

Uitgangspuntennotitie

OOSTERDALFSEN



Inhoud

1. Intro	4
2. Contextanalyse	6
2.1 Beleidskaders	6
2.2 Plangebied & programma	10
2.3 Ontstaansgeschiedenis & archeologie	16
2.4 Bodem & water	22
2.5 Verkeer	26
2.6 Milieu, geluid & externe veiligheid	30
2.7 Landschap & ecologie	32
2.8 Duurzaam Oosterdalfsen	36
2.9 Beeldkwaliteit	40
2.10 Draagvlak & identiteit	40
2.11 Uitvoerbaarheid	41
2.12 M.e.r.-scan	41
3. Conclusies & uitgangspunten	44
Belemmeringenkaart	44
Kwaliteitskaart	44
Bijlagen	
1. Aanvullingen Raadscommissie 21 november 2011	
2. Amendement 28 november 2011	

1. INTRO

De gemeente Dalfsen heeft in september 2010 de “Structuurvisie Kernen gemeente Dalfsen” vastgesteld. Om aan de blijvende vraag naar woningbouwkavels in de kern Dalfsen te kunnen voldoen, is in de structuurvisie de oostzijde van de kern Dalfsen aangewezen als “toekomstig woongebied”. Het huidige woonuitbreidingsgebied voor de kern Dalfsen, “De Gerner Marke” is bijna volgebouwd. Er is nog een beperkt aantal kavels beschikbaar. Het is van belang de voortgang van de uitgifte van bouwkavels te borgen.

Voor het toekomstig woongebied, in het vervolg aangeduid onder de naam “Oosterdalfsen”, is de voorliggende uitgangspuntennotitie opgesteld. Ter voorbereiding op het stedenbouwkundig ontwerp en het uiteindelijke verkavelingsplan, is de uitgangspuntennotitie het verzameldocument met daarin de inventarisatie en analyse alsmede de voorwaarden welke vooraf aan het ontwerp worden gesteld. In dit document staan de onderzoeksresultaten van de diverse veldonderzoeken vermeld. In hoofdstuk 2 is per aspect uiteengezet waarmee rekening gehouden moet worden. In het laatste hoofdstuk (hoofdstuk 3), worden deze aandachtspunten voor het stedenbouwkundig ontwerp gebundeld in twee kaarten: een belemmeringenkaart en kwaliteitskaart.

De belemmeringenkaart is op dit moment nog niet opgenomen, omdat nog niet alle resultaten van de onderzoeken bekend zijn.

Alle relevante informatie omtrent de planvorming voor Oosterdalfsen wordt ook op de gemeentelijke website geplaatst. Zie hiervoor: <http://www.dalfsen.nl/Oosterdalfsen.htm>

ONDERZOEKEN

Geluid
 Watertoets
 Archeologie & cultuurhistorie
 Ecologie
 Bodem
 Externe veiligheid
 Verkeer
 Duurzaamheid
 Geologie en hydrologie
 Luchtqualiteit
 Milieu

UITGANGSPUNTENNOTITIE

1 juni: Workshop ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid
 Juli: overleg projectgroep, klankbordgroep en belanghebbenden
 November: vaststelling door college en raad

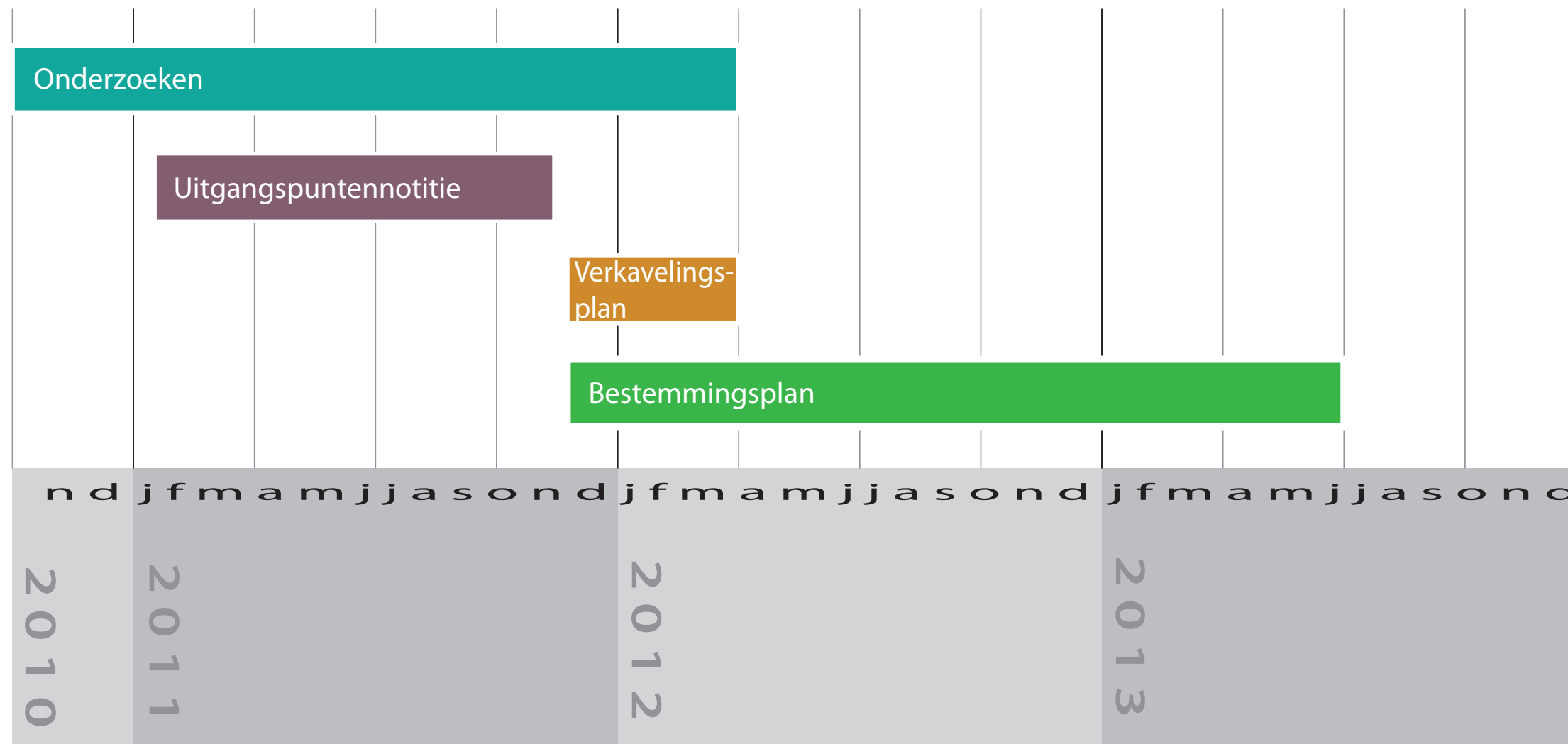
VERKAVELINGSPLAN

December: concept verkavelingsplan 2012
 Februari: overleg projectgroep, klankbordgroep, provincie, waterschap en belanghebbenden
 Maart: vaststelling door college en raad

BESTEMMINGSPLAN

December: concept voorontwerp bestemmingsplan 2012
 Februari: overleg projectgroep, klankbordgroep, provincie, waterschap en belanghebbenden
 Maart: vaststelling voorontwerp bestemmingsplan door college en raad
 April/mei: ter inzage en vooroverleg voorontwerp
 Juli: opstellen nota van inspraak en overleg

November: vaststelling ontwerp bestemmingsplan 2013
 Januari/februari: 6 weken ter inzage ontwerp bestemmingsplan
 Maart: nota van zienswijzen
 Mei: vaststelling bestemmingsplan
 Mei/juni: 6 weken ter inzage



2. CONTEXTANALYSE

2.1 Beleidskaders

Rijks- en Provinciaal beleidskader

Voor zover relevant is het Rijks- en provinciaal beleid reeds doorgevoerd in de vastgestelde structuurvisie. Als basis voor de ontwikkeling van het plan gelden dan ook de woningaantallen die in de structuurvisie zijn vermeld en de daarmee samenhangende meerjarenafspraken met de provincie.

Op de kaart op deze pagina staat een uitsnede van het ontwikkelingsperspectief uit de provinciale omgevingsvisie weergegeven. Hierop staat het gebied Oosterdalfsen nog niet aangegeven als geplande woonwijk maar als "mixlandschap".

Aangezien het gaat om een essenlandschap en de provincie omtrent deze landschappen een ambitie heeft uitgesproken, is in de gemeentelijke structuurvisie deze ambitie meegenomen als voorwaarde voor de ontwikkeling van Oosterdalfsen.

De ambitie luidt: "Het behoud van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen. De karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes dient te worden versterkt".

Het stedenbouwkundig plan zal worden getoetst aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving bij het opstellen van het bestemmingsplan. Hierbij is het nodig dat bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan gehoor wordt gegeven aan de ambities, normen en richtingen vanuit de Gebiedskenmerken(catalogus) en dat verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Uit de nadere toetsing van het gebied aan het provinciaal omgevingsplan komen de volgende zaken naar voren.

- Gebiedskenmerken(catalogus):
Natuurlijke laag: dekzandvlakte

Agrarisch cultuurlandschap: essenlandschap

Stedelijke laag: n.v.t.

Lust- en leisurelaag: n.v.t.

- Het gebied is aangewezen als archeologisch waardevol gebied (es > dikke eerdgronden).
- Valt onder de visie op het Vechtdal.
- Zeer geschikt voor koude-warmteopslag.

Gemeentelijk beleidskader

Structuurvisie

In de 'Structuurvisie kernen gemeente Dalfsen' is de woningbehoefte voor de perioden 2010 - 2015 en 2015 - 2025 onderbouwd. Met de provincie zijn prestatieafspraken gemaakt tot 2015. Tot 2025 is er voor de kern Dalfsen een woningbehoefte van circa 900 woningen waarvan het merendeel, ongeveer 745 stuks (tussen 70 en 90%, afhankelijk van de periode) in uitleggegebieden gerealiseerd zal worden. De grote woningbehoefte wordt onder andere verklaard door een relatief jonge bevolking.

Als onderdeel van de structuurvisie is een locatiestudie gedaan naar de mogelijkheden voor uitbreidingsgebieden in Dalfsen. Er zijn in totaal negen gebieden onder de loep genomen (zie kaart inzet boven op pagina 7). Acht gebieden zijn als ongeschikt beoordeeld. Hieraan liggen afwisselende motieven ten grondslag zoals milieu-/geluidhinder, natuur-, landschappelijke, archeologische of ecologische waarden, of vanwege financiële mogelijkheden. Het gebied Oosterdalfsen is het meest geschikt bevonden ondanks dat er voor dit gebied ook nog altijd hoge waarden gelden ten aanzien van de archeologie en het landschap. Het gebied Oosterdalfsen ligt binnen de lanenstructuur rondom Dalfsen (zie kaart inzet onder op pagina 7) en past daardoor in de stedenbouwkundige structuur van de kern.



Uitsnede kaart Omgevingsvisie Overijssel.

groene omgeving

1. realisatie groene en blauwe hoofdstructuur

- aaneengesloten structuur van natuurgebieden
- zoekgebied EHS
- zoekgebied robuuste verbindingzone
- zoekgebied ecologische verbindingzone
- continu en herkenbaar watersysteem

2. buitengebied accent productie

- schoonheid van de moderne landbouw
- landbouwontwikkelingsgebied

3. buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte

- mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen
- als goede burens

bijzondere gebiedscondities benutten:

- gebied met landgoederen

stedelijke omgeving

4. steden als motor

5. dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus

breed spectrum woon-, werk- en mixmilieu

- historische kern, binnenstad
- woonwijk
- geplande woonwijk
- bedrijventerrein
- gepland bedrijventerrein
- glastuinbouw

6. hoofdinfrastructuur: viot en veilig

- autosnelweg en op- en afrit
- autoweg
- spoor
- vaarweg
- gebiedsontwikkeling luchthaven Twente
- regionaal overslagcentrum
- kansrijke fietssnelweg

bijzondere gebiedscondities benutten:

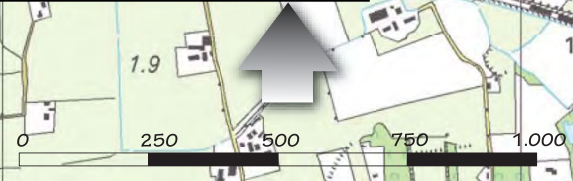
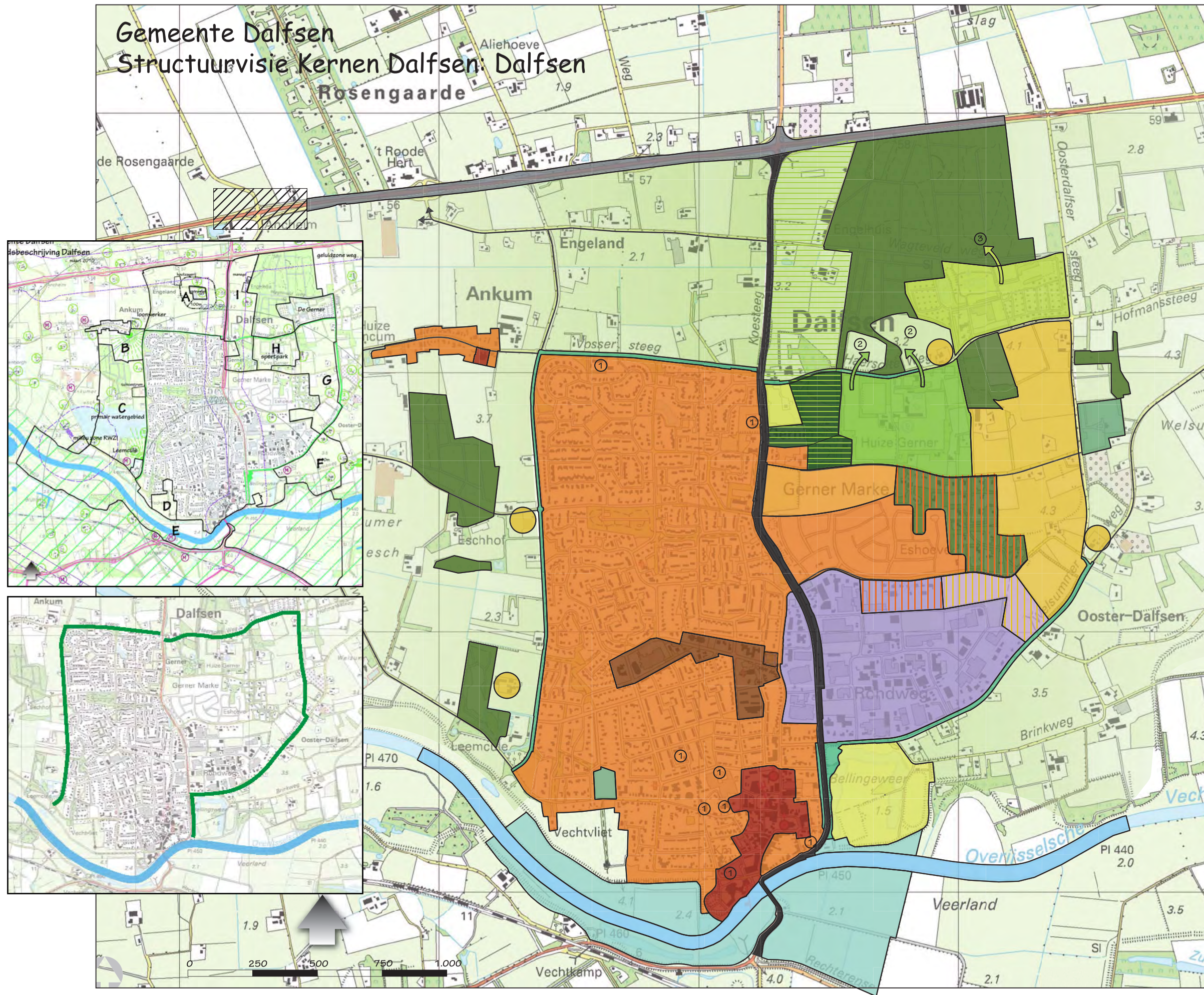
- stadsrandgebied
- kenniscentrum
- stadsas
- stationsgebied

overige beleidsaanduidingen

- Nationaal Landschap
- kansrijk zoekgebied windenergie
- buitendijksgebied, beekdal of veenweidegebied
- primaire watergebied of waterbergingsgebied
- drinkwaterwinning

Gemeente Dalfsen

Structuurvisie Kernen Dalfsen: Dalfsen



- VERKLARING**
- bestaand woongebied
 - woongebied in ontwikkeling
 - toekomstig woongebied
 - boerenerfwon
 - boswonen
 - wonen in het groen
 - centrum
 - maatschappelijk & dienstverlening
 - maatschappelijk & dienstverlening toekomstig
 - bestaand bedrijventerrein
 - bedrijventerrein in ontwikkeling
 - toekomstig bedrijventerrein
 - bestaand werken&wonen
 - toekomstig werken&wonen
 - dagrecreatie
 - uitbreidingsrichting dagrecreatie
 - verblifsrecreatie
 - uitbreidingsrichting verblifsrecreatie
 - actieve recreatie
 - uitbreidingsrichting actieve recreatie
 - manifestatieterrein
 - bos/houtwallen
 - structuurbepalende lanen
 - water
 - uiterwaarden
 - kwekerij
 - begraafplaats
 - begraafplaats toekomstig
 - volkstuinten
 - dorperandgebied tevens zoekgebied dag- en verblifsrecreatie
 - manifestatie terrein mogelijk
 - stroomweg
 - gebiedsontsluitingsweg
 - ① mogelijke ontwikkelingslokatie wonen
 - ② mogelijke ontwikkelingslokatie actieve recreatie
 - ③ mogelijke ontwikkelingslokatie verblifsrecreatie
 - ④ mogelijke ontwikkelingslokatie dagrecreatie
 - onderzoeksgebied mogelijke toekomstige aansluiting stroomweg
 - zoekgebied dag- en verblifsrecreatie

Voor de volledige onderbouwing wordt verwezen naar bijlage 3 van de 'Structuurvisie kern gemeente Dalfsen'.

In de structuurvisie is een beschrijving van de kern Dalfsen gegeven waarbij, voor de ontwikkeling van Oosterdalfsen belangrijke constatering worden gedaan. Als belangrijke karakteristieken van de kern Dalfsen zijn onder andere genoemd:

- De zelfstandige, herkenbare opzet van de planmatige woonwijken (staalkaart van de stedenbouwkundige ideeën uit diverse perioden).
- Het ruim opgezette cluster woningen aan het Slingerlaantje (boswonen).
- De nabijheid van sport- en recreatievoorzieningen aan de noordzijde van Oosterdalfsen.
- De lanenstructuur als begrenzing rondom de kern (zie kaart inzet onder op pagina 7).
- Het essenlandschap en in het bijzonder de Gerner Es. Dit weerspiegelt de ontwikkeling van Dalfsen, die altijd sterk gekoppeld is geweest aan de ontwikkelingen in de landbouw.

Beperkingen of aandachtspunten zijn:

- Wederzijdse overlast tussen horecafunctie ten noorden van Haersolteweg en nieuwe woonfunctie moet voorkomen worden.
- Er is fors meer ruimte voor waterberging/infiltratie nodig in Dalfsen. Dit heeft met name betrekking op de gebieden langs de Vecht. Echter ook binnen de kern is er weinig oppervlaktewater.
- De ligging van het bedrijventerrein Rondweg aan de zuidwestzijde van Oosterdalfsen. Voor dit terrein is het beleid zodanig dat er geen bedrijven uit een hoge milieucategorie gevestigd mogen zijn (maximale categorie = 3). De maximale hindercontour vanaf dit bedrijventerrein is hiermee beperkt tot 50 meter.
- De zone wonen-werken langs de Kampmansweg wordt doorgetrokken. De maximale hindercontour tot wonen is 30 meter.

Recentelijk is bekend geworden dat de parallelwegen naar alle verwachting behouden blijven langs de stroomweg N 340 ter hoogte van Dalfsen. Dit betekent dat ontsluiting van Oosterdalfsen in noordelijke richting via de Oosterdalfsersteeg mogelijk blijft. In januari 2012 wordt de definitieve beslissing genomen door de provincie.

In paragraaf 2.5 van dit document wordt nader ingegaan op het aspect verkeer en het belang van aansluiting op de parallelwegen.

Visie Dalfsen 2020

Naast de structuurvisie is ook de toekomstvisie, "Visie Dalfsen 2020", noemenswaardig in dit kader. Wat betreft het woningaanbod spreekt de visie de volgende ambitie uit:

- Het woningbouwbeleid is gebaseerd op de pijlers kwaliteit, flexibiliteit en is onderscheidend. Kwaliteit geldt zowel voor betaalbare (sociale) woningbouw als voor duurder segmenten. Op voorhand worden geen uitspraken gedaan over schaal en maat, anders dan dat de menselijke maat en het dorpse karakter belangrijke kwaliteiten zijn die worden gewaardeerd. De gemeente Dalfsen durft architecten, stedenbouwkundigen en landschapsarchitecten de kans te bieden om met verrassende ontwerpen te komen.
- Flexibel, doelgroepneutraal en nabij voorzieningen vormen het uitgangspunt. Hiermee kan worden voorzien in de vraag van zowel starters als senioren. Gezien de bevolkingsontwikkeling werkt Dalfsen gericht aan woonaanbod in combinatie met zorg, zodat mensen met een beperking zo veel mogelijk zelfstandig kunnen (blijven) wonen met de noodzakelijke voorzieningen in de buurt. In 2020 vormen groene, duurzame en diverse woonmilieus de belangrijkste kracht van Dalfsen. Dit vraagt om het toevoegen van onderscheidende woonmilieus met bijzondere kwaliteiten. Hoog-

waardige en vernieuwende architectuur en duurzaam bouwen zijn uitgangspunt.

- Uitbreiding is mogelijk op plekken waar het landschap en de omgeving dat kunnen verdragen.
- Bij de realisatie van dit woonbeleid is de rol van de gemeente Dalfsen steeds meer die van regisseur. De overheid bepaalt niet exact welke woningen er komen, maar stelt door middel van een handvest wel duidelijke kwaliteitskaders. Zij nodigt woningcorporaties, zorg- en welzijnsinstellingen, ontwikkelaars en bewoners uit om binnen deze kaders de woonopgave te realiseren. Het kwaliteitshandvest is een van de onderleggers voor bestemmings- en beeldkwaliteitplannen.

