

**Chw bestemmingsplan  
Oosterdalfsen Noord**

# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1 Algemeen	3
1.2 Plangebied	4
1.3 De bij het plan behorende stukken	4
1.4 Voorheen geldende bestemmingsplan	4
<b>Hoofdstuk 2 Huidige en toekomstige situatie</b>	<b>6</b>
2.1 Algemeen	6
2.2 Huidige situatie	6
2.3 Beschrijving gewenste situatie	8
<b>Hoofdstuk 3 Beleid</b>	<b>14</b>
3.1 Rijksbeleid	14
3.2 Water	18
3.3 Natuur	19
3.4 Provinciaal beleid	20
3.5 Gemeentelijk beleid	29
<b>Hoofdstuk 4 Onderzoek</b>	<b>34</b>
4.1 Inleiding	34
4.2 Onderzoeken	34
<b>Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels</b>	<b>62</b>
5.1 Opzet van de regels	62
5.2 Verantwoording van de regels	63
<b>Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>66</b>
<b>Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>67</b>
7.1 Omgevingsproces	67
7.2 Vooroverleg	67
7.3 Inspraak	69
7.4 Zienswijzen	69
<b>Hoofdstuk 8 Zienswijzen en kennisgeving</b>	<b>70</b>

# Toelichting

## Hoofdstuk 1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor dit nieuwe bestemmingsplan beschreven. Daarnaast worden de ligging en de begrenzing van het plangebied aangegeven. Tot slot wordt het geldende bestemmingsplan beschreven. Deze komt met dit nieuwe bestemmingsplan te vervallen voor het plangebied.

### 1.1 Algemeen

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

Voorliggend bestemmingsplan ziet toe op de ontwikkeling van Oosterdalfsen fase 2 (Oosterdalfsen Noord). Het kader hiervoor wordt gevormd door de Omgevingsvisie 1.0, die in februari 2022 door de gemeenteraad is vastgesteld en daarmee het vervolg is op de Structuurvisie Kernen Dalfsen 2010-2025 uit 2011, dat tot die tijd als het bindende en richtinggevende document voor ontwikkelingen gold. De Omgevingsvisie 1.0 biedt een visie op hoofdlijnen voor de fysieke leefomgeving. Eén van de vertrekpunten van de visie is dat het in Dalfsen goed wonen, leven en recreëren is. De doelstelling voor de toekomst is om dit zo te houden. In het stedenbouwkundig plan voor Oosterdalfsen wordt dit tot uitdrukking gebracht

In 2014 is er door bureau Witpaard een stedenbouwkundig plan en bijbehorend beeldkwaliteitsplan opgesteld voor Oosterdalfsen Fase 1. Dit plan is gebruikt als referentiekader voor keuzes in Oosterdalfsen Fase 2. Planvorming anno 2022 heeft te maken met andere maatschappelijke wensen en trends dan in 2014. Deze nieuwe trends, accentverschuivingen en geleerde lessen uit fase 1, verwoord in de Nota van Uitgangspunten van maart 2021, hebben een plek gekregen in fase 2. Gezamenlijk vormen beide fases de nieuwe oostgrens van Dalfsen; een duurzame, groene ruimte om in te wonen en te recreëren, met respect voor de cultuurhistorie van de plek en de bestaande landschappelijke kwaliteiten.

De planontwikkeling voor Oosterdalfsen Noord is gestart met een actualisatie van de nota van uitgangspunten, waar gelijktijdig voor het gebied verschillende ruimtelijke studies zijn uitgewerkt in modellen. Deze dienden als onderzoek naar de gewenste identiteit voor de plek en hoe de verschillende uitgangspunten samen komen in dit gebied.

Door de coronacrisis is het helaas niet mogelijk geweest om een volledig fysiek participatietraject te organiseren. Digitaal zijn er verschillende sessies georganiseerd, waar omwonenden alsnog de ruimte kregen om mee te denken over Oosterdalfsen Noord. Er zijn meerdere sessies geweest met verschillende doelen: informatie en kennis ophalen, informatie delen, meetekenen aan de verdeling en organisatie van het gewenste woonprogramma.

Ondanks de digitale bijeenkomsten is er getracht zoveel mogelijk interactie mogelijk te maken. Na versoepelingen omtrent de coronacrisis, hebben de omwonenden alsnog fysiek de mogelijkheid gekregen om hun ideeën toe te lichten. Met deze input en andere aandachtspunten die in deze bijeenkomsten naar voren kwamen, is er verder gewerkt richting een definitief ontwerp stedenbouwkundig plan.

Voorliggend bestemmingsplan ziet toe op de ontwikkeling van Oosterdalfsen Noord waar maximaal 385 woningen gerealiseerd kunnen worden in een divers en flexibel programma. In het stedenbouwkundig plan is een mogelijke invulling van dit programma weergegeven. Het

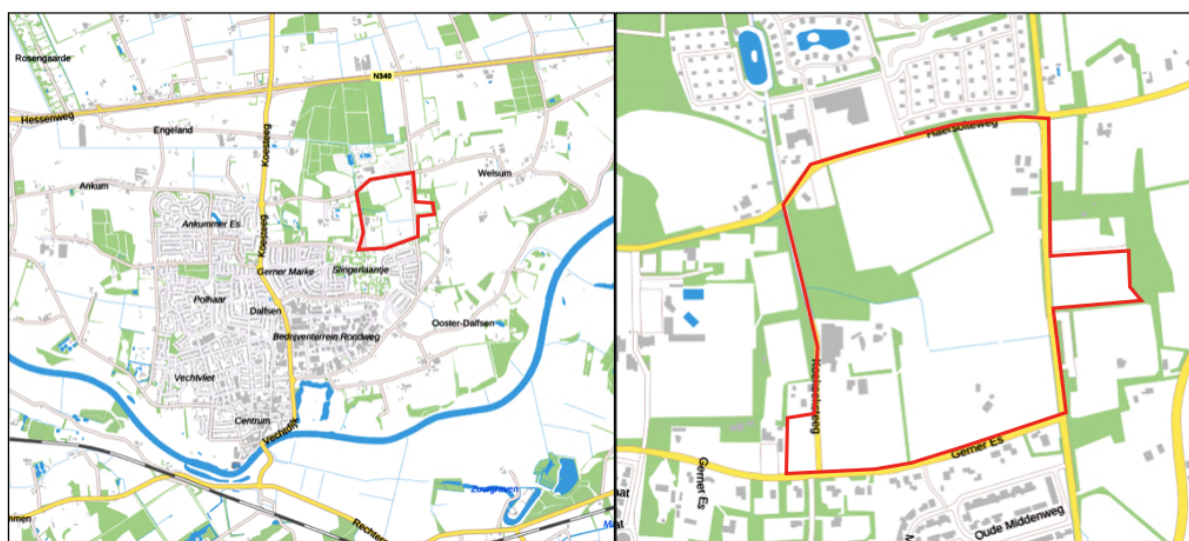
voorzittende bestemmingsplan biedt flexibiliteit om in te spelen op de actuele marktvaag.

Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders voor het initiatief. Voorzittende 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 oosten van de kern Dalfsen en wordt globaal begrensd door de Gerner Es, Oosterdalfsersteef, Haersolteweg en Koekoeksteeg.

De locatie van het plangebied ten opzichte van de kern Dalfsen is weergegeven in afbeelding 1.1. Hierin is het plangebied weergegeven met de rode omlijnning. Opgemerkt wordt dat deze weergave slechts indicatief is, voor de exacte begrenzing wordt dan ook verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied ten opzichte van de kern Dalfsen (Bron PDOK, bewerkt)

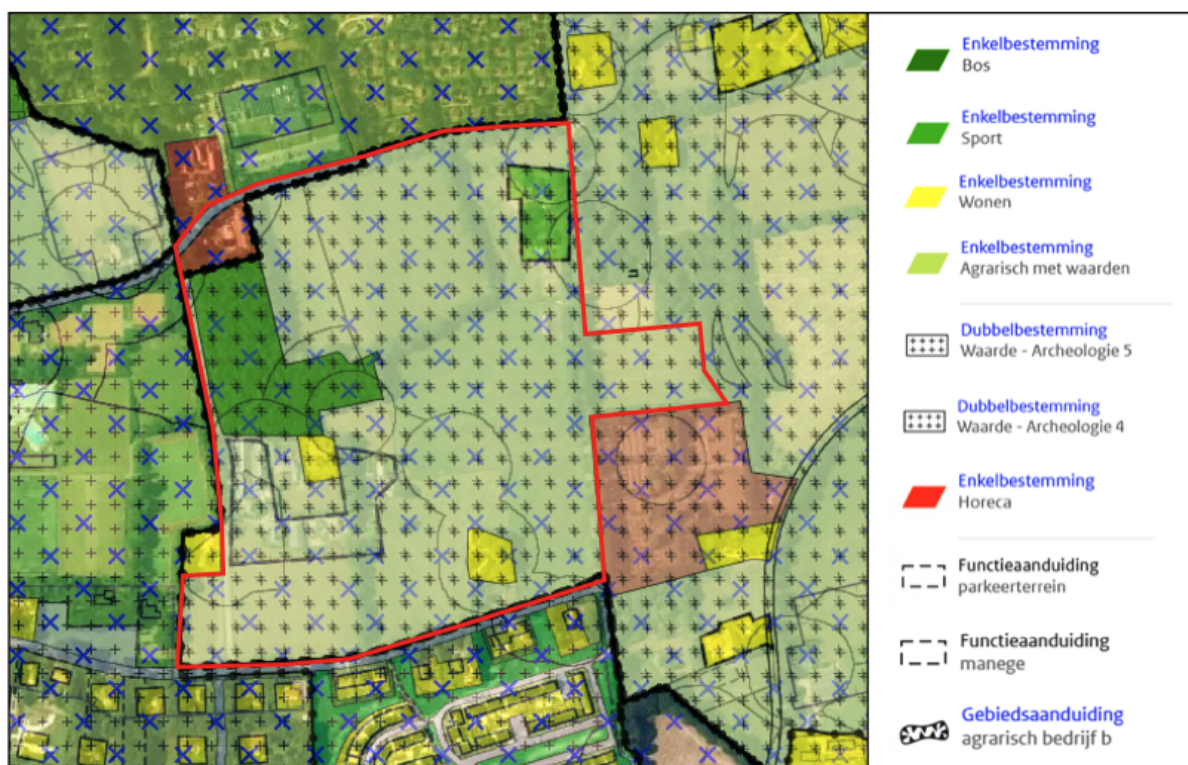
## 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Oosterdalfsen Noord" bestaat uit de volgende stukken:

- Toelichting, met bijlagen;
- Verbeelding met identificatienummer NL.IMRO.0148.OosterdalfsenNoord-vs01;
- Regels.

## 1.4 Voorheen geldende bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen "Buitengebied Dalfsen" (24 juni 2016) en daarop volgende herzieningen en verzamelplannen. Het Chw bestemmingsplan 8e verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen van 24 april 2022 is de meest recente. Daarnaast ligt een klein deel van het plangebied binnen het bestemmingsplan "1e herziening Bestemmingsplan Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen". In afbeelding 1.2 wordt de huidige planologische situatie weergegeven en aansluitend toegelicht.



Afbeelding 1.2: Uitsnede geldend bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijke Plannen, bewerkt)

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen' hebben de gronden grotendeels de gebiedsbestemming 'Agrarisch met waarden'. Voor een deel van de grond geldt dat ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'agrarisch bedrijf b' een agrarisch met een bouwperceel van maximaal 10.000 m<sup>2</sup>. Verder liggen binnen het gebied een drietal woonerven, een manege en zijn de aanwezige bosgebiedjes bestemd als 'Bos'.

De gronden ter plaatse van het parkeerterrein van horecaonderneming 't Asje zijn in het bestemmingsplan "1e herziening Bestemmingsplan Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen" bestemd voor 'Horeca' met de aanduiding 'Parkeerterrein'.

De gronden binnen het plangebied hebben daarnaast de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' ter bescherming en vaststelling van archeologische waarden. Voor deze gronden geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm.

## Hoofdstuk 2 Huidige en toekomstige situatie

### 2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt eerst ingegaan op de huidige situatie binnen het plangebied. Vervolgens wordt aangegeven op welke wijze de nieuwe binnen het plangebied voorkomende functies in het bestemmingsplan worden geregeld.

### 2.2 Huidige situatie

#### 2.2.1 Landschap

Dalfsen kenmerkt zich als een landelijke gemeente met een rijke diversiteit aan cultuurhistorische landschappen. Elk landschap heeft zijn eigen karakter en versterkt de verscheidenheid van het landelijk gebied. Dalfsen heeft zich in de afgelopen vijftig jaar uitgebreid in het gebied tussen de natuurlijke rivierduinen langs de Vecht en de bovenliggende esgronden. Het plangebied ligt in het essenlandschap en veel kenmerken zijn hier nog van terug te vinden. Er is een variatie aan landschapselementen zoals bosjes, wegbeplanting, erfbeplanting en beplantingen langs de randen van de es.

Deze variatie geeft het landschap een aangenaam en aantrekkelijk beeld. De wegen volgen de natuurlijke lijnen van het landschap, waardoor er afwisselende routes met mooie zichten ontstaan. In het plangebied zijn zelfs nog enkele oude zandpaden aanwezig. Het landschap heeft een hoge kwaliteit en aantrekkingskracht, waar de nieuwe wijk op aansluit.

Het plangebied ligt tegen de noordrand van de Gerner Es. Langs de randen van de es lagen enkele (clusters van) boerderijen; een structuur die al uit 700 stamt. De paden over de es verbonden de hogere met de lagere gelegen gronden waar de boeren hun vee lieten grazen. De oriëntatie van de boerderij in het zuidoosten van het plangebied herinnert nog aan een dergelijk pad dat hier vroeger gelopen heeft.

Tijdens de ruilverkavelingen na de Tweede Wereldoorlog is er veel veranderd aan de structuur in het gebied. De organische landschappelijke structuur werd ingeruild voor een efficiëntere structuur met orthogonale lijnen. De es werd hierdoor minder zichtbaar. Ook werd het, schuin over het plangebied lopende, zandpad vervangen door een nieuwe weg verder naar het noorden. Dit is nu de Haersolteweg. De huidige watergang in het bosje aan de Koekoeksteeg herinnert nog aan de historische structuur. De overige wegen rondom het gebied volgen veelal de oude structuur maar zijn in profiel aangepast op hedendaagse verkeersnormen. Het noordelijk deel van de Koekoeksteeg is desondanks nog bewaard gebleven als zandpad. De kenmerken van het historische landschap zijn met de tijd vervaagd, maar nog steeds zichtbaar op sommige plekken in het gebied en bieden kansen om weer belicht te worden.

#### 2.2.2 Functionele structuur

Rond het plangebied komen verschillende landschappen en functies samen. Het gebied tussen de voormalige essen en het noordelijk heideontginningsgebied heeft nu veelal een agrarische functie en wordt doorsneden door de N340. Aan de noordzijde van het plangebied liggen verschillende (voormalige) productiebosjes waar nu verschillende recreatieve functies te vinden zijn. Aan de oostkant grenst het plangebied aan het open, agrarische landschap en ten westen liggen verschillende sportvelden.

Aan de zuidzijde, liggen de woonwijken Gernermarke, 'het Slingerlaantje' en de eerste fase van Oosterdalfsen (Oosterdalfsen Zuid). Dit hedendaagse landschap is daarmee in zekere zin een voortzetting van het oude eslandschap; gevarieerd en divers. De combinatie van deze omliggende functies en landschappen maakt dat Oosterdalfsen Noord geen standaard

uitbreidingswijk is, maar eerder een inbreidingswijk in een bestaand recreatief woonlandschap.

In onderstaande afbeeldingen is de huidige situatie op de luchtfoto en met straatbeelden weergegeven.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto plangebied (Bron: PDOK.nl/Bewerkt BJZ.nu)



Afbeelding 1.2: Straatbeelden huidige situatie plangebied (Bron: Bureau Maan)

## 2.3 Beschrijving gewenste situatie

Zoals beschreven in de aanleiding wordt het woongebied Oosterdalfsen ontwikkeld om de voortgang van uitgifte van bouw kavels in Dalfsen te waarborgen. Voorliggend bestemmingsplan ziet toe op de ontwikkeling van Oosterdalfsen Fase 2 (Oosterdalfsen Noord) waar maximaal 398 woningen gerealiseerd kunnen worden. Bureau Maan heeft in opdracht van en in samenwerking met de gemeente Dalfsen het Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan Oosterdalfsen Noord opgesteld. Hierna wordt eerst ingegaan op het doorlopen proces en worden volgens het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan nader uiteengezet.

### 2.3.1 Proces

De planontwikkeling voor Oosterdalfsen Noord is gestart met een actualisatie van de nota van uitgangspunten uit 2014, waar gelijktijdig voor het gebied verschillende ruimtelijke studies zijn uitgewerkt in modellen. Deze dienden als onderzoek naar de gewenste identiteit voor de plek en hoe de verschillende uitgangspunten samen komen in dit gebied.

