

**Muldersweg II**

# Inhoudsopgave

|                                                        |           |
|--------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Toelichting</b>                                     | <b>3</b>  |
| <b>Hoofdstuk1 Inleiding</b>                            | <b>3</b>  |
| 1.1 Aanleiding                                         | 3         |
| 1.2 Plangebied                                         | 3         |
| 1.3 De bij het plan behorende stukken                  | 4         |
| 1.4 Geldende bestemmingsplannen                        | 4         |
| 1.5 Opbouw toelichting                                 | 5         |
| <b>Hoofdstuk2 Beleid</b>                               | <b>6</b>  |
| 2.1 Rijksbeleid                                        | 6         |
| 2.2 Water                                              | 10        |
| 2.3 Natuur                                             | 11        |
| 2.4 Provinciaal beleid                                 | 13        |
| 2.5 Regionaal beleid                                   | 22        |
| 2.6 Gemeentelijk beleid                                | 24        |
| <b>Hoofdstuk3 Onderzoek</b>                            | <b>29</b> |
| 3.1 Beschrijving van de huidige situatie               | 29        |
| 3.2 Onderzoeken                                        | 31        |
| <b>Hoofdstuk4 Planbeschrijving</b>                     | <b>55</b> |
| 4.1 Voortzetting landschapsstructuur                   | 55        |
| 4.2 Stedenbouwkundige opzet                            | 55        |
| 4.3 Beeldkwaliteit                                     | 56        |
| <b>Hoofdstuk5 Toelichting op de regels</b>             | <b>57</b> |
| 5.1 Algemeen                                           | 57        |
| 5.2 Verantwoording van de regels                       | 58        |
| <b>Hoofdstuk6 Uitvoerbaarheid</b>                      | <b>60</b> |
| <b>Hoofdstuk7 Vooroverleg, inspraak en zienswijzen</b> | <b>61</b> |
| 7.1 Vooroverleg                                        | 61        |
| 7.2 Inspraak                                           | 61        |
| 7.3 Zienswijzen                                        | 61        |



# Toelichting

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de woningbouwontwikkeling Muldersweg fase 2. Het woonuitbreidingsgebied 'Muldersveld' in het noorden van de kern Oudleusen is nagenoeg volgebouwd. De gemeente Dalfsen ontwikkelt grond direct grenzend aan het gebied Muldersveld tot een nieuw woningbouwgebied.

Op 30 mei 2016 heeft de gemeenteraad van Dalfsen reeds de 1e fase van deze woningbouwontwikkeling in gang gezet, middels de vaststelling van het bestemmingsplan "Muldersweg". Deze 1e fase is nu bijna vol gebouwd en daarom wil de gemeente nu de 2e fase van deze woningbouwontwikkeling uitrollen. Er is momenteel namelijk een grote vraag naar woningen in de gemeente Dalfsen. Deze woningbouwontwikkeling is beoogd ten noorden van fase 1. Het plangebied biedt ruimte aan het realiseren van maximaal 24 grondgebonden woningen met variatie in rijwoningen, vrijstaande woningen en twee-onder-één-kappers.

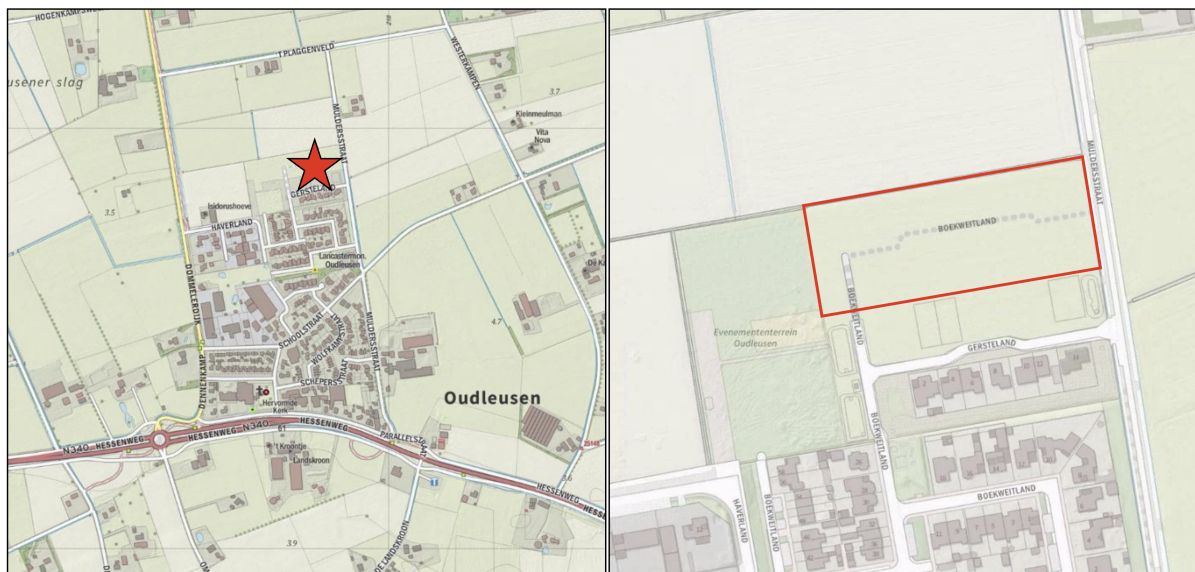
De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Dalfsen" (vastgesteld op 24 juni 2013) en daarop volgende relevante verzamelplannen. Met een herziening van het vigerende bestemmingsplan kan de beoogde ontwikkeling mogelijk worden gemaakt.

Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders om het voornemen te kunnen realiseren. Deze toelichting toont aan dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

### 1.2 Plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van de kern Oudleusen. Kadastraal staat het plangebied bekend als gemeente Dalfsen, sectie R, nummer 1837. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van dit bestemmingsplan.

In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven ten opzichte de kern Oudleusen (rode ster) en ten opzichte van de directe omgeving (rode omlijnning).



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied (Bron: PDOK)

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Muldersweg II" bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting en bijbehorende bijlagen;
- verbeelding met identificatienummer NL.IMRO.0148.OMulderswegII-vs01;
- regels en bijbehorende bijlage.

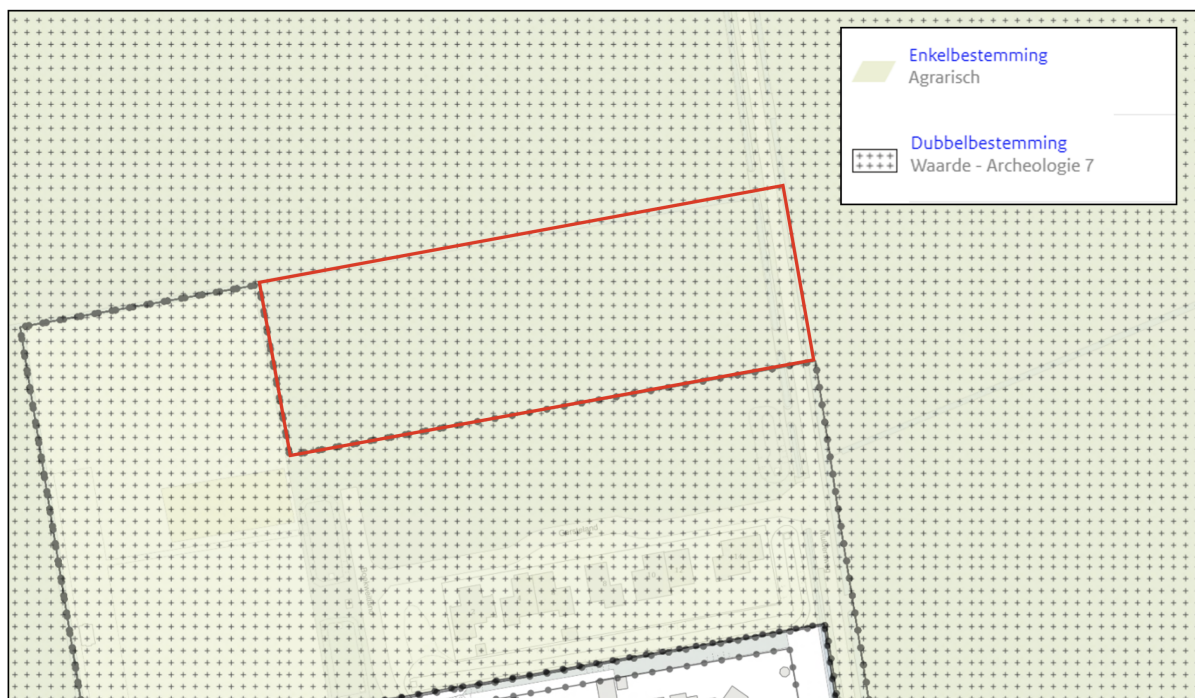
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden en bouwwerken aangegeven. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van de onderzoeken en de beschrijving van de planopzet zijn vermeld.

### 1.4 Geldende bestemmingsplannen

#### 1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen "Buitengebied Dalfsen", "4e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Plattelandswoningen" en "Chw bestemmingsplan 5e verzamelpun Buitengebied gemeente Dalfsen". De vorenstaande plannen zijn vastgesteld door de raad van de gemeente Dalfsen op respectievelijk 24 juni 2013, 22 september 2014 en 17 juni 2019.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van het geldende planologische regime opgenomen, het plangebied is hierin indicatief aangegeven met de rode onderbroken omlijning.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding geldende planologisch regime (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

#### 1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Op basis van het bestemmingsplan "Buitengebied Dalfsen" heeft het plangebied de enkelbestemming 'Agrarisch'. Gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, een bed & breakfast, extensieve dagrecreatie en het behoud van natuur en landschapswaarden inclusief de bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

Met de vaststelling van het van het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan 5e verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen" kent het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7'. De voor 'Waarde – Archeologie 7' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en vaststelling van archeologische waarden.

#### 1.4.3 Strijdigheid

De voorgenomen woningbouwontwikkeling is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan "Buitengebied Dalfsen" en de daarin voor het plangebied opgenomen bestemming. Er is daarom een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan zal het hiervoor aangegeven bestemmingsplan (voor wat betreft het plangebied waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft) en de daarin opgenomen bestemmingen komen te vervallen en worden vervangen door nieuwe bestemmingen.

### 1.5 Opbouw toelichting

Het beleidskader in algemene zin is opgenomen in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op alle onderzoeksaspecten. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting op de regels gegeven. Een beschouwing over de economische uitvoerbaarheid is beschreven in hoofdstuk 6. De maatschappelijke uitvoerbaarheid komt aan de orde in hoofdstuk 7.

## Hoofdstuk 2    **Beleid**

### **2.1    Rijksbeleid**

#### **2.1.1    Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

##### *2.1.1.1    Algemeen*

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Dit is nodig om de opgenomen doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

##### *2.1.1.2    Vier prioriteiten*

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

#### **1.    Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie**

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

#### **2.    Duurzaam economisch groeipotentieel**

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

#### **3.    Sterke en gezonde steden en regio's**

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

#### **4.    Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied**

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

### 2.1.1.3 NOVI-gebied Regio Zwolle

Regio Zwolle is een regio waar bedrijvigheid, werkgelegenheid en bevolking bovengemiddeld groeien en die zich ontwikkelt tot een van de motoren van de Nederlandse economie. De regio staat daarbij voor uitdagingen op het gebied van wonen, economie, landbouw, mobiliteit, energie, werken, recreëren en klimaatadaptatie.

Regio Zwolle gelooft in een klimaatbestendige ontwikkeling van de regio. Waarin het nu en in de toekomst prettig leven en werken is en klimaatadaptief handelen de normaalste zaak van de wereld is. Met voorlopers zoals het netwerk IJssel-Vechtdelta is de regio al jaren bezig om op gebiedsniveau de veerkracht te vergroten en stapsgewijs te werken aan een waterrobuust en klimaatbestendig landschap. De ambitie is om Regio Zwolle, als NOVI-gebied en voorbeeldregio, te ontwikkelen tot de delta van de toekomst. In de delta van de toekomst geeft Regio Zwolle het nieuwe klimaatadaptieve landschap van Nederland vorm. Een delta waarin stedelijk gebied, het water en het platteland met elkaar verweven zijn. En waar mensen klimaatbestendig en comfortabel kunnen wonen en werken, kunnen leven. Klimaatverandering wordt meegenomen in alle acties, als fundament onder alle ontwikkelingen.

Binnen het NOVI-gebied Regio Zwolle staat in hoofdzaak de klimaatopgave centraal, in relatie tot het beheer van het watersysteem dat tegen zijn grenzen aanloopt – en de weerbaarheid om met deze impact om te gaan te vergroten. Het watersysteem wordt in deze opgave als ordenend principe in de ruimtelijke inrichting van het gebied beschouwd.

In de regio wordt de klimaatopgave verbonden met groei en transitie. De groei- en transitieopgave vraagt om een noodzakelijke schaa sprong, die zowel kwantitatief als kwalitatief van aard is – de groei in aantal inwoners en werkgelegenheid enerzijds en het klimaatbestendig vormgeven van wonen, economie, energie, landbouw en mobiliteit anderzijds. Daarbij bestaat de extra opgave om oog te houden voor de balans tussen stad en platteland en voor het evenwicht tussen economische groei (welvaart) en welzijn (brede welvaart), zodat de groei en transitieopgave de leefbaarheid in de regio niet in de weg staat.

### 2.1.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR (voorganger NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Om een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte moet worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

#### 2.1.1.5 Toetsing aan de NOVI

Het voornemen betreft een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

### 2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

#### 2.1.2.1 Algemeen

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), de voorloper van de NOVI, is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In het Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

- bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.
- stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

#### 2.1.2.2 Toetsing aan de Ladder

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (3.1.6 Bro).

Er is geen ondergrens bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang (toename van bebouwing of ruimtegebruik) van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Uit afdelingsjurisprudentie blijkt dat voor het realiseren van woningen geldt, dat woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen worden beoordeeld als een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Hieronder worden deze uitspraken weergegeven:

- 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921)
- 12 woningen wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

Het begrip "woningbouwlocatie" (zoals opgenomen in de omschrijving van het begrip "stedelijke ontwikkeling" in artikel 1.1.1. Bro) is niet nader gedefinieerd. In de praktijk speelt daarom regelmatig de vraag, hoe bepaald moet worden wanneer woningen één woningbouwlocatie vormen. Er is sprake van één woningbouwlocatie als er tussen de te realiseren woningen, ruimtelijke en functionele samenhang bestaat. Uit de jurisprudentie volgt dat daarvoor onder meer betekenis toekomt aan de onderlinge afstand tussen de woningen.

In voorliggend geval is sprake van het toevoegen van hoogstens 24 woningen. Hierdoor is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierdoor dient de ladder te worden doorlopen. De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 en 3 Bro als volgt omschreven:

- De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk

maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien;

- Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.

#### Behoefte

De gemeente Dalfsen behoort tot de regio 'West-Overijssel'. Volgens de prognoses groeit het aantal huishoudens in de regio met circa 25.000 tot ruim 251.000 huishoudens in 2030. De gemeenten in West-Overijssel hebben samen tot 2030 circa 26.000 woningen in harde en zachte plancapaciteit. Dat betekent dat naast het realiseren van harde en zachte plannen ingezet zal worden op het toevoegen van extra plancapaciteit voor 9.000 - 14.000 woningen in West-Overijssel in de periode tot 2030. De totale woningbouwopgave is tot 2030 is 35.000-40.000 woningen.

De invulling van het plangebied met maximaal 24 woningen voor de doelgroepen starters, doorstromers en senioren sluit goed aan bij de provinciale en gemeentelijke ambitie. Daarnaast wordt voorzien in duurzame woningen. Ook kwalitatief past de ontwikkeling binnen de behoefte van de gemeente. Dit blijkt onder andere uit paragraaf 2.5 en paragraaf 2.6.2, waar het initiatief wordt getoetst aan het regionale en gemeentelijke woonbeleid.

#### Bestaand stedelijk gebied

Bestaand stedelijk gebied wordt in de Bro gedefinieerd als 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

De gemeenteraad heeft op 27 september 2010 de Structuurvisie Kernen gemeente Dalfsen vastgesteld. Met deze ruimtelijke visie geeft de gemeente Dalfsen aan hoe zij denkt over de ruimtelijke invulling voor onder andere wonen voor de komende 10 tot 15 jaar in de kernen Dalfsen, Nieuwleusen, Lemelerveld, Hoonhorst en Oudleusen. De structuurvisie is een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen bijvoorbeeld voor het vaststellen van bestemmingsplannen. Uit deze structuurvisie blijkt dat er in de kern Oudleusen geen mogelijke inbreidingslocaties voor wonen zijn aan te wijzen. Dit is nog steeds zo, ondanks dat de structuurvisie in 2010 is vastgesteld. In de (ontwerp) Omgevingsvisie gemeente Dalfsen is de locatie van het plangebied namelijk eveneens aangewezen voor woningbouw. Verder is van belang om te weten, dat er in de kern Oudleusen uitsluitend gebouwd wordt voor de lokale behoefte. De belangstellenden voor een bouwkaavel c.q. woning in de kern Oudleusen komen in hoofdzaak uit deze kern zelf of het aansluitende buitengebied van deze kern. Omdat er geen inbreidingslocaties in de kern Oudleusen voorhanden zijn, betekent dit dat de geraamde lokale woningbehoefte moet worden gerealiseerd in een uitbreidingsgebied. Op het moment van schrijven wordt gewerkt richting het vaststellen van de Omgevingsvisie gemeente Dalfsen.