Ontwerp-Woonvisie Dalfsen 2011-2016

In de (ontwerp-)woonvisie van de gemeente Dalfsen worden de ontwikkelingen op het gebied van demografie, wonen, welzijn en zorg benoemd en is er ondermeer aandacht voor duurzaamheid en energiebesparing. Ging het in de voorgaande jaren vooral om kwantiteit, de komende jaren zal de nadruk liggen op kwaliteit.

Onderzoek naar de bevolkingsontwikkeling geeft aan dat de gemeente er nog steeds goed aan doet om in te zetten op huisvesting voor ouderen, maar dat daarbij de jonge gezinnen niet mogen worden vergeten. De daling in de leeftijdscategorie waarin juist de jonge gezinnen zich bevinden, is in die zin niet gunstig.

Uit het in de gemeente Dalfsen uitgevoerde woonwensenonderzoek bleek dat 11,5% binnen 5 jaar wil verhuizen. Zo is de verhuisgeneigdheid - als gevolg van de crisis - waarschijnlijk niet hoger geworden. De meeste verhuisgeneigden willen het liefst binnen de kern blijven wonen waar ze nu ook wonen. Het populairst is de kern Dalfsen, gevolgd door de kernen Nieuwleusen en Lemelerveld. Veel van de nu nog inwonende kinderen van 18 jaar en ouder willen graag op eigen benen staan



Haersolteweg

Koesteeeg

Oosterdalfstersteeg

2^e fase
(wonen)

Gerner Es

Stijgerlaantje

Kampmansweg

1^e fase
(wonen)

Woon-werklocatie

Welsommerweg

Wonen
of
Woon-werklocatie

Rondweg

De Stokte

Globale begrenzing plangebied
Luchtfoto Google Earth pro



en een eigen woning betrekken.

Het zijn vooral de starters en senioren die in Dalfsen voor hun wensen vergeefs een beroep doen op de woningmarkt. Starters kunnen op de bestaande markt moeilijk terecht omdat de koopprijzen voor hen te hoog zijn.

De voorkeur van senioren gaat met name uit naar gelijkvloerse woning met tuin of een appartement in de huursector, beiden op korte afstand van de voorzieningen. Binnen dit segment is het aanbod beperkt.

De hoofddoelstellingen van de vorige beleidsnota's zijn nog onverminderd van kracht:

Beleidsdoel 1:

Een belangrijke focus in het woonbeleid blijft de doelgroep senioren. Dat uit zich in maatregelen zowel in de sociale huurwoningvoorraad als ook in de koopwoningvoorraad, in verschillende prijsklassen.

Beleidsdoel 2:

De gemeente streeft naar gemengde woonwijken. Dat betekent dat de inzet voor alle doelgroepen zoveel mogelijk wordt verdeeld over de kernen.

Beleidsdoel 3:

De gemeente hanteert de differentiatie voor uitbreidingslocaties uit vorige woonplannen: 30% huur (betaalbaar), 20% sociale koop, 50% markt.

Beleidsdoel 4:

De gemeente richt zich op een gedifferentieerde leeftijdsopbouw. Daarom zullen de doelgroepen starters (op de koopmarkt) en jongeren die het ouderlijk huis willen verlaten, extra aandacht krijgen. Dit ter voorkoming van vergrijzing.

Beleidsdoel 5:

De gemeente streeft naar kwalitatief hoogwaardige, flexibele en onderscheidende woonmilieus.

Economische uitvoerbaarheid

De gemeente Dalfsen voert een actief grondbeleid. De basisuitgangspunten hiervan zijn primair vastgelegd in het collegeprogramma. Het aankoopbeleid is gericht op het zelf verwerven van grond ten behoeve van te ontwikkelen bedrijventerreinen en woningbouwlocaties. Ingaande 1 februari 2004 is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing voor alle gemeenten. Voor verschillende gebieden in de gemeente is het voorkeursrecht van toepassing. Dit betekent dat de eigenaren bij voorgenomen verkoop eerst de grond aan de gemeente moeten aanbieden. De Nota Grondbeleid, waarin alle ontwikkelingen op dit gebied geïntegreerd behandeld worden, is in 2004 door de raad vastgesteld. Op basis van wetswijzigingen die een relatie hebben met grondbeleid (o.a. Grondexploitatiewet en de nieuwe Wro) is de nota in 2011 bijgesteld.

2.2 Plangebied & programma

Het plangebied Oosterdalfsen bestaat uit de zone gelegen tussen de wegen Haersolteweg, Oosterdalfsersteeg, Welsummerweg en de gebieden aan de oostzijde, respectievelijk de sportvelden, het bosgebied langs het Slingerlaantje en het bedrijventerrein Rondweg. Later is aan dit gebied een tweetal percelen toegevoegd direct grenzend aan de Welsummerweg en de Oosterdalfsersteeg. Hier ligt een bestaand boerenerf met weilanden.

Het gehele plangebied is momenteel in gebruik als agrarisch land en er liggen meerdere boerenerven. Veel van deze erven hebben momenteel alleen nog een woonfunctie.

Voor een aantal onderzoeken (zoals bijvoorbeeld voor water en flora en fauna) is het noodzakelijk om de effecten op het omliggende gebied te onderzoeken. Om die reden is het onderzoeksgebied groter. Waar mogelijk zijn onderzoeken voor de verschillende deelgebieden gecombineerd.

De nieuwe woon-werklocatie is gelegen in de zone langs de Kampmansweg, direct ten noorden van het bedrijventerrein en oostelijk van de bestaande woon-werklocatie. Deze locatie behoort niet tot het plangebied Oosterdalfsen, er wordt een afzonderlijke planprocedure voor gevolgd.

Kerncijfers & (woning)aantallen

In totaal bedraagt de grootte van het plangebied 35 hectare inclusief (doorgaande) wegen en bestaande erven. De ontwikkeling van Oosterdalfsen is opgesplitst in twee fases.

- | | |
|---------------------|---------------|
| • 1e fase: | circa 20 ha.* |
| • 2e fase: | circa 15 ha. |
| • Woon-werklocatie | circa 2,5 ha. |
| • Locatie boerenerf | circa 2 ha. |

* Dit getal is inclusief de "locatie boerenerf" en de locatie "wonen of woon-werklocatie".

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 locatie boerenerf wordt ontwikkeld tot 'wonen op het erf' met een mogelijke zorgfunctie, passend binnen de structuur van een (nieuw) erf.

Woningdichtheid

Een opmerking moet gemaakt worden met betrekking tot de grootte van het gebied in relatie tot het aantal te bouwen woningen. Omdat ook de gebiedsontsluitingswegen tot het plangebied gerekend worden ontstaat er een vertekend beeld. Het gaat hier om grofweg 2,25 kilometer. Uitgaande van een globale breedte van 15 meter (5 meter weg, 5 meter berm aan weerszijden) gaat het om circa 3,5 hectare aan wegen. Dit betekent een werkelijke woningdichtheid van 20 woningen per hectare voor het gehele plangebied.

Flexibele indeling

Binnen de 1e fase (wonen) van het plangebied ligt, direct naast het bestaande bedrijventerrein, een zone die in de structuurvisie staat benoemd als “toekomstig werken&wonen”. Op dit moment is niet duidelijk wat exact de vraag is naar woningen noch naar woon-werkkavels. Om deze reden is besloten het gebied globaal te gaan bestemmen. Beide invullingen zijn in dat geval mogelijk.

Bij de toekenning van de woonwerk kaveldient vast komen te staan dat de werkfunctie ook daadwerkelijk op de uit te geven kavel zal plaatsvinden.

Sociale samenhang

Voor de ontwikkeling van het uitbreidingsgebied Oosterdalfsen is “sociale samenhang” een uitgangspunt. Uiteindelijk staat de mens en het wonen centraal in deze wijk. Sociale samenhang heeft te maken met hoe mensen met elkaar omgaan. Meer contact kan leiden tot meer betrokkenheid bij elkaar en inzet voor instandhouding en verbetering van de woonomgeving. Daarin hebben bewoners hun eigen verantwoordelijkheid, maar ook zullen maatregelen worden voorgesteld om bewoners(organisaties) succesvol te laten samenwerken om de sociale samenhang in hun wijk te versterken. Bovendien wordt aandacht besteed aan de sociaal-economische potentie van de wijk, zoals het “nieuwe werken”. Daarbij wordt gedacht aan een voorziening in de

wijk, die een ontmoetingsplaats is voor de buurt, maar ook een plek voor mensen die op zoek zijn naar een tijdelijke werkplaats, waar ze gebruik kunnen maken van allerlei (digitale) faciliteiten, zoals snel internet.

Ten slotte wordt er ook alvast nagedacht over het verlenen van zorg in de wijk. Uitgangspunt is dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig wonen, dat eventueel noodzakelijke zorg aan huis wordt geleverd en dat voor de echte zware zorg verhuisd zal moeten worden naar een voorziening met 24uurs-aanwezigheidszorg.

Er is een initiatief in de wijk Gerner Marke voor het realiseren van een woonservicepunt. In de voorbereiding van het bestemmingsplan zal worden bezien of dit (indien het daadwerkelijk wordt gerealiseerd) ook volstaat voor Oosterdalfsen en of er aanvullende voorzieningen in de planvorming voor Oosterdalfsen moeten worden opgenomen.

In Oosterdalfsen zal een locatie opgenomen worden die ruimte biedt aan een multifunctionele accommodatie met een maatschappelijke en/of zorgfunctie. Bijvoorbeeld een prachtig duurzaam gebouw dat ruimte geeft aan wat mensen willen. Huurders zijn volledig vrij in het gebruik van de ruimte. Wonen, ondernemen of een combinatie daarvan. Zo creëert ontstaat een vrije mix van wisselende functies. Bewoners en gebruikers ontmoeten elkaar, kunnen samenwerken en van elkaar leren.

Bestemmingsvrij bouwen

Er wordt aan gedacht in het bestemmingsplan (op de plankaart) een “bestemmingsvrij” gedeelte te creëren. De omvang van het bouwwerk zal op de plankaart en in de regels worden aangeduid. Aan het bouwwerk worden specifieke eisen gesteld ten aanzien van zowel beeldkwaliteit als ten aanzien van een flexibele inrichting.

De gebruiksfunctie zal niet van tevoren worden vastgelegd. Het gebouw zal (bij recht) daarom planologisch voor verschillende doeleinden kunnen worden gebruikt.

De activiteiten mogen niet in strijd zijn met de wet- en regelgeving. Bepaalde vormen van gebruik (prostitutie, discotheek) worden uitgesloten. Maximaal is categorie 2 van de bedrijvenlijst mogelijk. In het gebouw kunnen de onder “sociale samenhang” genoemde functies worden gerealiseerd.

Verdeling

Op basis van de beleidsnota wonen/woonvisie moet (op uitbreidingslocaties) 50% van het woningbouwvolume worden gerealiseerd in de vrije sector (2^e-kap en vrijstaand) en 50% in de sociale sector (rijenwoningen). Deze 50% sociaal is onderverdeeld in 30% huur en 20% koop.

Verkavelingsplan

Vanwege de ruimtelijk-functionele relatie tussen de eerste en tweede fase van Oosterdalfsen wordt een verkavelingsplan voor beide fases opgesteld. Zo wordt een goede stedenbouwkundige samenhang tussen beide fases bewaakt. Tevens geldt het uitgangspunt dat iedere deelfase ruimtelijke gezien een afgerond geheel moet vormen, zodat het ‘altijd af’ is.



1



2



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 relatief orthogonale indeling.

2. Wegversmalling in de Haersolte-weg. Aan weerszijden van de weg staan de bomen dicht op de weg. Aan het begin is de weg erg smal.

3. Achterzijde van het bedrijventerrein. Gedeeltelijk is een groene rand om de bebouwing heen gezet.

4. Zicht op de nieuwe woon-werklocatie vanaf de Kampmansweg. Hier eindigt nu de bebouwde kom. Links is duidelijk de beslotenheid van het Slingerlaantje waarneembaar.

5. Fietsroute (Het Luchi espad) langs de rand van het bedrijventerrein tussen de Welsummerweg en de Kampmansweg.

6. Kampmansweg: links de bestaande woon-werkkavels op afstand van de weg. Rechts de nieuwste woonwijk Gerner Marke.

7. Zicht langs een bosstrook vanaf de Welsummerweg.

8. Bocht in de Kampmansweg ter hoogte van de kruising met het Slingerlaantje. De weg ligt hier een stuk hoger dan het agrarisch land aan de zuidzijde.

9. De Welsummerweg met woon-werkkavels.



3



4



5



6



7



8



9

1. Oud boerenerf. De bebouwing ligt als een waaiervorm achter de boerderij welke van oorsprong gericht is op de landerijen.

2. Uitzicht over het gebied van de 2e fase. Hier staan enkele karakteristieke solitaire bomen.

3. Aan de oostzijde ligt een begraafplaats.

4. Uitzicht over de 1e fase. De afrastering ligt op een perceelsgrens. In het verleden liep hier een route over het midden van de Gerner Es.

5. Oosterdalfsersteeg met bomenrijen aan weerszijden. Links ligt het gebied van de 1e fase.

6. Oosterdalfsersteeg langs de 2e fase. Afwisselend is er onderbeplanting aanwezig langs deze weg.

7. Kruising Welsummerweg - Oosterdalfsersteeg / Kampmansweg. Op de achtergrond is het boerenerf te zien dat midden in het gebied van de 1e fase ligt.

8. Zicht vanaf de Welsummerweg op de rand van het bedrijventerrein.

9. Bebouwing op het erf tussen de Welsummerweg en de Oosterdalfsersteeg.



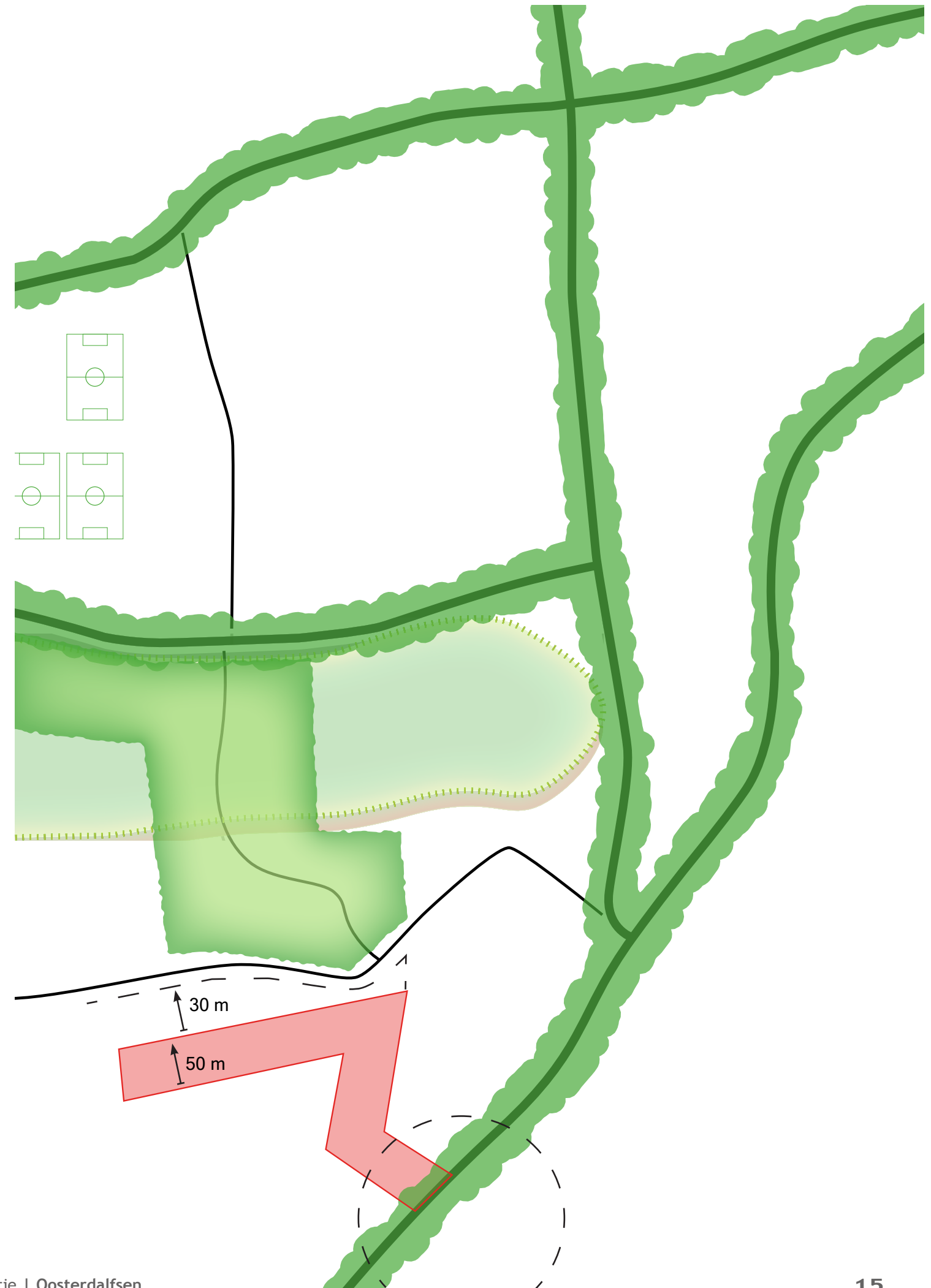
CONCLUSIEKAART BELEID

Belemmeringen

- Hindercontour bedrijventerrein (50 meter)
- Hindercontour Wonen-werken (30 meter)
- Mogelijke geurcontour

Kwaliteiten

- Groene lanenstructuur
- Boscomplex Slingerlaantje
- Nabijheid sportfaciliteiten
- Gerner es



2.3 Ontstaansgeschiedenis, cultuurhistorie & archeologie

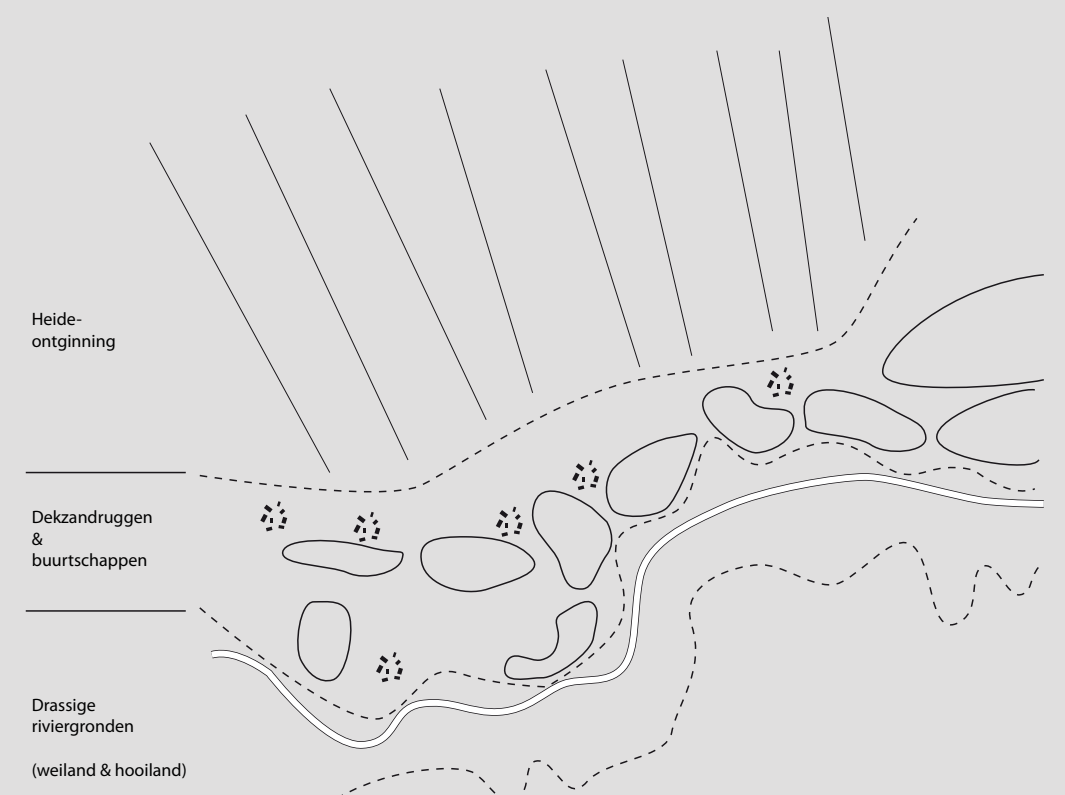
Vanaf de Middeleeuwen was er sprake van een driedeling in cultuurlandschappen in dit gebied (zie afbeelding). In een strook vlak langs de rivier de Vecht bevonden zich drassige gronden, die voor zover mogelijk in gebruik werden genomen als weiland en hooiland. Ten noorden van deze strook bevonden zich de reliëfvrije dekzandruggen, waarop bouwland werd aangelegd, in de vorm van kleine huiskampen en de meer omvangrijke essen (zoals de Gerner Es), waar vaak meerdere boeren een perceel hadden liggen. Aan de randen van het bouwland lagen de dorpen en de buurtschappen, zoals Oosterdalfsen en Welsum. Ten noorden van deze strook lagen de zogenoemde woeste gronden, waar zich uitgestrekte heidevelden bevonden waar het vee geweid werd.

Dalfsen is ontstaan op de noordelijke oeverwal van de Vecht; op de rand van hoog en droog naar laag en nat. Deze ligging was met het oog op het landbouwsysteem en de vochtvoorziening van groot belang. In de loop van de tijd is onder invloed van het landbouwsysteem (potstalsysteem), dat vanaf de late middeleeuwen tot in de 19^e eeuw werd beoefend, rondom de kern een aantal essen ontstaan; met plagen en stalmest opgehoogde gronden. Als gevolg daarvan komen grenzend aan Dalfsen veel enkeerdgronden voor, met name aan de oostkant van de kern. Deze gronden liggen door hun natuurlijke ligging wat hoger in het landschap (dekzandrug), wat nog is versterkt door het ophogen met het potstalmengsel. Door menselijke activiteiten (afgraven) ontstonden hoogteverschillen tussen percelen (steilranden).

Cultuurhistorie

Van de reeks historische kaarten (volgende pagina) is de ontwikkeling van het gebied Oosterdalfsen goed afleesbaar. Rond 1800 is de Gerner Es nog onbebouwd en in gebruik als akker. Wel loopt er een pad over de es welke aansluit op de nog grillige weg naar Welsum.