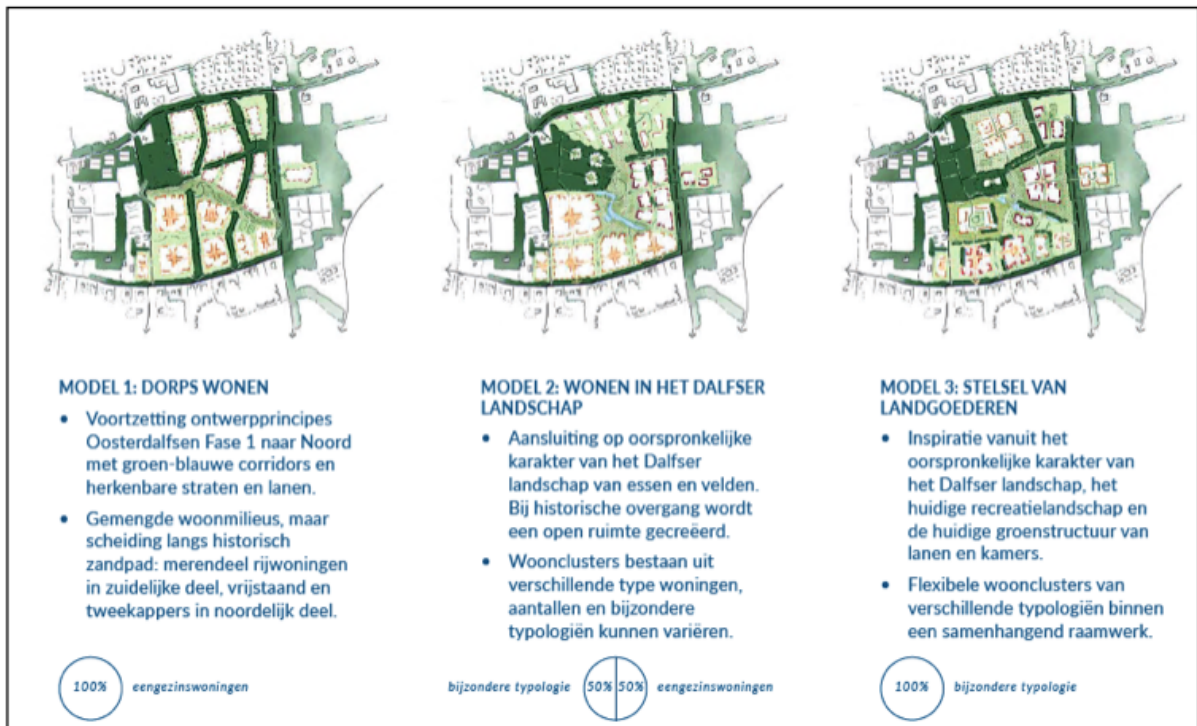
Door de coronacrisis is het helaas niet mogelijk geweest om een volledig fysiek participatietraject te organiseren. Digitaal zijn er verschillende sessies georganiseerd, waar omwonenden alsnog de ruimte kregen om mee te denken over Oosterdalfsen Noord.

Er zijn meerdere sessies geweest met verschillende doelen: informatie en kennis ophalen, informatie delen, meetekenen aan de verdeling en organisatie van het gewenste woonprogramma. Ondanks de digitale bijeenkomsten is er getracht zoveel mogelijk interactie mogelijk te maken. Bewoners hebben zelf de mogelijkheid gekregen om het programma te verdelen over de wijk door middel van een soort 'puzzel'. Thuis hebben zij dit materiaal uitgeprint en zijn ze samen aan de slag gegaan. In onderstaande afbeelding is de uitkomst te zien van een van de mogelijke scenario's.

Na versoepelingen omtrent de coronacrisis, hebben de omwonenden alsnog fysiek de mogelijkheid gekregen om hun ideeën toe te lichten. Met deze input en andere



aandachtspunten die in deze bijeenkomsten naar voren kwamen, is er verder gewerkt richting aan het stedenbouwkundig plan dat hier wordt toegelicht.



Afbeelding 2.3: Drie ruimtelijke modellen Oosterdalfsen Noord (Bron: Bureau Maan)

### 2.3.2 Ambities en waarden

Aan de hand van de gebiedsanalyse, de uitgangspunten van de gemeente en de wensen vanuit het participatietraject met belanghebbenden en omwonenden zijn drie (hoofd) ambities gedefinieerd voor Oosterdalfsen Noord, dit zijn:

- wonen met de natuur;
- actief landschap;
- verbonden generaties.

Deze ambities worden gekoppeld aan de ruimtelijke structuur, de verschillende netwerken en landschappelijke waarden in en rondom het plangebied en resulteren in de volgende vier waarden:

- cultuurhistorisch landschap;
- het groene casco;
- verbinden en ontmoeten;
- inclusief, levendig en actief.

Deze ambities en waarden komen samen in een nieuw ruimtelijk raamwerk met drie woonsferen waarmee de doelstelling van de Omgevingsvisie dat het 'goed wonen, leven en recreëren is in Dalfsen' wordt voortgezet in Oosterdalfsen Noord.

Voor een nadere toelichting op deze ambities en waarden wordt verwezen naar het stedenbouwkundig plan in Bijlage 1.

### 2.3.3 Woonsferen

In het stedenbouwkundigplan en beeldkwaliteitsplan zijn voor de verschillende deelgebieden woonsferen gedefinieerd. Hierin wordt aangegeven hoe woningen in dit gebied worden georiënteerd, welke hoogten zijn toegestaan en het wordt omgegaan met bestaande groenstructuren, beplantingen en wegen en paden. Binnen Oosterdalfsen Noord worden de volgende woonsferen gedefinieerd:

- Boswonen
- Erfwonen
- Weidewonen

### 2.3.4 Stedenbouwkundig plan en programma

#### Inpassing in het landschap

Het gelaagde landschap aan de noordoostkant van Dalfsen is van hoge kwaliteit en de cultuurhistorische en landschappelijke waarde van het gebied worden meer gewaardeerd dan ooit. De waardevolle elementen in het landschap vormen de basis voor de verdere planontwikkeling voor Oosterdalfsen Noord. Niet alleen door het omliggende landschap te benutten en toegankelijk te maken, maar ook door een aansluitend groen casco als onderdeel van de directe woonomgeving. Dit groene casco sluit aan op de natuurwaarden van het landschap.

De Haersolteweg wordt aan beide zijden van de weg begeleid door mooie, volgroeide eiken. Samen met het bosje aan de noordwestzijde en de bestaande bomensingel langs de weilanden vormen deze landschapselementen de basis voor de boskamers in het noordelijk deel van Oosterdalfsen Noord. De kamers worden gevormd door een structuur van laag- en hoog groeiend bosplantsoen, met inheemse bomen als een berk, eik, els of naaldboom een plek krijgen. Deze groenstructuur biedt plek voor wandel- en fietspaden die de verschillende kamers met elkaar verbinden. In de oost-west richting volgen wadi's met hierin een diverse begroeiing het pad. Dit pad steekt aan de oostzijde door de bomensingel het nieuwe erf op. Het bestaande boerderijgebouw van de manege wordt behouden en ingepast. Het erf biedt ruimte aan diverse woningtypes, veelal opgezet in hofjes. Ten zuiden hiervan ligt een woonlandschap bestaande uit woningclusters in een open landschap. De twee appartementsgebouwen fungeren als accent en sluiten in architectuurstijl aan bij de agrarische stijl van het gebied. Achter de bomensingel in het zuidwesten ontstaat een tweede erf, waar groepen met individuele bebouwing een plek krijgen. De bestaande bebouwing langs de Gerner Es wordt als het ware gespiegeld naar de noordzijde. Wat meer noordwaarts is ook ruimte voor patiowoningen of starterswoningen. Op de kavel aan de westzijde van de Koekoeksteeg is er ruimte voor een groot trapveld gecombineerd met bijvoorbeeld een buurtuin.

#### Klimaatadaptatie

Klimaatadaptatie speelt een belangrijke rol in Dalfsen. In Oosterdalfsen wordt er mét het landschap gewoond en zijn wadi's als integraal onderdeel van het landschap ontworpen. De wadi's worden ingepast in de verschillende woonsferen. Zo ontstaan er verschillende wadi-landschappen met ruimte voor biodiversiteit, speel- en leerplekken, wandelroutes en ontmoetingsplekken. Een van de uitgangspunten is om de waarde van het cultuurhistorisch landschap zoveel mogelijk te versterken. In het plan is de historische structuur van het oude zandpad langs de es terug gebracht als een groenblauwe ader door het gebied. Een wadilandschap meandert door het midden van het gebied in zuidoostelijke richting, waarin en waarlangs enkele accenten ontstaan met een fruit- of wilgenboom.

#### Verkeer

Langzaam verkeer krijgt de prioriteit in Oosterdalfsen Noord. Een fijnmazige structuur van wandelpaden loopt door de wijk en nodigt bewoners en omwonenden uit om te bewegen.

Daarnaast is de wijk goed bereikbaar door de snelfietsroute die door het gebied loopt van oost naar west. Deze route takt richting het noorden en zuiden aan op de omliggende functies en woonwijken. Ook wordt er een wandelverbinding voorgesteld direct met de sportaccommodaties aan de westzijde.

Langs deze routes liggen 'actieve' plekken met ruimte voor spelen, sporten en wordt ontmoeting gestimuleerd. Er is ruimte voor een grote natuurspeelplaats centraal in de wijk, waarbij er ook picknickplekken en bijvoorbeeld een jeu des boules baan te vinden zijn. Zo stimuleert Oosterdalfsen Noord de verbondenheid van verschillende generaties binnen de wijk.

#### *Verkeersplan*

Voor de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid is door Sweco een verkeersplan uitgewerkt 'Rapport, verkeersmaatregelen Oosterdalfsen Noord' met bijbehorende oplegnotitie vanwege een nieuw bouwscenario met 398 woningen. Het volledige verkeersplan is opgenomen in Bijlage 3, de oplegnotitie in Bijlage 4. Dit plan is gebaseerd op een voorafgaand onderzoek (Bijlage 5). Hierna wordt op de belangrijkste conclusies uit het plan ingegaan.

Met het voorgenomen ontwerp en bijbehorende maatregelen kan het verkeer rondom Oosterdalfsen Noord goed en veilig worden afgewikkeld. Met het toepassen van het STOMP principe, zullen er naar verwachting minder autoritten plaatsvinden, met name voor de korte(re) afstanden. Bij het bepalen van de verkeersgeneratie en -afwikkeling is rekening gehouden met de 'traditionele' benadering, dus is rekening gehouden met een worst-case scenario. Wanneer met deze getallen rekening wordt gehouden, zijn er geen problemen met de verkeersafwikkeling. Met het 'inwisselen' van autoritten voor fietsritten zal dit alleen maar een gunstiger afwikkelingsbeeld opleveren.

Door aan te sluiten op de landelijke richtlijnen van CROW, wordt een duurzaam veilig wegstelsel gerealiseerd, zodat iedere weggebruiker zich veilig kan verplaatsen.

#### **Programma**

Deze diversiteit komt ook terug in het woningprogramma, waar er gezocht is naar een passende Dalfser mix. Deze diversiteit is zichtbaar op wijkniveau, maar ook op buurtniveau. Uitgangspunt voor de verkaveling is het optimaal benutten van de kwaliteiten van het omliggende landschap en het groene casco. Woningen zijn met de voorzijde naar het landschap gericht, of creëren een alzijdige oriëntatie door clustervorming. Langs de kleinschalige en organisch gevormde woonstraten staan vrijstaande, twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen die op een ingetogen wijze aansluiten op de landschappelijke randen. Aan de open plekkjes op de erven staan levensloopbestendige woningen, rijwoningen, tiny houses en starterswoningen die zich alzijdig oriënteren en de relatie met elkaar en het landschap opzoeken.

Binnen het plangebied worden maximaal 398 woningen mogelijk gemaakt in een divers en flexibel programma. In het stedenbouwkundig plan is een mogelijke invulling van dit programma weergegeven. Het voorliggende bestemmingsplan biedt flexibiliteit om in te spelen op de actuele marktvraag. Wel wordt ten alle tijde uitgegaan van de volgende verdeling:

- Vrije sector (40%)
- Sociale koop (27%)
- Sociale huur (33%)

#### **Perceel parkeerterrein zuidzijde Auberge 't Asje Haersolteweg 15**

Binnen het plangebied Oosterdalfsen Noord is ook een bouwvlak opgenomen voor het realiseren van een appartementengebouw op het parkeerterrein aan de zuidzijde van Auberge 't Asje aan de Haersolteweg 15 in Dalfsen. Dit bouwvlak is opgenomen als resultaat van onderhandelingen met de uitbater van dit horecabedrijf. Nu worden nog feesten en partijen gehouden in een gedeelte van dit horecabedrijf. Deze belemmeren de woningbouw door het geluid dat deze veroorzaken. De feesten en partijen hebben daardoor een flinke impact op de toekomstige woonwijk Oosterdalfsen Noord.

Met de uitbater is overeengekomen dat er niet langer feesten en partijen worden georganiseerd. De gemeente heeft onafhankelijk advies ingewonnen om de inkomstendering in kaart te brengen. Op basis hiervan is een plan opgesteld waarbij de uitbater een appartementengebouw bestaande uit maximaal 20 wooneenheden in 3 bouwlagen kan realiseren op het betreffende perceel. De appartementen worden na realisatie de komende 10 jaar in gebruik gegeven als middeldure huurappartementen (tot € 1.000,00 kale huur, prijspeil 2023), waar veel vraag naar is in de gemeente dalfsen. Deze invulling voorziet dus in een behoefte.

In onderstaande afbeelding is het stedenbouwkundig plan weergegeven. Voor de kaart op schaal en bijbehorende facetkaarten (ruimtegebruik, woningtypen, beplanting, watersysteem, verkeer en mobiliteit) wordt verwezen naar het stedenbouwkundig plan in Bijlage 1 van deze toelichting.



Afbeelding 2.4: Stedenbouwkundig plan Oosterdalfsen Noord (Bron: Bureau Maan)

### 2.3.5 Beeldkwaliteitsplan

Zoals in het stedenbouwkundigplan reeds aangegeven zijn op basis van de uiterlijke kenmerken is het plangebied te onderscheiden in grofweg drie onderdelen: boskamers, open weide en de bestaande erven. Deze drie identiteiten zijn vertaald naar verschillende woonsferen: Boswonen, Weidewonen en Erfwonen, om binnen deze deelgebieden met beeldkwaliteitsvoorschriften aan te sluiten bij de karakteristieken.

Voor elk deelgebied is in het beeldkwaliteitsplan het volgende toegelicht:

- Algemene kenmerken
- Beschrijving architectuur en openbare ruimte
- Toetsingscriteria architectuur
- Facetkaart overgangen privé-openbaar
- Facetkaart gevels

- Facetkaart daken

De bouwregels van dit bestemmingsplan zijn afgestemd op de in het beeldkwaliteitscriteria aangegeven toetsingscriteria. In de woonsfeer 'Boswonen' is bijvoorbeeld een vrije dakvorm toegestaan, terwijl dit in de sferen 'Weidewonen' en 'Erfwonen' niet het geval is en een zadel- of schilddak het criterium is.

Voor een nadere toelichting op de beeldkwaliteitscriteria wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan in Bijlage 2.

Het beeldkwaliteitsplan wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan Oosterdalfsen Noord vastgesteld en geldt daarmee als welstandskader.

## Hoofdstuk 3    **Beleid**

### **3.1    Rijksbeleid**

#### **3.1.1    Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

##### *3.1.1.1    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.

##### *3.1.1.2    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. De gemeente Dalfsen valt onder het NOVI-gebied 'Regio Zwolle'.
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.

### 3.1.1.3 *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.

### 3.1.1.4 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) / Regeling Algemene Regels Ruimtelijke Ordening(Rarro)*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

In de NOVI wordt een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau gegeven. In de NOVI wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

De exacte geografische plaatsbepaling van de geldende reserveringszones is opgenomen in het Rarro.

### 3.1.1.5 *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.

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 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'.

### **3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van het rijksbeleid**

#### Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie. Wel draagt het bij aan de ambitie te komen tot sterke en toekomstbestendige woonlocaties.

#### Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) / Regeling Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Rarro)

Dit bestemmingsplan raakt geen reserveringszones, zoals opgenomen in het Rarro. Het bestemmingsplan is wel gelegen in een radarverstoringgebied. Voor het plangebied geldt dat geen bouwwerken mogen worden opgericht met een hoogte groter dan 118 m +NAP. Dit bestemmingsplan staat geen bouwwerken met een dergelijke hoogte toe. De ligging van het plangebied in het radarverstoringgebied vormt dan ook geen belemmering.

#### Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna 'Ladder') is van toepassing op bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo. Hierna wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de van belangzijnde onderdelen.

#### *Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?*

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het ontwikkelen van een nieuw woongebied aan de noordoost kant van de kern Dalfsen. Binnen het woongebied kunnen maximaal 398 woningen worden gerealiseerd. Gelet op de aard en omvang van het plan dient de woningbouwontwikkeling te worden beschouwd als zijnde een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

#### *Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?*

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte die mogelijk wordt gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de nieuwe ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Voorliggend plan maakt woningbouw mogelijk. Gelet op de stedelijke opgave ten aanzien van woningbouw (lokale behoefte) kan het ruimtelijk verzorgingsgebied worden beperkt tot de gemeente Dalfsen.

#### *Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling*

Voorliggend bestemmingsplan maakt maximaal 398 nieuwe woningen mogelijk. Het gaat om



diverse woningtypen zowel grondgebonden als niet-grondgebonden in zowel het goedkope, middeldure als dure segment. Het programma ligt hierbij niet vast. Het bestemmingsplan biedt flexibiliteit, maar gaat voorlopig uit van de volgende verdeling:

- Vrije sector (39%)
- Sociale koop (29%)
- Sociale huur (32%)

De gemeente Dalfsen beschikt over een actuele woonvisie 2019-2024 waarin is aangegeven dat de provincie toestaat dat de komende 10 jaar (2016-2026) 1.022 woningen aan de voorraad worden toegevoegd. Op dit moment worden nieuwe woonafspraken gemaakt. Het ziet er naar uit dat deze leiden tot maximaal 1.030 woningen in de periode 2018-2028. Dat zijn voor de periode van deze woonvisie gemiddeld 120 woningen per jaar, omdat de behoefte in de eerste vijf jaar wat groter is dan in de laatste vijf jaar. Het woningbehoefteonderzoek van 2018 geeft aan dat het woningtekort veel groter is.