Gebleken is dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied (van de betreffende regio) kan worden gerealiseerd. Gezien de actuele lokale woningbehoefte voor de kern Oudleusen, moet de stedelijke ontwikkeling daarom in een uitbreidingsgebied worden gerealiseerd.

Omdat is gebleken dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied (van de betreffende regio) kan worden gerealiseerd, wordt hier beschreven in hoeverre wordt voorzien in een passende ontsluiting van het plangebied. Beoordeeld wordt in hoeverre de ontwikkeling mogelijk is op locaties die al ontsloten zijn of ontsloten worden door verschillende modaliteiten (zogenaamd multimodaal ontsloten) op een schaal die passend is bij de beoogde ontwikkeling. Multimodaal ontsloten wil zeggen dat een locatie op de schaal waarop deze functioneert door meerdere vervoerswijzen is ontsloten of wordt ontsloten.

## Ontsluiting

Het nieuwe woonuitbreidingsgebied Muldersweg zal vooral senioren, starters en gezinnen trekken. Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan het bestaande woningbouwgebied van de kern Oudleusen, aan de oostzijde aan de Muldersweg en aan de westzijde aan het agrarisch gebied (een weiland). Het plangebied wordt goed ontsloten voor autoverkeer. Deze gebeurt via de bestaande Muldersweg aan de oostzijde en het Boekweitland in het bestaande woongebied aan de zuidzijde. De Dommelerdijk (in het westen) is in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) aangewezen als een gebiedsontsluitingsweg. De Muldersweg is hierin aangeduid als een erftoegangsweg. Voor grondgebonden woningen in een landelijk woonmilieu zoals op deze locatie, is de aaneensluiting van bovengenoemde wegen een passende ontsluitingsvoorziening. Voor fietsers is de kern Oudleusen ook goed ontsloten. Er liggen parallelwegen en fietspaden en er kan gebruik worden gemaakt van de wegen door het buitengebied. De ontsluiting voor langzaam verkeer is dan ook goed te noemen.

Er is een buurtsupermarkt, een basisschool en Kulturhuus De Wiekelaar waarin verschillende voorzieningen (kinderopvang, bibliotheek, sportzaal en een ontmoetingsruimte) zijn ondergebracht. Deze voorzieningen zijn te voet en met de fiets en auto goed te bereiken. Voor de leefbaarheid van Oudleusen is het van belang dat deze voorzieningen niet gaan verdwijnen.

De bestemmingsplanlocatie is goed bereikbaar voor fietsers, te voet en per auto. De manier waarop Oudleusen ontsloten wordt, past bij een landelijk woonmilieu en bij de beoogde doelgroepen.

**Conclusie:** Voorliggend bestemmingsplan is in overeenstemming met de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

## **2.2 Water**

### **2.2.1 Kaderrichtlijn Water**

De Kaderrichtlijn Water (KRW), is een Europese richtlijn. Deze richtlijn is bedoeld om de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in Europa op goed niveau te houden en te krijgen. Het doel is om in 2015 een goede ecologische en chemische toestand voor alle oppervlaktewateren te hebben en een goede chemische en kwantitatieve toestand voor alle grondwateren. Voor grondwater betekent dit onder meer dat er geen directe lozingen mogen plaatsvinden en de toename van chemische verontreiniging moet worden voorkomen.

Het grondgebied van de gemeente Dalfsen behoort tot het stroomgebied van de Rijn, deelgebied Rijn-Oost.

### **2.2.2 Nationaal Waterplan 2**

Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het plan is een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van het watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Uitgangspunt is het streven naar een integrale benadering, door economie (inclusief verdienvermogen), natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie en cultureel erfgoed zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen.



### **2.2.3 Waterbeleid 21e eeuw**

Met het Waterbeleid 21e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het Waterbeleid 21e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd, te weten de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits vasthouden, bergen en afvoeren houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd. Bij de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren gaat het erom dat het water zoveel mogelijk wordt schoongehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

In de waterparagraaf (zie paragraaf 3.2.14) wordt ingegaan op de wateraspecten.

### **2.2.4 Waterschapsbeleid**

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Het waterschap heeft een Keurverordening waarin haar waterstaatkundige belangen worden beschermd. Het waterschap adviseert de gemeente Dalfsen binnen de Watertoets procedure over de invloed van ruimtelijke inrichtingsplannen op het watersysteem en omgekeerd. De uitgangspunten van het Waterschap Drents Overijsselse Delta zijn in de waterparagraaf (zie paragraaf 3.2.14) meegenomen.

## **2.3 Natuur**

### **2.3.1 Vogel- en Habitatrichtlijn**

Natura 2000 is een netwerk van beschermde natuurgebieden, dat door de lidstaten van de Europese Unie wordt opgezet. Het Natura 2000-netwerk dient ter bescherming van zowel de gebieden (natuurlijke habitatten) als wilde flora en fauna op het Europese grondgebied van de lidstaten. Natura 2000 wordt op zijn beurt weer gevormd door de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992). Deze richtlijnen richten zich op de (directe) bescherming van soorten en op de instandhouding van hun leefgebieden en andere natuurlijke habitatten. Sinds 1 oktober 2005 vallen de Natura 2000-gebieden samen met de beschermde natuurmonumenten (voorheen (staats)natuurmonumenten) onder de Natuurbeschermingswet 1998. Daarnaast was het soortenbeleid uit de Vogel- en Habitatrichtlijn vertaald in de Flora- en faunawet. Per 1 januari 2017 is deze wetgeving opgenomen in de Wet Natuurbescherming.

### **2.3.2 Wet natuurbescherming**

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

#### **2.3.2.1 Gebiedsbescherming**

Met het onderdeel gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming (Wnb) worden waardevolle, kwetsbare Natura 2000-gebieden beschermd. Hiermee voldoet de provincie aan internationale verdragen en de Europese regelgeving voor de beschermde natuurgebieden en beschermde soorten planten en dieren in die gebieden. De provincie Overijssel kent 25 Natura 2000-gebieden.

Er is een vergunning nodig als een project of handeling beoogd te worden uitgevoerd die schadelijk kan zijn voor een beschermd natuurgebied. Dit zijn met name activiteiten waarbij

stikstof vrijkomt, zoals het uitbreiden van een bestaand veehouderijbedrijf of het bouwen van een nieuwe fabriek.

Naast de zogeheten stikstofdepositie kunnen ook andere verstorende factoren leiden tot vergunningplicht. Voorbeelden daarvan zijn:

- geluidsbelasting;
- wijziging van grondwaterstanden of –stromen;
- opzetten peil of peilverlagingen;
- aanzuigende werking verkeer;
- uitstoot van schadelijke stoffen;
- lichthinder of versnippering van gebied.

#### 2.3.2.2 Soortenbescherming

De aanwezigheid van veel verschillende planten- en diersoorten in voldoende aantallen, in ecologisch gezonde natuurgebieden, zorgen ervoor dat de natuur tegen een stootje kan. Sommige soorten, zoals vleermuizen, gierzwaluwen, steenuilen en huismussen, zijn kwetsbaar. In een dichtbevolkt land als Nederland is daarom goede bescherming voor de aanwezige natuur belangrijk. Wanneer het met de natuur goed gaat, kunnen we economische en andere maatschappelijke activiteiten meer ruimte te bieden.

Via het onderdeel soortenbescherming in de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermt de provincie plant- en diersoorten die in het wild voorkomen. Alle vogels en ruim 230 plant- en diersoorten vallen onder de bescherming van deze wet, met als doel de biodiversiteit te bevorderen. In de wet is een aantal verboden opgenomen. Het is bijvoorbeeld verboden om beschermde dieren opzettelijk te doden, te verstoren of te verjagen of om voortplantingsplaatsen en rustplaatsen te beschadigen en vernielen. In bepaalde situaties is het mogelijk deze verboden te overtreden, maar daarvoor is dan wel een vrijstelling of een ontheffing nodig.

Zorgplicht: Of dieren en planten nu beschermde soorten zijn of niet: de Wnb schrijft voor dat we nadelige gevolgen voor planten en dieren moeten voorkomen. We moeten dus zorgvuldig omgaan met onze omgeving. Deze zogenoemde zorgplicht geldt voor iedereen.

#### 2.3.3 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Welke natuurgebieden vallen onder het Natuurnetwerk Nederland?

In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

- bestaande **natuurgebieden**, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur wordt aangelegd;
- landbouwgebieden, beheerd volgens **agrarisch natuurbeheer**;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- alle **Natura 2000**-gebieden.

Binnen de provincie Overijssel heeft de begrenzing van deze gebieden op perceelsniveau vastgelegd in de provinciale Omgevingsvisie. De bescherming is geregeld in de provinciale Omgevingsverordening Overijssel.

Paragraaf 3.2.5 gaat in op de voor het plangebied relevante natuuraspecten.

## 2.4 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie- en de daarbij behorende verordening Overijssel. Op 12 april 2017 zijn de nieuwe omgevingsvisie- en verordening door Provinciale Staten vastgesteld en op 1 mei 2017 in werking getreden. De geactualiseerde omgevingsvisie en omgevingsverordening zijn op 26 september 2018 vastgesteld.

### 2.4.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel, Beken kleur

De Omgevingsvisie is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofddambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuze waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit.
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur door multifunctioneel en complementair ruimtegebruik (zowel boven- als ondergronds), hergebruik en herbesteding van vrijkomend vastgoed (in stedelijk en landelijk gebied) en het concentreren van ontwikkelingen rond bestaande infrastructuurknooppunten;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

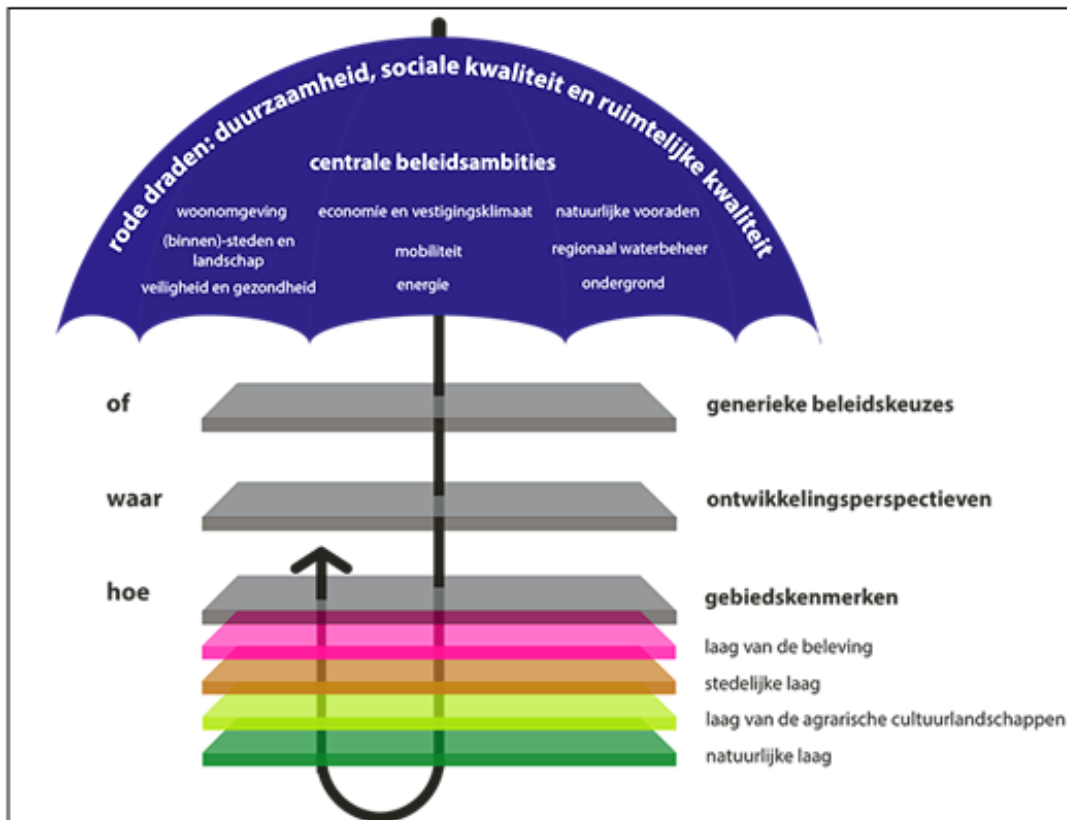
### 2.4.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etcetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

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

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

Afbeelding 2.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 2.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: provincie Overijssel)

Hierna worden de lagen nader toegelicht.

#### Of - generieke beleidskeuzes

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

In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

#### Waar - ontwikkelingsperspectieven

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

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voordat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities.

Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging t.a.v. functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

#### Hoe - gebiedskenmerken

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

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

### **2.4.3 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel**

Wanneer het concrete initiatief wordt getoetst aan de Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

#### **2.4.3.1 Generieke beleidskeuzes**

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

#### **2.4.3.2 Ontwikkelingsperspectieven**

Het plangebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'. Afbeelding 2.2 bevat een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart. Het plangebied is indicatief aangegeven met de marker.



Afbeelding 2.2: Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: provincie Overijssel)

### **'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'**

Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden.

Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de landbouw, rekening houdend met specifieke omstandigheden en de grenzen aan de mogelijkheden van het waterbeheer (onder andere door de klimaatverandering).

#### Toetsing van het initiatief aan de 'Ontwikkelingsperspectieven'

Dit ontwikkelingsperspectief ziet op open gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw royaal de ruimte krijgt. Dit ontwikkelingsperspectief omvat de gebieden waar het ruimtelijk raamwerk van lanen, waterlopen, lintbebouwingen en bosstroken optimaal in harmonie zijn met deze schaalvergroting. De kwaliteitsambitie is om de diverse landschappen herkenbaar te houden ten opzichte van elkaar en verschillen en contrasten binnen deze landschappen te accentueren.

De woningbouwontwikkeling in het plangebied past binnen het ontwikkelingsperspectief in die zin dat het de agrarische bedrijvigheid in de omgeving niet belemmert. Op geen enkele manier wordt verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw beperkt. Verder sluit de ontwikkeling aan bij reeds bestaand bebouwd gebied.

Als gevolg van het voornemen blijft het gebied vitaal en aantrekkelijk en wordt tevens de diversiteit aan milieus versterkt. Er is aandacht voor groen (zie paragraaf 4.2 van deze toelichting), wordt rekening gehouden met het aspect water (zie paragraaf 3.2.14 van deze toelichting) en de bebouwing wordt duurzaam uitgevoerd (gasloos, etc.).

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

#### 2.4.3.3 Gebiedskenmerken

Met behulp van de gebiedskenmerken, de 'Natuurlijke laag', de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap', de 'Stedelijke laag' en de 'Laag van de beleving', wordt de doorwerking van het provinciaal ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de Omgevingsvisie op gebieds- en uitvoeringsniveau geborgd. Bij ieder nieuw ruimtelijk initiatief moet getoetst worden aan deze gebiedskenmerken.

## 1. De 'Natuurlijke laag'

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze landschappen vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer beeldbepalend worden. Dit is ook het geval in steden en dorpen, zoals nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

In afbeelding 2.3 is een uitsnede van het plangebied binnen de 'Natuurlijke laag' weergegeven. Het plangebied ligt binnen het gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen'.



Afbeelding 2.3: Uitsnede gebiedskenmerken 'Natuurlijke laag' Omgevingsvisie Overijssel (Bron: provincie Overijssel)

### 'Dekzandvlakte en ruggen'

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

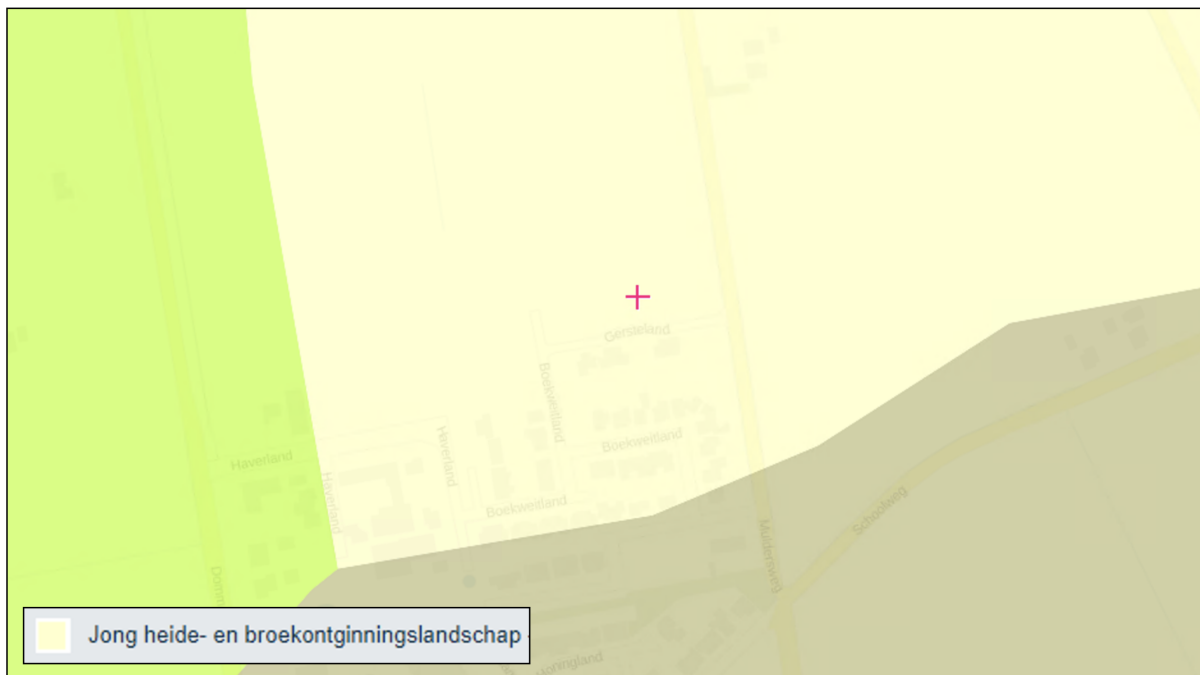
### *Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'*

De gronden in het plangebied zijn hoofdzakelijk in cultuur gebracht voor de landbouw. De van oorsprong voorkomende 'Natuurlijke laag' is hier daarom niet of nauwelijks meer aanwezig. De richting van het landschap is als uitgangspunt genomen bij deze ontwikkeling. Dit is doorgezet in de stedenbouwkundige opzet van de woningbouwontwikkeling in het plangebied. Met de woningbouwontwikkeling in het plangebied is voldoende rekening gehouden met het gebiedskenmerk van de 'Natuurlijke laag'.