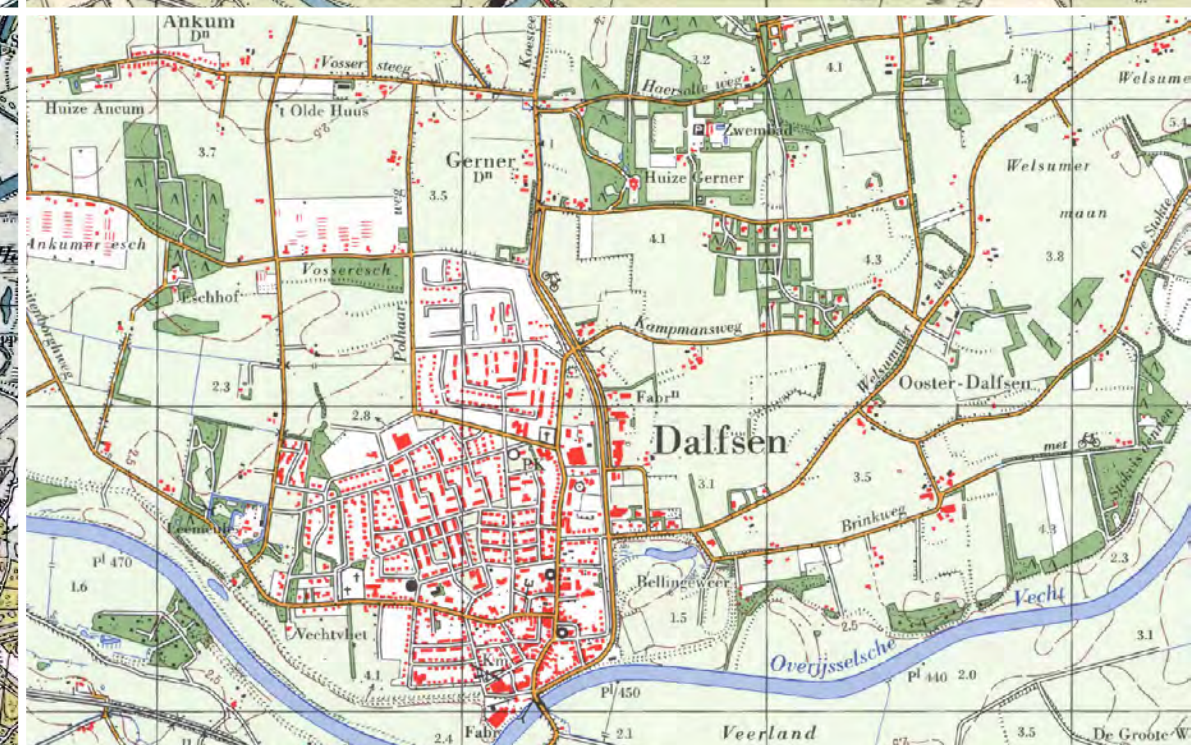
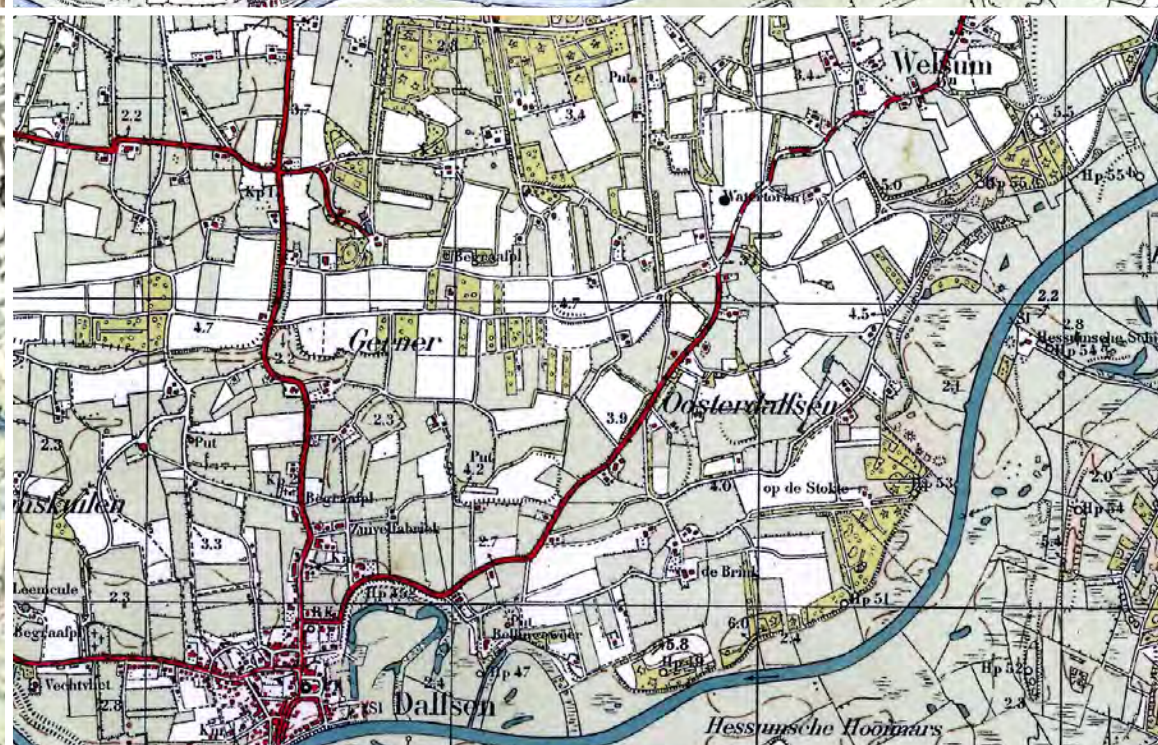
Ook de Oosterdalfsersteeg is al duidelijk aanwezig. Direct ten noordoosten van de Gerner es is nog een diagonaal lopend pad te zien, welke nu is verdwenen. Aan de randen van de es liggen in een onregelmatige verkaveling de weilanden. Ook de (agrarische) bebouwing ligt verspreid rondom en aan de randen van de Gerner es. Vanaf 1900 (zie versimpelde kaart) is er meer bosaanplant waarneembaar, ook op de Gerner es (gebied Slingerlaantje). De smalle strokenverdeling van de es is hierdoor zichtbaar geworden. De bosaanplant en het aantal paden neemt na 1900 drastisch toe. Op de kaart 1911 ligt nu ook direct ten noorden van de route over de Gerner es een parallelle route, dit is tegenwoordig de weg Gerner Es. Ook ten zuiden van de es zijn de eerste delen van wat later de Kampmansweg wordt, te zien. Geleidelijk aan wordt de Gerner es een steeds minder goed waarneembaar landschappelijk element. De zuidelijke en noordelijke randen van de es lopen steeds geleidelijker over in de es zelf. Het onderscheid tussen akkers op de es en weilanden aan de (lage) randen is al lang verdwenen. Al voor 1975 is het aantal paden in het gebied alweer sterk teruggelopen. Door ruilverkavelingen en schaalvergroting in de landbouw gaat de kleinschaligheid van het landschap deels verloren. De bosaanplant op de es wordt beperkt en geconcentreerd rondom het Slingerlaantje. Hierdoor ontstaat van oost naar west een driedeling van de es: Gerner Marke, Slingerlaantje, Oosterdalfsen. De landschappelijke driedeling van noord naar zuid (de es en de weilanden aan de noord en zuidzijde) is, zoals gezegd nu niet meer herkenbaar aanwezig. Veel van de oude boerenerven zijn niet meer als zodanig in gebruik. Vaak hebben ze alleen nog een woonfunctie. Wel is er noordelijk van de Gerner Es een cluster met meerdere jonge boerenerven ontstaan in de tweede helft van de vorige eeuw. Ook zuidelijk van de Welsummerweg, buiten het plangebied, liggen enkele jonge boerenerven die nog altijd in gebruik zijn.



Schematische weergave van de driedeling van het cultuurlandschap vanaf de middeleeuwen.

Monumenten

In het plangebied liggen geen rijksmonumenten of beschermde stads-/dorpsgezichten. Evenmin zijn er MIP-objecten (waardevolle bouwwerken uit het Monumenten Inventarisatie Project), provinciale- of gemeentelijke monumenten aanwezig.



Historische kaarten

Linksboven: 1811

Linksmidden: 1851

Linksonder: omstreeks 1900 (versimpelde kaart)

Centraal boven: 1911 (Bonnekaart)

Centraal midden: 1933 (Bonnekaart)

Rechtsboven: 1954 (Topografische kaart)

Rechtsmidden: 1975 (Topografische kaart)

Rechtsonder: 1995 (Topografische kaart)

Archeologie

Voor het gehele plangebied van Oosterdalfsen geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde. Daarom kunnen geen ingrepen worden gedaan in de bodem (zoals de bouw van woningen of aanleg van wegen) zonder dat er vooraf onderzoek wordt gedaan.

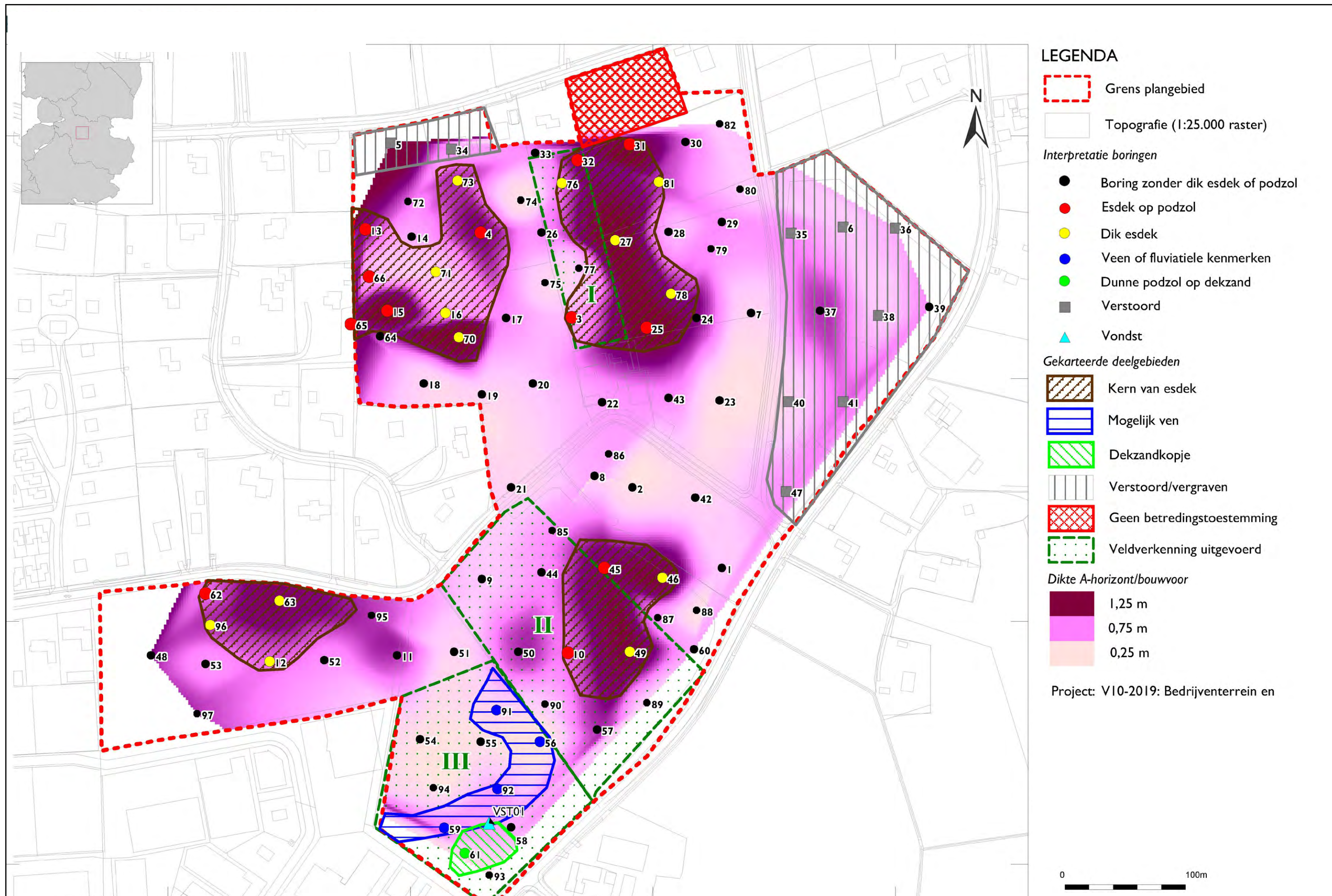
In juli 2011 is archeologisch onderzoek gedaan door Vestigia voor het gebied langs de Kampmansweg (woon-werklocatie) en in het gebied aangewezen als de 1^e fase van Oosterdalfsen. Hieruit is gebleken dat kan worden aangenomen dat er meerdere fases van bewoning van het gebied zijn geweest. Met uitzondering van gebied tussen de Welsummerweg en de Oosterdalfsersteeg en een gebied langs De Gerner, geldt dat de bodem niet is verstoord.

Verder blijkt uit de interpretatiekaart op pagina 19 dat tijdens het onderzoek dat in het zuidelijke deel, direct naast het bedrijventerrein, mogelijk een ven heeft gelegen. Dit vormt een aandachtspunt in verband met de draagkracht van de bodem. In het zuidelijke deel zijn van het plangebied zijn verder enkele vondsten gedaan in de vorm van fragmenten van aardewerk- en gereedschap.

De uitkomsten van het archeologisch onderzoek geven aanleiding tot nader onderzoek. De resultaten zijn voorgelegd aan de provinciaal archeoloog (Oversticht) en deze heeft besloten dat:

- Nader proefsleuvenonderzoek plaats moet vinden (voor de eerste fase). De proefsleuven hebben een breedte van circa 4 meter (twee bak breed);
- de locatie van de proefsleuven in het veld nader worden bepaald;
- er in totaal niet meer dan 8% van het te onderzoeken terrein wordt onderzocht.

Voor de tweede fase van Oosterdalfsen vindt in een later stadium onderzoek naar de archeologische waarden plaats.



**Interpretatiekaart archeologisch onderzoek
1e fase**

Bron: Vestigia B.V.

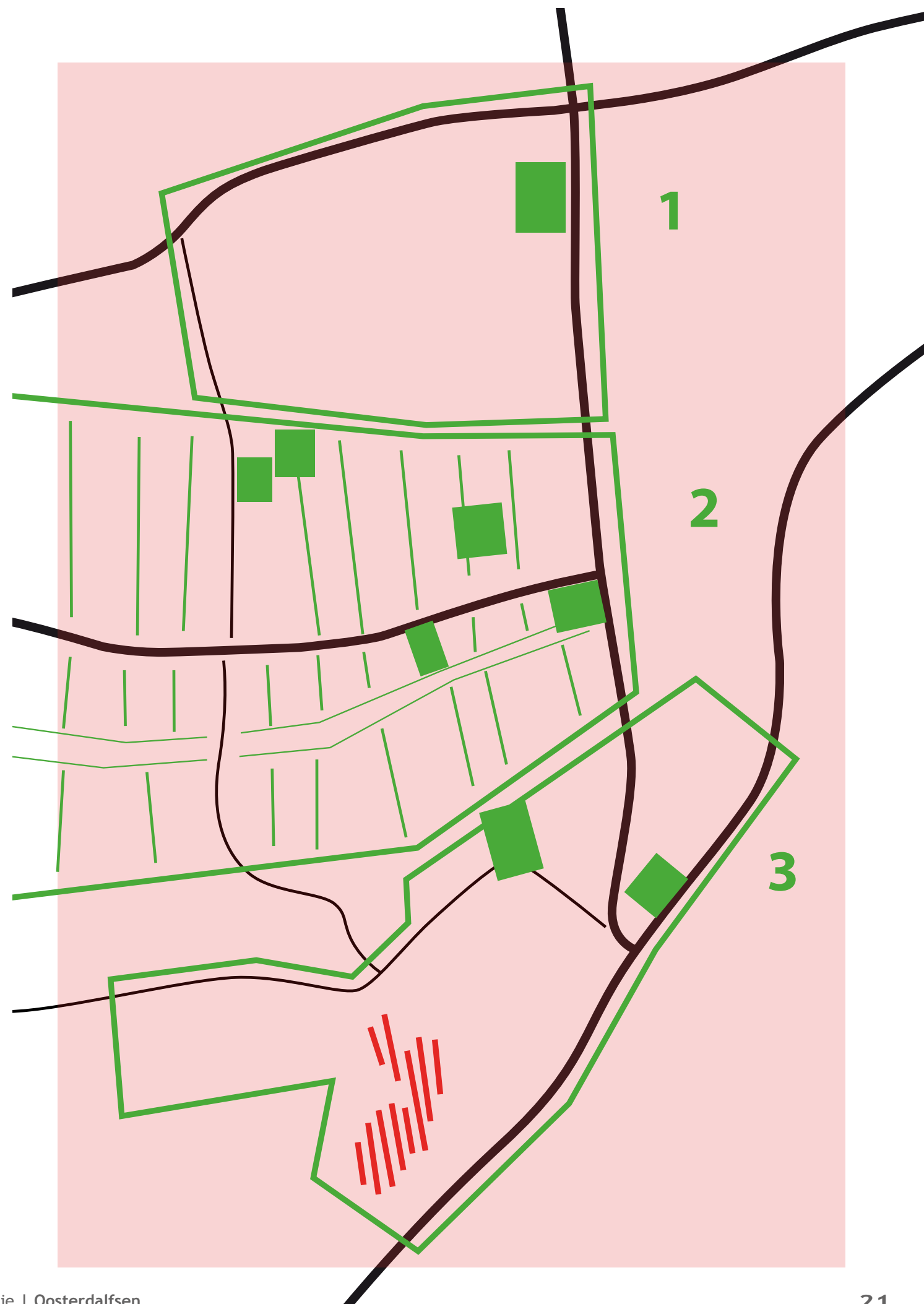
CONCLUSIEKAART ONTSTAANGESCHIEDENIS, CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE

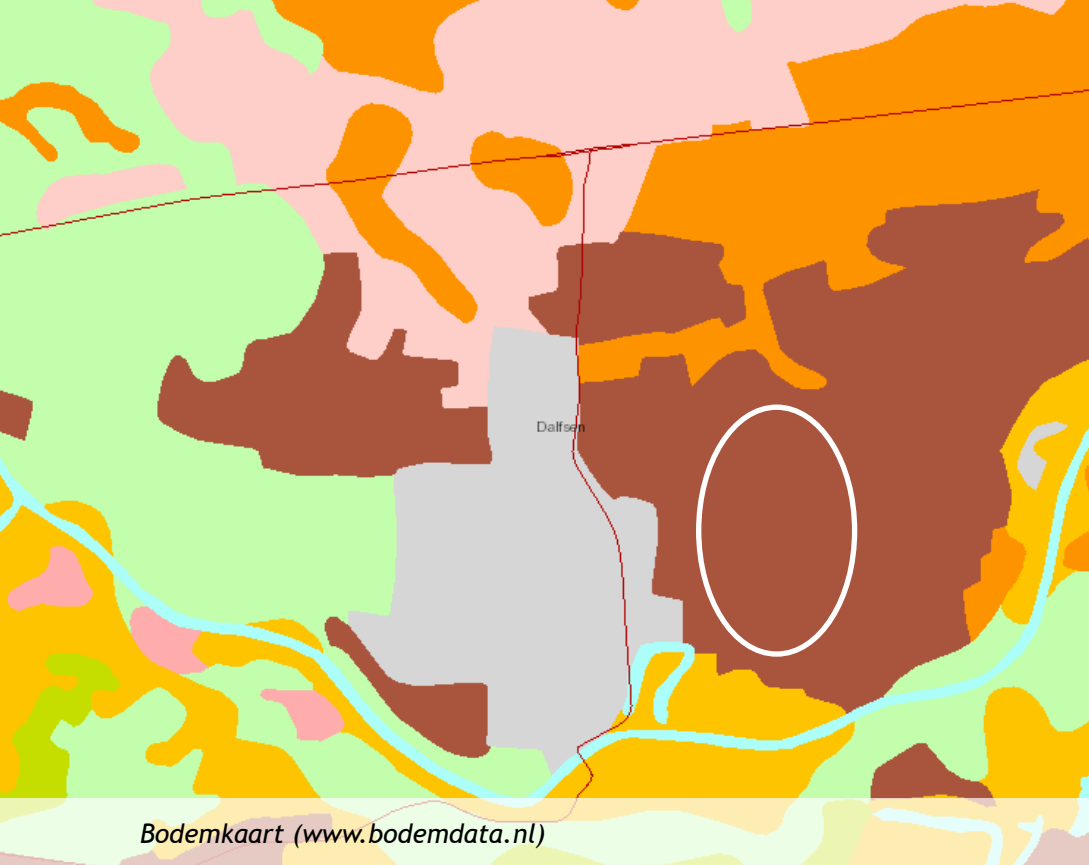
Belemmeringen

- Vermoedelijk hoge archeologische waarde (nader proefsleuvenonderzoek)
- Vermoedelijk voormalig ven (bodemgesteldheid)

Kwaliteiten

- Karakteristieke oude boerenerven
- 3-deling van noord naar zuid
- Karakteristieke strokenverkaveling Gerner Es





- 1 Veraarde bovengrond op diep veen
- 2 Veraarde bovengrond op veen op zand
- 3 Kleidek op veen
- 4 Kleidek op veen op zand
- 5 Zanddek op veen op zand
- 6 Veen op ongerijpte klei
- 7 Leemarm zand in stuifduinen en stranden
- 8 Leemarm zand
- 9 Zwaklemig fijn zand
- 10 Zwaklemig fijn zand op grof zand
- 11 Sterk lemig fijn zand op (kei-)leem
- 12 Enkeerdgronden; fijn zand
- 13 Sterk lemig fijn zand
- 14 Grof zand
- 15 Zavel met homogeen profiel
- 16 Lichte klei met homogeen profiel
- 17 Klei met zware tussenlaag of ondergrond
- 18 Klei op veen
- 19 Klei op fijn zand
- 20 Klei op grof zand
- 21 Leem
- 22 Water
- 23 Bebouwing



Geschiktheid bodem voor koude/warmteopslag (bron: Omgevingsvisie Overijssel)

2.4 Bodem & water

Oosterdalfsen ligt op zandgrond (lemig fijn zand, hoge bruine enkeerdgrond). Het gebied kent lichte hoogteverschillen. Het verschil tussen het hoogste en laagste punt is circa 2 meter. De lagere delen lenen zich goed voor, of hebben in het verleden dienst gedaan als infiltratiegebied van (hemel)water. De hogere delen van het plangebied betreffen dekzandruggen, waarvan de Gerner Es de grootste is. De dekzandruggen zijn vanaf de middeleeuwen in gebruik geweest als akkerland en zijn daardoor indertijd nog eens geleidelijk opgehoogd.