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

In bijlage 3 van de woonvisie zijn de 'harde' en 'zachte' bouwlocaties vermeld voor de periode 2020 t/m 2024 (peildatum 1 januari 2019). Daaruit blijkt dat er in de huidige bouwplannen een planvoorraad is van 673 woningen (406 in 'harde' plannen en 267 in 'zachte' plannen). Dit betekent dat er op korte termijn nieuwbouwplannen moeten worden gezocht om in de periode 2020 t/m 2024 de beoogde 600 woningen te kunnen bouwen. PM actueel overzicht harde en zachte bouwlocaties

De ontwikkeling van Oosterdalfsen Noord met maximaal 398 woningen past qua aantallen binnen de geraamde kwantitatieve behoefte. Daarnaast sluit het plan, gelet op de grote diversiteit aan woningtypen, ook kwalitatief goed aan op de behoefte. Het plan voorziet in de kwalitatieve behoefte van zowel starters, 1-/2 persoonshuishoudens, gezinnen en senioren.

#### *Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?*

Bij de toets aan de Ladder wordt als bestaand stedelijk gebied aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. In de jurisprudentie is het begrip nader ingevuld. Gronden waarop een agrarische bestemming rust, en die overeenkomstig die bestemming worden gebruikt, vormen geen onderdeel van bestaand stedelijk gebied.

Omdat de woningbouwontwikkeling Oosterdalfsen Noord buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

In voorliggend geval zijn binnen de kern Dalfsen geen locaties beschikbaar die in de volledige woningbehoefte voor de kern Dalfsen kunnen voorzien. Dit blijkt ook uit bijlage 3 van de woonvisie waarin de 'harde' en 'zachte' bouwlocaties zijn vermeld voor de periode 2020 t/m 2024 (peildatum 1 januari 2019).

Uitbreiding van de kern Dalfsen is noodzakelijk om op een kwalitatief goede manier invulling te geven aan de actuele en toekomstige woningbehoefte. In de actuele Omgevingsvisie Dalfsen 1.0 wordt dit onderschreven.

## **3.2 Water**

### **3.2.1 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 de wateren in 2027 een goed leefgebied moeten vormen voor de planten en dieren die er thuishoren. 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. Voor dit stroomgebied is het stroomgebiedbeheerplan Rijn 2016-2021 vastgesteld.

### **3.2.2 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.

### **3.2.3 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, wanneer nodig, het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden. Wanneer 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 schoongehouden wordt. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk van elkaar gescheiden. Wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, wordt het verontreinigde water gezuiverd.

In de waterparagraaf (zie paragraaf 4.2.11) wordt ingegaan op de wateraspecten.

### **3.2.4 Waterschapsbeleid**

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van het Waterschap Waterschap Drents Overijsselse Delta. Het waterschap heeft een Keurverordening waarin haar waterstaatkundige belangen worden beschermd. Het waterschap adviseert de gemeente Dalfsen binnen de Watoets procedure over de invloed van ruimtelijke inrichtingplannen op het watersysteem en omgekeerd.

## 3.3 Natuur

### 3.3.1 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.

### 3.3.2 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.

#### 3.3.2.1 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.

Voor het uitvoeren van een handeling die schadelijk kan zijn voor een beschermd natuurgebied is een vergunning nodig. Dit zijn met name activiteiten waarbij stikstof vrijkomt, zoals het uitbreiden van een bestaand veehouderijbedrijf of het bouwen van een nieuwe fabriek. Soms is een vergunning nodig voor de uitstoot van stikstof of kan worden volstaan met een melding. Dit op basis van de Programmatische Aanpak Stikstof.

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.

#### 3.3.2.2 Soortenbescherming

De aanwezigheid van veel verschillende planten- en diersoorten in voldoende aantallen, in ecologisch gezonde natuurgebieden, zorgt 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 economische en andere maatschappelijke activiteiten meer ruimte krijgen.

Met 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 beschermd zijn of niet, de Wnb schrijft voor dat nadelige gevolgen voor planten en dieren moeten worden voorkomen. Er moet dan ook zorgvuldig worden omgaan met de omgeving. Deze zogenoemde zorgplicht geldt voor iedereen.

### **3.3.3 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)**

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

In het Natuurnetwerk Nederland liggen de volgende natuurgebieden:

- 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 is de begrenzing van deze gebieden op perceelsniveau vastgelegd, namelijk in de provinciale Omgevingsvisie. De bescherming van de gebieden is geregeld in de provinciale Omgevingsverordening Overijssel.

In paragraaf 4.2.4 wordt ingegaan op de voor het plangebied relevante natuur aspecten.

## **3.4 Provinciaal beleid**

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie en bijbehorende omgevingsverordening Overijssel. Op 16 november 2022 zijn de geactualiseerde omgevingsvisie en verordening door Provinciale Staten vastgesteld.

### **3.4.1 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 toekomst vaste 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.

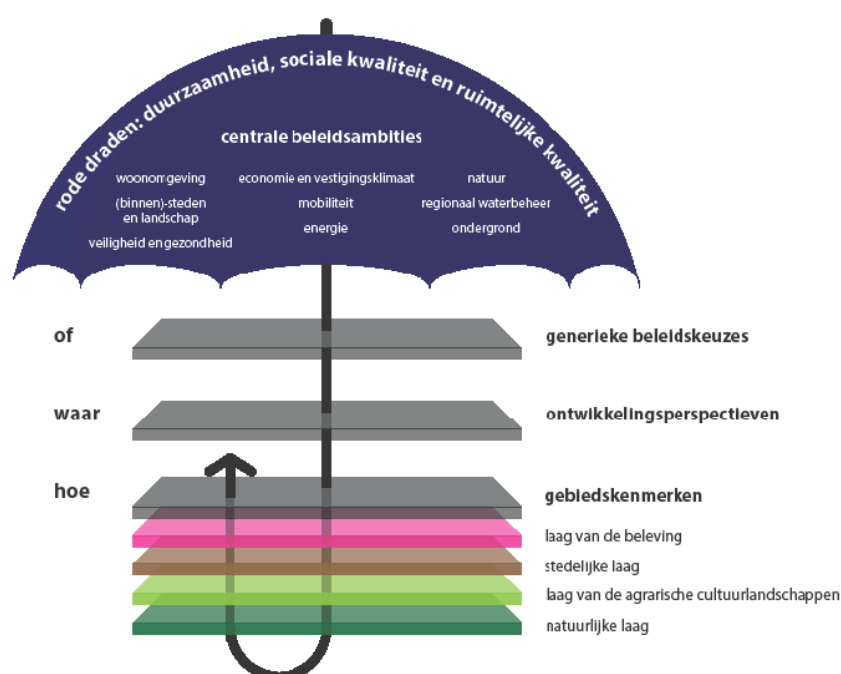
### 3.4.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

Chw bestemmingsplan Oosterdalfsen Noord (vastgesteld)

omgevingsverordening. Een deel van deze beleidskeuzes geldt voor heel Overijssel, een deel voor specifieke gebieden in Overijssel.

#### Waar - ontwikkelingsperspectieven

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

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

#### Hoe - gebiedskenmerken

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

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

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

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

#### **3.4.3.1 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 3.4.4.

#### **3.4.3.2 Ontwikkelingsperspectieven**

Het plangebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Afbeelding 2.2 bevat een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart het plangebied is globaal aangegeven met de zwarte cirkel.



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

### **"Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap"**

Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel;
- continu en beleefbaar watersysteem.

#### Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

Het plangebied ligt in een gebied dat nu nog voornamelijk een agrarische functie heeft met daarbinnen een agrarisch bedrijf en enkele woonerven. In voorliggend sluit de ontwikkeling niet aan op het ontwikkelingsperspectief, omdat deze uitgaat van de bestaande situatie. Het gebied is aangewezen voor de uitbreiding van de kern Dalfsen. Met de ontwikkeling van het woongebied 'Oosterdalfsen Noord' zal hier een woonomgeving ontstaan die past bij de hoge kwaliteit en de cultuurhistorische en landschappelijke waarde van dit gebied. De waardevolle elementen in het landschap vormden de basis voor de planontwikkeling voor Oosterdalfsen Noord. Niet alleen door het omliggende landschap te benutten en toegankelijk te maken, maar ook door een aansluitend groen casco als onderdeel van de directe woonomgeving. Dit groene casco sluit

aan op de natuurwaarden van het landschap.

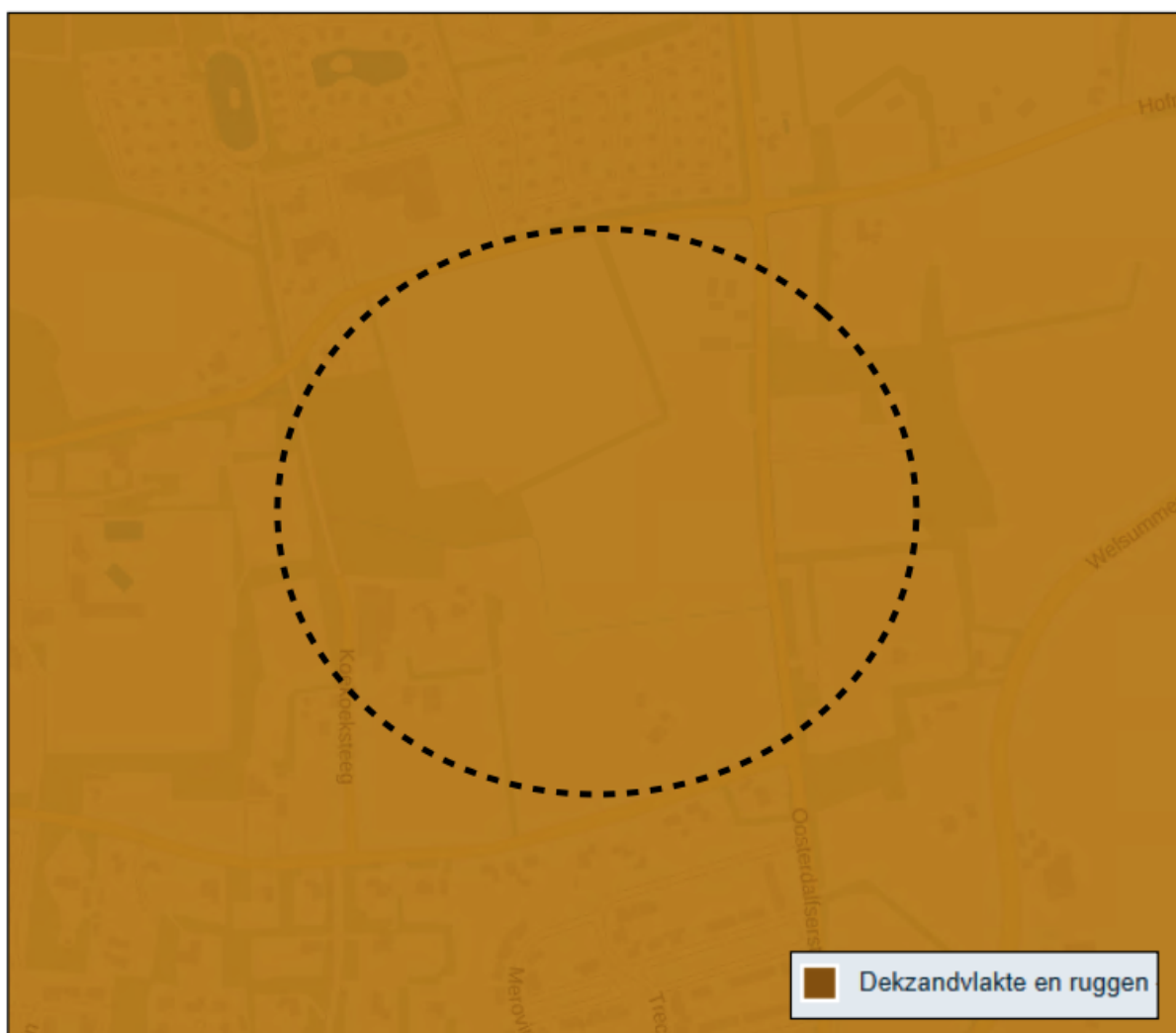
### 3.4.3.3 Gebiedskenmerken

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. In voorliggend geval worden de stedelijke laag en de laag van beleving buiten beschouwing gelaten, omdat binnen deze lagen geen concrete gebiedskenmerken voor het plangebied beschreven zijn.

#### 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 'Dekzandvakte en ruggen'.



Afbeelding 2.3: Uitsnede gebiedskenmerken Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

### **“Dekzandvakte en ruggen”**

Chw bestemmingsplan Oosterdalsen Noord (vastgesteld)



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.

Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

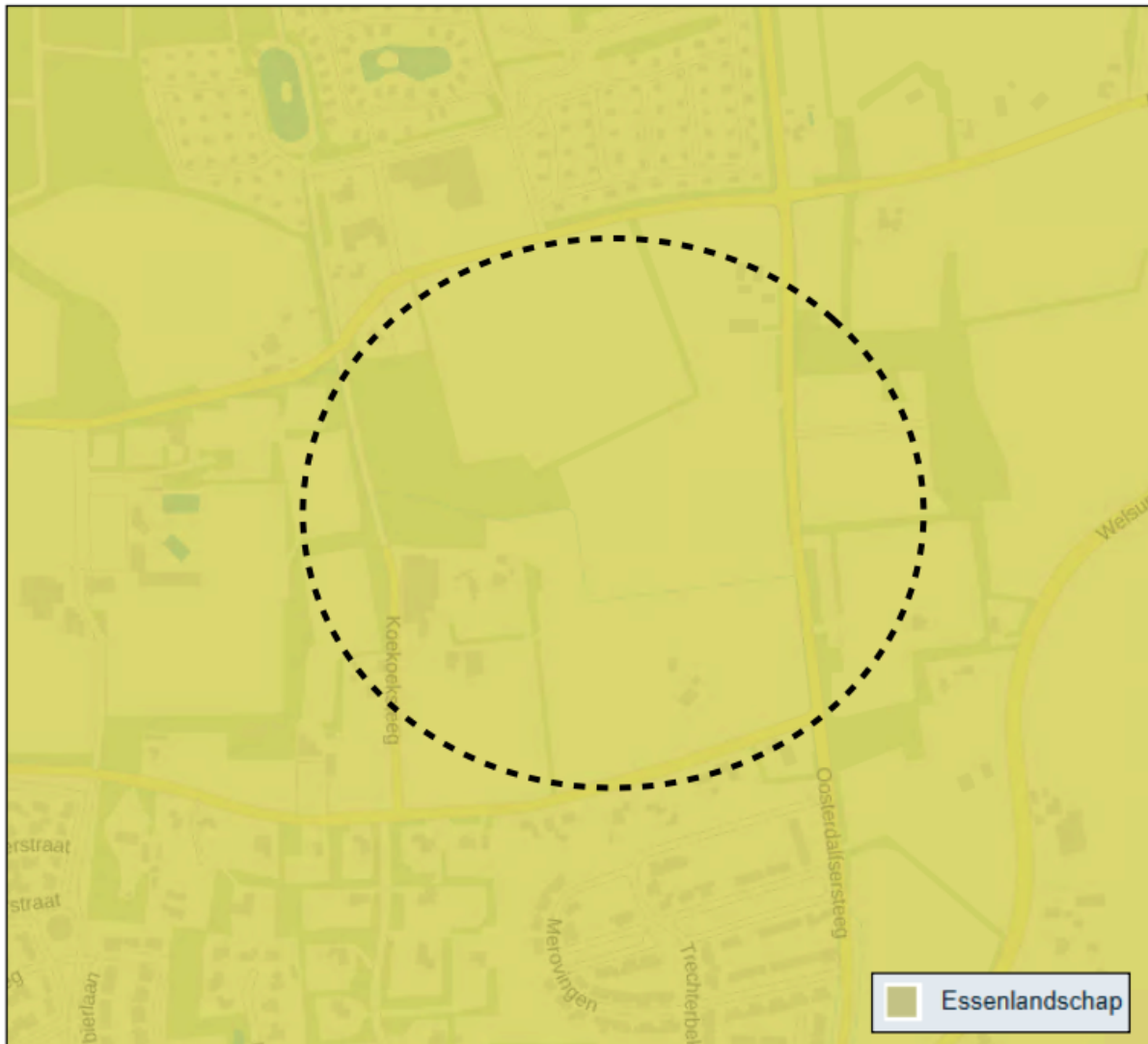
#### Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

In het gebied zijn de kenmerken van het oorspronkelijke landschap nauwelijks meer waarneembaar. Dit komt hoofdzakelijk doordat het gebied in cultuur is gebracht ten behoeve van de landbouw. In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op het agrarisch cultuurlandschap. Hier wordt geconcludeerd dat de 'Natuurlijke laag' geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

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

In het agrarisch cultuurlandschap is het van belang dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die benut. Ter plaatse van dit landschap is nooit sprake geweest van ideeën over schoonheid. Wel werden ze in de loop van de tijd meer gewaardeerd om de ruimtelijke kwaliteiten hiervan. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is hier 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 'Essenlandschap'. In afbeelding 2.4 wordt dit weergegeven.



Afbeelding 2.4: Uitsnede gebiedskenmerken Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

### **“Essenlandschap”**

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fiergronden, – voormalige – heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es (esdorpen en verspreide erven). Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd.

Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

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

Zoals in paragraaf 2.2.1 reeds beschreven ligt het plangebied in het essenlandschap en zijn veel kenmerken zijn hier nog van terug te vinden. Er is een variatie aan landschapselementen zoals bosjes, wegbepanting, erfbepanting en beplantingen langs de randen van de es. Deze variatie geeft het landschap een aangenaam en aantrekkelijk beeld. De wegen volgen de natuurlijke lijnen van het landschap, waardoor er afwisselende routes met mooie zichten ontstaan. In het plangebied zijn zelfs nog enkele oude zandpaden aanwezig. Het landschap heeft een hoge kwaliteit en aantrekkingskracht, waar de nieuwe wijk op aansluit.