## 2. De 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die benut. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Jonge heide- en broekontginningslandschap'. In afbeelding 2.4 wordt dit weergegeven.



Afbeelding 2.4: Uitsnede gebiedskenmerken 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap Omgevingsvisie Overijssel (Bron: provincie Overijssel)

### **'Jonge heide- en broekontginningslandschap'**

Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat. Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

#### ***Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'***

De toekomstige woonwijk kenmerkt zich door relatief grote rechtstanden in zowel infrastructuur als openbare ruimte, welke grotendeels aansluiten bij de bestaande lijnen in het landschap. De ontwikkeling in het plangebied past binnen het gebiedskenmerk van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

### **3. De 'Stedelijke laag'**

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote



infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar daarbij wordt de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio steeds belangrijker. De ontstaansgeschiedenis is medebepalend voor de huidige identiteit en terug te vinden in de ruimtelijke opbouw van de kernen, maar ook in de economische en sociale dynamiek. Daarnaast hebben door de tijd heen veranderende ideeën over de ideale vormgeving van de stad invloed gehad op de ruimtelijke opbouw. Cultuurhistorisch of architectonisch waardevolle gebouwen en structuren zijn hierbij vaak bepalend voor de stedelijke identiteit en de belevingswaarde voor bewoners en bezoekers. Zo is in Overijssel een rijk palet ontstaan aan onderscheidende steden en dorpen. Elk met een eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteit.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' aangeduid met de gebiedstypes 'Informele trage netwerk' en 'Verspreide bebouwing'. In afbeelding 2.5 is een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart (Stedelijke laag) opgenomen.



Afbeelding 2.5: Uitsnede gebiedskenmerken 'Stedelijke laag' (Bron: Provincie Overijssel)

### **'Informele trage netwerk'**

Het informele trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruitersporen, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en ervaarbaar maakt. De oude zandwegen en paden vormen het basisstramien. Van oudsher verbonden deze routes vaak de kernen met het ommeland en met elkaar. Doordat bepaalde schakels in dit netwerk in de loop van de tijd zijn verdwenen (ruilverkaveling, opwaardering tot hoofdinfrastructuur en individuele ingrepen door particuliere grondeigenaren) is er sprake van discontinuïteit. Als ontwikkelingen plaatsvinden in de gebieden die in de directe invloedssfeer van stad en dorp liggen (b.v. bedrijventerreinen, woonwijken), dan dragen deze ontwikkelingen bij aan behoud en verkleining van de maaswijdte van het padennetwerk. Nieuwe mogelijkheden voor lange afstands-, wandel- en fietsroutes worden benut.

### **'Verspreide bebouwing'**

*Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'*

#### 4. De 'Laag van de beleving'

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid met 'Donkerte'. In afbeelding 2.6 is dat aangegeven.



Muldersweg II (vastgesteld)

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken.

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

#### *Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van beleving'*

Het initiatief betreft een woningbouwontwikkeling aansluitend op de wijk Muldersveld en de 1e fase van de woningbouw. Voor de hele kern Oudleusen is het aspect 'donkerte' van toepassing. In hoeverre hier daadwerkelijk sprake is van een kwaliteit valt, gezien het feit dat verlichting in woongebieden noodzakelijk is vanuit het oogpunt van sociale en verkeersveiligheid, te betwijfelen. In de openbare ruimte wordt LED-verlichting toegepast. Het gebruik van LED-verlichting zorgt voor minder lichtvervuiling dan de traditionele straatverlichting. Overigens zal het onnodig gebruik van kunstlicht zoveel mogelijk worden vermeden.

## **2.4.4 Omgevingsverordening Overijssel**

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

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

In dit geval zijn bij de afweging onder andere de artikelen 2.1.3 en 2.2.2 van belang. Op de betreffende artikelen wordt hierna nader ingegaan.

#### Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

1. dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
2. dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “groene omgeving” nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied*.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “bestaand bebouwd gebied” nader gedefinieerd als: *de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1*

Bro.

#### Toetsing van het initiatief aan Artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik)

De ontwikkeling vindt plaats op een uitbreidingslocatie van de kern Oudleusen. In 2.1.2.2 is reeds aangetoond dat het initiatief voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het plangebied voorziet in het realiseren van woningbouw in de kern Oudleusen voor de komende jaren. Het gaat hierbij om maximaal 24 grondgebonden woningen. Binnen het bestaand bebouwd gebied van de kern Oudleusen is hiervoor geen ruimte aanwezig. Het plangebied is aangewezen als toekomstig woongebied. In verband hiermee is dit bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

#### Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

1. Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.
2. De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

#### Toetsing van het initiatief aan Artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen)

In 2.1.2.2 is reeds aangetoond dat het initiatief voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. In paragraaf 2.5 en paragraaf 2.6.2 van deze toelichting vindt de toetsing aan het regionale en gemeentelijke woonbeleid plaats. Hierbij wordt ingegaan op de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte, waarbij wordt aangetoond dat behoefte is aan de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

De gemeentelijke woonvisie is onder andere voortgekomen uit provinciaal en regionale afspraken, waardoor de ontwikkeling eveneens past binnen de behoefte in de regio en de provincie.

Geconcludeerd wordt dat het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming is met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

### **2.4.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid**

De ruimtelijke ontwikkeling in dit bestemmingsplan, is in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel en de Omgevingsverordening Overijssel.

## **2.5 Regionaal beleid**

### **2.5.1 Woonagenda West-Overijssel 2021-2025**

#### *2.5.1.1 Algemeen*

De provincie Overijssel, de Overijsselse gemeenten en hun partners werken al jaren samen aan een kwantitatieve en kwalitatieve balans op de woningmarkt. De partijen maken periodiek meerjarige afspraken over opgaven en ambities.

De druk op de woningmarkt en de woningtekorten zijn hoog. Steeds meer huishoudens hebben moeite de gewenste woning te kopen of huren in onze regio. De provincie Overijssel en Overijsselse gemeenten voelen de urgentie daar wat aan te doen. Er moeten de komende jaren veel nieuwe woningen bijgebouwd worden, maar er moeten ook gezamenlijk manieren gevonden worden om de dynamiek en slaagkansen binnen de bestaande woningvoorraad te vergroten.

De druk op de woningmarkt is niet de enige uitdaging: ook de investeringsopgave in bestaande wijken en op transformatielocaties, de verduurzaming van de woningvoorraad en de huisvesting van bijzondere doelgroepen vragen aandacht. Tot slot kan wonen niet los gezien worden van regionale opgaven zoals verstedelijking, de vitaliteit van de dorpen en steden en de transitie van het platteland. Wonen vormt in deze grote opgaven een belangrijke sleutelfunctie en heeft een

rol als (financieel) drager in deze opgaven.

### 2.5.1.2 Ruim baan voor lokale woningbehoefte en tekorten

Volgens de prognoses groeit het aantal huishoudens in de regio met circa 25.000 tot ruim 251.000 huishoudens in 2030. Mede in het licht van de huidige regionale woningtekorten (gemiddeld 3%, dus een kleine 7.000 woningen) en andere ontwikkelingen zoals de verstedelijkingsopgave in Deventer en Zwolle, de toenemende marktdruk (met name in het stedelijk gebied) en migratiestromen willen we als regio een groei van 35.000 - 40.000 huishoudens tot 2030 accommoderen.

Tabel 1 laat zien dat de gemeenten in West-Overijssel samen tot 2030 een kleine 26.000 woningen in harde en zachte plancapaciteit hebben. Dat betekent dat naast het realiseren van harde en zachte plannen ingezet zal worden op het toevoegen van extra plancapaciteit voor 9.000 - 14.000 woningen in West-Overijssel in de periode tot 2030, waarvan ongeveer de helft (5.500) voor autonome behoefte en ongeveer de helft voor de extra (verstedelijkings)ambities. De huidige capaciteit, en dus de omvang en verdeling van de zoekopgave naar extra capaciteit voor autonome behoefte en voor verstedelijkingsambities, verschilt per gemeente. De genoemde aantallen in tabel 2 vormen een voorstelling van de behoefte en geven de richting aan, maar zijn uiteindelijk de uitkomst van het sturen op kwaliteiten. De juiste woning op de juiste plek, inspelend op de kwalitatieve woningbehoefte en een goede bijdrage leverend aan de leefbaarheid en kwaliteit van wijken/buurtten in de steden, de dorpen en het platteland.

Basis van de regionale aanpak is dat gemeenten zich inzetten om te voorzien in de lokale behoefte, zoveel mogelijk adaptief programmeren, binnen de bandbreedtes van de langetermijn-woningbehoefteprognoses. Gemeenten nemen de verantwoordelijkheid om hun woningbouwprogramma daarbij zoveel mogelijk aan te sluiten op de huidige en de te verwachten toekomstige woningvraag.

|                               | Netto harde plancapaciteit tot 2030 <sup>3</sup> | Netto zachte plancapaciteit tot 2030 <sup>4</sup> | Totale plan-capaciteit tot 2030 <sup>5</sup> |
|-------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Dalfsen                       | 396                                              | 266                                               | 662                                          |
| Deventer                      | 2.329                                            | 1.680                                             | 4.009                                        |
| Hardenberg                    | 726                                              | 1.753                                             | 2.479                                        |
| Kampen                        | 1.400                                            | 672                                               | 2.072                                        |
| Olst Wijkhe                   | 249                                              | 127                                               | 376                                          |
| Ommen                         | 279                                              | 357                                               | 636                                          |
| Raalte                        | 306                                              | 468                                               | 774                                          |
| Staphorst                     | 374                                              | 91                                                | 465                                          |
| Steenwijkerland               | 514                                              | 357                                               | 871                                          |
| Zwartewaterland               | 209                                              | 550                                               | 759                                          |
| Zwolle                        | 3.510                                            | 9.190                                             | 12.700                                       |
| <b>West Overijssel totaal</b> | <b>10.292</b>                                    | <b>15.511</b>                                     | <b>25.803</b>                                |

Tabel 1: Inventarisatie harde en zachte plancapaciteit najaar 2020

|                               | Lokale behoefte tot 2030 | Extra ambitie/opgave | Totale opgave     |
|-------------------------------|--------------------------|----------------------|-------------------|
| <b>West-Overijssel totaal</b> | 24.255                   | +/- 12.000-14.000    | +/- 35.000-40.000 |

Tabel 2: Woningbouwopgave West-Overijssel tot 2030

### 2.5.1.3 Toetsing

Zoals blijkt uit de woonagenda is er in de West-Overijsselse gemeenten de komende jaren behoefte aan nieuwe woningen om de druk op de woningmarkt en de woningtekorten te verlagen. Het gaat hier niet alleen in kwantitatieve zin om nieuwe woningen maar ook kwalitatief gezien moet gestuurd worden op de lokale behoefte.

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling levert een (beperkte) bijdrage aan het verlagen van de druk op de woningmarkt en de woningtekorten. In paragraaf 2.6.2 wordt ingegaan om het gemeentelijke woonbeleid waaruit blijkt dat tevens wordt aangesloten op de kwalitatieve behoefte in de gemeente Dalfsen (starterswoningen, gezinswoningen, seniorenwoningen en zorgen voor doorstroom).

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Woonagenda West-Overijssel 2021-2025'.

## 2.6 Gemeentelijk beleid

### 2.6.1 Omgevingsvisie Dalfsen

#### 2.6.1.1 Algemeen

Op 28 februari 2022 is de Omgevingsvisie Dalfsen vastgesteld door de gemeenteraad vastgesteld. De Omgevingsvisie Dalfsen laat zien wat de gemeente belangrijk vindt voor de omgeving waarin de inwoners wonen, werken en vrije tijd doorbrengen. De Omgevingsvisie slaat een brug tussen afzonderlijke beleidsvelden. Beleidsvelden dragen gezamenlijk bij aan het uitvoeren van de visie en ambities. De visie is ook bedoeld om integraal af te wegen. Doelen en ambities helpen om prioriteiten te bepalen en bij lastige keuzes waarbij meerdere belangen een rol spelen, keuzes te maken.

#### 2.6.1.2 Gebiedagenda's

In de omgevingsvisie is de gemeente Dalfsen opgedeeld in deelgebieden. Het plangebied ligt in gebied 1: Weids platteland (Nieuwleusen/Oudleusen). Dit gebied ligt ruwweg ten noorden van de N340 (de Hessenweg). Het gebied kenmerkt zich door een grotendeels open agrarisch landschap. De bebouwingslinten Meele, Oosterveen en Ruitenveen kennen een kenmerkende slagverkaveling. Slechts plaatselijk – met name in het zuidoostelijke deel van dit gebied – komen verdichtingen voor in de vorm van houtsingels en bosstroken. Het gebied is voor het overgrote deel rationeel verkaveld.

#### Oudleusen

De kern Oudleusen is compact van aard. De bebouwing wordt aan de zuidzijde scherp begrensd door de Hessenweg/N340. Aan de oost- en westzijde ligt de kern tussen respectievelijk de Mulderstraat en de Dommelerdijk. Aan de noordzijde is de grens minder hard en vond de laatste woningbouwontwikkeling plaats.

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

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

De waarden die voor Oudleusen gelden zijn de volgende:

- Actief dorp met de Wiekelaar als cultureel centrum;
- Saamhorigheid en gemoedelijkheid;
- Goede bereikbaarheid en ontsluiting;

- Cultuurhistorisch waardevolle Hessenweg.

#### Koers

In dit deelgebied zet de gemeente in op economische ontwikkeling. De landbouw is de belangrijkste gebruiker van het gebied en blijft ook in de toekomst beeldbepalend. Functies die kunnen leiden tot milieubelemmeringen voor de agrarische bedrijfsvoering beschouwt gemeente Dalfsen als ondergeschikt aan de agrarische gebruiksmogelijkheden.

Oudleusen ziet de gemeente als een kern bestemd voor landelijk wonen, water- en natuurbeleving.

Woningbouw in Oudleusen is gericht op het voorzien in de lokale behoefte. In Oudleusen wordt de locatie Muldersweg gefaseerd uitgegeven. Op die locatie kan de komende jaren worden voorzien in de behoefte. In deze Omgevingsvisie worden voor Oudleusen geen aanvullende woningbouwlocaties aangewezen

#### **2.6.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Dalfsen**

Het plangebied ligt nu nog binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Buitengebied gemeente Dalfsen". Het voorliggende bestemmingsplan "Muldersweg II" voorziet in de uitbreiding van de kern Oudleusen aan de noordoostzijde met woningbouw inclusief. Het gaat om de 2e fase van de totale woningbouwontwikkeling aan de Muldersweg. Het plangebied sluit aan op de laatste woningbouwontwikkeling (Muldersweg 1e fase) en wordt expliciet genoemd in de Omgevingsvisie. Omliggende agrarische bedrijven worden niet belemmerd als gevolg van deze woningbouwontwikkeling. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.2.9 en 3.2.10 van deze toelichting.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling past binnen de omgevingsvisie.

### **2.6.2 Woonvisie gemeente Dalfsen 2019 - 2024**

#### **2.6.2.1 Algemeen**

De 'Woonvisie gemeente Dalfsen 2019 - 2024' is vastgesteld op 25 november 2019. De visie betreft de opvolger van de 'Woonvisie gemeente Dalfsen 2016 t/m 2020'.

Een actualisatie van de woonvisie was noodzakelijk, vanwege de veranderende woningmarkt de afgelopen jaren. Met een geactualiseerde woonvisie wordt gestuurd op basis van actuele inzichten en maatregelen inzetten die passen bij de huidige woningmarkt. De flexibele woonvisie heeft een beperkt aantal thema's, maatregelen en 'focuspunten' die ruimte laten voor nadere invulling.

