hoe de positie van de fietser (en voetgangers) op deze routes kan worden versterkt. In de raadscommissie van 5 oktober 2020 is de situatie rond de Welsummerweg behandeld. Er is ingestemd met een inrichting voor de Welsummerweg als:

1. fietsstraat of een profiel zoals de snelfietsroute Zwolle – Dalfsen;
2. en de fietsstroken te verbreden tot 1.50 m.

Voor deze maatregelen geldt als randvoorwaarde:

- dat de intensiteiten van het autoverkeer omlaag moeten;
- in ieder geval het doorgaand verkeer geweerd moet worden;
- een herinrichting nodig is om de snelheid van het verkeer binnen en buiten de bebouwde kom omlaag te brengen en doorgaand verkeer te ontmoedigen. Daarnaast is het advies om binnen de bebouwde kom de snelheid te verlagen naar 30 km/uur. Voor de Gerner Es kan de uitvoering als 'fietsstraat' een oplossing zijn. Dit wordt nader onderzocht parallel aan de opstelling van het stedenbouwkundig plan.

Om de (fiets)recreatie (fietsen en wandelen) te stimuleren is het van belang dat het netwerk van recreatieve en overige paden en wegen een hoge kwaliteit heeft. Het netwerk aan recreatieve paden is in de visie niet gespecificeerd maar bestaat in beginsel uit alle paden en wegen die vanwege de omgeving en het landschap aantrekkelijk zijn voor recreanten. Een belangrijke recreatieve route is bijvoorbeeld de

Haersolteweg, deze is aangewezen als 'lokale route'.

Bij eventuele herinrichting van de Haersolteweg moet rekening gehouden met de nieuwe functie en de landschappelijke uitstraling. Voor het plangebied geldt tevens er aandacht vereist is voor de recreatieve routes van- en naar de recreatieparken, het zwembad, de sportvoorzieningen, het Gernerbos etc.

### Koekoeksteeg

Onderzoek naar de zandweg ten westen van het plangebied moet uitwijzen of deze weg van historische waarde is en daarom zoveel mogelijk in de huidige staat behouden moet blijven. Vooralsnog wordt daar wel vanuit gegaan, maar verdere uitwerking van het ontsluitingssysteem van plandeel noord moet uitwijzen of dit kan.

### Elektrisch vervoer

In het stedenbouwkundig plan moet rekening gehouden worden met de elektrische (deel)auto. Parkeerplaatsen zouden hiervoor voorzien kunnen worden van elektrische oplaadpunten. Omdat het plangebied omgeven is door recreatieve fietsroutes is het interessant na te gaan of oplaadpunten voor de fiets in het plan meegenomen kunnen worden.

### 4.7 Milieu

*Actualisatie paragraaf 2.6 Milieu, geluid en extreme veiligheid NvU 2011*

#### Geluid

Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan Oosterdalfsen Noord, Sweco, 16 maart 2021. In de directe omgeving van het plangebied liggen het buitenzwembad Gerner, een sportpark waar diverse sporten worden beoefend, een scoutinggroep, een horeca gelegenheid Auberge 't Asje en sportschool Kontrast Sport. Voor al deze inrichtingen is de geluiduitstraling naar het woonuitbreidingsgebied inzichtelijk gemaakt.

Voor de activiteiten die buiten plaatsvinden, waarbij geen sprake is van mechanisch versterkte muziek, kan gesteld worden dat er geen wettelijke kader c.q. eisen gelden waaraan deze activiteiten aan moeten voldoen. Vanuit een goede ruimtelijke onderbouwing is de geluiduitstraling van de maatgevende activiteiten wel inzichtelijk gemaakt.

De te verwachte gecumuleerde geluidbelasting door alle sportactiviteiten op het sportpark samen is ter plaatse van de uiterste grens van het plangebied  $\leq 55$  dB(A) etmaalwaarde. Dit komt overeen met een geluidbelasting van ten hoogste 55, 50 en 45 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode.

De nieuw te bouwen woningen moeten voldoen aan het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit is opgenomen dat de geluidwering van de gevel van een verblijfsgebied minimaal 20 dB(A) dient te zijn en dat een binnenniveau een waarde van ten hoogste 35 dB(A) niet mag overschrijden. Op basis hiervan wordt voldaan bij een geluidbelasting op de gevel van ten hoogste (20 + 35) 55 dB(A) etmaalwaarde.

Door activiteiten in de dag- en avondperiode treden op de uiterste grens van het plangebied overschrijdingen van het maximale geluidniveau op met betrekking tot



het fluitsignaal veroorzaakt bij de hockey en voetbal. Hiervoor geldt dat het een bestaande situatie is en deze niet van aard veranderd. Daarbij komt nog dat de activiteit niet getoetst hoeft te worden aan het Activiteitenbesluit. Voor de overschrijding geldt dat een goede ruimtelijke ordening niet in het geding is. Woningbouw is hierdoor mogelijk.