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de hoge kwaliteit en de cultuurhistorische en landschappelijke waarde van het gebied. De waardevolle elementen in het landschap vormden de basis voor de planontwikkeling voor Oosterdalfsen Noord. Niet alleen door het omliggende landschap te benutten en toegankelijk te maken, maar ook door een aansluitend groen casco als onderdeel van de directe woonomgeving. Dit groene casco sluit aan op de natuurwaarden van het landschap. In paragraaf 2.3.4 en in het stedenbouwkundig plan in Bijlage 1 wordt dit nader toegelicht.

De ontwikkeling betreft het ontwikkelen van een nieuwe woonwijk van Dalfsen waarbij zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de kwaliteiten van het essenlandschap. De ontwikkeling sluit dan ook aan bij het gebiedskenmerk van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

#### **3.4.4 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.

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn de artikelen 2.1.2 (principe van concentratie) 2.1.5 (ruimtelijke kwaliteit), 2.1.10 Klimaatrobuust water- en bodemsysteem en 2.2.2 (realisatie nieuwe woningen) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

##### Principe van concentratie (Artikel 2.1.2; lid 1)

Lid 1;

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.

##### Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.2 (lid 1) van de Omgevingsverordening Overijssel

Voorliggend bestemmingsplan maakt het mogelijk om binnen Oosterdalfsen Noord 398 woningen te realiseren in een divers en flexibel programma. Op deze wijze kan worden ingespeeld op de locatie behoefte aan woningen voor verschillende doelgroepen in Dalfsen. In paragraaf 3.1.2 en 3.5.3 is hier nader op ingegaan.

De voorgenomen ontwikkeling is hierdoor in overeenstemming met artikel 2.1.2 Principe van concentratie.

##### Ruimtelijke kwaliteit (Artikel 2.1.5; leden 1, 2, 3 en 5)

Lid 1;

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

Lid 2;

In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze

toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.

Lid 3;

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

Lid 5;

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 (leden 1, 2, 3 en 5) van de Omgevingsverordening Overijssel

Hiervoor is reeds ingegaan op de passendheid van de ontwikkeling in het ontwikkelingsperspectief en de gebiedskenmerken. De nieuwe woonwijk wordt gerealiseerd in het waardevolle essenlandschap aan de noordoostkant van Dalfsen. De cultuurhistorische en landschappelijke waarde van het gebied worden gewaardeerd en de waardevolle elementen in het landschap vormen de basis voor de planontwikkeling voor Oosterdalfsen Noord. Niet alleen door het omliggende landschap te benutten en toegankelijk te maken, maar ook door een aansluitend groen casco als onderdeel van de directe woonomgeving. Dit groene casco sluit aan op de natuurwaarden van het landschap. In Oosterdalfsen Noord wordt gewoond met de natuur en het landschap. Dit komt ook terug in de diverse woonsferen in het gebied.

De voorgenomen ontwikkeling is hierdoor in overeenstemming met artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit.

Klimaatrobust water- en bodemsysteem (artikel 2.1.10)

Lid 1;

In bestemmingsplannen worden alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt als onderbouwd is dat deze ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en het versterken van een klimaatrobust water- en bodemsysteem.

Lid 2;

In de onderbouwing bedoeld in lid 1 wordt bij een ontwikkeling in het landelijk gebied in ieder geval duidelijk gemaakt hoe de ontwikkeling bijdraagt aan het regionaal perspectief water en bodem dat op die locatie van toepassing is.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.10 van de Omgevingsverordening Overijssel

Zoals in hoofdstuk 2 reeds is benoemd krijgt speelt klimaatadaptatie een belangrijke rol in Dalfsen. In Oosterdalfsen wordt er mét het landschap gewoond en zijn wadi's als integraal onderdeel van het landschap ontworpen. De wadi's worden ingepast in de verschillende woonsferen. Zo ontstaan er verschillende wadi-landschappen met ruimte voor biodiversiteit, speel- en leerplekken, wandelroutes en ontmoetingsplekken. Op deze wijze draagt de ontwikkeling bij aan het behouden en versterken van een klimaat robuust water- en bodemsysteem.

Realisatie nieuwe woningen (Artikel 2.2.2; leden 1 en 2)

Lid 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.

Lid 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 van de Omgevingsverordening Overijssel

Zoals gesteld in paragraaf 3.1.2 van deze toelichting maakt voorliggend bestemmingsplan maximaal 398 nieuwe woningen in Oosterdalfsen Noord mogelijk. Het gaat om diverse woningtypen zowel grondgebonden als niet-grondgebonden in zowel het goedkope, middeldure als dure segment. Het programma ligt hierbij niet vast. Het bestemmingsplan biedt flexibiliteit, maar gaat voorlopig uit van de volgende verdeling:

- Vrije sector (39%)
- Sociale koop (29%)
- Sociale huur (32%)

In de Woonvisie 2019-2024 wordt de behoefte aan deze woningen onderschreven en deze is tevens geaccodeerd door de provincie. Er moeten minimaal 1022 woningen worden gebouwd. Kansen voor de invulling van de nieuwbouwambitie liggen in de eerste plaats door benutting van inbreidings- en herstructureringslocaties en transformatie van bebouwing. Deze locaties kunnen niet de volledige woningbehoefte invullen, waardoor uitbreiding noodzakelijk is.

De voorgenomen ontwikkeling is hierdoor in overeenstemming met artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen.

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

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

## **3.5 Gemeentelijk beleid**

### **3.5.1 Toekomstvisie 2030 "Voor Elkaar"**

De gemeente Dalfsen heeft de toekomstvisie 2030 "Voor elkaar" opgesteld. Het document bevat de strategische koers van de gemeente Dalfsen voor de periode tot 2030.

Drie hoofdthema's vormen samen de bril waardoor naar de gemeenschap gekeken wordt: samenwonen, samenleven en samenwerken. Dat deze cirkels deels overlappen is niet voor niets; om de Dalfser kernen van morgen samen vorm te geven is het belangrijk om onderlinge verbanden te zien. De centrale missie van de Gemeente Dalfsen is: 'Het stimuleren, koesteren en benutten van de onderlinge verbondenheid is het doel van de gemeenschap'.

In de toekomstvisie 2030 staan de bovengenoemde themas verder uitgewerkt. In toekomstige bestemmingsplannen zal rekening gehouden worden met dit beleidsstuk.

### **3.5.2 Omgevingsvisie Dalfsen 1.0**

#### **3.5.2.1 Algemeen**

Op 28 februari 2022 is de Omgevingsvisie Dalfsen 1.0 door de gemeenteraad vastgesteld. De Omgevingsvisie is een blik vooruit, gericht op 2040.

In deze visie staan de gemeentelijke ambities, keuzes, gericht op de verschillende gebieden in de gemeente. Dit om Dalfsen nóg mooier en fijner te maken dan het nu al is. 2040 is nog ver weg. Daarom is deze visie niet in beton gegoten. De gemeente blijft samen in gesprek over de stip aan de horizon.

In de Omgevingsvisie beschrijft de gemeente wat echt belangrijk is voor de omgeving waarin we wonen, werken en onze vrije tijd doorbrengen. Het gaat over ontwikkelingen en oplossingen die vaak voor meerdere kernen of wijken gelden. Of voor een groot gedeelte van het buitengebied.

Belangrijke onderwerpen komen aan bod zoals: wat voor woningen moeten we bouwen en waar is ruimte voor bedrijven of waterberging? Of waar kan je in de toekomst nog sporten of recreëren?

Voor Oosterdalfsen Noord zijn de volgende thema's uit de omgevingsvisie relevant:

- Regionale opgaven: uitbreidingsrichtingen voor wonen
- Ambitie 2: Aantrekkelijke, leefbare kernen voor iedereen;
- Gebiedsagenda gebied 2: Variatie ronde de Vecht (Dalfsen en omgeving)

### 3.5.2.2 *Regionale opgaven: uitbreidingsrichtingen voor wonen*

In de nieuwe Omgevingsvisie sluit de gemeente aan bij de uitbreidingslocaties voor wonen uit de Structuurvisie 2010. Deze locaties zijn op de Ontwikkelkaart aangeduid bij de kortere termijn. Wat betreft de kernen Dalfsen en Lemelerveld zijn voor de langere termijn een aantal locaties met een ster of een concrete begrenzing aangeduid. Dit zijn zoekrichtingen voor eventuele nieuwbouwlocaties. Hierbij benut de gemeente inbreidingskansen, maar breidt de kernen ook uit.

Conform de Woonvisie wordt in de kernen Dalfsen en Lemelerveld gezocht naar een nieuwe uitbreidingslocatie. Wat betreft de kern Dalfsen is sprake van een zoekrichting voor woningbouw zowel naar de noord, als naar de westzijde. Dit in aansluiting op de Koesteeg (Noord) en Leemculeweg (West). De uitbreiding West is overgenomen uit de Structuurvisie Dalfsen West; dit is bestaand beleid. De uitbreiding naar Noord is een gebied met 'nader in te vullen functies'. De woonbehoefte in de kern Dalfsen bedraagt op basis van behoefteonderzoek ca. 850 woningen in 10 jaar tijd. Over de planperiode van deze Omgevingsvisie (2040) bezien zijn naast inbreidingskansen in de kern (ca. 150 woningen) en Oosterdalfsen Noord (ca. 300 woningen) zowel Dalfsen West als Dalfsen Noord noodzakelijk om te voorzien in de autonome behoefte.

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

De Omgevingsvisie bevat de gemeentelijke koers voor de fysieke leefomgeving. Uitgaande van de strategische keuzes uit de voorgaande paragraaf is de vraag, welke concrete ambities daarbij horen. Een aantal van die ambities is te koppelen aan een concreet gebied of plek (zie 3.5.2.4). Er zijn daarnaast ook ambities die losstaan van gebieden en die gelden voor de hele gemeente en/of om een regionale aanpak vragen. Voor voorliggende ontwikkeling is de ambitie 'Aantrekkelijke, leefbare kernen voor iedereen van belang. Deze ambities is als volgt geformuleerd:

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

### 3.5.2.4 *Gebiedsagenda gebied 2: Variatie rond de Vecht (Dalfsen en omgeving)*

Het essenlandschap vormt een landschappelijk waardevol overgangsgebied. Dit betekent dat ontwikkelingen mogelijk zijn, maar per saldo wel moeten leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit vraagt per geval om maatwerk en een zorgvuldige afweging. Op het vlak van de ambitie 'Aantrekkelijke, leefbare kernen voor iedereen' zijn de volgende speerpunten geformuleerd:

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

### 3.5.2.5 *Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie kernen Gemeente Dalfsen*

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de uitbreiding van de kern Dalfsen met maximaal 398 woningen in een divers en flexibel programma. Deze ontwikkeling sluit volledig aan op de ambities zoals die zijn geformuleerd in de Omgevingsvisie. Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling past binnen de ambities van de 'Omgevingsvisie Dalfsen 1.0'.

## 3.5.3 **Woonvisie 2019-2024**

### 3.5.3.1 *Algemeen*

In november 2019 heeft de gemeente Dalfsen een actuele woonvisie vastgesteld. Deze woonvisie is de opvolger van de Woonvisie 2016 t/m 2020. Een actualisatie was nodig, omdat de woningmarkt de afgelopen jaren is veranderd. Door de actualisatie zorgt de gemeente ervoor dat het kan blijven sturen op basis van actuele inzichten en maatregelen die passen bij de huidige woningmarkt.

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

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

De doelstellingen zijn 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 terug moeten kernen. Dit zijn:

- Leefbaarheid;
- Duurzaamheid;
- Flexibiliteit;
- Burgerinitiatief;

Dit betekent dat alle instrumenten en maatregelen die worden ingezet op de vijf thema's de leefbaarheid moeten bevorderen, duurzaam en flexibel moeten zijn, waarbij de initiatieven vanuit de samenleving zoveel mogelijk worden ondersteund.

### 3.5.3.2 *Woningbehoefte*

Hierna wordt op de ambitie van de gemeente Dalfsen ingegaan, waarbij de genoemde doelstellingen kort worden uitgewerkt. Er is uitsluitend ingegaan op de voor dit plan relevante ambities, waardoor de ambitie t.a.v. de bestaande voorraad buiten beschouwing is gelaten. Er is immers sprake van nieuwbouw. De ambities sluiten aan bij de twee hoofddoelstellingen van de woonvisie, namelijk:

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

Als gevolg van de verwachte toename van het aantal huishoudens in de gemeente zijn er extra woningen nodig. Als die niet in de bestaande voorraad kunnen worden gevonden (bijvoorbeeld door functieverandering), is nieuwbouw nodig. Hierbij is kwaliteit belangrijker dan kwantiteit.

De provincie staat toe dat de komende 10 jaar (2016-2026) 1.022 woningen aan de voorraad worden toegevoegd. Op dit moment worden nieuwe woonafspraken gemaakt. Het ziet ernaar uit

dat deze leiden tot maximaal 1.030 woningen in de periode 2018-2028. Dat zijn voor de periode van deze woonvisie gemiddeld 120 woningen per jaar, omdat de behoefte in de eerste vijf jaar wat groter is dan in de laatste vijf jaar. Het woningbehoefteonderzoek van 2018 geeft aan dat het woningtekort veel groter is.

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

In bijlage 3 van de woonvisie zijn de 'harde' en 'zachte' bouwlocaties vermeld voor de periode 2020 t/m 2024 (peildatum 1 januari 2019). Daaruit blijkt dat er in de huidige bouwplannen een planvoorraad is van 673 woningen (406 in 'harde' plannen en 267 in 'zachte' plannen). Dit betekent dat er op korte termijn nieuwbouwplannen moeten worden gezocht om in de periode 2020 t/m 2024 de beoogde 600 woningen te kunnen bouwen.

De actuele netto harde plancapaciteit is 320 woningen per 1-1-2023. Uit het recente woonbehoefteonderzoek uit 2022 blijkt dat het vraagoverschot in de loop der jaren is toegenomen. Dit terwijl er in de gemeente Dalfsen vanaf 2019 gemiddeld circa 154 woningen per jaar zijn toegevoegd aan de woningvoorraad. Doordat de gemeente meerdere jaren op dezelfde manier het woningbehoefteonderzoek uitvoert, kan objectief worden vastgesteld dat de vraag naar woningen is toegenomen. Per jaar gaat het actueel om gemiddeld 511 woningen. Onderstaande tabel laat het vraagoverschot zien:

Periode	Aantal woningen		
	2022-2026	2018-2022	2014-2018
Vraagoverschot	2.556	1.327	565

### 3.5.3.3 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie 2019-2024

Binnen het plangebied worden maximaal 398 woningen mogelijk gemaakt. Het gaat om een divers en flexibel programma. Binnen de in het bestemmingsplan opgenomen woonvelden kunnen over het algemeen zowel vrijstaande, twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen worden gebouwd. In het stedenbouwkundig plan (Bijlage 1) is een mogelijke invulling van het bouwprogramma weergegeven. Het voorliggende bestemmingsplan biedt flexibiliteit om in te spelen op de actuele marktvraag. Voorlopig wordt uitgegaan van de volgende verdeling:

- Vrije sector (39%)
- Sociale koop (29%)
- Sociale huur (32%)

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt ingespeeld op de woningbehoefte voor Dalfsen voor de komende jaren. Dit geldt zowel qua aantallen, maar met de opgenomen flexibiliteit ook qua typen woningen. Het bestemmingsplan biedt de ruimte om in te spelen op de actuele woningbehoefte, zodat op tijd voldoende woningen voor alle doelgroepen gebouwd kunnen worden. Dit initiatief voldoet aan de uitgangspunten van de woonvisie van de gemeente Dalfsen.

## 3.5.4 Duurzaamheid

### 3.5.4.1 Algemeen

De gemeente Dalfsen zet in op een "duurzaam Dalfsen", met als doelstelling een CO<sup>2</sup>-neutrale gemeente in 2025.

Er zijn drie verschijningsvormen van duurzaamheid te onderscheiden:

- ecologische duurzaamheid als het gaat om ecologische waarden;
- economische duurzaamheid als het gaat om een zo efficiënt mogelijke productie en;
- 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 in de vorm van bestemmingsplannen, projectbesluiten en vrijstellingen zijn in beginsel alle drie verschijningsvormen van duurzaamheid relevant. De uiteindelijke keuze is een ruimtelijke afweging die op basis van bestuurlijke afwegingen wordt bepaald.

#### 3.5.4.2 *Speerpunten*

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

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

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

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

#### 3.5.4.3 *Toetsing van initiatief aan de duurzaamheidsdoelstellingen*

Op basis van de omgevingsvisie en de daarvoor geldende structuurvisie is voorzien in woningbouw op deze locatie. Groene locaties blijven op die manier zoveel mogelijk behouden. Daarnaast worden de nieuwe woningen gasloos gebouwd en is er in het plan ruimte voor groen. Ook worden er geen ecologisch waardevolle kenmerken van het gebied aangetast, zoals aangegeven in paragraaf 4.2.4.

## Hoofdstuk 4 Onderzoek

### 4.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In het kader van de milieukundige uitvoerbaarheid worden in dit hoofdstuk de volgende thema's behandeld: bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie en cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

### 4.2 Onderzoeken

#### 4.2.1 Archeologie & cultuurhistorie

##### 4.2.1.1 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, zoals 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.

###### Situatie plangebied

Gelet op archeologische verwachtingen binnen het plangebied is door ADC ArcheoProjecten een inventariseren veldonderzoek verricht. Op basis van het bureauonderzoek werd geconcludeerd, dat het plangebied is gelegen op een dekzandrug die is afgedekt door een esdekpakket. Gezien de resultaten van o.a. recente opgravingen ten zuiden van de locatie kunnen onder het esdek op een diepte van circa 40 cm tot 1 meter minus maaiveld bewoningssporen uit de prehistorie tot en met de Nieuwe tijd worden verwacht.