#### **2.6.2.2 Wonen, Welzijn en Zorg**

Een belangrijke doelgroep binnen de woonvisie zijn ouderen, mede omdat deze groep door de vergrijzing steeds groter wordt. Een in 2018 gehouden woningbehoefteonderzoek geeft aan dat een opvallend groot deel van de ouderen wil verhuizen, echter wensen zij ook zo lang het nog gaat zelfstandig in hun eigen omgeving te blijven wonen. Dit kan gelukkig vaak, mede omdat naoberschap een sterk punt is in de kernen van de gemeente.

Omdat ouderen een belangrijke groep zijn in het woonbeleid, is ervoor gekozen om deze nieuwe woonvisie niet te beperken tot Wonen, maar ook de thema's Welzijn en Zorg daarin een belangrijke plek te geven. Deze woonvisie is dan ook de uitwerking van twee kadernota's:

- De Kadernota Woonvisie, door de raad vastgesteld op 28 januari 2019;
- De Kadernota Wonen-Welzijn-Zorg, door de raad vastgesteld op 15 april 2019.

#### **2.6.2.3 Doelstellingen, thema's en principes**

De doelstellingen uit de vorige woonvisies zijn ook binnen deze woonvisie nog van toepassing:

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

Of in één zin samengevat: "goed wonen in de kernen van Dalfsen".

Deze doelstellingen worden in deze woonvisie uitgewerkt in de volgende vijf thema's:

1. Wonen, Zorg en Welzijn;
2. Betaalbaarheid;
3. Bestaande woningvoorraad;
4. Nieuwbouw;
5. Overige doelgroepen.

Naast deze vijf thema's zijn er vier algemene principes die in alle thema's moeten terugkeren:

1. Leefbaarheid;
2. Duurzaamheid;
3. Flexibiliteit;
4. Burgerinitiatief.

#### 2.6.2.4 Maatregelen vijf thema's

Met de woonvisie geeft de gemeente Dalfsen aan wat haar ambitie is en welke maatregelen worden ingezet om deze te realiseren. Deze woonvisie is een oproep aan stakeholders om gezamenlijk deze woonvisie uit te voeren. Dit alles met als doel om Dalfsen als woongemeente nog aantrekkelijker te maken dan ze nu al is!

De voorgenomen maatregelen zijn:

1. Maatregelen Wonen, Zorg en Welzijn
  - a. Aantal nultredenwoningen (nieuw en bestaand) vergroten met minimaal 50 woningen per jaar. De gemeente verwacht dat de woningcorporaties deze maatregel binnen de sociale huur realiseren en dat marktpartijen het bouwen in de vrije sector oppakken.
  - b. Meewerken aan verzoeken van mantelzorgers voor het creëren van (tijdelijke) woonruimte bij zorgbehoevenden of hun mantelzorger(s).
  - c. Onderzoeken of een blijverslening kan worden ingevoerd. Met deze lening kunnen aanpassingen in woningen worden aangebracht die ervoor zorgen dat men comfortabel en veilig woont.
  - d. Afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek naar de toekomstige behoefte aan wonen met zorg, wordt in overleg getreden met de zorgaanbieders en woningcorporaties.
  - e. Onderzoeken of gebruik kan worden gemaakt van de aangekondigde landelijke stimuleringsregeling voor kleinschalige woonvormen voor ouderen (zoals de Knarrenhof).
  - f. Intensiveren van het overleg met de zorginstellingen en overige partners (zie Steungroep wonenwelzijn-zorg).
  - g. De gemeente gaat onderzoeken in welke mate de wettelijke regels over de eigen bijdragen bij de Wmo kunnen worden ingepast in de intentie om maatwerk te leveren door middel van bijbetalingen als gevolg van aanvullingen op de gemeentelijke voorziening.
  - h. Concrete afspraken met de corporaties maken over hun rol bij wonen, welzijn en zorg.
  - i. De gemeente overweegt het invoeren van buurtplannen, waarbij elke buurt samen met de gemeente een eigen buurtplan ontwikkelt.
  - j. In kaart brengen behoefte aan zorgwoningen en crisisplekken.
2. Maatregelen Betaalbaarheid
  - a. Nieuwbouw van betaalbare huurwoningen.
  - b. De gemeente verwacht van de corporaties dat zij gematigde huurverhogingen blijven hanteren voor huishoudens met een lager inkomen.
  - c. De gemeente verwacht ook dat corporaties doorgaan met hun aanpak om de komende jaren hun woningen energetisch te verbeteren tot minimaal label B, behalve voor de woningen die ze willen verkopen of slopen.
  - d. Aansluiten bij het programma Nieuwe Energie Overijssel.
  - e. Continueren van de samenwerking met de woningcorporaties bij huurachterstanden.
3. Maatregelen Bestaande woningvoorraad
  - a. De gemeente stelt in 2021 voor alle kernen warmteplannen op.
  - b. De gemeente gaat onderzoeken hoe de toekomstbestendigheid van de bestaande



- woningvoorraad kan worden bereikt.
  - c. Leegstaande gebouwen benutten voor al dan niet tijdelijke woonruimte.
  - d. De identiteit van complexen huurwoningen kan worden versterkt wanneer er onderhouds- of herstructureringsmaatregelen worden genomen. De gemeente overlegt dit met de woningcorporatie. Als nabij die complexen maatregelen in de openbare ruimte nodig zijn, overlegt de gemeente met de corporaties over het (binnen de kaders van de wet) realiseren daarvan en de verdeling van de kosten.
  - e. De gemeente wil met de woningcorporaties afspraken maken over leefbaarheid en veiligheid in de dorpen.
4. Maatregelen Nieuwbouw
- a. Bij de provincie pleiten voor ruimere bouw mogelijkheden.
  - b. Toevoegen van 600 woningen in de periode 2020 t/m 2024. Deze woningen worden op de volgende twee manieren onderverdeeld:
    - Naar prijsklasse: 50% sociale sector en 50% vrije sector;
    - Naar woningtype: 50% appartementen en 50% eengezinswoningen.
    - Een belangrijk deel van het bouwprogramma bestaat uit (geclusterde) nultredenwoningen, zoals patiowoningen en appartementen met lift. Voor zover het om sociale huurwoningen gaat verwacht de gemeente dat de woningcorporaties deze maatregel realiseren.
    - Realiseren van gemengde woonwijken door gerichte toevoegingen.
    - Stimuleren van toekomstbestendige en aardgasvrije nieuwbouw. Op nieuwbouwlocaties zorgt de gemeente voor de randvoorwaarden voor CO2-neutraal bouwen.
    - De gemeente zoekt actief naar een aanvullende bouwlocatie in of nabij de kernen Dalfsen en Lemelerveld om de beoogde toevoeging van 600 woningen te kunnen realiseren.
5. Maatregelen Overige doelgroepen
- a. Starters: er worden vraaggericht (kleine) koopwoningen gebouwd voor alleenstaanden en de gemeente onderzoekt in 2020 of de starterslening ook (weer) beschikbaar moet komen voor nieuwbouwwoningen.
  - b. Vergunninghouders: de gemeente realiseert de halfjaarlijkse wettelijke taakstelling. De corporaties dragen daaraan bij door waar mogelijk vrijkomende huurwoningen beschikbaar te stellen voor vergunninghouders en indien mogelijk mee te werken aan het realiseren van aanvullende huisvestingsmogelijkheden.
  - c. Woonwagendwoners: de gemeente gaat samen met de corporaties inventariseren of – en zo ja, welke – aanpassingen van het beleid noodzakelijk zijn.

#### 2.6.2.5 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie gemeente Dalfsen 2019 - 2024

Voorliggend voornemen voorziet in een beperkt deel van de reeds vermelde nieuwbouwbehoefte van de periode 2020 t/m 2024. Het gaat om hoogstens 24 grondgebonden woningen met variatie in rijwoningen, vrijstaande woningen en twee-onder-één-kappers. Hierbij wordt gefocust op de woningbouwbehoefte voor een breed scala: starters, ouderen, gezinnen en doorstromers.

Het aantal te bouwen woningen past in de afspraken die met de provincie Overijssel zijn gemaakt. Op basis van het stedenbouwkundig plan worden er voor 50% vrije sector kavels en voor 50% sociale woningbouwkavels uitgegeven. Er is op dit moment met name behoefte aan het realiseren van betaalbare huur- en koopwoningen.

Als gevolg van het voornemen wordt daarnaast een gemengde woonmilieu gerealiseerd met een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Dit onder meer als gevolg van het realiseren van stedenbouwkundig gezien passende nieuwe bebouwing met een dorpse uitstraling en het versterken van de diversiteit in woningtypen binnen de kern van Dalfsen en van bewoners (gemengde woonwijken). Tot slot wordt opgemerkt dat de beoogde bebouwing toekomstbestendig, flexibel en aardgasvrij is.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de 'Woonvisie gemeente Dalfsen 2019 - 2024'.

## **2.6.3 Externe veiligheidsvisie gemeente Dalfsen**

### **2.6.3.1 *Geen toename risico's binnen de kern***

In het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Dalfsen is uiteengezet op welke manier met het aspect externe veiligheid omgegaan moet worden in ruimtelijke plannen en in milieuvergunningen. In ruimtelijke zin is in het beleid onderscheid gemaakt in verschillende gebiedstypen binnen de gemeente. Zo is er onderscheid gemaakt in woongebieden, bedrijventerreinen, recreatiegebieden en het overige gebied van de gemeente. Daarnaast is onderscheid gemaakt in bestaande en nieuwe situaties. In het kort komt het erop neer dat in woongebieden geen nieuwe risicobronnen worden geïntroduceerd en dat op bedrijventerreinen een nieuwe risicobron kan worden geïntroduceerd indien de veiligheidscontour binnen de eigen inrichtingsgrens blijft. Dit betekent dat de bestaande risicobronnen wel mogen blijven, totdat de risicovolle activiteiten op die plek worden gestaakt.

### **2.6.3.2 *Aanvaardbaarheid groepsrisico ter beoordeling bestuur***

Ten aanzien van het groepsrisico is in dit document aangegeven dat het bestuur van de gemeente hierin een belangrijke rol vervult. Het bestuur van de gemeente Dalfsen moet namelijk verantwoorden of een bepaalde situatie aanvaardbaar wordt geacht. Een beslissing op het wel of niet aanvaardbaar zijn van een bepaald risico is in de regel niet eenvoudig, vanwege de verschillende belangen die hierin spelen. Naast het veiligheidsbelang speelt vanzelfsprekend ook een economische belangenafweging.

### **2.6.3.3 *Toetsing van het initiatief aan de 'Externe veiligheidsvisie gemeente Dalfsen'***

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van (relevante) risicovolle inrichtingen. In paragraaf 3.2.6 van deze toelichting wordt nader ingegaan op het aspect externe veiligheid. Hieruit zal blijken dat er op het gebied van externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

## Hoofdstuk 3      Onderzoek

### 3.1      Beschrijving van de huidige situatie

#### 3.1.1      Dalfsen

Oudleusen dateert reeds van voor de Gouden Eeuw. De naam Leusen is door de eeuwen heen overigens op verschillende manieren geschreven. Zo kennen we onder andere Lusne (1313), Loesen (1322), Luessen (1485) en Oltleusen (1655). De naam is waarschijnlijk afgeleid van Loessen-Loessen = houtessen. Nu kennen we nog Leusener es en Hout es. Essen zijn de bouwlanden rondom het dorp die jaarlijks werden opgehoogd met de mestplaggen uit de potstallen. In het Oudleuser buitengebied is het prachtig glooiende landschap daar nog een overblijfsel van. Het eerste bruikbare op schrift gestelde gegeven over Oudleusen is een aantekening uit het bederegister (belastingoverzicht) uit 1490. Vanaf de negentiende eeuw heeft Oudleusen zich ontwikkeld tot een hechte gemeenschap dat onder andere in 1967 leidde tot de bouw van het Ontmoetingscentrum De Wiekelaar. In 1989 werd bij dit centrum een sporthal gebouwd.

Aan de zuidzijde van Oudleusen loopt de Hessenweg, een zeer oude handelsroute, die zijn naam dankt aan handelaren uit het Duitse Hessen. Waar eens zwaar bespannen wagens met hun koopwaar naar het rijke westen van Nederland trokken, daar rijden nu dagelijks talrijke auto's en vrachtwagens. Het alleroudste deel van Oudleusen is het gebied rondom de straat met de naam "Om de Landskroon". Deze straat is vernoemd naar herberg De Landskroon waar eeuwen geleden marktvergaderingen werden gehouden. Van de herberg is helaas niets meer over. Op de plaats waar de herberg gestaan heeft, staat nu een boerderij die als herinnering de naam Landskroon heeft.

#### 3.1.2      Plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van de kern Oudleusen. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de Muldersweg. Aan de noord- en westzijde grenzen agrarische (cultuur)gronden. De westzijde met agrarische grond is tevens aangewezen voor een evenemententerrein. Aan de zuidzijde liggen de woningen van de 1e fase. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Dalfsen, sectie R, nummer 1837. Het plangebied met de geplande woningbouwontwikkeling in voorliggende plan heeft de naam "bestemmingsplan Muldersweg II" gekregen.

In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als agrarische grond (weide). In afbeelding 3.1 is een luchtfoto van het plangebied in de directe omgeving opgenomen. Het plangebied is indicatief aangegeven met de rode omlijning. Zichtbaar is dat op de gronden ten zuiden van het plangebied reeds woningbouwontwikkeling van Muldersweg fase 1 in aanbouw is. Afbeelding 3.2 toont een straatbeeld van de huidige situatie vanaf de Muldersweg.



*Afbeelding 3.1: Huidige situatie plangebied (Bron: topotijdreis)*



*Afbeelding 3.2: Straatbeeld situatie plangebied vanaf de Muldersweg (Bron: Google streetview)*

## **3.2 Onderzoeken**

### **3.2.1 Algemeen**

Voor de beoordeling van het plan moet worden gekeken naar de mate waarin de omgeving, als gevolg van de uitwerking van dit plan, wordt belemmerd. Hierbij wordt gekeken naar de aspecten archeologie & cultuurhistorie, bodemkwaliteit, duurzaamheid, ecologie, externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit, milieuzonering, verkeerssituatie, water en Besluit milieueffectrapportage.

### **3.2.2 Archeologie & cultuurhistorie**

#### **3.2.2.1 Archeologie**

##### Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet moet in ruimtelijke plannen rekening gehouden worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten. Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt daarom rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

##### Gemeentelijk beleid

De gemeente Dalfsen ziet archeologie als een onmisbare en vaak enige bron voor geschiedschrijving, dit blijkt uit de 'Notitie archeologiebeleid gemeente Dalfsen 2017'. Met behoud van het cultureel erfgoed wordt een extra kwaliteit toegevoegd aan de ruimtelijke inrichting. Het betrekken van archeologie in een zo vroeg mogelijk stadium voorkomt conflicterende belangen in een latere fase, zowel in het proces als financieel-economisch.

De gemeente heeft een actuele archeologische verwachtingskaart opgesteld en vervolgens op basis daarvan een archeologische beleidsadvieskaart opgesteld. Op de beleidsadvieskaart wordt per gebied een categorie vermeld die gekoppeld is aan waarden met beleidsadviezen. De adviezen kunnen met de bij de adviezen behorende regels worden opgenomen in gemeentelijke omgevingsplannen en de gemeentelijke visie.

Voor de adviezen wordt gebruik gemaakt van een bij de gemeentelijke notitie behorende beleidskaart. In afbeelding 3.3 is een uitsnede van deze kaart opgenomen, het plangebied is hierop indicatief aangegeven met de blauwe omlijning.



Afbeelding 3.3: Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart (Bron: gemeente Dalfsen)

#### Situatie plangebied

Op basis van de archeologische beleidskaart is het plangebied deels aangewezen als categorie 8 (laag). Dergelijke gronden zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Het plangebied kent tevens de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 7'. Op basis van deze dubbelbestemming is geen onderzoek verplicht. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Opgemerkt wordt dat het kader van het bestemmingsplan "Muldersweg" de gronden van het plangebied in 2014 reeds uitvoerig zijn onderzocht op de aanwezigheid van archeologische waarden en/of resten. Uit deze onderzoeken is gebleken dat er geen sprake is van enige aanwezigheid van archeologische waarden of vondsten in het plangebied. Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Er wordt geen nieuwe archeologische dubbelbestemming opgenomen in dit bestemmingsplan.

### 3.2.2.2 Cultuurhistorie

#### Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Erfgoedwet. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

#### Situatie plangebied

In het plangebied komen geen cultuurhistorische waarden voor. De ontwikkeling vindt uitsluitend plaats binnen het plangebied, eventuele cultuurhistorische waarden in de omgeving worden als gevolg van het voornemen dan ook niet aangetast. Geconcludeerd wordt dat geen sprake is van negatieve effecten op cultuurhistorisch waardevolle objecten.

### 3.2.2.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.



### **3.2.3 Bodemkwaliteit**

#### **3.2.3.1 Algemeen**

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet bepaald worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

Oorspronkelijk was het de bedoeling om het plangebied van de 1e en 2e fase van de woningbouwontwikkeling Muldersweg in één bestemmingsplan op te nemen. Voor het gehele ontwikkelingslocatie (1e en 2e fase) is destijds een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek kan als voldoende representatief worden beschouwd, aangezien in de tussentijd geen verontreinigende activiteiten in het plangebied hebben plaatsgevonden. Hierna wordt nader ingegaan op de belangrijkste onderzoeksresultaten. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar Bijlage 1 bij deze toelichting.