Voor Auberge 't Asje geldt dezelfde uitzondering. Echter hier kan in de ruimten 't Asje en de Paardenstal mechanisch versterkte muziek worden geproduceerd. Deze activiteiten vallen wel onder het regime van het Activiteitenbesluit. Indien uitgegaan wordt dat het produceren van housemuziek in de ruimten Paardenstal en 't Asje bepalend is voor de geluiduitstraling dan dient men rekening te houden met het feit dat aan de noordwestzijde van het woonuitbreidingsgebied over een oppervlakte van circa 25.400 m<sup>2</sup> (15%) van de circa 168.000 m<sup>2</sup> een overschrijding van de 50 dB(A) etmaalwaarde plaatsvindt.

Indien men een uiterste grenswaarde een waarde van 55 dB(A) etmaalwaarde hanteert vindt er over circa 6% van het terrein een overschrijding plaats. De etmaalwaarde is inclusief toeslag vanwege de herkenbaarheid van muziekgeluid. In het deelgebied met een etmaalwaarde hoger dan 55 dB(A) kan niet zondermeer woningbouw plaatsvinden. In het ontwerpproces moet rekening worden gehouden met de afstand die deze geluidscontour creëert, of is er de mogelijkheid extra voorzieningen bij de geluidsbron (Auberge 't Asje) te treffen.

Verkeersbewegingen op het parkeerterrein bij Kontrast Sport creëren een langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAR;LT), ter plaatse van de uiterste grens van het plangebied van het woonuitbreidingsgebied, dat ten hoogste 35 dB(A) (dagperiode) op begane grondniveau en 42 dB(A) op verdiepingsniveau bedraagt. De etmaalwaarde bedraagt ten hoogste 47 dB(A). Deze waarde overschrijdt de richtwaarde uit het Activiteitenbesluit

van 50 dB(A) etmaalwaarde niet.

Ter plaatse van de uiterste grens van het plangebied van het woonuitbreidingsgebied bedraagt het maximale geluidniveau (LAmax) ten hoogste 62 dB(A) (dagperiode) op begane grondniveau en 62 dB(A) op verdiepingsniveau. De richtwaarden van ten hoogste 70 en 65 dB(A) in respectievelijk de dag- en avondperiode worden hiermee niet overschreden.

#### Lichthinder

Ter plaatse van het hockeyveld aan de Koekoeksteeg voldoen de gemeten waardes niet aan de gestelde richtlijnen. Dit is op te lossen door de tilthoek van de armaturen aan te passen. Rapport lichtmetingen sportpark Gerner, Montad, 3 maart 2021.

## 4.8 Landschap en ecologie

*Actualisatie paragraaf 2.7 Landschap en ecologie NvU 2011*

#### Actualisatie Ecologisch advies

'Rapport Beschermde soorten en biodiversiteit nieuwbouw Ooster Dalfsen, juli 2020 (E. Goutbeek): advies ten behoeve van behoud aanwezige beschermde soorten onder de Wet natuurbescherming en vergroting biodiversiteit bij de aanleg van de nieuwbouw Ooster Dalfsen.' Het rapport is opgesteld om onder andere antwoord te krijgen of er in het plangebied beschermde soorten aanwezig zijn en welke inrichtingsmaatregelen te nemen zijn zodat de biodiversiteit toeneemt. Na onderzoek blijkt dat er in het plangebied geen beschermde plantensoorten gevonden of te verwachten zijn. Beschermde diersoorten zijn aangetroffen en te verwachten in de bebouwing (o.a. boerenzaluw, diverse vleermuizen en steenmarter), bomen en boschages (o.a. ransuil, diverse vleermuizen en rode eekhoorn). Wanneer bomen gekapt worden en/of bebouwing verwijderd, verbouwd of geïsoleerd wordt, kan een negatief effect optreden voor een beschermde soort. Dan is een vervolgonderzoek nodig. In het rapport is dit toegelicht.

In de Wet natuurbescherming is ook de zorgplicht opgenomen. Daarmee wordt bedoeld dat iedereen voldoende zorg in acht neemt voor de in het wild levende dieren en planten. Op grond hiervan dienen dieren en planten zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, niet geschaad worden. De zorgplicht geldt voor alle planten en dieren, beschermd en niet beschermd.

#### Bosje Koekoeksteeg

Het bosje aan de Koekoeksteeg is aangegeven in de structuurvisie. Het is een mooi oud wandelbosje met hoge bodem en is ideaal voor hutten bouwen en speurtochten. Het bosje fungeert ook als groene buffer tussen woningbouw en de recreatievoorzieningen

aan de noordzijde van het plangebied. Een goede verbinding met het sportpark en een goede verbinding naar het Gernerbos is gewenst.