Teneinde deze verwachting te toetsen en aan te vullen is in het plangebied een oppervlaktekartering en een karterend booronderzoek uitgevoerd. De volledige onderzoeksrapportage is opgenomen in Bijlage 6. Hierna wordt ingegaan op de resultaten van het onderzoek.

#### *Onderzoekresultaten*

Op basis van de resultaten van dit booronderzoek blijkt in het plangebied inderdaad sprake te zijn van een dekzandlandschap. Met name in het noordelijke deel is een relatief hoge dekzandrug aanwezig. Hier zijn tevens de meest intacte oorspronkelijke podzolbodems bewaard gebleven. In nagenoeg het gehele plangebied is vervolgens door plaggenbemesting een enkeerdgrond ontstaan. Met uitzondering van de grote noordelijk gelegen es is deze plaggenbemesting voor een groot deel gepaard gegaan met verstoring van de oorspronkelijke podzolbodem, zodat in veel gevallen sprake is van een es- of plaggendeek die, al dan niet met een tussengelegen “oude akkerlaag” op de Chorizont van het dekzand is gelegen. Dit wordt echter niet als “verstoring” aangemerkt, omdat wordt aangenomen dat deze relatief ondiep was (niet dieper dan de lengte van de spade) en niet heeft geleid tot aantasting van een eventueel archeologisch sporenniveau. Met name in het oosten van het plangebied bevindt zich een zone van ca. 1,5 ha waar de Chorizont direct wordt bedekt door een verstoord pakket. Deze verstoring is hier mogelijk veroorzaakt door het verwijderen van bomen aan de rand van de voormalige eenmansesjes. In dat geval zal de verstoring hier omvangrijker zijn. De top van het dekzand (Laagpakket van Wierden, onderdeel van de Formatie van Boxtel) is relevant omdat hierin archeologische sporen aanwezig kunnen zijn. Voor de grote noordelijke es geldt tevens dat hier sprake kan zijn van een intact archeologisch vondstniveau, omdat hier de oorspronkelijke podzolbodem onder het esdek relatief intact is gebleven.

ADC ArcheoProjecten adviseert om in het gehele plangebied een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek uit te voeren, al wordt voorgesteld om de zones met geconstateerde bodemverstoringen in eerste instantie slechts extensief te onderzoeken (d.w.z. met een kleinere sleufdiepte) om te onderzoeken wat de aard, mate en verbreiding van de bodemverstoringen is. Het algemene doel van dit IVO-P is het onderzoeken van de gaafheid, omvang, datering en conservering van archeologische resten.

ADC ArcheoProjecten adviseert bovendien om ter plaatse van het gebied met relatief intacte podzolbodems in het noordelijke deel van het plangebied tevens een karterend booronderzoek uit te voeren om het gebied te onderzoeken op de aanwezigheid van eventuele steentijdvindplaatsen (IVO-O). Zie ook afb. 6 van de rapportage.

De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE). Het proefsleuvenonderzoek kan pas worden uitgevoerd nadat de agrarische bedrijfsactiviteiten in 2024 worden gestaakt. In voorliggend bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie' daarom opnieuw opgenomen teneinde de archeologische waarden in de gronden te beschermen.

#### **4.2.1.2 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.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan/ruimtelijke onderbouwing “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

##### Situatie plangebied

Binnen het plangebied bevindt zich geen monumentale of karakteristieke bebouwing. Wel ligt het plangebied in een cultuurhistorisch waardevol essenlandschap waarvan veel kenmerken nog zijn terug te vinden in het gebied. Er is een variatie aan landschapselementen zoals bosjes, wegbeplanting, erfbeplanting en beplantingen langs de randen van de es.

Deze variatie geeft het landschap een aangenaam en aantrekkelijk beeld. De wegen volgen de natuurlijke lijnen van het landschap, waardoor er afwisselende routes met mooie zichten ontstaan. In het plangebied zijn zelfs nog enkele oude zandpaden aanwezig. Het landschap heeft een hoge kwaliteit en aantrekkingskracht, waar de nieuwe wijk op aansluit.

Het plangebied ligt tegen de noordrand van de Gerner Es. Langs de randen van de es lagen enkele (clusters van) boerderijen; een structuur die al uit 700 stamt. De paden over de es verbonden de hogere met de lageregelegen gronden waar de boeren hun vee lieten grazen. De oriëntatie van de boerderij in het zuidoosten van het plangebied herinnert nog aan een dergelijk pad dat hier vroeger gelopen heeft.

Tijdens de ruilverkavelingen na de Tweede Wereldoorlog is er veel veranderd aan de structuur in het gebied. De organische landschappelijke structuur werd ingeruild voor een efficiëntere structuur met orthogonale lijnen. De es werd hierdoor minder zichtbaar. Ook werd het, schuin over het plangebied lopende, zandpad vervangen door een nieuwe weg verder naar het noorden. Dit is nu de Haersolteweg. De huidige watergang in het bosje aan de Koekoeksteeg herinnert nog aan de historische structuur. De overige wegen rondom het gebied volgen veelal de oude structuur maar zijn in profiel aangepast op hedendaagse verkeersnormen. Het noordelijk deel van de Koekoeksteeg is desondanks nog bewaard gebleven als zandpad. De kenmerken van het historische landschap zijn met de tijd vervaagd, maar nog steeds zichtbaar op sommige plekken in het gebied en bieden kansen om weer belicht te worden.

De waardevolle elementen in het landschap vormen de basis voor de planontwikkeling voor Oosterdalfsen Noord. Niet alleen door het omliggende landschap te benutten en toegankelijk te maken, maar ook door een aansluitend groen casco als onderdeel van de directe woonomgeving. Dit groene casco sluit aan op de natuurwaarden van het landschap.

#### 4.2.1.3 Conclusie

Het uitvoeren van een archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek is noodzakelijk. Dit vervolgonderzoek kan pas worden uitgevoerd nadat de agrarische bedrijfsactiviteiten in 2024 worden gestaakt. In voorliggend bestemmingsplan is daarom de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie' daarom opnieuw opgenomen teneinde de archeologische waarden in de gronden te beschermen.

Daarnaast bevinden zich in het plangebied en de directe omgeving van het plangebied geen cultuurhistorische waarden die een belemmering vormen voor de uitvoering van het gewenste plan. Het stedenbouwkundig plan voor Oosterdalfsen Noord maakt juist gebruik van de cultuurhistorisch waardevolle elementen in het landschap en sluit hier goed op aan.

## 4.2.2 Bodemkwaliteit

### 4.2.2.1 Regelgeving en beleid

Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de nieuwe functie of gebruik. Activiteiten in het verleden kunnen een bodemvervuiling hebben veroorzaakt. Mogelijk moet eerst deze vervuiling worden opgeruimd. De Wet Bodembescherming geeft hiervoor kaders.

Om inzicht te krijgen in de bodemkwaliteit binnen het plangebied, zijn door Hunneman Milieu en Advies een bodemonderzoeken verricht. Het betreffen drie onderzoek voor de volgende deellocaties binnen het plangebied:

- Locatie Oosterdalfsen II: verkennend- en aanvullend (waterbodemonderzoek) in combinatie met een verkennend asbestonderzoek;

- Locatie Gerner Es 9, Dalfsen: verkennend bodem- en asbestonderzoek
- Locatie Oosterdalfsersteef 3, Dalfsen: verkennend bodem- en asbestonderzoek
- Locatie Koekoeksteeg 6a, Dalfsen: verkennend bodem- en asbestonderzoek
- Locatie sloot waterschap

Hierna wordt nader op de onderzoeksresultaten van de verschillende deelgebied ingegaan.

#### 4.2.2.2 Resultaten van het onderzoek

##### **Oosterdalfsen II: verkennend- en aanvullend (waterbodemonderzoek) in combinatie met een verkennend asbestonderzoek**

###### Erfperceel

Zintuiglijk zijn in de vaste bodem op het erfperceel - in de bovengrond - overwegend sporen tot lokaal sterke bijmengingen met puin waargenomen. Lokaal is een laag aangetroffen, welke volledig uit puin bestaat. In de vaste bodem is zintuiglijk en analytisch geen asbest aangetroffen.

In de vaste bodem zijn, van de geanalyseerde parameters, met uitzondering van een sterke verontreiniging met minerale olie ter hoogte van de uitlaat van de vacuümpomp en een licht verhoogd gehalte aan PCB's, geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden.

Ter plaatse van de uitlaat van de vacuümpomp (boring 204) is een sterke verontreiniging met minerale olie aangetroffen in de bodemlaag, vanaf 0,07 tot 0,9 m-mv. De aangetroffen verontreiniging is ingekaderd en beperkt van omvang. Naar verwachting is circa 12 m<sup>3</sup> grond verontreinigd met minerale olie, waarvan circa 7 m<sup>3</sup> is verontreinigd met gehalten boven de interventiewaarden.

In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. De aangetoonde gehalten overschrijden de streefwaarden, maar vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.

###### Weiland en Bosperceel

Zintuiglijk zijn in de vaste bodem geen noemenswaardige bijmengingen met bodemvreemde materialen waargenomen. Analytisch zijn in de vaste bodem, met uitzondering van een lokaal licht verhoogd gehalte aan lood, geen verhoogde gehalten aangetoond. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. De aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.

###### Waterbodemonderzoek

Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele kwaliteit van de onderzochte waterbodemonderzoek afdoende vastgelegd en is altijd toepasbaar en/of verspreidbaar

De volledige rapportage is opgenomen in Bijlage 7.

##### **Gerner Es 9 te Dalfsen: verkennend bodem- en asbestonderzoek**

Zintuiglijk zijn lokaal in de bovengrond sporen aan puin waargenomen. In de bodem is zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

In de actuele contactzone binnen RE-01 t/m RE-05 is analytisch maximaal 0,085 mg/kg d.s. aan gewogen asbest aangetoond. Het maximaal gewogen gehalte blijft ruim beneden de ½ interventiewaarde.

In de vaste bodem zijn verhoogde gehalten aan PAK en PCB's aangetoond. De aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek. In het grondwater zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.

Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan geen bezwaren voor de voorgenomen aankoop van en woningbouw op de locatie.

Hunneman adviseert om bij eventuele toekomstige ontwikkeling van de locatie te werken met

een gesloten grondbalans. Indien grond vrijkomt en van de locatie wordt afgevoerd is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing (Bbk). De aangetoonde verhogingen in de bovengrond kunnen beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik elders. Af te voeren grond dient eventueel AP-04 te worden ingekeurd, voor de bepaling van de definitieve afzetmogelijkheden.

De volledige rapportage is opgenomen in Bijlage 8.

### ***Oosterdalfsersteef 3, Dalfsen: verkennend bodem- en asbestonderzoek***

Zintuiglijk zijn op het erf en in de dammen zwakke bijmengingen aan puin waargenomen. In de bodem is zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

In de actuele contactzone en de drupzones is analytisch maximaal 2,5 mg/kg d.s. aan gewogen asbest aangetoond. Het maximaal gewogen gehalte blijft ruim beneden de ½ interventiewaarde.

In de vaste bodem zijn licht verhoogde gehalten aan PAK en PCB's aangetoond. De aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek. In het grondwater zijn licht tot matig verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. De aangetoonde gehalten betreffen naar verwachting van nature verhoogde achtergrondwaarden, derhalve bestaat er geen noodzaak tot nader onderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd, en bestaan geen bezwaren voor de voorgenomen aankoop van en woningbouw op de locatie.

Op basis van de aangetoonde gehalten is voor het uitvoeren van de werkzaamheden op de locatie geen veiligheidsklasse van toepassing (zie bijlage 6).

Hunneman adviseert om bij eventuele toekomstige ontwikkeling van de locatie te werken met een gesloten grondbalans. Indien grond vrijkomt en van de locatie wordt afgevoerd is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing (Bbk). De aangetoonde verhogingen in de bovengrond kunnen beperkingen opleveren ten aanzien van het (her-)gebruik elders. Af te voeren grond dient eventueel AP-04 te worden ingekeurd, voor de bepaling van de definitieve afzetmogelijkheden.

De volledige rapportage is opgenomen in Bijlage 9.

### ***Koekoeksteeg 6a: verkennend bodem- en asbestonderzoek***

In de bodem is zintuiglijk en analytisch geen asbest aangetroffen. In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan PAK aangetoond. De aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.

In het grondwater zijn licht tot matig verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. Het maximaal aangetoonde gehalte aan cadmium overschrijdt de tussenwaarde en wordt na herbemonstering bevestigd. Zware metalen worden in agrarische gebieden vaker in verhoogde gehalten in het grondwater aangetoond. Het verschijnsel doet zich voornamelijk voor in vermeste gebieden en arme zandgronden met weinig vastleggend vermogen. De verhoogde gehalten aan zware metalen (maximaal > tussenwaarde) betreffen naar verwachting verhoogde achtergrondwaarden.

Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan geen bezwaren voor de voorgenomen bestemmingswijzing, transactie en nieuwbouw.

De volledige rapportage is opgenomen in Bijlage 10.

### ***Sloot Waterschap***

Zintuiglijk en analytisch is in de dammen geen asbest aangetroffen.

In de vaste bodem zijn geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan chroom aangetoond. Het aangetoonde gehalte vormt geen aanleiding tot nader onderzoek.

De bemonsterde waterbodem is bij toepassing op landbodem en in oppervlaktewater, altijd toepasbaar. De bemonsterde waterbodem is verspreidbaar op een aangrenzend perceel of in

zoet oppervlaktewater.

Op basis van de analyseresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan geen bezwaren voor de voorgenomen aankoop en nieuwbouw.

De volledige rapportage is opgenomen in Bijlage 11

#### 4.2.2.3 *Conclusie*

Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan, met in achtneming van het licht verhoogde gehalte zink, milieuhygiënisch gezien, geen bezwaren voor de voorgenomen ontwikkeling.

### 4.2.3 **Duurzaamheid**

#### 4.2.3.1 *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.

#### 4.2.3.2 *Speerpunten*

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

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

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

#### 4.2.3.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft nieuwbouw van woningen waarbij duurzaamheid een belangrijk aspect is. De woningen worden gasloos gebouwd en de meest recente bouwbesluit-eisen met betrekking tot energiezuinigheid zijn van toepassing. Daarnaast is er bij de aanleg van de nieuwe wijk aandacht voor klimaatadaptie, biodiversiteit en natuurinclusief bouwen. In Oosterdalfsen wordt er mét het landschap gewoond en zijn wadi's als integraal onderdeel van het landschap ontworpen. De wadi's worden ingepast in de verschillende woonsferen. Zo ontstaan er verschillende wadi-landschappen met ruimte voor biodiversiteit, speel- en leerplekken, wandelroutes en ontmoetingsplekken.

#### 4.2.4 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.

##### 4.2.4.1 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.

Natuur Netwerk Nederland (NNN) 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.

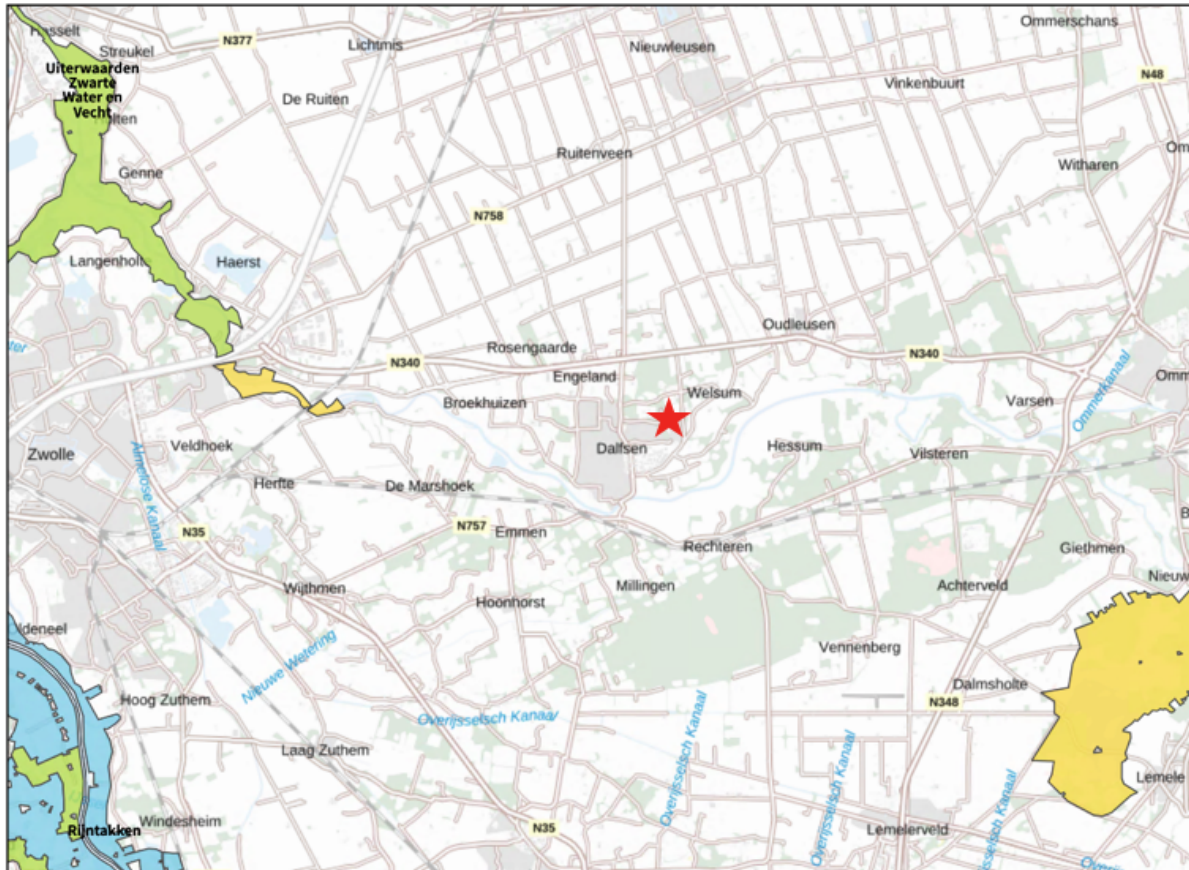
##### Natura 2000

Voor de bescherming van ecologische waarden moet bij ruimtelijke ingrepen een afweging worden gemaakt volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Wet natuurbescherming.