#### **3.2.3.2 Situatie plangebied**

##### *Zintuiglijke waarnemingen*

Tijdens het verrichten van de handboringen zijn geen bijzonderheden waargenomen die kunnen wijzen op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging. In de boven- en ondergrond zijn geen bijmengingen met bodemvreemde materialen aangetroffen. Tevens zijn op het maaiveld of in de opgeboorde grond zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

##### Grond

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat zowel in de bovengrond als in de ondergrond van de onderzoekslocatie geen van de onderzochte stoffen in verhoogde gehalten zijn gemeten. Er zijn derhalve geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van bodemverontreinigingen in de vaste grond van de onderzoekslocatie uit het uitgevoerde onderzoek naar voren gekomen.

##### Grondwater

In het ondiepe grondwater van de onderzoekslocatie is een sterk verhoogde concentratie aan nikkel, een matig verhoogde concentratie aan zink en licht verhoogde concentraties aan barium en koper gemeten. De verhoogde concentraties aan zware metalen hebben mogelijk een relatie met de verhoogde troebelheid van het grondwater en zijn vermoedelijk van nature aanwezig of ontstaan door landbouwactiviteiten (zoals bemesting).

De verhoogde concentraties aan zware metalen in grondwater zijn mogelijk al van nature aanwezig of zijn door landbouwactiviteiten ter plaatse ontstaan en zeer plaatselijk in het grondwater aanwezig. Een vervolgonderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht. Gezien de overige vastgestelde bodemkwaliteit – in de boven- en ondergrond zijn geen van de onderzochte stoffen in verhoogde gehalten aangetoond – zijn er geen risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu. Voor geen van de gemeten stoffen in de grond wordt de interventiewaarde overschreden.

#### **3.2.3.3 Conclusie**

Gegeven de in het rapport beschreven onderzoeksresultaten wordt de grond vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het huidige gebruik en de voorgenomen bestemmingsplanherziening. Gezien de gemeten verhoogde concentraties in het grondwater wordt aanbevolen dit niet op te pompen ten behoeve van bevochtiging van het maaiveld of consumptie door mens of dier. De bodemkwaliteit is geschikt voor woningbouw.

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

### **3.2.4 Duurzaamheid**

#### **3.2.4.1 Algemeen**

De gemeente Dalfsen zet in op een duurzaam leefbare gemeente. Duurzaamheid betekent letterlijk: geschikt om lang te bestaan. Het begrip wordt ook wel omschreven als een situatie waarbij voorzien wordt in de behoefte van de huidige generatie zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien. Duurzame ontwikkelingen voorzien in de behoefte aan de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.

Er zijn drie verschijningsvormen van duurzaamheid te onderscheiden:

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

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

#### **3.2.4.2 Beleidsplan duurzaamheid 2017-2025**

De gemeenteraad van Dalfsen heeft op 18 april 2017 het Beleidsplan Duurzaamheid 2017-2025 vastgesteld. In dit beleidsplan worden de verbeterdoelen en de concrete doelen uit de eerder vastgestelde kadernota verder uitgewerkt. De ambitie om van Dalfsen een duurzaam leefbare gemeente te maken is in de kadernota vertaald naar twee hoofdstromen: een energiegerichte en een meer algemene lijn. Ten opzichte van het oude duurzaamheidsbeleid – CO<sub>2</sub>-neutraal in 2025 - is dat laatste een verbreding. Hoewel CO<sub>2</sub> als meetlat losgelaten wordt en ook niet langer wordt gesteld dat de hele gemeente energieneutraal zal zijn in 2025, blijft het met dit beleidsplan mogelijk toch zo ver te komen. De gemeente Dalfsen heeft 4 verbeterdoelen aangewezen:

1. Minder energieverbruik
2. Meer duurzame energie
3. Meer lokale kracht
4. Meer circulair

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

#### **3.2.4.3 Beoordeling**

De opzet van het woningbouwontwikkelingsgebied Muldersweg is in eerste instantie bepaald aan de hand van de bestaande structuur van woonwijk Muldersveld. Ook is de entree van de wijk vanaf de Muldersweg en het Haverland mede bepalend voor de stedenbouwkundige opzet. In de nadere planuitwerking in de uitvoeringsfase wordt wel nadrukkelijk aandacht besteed aan duurzaamheid, zoals de toepassing van dimbare LED straatlantaarns. Verder wordt er bij de verkaveling rekening mee gehouden, dat de dakvlakken van de toekomstige woningen (zo veel mogelijk) noord/zuid zijn gericht. Hierdoor zijn er optimale mogelijkheden om zowel actief als passief gebruik te maken van zonne-energie.

Binnen voorliggend voornemen is in principe sprake van een duurzame ontwikkeling. Het gaat om kwalitatieve en flexibele bebouwing, waarmee voldaan wordt aan de bestaande behoefte en tevens geschikt kan blijven voor de toekomstige behoefte/generaties. De bebouwing is hierdoor geschikt om lang te bestaan.

Er is geen sprake van aantasting van landschappelijke of ecologische waarden. Tevens zal de woonbebouwing niet over een gasaansluiting beschikken en zal de kwalitatieve bebouwing een



zeer gunstig energielabel hebben.

Daarnaast zal aandacht zijn voor manieren om de bebouwing op een zo efficiënt mogelijke wijze te produceren en zal worden bijgedragen aan de sociale duurzaamheid ter plaatse.

#### **3.2.4.4 Conclusie**

Het voornemen past op basis van reeds gestelde binnen de visie en vereisten die de gemeente Dalfsen heeft op het gebied van duurzaamheid.

### **3.2.5 Ecologie**

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

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

In deze paragraaf wordt onderscheid gemaakt tussen de gebiedsbescherming en de soortenbescherming.

#### **3.2.5.1 Gebiedsbescherming**

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

Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen Ecologische Hoofstructuur) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

##### **3.2.5.1.1 Natura 2000**

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

#### Situatie plangebied

Het plangebied bevindt zich op circa 8,2 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied, namelijk 'Vecht -en Beneden-Reggegebied'.

Gezien de relatief grote afstand, de (kleinschalige) aard van het voornemen, de tussenliggende infrastructuur en bebouwing zijn direct negatieve effecten (bijv. geluid- en lichthinder) op instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebied niet aan de orde.

Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. In voorliggend geval is door BIZ.nu een stikstofonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting. Hierna wordt op de resultaten ingegaan.

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de gebruiksfase blijkt dat in de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

### 3.2.5.1.2 **Natuurnetwerk Nederland**

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Binnen de provincie Overijssel is de begrenzing van deze gebieden op perceelsniveau vastgelegd in de provinciale Omgevingsvisie. De bescherming is geregeld in de provinciale Omgevingsverordening Overijssel

#### Situatie plangebied

De dichtstbijzijnde gebieden die zijn aangewezen als NNN liggen op ruim 1,2 kilometer afstand van het plangebied. Tussen het plangebied en het NNN ligt een woonwijk. Vanwege de afstand zal de beoogde ontwikkeling geen negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden hebben. Rust, donkerte, openheid landschap, de kwaliteit van de bodem, water en lucht, waterhuishouding, oppervlakte, robuustheid, aaneengeslotenheid en de samenhang van het NNN, zullen niet worden aangetast door de beoogde ontwikkeling.

### 3.2.5.2 *Soortenbescherming*

De aanwezigheid van veel verschillende planten- en diersoorten in voldoende aantallen en in ecologisch gezonde natuurgebieden, zorgt ervoor dat de natuur tegen een stootje kan. Sommige plantensoorten en diersoorten, zoals vleermuizen, gierwaluwen, steenuilen en huismussen, zijn kwetsbaar. In een dichtbevolkt land als Nederland is een goede bescherming van de aanwezige natuur dan ook belangrijk. Wanneer het met de natuur goed gaat, kunnen economische en andere maatschappelijke activiteiten meer ruimte worden geboden.

Met het onderdeel soortenbescherming in de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermt de provincie de planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Alle vogels en ruim 230 planten- en diersoorten vallen onder de bescherming van deze wet, met als doel de biodiversiteit te bevorderen. In de wet is een aantal verboden opgenomen. Zo is het bijvoorbeeld verboden om beschermde dieren opzettelijk te doden, te verstoren of te verjagen of om voortplantingsplaatsen en rustplaatsen te beschadigen of te vernielen. In bepaalde situaties is het mogelijk deze verboden te overtreden, maar daarvoor is dan wel een vrijstelling of een ontheffing nodig.

Zorgplicht: Of dieren en planten nu beschermde soorten zijn of niet, de Wnb schrijft voor dat we nadelige gevolgen voor planten en dieren moeten voorkomen. Er moet dus zorgvuldig worden omgegaan met onze omgeving. Deze zogenoemde zorgplicht geldt voor iedereen.

In dit geval is door Natuurbank Overijssel een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het plangebied is op 8 juni 2022 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties. Hierna wordt nader ingegaan op de belangrijkste onderzoeksresultaten. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar Bijlage 3 bij deze toelichting.

#### Onderzoeksresultaten

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde grondgebonden zoogdier- en vogelsoorten uitsluitend benut als foerageergebied. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of verblijfplaats in het plangebied en gebruiken het ook niet als foerageergebied. Intensief beheerd agrarisch cultuurland vormt geen geschikt functioneel leefgebied voor amfibieën.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor verschillende grondgebonden zoogdier- en vogelsoorten af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

### 3.2.5.3 *Conclusie*

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

### **3.2.6 Externe veiligheid**

#### **3.2.6.1 Algemeen**

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

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

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

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

Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

#### **3.2.6.2 Externe veiligheidsvisie gemeente Dalfsen**

In het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Dalfsen is uiteengezet op welke manier met het aspect externe veiligheid moet worden omgegaan in ruimtelijke plannen en in milieuvergunningen. In ruimtelijke zin is in het beleid onderscheid gemaakt in verschillende gebiedstypen binnen de gemeente. Zo is er onderscheid gemaakt in woongebieden, bedrijventerreinen, recreatiegebieden en het overige gebied van de gemeente. Daarnaast is onderscheid gemaakt in bestaande en nieuwe situaties. In het kort komt het erop neer dat in woongebieden geen nieuwe risicobronnen worden geïntroduceerd en dat op bedrijventerreinen een nieuwe risicobron kan worden geïntroduceerd indien de veiligheidscontour binnen de eigen inrichtingsgrens blijft. Dit betekent dat de bestaande risicobronnen wel mogen blijven, totdat de risicovolle activiteiten op die plek worden gestaakt.

##### **3.2.6.2.1 Aanvaardbaarheid groepsrisicoter beoordeling bestuur**

Voor het groepsrisico is in dit document aangegeven dat het bestuur van de gemeente hierin een belangrijke rol vervult. Het bestuur van de gemeente Dalfsen moet namelijk verantwoorden of een bepaalde situatie als aanvaardbaar wordt gezien. Een beslissing op het wel of niet aanvaardbaar zijn van een bepaald risico is in de regel niet eenvoudig, vanwege de verschillende belangen die hierin spelen. Naast het veiligheidsbelang speelt vanzelfsprekend ook een economische belangenafweging.



Afbeelding 3.4: Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

### 3.2.6.2.2 Risicobronnen

In de omgeving van het plangebied zijn op basis van de Risicokaart geen zogenoemde risicobronnen aanwezig (zie afbeelding 3.4). Het plangebied is op deze afbeelding weergegeven met de blauwe ster.

#### Toets aan Risicokaart

Uit de inventarisatie van de risicokaart blijkt dat het plangebied:

1. zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
2. zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
3. niet binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen ligt;
4. niet binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen ligt.

### 3.2.6.3 Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 3.2.7 Geluid

### 3.2.7.1 Algemeen

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

De gewenste woningen zijn aan te merken als geluidgevoelige objecten. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorrails of geluidsgezoneerde bedrijventerreinen aanwezig, waardoor de aspecten railverkeerslawaai en industriellawaai buiten beschouwing

kunnen blijven. In paragraaf 3.2.9 wordt nader ingegaan op milieuhinder (o.a. geluid) als gevolg van individuele bedrijven. Hierna wordt ingegaan op wegverkeerslawaaï.

### 3.2.7.2 *Wegverkeerslawaaï*

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden een wettelijke geluidszone hebben.

Voor de volgende wegen gelden geen geluidszones:

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

Akoestisch onderzoek is in beginsel in dergelijke gevallen niet noodzakelijk. Op basis van jurisprudentie dient er in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd indien verwacht wordt dat de voorkeurswaarde overschreden zal worden.

Het plangebied ondervindt een geluidsbelasting door wegverkeerslawaaï vanwege de Muldersweg en de Dommelerdijk. Ingenieursbedrijf Aveco de Bondt uit Rijssen heeft daarom voor het bestemmingsplan "Mulderweg" een onderzoek uitgevoerd om te meten hoeveel wegverkeerslawaaï er op de gevels van de toekomstige woningen uit dit bestemmingsplan zal komen. Dit onderzoek kan als voldoende representatief worden beschouwd aangezien de woningen in het plangebied in hetzelfde onderzoeksgebied vallen.

De geluidsbelasting ter plaatse van het plangebied is inzichtelijk gemaakt door contouren die overeenkomen met de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Hierna wordt de conclusie van dit geluidsonderzoek weergegeven. Meer informatie over dit onderzoek is te lezen in het onderzoeksrapport dat is opgenomen in Bijlage 4 bij deze toelichting.

#### Onderzoeksresultaten

Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 230 meter van de Dommelerdijk, daardoor is de geluidbelasting op het plangebied vanwege deze weg lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Op grotere afstand dan 8 meter van de Muldersweg is de geluidbelasting lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en vormt de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï geen belemmering voor de realisatie van woningen.

Binnen 8 meter van de Muldersweg wordt de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï van 48 dB overschreden. Dit betekent dat woningbouw op kortere afstand van de Muldersweg dan 8 meter, slechts mogelijk is onder voorwaarden.

Op zeer korte afstand (< 3 meter) van de Muldersweg geldt dat ook de maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt overschreden. Zonder maatregelen ter reductie van de geluidbelasting of het toepassen van zogenoemde 'dove' gevel, is binnen 3 meter van de weg geen woningbouw mogelijk. Vanwege de tussenliggende afstand van het plangebied (in casu de woonbestemmingen) tussen beide wegen zijn er geen akoestische effecten vanwege de cumulatie van geluid te verwachten.

Tenslotte wordt opgemerkt dat nieuwe gemeentelijke weginfra wordt aangelegd binnen het plangebied zelf, waarmee rekening moet worden gehouden. Dit zijn echter wegen met een lage verkeerssnelheid (erf) en een lage intensiteit. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt hiervoor niet overschreden.

### 3.2.7.3 *Railverkeerslawaaï en industrielawaaï*

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een spoorlijn of een gezoneerd bedrijventerrein. Verder zijn in de directe omgeving geen industriële bedrijven gelegen met een relevante geluidsbelasting voor de woningen. De aspecten 'railverkeerslawaaï' en 'industrialawaaï' vormen van ook geen belemmering voor dit planvoornemen. Voor de invloed van individuele bedrijvigheid op dit plan wordt verwezen naar paragraaf 3.2.9 van deze toelichting.

### 3.2.7.4 Conclusie

Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 230 meter van de Dommelerdijk. De woningen worden op meer dan 8 meter van de Muldersweg gerealiseerd. Daardoor is de geluidbelasting op het plangebied vanwege deze wegen lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai in het kader van de Wet geluidhinder vormt daarom geen belemmering voor het realiseren van woningen in het plangebied.

De Wet geluidhinder vormt, rekeninghoudend met de gegeven adviezen, geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

## 3.2.8 Luchtkwaliteit

### 3.2.8.1 Algemeen

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

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

- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde die behoort bij de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, of
- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of
- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen, of
- het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

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

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

### 3.2.8.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 3.2.8.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Verder wordt geconcludeerd dat een reguliere woon- en kantoorfuncties niet worden aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

In onderstaande tabel is de luchtkwaliteit in de nabijheid van het plangebied weergegeven. Deze gegevens zijn afkomstig van de grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland.

|                                                        | Waarde in 2020 | Grenswaarde | WHO advies-waarde |
|--------------------------------------------------------|----------------|-------------|-------------------|
| <b>NO<sub>2</sub> µg/m<sup>3</sup> jaargemiddeld</b>   | 10             | 40          | 40                |
| <b>PM<sup>10</sup> µg/m<sup>3</sup> jaargemiddeld</b>  | 14             | 40          | 20                |
| <b>PM<sup>2,5</sup> µg/m<sup>3</sup> jaargemiddeld</b> | 7              | 25          | 10                |

Uit voorgaande tabel blijkt dat in het plangebied voor de stoffen NO<sub>2</sub> (stikstofdioxide) en fijn stof (PM<sup>10</sup> en PM<sup>2,5</sup>) wordt voldaan aan de Wettelijke grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet

milieubeheer en dat eveneens aan de advieswaarden van de WHO (wereldgezondheidsorganisatie) wordt voldaan. Hiermee is ter hoogte van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft luchtkwaliteit.

### 3.2.8.3 *Conclusie*

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorgenomen ontwikkeling.