Uitgangspunt voor verdere planvorming is dat de, van nature aanwezige, hoogteverschillen in het nieuwe woongebied ervaarbaar blijven.

Bodemonderzoeken

Omdat de gronden altijd een agrarisch gebruik hebben gekend is er geen bodemverontreiniging, met uitzondering van enkele (voormalige) boerenerven.

Koude/warmteopslag

Voor de locatie specifiek wordt op dit moment onderzoek gedaan naar de mogelijkheden op het gebied van koude/warmteopslag of gebruik van bodemwarmte. Op de kaarten van de provinciale omgevingsvisie aangegeven dat Oosterdalfsen potentieel zeer geschikt is voor koude/warmteopslag. Dit wordt nader getoetst in het onderzoek.

Watertoets

Grontmij heeft in juni 2011 onderzoek gedaan naar de geohydrologische situatie. Daaruit is onder andere gebleken:

- De grondwaterstand in het gebied varieert (gemiddeld tussen de 1,2 meter en bijna 3 meter onder maaiveld).
- De waterdoorlatendheid van de bodem ligt tussen 1 en 20 m/dag

(k-waarde) en is daarmee geschikt voor infiltratie van hemelwater (waarde moet tenminste 1 zijn, inclusief een marge van 0,5). Ook de dikte en ligging van het infiltratiebed in de bodem is geschikt.

- De afwatering van het gebied loopt van zuid naar noord via de watergangen in beheer bij het waterschap. Deze watergangen zijn droogvallend.

In overleg met de gemeente en het waterschap Groot Salland zijn voorwaarden afgesproken waaraan het stedenbouwkundig ontwerp voor Oosterdalfsen moet voldoen:

- Afkoppelen hemelwaterafvoer.
- 20 mm/m² aan verhard oppervlak op eigen terrein bergen (en voorzuiveren). Streven naar bovengrondse afvoer.
- Voorzien in eigen behoefte wateropvang/berging. Rekening houden met een afvoercapaciteit van watergangen van 0,6 l/s. ha.
- Voldoende ontwatering ter plaatse van de bebouwing.
- Geen afstroming van verontreinigingen naar oppervlaktewater.
- Voorkom voedselrijk en opwarmingsgevoelig water.
- Oppervlaktewater met minimaal talud 1:3; eventueel plas-dras oever.
- Grondwaterneutraal bouwen.
- Ontwateringsnorm bebouwing: 80 cm. Bij kruipruimteloos bouwen kan deze norm lager zijn.
- Voldoen aan het convenant duurzaam bouwen (geen toepassing uitlogende materialen).
- Hemelwater van wegen en terreinverharding via filter-voorziening (bodempassage ed.). Hierbij dient de uitstroom te voldoen aan die van een verbeterd gescheiden stelsel (VGS), dit betekent een berging van minimaal 4 mm en een p.o.c. / infiltratie van 0,3 mm/uur.
- Voldoende waterdiepte (stilstaand water minimaal 1,0 m beneden laagste zomerpeil).
- Voorkomen van doodlopende watergangen.
- Beheersbaar en onderhoudsvriendelijk inrichten.

Ten aanzien van de opzet van straatprofielen en wadi's zijn in relatie tot het stedenbouwkundig ontwerp nadere uitgangspunten benoemd.

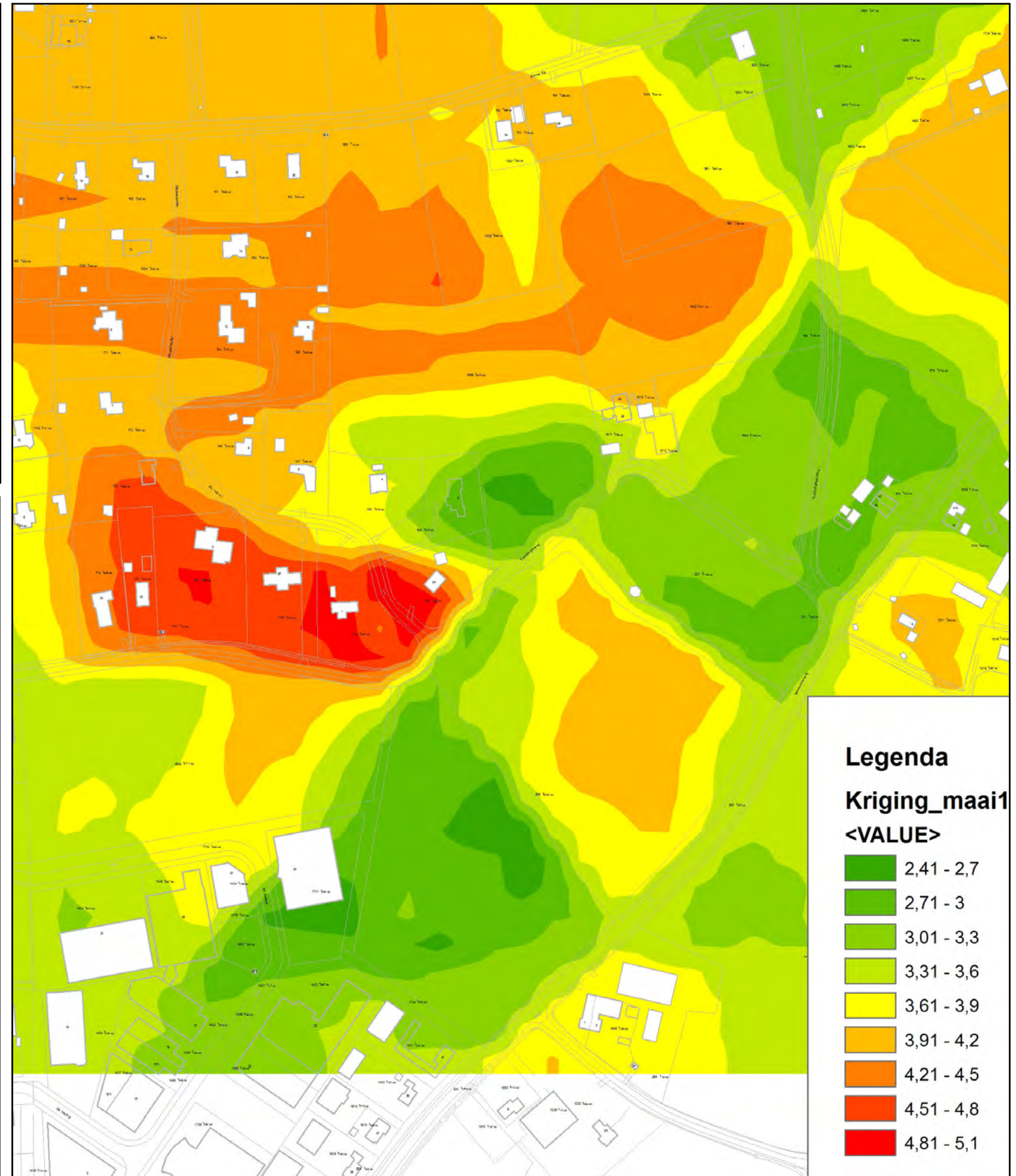
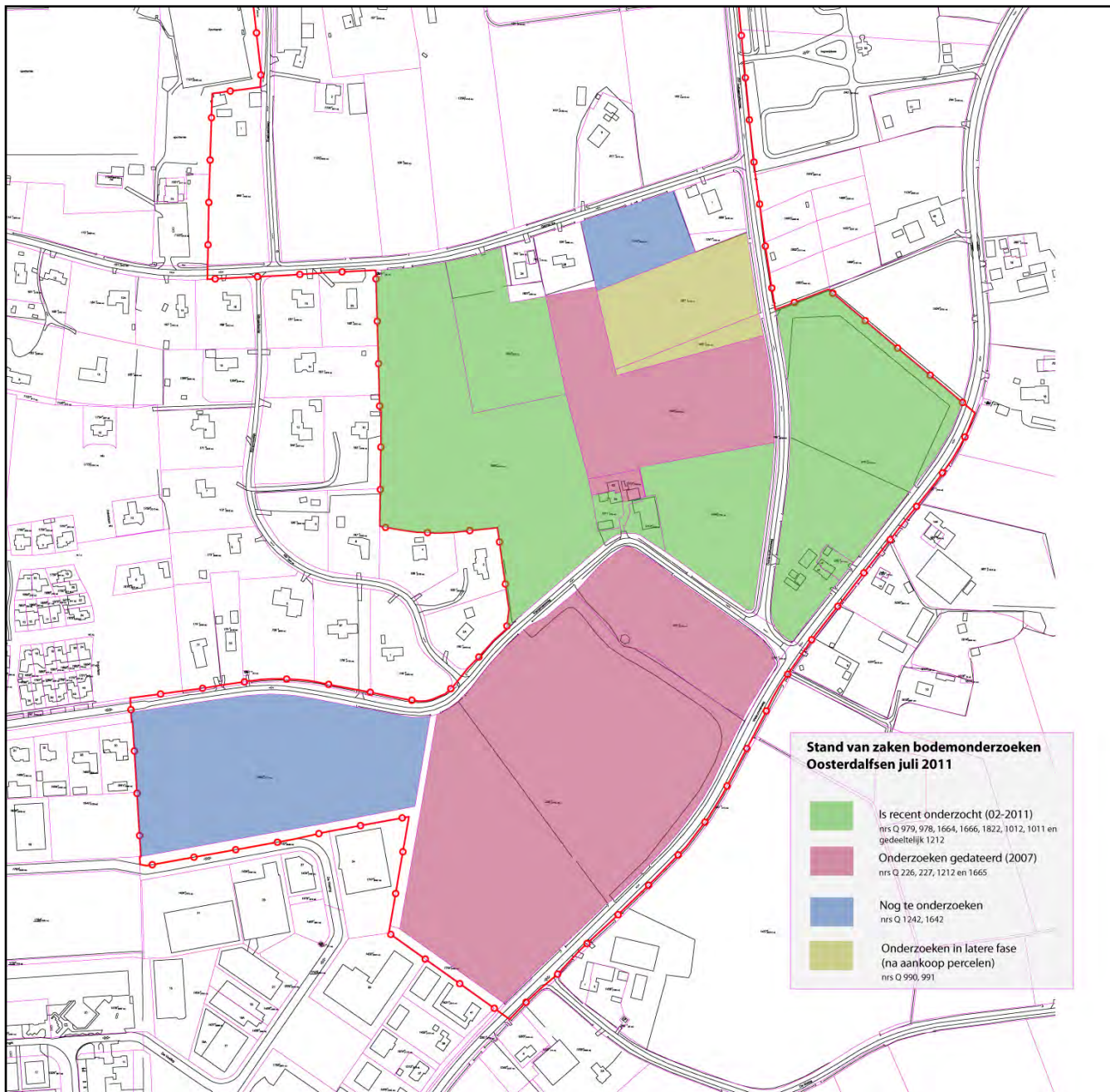
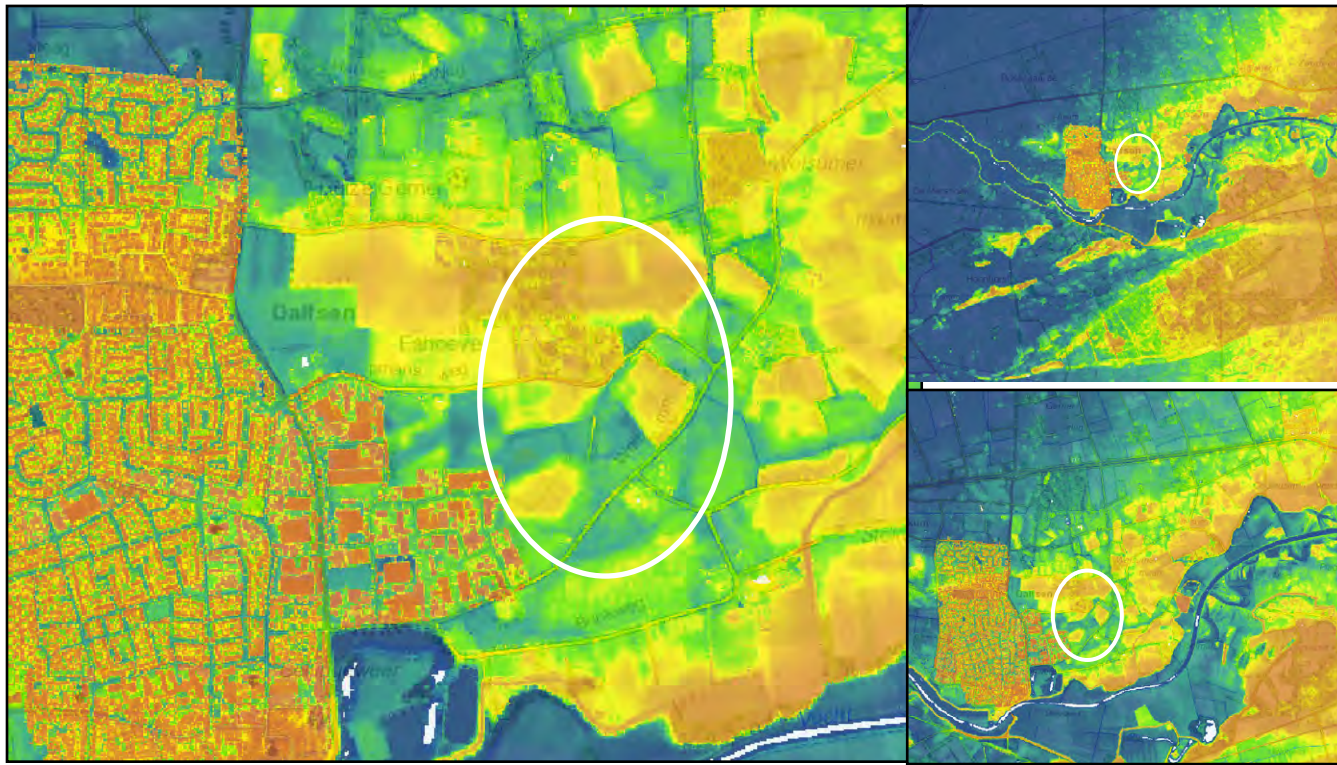
Grondwaterbeschermingsgebied Vechterweerd

Oosterdalfsen ligt niet in het grondwaterbeschermingsgebied of vigerende intrekgebied van deze winning. Wel bevindt de locatie zich in het 'berekende intrekgebied' (Gebiedsdossier kwetsbare drinkwatervoorzieningen Overijssel, Deel 2: Vechterweerd). Dit 'berekende intrekgebied' heeft geen invloed op de toepasbaarheid van energieopslag op de projectlocatie. Het 'berekende intrekgebied' heeft namelijk geen juridische status. Daarnaast is het toegestaan energieopslag toe te passen in intrekgebieden.

Verticale infiltratie

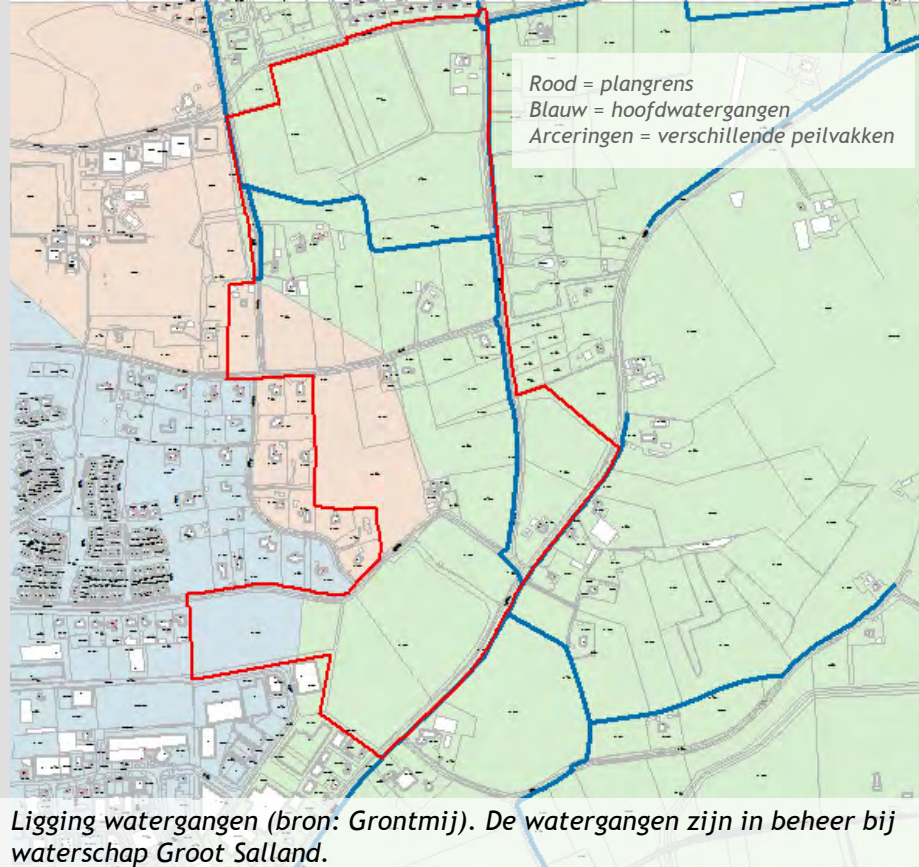
Bodemtechnisch gezien is de ondergrond van Oosterdalfsen geschikt voor verticale infiltratie. Er is gekozen om geen gebruik te maken van deze mogelijkheid vanwege de volgende redenen:

- De beheersbaarheid bij calamiteiten is slechter dan bij wadi's. Verontreinigingen worden op grotere diepte gebracht en zijn moeilijk bereikbaar ingeval van sanering.
- De infiltratiecapaciteit neemt af met de loop der jaren. Dat betekent dat er na jaren een moment komt dat er opnieuw een verticale infiltratievoorziening noodzakelijk is
- Vanuit duurzaamheid is verticale infiltratie een minder goede oplossing dan infiltratie met wadi's. Een robuust systeem heeft de voorkeur.
- Het beleid in Dalfsen is gericht op oppervlakkige afstroming, berging en infiltratie. Met verticale drainage wijken we daar vanaf, juist in een nieuwe situatie is het zaak vast te houden aan de duurzame inrichting.
- Diepte infiltratie heeft extra risico's voor het intrekgebied van drinkwaterwinning Vechterweerd. Gelet op het belang van deze drinkwaterwinning en het beleid van de provincie op dit terrein, is verticale infiltratie een minder gelukkige keuze.



Kaart linksboven:
Kaart linksonder:
Kaart rechts:

Hoogtekaarten (www.ahn.nl)
Stand van zaken bodemonderzoeken (juni 2011)
Hoogtemetingen 1^e fase



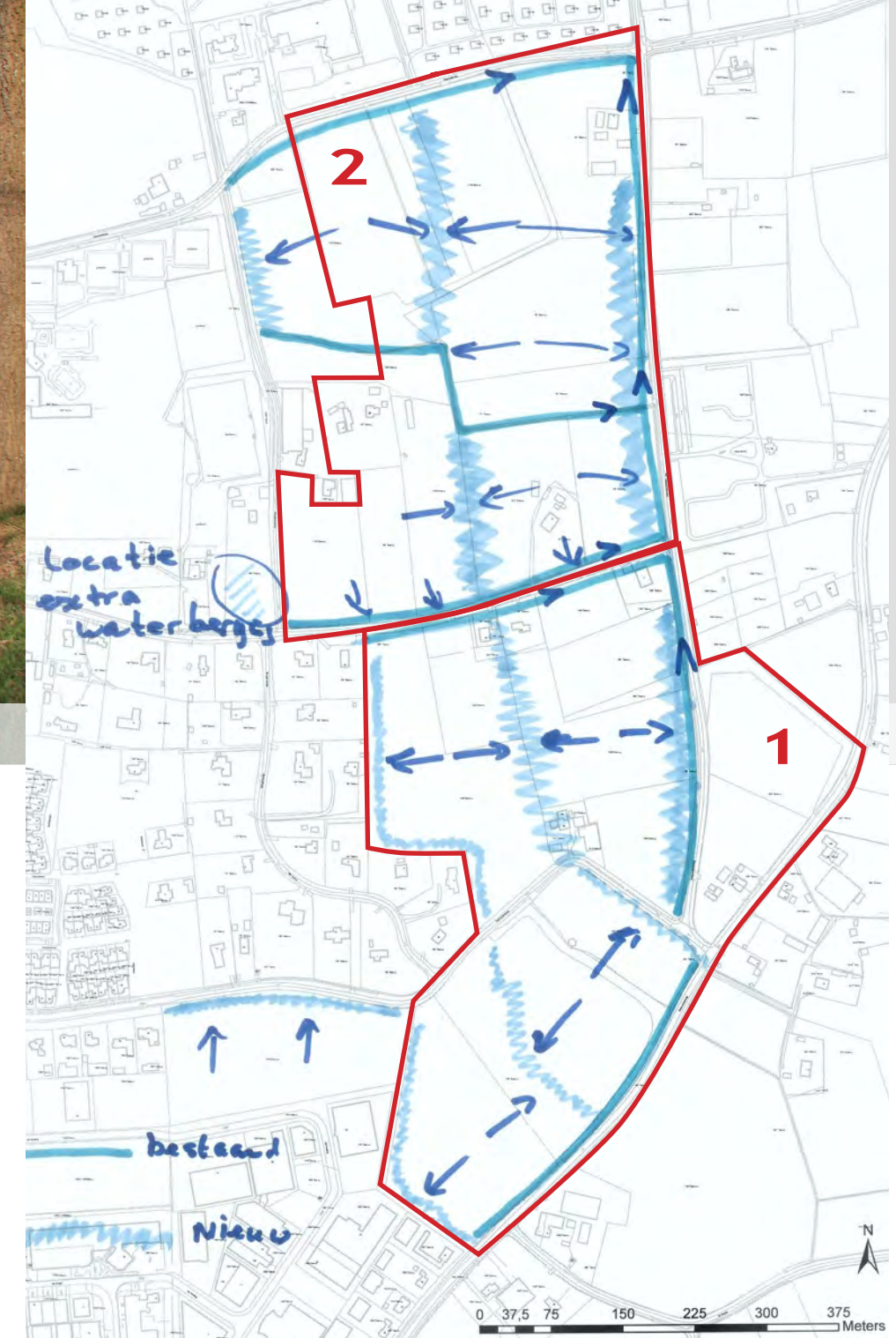
Ligging watergangen (bron: Grontmij). De watergangen zijn in beheer bij waterschap Groot Salland. Watergang langs de Oosterdalfsersteeg.