Met de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden levert Nederland een bijdrage aan een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. De Vogelrichtlijn is gericht op het beschermen van de in het wild levende vogelsoorten en op de instandhouding van de habitats die het leefmilieu voor deze soorten vormen. De Habitatrichtlijn is gericht op het instandhouden van natuurlijke en halfnatuurlijk habitats en bescherming van wilde flora en fauna.

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, te weten 'Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht', ligt op een afstand van circa 6,5 kilometer. In onderstaande afbeelding is dit zichtbaar.





Afbeelding 4.1: Ligging plangebied ten opzichte van natura 2000-gebieden (Bron: AERIUS.nl)

Van direct negatieve effecten in de vorm van licht of geluidshinder is gelet op de grote onderlinge afstand geen sprake. Om eventuele indirect negatieve effecten in de vorm van stikstofdepositie te onderzoeken is door B.J.Z. nu een AERIUS-berekening uitgevoerd, waarbij is uitgegaan van een worst-case scenario met maximaal 400 woningen welke in de periode 2024 - 2028 gefaseerd worden gebouwd. Het volledige onderzoek is opgenomen in Bijlage 12. Hierna wordt ingegaan op de onderzoeksresultaten.

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de tijdelijke aanlegfase blijkt dat tijdens de bouwwerkzaamheden van de voorgenomen ontwikkeling sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Het gaat om de jaren 2024, 2025, 2026, 2027 en 2028 (zie bijlagen 1 t/m 5 van de rapportage). Echter blijkt, zoals eerder vermeld, dat als gevolg van de aanwezige N-emissie in de referentiesituatie veroorzakende activiteit reeds sprake is van stikstofdepositie (zie bijlage 7 van de rapportage). De depositie vervalt permanent als gevolg van het voornemen.

Wanneer de depositie als gevolg van de aanlegfase tegenover de depositie als gevolg van de aanwezige activiteit wordt gezet (intern salderen) is per saldo geen sprake van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j, waardoor geen sprake is van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Voor de verschilberekeningen wordt verwezen naar bijlagen 8 t/m 12 van de rapportage. Hierin zijn de rekenresultaten weergegeven.

Uit de AERIUS-berekening blijkt dat in de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j (zie bijlage 6 van de rapportage). Echter blijkt, zoals eerder vermeld, dat als gevolg van de aanwezige N-emissie veroorzakende activiteit reeds sprake is van stikstofdepositie (zie bijlage 7 van de rapportage). Deze depositie vervalt permanent als gevolg van het voornemen.

Wanneer de depositie als gevolg van de gebruiksfase tegenover de depositie als gevolg van de aanwezige activiteit wordt gezet (intern salderen) is per saldo geen sprake van rekenresultaten

hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarentegen per saldo sprake van een afname van de stikstofdepositie, waardoor geen sprake is van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Voor de verschilberekening wordt verwezen naar bijlage 13 van de rapportage. Hierin zijn de rekenresultaten weergegeven.

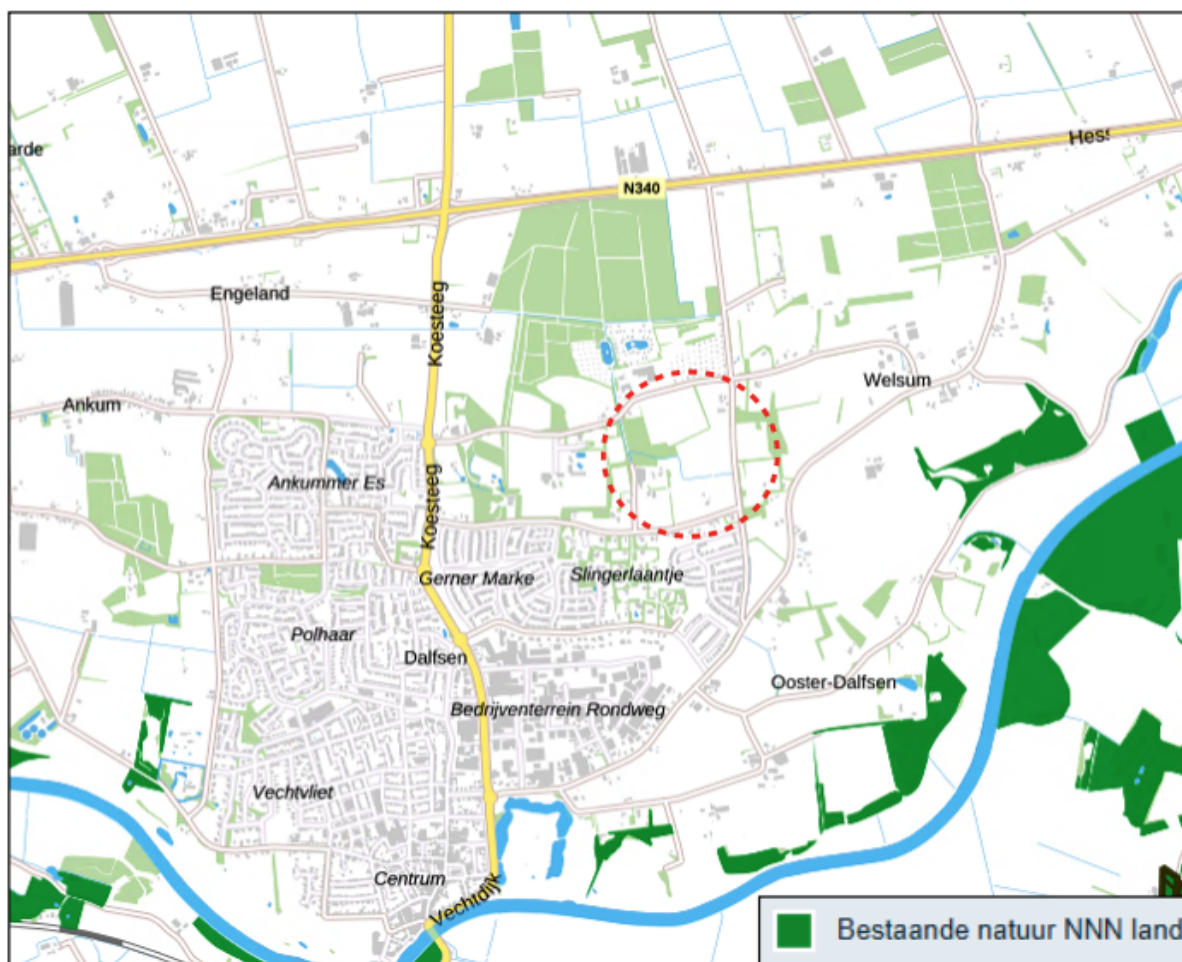
Geconcludeerd wordt dat voor de aanlegfase en gebruiksfase per saldo geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. De voortoets voor het plan voldoet, ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 2.7, lid 1 van de Wet natuurbescherming.

### 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 omliggende 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

De dichtstbijzijnde gebieden die zijn aangewezen als NNN liggen op circa 900 meter afstand ten oosten van het plangebied. Op onderstaande afbeelding is dit zichtbaar. Aangezien het plangebied buiten de NNN ligt en van een fysieke aantasting van de NNN dan ook geen sprake is, kunnen opvallende effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een “Nee, tenzij-toets” is niet aan de orde.



*Afbeelding 4.2: Ligging plangebied ten opzicht van NNN-gebied (Bron: Provincie Overijssel)*

#### **4.2.4.2 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, gierzwaluwen, 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.

Voor het plangebied is door Goutbeek een Quickscan beschermde soorten en biodiversiteit uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in Bijlage 13. Hierna worden de onderzoeksresultaten nader toegelicht.

##### *Onderzoeksresultaten soortenbescherming*

Als de beplanting, bomen en bebouwing behouden blijven, is een negatief effect op beschermde soorten niet aanwezig. Wanneer bomen gekapt worden en/of bebouwing verwijderd, verbouwd of geïsoleerd wordt, kan een negatief effect optreden voor een beschermde soort. Dan is een vervolgonderzoek nodig. In paragraaf 4.9 van het onderzoeksrapport zijn de te nemen stappen beschreven. Wanneer bomen, beplanting of bebouwing verwijderd worden, moet dit buiten het broedseizoen worden uitgevoerd. De werkzaamheden mogen nestelende en broedende vogels niet schaden. Verder geldt de hiervoor reeds genoemde algemene zorgplicht.

##### *Adviezen vergroten biodiversiteit*

Er zijn diverse maatregelen te nemen om de biodiversiteit te vergroten. In de aan te brengen bebouwing kunnen verblijfplaatsen voor diverse diersoorten worden gemaakt. Ook kan het plangebied ingericht worden ten gunste van biodiversiteit. Daarnaast kan de gemeente van de nieuwe bewoners verlangen dat zij maatregelen nemen die zorgen dat het aantal soorten in het plangebied behouden blijven of zelfs toenemen.

In de rapportage zijn adviezen gegeven op de thema's natuurinclusief bouwen en een inrichting van het plangebied die de biodiversiteit bevordert. Deze adviezen zijn meegenomen in de stedenbouwkundige uitwerking en worden meegenomen in de realisatiefase van het plan.

##### *Natuurtoets sloop bebouwing Oosterdalfsen Noord*

In december 2023 is door Goutbeek een vervolgonderzoek uitgevoerd om te beoordelen welke effecten de sloop van bebouwing op locaties binnen het plangebied Oosterdalfsen Noord en bijbehorende maatregelen hebben op beschermde soorten. De volledige rapportage is opgenomen in Bijlage 14. Hierna worden de onderzoeksresultaten nader toegelicht.

##### **Gerner Es 9**

Met de voorgenoemde maatregelen worden geen verbodsbepalingen uit de Wnb overtreden. Vervolgstappen in het kader van de Wnb zijn niet nodig.

##### **Koekoeksteeg 2 en 4**

Als gevolg van de geplande maatregelen treedt overtreding van de verbodsbepalingen op van de Wnb met betrekking tot vernieling van een beschermde soortfuncties.

Het gaat hier om één jaarrond beschermd nest van de boerenzwaluw. Om overtredingen van de verbodsbepalingen uit de Wnb te voorkomen, is het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wnb nodig. Deze moet aangevraagd worden bij de provincie Overijssel. Deze verlangt bij de aanvraag een activiteitenplan met mitigerende en compenserende maatregelen.

#### **Koekoeksteeg 6a**

Met de voorgenomen maatregelen worden geen verbodsbepalingen uit de Wnb overtreden. Vervolgstappen in het kader van de Wnb zijn niet nodig.

#### **Oosterdalfsersteeg 3**

Als gevolg van de geplande maatregelen treedt overtreding van de verbodsbepalingen op van de Wet natuurbescherming met betrekking tot vernieling van de volgende beschermde soortfuncties. Het gaat om acht jaarrond beschermde nesten van de boerenzwaluw.

Om overtredingen van de verbodsbepalingen uit de Wnb te voorkomen, is het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wnb nodig. Deze moet aangevraagd worden bij de provincie Overijssel. Deze verlangt bij de aanvraag een activiteitenplan met mitigerende en compenserende maatregelen.

#### **4.2.4.3 Conclusie**

Gelet op vorenstaande vormt het aspect ecologie geen belemmering voor het voorgenomen initiatief mits wordt gewerkt buiten het broedseizoen en ontheffingen in het kader van de Wet natuurbescherming worden aangevraagd. Deze ontheffing is inmiddels aangevraagd bij de provincie Overijssel.

### **4.2.5 Externe veiligheid**

#### **4.2.5.1 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.

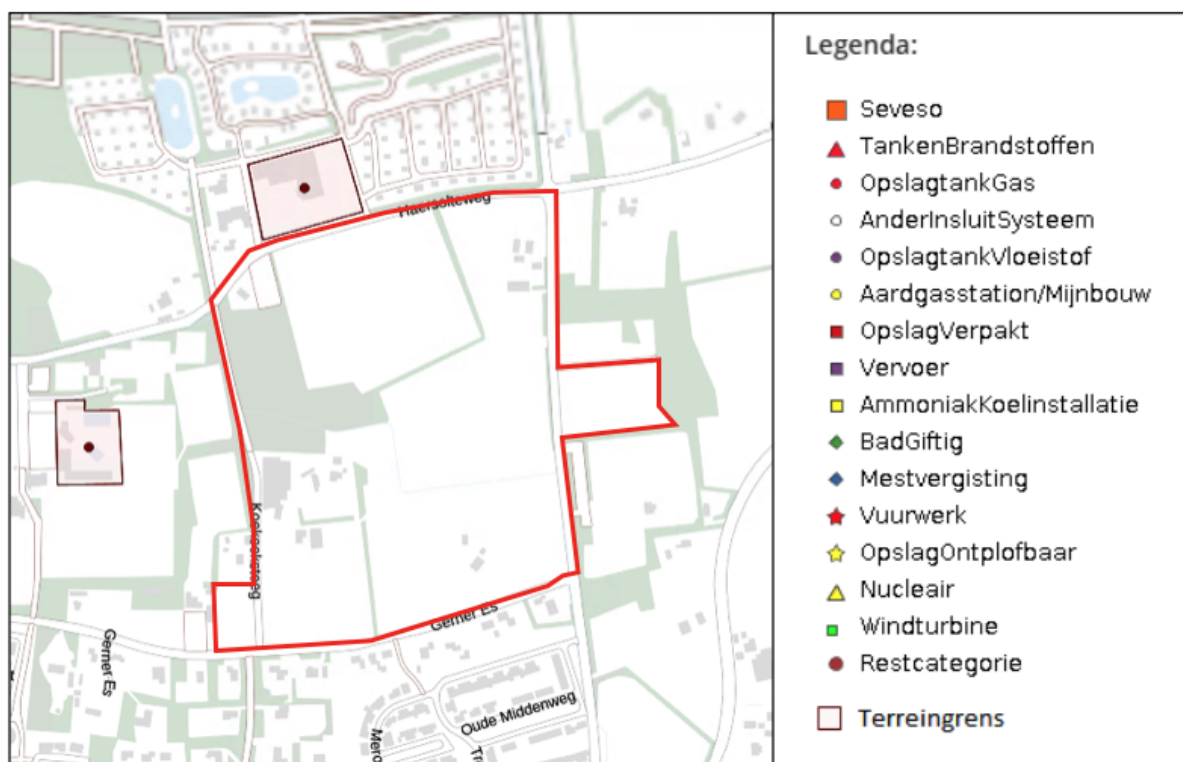
#### 4.2.5.2 Externe veiligheidsvisie gemeente Dalfsen

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.

Ten aanzien van het groepsrisico is in de externe veiligheidsvisie aangegeven dat het bestuur van de gemeente hierin een belangrijke rol vervult. Het bestuur van de gemeente Dalfsen moet namelijk verantwoordelijk worden gehouden 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.

#### 4.2.5.3 Risicobronnen

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 3.3 is een uitsnede van de Risicokaart ter plaatse van de locatie en de omgeving weergegeven. Het plangebied is met de rode omlijnning aangegeven.



Afbeelding 3.3 Uitsnede risicokaart (Bron: Risicokaart.nl, bewerkt)

Uit de inventarisatie blijkt dat zich ten noorden en westen van het plangebied inrichtingen bevinden waarbinnen risicobronnen aanwezig zijn. Ten noorden bevindt zich aan de

Haersolteweg 23 Sportstudio Kontrast. Hier bevindt zich een opslag van Chloorbleekloog van 1200 liter en een opslag van zwavelzuur van 800 liter. De plaatsgebondenrisicoafstand (PR10-6) bedraagt 0 meter. Tevens is er geen sprake van een groepsrisicocontour.

Ten westen bevindt zich aan de Haersolteweg 14 openluchtzwembad Gerner. Hier bevindt zich een opslag van Chloorbleekloog van 2 m<sup>3</sup> en een opslag van zoutzuur van 0,5 m<sup>3</sup>. De plaatsgebondenrisicoafstand (PR10-6) bedraagt 0 meter. Tevens is er geen sprake van een groepsrisicocontour.

De nieuwe woningen liggen buiten de risicocontouren van deze inrichtingen, waardoor een nadere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk is.

Uit de inventarisatie blijkt verder dat het plangebied:

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

#### 4.2.5.4 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het realiseren van woningen binnen het plangebied.

## 4.2.6 Geluid

### 4.2.6.1 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 voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

### 4.2.6.2 Situatie plangebied

Op grond van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij de realisatie van een nieuw geluidgevoelig object een akoestisch onderzoek te worden ingesteld. Woningen betreffen geluidgevoelige objecten.

#### *Wegverkeerslawaai*

Vanwege de ligging van de nieuwe woningen in de wettelijke geluidszones van de Oosterdalfsersteeg en Haersolteweg heeft BJZ.nu een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De volledige onderzoeksrapportage is opgenomen in Bijlage 15. Hierna wordt ingegaan op de onderzoeksresultaten.

#### Onderzoeksresultaten

De geluidbelasting ten gevolge van de Haerselterweg bedraagt hoogstens 45 dB (inclusief reductie). De geluidbelasting ten gevolge van de Oosterdalfsersteeg bedraagt hoogstens 48 dB (inclusief reductie). De geluidbelasting ten gevolge van de Welsummerweg bedraagt hoogstens 34 (inclusief reductie). Met deze waarde wordt voldaan aan de voorkeurswaarde uit de Wgh.