#### Biodiversiteit/ Natuurinclusief bouwen

Er zijn diverse maatregelen te nemen om de biodiversiteit te vergroten. In de aan te brengen bebouwing kunnen verblijfplaatsen voor diverse diersoorten worden gemaakt (natuurinclusief bouwen). Ook kan het plangebied ingericht worden ten gunste van biodiversiteit. Het behouden van groenelementen of de juiste (nieuwe) gebiedseigen soortenkeuze voor het openbaar groen versterkt de biodiversiteit van het gebied. Voldoende afwisseling (geen monoculturen) maakt de groenstructuur weerbaar tegen ziektes en voorkomt plagen (zoals bijvoorbeeld processierups).



**4.9 Duurzaam Oosterdalfsen**

*Actualisatie paragraaf 2.8 Duurzaam Oosterdalfsen NvU 2011*

**Gasloos bouwen**

Mogelijkheden onderzoeken voor een pilot (in deel van de wijk) voor gezamenlijke energievoorziening.

Leerpunten: grondwaterstromingen en warmte-/koudeopslag. Bij zongericht bouwen onderzoeken waar dit kan in relatie tot de aanwezige volgroeide bomen (daken niet in de schaduw).

**Hittestress**

Voldoende schaduwplekken maken om hittestress in de zomer te voorkomen. Een zon-/schaduwberekening geeft inzicht.

**Gezond leven**

In de opzet van het stedenbouwkundig plan en de inrichting van de openbare ruimte moet bewegen centraal staan. Er moeten voldoende ontmoetingsplekken ingericht worden en ommetjes gemaakt kunnen worden. Tegelijk moet de buurt zodanig vormgegeven worden dat er sociale samenhang ontstaat als inzet voor een goede mentale gezondheid (eenzaamheid voorkomen).

**4.10 Beeldkwaliteit**

*Actualisatie paragraaf 2.9 Beeldkwaliteit en identiteit NvU 2011*

**Integraliteit**

Inzetten op integraliteit tussen beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan.



## 5. Overige aandachtspunten

### Overige aandachtspunten voor het stedenbouwkundig plan uit de startbijeenkomst (maart 2020).

- Uit het woonbehoefteonderzoek blijkt dat er behoefte is aan meer appartementen (ook sociale koop en sociale huur).
- Rekening houden met bestaande bomen/singels bij verkaveling, levert veel problemen op bij verkoop.
- Verkavelingsstructuur i.r.t. straks onderliggend bestemmingsplan/Omgevingsplan op elkaar afstemmen.
- Hoeksituaties: tuin/geen tuin? Standaard twee-onder-een-kapwoning op hoeksituaties leidt doorgaans tot problemen.
- Proberen vanuit Omgevingsplan meer bij recht mogelijk te maken (bv. erkerbeleid Koesteeg).
- Achterkantbenadering (voorzijde woningen aan achterpand) niet wenselijk: ten koste van beeldkwaliteit, garages/schuurtjes aan openbare weg, 2x openbare verlichting aanleggen, opzoeken van adressen (post/pakketbezorgers).
- Aandachtspunten m.b.t. parkeernormennota: grotere (bredere) kavels/inritbreedtes?
- Aandachtspunt voor kavels rug-aan-rug woningen: kavels niet te diep maken.
- Erfafscheidingen roept altijd vragen op, duidelijk omschrijven in beeldkwaliteitsplan! Hagen voorzijde wel/niet? Op eigen grond/ gemeentegrond? Voor rekening eigenaar/ gemeente?
- Verkeerskundige aandachtspunt: bij verkeer komen nu al klachten binnen over de hoeveelheid verkeer en snelheid op de Hofmanssteeg. Wel handig om te weten dat dit speelt en mogelijk rekening mee houden.
- Uitgangspunten uit het Handboek inrichting openbare ruimte aanhouden.
- Het openbaar groen het liefst zoveel mogelijk in grote groenvlakken.
- Zonnepark: is er een mogelijkheid voor de aanleg van een klein zonnepark op het perceel gelegen naast de begraafplaats?
- Momenteel loopt er een waterschapssloot dwars door een perceel. In de planvorming moet dit overeenkomstig voorwaarden van het waterschap geregeld worden.
- Riolering: deze zoveel mogelijk kolkloos.



# COLOFON

Titel: Actualisatie Nota van  
Uitgangspunten Oosterdalfsen  
Noord

In opdracht van: Gemeente Dalfsen

Opgesteld door: buro MA.AN  
Terborchstraat 22  
8011GG ZWOLLE  
Telefoon: 038 - 423 44 82

[info@buromaan.nl](mailto:info@buromaan.nl)

Datum: 17 maart 2021

**MAAN**  
STEDENBOUW BEELDDE KUNST LANDSCHAP ARCHITECTUUR

gemeente  
**Dalfsen** 