Qua waterbeheer is voor Oosterdalfsen gekozen voor het toepassen van wadi's, oppervlakkige afstroming en waterberging conform het gemeentelijke beleid.

Locatie Woon-werk

Voor deze locatie gelden de volgende eisen ten aanzien van het waterbeheer:

- Het waterschap toetst op de toename van verhard oppervlak. In dit geval een percentage van 75% 27.717 m² is een toename van 20.788 m² aan verhard oppervlak. Daar hoort een bergingopgave bij (conform waterschapseis) van 40 mm. Dit is totaal 20.788 * 0,04 = 832 m³.
- In Dalfsen geldt voor nieuwe situaties 20 mm berging op eigen terrein. Deze eis ligt bij de perceelseigenaar. De resterende bergingscapaciteit (ook 20 mm) komt in dit geval overeen met een hoeveelheid van 416 m³. Dit is een ruimtebeslag (minimaal 1.000 m²) wat binnen de woon-werklocatie moet worden gevonden. Dit is een verplichting voor de ontwikkelaar en kan eventueel in een groenstrook worden gerealiseerd.



Voorstel waterstructuur (eerste concept)

Bron: Grontmij

— Fase

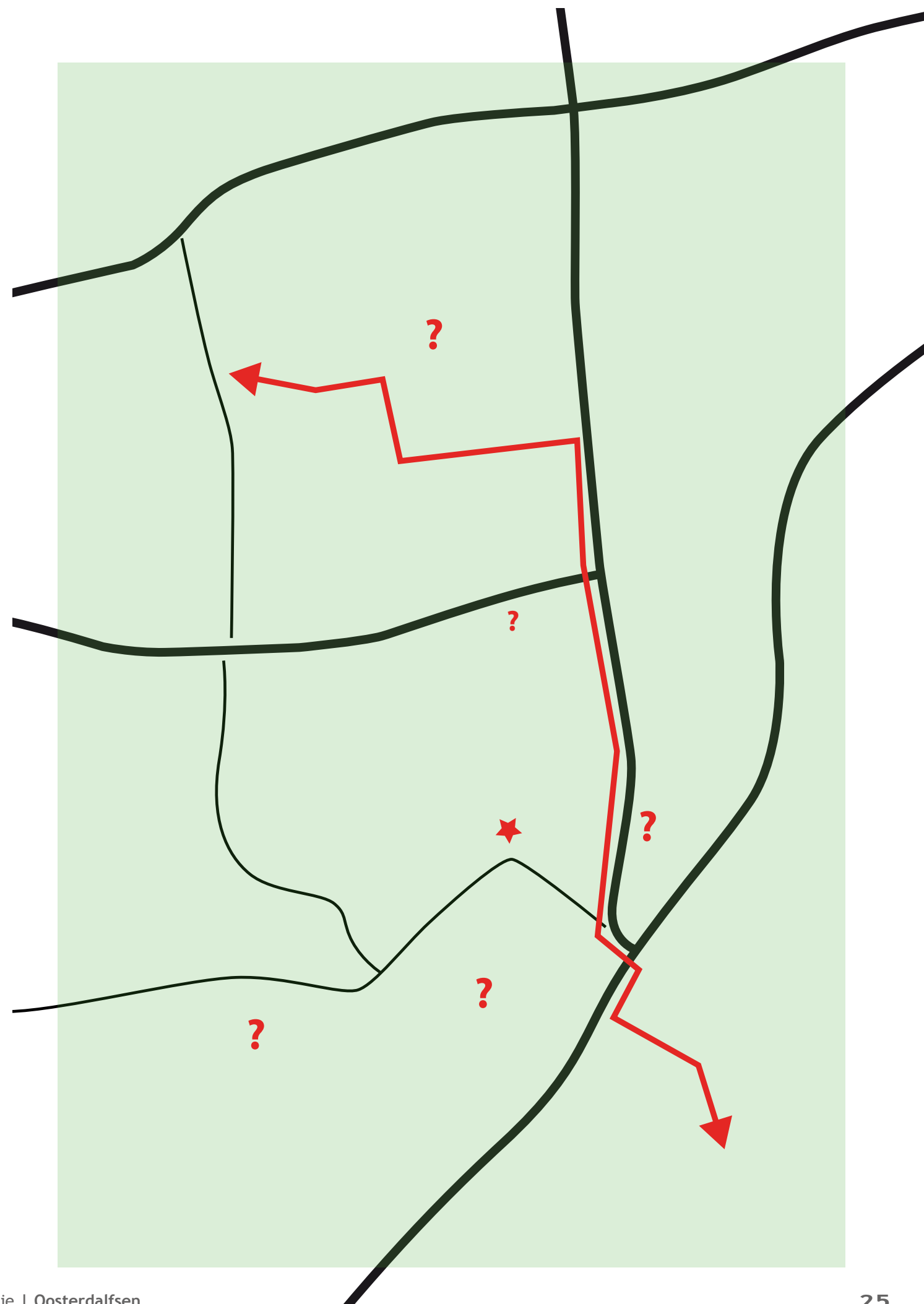
CONCLUSIEKAART BODEM & WATER

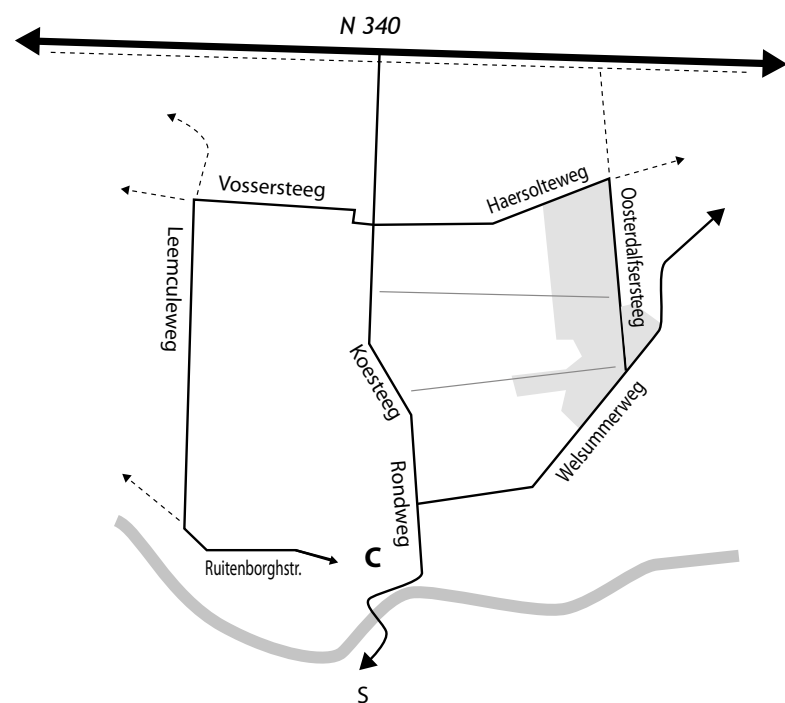
Belemmeringen

- Functie van hoofdwatgang door het plangebied handhaven
- Gedeeltelijke bodemvervuiling boerenerf
- Nader onderzoek bodemkwaliteit vindt nu plaats

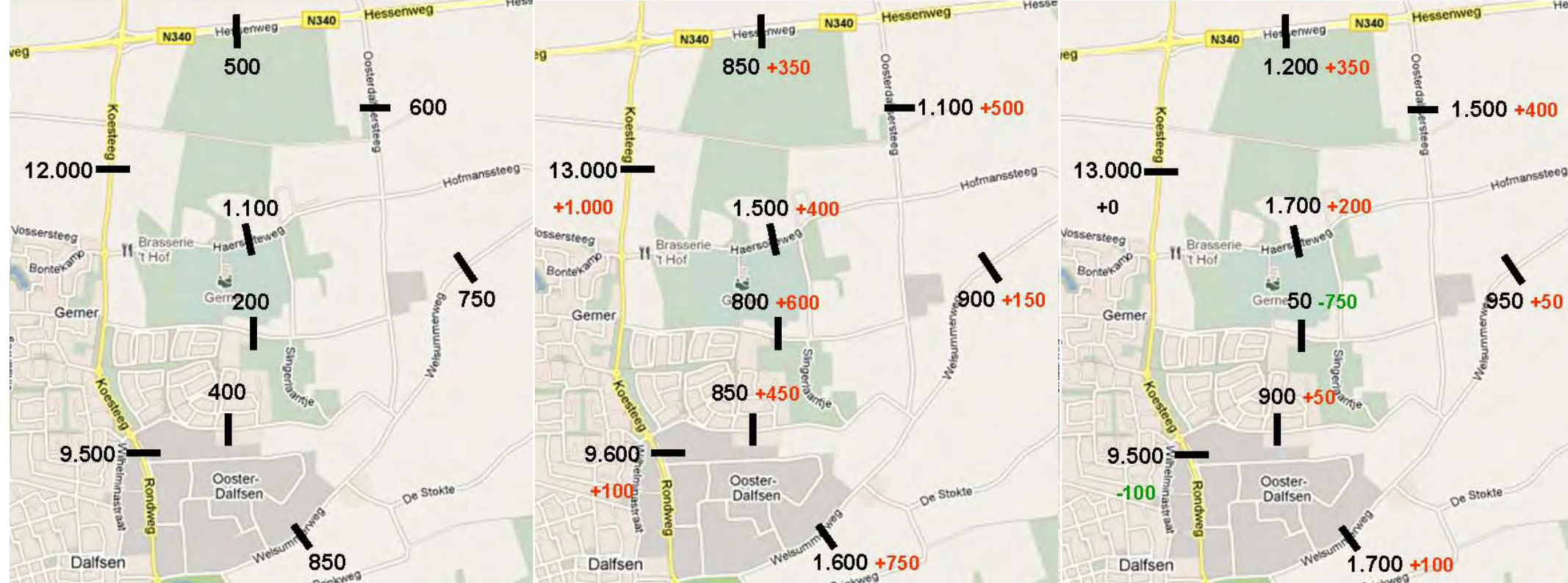
Kwaliteiten

- Grote delen geschikt voor hemelwaterinfiltratie





Schematische weergave verkeersstructuur Dalfsen i.r.t. ligging Oosterdalfsen. (C = centrum; S = station; Oosterdalfsen is lichtgrijs gearceerd)



Verkeersintensiteiten in 2020 (autonome ontwikkelingen) (bron: Goudappel Coffeng)

Toename verkeersintensiteiten door aanleg Oosterdalfsen. (in rood toename t.o.v. autonome ontwikkelingen)

Toe- en afname door aanleg Oosterdalfsen en afsluiting Gerner Es

2.5 Verkeer

Dalfsen kent een heldere verkeerstructuur. De Koesteeg/Rondweg loopt centraal van noord naar zuid door de kern en vormt de verbinding met de stroomweg N 340 in het noorden en, in het zuiden, met het station en verbindingsroutes richting de N 35 en N 348. Ook via de Welsummerweg is er op dit moment, verderop oostelijk, nog een aansluiting op de N 340. Via de Oosterdalfsersteeg kan de parallelweg langs de N 340 gevolgd worden. De doorgaande noord-zuidverbinding van Dalfsen (vanaf de N 340: Koesteeg - Rondweg - Vechtdijk - Poppenallee) heeft de functie van gebiedsontsluitingsweg. Gebiedsontsluitingswegen vormen de schakel tussen stroomwegen en erftoegangswegen (wegen die daadwerkelijk de kern in gaan). Rondom Dalfsen ligt als het ware een 'ring' van wegen die, naast de Koesteeg, de kern ontsluiten. Oosterdalfsen kan ontsloten worden via de Oosterdalfsersteeg, de Welsummerweg en de Haersolteweg. De laatstgenoemde heeft echter op enkele punten een erg smal profiel. Daarnaast zijn er nog ontsluitingsmogelijkheden via de Kampmansweg en de Gerner Es. Deze laatste vijf wegen zijn erftoegangswegen.

In de structuurvisie voor de Kernen van Dalfsen wordt het volgende voor Oosterdalfsen benoemd: De nieuwbouwlocatie wordt doorsneden door de Gerner Es. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer zal plaatsvinden vanaf de Kampmansweg, de Oosterdalfsersteeg en de Haersolteweg. Voor de fietser wordt een fietsnetwerk ontwikkeld die aansluit op de Gerner Es en de daarop aansluitende fietsroutes gelegen in de Gerner Marke.

Dit uitgangspunt is als een van de varianten meegenomen bij het verkeersonderzoek naar de toename in verkeersintensiteiten (Goudappel Coffeng). In de andere variant is de Gerner Es opgenomen als volwaardige auto-ontsluiting.

Verkeersonderzoek

Goudappel Coffeng heeft in juni 2011 onderzoek gedaan naar de effecten van de aanleg van Oosterdalfsen op de verkeersintensiteiten van de bestaande wegen. Er is onderscheid gemaakt tussen twee varianten:

1. Ontsluiting via de randen (Oosterdalfsersteeg, Haersolteweg en Welsummerweg), Gerner Es autoluw.
2. Ontsluiting verspreid over alle wegen.

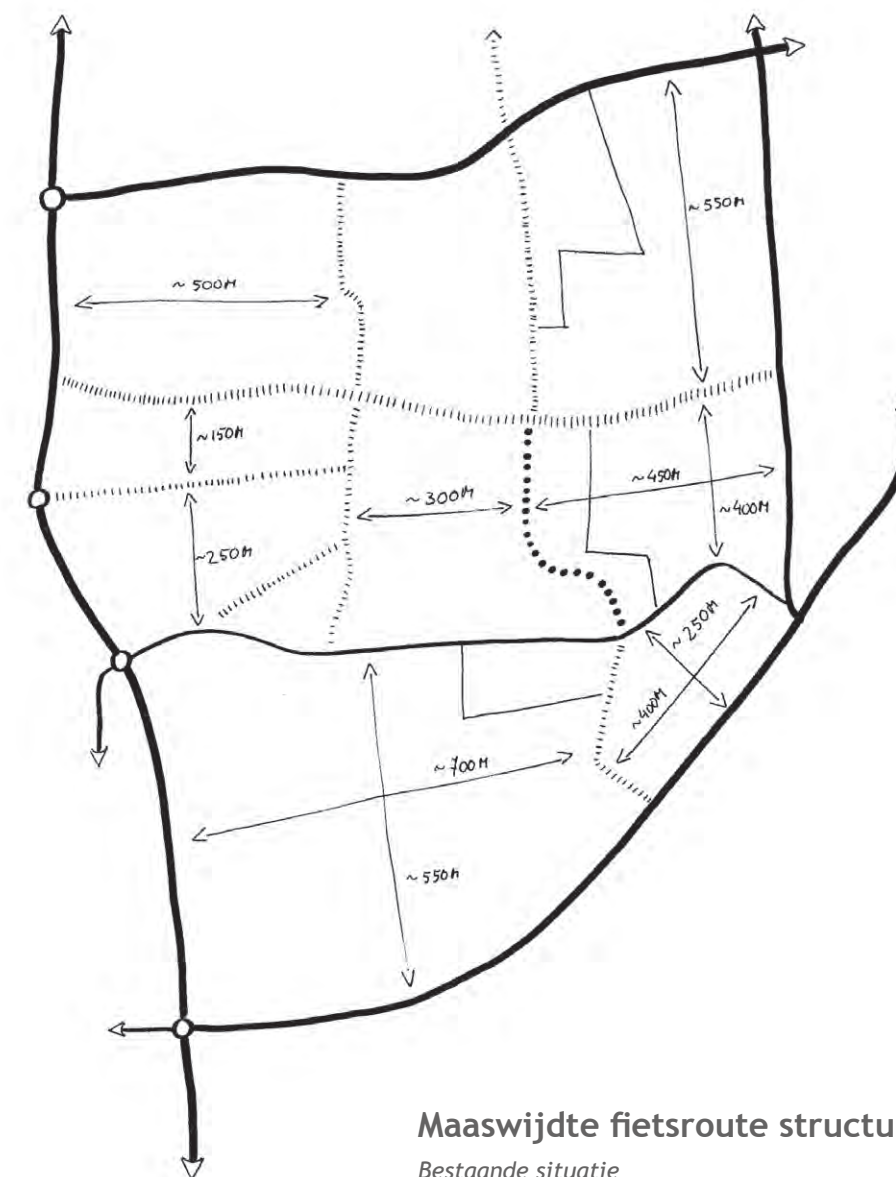
Conclusies zijn:

- De ontwikkeling van Oosterdalfsen zorgt voor meer verkeer op de centrumroute (Welsummerweg), richting N 340 (Koesteeg, Oosterdalfsersteeg) en op de Haersolteweg, Gerner Es en Kampmansweg.
- Het autoluw maken van de Gerner Es zorgt voor extra verkeer op de Haersolteweg en Oosterdalfsersteeg, een forse afname van het verkeer op de Gerner Es en vrijwel geen verandering op de overige wegen.

Voor beide modellen geldt dat de verwachte verkeersintensiteiten beneden de normering liggen die gelden voor dit type wegen (op 60 km/h-wegen kan het auto- en fietsverkeer gemengd worden tot een intensiteit van maximaal 2.500 motorvoertuigen per etmaal). Met andere woorden, het toevoegen van 630 woningen aan de oostkant van Dalfsen zal vanuit een oogpunt van verkeer (op basis van de modelintensiteiten) niet tot problemen leiden. Daarbij geldt wel dat op de Haersolteweg fietsers en auto's alleen samen kunnen als:

- De parallelweg langs de N 340 blijft bestaan, of;
- De Gerner Es open blijft voor gemotoriseerd verkeer.

In het geval dat de Gerner Es autoluw (verkeersafwikkeling via de randen) wordt gemaakt, gecombineerd met het vervallen van de parallelweg langs de N 340, dan komen de intensiteiten op de Haersolteweg



Maaswijdte fietsroute structuur
Bestaande situatie



Kampmansweg



Oosterdalfsersteeg



Haersolteweg



Welsummerweg



Verkeerstructuur
Ontsluiting van het plangebied

naar verwachting boven de norm (van 2.500 voertuigen per etmaal) uit. Verkeersafwikkeling via de randen kan aan de andere kant mogelijkheden bieden voor het fietsverkeer. Het verkeer op de Gerner Es neemt in de variant af en biedt dus mogelijkheden om deze weg in te richten als fietsas / -straat. Daarmee kan de Gerner Es de rol van hoofdfietsroute overnemen van de Haersolteweg (zie ook GVVP). Fietsers tussen centrum-wijk en richting de sportvelden rijden dan via deze fietsas. Bij de groei van het autoverkeer op de Haersolteweg is de veiligheid van het fietsverkeer dan niet (of in ieder geval minder) in het geding. Vooralsnog behoren zowel de variant afwikkeling via de randen als de variant afwikkeling deels via de Gerner Es tot de mogelijkheden.

Aansluiting N 340

De N 340 heeft de functie van stroomweg. Een stroomweg maakt verplaatsingen over langere afstand mogelijk op een zo snel mogelijke manier. Zowel op de wegvakken als op de kruispunten staat de doorstroming van verkeer centraal. Om de regionale bereikbaarheid in de toekomst te verbeteren, wil de provincie de N 340 anders inrichten. Ook wordt de N 340 plaatselijk verlegd. Op 14 oktober 2009 hebben Provinciale Staten gekozen voor het Combinatiealternatief. Bij het combinatiealternatief wordt de N 340 ingericht als autoweg met twee en deels vier rijstroken, die vanaf Zwolle tot Ankum een nieuw noordelijk tracé volgt. Na de keuze van Provinciale Staten voor dit alternatief heeft de provincie de exacte ligging en inrichting van dit alternatief bepaald. Recent is er een besluit genomen over de aansluitingen in de toekomst op de opgewaardeerde N 340. De aansluiting van de Welsummerweg op de N 340 verdwijnt. Dit heeft gevolgen voor de spreiding van het verkeer over de wegen in Dalfsen en voor Oosterdalfsen in het bijzonder. Deze situatie is meegenomen in het verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng.

De provincie heeft overwogen om de parallelweg langs de N 340, tussen de Koesteeg en Oosterdalfsersteeg op te heffen in verband met het instandhouden van het bosgebied. De gemeente heeft de provincie

verzocht de parallelweg toch in stand te houden. Binnenkort wordt het ontwerp PIP (provinciaal inpassingplan, naar alle waarschijnlijkheid inclusief een open parallelweg, ter visie gelegd). Eind 2011 neemt Provinciale Staten een definitief besluit.

Aandachtspunten verkeer:

- Er zal een nadere (integrale) afweging plaats vinden tussen de twee verkeersmodellen;
- De klankbordgroep wijst op het belang van de verkeersveiligheid, waarin veilige fietsverbindingen onder andere noodzakelijk zijn. Met name op de Haersolteweg fietst schoolgaande jeugd. De klankbordgroep geeft tevens aan voorstander te zijn van het 'autoluw houden van de randen', een "standstil" voor de Haersolteweg en een (open) parallelweg langs de N 340 tussen de Koesteeg en de Oosterdalfsersteeg;
- Er dient nader onderzoek plaats te vinden naar de fysieke breedte van alle wegen in en rondom het plangebied en het snelheidsregime (binnen / buiten de kom);
- Verplaatsing van de komgrens, zodat Oosterdalfsen binnen de kom ligt;
- Vooralsnog wordt uitgegaan van 30 km/uur in de nieuwe wijk Oosterdalfsen;
- De relatie met het OV-netwerk wordt nader onderzocht. Is de omvang van de wijk voldoende voor een buslijn en zo nee, op welke wijze kan de wijk worden aangesloten op het bestaande busnet?