De cumulatieve geluidbelasting, exclusief reductie, bedraagt hoogstens 53 dB, waardoor voor alle woningen voldaan wordt aan de binnenwaarde van 33 dB.

Met het in acht nemen van voorstaande is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen.

#### *Railverkeerslawaai*

In voorliggend geval is het aspect railverkeerslawaai niet van belang aangezien het plangebied niet binnen de wettelijke geluidszone van een spoorlijn ligt. De dichtstbijzijnde spoorlijn ligt op grote afstand van het plangebied.

#### *Industrielawaai*

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen bedrijventerreinen met een geluidzone. Het bedrijventerrein ten zuiden van de woonwijk Oosterdalfsen betreft geen gezoneerd bedrijventerrein. Het uitvoeren van een onderzoek industriellawaai is in voorliggend geval niet noodzakelijk. Wat betreft de invloed van de in de omgeving aanwezige individuele bedrijven/voorzieningen op de voorgenomen ontwikkeling, wordt verwezen naar de paragraaf milieuzonering.

#### **4.2.6.3 Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaats van de te realiseren woningen.

### **4.2.7 Luchtkwaliteit**

#### **4.2.7.1 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:

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

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

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

#### **4.2.7.2 Situatie plangebied**

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van maximaal 398 nieuwe woningen mogelijk. Geconcludeerd wordt dat door de ontwikkeling, die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" zal verslechteren. Aan het bepaalde omtrent het aspect luchtkwaliteit wordt dan ook voldaan.

#### 4.2.7.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

### 4.2.8 Milieuzonering

#### 4.2.8.1 Algemeen

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

#### 4.2.8.2 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.

Het plangebied ligt aan de rand van de bebouwde kom van Dalfsen. De omgeving van het plangebied wordt getypeerd door woonfuncties aan de zuidzijde, sportfuncties aan de westzijde en horeca, sport en recreatie aan de noordzijde. In dit geval wordt daarom uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'. In de onderstaande tabel is te zien welke richtafstanden per milieucategorie gelden tot onder andere het omgevingstype 'gemengd gebied'.

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

#### 4.2.8.3 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 dan ook geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

#### Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe milieugevoelige functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Omgekeerd gaat het om de vraag of bestaande functies in de omgeving belemmerd worden in de bedrijfsvoering door de nieuwe milieugevoelige functie.

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse milieubelastende functies aanwezig. Deze zijn weergegeven in de onderstaande tabel, inclusief de bijbehorende omschrijving, milieucategorie, richtafstand en de afstand tot de te realiseren woning. Deze afstand wordt gemeten tussen de bestemmingsgrens van de milieubelastende functie en de meest nabijgelegen gevel van de te realiseren woningen.

<b>Functie en locatie</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Maximale milieucategorie</b>	<b>Grootste richtafstand gemengd gebied</b>	<b>Afstand tot gevel te realiseren woning</b>
Sportpark de Gerner en openluchtzwembad De Gerner Haersolteweg 8	Veldsportcomplex met verlichting Zwembaden niet overdekt	3.1	30 meter (geluid)	ca. 5 meter
		4.1	100 meter (geluid)	

Auberge 't Asje <i>Haersolteweg 15</i>	Restaurant, discotheek.muziekca fe	2	10 meter (geluid)	ca. 20 meter
Sportstudio Kontrast <i>Haersolteweg 23</i>	Sportscholen/Gynast iekzalen	2	10 meter (geluid)	ca. 20 meter
Vakantiepark/bungal ows <i>Haersolteweg 17</i>	Kampeertreinen/va kantiecentra met keuken e.d.	3.1	30 meter (geluid)	ca. 20 meter
Begraafplaats Welsum <i>Oosterdalfsersteef</i>	Begraafplaatsen	1	0 meter (geluid)	ca. 10 meter
Grondgebonden Agrarisch bedrijf <i>Haersolteweg 7</i>	Fokken en houden van rundvee	3.2	50 meter (geur)	ca. 130 meter

Zoals te zien in bovenstaande tabel wordt niet in alle gevallen voldaan aan de richtafstanden van de milieubelastende functies in de omgeving. Dit geldt voor het Sportpark de Gerner. Er is daarom een akoestisch onderzoek en onderzoek naar lichthinder uitgevoerd om de hinder vanuit de diverse functies op het Sportpark op het nieuwe woongebied te onderzoeken. Deze onderzoeken zijn opgenomen in Bijlage 16 en Bijlage 18.

Hierna wordt op de onderzoeksresultaten van beide onderzoeken ingegaan.

#### **Onderzoeksresultaten akoestisch onderzoek**

Voor alle inrichtingen is de geluiduitstraling naar het woonuitbreidingsgebied inzichtelijk gemaakt. Dit is gedaan voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau als het te verwachten maximale geluidniveau. Omdat de stedenbouwkundige invulling van het woonuitbreidingsgebied op moment van onderzoeken nog niet bekend is, is de geluidbelasting bepaald op rekenpunten gelegd op de uiterste grens van het plangebied met hoogten van 1,5; 4,5 en 7,5 meter.

Deze hoogten komen overeen met 1,5 meter boven het vloerniveau van respectievelijk de begane grond, de 1e en 2e verdieping. Ook is de geluidbelasting inzichtelijk gemaakt in de vorm van geluidcontouren. Hiervoor is een raster met rekenpunten over het woonuitbreidingsgebied gelegd met een hoogte van 5,0 meter boven het maaiveld.

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

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

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

Door activiteiten in de dag- en avondperiode treden op de uiterste grens van het plangebied overschrijdingen van het maximale geluidniveau op met betrekking tot het fluitsignaal veroorzaakt bij de hockey en voetbal. Hiervoor geldt dat het een bestaande situatie is en deze niet van aard veranderd. Daarbij komt nog dat de activiteit niet getoetst hoeft te worden aan het

Activiteitenbesluit. Voor de overschrijding geldt dat een goede ruimtelijke ordening niet in het geding is. Woningbouw is hierdoor mogelijk.

Voor Auberge 't Asje geldt dezelfde uitzondering. Echter hier kan in de ruimten 't Asje en de Paardenstal mechanisch versterkte muziek worden geproduceerd. Deze activiteiten vallen wel onder het regime van het Activiteitenbesluit. Indien uitgegaan wordt dat het produceren van housemuziek in de ruimten Paardenstal en 't Asje bepalend is voor de geluiduitstraling dan dient men rekening te houden met het feit dat aan de noordwestzijde van het woonuitbreidingsgebied over een oppervlakte van circa 25.400 m<sup>2</sup> (15%) van de circa 168.000 m<sup>2</sup> een overschrijding van de 50 dB(A) etmaalwaarde plaatsvindt. Indien men een uiterste grenswaarde een waarde van 55 dB(A) etmaalwaarde hanteert vindt er over circa 6% van het terrein een overschrijding plaats. De etmaalwaarde is inclusief toeslag vanwege de herkenbaarheid van muziekgeluid. In het deelgebied met een etmaalwaarde hoger dan 55 dB(A) kan niet zondermeer woningbouw plaatsvinden. Het treffen van extra voorzieningen bij Auberge 't Asje is dan nodig. Zoals in paragraaf 2.3.4 is aangegeven gaat de eigenaar van 't Asje stoppen met het geven van feesten en partijen en bijbehorende geluidshinder. In ruil hiervoor mag op het parkeerterrein ten zuiden van de horecagelegenheid een woongebouw/ appartementengebouw gerealiseerd worden. Vanwege de ligging van deze woningen/appartementen nabij tennis- en padelbanen is hiervoor is door SPA WNP een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 17. Hierna worden de onderzoeksresultaten behandeld.

### ***Akoestisch onderzoek nieuwbouw appartementen Haersolteweg Oosterdalfsen***

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidniveaus, veroorzaakt door de Tennis en Padel vereniging DLTC Gerner op de nieuw te bouwen appartementen, niet voldoen aan de richtwaarden uit de VNG-publicatie stap 2. De hogere geluidniveaus worden veroorzaakt aan de westzijde van de beoogde appartementen. Om te kunnen voldoen aan de richtwaarden, is er in overleg met de gemeente besloten dat er maatregelen worden getroffen om de geluidbelasting op de gevels te reduceren. De maatregelen omvatten het plaatsen van plaatselijke geluidschermen en cassettes bij de te openen ramen aan de westzijde van het gebouw. Ook worden de balkons, die aan de westzijde van het gebouw komen, voorzien van geluidsabsorberende onderzijde van bovenliggende balkons en van een gesloten borstwering.

Wanneer wordt uitgegaan van afgesproken voorzieningen aan de appartementen, wordt voldaan aan de richtwaarden uit de VNG-publicatie en is er daarmee sprake van een goede ruimtelijke ordening. Ook wordt DLTC niet beperkt in de toegestane bedrijfsvoering door de realisatie van deze appartementen. Om deze uitvoering van de geluidswerende voorzieningen juridisch te borgen is in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

### ***Onderzoeksresultaten lichthinder***

Volgens de richtlijn lichthinder valt de omgeving nu onder de zone E2-Landelijk gebied. Echter wanneer er bebouwing gerealiseerd wordt zal de zone veranderen naar E3-Stedelijk gebied. Daarom is in dit geval ook de parameter voor zone E3 gehanteerd. De sportveldverlichting wordt na 23:00 uur niet meer gebruikt. De gemeten verticale verlichtingssterkte mag dan niet boven de 10 lux uitkomen.

Bij 3 meetpunten wordt de waarde van 10 lux overschreden wat dus kan resulteren in een te hoog lichtniveau op de te realiseren woningen. Hierbij is het uitgangspunt dat de te bouwen woningen langs de gebiedsgrens gerealiseerd worden. Eventuele kap van bomen kan de waarden negatief beïnvloeden.

Van een aantal armaturen kan hinder worden ervaren als het schijnbaar oppervlak dermate groot en fel is. Middels een meting met de bronselector kan worden bekeken of deze waarde binnen de daarvoor gestelde richtlijnen valt.

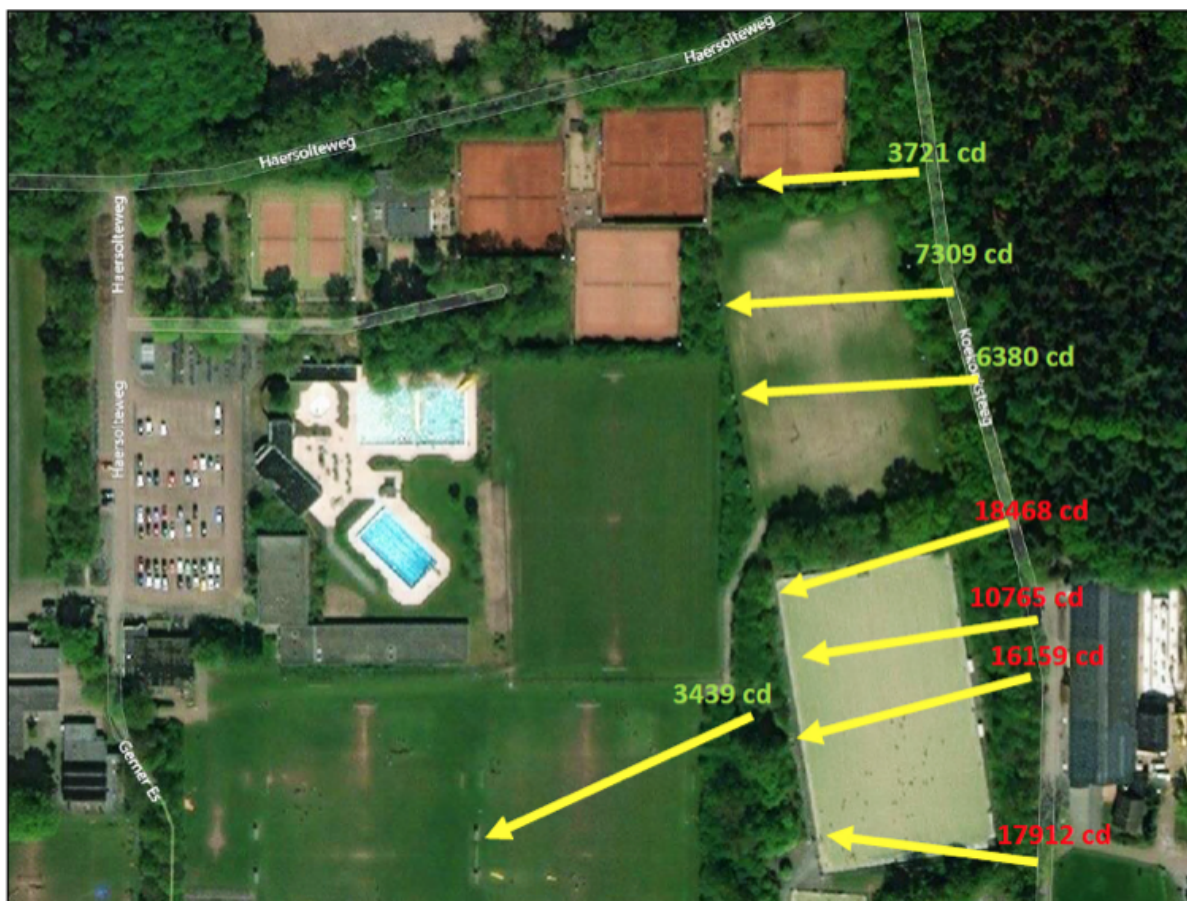
Bij deze metingen is de afstand tot het schijnbaar oppervlak van belang. Omdat er meerder armaturen op de sportveldmasten geplaatst zijn kan dit gezien worden als armatuur groepering en kan een schijnbaar oppervlak dat groter is als 0.5m<sup>2</sup> worden aangehouden. Zoals hierboven

al toegelicht valt het gebied na het realiseren van de woningen binnen omgevingzone E3. In onderstaande afbeelding staan de daarbijhorende waarden.

Licht-technische parameter	E-zone	Tijdsperiode	Armatuurgroepen in $A_p$ in $m^2$						
			$0 < A_p \leq 0,002$	$0,002 < A_p \leq 0,01$	$0,01 < A_p \leq 0,03$	$0,03 < A_p \leq 0,13$	$0,13 < A_p \leq 0,5$	$A_p > 0,5$	
Maximale lichtsterkte armatuur (I in cd)	E0	Dag en avond		0	0	0	0	0	0
		Nacht		0	0	0	0	0	0
	E1	Dag en avond	Ondergrens	$500 < 0,38d$	$500 < 0,82d$	$500 < 1,69d$	$500 < 3,25d$	$500 < 6,63d$	2500
			Bovengrens	$< 2500$	$< 2500$	$< 2500$	$< 2500$	$< 2500$	
		Nacht		0	0	0	0	0	0
	E2	Dag en avond	Ondergrens	$2500 < 0,74d$	$2500 < 1,69d$	$2500 < 3,25d$	$2500 < 6,50d$	$2500 < 13d$	7500
			Bovengrens	$< 7500$	$< 7500$	$< 7500$	$< 7500$	$< 7500$	
		Nacht		500	500	500	500	500	500
	E3	Dag en avond	Ondergrens	$2500 < 1,12d$	$2500 < 2,47d$	$2500 < 4,94d$	$2500 < 9,75d$	$2500 < 19,50d$	10000
			Bovengrens	$< 10000$	$< 10000$	$< 10000$	$< 10000$	$< 10000$	
		Nacht	Ondergrens	$600 < 0,38d$	$600 < 0,82d$	$600 < 1,69d$	$600 < 3,25d$	$600 < 6,63d$	1000
			Bovengrens	$< 1000$	$< 1000$	$< 1000$	$< 1000$	$< 1000$	
E4	Dag en avond	Ondergrens	$5000 < 1,82d$	$5000 < 4,03d$	$5000 < 8,19d$	$5000 < 16,90d$	$5000 < 33,80d$	25000	
		Bovengrens	$< 25000$	$< 25000$	$< 25000$	$< 25000$	$< 25000$		
	Nacht	Ondergrens	$1000 < 0,38d$	$1000 < 0,82d$	$1000 < 1,69d$	$1000 < 3,25d$	$1000 < 6,63d$	2500	
		Bovengrens	$< 2500$	$< 2500$	$< 2500$	$< 2500$	$< 2500$		
Opmerking 1			$d$ is de afstand tussen de omwonende en de armatuur in meters.						
Opmerking 2			$A_p$ is de schijnbare oppervlakte van de armatuur, gezien vanuit de omwonende.						
Opmerking 3			Een lichtsterkte van 0 candela kan alleen worden gerealiseerd bij een volledige cut-off buiten de ontworpen richtingen.						
Opmerking 4			Voor meer informatie, zie bijlage 15.						

Afbeelding 4.3: Richtlijn maximale lichtsterkte armatuur (Bron: Montad)

De gemeten waarden mag de bovengrens van 10000 cd niet overschrijden. Wel is belangrijk om daarbij te vermelden dat het uitgangspunt hierbij is dat de sportveldverlichting in de nacht uitgeschakeld is. In onderstaande afbeelding zijn de gemeten waardes af te lezen. Hierbij is de kijkrichting aangegeven met de pijl.



Afbeelding 4.4: Meetresultaten puntbron: (Bron: Montad)

De waarden in het rood weergegeven voldoen niet aan de gestelde richtlijnen. Opmerkelijk is dat dit alleen het hockeyveld betreft en dat het mogelijk te maken heeft met de tilthoek van de geplaatste armaturen. Alle waarden zijn gemeten vanaf de Koekoeksteeg kijkende richting het sportveld.