## 3.2.9 **Milieuzonering**

### 3.2.9.1 *Algemeen*

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

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

### 3.2.9.2 *Gebiedstypen*

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

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Het buitengebied wordt beschouwd als een met een 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

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

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

In dit geval is de omgeving van het plangebied aan te merken als een 'rustige woonwijk'.

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

### 3.2.9.3 Situatie plangebied

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

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

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

#### Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast. De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

#### Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving of leiden tot hinder of belemmeringen voor de bedrijven in de omgeving. In het plangebied worden uitsluitend nieuwe woningen gerealiseerd. Hierna wordt nader op nabijgelgen bedrijvigheid ingegaan.

#### *Bedrijventerrein (Haverland)*

In de nabijheid (ten zuidwesten) van het plangebied bevindt zich een kleinschalig bedrijventerrein aan het Haverland. Hier zijn bedrijven toegestaan tot maximaal de milieucategorie 2. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. De afstand tussen de uiterste situering van een dichtstbijzijnde woning in het plangebied en de grens van de bestemming 'bedrijventerrein' (Haverland 12) bedraagt circa 150 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

De bedrijvigheid wordt niet belemmering als gevolgd van de voorgenomen ontwikkeling. Ter plaatse van de woningen in het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### *Evenemententerrein*

Ten westen van het plangebied grenst een evenemententerrein. Het gaat om de bestemming 'Recreatie - evenemententerrein'. Deze gronden zijn bestemd voor het houden van maximaal 12 evenementen (exclusief op- en afbouwdagen) per kalenderjaar met maximaal 1.500 bezoekers per dag. Daarnaast zijn deze gronden bestemd voor een natuurijsbaan, het uitoefenen van sportactiviteiten, met uitzondering van gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren en speel- en spelvoorzieningen.



Omdat tijdens evenementen equivalente geluidsniveaus optreden die hoger zijn dan 80 dB(A), is een akoestisch onderzoek naar geluidsemissie naar de omgeving uitgevoerd. De mate van hinder, veroorzaakt door de verkeersbewegingen van en naar het evenemententerrein (indirecte hinder), is kwalitatief beschouwd.

Na inventarisatie van de relevante geluidsbronnen en de bepaling van de akoestisch representatieve en incidentele bedrijfssituaties is de geluidsuitstraling van de beoogde activiteiten berekend op beoordelingspunten op de woningen. Het evenemententerrein heeft daarbij twee maatgevende bedrijfssituaties.

De eerste bedrijfssituatie betreft de representatieve bedrijfssituatie waarbij het terrein gedurende de winter langdurig als schaatsbaan te gebruiken is met achtergrondmuziek. De tweede bedrijfssituatie is een incidentele bedrijfssituatie voor het jaarlijkse Oranjefeest van de Oranjevereniging Oudleusen.

De gemeente Dalfsen beschikt niet over gemeentelijk geluidbeleid dat specifiek gericht is op evenementen. Daarom is voor de goede ruimtelijke ordening aangesloten op de algemeen geaccepteerde 'Nota evenementen met een luidruchtig karakter (1996)'. Alle berekeningen zijn uitgevoerd conform de 'Handreiking Meten en Rekenen Industrielawaai (HMRI)' uit 1999.

Dit evenemententerrein is mogelijk gemaakt middels het bestemmingsplan "Muldersweg". In het kader van dat bestemmingsplan is destijds een akoestisch onderzoek uitgevoerd als gevolg van de geluidsbelasting van dit terrein op de omgeving en op de woningen in het plangebied. De woningen in onderhavig plangebied zijn destijds ook in dit onderzoek betrokken. De uitgangspunten waar in het onderzoek mee is gerekend zijn nog steeds van toepassing. Het onderzoek kan daarom als voldoende representatief worden beschouwd om de geluidbelasting op de woningen in het plangebied te berekenen.

Hierna wordt nader ingegaan op de belangrijkste relevante onderzoeksresultaten. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar Bijlage 5 bij deze toelichting.

#### Onderzoeksresultaten

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bedraagt tijdens de representatieve bedrijfssituatie, schaatsbaan, op beoordelingspunten ten hoogste 45 dB(A) in de dag- en avondperiode. In de nachtperiode zijn geen activiteiten. Hierbij wordt voldaan aan de gestelde richtwaarden conform het Activiteitenbesluit.

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bedraagt tijdens de incidentele bedrijfssituatie van een tentfeest op de beoordelingspunten ten hoogste:

- 75 dB(A) in de dagperiode;
- 75 dB(A) in de avondperiode.

De maatgevende geluidbelasting ten gevolge van de muziekfestiviteiten van het evenement vindt plaats in de dag- en avondperiode (tot 01:00 uur). Hierbij is van de maatgevende worst case situatie uitgegaan met een geluidniveau van 100 dB(A) in de volledige tent en wordt voldaan aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting (75 dB(A)) conform de evenementennota. De spraakverstaanbaarheid in de omliggende woningen komt niet in het geding. Omdat het evenement tot 01:00 uur duurt is er geen ontoelaatbare verstoring van de nachtrust.

De equivalente geluidbelasting ten gevolge van indirecte hinder, vervoersbewegingen van en naar de inrichting, is geen maatgevend aspect door het ontbreken van enigerlei structurele vervoersbewegingen bij de representatieve bedrijfssituatie of incidentele bedrijfssituatie.

Tenslotte wordt opgemerkt dat op basis van het geldende bestemmingsplan "Muldersweg" ter plaatse van het recreatieterrein sportactiviteiten (met uitzondering van gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren) zijn toegestaan. Deze activiteiten zijn niet meegenomen in het akoestische onderzoek in Bijlage 5. In de praktijk worden op deze locatie geen grootschalige sportactiviteiten uitgeoefend. Er is ook geen sprake van een bijbehorende accommodatie. De mogelijke sportactiviteiten ter plaatse zijn van een aanzienlijk kleinere omvang dan bijvoorbeeld een schaatsbaan. Het gaat bijvoorbeeld om incidentele beachvolleybaltoernooitjes. Het is redelijkerwijs niet aannemelijk dat de incidentele

sportactiviteiten leiden tot een situatie die vanuit een goede ruimtelijke ordening onwenselijk is. In de toekomst is redelijkerwijs ook niet te verwachten dat op het terrein grotere sportevenementen worden georganiseerd.

#### *Veehouderijen*

In de omgeving van het plangebied zijn op basis van het geldende planologisch regime agrarische bedrijven toegestaan. Voor veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', veelal de grootste richtafstand voor het aspect geur. In het geval van veehouderijen zijn echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veehouderijbedrijven bepalend. In paragraaf 3.2.10 wordt nader op het aspect 'geur' ingegaan.

In dit geval ligt het dichtstbijgelegen agrarische bedrijf aan het 't Plaggenveld 2. Voor veehouderijen geldt, het aspect 'geur' buiten beschouwing latend, een grootste richtafstand van 50 meter voor het aspect 'geluid'. In dit geval bedraagt de afstand tussen de veehouderij en het dichtstbijgelegen mogelijke woning in het plangebied circa 190 meter. Overige toegestane agrarische bedrijven liggen op grotere afstand. Gezien het vorenstaande wordt voor wat betreft de in de omgeving aanwezige milieubelastende functies in alle gevallen voldaan aan de genoemde richtafstanden (zonder toetsing aan het aspect geur).

#### **3.2.9.4 Conclusie**

Ter plaatse van de woningen in het plangebied wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verwacht. Omgekeerd worden omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden belemmerd.

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

### **3.2.10 Geur**

#### **3.2.10.1 Algemeen**

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odeur units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) moet voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom ligt, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom ligt.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

Op grond van het bepaalde in artikel 1 van de Wgv is een geurgevoelig object als volgt gedefinieerd: gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

### 3.2.10.2 *Situatie plangebied*

Bij het plan om nieuwe woningen te realiseren aan de Muldersweg in Oudleusen moet rekening worden gehouden met geur die wordt veroorzaakt door veehouderijbedrijven in de omgeving. Voor wat betreft geur is het in beginsel een minimale voorwaarde dat wordt voldaan aan de normen in Wet geurhinder en veehouderij. In aanvulling daarop zal in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden getoetst of sprake is van een milieukwaliteit die past bij een woonbestemming. Daarnaast is het van belang om voor de verschillende veehouderijen in de omgeving vast te stellen wat de gevolgen van het plan zijn voor hun ontwikkelingsmogelijkheden. Om dit in beeld te brengen is in dit geval door BJZ.nu een geuronderzoek uitgevoerd. Hierna worden de belangrijkste onderzoeksresultaten weergegeven. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar Bijlage 6 bij deze toelichting.

#### Onderzoeksresultaten

##### *Aantasting planologische rechten veehouderijen*

Het plangebied met hierin de nieuwe geurgevoelige objecten vormt geen belemmering voor een mogelijke uitbreiding van veehouderijen. Tussen de verschillende veehouderijen en het plangebied liggen meerdere geurgevoelige objecten. De nieuwe geurgevoelige objecten zijn dan ook niet maatgevend.

##### *Beoordeling woon- en leefklimaat*

Om het woon- en leefklimaat te kunnen beoordelen is zowel de voor- als de achtergrondgeurbelasting berekend. Vanwege de veehouderij aan de Schapendrift bedraagt de voorgrondgeurbelasting ten hoogste 2,3 OUE/m<sup>3</sup> ter plaatse van het plangebied. Het woon- en leefklimaat is qua voorgrondgeurbelasting ter plaatse van het plangebied volgens de berekening als 'redelijk goed' te kwalificeren. De achtergrondgeurbelasting bedraagt ten hoogste 8,133 OUE/m<sup>3</sup>. Het woon- en leefklimaat qua achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied is te kwalificeren als 'matig'.

Bij het beoordelen van het woon- en leefklimaat bestaat de volgende vuistregel: de voorgrondgeurbelasting is maatgevend als die tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. In deze situatie is de achtergrondgeurbelasting maatgevend en is het woon- en leefklimaat te kwalificeren als 'matig'.

##### *Beoordeling bevoegd gezag*

Aan het bevoegd gezag van de gemeente Dalfsen is de afweging of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen. Conform de geurverordening wordt de voorgrondbelasting als aanvaardbaar beschouwd. Bovendien is het plan op andere punten ruimtelijk voldoende tot goed. Dit is ook weergegeven in de overige paragrafen in dit hoofdstuk. Er wordt voorzien in een duurzame vervolgfunctie. Verder is er sprake van een goede ruimtelijke inpassing (zie Hoofdstuk 4) van het plangebied. Er ontstaan een ruime woonkavels. Er is sprake van een aanvaardbare situatie ten aanzien van onder andere de aspecten 'bodem', 'geluid', 'luchtkwaliteit', 'ecologie' en 'externe veiligheid'. Daarnaast ontstaat als gevolg van de voorliggende ontwikkeling een aantrekkelijk woonmilieu als afronding van de kern Oudleusen met meerdere woningen, waarbij sprake is van voldoende parkeerruimte. Bovendien zijn lokale voorzieningen in de omgeving aanwezig (supermarkt, scholen, etc. in de kern Oudleusen). Hiermee is er sprake van een integrale afweging, die de situatie ten aanzien van het aspect 'geur' voor wat betreft het woon- en leefklimaat aanvaardbaar maakt.

### 3.2.10.3 *Conclusie*

Ter plaatse van de woningen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden veehouderijen niet belemmerd. Het aspect 'geur' vormt geen belemmering.

### 3.2.11 Lichthinder

Op het naastgelegen recreatieterrein zijn kleinschalige lichtmasten aanwezig. Deze worden incidenteel gebruikt om de velden te verlichten. De lichtmasten zijn relatief klein en kleinere omvang dan een reguliere buitensportvereniging met bijvoorbeeld voetbalvelden. Het gebruik van de velden is bovendien vele malen minder dan bij reguliere sportvelden. In het Activiteitenbesluit zijn daarnaast geen normen met betrekking tot lichthinder opgenomen. Verder zijn in artikel 3.148 van het Activiteitenbesluit de tijden opgenomen waarop sportverlichting uitgeschakeld dient te zijn (tussen 23.00 en 07.00 uur). De verlichting dient daarnaast direct na beëindiging van de sport- en/of onderhoudsactiviteiten uit te worden geschakeld. Door deze regels uit het Activiteitenbesluit zal geen lichthinder ten gevolge van veldverlichting in de nachtperiode optreden, aangezien de verlichting dan uitgeschakeld dient te zijn. Geconcludeerd wordt dat de lichtmasten niet voor onevenredige hinder zorgen bij de woningen. Het aspect lichthinder vormt geen belemmering.

### 3.2.12 Politiekeurmerk Veilig Wonen

#### 3.2.12.1 *Algemeen*

Het handboek Politiekeurmerk Veilig Wonen® bestaande bouw bestaat uit eisen verdeeld over drie categorieën:

- woning (W-eisen);
- complex (C-eisen);
- omgeving (O-eisen).

Aan elke categorie is een eisenpakket en een certificaat verbonden.

#### **Wat is het Politiekeurmerk Veilig Wonen bestaande bouw?**

Met het Politiekeurmerk Veilig Wonen® bestaande bouw, weten bewoners dat ze in een veilig huis in een veilige, leefbare wijk wonen. Woningen, gebouwen of wijken die aan de eisen van het keurmerk voldoen, ontvangen afzonderlijk een certificaat. De drie certificaten bij elkaar vormen het Politiekeurmerk Veilig Wonen® bestaande bouw.

Met een paar maatregelen en afspraken regelt het keurmerk veiligheid in en rond het huis. Hiervoor is het echter wel noodzakelijk dat veel partijen samenwerken. Het keurmerk gaat namelijk niet alleen om een goed slot op de deur. Het keurmerk gaat ook om goede straatverlichting en goed onderhouden groenvoorzieningen. Hiervoor is de gemeente verantwoordelijk.

#### **Integraal veiligheidsinstrument**

Het keurmerk is een integraal veiligheidsinstrument. Dat maakt het keurmerk zo bijzonder. Het is niet slechts een 'middel' tegen inbraken. Het is een instrument dat ook andere vormen van criminaliteit tegengaat, zoals fietsendiefstal en vandalisme. Daarnaast zorgt het keurmerk ervoor dat iemand op tijd wordt gewaarschuwd als er brand uitbreekt. En, aanpassingen in en rond de wijk en afspraken over het beheer van de buurt, zorgen ervoor dat mensen in een veilige, leefbare buurt wonen. Een buurt waar ze zich nauwelijks zorgen hoeven maken over criminaliteit en gevaarlijke situaties. Een keurmerkwijk is meer dan een wijk waar nauwelijks ingebroken wordt. Het is een wijk waarin bewoners, woningcorporaties, politie, bedrijven en gemeente samen zorgen voor een leefbare plek.

#### **Verschil nieuwbouw - bestaande bouw**

Het Politiekeurmerk Veilig Wonen® kent twee eisenpakketten: één voor de nieuwbouw en één voor bestaande wijken. Voor deze twee aandachtsgebieden is gekozen omdat in nieuwbouwgebieden alles nog mogelijk is. De wijk bestaat alleen op papier en ingrepen in woning of omgeving zijn eenvoudig te realiseren. Bij bestaande bouw is deze aanpak lastig. De inrichting van deze wijken is langer geleden bepaald: de wijk staat al jaren. Ingrepen zijn kostbaar. Daarnaast is de zeggenschap over de verantwoordelijkheid voor woning, complex,

beheer en omgeving, versnipperd. Een bewoner heeft bijvoorbeeld wel iets te zeggen over zijn huis, maar lang niet altijd over zijn omgeving. Daar gaat de gemeente meestal over. Daarom is het werk in de bestaande bouw verdeeld over drie certificaten. Dit in tegenstelling tot in de nieuwbouw.

### **Certificaat Veilige Woning**

Individuele woningen komen in aanmerking voor het certificaat Veilige Woning. Dit kunnen eengezinswoningen zijn, maar ook woningen die deel uitmaken van een appartementengebouw of flat. Voor individuele woningen geldt dat 'de schil' beveiligd moet zijn. Het gaat dan om voor-, zij-, achtergevel en het dak. Het gaat zowel om dichte als om bewegende delen (ramen en deuren). Het gaat om de beveiliging van alle delen die toegang verschaffen tot de woning. Maar, het gaat ook om verlichting en een rookmelder. Bewoners die in bijzondere omstandigheden verkeren - de waarde van hun inboedel is hoog - kunnen 'bovenop' het certificaat Veilige Woning andere beveiligingsmaatregelen treffen zoals het aanleggen van een alarminstallatie. Verzekeringsmaatschappijen kunnen hierover informatie verstrekken.

#### **3.2.12.2 Planinformatie**

Het plan is zodanig ontworpen dat alle ingrediënten aanwezig zijn om in aanmerking te komen voor het politiekeurmerk Veilig Wonen. De stedenbouwkundige randvoorwaarden, de inrichting van de openbare ruimte en de bebouwing worden meegewogen bij de beoordeling.

### **3.2.13 Verkeerssituatie**

#### **3.2.13.1 Algemeen**

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe zijn berekeningen uitgevoerd op basis van de gemeentelijke 'Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020' en de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW.

Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie.

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- Functies: koop, huis, vrijstaand; tee-onder-een-kap; tussen/hoek;
- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk (Bron: CBS Statline - gemeente Dalfsen);
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom.