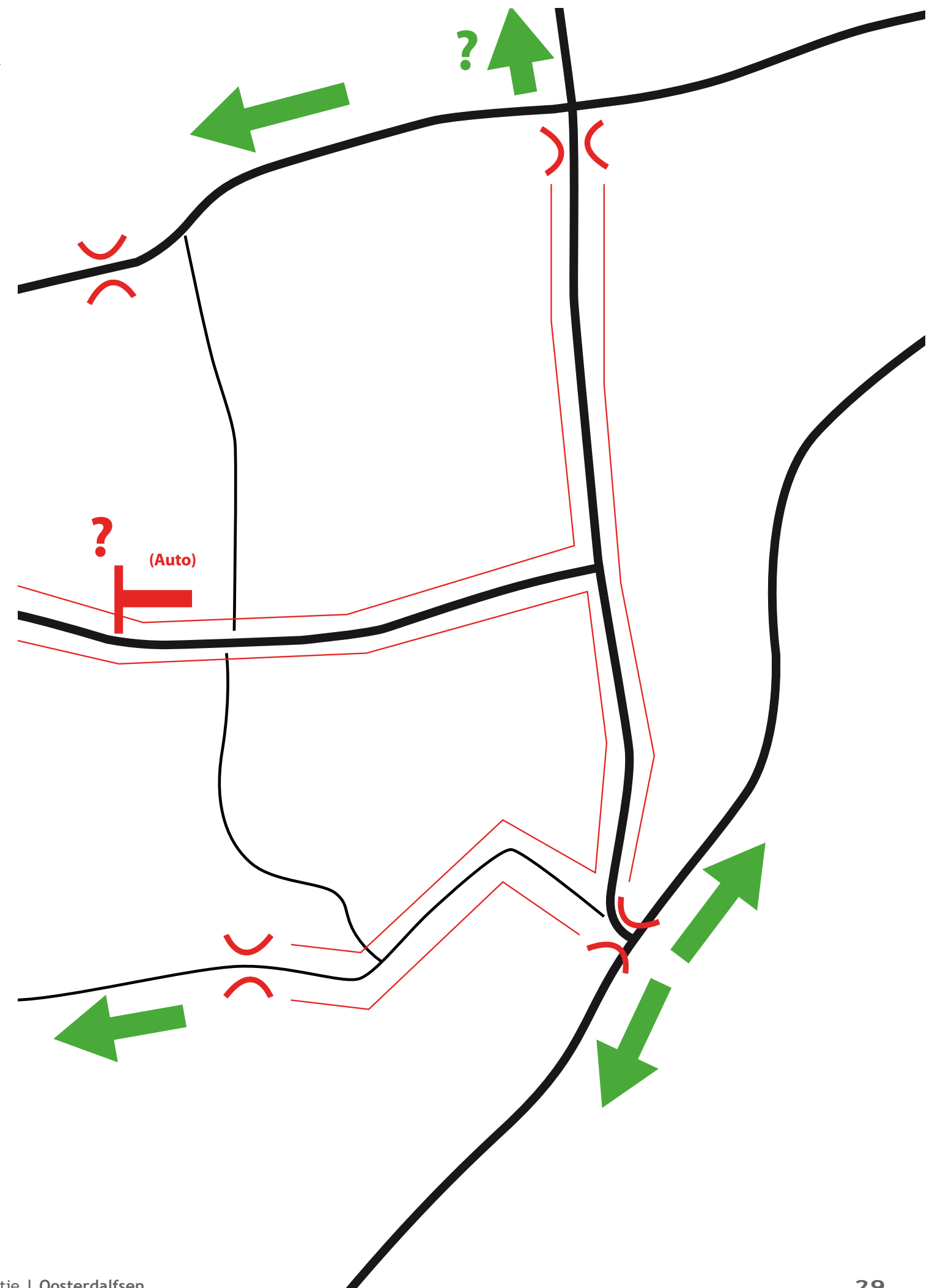
CONCLUSIEKAART VERKEER

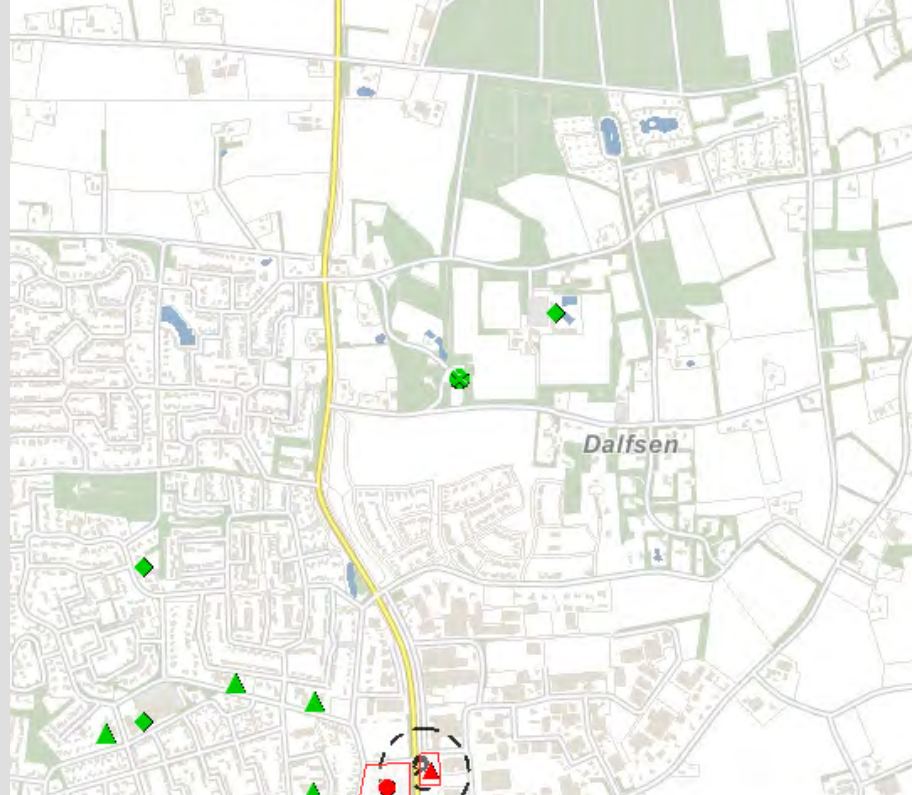
Belemmeringen

- Smallere weggedeelten & wegprofielen (Oosterdalfsersteeg, Gerner Es, Kampmansweg)
- Mogelijk conflict tussen fietsverkeer en autoverkeer Haersolteweg (in geval van afsluiting parallelweg in combinatie met Gerner Es)

Kwaliteiten

- Meerdere ontsluitingswegen & richtingen





Overzicht risicobronnen, kwetsbare objecten en contouren.
(bron: www.risicokaart.nl)

2.6 Milieu, geluid & externe veiligheid

Milieucontour

Direct zuidelijk van het plangebied ligt een veehouderij. Op de kaart staat de mogelijke hindercontour die bij de stal van dit bedrijf hoort aangegeven. Hierbinnen mag geen bebouwing met een woonbestemming worden gerealiseerd. De hindercontour komt deels over het plangebied te liggen. De exacte hindercontour zal in een later stadium berekend worden.

Luchtkwaliteit

De ontwikkeling van Oosterdalfsen zal niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor een grenswaarde is opgenomen op basis van artikel 5.16 Wm. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voor woningbouwlocaties geldt, dat met minder dan 1.500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden. Hieraan voldoet de ontwikkeling van Oosterdalfsen.

Geluid

Rondom het plangebied liggen de wegen Welsummerweg, Oosterdalfsersteeg, Kampmansweg en Haersolteweg. Voor de wegen geldt dat ze een geluidsbelasting zullen veroorzaken binnen het plangebied. Door BVA wordt een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de zones te bepalen waarbinnen de grenswaarde voor woonbebouwing wordt overschreden. Tenzij wordt besloten om (delen) aan te wijzen als

30 km-zone, kan niet zondermeer binnen deze zone gebouwd worden. Dit kan wel wanneer de geluidswaardes dusdanig laag zijn dat een ontheffing kan worden aangevraagd, of door het nemen van akoestische maatregelen aan/langs de weg of woning. Een combinatie van beide oplossingen is ook mogelijk.

PM Akoestisch onderzoek. Afbeelding met de desbetreffende zone.

Externe veiligheid

Eventuele beperkingen vanuit de externe veiligheid zijn getoetst door raadpleging van de Risicokaart.

Van de ramptypes die verband houden met externe veiligheid zijn met name ongevallen met brandbare/explosieve of giftige stoffen van belang. Deze ongevallen kunnen worden onderscheiden in ongevallen met:

- Inrichtingen
- Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen
- Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

In of binnen het bereik van het plangebied liggen geen inrichtingen, buisleidingen- of transportroutes (spoor en water) gevaarlijke stoffen. Wel is de N 340 een transportroute voor gevaarlijke stoffen. De N 340 ligt buiten de veiligheidszone, plasbrandaandachtsgebied en de zone voor Groepsrisicoberekening (200 meter). Het plangebied ligt in het gebied zonder EV-restrictie

Overstromingsrisico

In de omgevingsverordening van de provincie Overijssel is aangegeven dat van gemeenten verwacht wordt dat gemotiveerd wordt waarom ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden in overstromingsgevoelige gebieden. Daarbij wordt verwezen naar de risicokaart van de provincie. Voor gebieden die snel en diep onderlopen mag in principe geen nieuwe bebouwing worden toegevoegd. Bij gebieden binnen de dijkkrin-

gen is het gewenst dat de initiatiefnemer nadenkt over beschermende voorzieningen. Dit wordt verwoord in een overstromingsrisicoparaagraaf van het bestemmingsplan.

Uit de risicokaart blijkt dat de dijk langs de Vecht ten zuiden van het plangebied deel uit maakt van dijkkring 9, Vollenhove. Deze dijk heeft een overschrijdingsnorm van eens per 1250 jaar. Deze dijkkring is gekarakteriseerd als een dijkkring die minder diep en minder snel onderloopt. De overstromingsdiepte is 0,5 à 0,8 m.

In het plangebied moet voorzichtig worden omgegaan met gevoelige objecten. Dergelijke objecten zoals een transformatorstation kunnen verhoogd worden aangelegd. Dit zal in het bestemmingsplan moeten worden vastgelegd.

Om bij overstromingsdreiging het aantal slachtoffers te beperken kan de dijkkring preventief worden geëvacueerd. Dit betekent dat de overstromingsdreiging voortijdig moet worden onderkend en dat besloten moet worden tot evacuatie.

In geval van een overstroming wordt aangeraden het gebied te verlaten via de route Oosterdalfsersteeg of Koesteeg, richting de N 340 of via de Welsummerweg. Van daaruit kan verder worden gereden in oostelijke richting (Ommen) of westelijke richting (Zwolle).

CONCLUSIEKAART MILIEU, GELUID & EXTERNE VEILIGHEID

Belemmeringen

- Geluidsbelasting 50-km wegen
- Mogelijke hindercontour agrarische bedrijf

Kwaliteiten

- Geen beperkingen vanuit luchtkwaliteit
- Geen kwetsbare objecten in of nabij het plangebied





In het noordelijke deel van het plangebied staan meerdere fraaie solitaire bomen.



Kleinschalige verkavelingen in het centrale deel



Grotere verkavelingen in de noordelijke en zuidelijke delen

2.7 Landschap & ecologie

Ecologisch onderzoek

Oosterdalfsen ligt op geruime afstand van als EHS aangewezen bosgebieden langs de Vecht (overzijde). Daardoor heeft de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve effecten op Habitat- en Vogelrichtlijngebieden en op beschermde Natuurmonumenten. Door Ecogroen is februari 2011 een quickscan natuurtoets uitgevoerd. In deze toetsing wordt aangeraden om vanwege mogelijke hydrologische effecten, in overleg te treden met de provincie Overijssel.

Binnen het plangebied zelf zijn de volgende soorten aangetroffen/bestaat het vermoeden dat ze aanwezig zijn:

- Beschermde of bedreigde plantensoorten zijn niet aangetroffen. Op basis van de aangetroffen biotopen en bekende verspreidingsgegevens zijn laag beschermde soorten als Grasklokje en Brede wespenorchis niet op voorhand uit te sluiten. Deze soorten kunnen lokaal verwacht worden in de aanwezige houtwallen en bermen binnen het plangebied;
- Potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen op erven aan de Kampmansweg en de Welsummerweg. Het plangebied is daarnaast mogelijk ook van belang als vliegrouete en in mindere mate als foerageergebied van vleermuizen;
- Vaste verblijfplaatsen van middelhoog beschermde Steenmarter kunnen niet op voorhand worden uitgesloten op erven in het plangebied. Daarnaast maakt het plangebied naar verwachting onderdeel uit van het foerageergebied van de strikt beschermde Das;
- In het plangebied zijn vaste verblijfplaatsen van verschillende, algemeen voorkomende, laag beschermde, zoogdiersoorten te verwachten;
- Er zijn aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van de jaar rond beschermde Steenuil. Mogelijk is een territorium of een nest-

plaats aanwezig in of in de invloedssfeer van de plannen. Daarnaast komt de jaarrond beschermde Huismus voor in het gebied;

- In het plangebied worden (vrij) algemene broedvogels van erven, beplanting en halfopen agrarisch gebied verwacht;
- In het plangebied is overwintering te verwachten van enkele algemene en beschermde amfibiesoorten in de strooisellaag onder de aanwezige beplanting en overhoekjes;
- Er zijn geen reptielen of beschermde vissen en ongewervelden aangetroffen en/of te verwachten. Geschikte biotopen voor deze soortgroepen ontbreken.

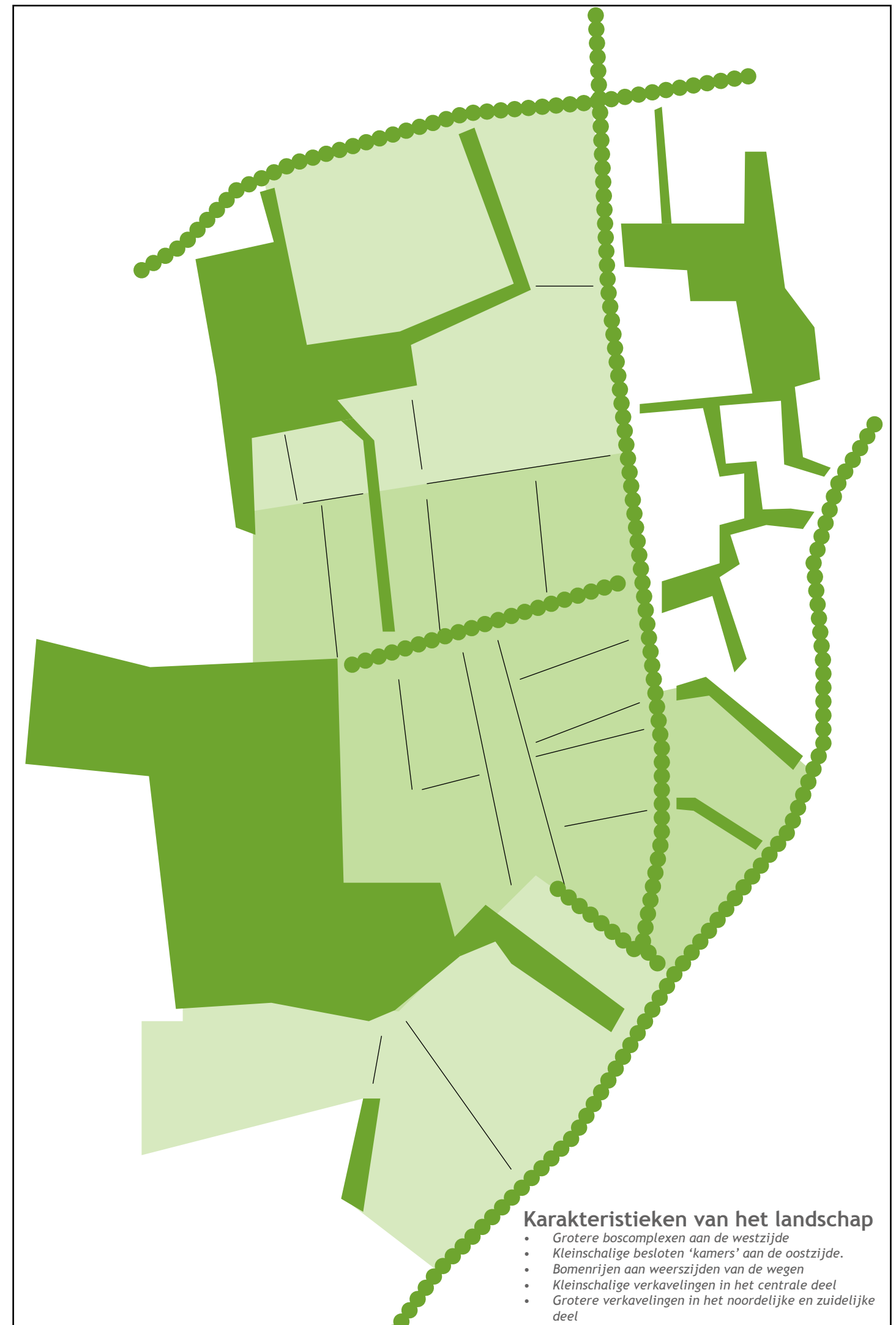
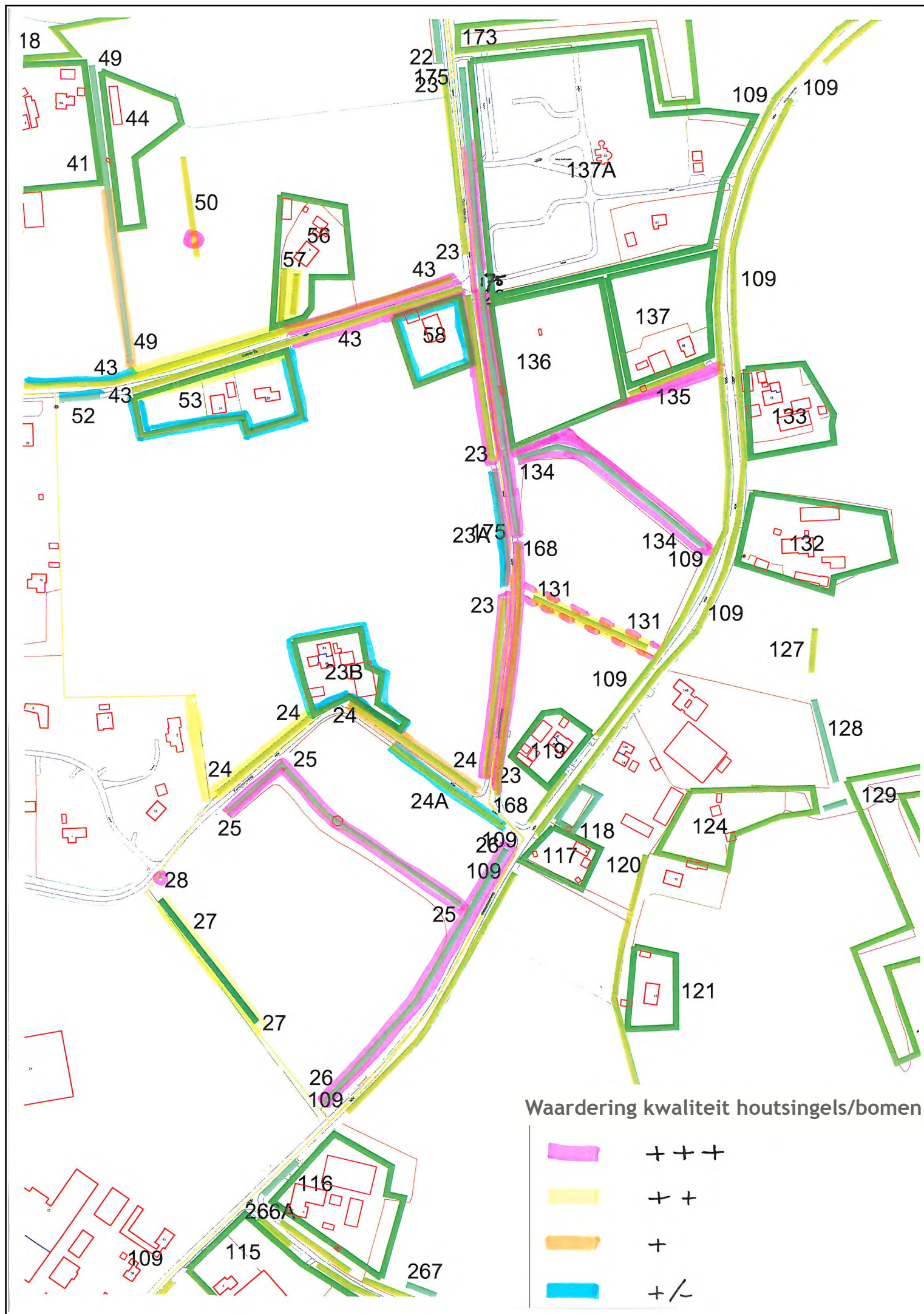
Voor het vervolg wordt in februari nader onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van broedplaatsen van de Steenuil en de Huismus. Ook is vervolgonderzoek nodig naar het foerageergebied van de das, verblijfplaatsen van de steenmarter en verblijfplaatsen en vliegroutes van vleermuizen.

Landschapselementen

De landschappelijke kwaliteiten van het plangebied zijn beoordeeld. Een belangrijke kwaliteit is de beslotenheid van het gebied. Dit wordt veroorzaakt door de bomenrijen langs de wegen, de boscomplexen van het Slingerlaantje en die tussen het sportpark en het plangebied. Afwisselend is er onderbeplanting aanwezig onder de bomenrijen of een struweel/houtwal op een erfgrans, waardoor het gevoel van beslotenheid nog meer is versterkt. Op andere plekken bestaat er juist een uitzicht over de agrarische landerijen. Op enkele plekken zijn hoogteverschillen duidelijk waarneembaar in de vorm van steilranden tussen de weg en het agrarisch land. De oorspronkelijke dieldeling van het gebied van noord naar zuid, de hoge Gerner Es en de lager gelegen weilanden aan de noord en zuidzijde daarvan, is niet meer als zodanig herkenbaar. Dit komt mede omdat er geen onderscheid in agrarisch gebruik meer is van tussen de es (voormalig akkerbouw) en de lager gelegen delen (weidegrond). Wel is er een verschil in verkavelingstruc-

tuur waarneembaar. Op de Gerner Es is de verkaveling kleinschalig wat is te zien door de vele afrasteringen. In de zuidelijke en noordelijke delen is er sprake van grotere percelen.

De bomenrijen zijn aan de gemeente beoordeeld en er is een kwaliteitswaarde aangegeven (zie kaart op naastgelegen pagina). Op sommige erven en in het zuidwestelijke deel van het gebied van de 2^e fase staan enkele fraaie solitaire bomen.