Binnen het plangebied worden maximaal 24 woningen gerealiseerd. Het gaat dan om vrijstaande, twee-onder-één-kap en rijwoningen.

#### **3.2.13.2 Parkeerbehoefte**

Op basis van de 'Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020' geldt:

- per vrijstaand huis een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen;
- per twee-onder-een-kap woning een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen;
- per tussen/hoek woning een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen;

In dit geval wordt uitgegaan van de indeling zoals die weergegeven in het stedenbouwkundige plan (zie Hoofdstuk 4). Dit betekent: 12 tussen/hoek woningen, 4 vrijstaande woningen en 8 twee-onder-een-kap woningen. Dit resulteert in een parkeerbehoefte van 50,8 parkeerplaatsen (afgerond 51). In totaal worden 51 parkeerplaatsen aangelegd. Er worden 24 parkeerplaatsen gerealiseerd op het eigen terrein van de 4 vrijstaande en 8 twee onder één kap woningen. In het Boekweitland worden 24 parkeerplaatsen gestoken en 3 langs parkeerplaatsen aangelegd. Geconcludeerd wordt dat in de parkeerbehoefte wordt voorzien.

Tenslotte wordt opgemerkt dat in de regels van dit bestemmingsplan parkeerregels zijn opgenomen die het verplichten om in de parkeerbehoefte te voorzien door te voldoen aan het bepaalde in de 'Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020'. Opgemerkt wordt dat de beoogde invulling de maximale invulling is qua woningen in relatie tot de beoogde verdeling tussen de

woningtypen. Hiermee is het plan qua parkeren uitvoerbaar.

#### **3.2.13.3 Verkeersgeneratie en ontsluiting**

Op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW, in combinatie met de eerdere uitgangspunten binnen de 'Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020', is bepaald dat sprake is van de volgende verkeersgeneratie per functie:

- per vrijstaand huis een verkeersgeneratie van 8,2 verkeersbewegingen per weekdagemaal;
- per twee-onder-een-kap woning een verkeersgeneratie van 7,8 verkeersbewegingen per weekdagemaal;
- per tussen/hoek woning een verkeersgeneratie van 7,4 verkeersbewegingen per weekdagemaal;

In dit geval wordt uitgegaan van de indeling zoals die weergegeven in het stedenbouwkundige plan (zie Hoofdstuk 4). Dit resultaat in een verkeersgeneratie van  $(8,2 \cdot 4 =) 33,6 + (7,8 \cdot 8 =) 62,4 + (7,4 \cdot 12 =) 88,8 = 184,8$  verkeersbewegingen per weekdagemaal.

De Muldersweg en het Haverland zijn erftoegangswegen die in voldoende mate worden ingericht om het extra verkeersaanbod van zo'n 185 verkeersbewegingen per weekdagemaal eenvoudig en veilig te kunnen afwikkelen. Erftoegangswegen kunnen volgens de richtlijnen tot 5.000 voertuigen per etmaal verwerken.

Geconcludeerd wordt dat het extra verkeersaanbod als gevolg van de woningbouwontwikkeling zorgt voor een toename van verkeer op de Muldersweg en het Haverland. Deze wegen hebben voldoende capaciteit om het extra verkeersaanbod goed en veilig te kunnen afwikkelen. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er daarom geen bezwaren tegen de ontwikkelingen van dit bestemmingsplan.

#### **3.2.13.4 Conclusie**

Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. Het plan is qua verkeersaspecten uitvoerbaar.

### **3.2.14 Water**

In deze paragraaf wordt het waterbeleid voor verschillende schaalniveaus beschreven. Tot slot wordt ingegaan op de invloed van het project op de waterhuishouding.

#### **3.2.14.1 Algemeen**

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

#### **3.2.14.2 Watertoets**

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een watertoets verplicht bij gemeentelijke bestemmingsplannen en projectafwijkingbesluiten. De watertoets is een procesinstrument, waarbij het waterschap en de initiatiefnemer (gemeente) onderlinge afstemming zoeken.

#### **3.2.14.3 Relevant beleid**

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. Zowel de provincie, het waterschap als de gemeente stellen waterbeleid vast. De belangrijkste kaders zijn de Omgevingsverordening en -visie van de provincie Overijssel, het Waterbeheersplan 2016 – 2021 van het waterschap Drents Overijsselse Delta, het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen.

#### 3.2.14.4 Invloed op de waterhuishouding

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van 20 nieuwe woonkavels met de bijbehorende (ontsluitings)voorzieningen. In de onderstaande tabel is kort de relevantie van de waterhuishoudkundige aspecten aangegeven. Het plangebied bevindt zich daarnaast niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijk watercorridor. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast door onder andere te voorkomen dat afstromend hemelwater vanaf het straatoppervlak naar binnen kan stromen.

In de volgende tabel is kort de relevantie van de waterhuishoudkundige aspecten aangegeven.

| Waterhuishoudkundig aspect       | Relevantie | Toelichting                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Riolering en afvalwaterketen     | Ja         | Er is sprake van droog weer afvoer (DWA) vanuit het plangebied. Er wordt aangesloten op het bestaande DWA-stelsel van Oudleusen.                                                                        |
| Wateroverlast (oppervlaktewater) | Ja         | Regionale en lokale wateroverlast wordt voorkomen. Conform WB21 is de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren' van toepassing.                                                                                |
| Grondwateroverlast               | Ja         | Voldoen aan ontwaterings- en droogleggingsnormen. In het peilenplan wordt hiermee rekening gehouden.                                                                                                    |
| Grondwaterkwaliteit              | Ja         | Nadelige effecten op de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater door vertraagde afvoer van regenwater van verhard oppervlak moeten worden voorkomen. Voorkomen van doodlopende watergangen.    |
| Verdroging                       | Nee        | Door regenwater vast te houden in het plangebied is er geen sprake van versnelde afvoer uit het plangebied. De maximale afvoer uit het plangebied is 1,0 l/sec/ha conform de huidige landelijke afvoer. |
| Inrichting/beheer en onderhoud   | Ja         | Bij de inrichting moet rekening worden gehouden met geldende onderhouds- en beheerseisen van waterschap en gemeente.                                                                                    |

### 3.2.14.5 Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromend hemelwater ter plaatse in het milieu moet worden gebracht, dat wil zeggen lozen in de bodem (infiltratie) of in het oppervlaktewater. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te het infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

### 3.2.14.6 Watertoetsproces

Via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) is het Waterschap Drents Overijsselse Delta op de hoogte gebracht van het plan. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van de watertoets van toepassing is. Op basis van deze digitale toets blijkt belangen van het waterschap worden geraakt. Voor het volledige watertoetsresultaat wordt verwezen naar Bijlage 7 bij deze toelichting. In het kader van de normale procedure zijn de plannen voor advies naar het waterschap gestuurd. Hierna wordt nader op de wateraspecten in het plangebied en wateradvies van het waterschap ingegaan.

### 3.2.14.7 Wateraspecten plangebied

In het plan vindt een toename aan verharding plaats. Dit kan effect hebben op de werking van het watersysteem in de omgeving van het plangebied. Het regenwater van de verharde oppervlakken wordt afgevoerd naar de nieuw aan te leggen wadi's binnen het plangebied.

In de toekomstige situatie zal geen versnelde afvoer van het regenwater plaats vinden. Voor de toename aan verhard oppervlak wordt compenserende waterberging aangelegd volgens de trits 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Het ontwerp gaat uit van een bovengrondse afvoer (al dan niet in combinatie met een bermpassage).

#### Afvoer regenwater

Het regenwater van de verharde oppervlakken wordt afgevoerd naar de nieuw aan te leggen of reeds bestaande wadi's. Particulieren moeten op eigen terrein minimaal 20 mm per m<sup>2</sup> (horizontaal gemeten) dakoppervlak aan berging creëren. In de berekening van de bergingsopgave is deze berging verwaarloosd. De werking van de particuliere infiltratie kan namelijk niet door de gemeente gegarandeerd worden. De eigen berging is daarom niet in mindering gebracht op de gemeentelijke bergingsopgave.

Voor de behandeling van regenwater zijn de volgende uitgangspunten vastgesteld.

- Gescheiden systeem tussen vuilwaterafvoer (DWA) en regenwaterafvoer (RWA);
- Afvoer regenwater van wegen en daken bovengronds;
- Regenwater van daken hoeft niet te worden gezuiverd;
- Regenwater dat afstroomt van daken wordt (aan de kant van de openbare weg) bovengronds, op de perceelgrens aangeboden;
- Regenwater van wegen via een filtervoorziening (wadi) lozen op oppervlaktewater;
- T=100+25% neerslagsituatie bij voorkeur volledig kunnen bergen in het plangebied;
- Tegengaan van uitspoeling bij lozing op oppervlaktewater.

#### Waterberging

Voor waterberging in oppervlaktewater zijn eisen gesteld om te voorkomen dat er wateroverlast optreedt vanuit het oppervlaktewater. Deze eisen hebben betrekking op de realisatie en inrichting van het volume waterberging. De berging in het oppervlaktewater wordt getoetst volgens de volgende voorwaarden.



- Voor het stedelijk gebied geldt de normering dat bij een neerslagsituatie die eens per 100 jaar optreedt, inclusief 25% toename door klimaatsverandering ( $T=100+25\%$ ), het water tot aan de insteek van de watergang dan wel bergingsvoorziening moet worden geborgen. Er mag geen wateroverlast optreden vanuit het watersysteem.
- De piekafvoer van stedelijk water uit het plangebied mag niet meer bedragen dan de huidige landbouwkundige afvoer. Voor deze ontwikkelingslocatie komt dit neer op een maximale afvoer van 1,0 l/sec/ha.

#### Afvoer afvalwater

De vuilwaterriolering van het plangebied kan worden aangesloten op de bestaande vuilwaterriolering in de Haverland.

### 3.2.14.8 *Advies Waterschap*

Het waterschap heeft gereageerd door een uitgangspuntennotitie toe te sturen. Het doel van de uitgangspuntennotitie is om in de initiatieffase van een plan bruikbare informatie aan te leveren voor de waterhuishouding in en rond het plangebied. De belangrijkste uitgangspunten van het waterschap worden hierna uitgewerkt. De volledige uitgangspuntennotitie is te raadplagen in Bijlage 8 van deze toelichting. In de planvorming worden de uitgangspunten van het waterschap betrokken.

#### Watersysteem

##### *Waterschapszorg*

Binnen het plangebied ligt een B-watergang. WDO Delta is bezig om alle watergangen in het gehele werkgebied opnieuw te beoordelen en waar nodig typering van watergangen aan te passen. Dit betekent dat de B-watergang langs de Muldersweg zeer waarschijnlijk een A-watergang wordt, met daarbij het passende beheer-onderhoud dat door WDO Delta uitgevoerd zal gaan worden. Dit betekent dat in het plan rekening moet worden gehouden met onderhoud van de watergang vanaf twee zijden van het water. De groenstrook in het plangebied langs de watergang zal dus ingericht moeten worden zodat er ook zwaar materieel kan rijden. Dit is onderdeel van lopend overleg met de gemeente. Hoewel het nu nog een B-water betreft, is het dus nodig ook rekening te houden met de bepalingen die gelden voor A-water.

##### *Watergangen*

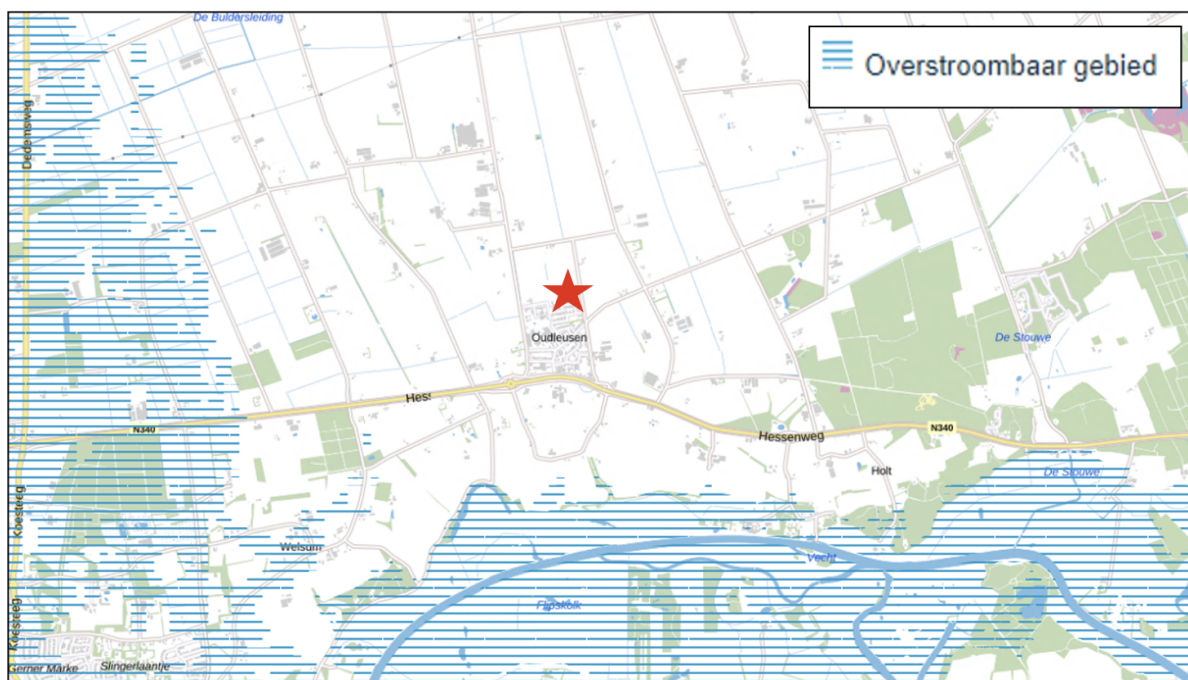
Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een primaire A-watergang en/of secundaire B-watergang van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. De functie van deze watergang(en) moet te allen tijde worden gegarandeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de beschermingszone van deze watergangen zoals in de Keur beschreven. Met betrekking tot deze watergangen gelden de binnen de Keur opgenomen gebods- en verbodsbepalingen. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone moet een Watervergunning worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

- Primaire A-watergangen ( $>25$  L/s afvoer gedurende gemiddeld 1 tot 2 dagen per jaar): watergangen waar het waterschap verantwoordelijk is voor de inrichting en het onderhoud.
- Secundaire B-watergangen ( $>10$  L/s afvoer en  $<25$  L/s gedurende gemiddeld 1 tot 2 dagen per jaar): waterschap is verantwoordelijk voor de inrichting en het beheer, maar de grondgebruikers zijn verantwoordelijk voor het onderhoud (eigenaar is onderhoudsplichtig). In de B-watergangen is een bepaalde vorm van toezicht door het waterschap mogelijk (schouw).

#### Waterveiligheid

##### *Overstromingsrisicoparaagraaf*

In het plangebied is volgens de overstromingsrisicokaart geen sprake van overstromingsrisico's. Dit is weergegeven in afbeelding 3.5. Het plangebied is hierop aangeduid met de rode ster.



Afbeelding 3.5: Uitsnede overstromingskaart (Bron: Provincie Overijssel)

#### Wateroverlast

Bij kortstondige buien van geringe of enige intensiteit mag hemelwater dat niet lokaal kan worden verwerkt worden afgevoerd, zonder dat dit leidt tot water-op-straat of wateroverlast benedenstrooms van het plangebied. Bij extreme kortstondige buien, verblijft water voor korte tijd op het maaiveld, zonder dat dit tot overlast leidt. De ontwikkelaar houdt rekening met de randvoorwaarden die zowel het waterschap als de gemeente stelt aan het voorkomen van wateroverlast. Er wordt rekening gehouden met de randvoorwaarden die gemeenten stellen aan:

- het benutten, lokaal verwerken of vertraagd afvoer van hemelwater op percelen en in de openbare ruimte;
- het gescheiden houden van hemelwater;
- de capaciteitseisen voor de afvoer van hemelwater;
- de eisen die aan woningen, andere kwetsbare functies en openbare ruimte worden gesteld ter voorkoming van wateroverlast.

#### 3.2.14.9 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de waterhuishoudkundige aspecten.

### 3.2.15 Besluit milieueffectrapportage

#### 3.2.15.1 Algemeen

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r.

Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8, lid 1 van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is;
- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).

- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden.  
Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

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

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r. beoordeling gehanteerd.

### 3.2.15.2 *Situatie plangebied*

#### Artikel 2.8, lid 1 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Vecht -en Beneden-Reggegebied' ligt op circa 8,2 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de relatief grote afstand, de (kleinschalige) aard van het voornemen, de tussenliggende infrastructuur en bebouwing zijn direct negatieve effecten (bijv. geluid- en lichthinder) op instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebied niet aan de orde.

Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. In voorliggend geval is door BJZ.nu een stikstofonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting. Hierna wordt op de resultaten ingegaan.

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de gebruiksfase blijkt dat in de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Daarom is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

#### Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan.

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

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,

2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat in het kader van voorliggend plan geen sprake is van een m.e.r. beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag of er daadwerkelijk sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aan de hand van aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is en wordt tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk opgenomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken. Deze paragraaf wordt in dit geval beschouwd als de vormvrije m.e.r.-toets.

In lijn met 'Bijlage III EU richtlijn milieubeoordeling projecten' is in deze toelichting ingegaan op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten. Hieruit is niet gebleken dat er sprake is van een ontwikkeling welke een forse invloed heeft op het milieu in de omgeving. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Hetgeen beschreven wordt in dit bestemmingsplan geeft voldoende inzicht op de milieu gevolgen om een gewogen besluit omtrent dit bestemmingsplan te nemen. Verder onderzoek in het kader van het Besluit milieueffectrapportage is niet nodig: het plan is niet MER-plichtig.

### 3.2.15.3 *Conclusie*

De vormvrije m.e.r.-beoordeling maakt duidelijk dat de milieueffecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling beperkt zijn en dat er geen sprake is van een bijzondere omstandigheid die het opstellen van een plan-m.e.r. noodzakelijk maakt.

## Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

### 4.1 Voortzetting landschapsstructuur

De ruimtelijke structuur in het plangebied is ontleend aan de gehanteerde structuur zoals deze is gebruikt in de woonwijk Muldersveld die ten zuiden ligt van het plangebied. Deze structuur heeft zich weer ontleend aan de typische kenmerken van het oorspronkelijke gebied, dat tot voor kort een agrarische functie heeft gehad. Deze typische kenmerken zijn: ontginningslandschap, openheid, lange zichtlijnen en ruimte voor groen.

### 4.2 Stedenbouwkundige opzet

De gemeente heeft in voor het oorspronkelijke plan (totale woningbouwontwikkeling en een evenemententerrein) in totaal 3,1 hectare aan de noordrand aan de zijde van de Muldersweg aangekocht. Hiervan is reeds 1 hectare ingericht voor een evenemententerrein. Het was de bedoeling om de rest van het perceel ter grootte van 2,1 hectare te gaan inrichten als het nieuwe woongebied (woningen, wegen, parkeerplaatsen, groen en wadi's voor waterberging). In dit woongebied zouden dan circa 40 woningen worden gebouwd. Uit onderzoek bleek dat het aantal 40 woningen destijds te groot was. De 1e fase van 20 woningen is inmiddels bijna volgebouwd en er is concrete behoefte naar meer woningen. Daarom wordt nu de 2e fase uitgerold met 24 woningen.

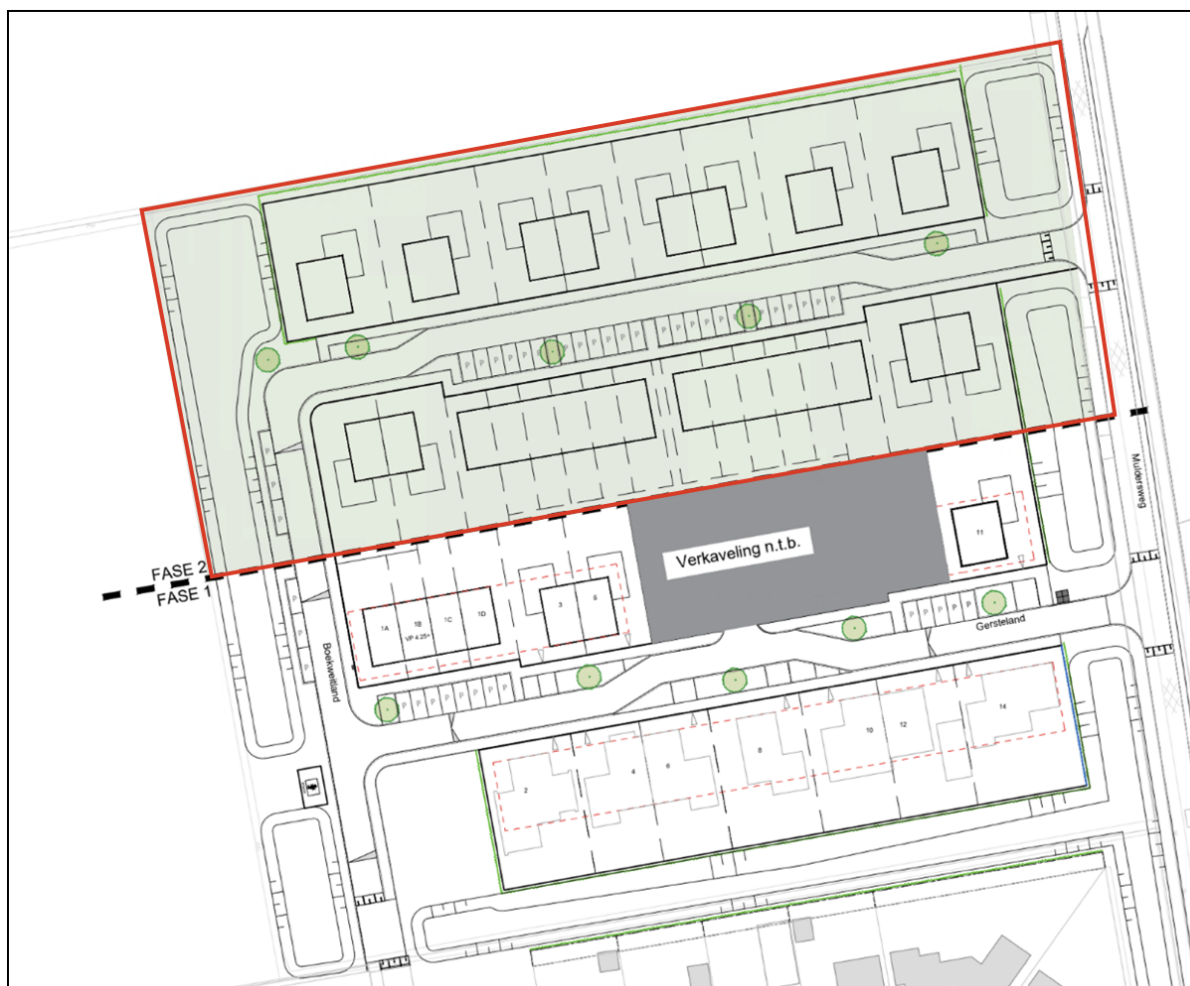
Bij de inrichting van het gebied zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het woongebied wordt ontsloten op de Muldersweg;
- er is aandacht voor duurzaamheid: de oriëntatie van de woningen wordt Noord-Zuid, zodat open en gesloten gevels toegepast kunnen worden en een optimale ligging voor de toepassing van zonnepanelen ontstaat;
- er wordt aangesloten op de bestaande structuren van de aangrenzende bestaande bebouwing, wegen en het bestaande landschap en groen. Dat wil zeggen, de rechtlijnige verkaveling en slotenpatronen die er van oudsher zijn, typisch van de ontginningen, het open karakter van de plek, de groenstructuur uit de onderliggende wijk, de rooilijnen en wegen uit de bestaande wijk;
- het is een afronding van het dorp aan de noordrand, een verdere uitbreiding richting het noorden is niet direct aan de orde;
- woningtypen zoals vrijstaande, twee-onder-één-kap en rijwoningen kunnen naast elkaar en afwisselend worden gebouwd. Bij de uitgifte worden kavels voor verschillende type woningen worden aangeboden. Vooraf ligt niet vast welk type waar komt.

Op basis van deze uitgangspunten is een stedenbouwkundig model ontwikkeld. Dit model is gebaseerd op een woonuitbreidingsgebied voor fase 1 en fase 2. In het model zijn de woningen allen georiënteerd op de wegen in het plangebied. Het kleur- en materiaalgebruik van de woningen wordt afgestemd op de omgeving, hierdoor voegt de nieuwe bebouwing zich in het omgevingsbeeld. Het bestemmingsplan is flexibel, zodat afhankelijk van de woningvraag, vrijstaande, twee-onder-één-kap of rijen woningen kunnen worden uitgewisseld.

Op basis van het stedenbouwkundig plan worden er voor 50% vrije sector kavels en voor 50% sociale woningbouwkavels uitgegeven. Er is op dit moment met name behoefte aan het realiseren van betaalbare huur- en koopwoningen. In het stedenbouwkundig plan zijn 12 vrije sector en 12 sociale woningen opgenomen. Mocht in de toekomst desondanks blijken dat hieraan geen behoefte is in Oudleusen, dan wordt het plangebied herverkaveld. Voorliggend bestemmingsplan Muldersweg II biedt hiervoor de mogelijkheden.

In afbeelding 4.1 is een uitsnede uit de beoogde stedenbouwkundige opzet opgenomen. Het plangebied is hierop indicatief aangeduid met de rode omlijning.



Afbeelding 4.1: Stedenbouwkundige opzet plangebied

### 4.3 Beeldkwaliteit

De ambitie voor ruimtelijke kwaliteit voor het hele gebied is vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan. Hiervoor wordt ook verwezen naar Bijlage 9 bij deze toelichting. In dit document staat aangegeven aan welke kwaliteitseisen de gebouwen en de omgeving moeten voldoen. Om tot een hoge ruimtelijke beeldkwaliteit te komen is een goede afstemming tussen het stedenbouwkundige plan, de vormgeving van de gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte onontbeerlijk.

Het beeldkwaliteitsplan dient als instrument om de gewenste kwaliteit tot stand te brengen en is het beoordelingskader voor de gewenste beeldkwaliteit van openbare ruimte en bebouwing. Het beeldkwaliteitsplan heeft drie hoofdfuncties:

1. het is een inspiratiebron voor ontwerpers voor de kwaliteit van de openbare ruimte en de kwaliteit van de bebouwing;
2. het vormt het kader voor de stadsbouwmeester die beoordeelt of een bouwplan voldoet aan de 'redelijke eisen van welstand';
3. vervangt voor het plangebied het voorheen geldende welstandsbeleid uit de Welstandsnota Gemeente Dalfsen 2014. Het beeldkwaliteitsplan en de bestemmingsplanregels, inclusief de opgenomen afwijkingsbevoegdheden, zijn goed op elkaar afgestemd. Dit om ruimte te bieden aan kwaliteitsinitiatieven en de gewenste ruimtelijke kwaliteit te borgen.

Het beeldkwaliteitsplan (Bijlage 9) maakt onderdeel uit van deze toelichting alsook van de regels. Het vervangt voor het plangebied de gebiedsgerichte criteria uit de welstandsnota. Voor zover het beeldkwaliteitsplan hierin niet voorziet, gelden de criteria uit de welstandsnota.

## Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

### 5.1 Algemeen

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

De regels geven inhoud aan de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd kan of mag worden. Bij de opzet van de regels is getracht het aantal zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, wat werkelijk noodzakelijk is.

De bij dit plan behorende regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

#### 5.1.1 Hoofdstuk1. Inleidende regels

In dit hoofdstuk worden de in regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

#### 5.1.2 Hoofdstuk2. Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in onder andere:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Nadere eisen: nadere eisen die burgemeester en wethouders kunnen stellen;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- Afwijken van de bouw- en gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouw- en gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: voor welke werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig is;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk: voor het slopen van een bouwwerk is een omgevingsvergunning nodig.

In paragraaf 5.2 wordt de bestemming nader toegelicht.

#### 5.1.3 Hoofdstuk3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 staan de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

##### ***Anti-dubbeltelregel (Artikel 7)***

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

##### ***Algemene bouwregels (Artikel 8)***

In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. Deze regels gaan in op de isolatie van gebouwen en het bouwen met een lagere EPC-norm. In het kader van isolatiemaatregelen

van gebouwen en het bouwen met een lagere EPC-norm kan in ondergeschikte mate afgeweken worden van de geldende bouwregels.

#### ***Algemene gebruiksregels(Artikel 9)***

In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de betreffende bestemming helder en duidelijk moet zijn.

#### ***Algemene afwijkingsregels(Artikel 10)***

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

#### ***Algemene wijzigingsregels(Artikel 11)***

In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om onder voorwaarden het bestemmingsplan te wijzigen.

#### ***Algemene procedureregels(Artikel 12)***

In dit artikel worden procedureregels voor het stellen van een nadere eis beschreven.

#### ***Overige regels (Artikel 13)***

In dit artikel wordt aangegeven dat de wettelijke bepalingen waar in de regels naar verwezen wordt van toepassing zijn op het moment van vaststelling van dit plan. In dit artikel zijn onder meer regels omtrent de parkeer, laad- en losruimte opgenomen.

### **5.1.4 Hoofdstuk4 Overgangs- en slotregels**

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

## **5.2 Verantwoording van de regels**

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk gemaakt worden en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

#### ***Groen (Artikel 3)***

De openbare ruimte die in principe niet worden ingericht voor verkeersvoorzieningen zijn bestemd als '**Groen**'. Deze bestemming is bedoeld voor groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen, parkeerstroken en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ook zijn nutsvoorzieningen, evenementen, een ontsluiting voor het autoverkeer ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' toegestaan. Eén en ander met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en verhardingen.

#### ***Tuin (Artikel 4)***

De bestemming '**Tuin**' is toegekend aan de voortuinen behorende bij de in het plangebied



voorkomende woningen. Deze bestemming is bedoeld voor tuin en hoort bij de gebouwen die op de aangrenzende gronden liggen, met daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, erven en parkeervoorzieningen.

Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen binnen deze bestemming worden opgericht tot een maximale bouwhoogte van 1 meter.

#### ***Verkeer (Artikel 5)***

De wegen binnen het plangebied zijn bestemd als '**Verkeer**'. Binnen deze bestemming zijn wegen, straten en paden, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, evenement, standplaats en nutsvoorzieningen toegestaan.

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

#### ***Wonen (Artikel 6)***

De woonpercelen zijn, met uitzondering van de voortuinen, bestemd tot 'Wonen'. Deze bestemming is bedoeld voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aanhuisverbonden beroep, de waterhuishouding, cultuurhistorische waarden, daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

Qua bouwregels is binnen de bestemming onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## Hoofdstuk 6      Uitvoerbaarheid

Uit woningmarkt onderzoek blijkt dat er voldoende vraag is naar het bouwprogramma. De bouwopgave voorziet in een lokale behoefte. Met dit bouwprogramma is de doorstroming op de lokale woningmarkt gediend. De verwachting is dat mensen bestaande koopwoningen en huurwoningen in de kern Oudleusen verkopen dan wel verlaten en verhuizen naar woningen in dit plangebied.

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is aangegeven dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek moet worden uitgevoerd naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Alle voor de ontwikkelingen benodigde gronden zijn in eigendom van de gemeente. Bij de realisatie van dit bestemmingsplan wordt het kostenverhaal en het stellen van locatie-eisen geregeld door middel van eigen regie door de gemeente. De realisatie van dit plan wordt gedekt vanuit de gemeentelijke grondexploitatie en is sluitend. Daarom hoeft het kostenverhaal niet via derden geregeld te worden. De economische uitvoerbaarheid van dit plan is hiermee gewaarborgd.

## **Hoofdstuk 7 Vooroverleg, inspraak en zienswijzen**

### **7.1 Vooroverleg**

Deze zogenaamde maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het bestemmingsplan maatschappelijk draagvlak heeft. In deze fase heeft het Overleg ex artikel 3.1.1. Bro met diensten van rijk en provincie en met betrokken maatschappelijke organisaties plaatsgevonden.

#### **Het Rijk**

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit bestemmingsplan schaaft geen nationale belangen. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

#### **De provincie**

In het kader van wettelijk vooroverleg is het (voor)ontwerpbestemmingsplan naar de provincie Overijssel toegezonden. De provincie heeft aangegeven dat dit bestemmingsplan past in ons provinciale ruimtelijk beleid. Het ambtelijk vooroverleg met de provincie (uit het Bro) is hiermee afgerond.

#### **Het waterschap**

In het kader van de normale procedure is het (voor)ontwerpbestemmingsplan naar het waterschap Drents Overijsselse Delta toegezonden. Het waterschap heeft hiertoe een uitgangspuntennotitie opgesteld. Deze notitie is verwerkt in het plan.

### **7.2 Inspraak**

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Oorspronkelijk was het de bedoeling om het plangebied van de 1e en 2e fase van de woningbouwontwikkeling Muldersweg in één bestemmingsplan op te nemen. In samenspraak met inwoners en vertegenwoordigers van stichtingen en verenigingen uit Oudleusen is destijds een stedenbouwkundige opzet ontwikkeld. In de plaatselijke dag- en weekbladen en via de website van de gemeente is dit destijds bekend gemaakt dat de mogelijkheid wordt geboden om mee te denken over de stedenbouwkundige invulling. De resultaten van de informatieavond van 9 oktober 2014 en de stemronde van 4 december 2014 hebben ook in de plaatselijke dag- en weekbladen en op de website van de gemeente gestaan. Burgers en maatschappelijke organisaties zijn op deze wijze verschillende keren geïnformeerd over c.q. betrokken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan.

De omwonenden, het bestuur van Plaatselijk Belang Oudleusen en andere belanghebbenden zijn geïnformeerd over het feit dat de gemeente bezig gaat met het opstellen van het bestemmingsplan Muldersweg II en een bijbehorend stedenbouwkundig plan en dat de gemeente niet opnieuw een participatietraject gaat volgen, omdat dat in 2014 al uitgebreid is gebeurd. Het stedenbouwkundig plan is ook ter informatie toegezonden aan deze stakeholders.

Omdat de verschillende partijen via participatie actief zijn betrokken bij de planvorming is afgezien van het ter inzage leggen van een voorontwerpbestemmingsplan.

### **7.3 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 17 augustus 2022 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