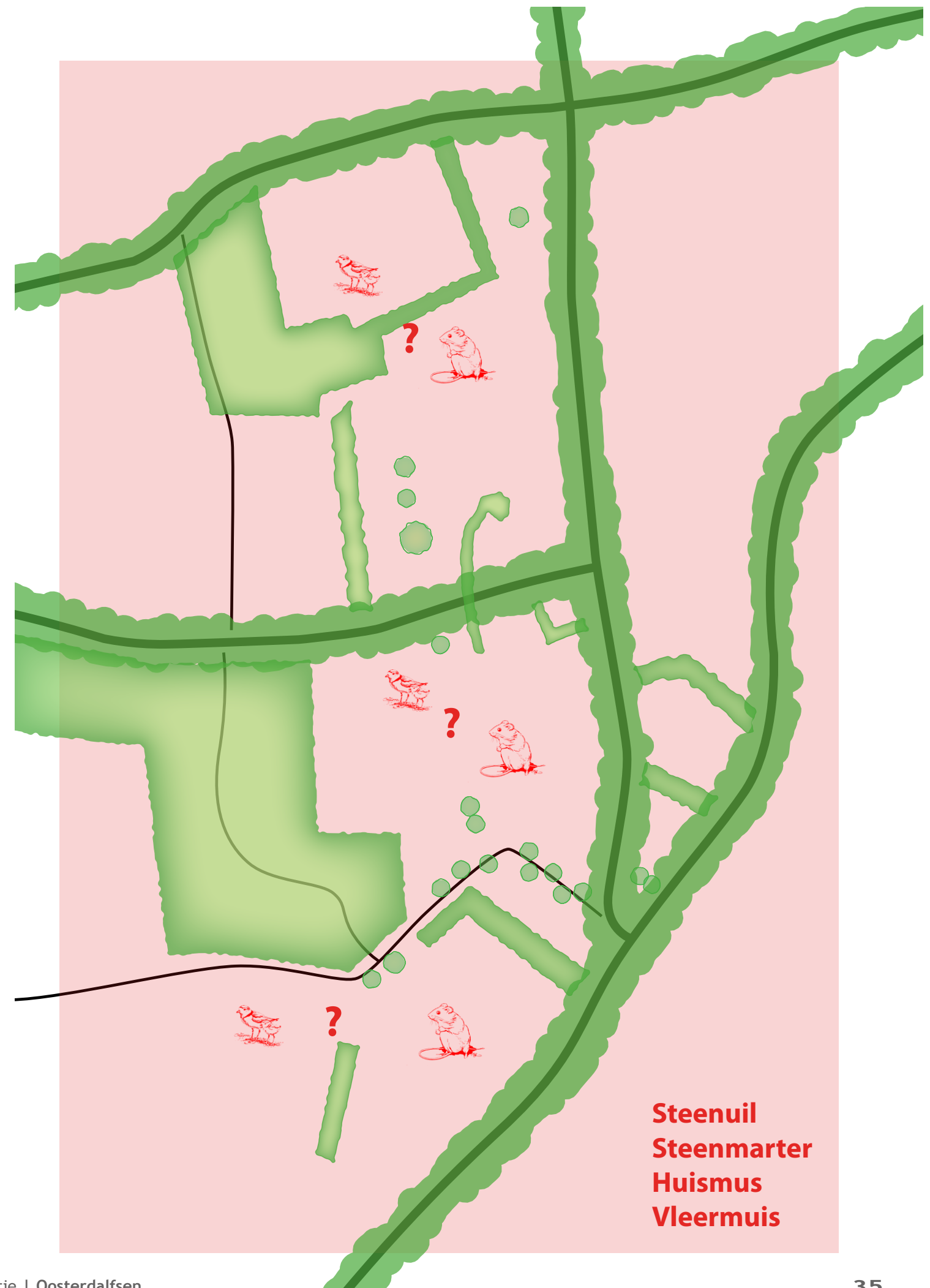
CONCLUSIEKAART LANDSCHAP & ECOLOGIE

Belemmeringen

- Mogelijke aanwezigheid Steenuil, Huismus, Steenmarter, Vleermuis

Kwaliteiten

- Groene lanen
- Boscomplexen, houtsingels & solitaire bomen
- Landschappelijke opbouw
- Hoogteverschillen





2.8 Duurzaam Oosterdalfsen

In het missie- en visiedocument 'Bij uitstek Dalfsen' staat de volgende ambitie verwoord:

"De gemeente staat voor sociale samenhang, ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Dalfsen durft haar bewoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties actief te betrekken bij beleid en uitvoering. De centrale missie van de gemeente Dalfsen luidt: Het ontwikkelen van vitale gemeenschappen in een onderscheidende woonplaats van groene signatuur".

Oosterdalfsen wordt beschouwd als het paradepaardje waarin deze missie verwezenlijkt wordt. De lat ligt hoog, juist op het vlak van duurzaamheid. De gemeenteraad wil dat de gemeente in 2025 CO² neutraal is. De ontwikkeling van een duurzaam Oosterdalfsen zal hieraan een belangrijke bijdrage leveren. Oosterdalfsen zou zelfs energie kunnen gaan opwekken.

Dalfsen heeft met het Meerjarenprogramma Klimaat en Duurzaamheid 2009-2012 aangegeven verder te gaan dan het landelijke en het provinciale streven door de volgende doelstelling te verwoorden:

Het doel van het klimaat en duurzaamheidsbeleid van de gemeente Dalfsen is een CO² neutraal Dalfsen in 2025.

Concrete kaders hierbij zijn:

- 2010: een CO² neutrale gemeentelijke organisatie;
- 2015: CO²-neutraliteit met de omvang van het energieverbruik van alle huishoudens;
- 2020: CO²-neutraliteit met de omvang van de volledige gebouwde omgeving;
- 2025: een volledig CO² neutraal Dalfsen.

Dit is een ambitieuze doelstelling. Op basis van autonome berekeningen (rapport DWA) is gebleken dat realistischer is om CO²-neutraliteit te bereiken in 2050. Er is inzicht geboden in de kosten en opbrengsten die een CO² neutraal Dalfsen in 2025 met zich meebrengt.

Het college heeft, op basis van vier toekomstscenario's, geconstateerd dat met de huidige stand der techniek en de bijbehorende kosten voor duurzame energieopwekking, een CO² neutraal Dalfsen in 2025 vooralsnog niet haalbaar lijkt te zijn.

Dit heeft niet tot gevolg gehad dat de gemeente Dalfsen de ambitie los gaat laten. Door de snelle ontwikkelingen, bijvoorbeeld op het gebied van zonne-energie, duurzame energieopwekking kunnen deze toepassingen op korte termijn toch zeer rendabel worden en is een CO² neutraal Dalfsen in 2025 toch mogelijk. Op dit moment doet de gemeente een pas op de plaats door te kiezen voor een tussenstap in 2017, waarbij de gemeente streeft naar 30% minder CO² uitstoot. Deze tussenstap is ontleend aan het gemeentelijk Meerjarenprogramma Duurzaamheid 2011-2012. Het is de ambitie om stap-voor-stap de CO² neutrale woonwijk Oosterdalfsen te realiseren. Dit zal worden uitgewerkt in de door IF op te stellen energievisie voor Oosterdalfsen. Naast energetische duurzaamheid wordt ook zoveel mogelijk aangehaakt op sociale en economische duurzaamheid.

Energievisie

Welke kansen op het vlak van duurzaamheid concreet benut kunnen worden voor Oosterdalfsen is onderzocht door adviesbureau IF. Er is geïnventariseerd welke energiebesparingsmaatregelen en welke vormen van duurzame energieopwekking mogelijk zijn voor de nieuwbouwwijken in de gemeente Dalfsen. Ook is op hoofdlijnen geïnventariseerd welke juridische instrumenten beschikbaar zijn voor de realisatie van CO² neutrale wijken.

De komende periode wordt de energievisie nader uitgewerkt. Er wordt ingegaan op de inventarisatie van de energievraag en het verloop ervan aan de hand van de bouwprogramma en fasering. Daarnaast wordt duidelijk welke vormen van duurzame energie specifiek op de locatie kunnen worden toegepast, door te kijken naar zaken als bodemopbouw en de aanwezigheid van oppervlaktewater en bio-massa.

Om tot CO²-neutrale woonwijken te komen is een pakket aan maatregelen nodig, welke bestaat uit energiebesparende maatregelen en/of vormen van duurzame energieopwekking. De vaststelling van dit 'energieconcept' wordt opgenomen in de energievisie Oosterdalfsen.

Na het afronden van de energievisie zal een drietal aspecten verder worden uitgewerkt: de borging, het uitwerkingsplan en de juridische en organisatorische uitwerking, waaronder de exploitatie.

Het doel van de borging is om de kansrijke concepten die geïdentificeerd zijn in de energievisie mogelijk te maken. Bij de borging worden:

- de wensen en mogelijkheden geïnventariseerd;
- input geleverd voor de plankaart en planregels;
- een eindparagraaf aangeleverd voor de plantoelichting.

In het uitwerkingsplan zal in hoofdlijnen zijn uitgewerkt hoe het project in de markt gezet kan worden. Een duidelijk stappenplan zal bijdragen aan de realisatie van de kansrijke oplossingen.

Ook wordt onderzocht of het oprichten van een lokaal energiebedrijf tot de mogelijkheden behoort. Daarbij zullen de risico's bij de markt worden neergelegd. Een aansluitverplichting (op een (bio)gasnet zal gaan gelden en publiek-rechtelijk / in het bestemmingsplan worden vastgelegd.

Bestuurlijke workshop

In juni 2011 is een workshop gehouden met het bestuur en een brede vertegenwoordiging, met als doel het ambitieniveau voor een duurzaam Oosterdalfsen nader te benoemen. De ambitie die is uitgesproken:

“Duurzaamheid moet het leidende principe zijn en als zodanig verankerd worden in het stedenbouwkundige plan. Lef tonen, mensen verleiden en goed informeren! Slimme combinaties van energielevering en – vraag en ruimte (ook in de ondergrond) voor collectieve voorzieningen creëren!”

Algemeen

Het ontwikkelen van een duurzame wijk betekent ook dat de kansen op het stedenbouwkundige vlak vanaf het begin goed verankerd zijn in het plan. Een integrale benadering waarin verschillende aspecten een plek vinden, zoals een zongerichte verkaveling, de landschappelijke opbouw als basis, behoud van bestaande beplantingen en gebruik maken van bestaande routes is daarbij van belang. Soms leidt dit tot tegenstellingen, waarin een goede afweging moet worden gemaakt (bijvoorbeeld het handhaven van een houtwal kan schaduw opleveren voor een rij woningen waarop zonnecellen zijn gepland...).

Essentieel is een (in sociaal opzicht) evenwichtige wijk, waarin iedereen zich (sociaal) veilig voelt en waar veel ruimte is voor kinderen om (veilig) te spelen.

Er zal een integrale afweging gemaakt worden tussen de voorstellen op de het vlak van duurzaamheid en de mogelijke beïnvloeding daarvan op de andere ‘lagen’. Beïnvloed de aanleg van (bodemwarmte) bronnen bijvoorbeeld het (grond)watersysteem of de mogelijke archeologische waarden in de bodem?

Andere aandachtspunten zijn:

- Is het mogelijk een (gemeentelijk) energiebedrijf op te richten?
- Op welke wijze krijg je alle betrokkenen en toekomstige bewoners mee en worden de duurzaamheidsmaatregelen afgedwongen/gestimuleerd?
- Privaatrechtelijk en / of publiekrechtelijk?
- Stimulering door middel van een kwaliteitsteam + (inclusief adviseur duurzaamheid)?
- Heeft temporiseren van duurzaamheidsmaatregelen voor- en of nadelen?
- Hoe zorg je er voor dat duurzaamheidsmaatregelen niet zorgen voor een financiële drempel voor de lagere inkomens?
- Zijn er creatieve financieringsmogelijkheden?
- In het beeldkwaliteitsplan aandacht besteden aan duurzaamheid.

Kortom, op naar een duurzaam, groen en onderscheidend Oosterdalfsen!

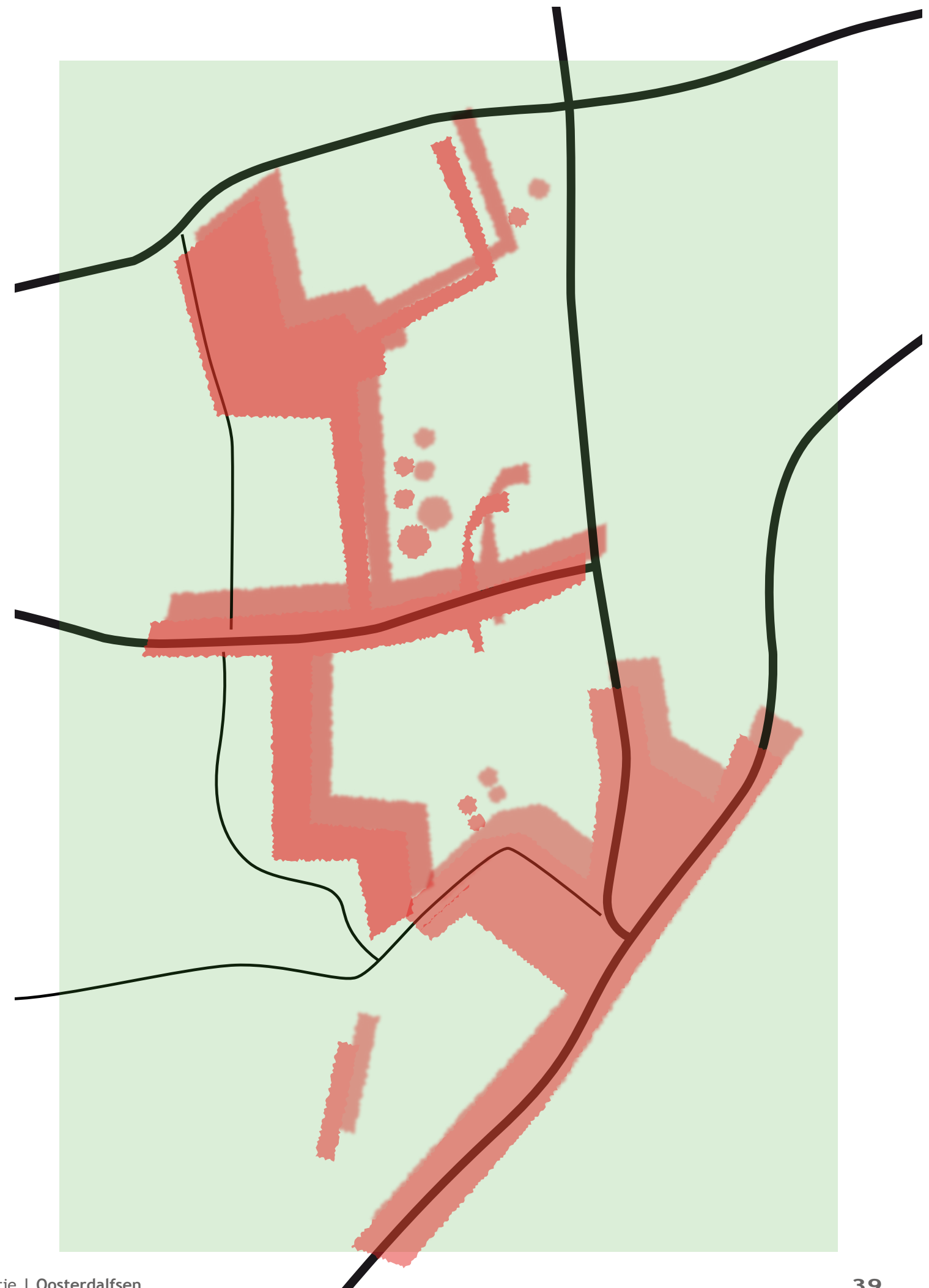
CONCLUSIEKAART DUURZAAMHEID

Belemmeringen

- Bomen & houtopstanden (i.v.m. bezonning)

Kwaliteiten

- Geschiktheid bodem voor warmte-koudeopslag / bodem-warmte



2.9 Beeldkwaliteit & identiteit

In de bestuurlijke workshop van 1 juni jongstleden is gevraagd om mee te denken over de opzet van de wijk. Daaruit zijn in hoofdlijnen de volgende punten als belangrijk aangegeven:

- Groen overheerst.
- Diversiteit & door elkaar gebouwde typologieën (maar uitkijken voor verrommeling).
- Ruimte voor incidentele, kleinschalige experimenten op het gebied van bijzondere architectuur en/of boerenerf-bebouwing.
- Ruimte (reserveren) voor voorzieningen in de toekomst. Onder andere is aangegeven dat er wellicht behoefte is aan een buurtvoorziening/ontmoetingsplaats, welke multifunctioneel kan worden ingezet. En combinatie met de verhuur van werkplekken (Het Nieuwe Werken) is in dit kader voorgesteld.

Vergunningsvrij bouwen

In het stedenbouwkundige ontwerp en in het beeldkwaliteitsplan van Oosterdalfsen zal rekening gehouden worden met de toegenomen vrijheid voor vergunningsvrije bouw mogelijkheden op het achtererf (vanaf 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw). Achterkanten gericht op de openbare ruimte zullen zoveel mogelijk voorkomen moeten worden.

Woon-werkzone

Oostelijk van de huidige zone met Wonen-werken langs de Kampmansweg wordt een nieuwe woon-werkzone ontwikkeld. Uitgangspunt hierbij is dat een hoge ruimtelijke kwaliteit gaat ontstaan. Dit wordt vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan, waarin criteria en randvoorwaarden zijn opgenomen.

Identiteit

Oosterdalfsen moet een gedifferentieerde wijk worden waar mensen vanuit verschillende leeftijdscategoriën (met een accent op jongeren en 55+-ers) in harmonie met elkaar en de groene omgeving kunnen leven.

De ligging op de overgang naar het landelijk gebied kan in combinatie met de duurzaamheidsmaatregelen inspireren tot een wijk die qua architectuur en ruimtelijke kwaliteit onderscheidend is van de andere wijken in Dalfsen. Het wenkend perspectief is de variatie in bijvoorbeeld wonen op een nieuw boerenerf (met alle comfort van een warmtepomp) of in een zongerichte 2/1 kap die energie oplevert, of...?

2.10 Draagvlak

Oosterdalfsen ligt tegen de rand van de kern Dalfsen. Ook in het gebied zelf staan enkele woningen die in het stedenbouwkundig ontwerp worden opgenomen. Het gebied Oosterdalfsen is reeds in de structuurvisie aangewezen als het volgende uitbreidingsgebied van Dalfsen. Een goed draagvlak verkrijgen is van groot belang. Daarom is overleg nodig met de omwonenden en belanghebbenden.

Klankbordgroep

Er is een klankbordgroep in het leven geroepen die betrokken wordt bij het planproces omtrent de ontwikkeling van Oosterdalfsen. De klankbordgroep bestaat uit een vertegenwoordiging van diverse belanghebbende partijen zoals het Plaatselijk belang, de Vereniging Vrienden Van Dalfsen, BBT-groep en Veilig Verkeer Dalfsen. Door deze partijen tijdens het gehele proces te betrekken en de mogelijkheid te geven hun zorgen en ideeën onder de aandacht te kunnen brengen, zal een breder gedragen stedenbouwkundig plan ontwikkeld worden. Inmiddels zijn er overleggen met de klankbordgroep geweest. Het verkeerskundig bureau Goudappel Coffeng heeft haar onderzoeksresultaten t.a.v. verkeer gepresenteerd tijdens de bijeenkomst van 27 juni 2011.

Daarom was met name de afwikkeling van het verkeer onderwerp van gesprek. Er is gebleken dat er nog geen duidelijke voorkeur qua verkeersstructuur bestaat. Wel moeten de randen van het plangebied autoluw blijven en moeten er veilige fietsverbindingen blijven door het gebied.

Bewoners Slingerlaantje

Er is overleg geweest met de bewoners van het Slingerlaantje. Deze hebben aangegeven het liefst dat er een bebouwingsvrije zone wordt aangewezen in het plangebied en langs hun percelen. Er zijn, wat de bewoners betreft, twee mogelijkheden:

1. De bewoners kopen een strook van circa 10 meter breed aan bedoeld voor afschermdende beplanting.
2. De gemeente legt een wadi tussen de percelen van de Slingerlaan en de nieuwe wijk van circa 20 meter breed waarbij geen (toename van) wateroverlast ontstaat. De wadi wordt niet openbaar toegankelijk, maar afgeschermd.

Tijdens diverse overleggen en in diverse binnengekomen brieven hebben de bewoners hun onvrede over de ontwikkeling geuit. Naast het hiervoor genoemde wordt gevreesd voor waardedaling van de woning door verlies aan uitzicht/woongenot. De bewoners hebben aangegeven dat de gevolgen van de nieuwe wijk zoveel mogelijk beperkt kunnen worden wanneer:

- er geen weg direct langs de bestaande percelen wordt aangelegd;
- de dichtstbijzijnde bebouwing op 50 meter van de bestaande woningen wordt geplaatst en;
- er geen achterkanten worden gericht op hun percelen;
- door enkelen wordt de onwenselijkheid van het gebruik van de Gerner Es voor het autoverkeer onderkent.

De wensen van de bewoners van het Slingerlaantje zullen moeten worden afgewogen tegen het aantal woningen dat de gemeente wenst te bouwen in Oosterdalfsen. Bij deze afweging spelen meerdere factoren mee zoals de wateropgave en archeologische en landschappelijke waarden. Een aantal van de begrenzings die worden opgelegd vanuit deze factoren is verenigbaar, maar zeker niet alle. Hierin zullen keuzes moeten worden gemaakt.

Woon-werklocatie

Voor de bewoners rondom de woon-werklocatie is een bijeenkomst gehouden waarin de plannen voor het gebied zijn gedeeld en waarbij de bewoners hebben kunnen reageren op deze plannen. Uit deze bijeenkomst zijn geen directe bezwaren tegen de ontwikkeling geuit. Wel zijn enkele aandachtspunten genoemd:

- Er zijn hoge eisen gesteld aan de beeldkwaliteit van de bestaande rij woon-werkkavels langs de Kampmansweg. Bij het voortzetten van de bebouwing wordt door sommige omwonenden een gelijkwaardige beeldkwaliteit verwacht.
- Er bestaan de nodige zorgen omtrent het oneigenlijk gebruik van de woon-werkkavels. Wanneer het toezicht of de planologische regeling niet afdoende is zouden de kavels alleen voor het wonen gebruikt kunnen worden. Omgekeerd zou via de weg de Vesting ontsluiting van bedrijfspanden zonder woning mogelijk zijn. Deze ontwikkelingen zijn onwenselijk en moeten voorkomen worden.
- De groenstrook en bomen langs de Kampmansweg moet behouden blijven.
- De Kampmansweg moet opnieuw worden ingericht.
- Worden de kavels voorzien van glasvezelkabel?
- Word er rekening gehouden met planschade?

2.11 Uitvoerbaarheid

Op basis van de Nota Grondbeleid dient het plan economisch uitvoerbaar te zijn met een sluitende begroting. De ontwikkeling van Oosterdalfsen vraagt de nodige voorinvesteringen van de gemeente. De gronden van vrijwel het gehele plangebied zijn in eigendom van de gemeente of worden aangekocht. De ontwikkelingskosten komen voor een deel voor rekening van de gemeente.

2.12 M.e.r.-scan

In deze uitgangspuntennotitie staan de resultaten en gevolgen gemeld van de relevante aspecten die er zijn voorafgaand aan het maken van een stedenbouwkundig ontwerp voor Oosterdalfsen. Deze gegevens worden ook gebruikt in de m.e.r.-scan waarbij, ter voorbereiding van het op te stellen bestemmingsplan, is beoordeeld of nadelige milieueffecten kunnen worden uitgesloten. ARCADIS gaat deze m.e.r.-scan uitvoeren.

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is het noodzakelijk het bestemmingsplan te wijzigen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan dient een vormvrije milieubeoordeling te worden uitgevoerd. Het plan is kleiner dan de drempelwaarde van 100 hectare of 2.000 woningen zoals genoemd in activiteit 11.2 van bijlage D bij het Besluit m.e.r.. De vormvrije m.e.r.-beoordeling, ook wel m.e.r.-scan genoemd, beantwoordt de vraag of een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd omdat belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten. Er zijn twee mogelijke conclusies bij een m.e.r.-scan:

1. Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.
2. Belangrijke nadelige milieugevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordelingsprocedure worden doorlopen of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

Bij de beslissing dient rekening te worden gehouden met de in bijlage III van de EEG-richtlijn aangegeven omstandigheden. Deze zijn kenmerken van de activiteit, plaats waar de activiteit wordt verricht en de kenmerken van de gevolgen van de activiteit (mogelijke effecten van de activiteit). In het besluit of plan dient de motivering te worden opgenomen.

Pm omdat alle onderzoeken nog niet zijn afgerond.

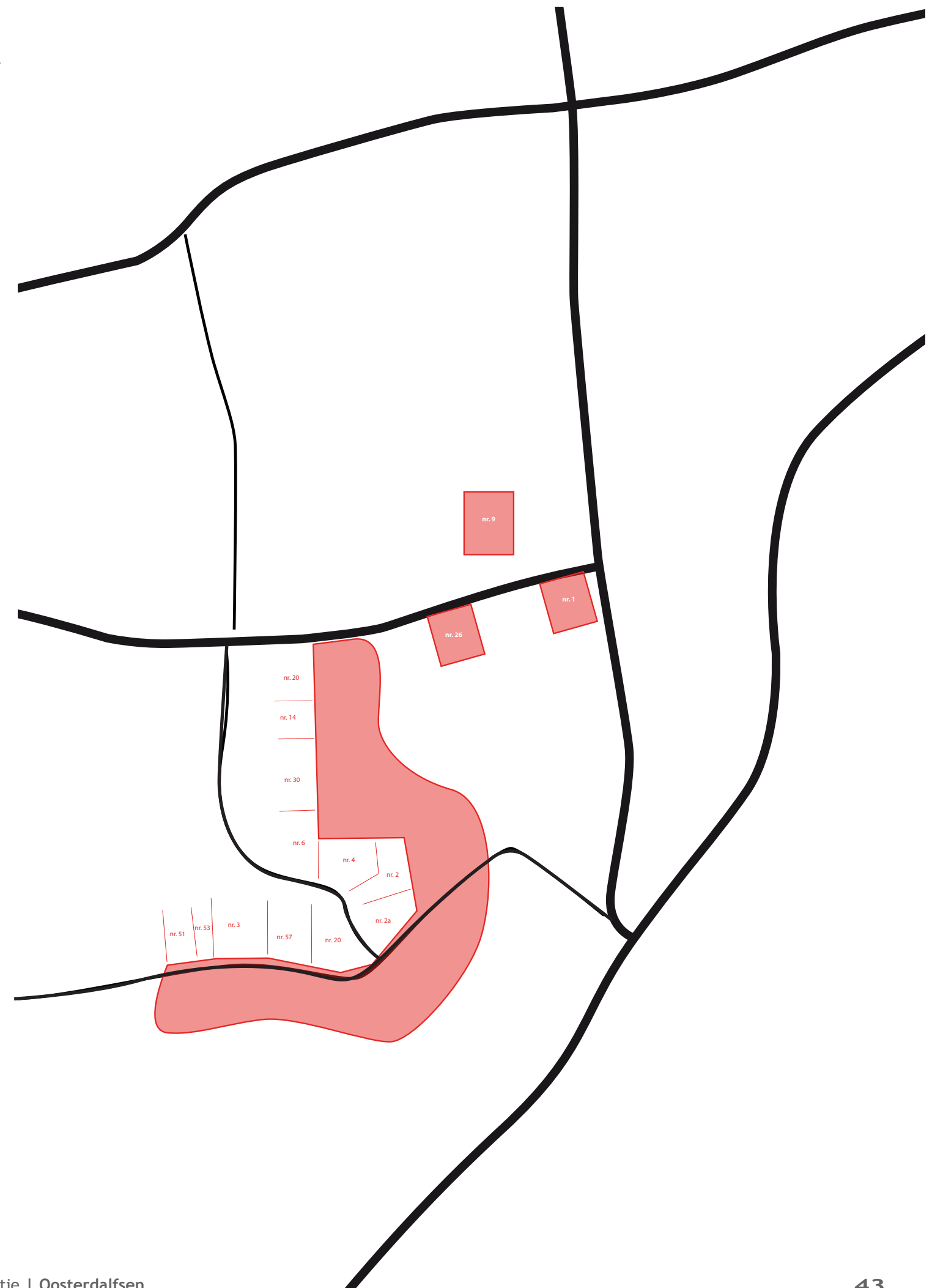
CONCLUSIEKAART DRAAGVLAK

Belemmeringen

- Inpassingszone

Kwaliteiten

- Potentiele bundeling van functies in inpassingszone met groen en wadi's



3. CONCLUSIES & UITGANGSPUNTEN

3.1 Belemmeringenkaart

PM (omdat niet alle onderzoeksresultaten bekend zijn)

3.2 Kwaliteitskaart

Op de kwaliteitskaart Oosterdalfsen staan alle in de uitgangspuntennotitie genoemde kwaliteiten van het gebied aangegeven.

1. Lanenstructuur

Het belangrijkste structurerende element is de lanenstructuur van de wegen: Welsummerweg, Oosterdalfsersteeg, Haersolteweg en Gerner Es. Langs deze wegen staan aan weerszijden karakteristieke boombeplanting, afwisselend met of zonder onderbeplanting. Door dit 'Groene casco' tezamen met de andere groenelementen aan de randen, ontstaat er een opdeling van het plangebied in meerdere 'kamers'. De Kampmansweg is pas veel later aangelegd en niet opgenomen binnen de lanenstructuur. Wel staan langs deze weg ook enkele karakteristieke bomen.

2. Hoog en laag: De Gerner Es

Van nature komen er op meerder plekken hoogteverschillen voor in het gebied. De Gerner es, als voormalige dekzandrug en later opgehoogd en gebruikt als es, is de meest belangrijke. In de huidige situatie is de es niet meer als zodanig te herkennen in het landschap. Zuidelijk van de Gerner Es is er veel afwisseling in hoger en lager gelegen delen. Dit komt door de invloed van de rivier de Vecht in combinatie met het agrarisch gebruik in het verleden. In dit gebied zijn de hoogteverschillen vaak alleen nog waarneembaar door de steilranden tussen wegen en de naastgelegen agrarische percelen. Ook staan sommige percelen nog lang onder water na hevige regenval. De hoogteverschillen ten noorden van de Gerner Es zijn minder groot.

3. Paden en verkaveling

Door ruilverkavelingen en schaalvergroting is de verkavelingsstructuur sterk veranderd in de loop der tijd. Toch zijn nog altijd de verschillen terug te vinden tussen de verkavelingsstructuur van de Gerner Es en

de omliggende weidegronden. Ook is de verkaveling ten noorden van de Gerner Es (het heideontginningslandschap) grootschaliger. Met de veranderende verkavelingsstructuur zijn ook vele paden verdwenen. De belangrijkste is een oorspronkelijk pad, centraal over de Gerner Es en direct aansluitend op de Welsummerweg in het oosten. Geleidelijk is er noordelijk een parallelweg aangelegd (de Gerner Es) welke wel is blijven bestaan. Door de verkavelingsstructuur en door de ligging van de waterloop zijn oude paden in het plangebied nog goed te reconstrueren.

4. Boerenerven

Nadrukkelijk is in de uitgangspuntennotitie het onderscheid gemaakt tussen oude en jonge boerenerven. De oude boerenerven zijn vaak beter ingepast in het landschap terwijl bij de opzet van jonge boerenerven de bedrijfsvoering meer de nadruk heeft gehad. In de loop der tijd zijn, ook binnen het plangebied, sommige oude boerenerven gemoderiseerd en aangepast aan de bedrijfsvoering. Vaak is de oude boerderij blijven staan als hoofdgebouw en woning. Op de kwaliteitskaart staan de locaties van de oude boerenerven aangegeven als waardevol evenals de oude boerderijbebouwing. Ook is op sommige erven nog karakteristieke beplanting aanwezig.

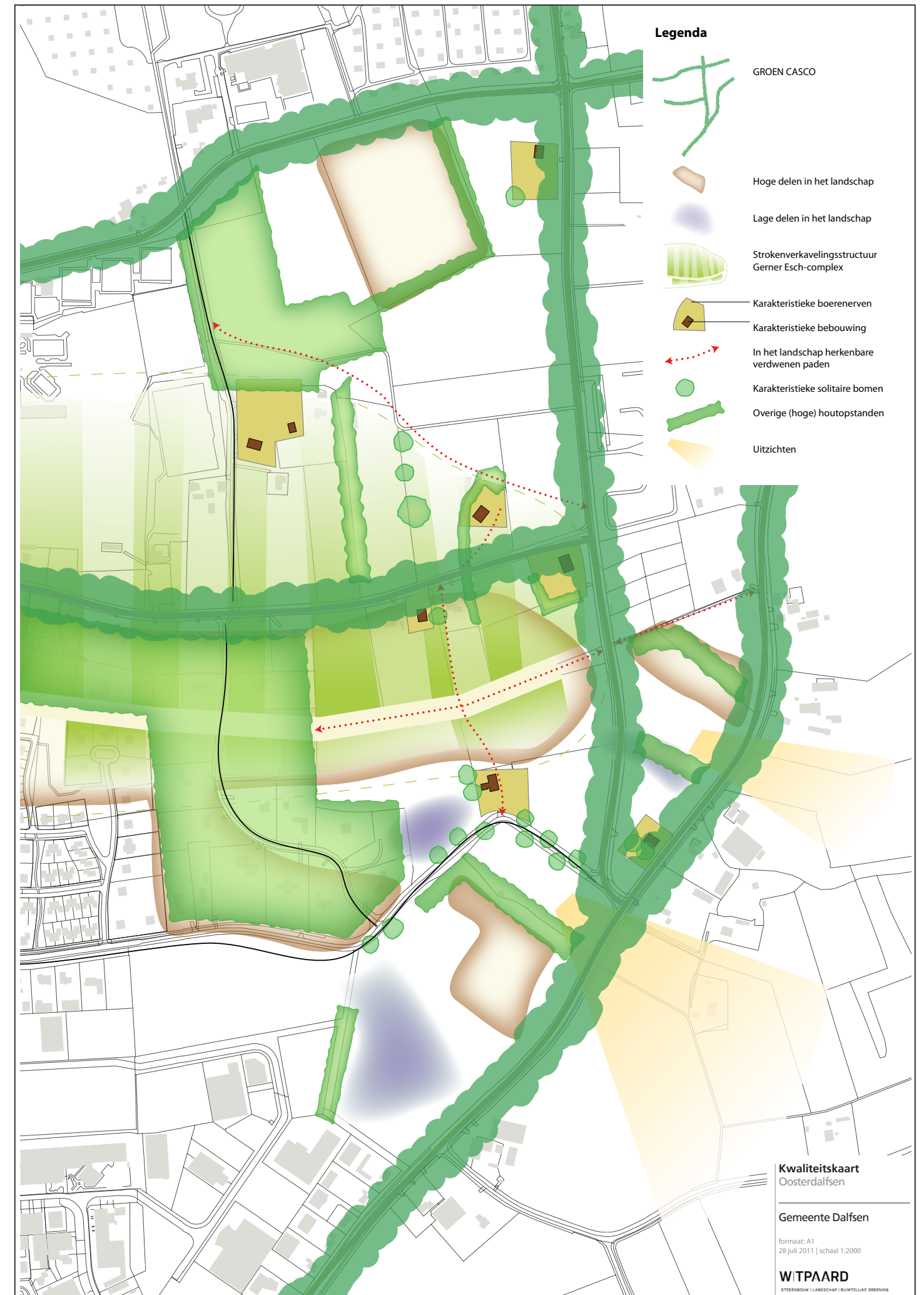
5. Omgeving en uitzicht

Het plangebied ligt vrij besloten en heeft veelal dichte randen naar de omgeving toe. De overgang naar het bedrijfsterrein aan de westzijde is echter matig te noemen. Er ligt maar deels een groenzone en deze is nog niet genoeg volgroeid. Langs de Welsummerweg liggen enkele doorzichten naar het zuiden. Langs het overgrote deel van deze weg hebben de bomenrijen een onderbegroeiing. Dit is ook het geval langs de Oosterdalfsersteeg en de Haersolteweg. Aan de westzijde liggen eveneens dichtbegroeide houtsingels aan de randen van het plangebied.

Op de kwaliteitskaart wordt, kort samengevat duidelijk,

- De beslotenheid van het gebied
- De driedeling in verkavelings- structuur/schaal en hoogteverschillen tussen de Gerner Es en de gebieden noordelijk en zuidelijk hiervan.
- Enkele solitaire karakteristieke elementen zoals bomen, erfbeplanting, boerderijbebouwing en nog herkenbare, verdwenen paden in het gebied.

De kwaliteitskaart vormt samen met de belemmeringenkaart het vertrekpunt voor het stedenbouwkundige ontwerp voor Oosterdalfsen.



COLOFON

Uitgangspuntennotitie
Oosterdalfsen

0148 003.01

In opdracht van:
Gemeente Dalfsen

Door:
Elsbeth Luning, Johan Drenth, Derrie de Vries

WITPAARD

STEDENBOUW | LANDSCHAP | RUIMTELIJKE ORDENING

Witpaard
Postbus 1158
8001 BD Zwolle

Tel: 038 421 68 00
Fax: 038 421 07 37

info@witpaard.nl

Aandachtspunten over de Uitgangspuntennotitie Oosterdalfsen naar aanleiding van de behandeling in Raadscommissie op 21 november 2011

1. **Inspraak belanghebbende.** Antwoord: Een inspreker heeft (ambtelijk) bevestigd gekregen dat met het betreffende perceel op pagina 43 zijn perceel wordt bedoeld. Wij stellen voor op pagina 43 "wenselijke" te laten vervallen en de betreffende huisnummers per perceel te benoemen. De eigenaren/bewoners van de percelen die in de "inpassingszone" wonen (pagina 43) worden uitgenodigd voor een werkatelier c.q. schetsavond (1^e week januari), zodat men zelf mee kan denken over een zorgvuldige inpassing van hun erf.
In de uitvoering van het planproces zal de suggestie van de inspreker worden gezien of eerst het gedeelte ten zuiden van de Kampmansweg zal kunnen worden ontwikkeld. Uitgangspunt is dat er geen wateroverlast ontstaat. Met de inspreker zal hierover nadere afstemming plaatsvinden.
2. **Verkeer.** Er volgt nader onderzoek naar de beste ontsluiting van de wijk. Ook de wegprofielen krijgen nog de nodige aandacht. De functie van met name de Gerner Es voor ontsluiting zal worden beoordeeld, evenals de mogelijkheden van de Haersolteweg en Kampmansweg. Verkeersontsluiting zal primair via de Rondweg/Koesteeg plaatsvinden.
3. **Het college hecht aan landschappelijk inpassing, ruimtelijke- en beeld- kwaliteit en een onderscheidend woon- en mogelijk werkmilieu.** In een Beeldkwaliteitsplan Oosterdalfsen zal te zijner tijd aandacht worden besteed aan beeldkwaliteit en architectuur.
De stedenbouwkundige/landschapsarchitecte die bij dit project is betrokken is geselecteerd op basis van haar inzicht in de beoogde ruimtelijke kwaliteit van het gebied, waarbij ook landschappelijke inpassing een belangrijk uitgangspunt is.
4. **Er komt een specifieke energievisie voor Oosterdalfsen.** In dat verband zal worden gezien of, en zo ja welke, infrastructurele voorzieningen in het plangebied worden gerealiseerd. Er wordt gekeken naar conflicterende belangen tussen duurzame energie en duurzaam groen (schaduwwerking, windvang etc.). Deze belangen zullen ruimtelijk zorgvuldig tegenover elkaar worden afgewogen. In deze energievisie zal ook aandacht worden besteed aan de oprichting van een Lokaal duurzaam energiebedrijf. De voorbereidingen daartoe worden getroffen. De specifieke energievisie Dalfsen zullen wij in januari 2012 vermoedelijk afronden aan u toesturen. De energievisie is in beginsel een onderlegger voor de duurzaamheidsparagraaf in het bestemmingsplan.
5. **Hoewel de woningmarkt op slot zit, is er in Dalfsen nog steeds vraag naar bouw kavels, gezien de actuele aanvragen voor een bouw kavel (kaveluitgifte 2011 in de Gerner Marke).** Oosterdalfsen anticipeert op de toekomstige vraag uit de markt voor lokale behoefte. Primos cijfers tonen een blijvende vraag aan. Marktontwikkelingen worden in de gaten gehouden. De aandacht richt zich daarom in eerste instantie op de 1^e fase Oosterdalfsen. De marktomstandigheden zullen te zijner tijd uitwijzen of de 2^e fase nog noodzakelijk is.
6. **Met de kaveluitgifte zal afstemming plaatsvinden met het Waterfront.** Op z'n vroegst zullen er in 2014 de eerste kavels kunnen worden uitgegeven. Als er beroep wordt aangetekend tegen de vaststelling van het bestemmingsplan, wat niet denkbeeldig is, zal dat op z'n vroegst in 2015 kunnen gebeuren. Om de verkoop van woningen/appartementen in het Waterfrontgebied niet te frustreren zal er afstemming plaatsvinden. Zeker ook in het aanbieden van kavels uitsluitend voor die doelgroepen die in het Waterfront geen passende woning kunnen bemachtigen.
Met het Bestemmingsplan Oosterdalfsen wordt ook beoogd om woningbouw in de toekomst in Dalfsen niet te frustreren. In dit plan wordt rekening gehouden met doelgroepenbeleid en de blijvende belangstelling voor met name grondgebonden woningen.
7. **In de notitie wordt onder 2.11 de uitvoerbaarheid benoemd.** Uitgangspunt is dat de exploitatie plaatsvindt met een sluitende begroting.

Het is nog te vroeg voor een complete exploitatiebegroting; eerst moet er een concretere uitwerking/verkaveling beschikbaar zijn. De economische uitvoerbaarheid is niet alleen afhankelijk van kavelverkoop; maar ook van de ruimtelijke consequenties van onderzoeken (zoals archeologie). Bovendien is ook de vertaling van duurzzaamheid en ruimtelijke kwaliteit van invloed op de haalbaarheid en de exploitatie.

Uw raad zal in een vroegtijdig stadium worden geïnformeerd over de economische uitvoerbaarheid

8. De steenmarter wordt volgens de Flora- en faunawet nog steeds beschermd. Het lijkt er steeds meer op dat deze beschermde status met de nieuwe Wet natuur zal komen te vervallen.
9. In Oosterdalsen wordt naast de locatie "Hardal" bekeken of er nog behoefte is aan kleinschalige bedrijvigheid, die moet leiden tot plaatselijke werkgelegenheid. Overigens zijn de woningen met een werkfunctie aan de Kampmansweg niet alleen gerealiseerd met als doel bedrijvigheid te realiseren maar ook met het oog op het creëren van ruimtelijke kwaliteit in een overgangsgebied bedrijfsterrein – De Gerner Marke. Voor dit deel van het plangebied zal een Beeldkwaliteitplan worden opgesteld (bestaande bebouwing is de referentie voor toe te voegen bebouwing).
10. In de notitie wordt aandacht besteed aan sociale samenhang. Sociale samenhang is een uitgangspunt. Het heeft te maken met hoe mensen met elkaar in deze woonwijk omgaan. Meer contact met elkaar kan leiden tot meer betrokkenheid bij elkaar en instandhouding en verbetering van de woonomgeving. Bewoners hebben daarin een eigen verantwoordelijkheid. Er is een aantal voorbeelden voorgesteld hoe bewoners(organisaties) succesvol met elkaar kunnen samenwerken om de sociale samenhang in de wijk te ontwikkelen. Het college vindt het belangrijk deze randvoorwaarde te stellen, zodat die ruimtelijke maatregelen in het plan worden genomen die tot sociale samenhang kunnen leiden. Het is belangrijk dat de gebruiksmogelijkheden van gebouwen flexibel en multifunctioneel moeten kunnen worden benaderd. De ervaring leert dat ontwikkelingen snel gaan en dat de overheid nog wel eens de neiging heeft in trendontwikkelingen achter de feiten aan te lopen. In het bestemmingsplan zullen daarom flexibele en globale regels worden opgenomen, zodat snel en doelmatig kan worden ingesprongen op marktontwikkelingen, zonder dat er opnieuw lange procedures moeten worden gevolgd.

N.L. Agricola
Wethouder ruimtelijke ordening c.a.

AMENDEMENT

Raadsagenda: 28 november 2011	Betreffende raadsvoorstel: Uitgangspuntennotitie Oosterdalfsen
---	--

Overeenkomstig artikel 38 van het Reglement van Orde dien(t)en de ondergetekende(n) het volgende wijzigingsvoorstel in:

- Tekstaanpassing van **de uitgangspuntennotitie Oosterdalfsen**, te weten:

Aanvulling onder paragraaf '2.2 Plangebied en Programma', onder het kopje 'Flexibele indeling' door toevoeging van een laatste zin.

"Bij de toekenning van de woonwerk kavel dient vast te komen staan dat de werkfunctie ook daadwerkelijk op de uit te geven kavel zal plaatsvinden."

Toelichting:

In een eerdere fase zijn – net als hier wordt beoogd – kavels uitgegeven met de bestemming wonen en werken. Gebleken is dat bij de toewijzing van kavels er een aantal zijn toegewezen aan ondernemingen waarvan de feitelijke bedrijfsvoering op een andere locatie plaatsvindt dan de uitgegeven kavel. Daarmee wordt feitelijk dus alleen de woonfunctie gebruikt. En dat tegen een aantrekkelijke kavelprijs. Dat achten de ondergetekenden onwenselijk.

De ondergetekende(n)