De gemeente Dalfsen gaat met de Hockeyvereniging in gesprek over de aanpassing de tilthoek van de bewuste armaturen. Na het aanpassen kan aan de vereiste waarde van 10000 cd worden voldaan. Via een nieuwe lichtmeting zal dit gecontroleerd worden.

#### **Aanvullende lichtmetingen sportpark Gerner**

Doel van de aanvullende lichtmetingen is om een beeld te verkrijgen of de gedane aanpassingen aan de verlichting het gewenste effect hebben gehad, namelijk het verlagen van het verlichtingsniveau op de aangrenzende gebieden. Ook is gekeken naar de hoeveelheid licht bij een bepaalde kijkrichting. Alle metingen zijn uitgevoerd op de grens tussen toekomstig woongebied en sportpark. Gecontroleerd is of de waarden voldoen aan de gestelde eisen zoals gesteld in de richtlijn 'lichthinder voor openbare verlichting' opgesteld door het NSVV.

De volledige rapportage is opgenomen in Bijlage 18. Hierna wordt ingegaan op de onderzoeksresultaten.

Zoals weergegeven in figuur 4 van het rapport blijft de verticale verlichtingssterkte van de verschillende sportvelden binnen de daarvoor geldende norm. Voor de verblinding (hinder van het schijnbaar oppervlak) geldt dit helaas niet. (Zie figuur 6 van het rapport). Zowel de verlichting van het voetbalveld als van de tennisvereniging voldoet niet aan de gestelde norm van 10000 cd. Mogelijke oplossingen hiervoor zijn het plaatsen van afschermkappen op de armaturen of het aanpassen van de tilt van de armaturen (LED verlichting kan uitermate goed gericht worden) Dezelfde oplossing is een aantal jaar geleden uitgevoerd bij de hockeyvelden, met goede resultaten.

Een vervolgmeting is naar mening van Montad daarom niet nodig als dezelfde maatregelen worden getroffen zo als bij de hockeyvelden.

Het voorstel is om alle armaturen beter uit te richten (niet alleen de armaturen schijnend richting het oosten). Dit om een gelijkmatig beeld te creëren maar ook om eventuele hinder aan de andere zijde van het sportpark te voorkomen. De lichtarmaturen zijn inmiddels afgeschermd en de tilt is aangepast.

#### 4.2.8.4 *Conclusie*

Het de aspect milieuzonering en lichthinder vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

### 4.2.9 **Geur**

#### 4.2.9.1 *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.

#### 4.2.9.2 *Situatie plangebied*

Binnen de gemeente Dalfsen, waarbinnen dit plan plaatsvindt, is sinds 26 september 2014 een gemeentelijke geurverordening van kracht. Deze verordening is genaamd "Geurverordening gemeente Dalfsen". In artikel 2 'Veehouderijen zonder geuremissiefactoren' van deze verordening is opgenomen dat de minimale afstand van een bestaande veehouderij tot een geurgevoelig object in de gemeente Dalfsen binnen de bebouwde kom 50 meter moet bedragen en buiten de bebouwde kom 25 meter moet bedragen.

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf bevindt zich op een afstand van circa 130 meter van het plangebied. Hiermee wordt ruimschoots aan de minimale afstand voor geurgevoelige objecten voldaan. Gezien de ruime afstand van de woonbestemming tot aan agrarische bedrijven is het te verwachten dat in het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De agrarische bedrijven worden omgekeerd niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

#### 4.2.9.3 *Conclusie*

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van het gewenste plan.

## 4.2.10 Verkeerssituatie

### 4.2.10.1 *Algemeen*

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

In de 'Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020' zijn beleidsregels over parkeernormen in de gemeente Dalfsen vastgelegd.

Verder wordt opgemerkt dat in het stedenbouwkundig plan (Bijlage 1) en verkeersplan (Bijlage 3 en Bijlage 4) is uitgegaan van het STO(M)P-principe. STOMP staat voor Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Mobiliteit-as-a-service en Privé-auto. Met het STOMP-principe krijgen mobiliteitsvormen in deze volgorde aandacht.

De voetganger krijgt zowel in recreatief als functioneel opzicht de aandacht met een netwerk van verharde en omverharde paden. Centraal door het gebied ontsluiten fietspaden de wijk richting het centrum van Dalfsen. De bestaande buurtbus-lijn biedt potentie voor nieuwe haltes op strategische locaties.

De openbare parkeergelegenheid in de omgeving van het plangebied biedt ruimte om de auto in het straatbeeld van Oosterdalfsen Noord te beperken. Vooral van bezoekers kan worden verwacht dat ze uitwijken naar de omliggende parkeerplaatsen.

### 4.2.10.2 *Parkeren*

Voor Oosterdalfsen Noord is uitgegaan van de normen uit de 'Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020'. Vanwege het grote aanbod van openbare parkeerplaatsen bij voorzieningen in de omgeving (zie facetkaart STO(M)P-principe in Bijlage 1) is in de parkeerbalans voor Oosterdalfsen Noord de factor bezoekersparkeren (0,3 per woning) niet in de norm meegenomen. Het aantal auto's en lege parkeerplaatsen wordt daarmee beperkt. Langsparkeren buiten de vakken biedt bij eventuele drukte een marge, en er is voldoende ruimte om alsnog meer parkeerplaatsen aan te leggen als deze toch nodig blijken te zijn.

In de facetkaart parkeerbalans (zie Bijlage 1) is het aantal parkeerplaatsen per deelgebied binnen Oosterdalfsen Noord weergegeven. Deze is gebaseerd op de in het stedenbouwkundig plan aangegeven invulling. Zoals eerder aangegeven biedt het bestemmingsplan flexibiliteit in woningtypen, waardoor ook de parkeerbalans nog kan wijzigen. Het plangebied biedt hier voldoende ruimte voor.

Er wordt aangenomen dat het aspect 'parkeren' geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

### 4.2.10.3 *Verkeersgeneratie*

Voor wat betreft het bepalen van de verkeersgeneratie wordt aangesloten bij de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (publicatie 381) van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. De kencijfers van het CROW zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. In dit geval is voor de berekening van de verkeersgeneratie uitgegaan van de gemiddelde verkeersgeneratie.

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk / gemeente Dalfsen (Bron: Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020);
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom

Voor de verkeersgeneratie is uitgegaan van een worst-casescenario rekening houdend met de flexibiliteit van het bestemmingsplan. Dit houdt in dat wordt uitgegaan van maximaal 398 woningen en voorlopig de volgende verhouding:

- Vrije sector (39%)
- Sociale koop (29%)
- Sociale huur (32%)

In de Oplegnotitie verkeersgeneratie Oosterdalfsen Noord in Bijlage 4 is door Sweco de verkeersgeneratie onderzocht. Hieruit komt een verkeersgeneratie van 2877 per weekdagemaal naar voren. De daadwerkelijke toename zal lager zijn doordat uit is gegaan van een worst-case scenario. Verder bevinden zich binnen het plangebied reeds functies (agrarisch bedrijf, manege en woningen) waarvan de verkeersgeneratie zal vervallen.

Om de mate van afwikkeling, maar ook van verkeersveiligheid, te 'bewaken' wordt er vaak met 'grenswaarden' gewerkt. Deze grenswaarden kennen ook een bepaalde bandbreedte omdat lokale omgevingsaspecten van invloed zijn. Een algemene stelregel is dat een erftoegangsweg 30km binnen de bebouwde kom een maximum grenswaarde kent van 3.000 – 5.000 motorvoertuigen per etmaal.

Een ander uitgangspunt is de grens van het aantal motorvoertuigen per etmaal bij het toepassen van een versmalling. Volgens de CROW richtlijnen ligt dit op maximaal 4.000 motorvoertuigen per etmaal.

Voor wat betreft de omliggende (relevante) wegen van het plangebied die ook aangemerkt worden als een erftoegangsweg 30km betreft dit de telpunten:

- • 2 (Haersolteweg)
- • 3 (Gerner Es)
- • 5 (Haersolteweg)
- • 6 (Haersolteweg)
- • 8 (Oosterdalfsersteeg 'midden')
- • 10 (Gerner Es)
- • 11 (Gerner Es)
- • 14 (Oosterdalfsersteeg 'zuid')

Geconcludeerd kan worden dat de bovengenoemde grenswaarden niet overschreden worden. Hiermee kan ook worden geconcludeerd dat de voorstellen voor de verkeersmaatregelen (onderzoek Sweco 2023) ongewijzigd doorgevoerd kunnen worden.

Bovenstaande conclusie is gebaseerd op de prognose van het gebruik in 2034 in een 'worstcase scenario'. Er is gerekend met kencijfers 'maximaal in de bandbreedte' en er is geen reductie toegepast vanwege de toepassing van (elementen van) het STOMP-principe (Stimulering van wandelen en fietsen kan het autogebruik verminderen). Doorvoering/doorberekening van beide zal een lagere verkeersgeneratie opleveren.

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling geen onevenredige verkeersdruk met zich meebrengt en het plan vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren oplevert.

#### 4.2.10.4 Conclusie

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat binnen het plangebied voldoende ruimte is om conform de parkeernormen in voldoende parkeergelegenheid te voorzien. Er wordt aangenomen dat het aspect 'parkeren' geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

De voorgenomen ontwikkeling resulteert in een verkeersgeneratie van 2877 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Dit is een worst-case berekening. De daadwerkelijke toename zal lager zijn doordat uit is gegaan van een worst-case scenario. Verder bevinden zich binnen het plangebied reeds functies (agrarisch bedrijf en woningen) waarvan de verkeersgeneratie zal



vervallen. De omliggende wegen zijn van voldoende omvang om deze zeer beperkte toename van de verkeergeneratie op te kunnen vangen. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de aspecten, 'verkeer & parkeren' geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### **4.2.11 Water**

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

##### *4.2.11.1 Algemeen*

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

##### *4.2.11.2 Relevant beleid*

Ruimtelijke ordening en water zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en worden sterk beïnvloed door de klimaatverandering. Er is meer ruimte nodig voor water omdat klimaatverandering zorgt voor hoge piekafvoeren in de zomer en een gemiddeld hogere waterafvoer in de winter. Het gaat ook om langduriger periodes van droogte en om extreem warm weer, waar vooral stedelijk gebied last van kan hebben. Ook veranderingen in ruimtegebruik, bijvoorbeeld door de landbouw, natuur of recreatie, hebben gevolgen voor het waterbeheer. Het waterschap wil vroegtijdig meedenken over plannen en ontwikkelingen om samen met de gemeente en andere partners te zoeken naar de bijdrage die water kan leveren aan de verbetering van de leefomgeving.

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Drents Overijsselse Delta (voorheen Reest en Wieden & Groot Salland), Vechtstromen en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost. Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft de taken vastgelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021. Hieronder volgt een toelichting op de doelen in het waterbeheerplan.

- Overstromingen, wateroverlast of droogte te voorkomen of beperken. Inwoners kunnen hierdoor op een goede manier wonen en werken. Boeren en natuurbeheerders kunnen goed gebruik maken van de grond.
- Beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het water in de volle breedte. Een goede ecologische en chemische kwaliteit van het (oppervlakte)water is belangrijk. Het water is schoon en gezond en inwoners kunnen hiervan genieten. Ook de doelen voor waterkwaliteit die voortvloeien uit Europese wetgeving; de Kaderrichtlijn Water (KRW) maken onderdeel uit van het plan.
- Afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties effectief en efficiënt behandelen. We proberen niet alleen schadelijke stoffen uit het water te halen. Ook willen we van deze stoffen nieuwe producten maken en nieuwe toepassingen zoeken.

#### 4.2.11.3 *Invloed op de waterhuishouding*

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan via de digitale watertoets. Op basis hiervan heeft het Waterschap een uitgangspuntennotitie aangeleverd en zijn gesprekken tussen gemeente en waterschap opgestart. Voor het plangebied is in overleg met het waterschap een waterhuishoudkundig plan en rioleringsplan uitgewerkt. Dit plan is opgenomen in Bijlage 20 van deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de uitgangspunten zoals opgeschreven in het stedenbouwkundig plan en de belangrijkste punten uit de uitgangspuntennotitie van het waterschap.

##### *Watersysteem om hoofdlijnen (stedenbouwkundig plan)*

Binnen het plangebied wordt gewerkt met wadi's en oppervlakte water. Hierbij wordt grotendeels gebruik gemaakt van bestaande watergangen in het gebied. Het watersysteem is weergegeven op de facetkaart 'watersysteem' in het Stedenbouwkundig plan Oosterdalfsen Noord.

##### *Bestaande waterhuishouding*

Het plan ligt in het stroomgebied Vecht. Rond het plangebied liggen primaire watergangen en secundaire watergangen die in het beheer van het waterschap zijn. Het peilgebied heeft een maximumpeil van NAP 1.85 en 1.75m. Door het plangebied loopt een peilscheiding. Dit heeft mogelijk gevolgen voor de inrichting van het gebied. Dit peil is de instelhoogte van het kunstwerk. Lokaal kunnen er verschillen optreden in het peil afhankelijk van de afstand tot de instelhoogte.

##### *Waterhuishouding plangebied*

###### Watersysteem

*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).

*C-watergangen:* hier zijn de grondgebruikers verantwoordelijk voor de inrichting en ze doen zelf het onderhoud. Er geldt geen onderhoudsverplichting en het waterschap houdt geen toezicht of onderhoud goed wordt uitgevoerd.

*Dempen of graven wateren:* Voor het dempen, verleggen of graven van wateren (ook die niet in beheer zijn bij het waterschap) dient altijd een Watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Voor het dempen van watergangen (of greppels dieper dan 40 cm) dient gecompenseerd te worden. Vooroverleg voor het aanvragen van een vergunning wordt geadviseerd. Het waterschap neemt nieuwe primaire A-watergangen in beheer en onderhoud, nadat is vastgesteld of deze nieuwe watergangen voldoen aan de daarvoor geldende criteria.

Voor een nadere uiteenzetting op het watersysteem wordt verwezen naar het waterhuishoudkundig plan in Bijlage 20.

###### Waterveiligheid

*Overstromingsrisico:* Het plan ligt in een dijkkringgebied 9. Als er gebouwd wordt in

dijkkringgebieden (gebieden met een risico op overstromingen) verplicht de provincie Overijssel in het bestemmingsplan een overstromingsrisicoparagraaf op te nemen. Deze paragraaf heeft aandacht voor voorzieningen die zorgen dat er bij een overstroming minder slachtoffers vallen en dat de schade beperkt blijft.

Volgens de klimaateffectatlas ligt het plangebied in een overstroombaar gebied. Onder overstroombaar gebied wordt verstaan gebieden die normaal niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan). Het gaat zowel om uiterwaarden die frequent onder water staan (buitendijks) als om beschermde gebieden achter de dijk (binnendijks). Beide vallen onder het toepassingsbereik van de Europese Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR). Het overstromingswater zal doorgaans de weg van de minste weerstand volgen en daarom zullen eerst de laaggelegen gebieden onder water lopen. Afhankelijk van hoe snel het water kan worden afgevoerd kan in het plangebied een overstroming plaatsvinden. Op basis van de klimaateffectatlas is de kans op overstroming klein. Aangezien het plangebied binnen een dijkkring ligt zijn maatregelen om het risico te beperken zeer beperkt mogelijk. Er dient aandacht te zijn voor onderhoud van het dijklichamen en de daarbij horende kunstwerken. Daarnaast gaat het om bewustwording dat bouwen in risicovolle gebieden bepaalde risico's met zich meebrengt en dat hier adequaat mee omgesprongen dient te worden. Bij de ontwikkeling van het plangebied dient rekening te worden gehouden met mogelijke overstroming(en) al is de kans hier klein. Er kan bijvoorbeeld worden gedacht aan volgende voorzieningen/maatregelen:

- voldoende hoog aanbrengen vloerpeil, eventueel verhoogde drempels;
- goede bereikbaarheid waarborgen (dit is goed geregeld zoals blijkt uit paragraaf 2.3);
- zodanig inrichten gebouw zodat bij eventuele overstromingen schade zoveel mogelijk wordt beperkt (bijvoorbeeld materiaalgebruik, minder gevoelige ruimten begane grond);
- opstellen van evacuatie plan;
- belangrijke functies dan wel belangrijke apparatuur (bijvoorbeeld generator en dergelijke) verhoogd of op eerste verdieping situeren.

#### Wateroverlast

In de facetkaart 'Watersysteem' in Bijlage 1 is het watersysteem van Oosterdalfsen weergegeven. Binnen het plangebied 9,8 % van de ruimte ingericht als wadi of waterlichaam (watergangen). Het gaat hierbij om een totaal van 19.797,8 m<sup>2</sup>.

Klimaatadaptatie speelt daarnaast een belangrijke rol in Dalfsen. In Oosterdalfsen wordt er mét het landschap gewoond en zijn wadi's als integraal onderdeel van het landschap ontworpen. De wadi's worden ingepast in de verschillende woonsferen. Zo ontstaan er verschillende wadi-landschappen met ruimte voor biodiversiteit, speel- en leerplekken, wandelroutes en ontmoetingsplekken.

In het waterhuishoudkundig plan in Bijlage 20 wordt nader ingegaan op het watersysteem en opvang van hemelwater.

#### Waterkwaliteit

Voorliggende woningbouwontwikkelingen heeft geen negatieve effecten op de waterkwaliteit. Er wordt gewerkt met materialen die het grondwater niet verontreinigen.

#### Riolering

In het waterhuishoudkundig plan wordt ook het ontwerp van de riolering beschreven. Huishoudelijk afvalwater wordt door middel van DWA-riolering ingezameld en getransporteerd. Bij de dimensionering van de DWA-riolering gelden de volgende ontwerpuitgangspunten.

- Gemiddelde woningbezetting: 3,0 inwoners/woning.
- Gemiddelde aanvoer vuilwater: 120 l/(inw/dag).
- Maximale aanvoer vuilwater: 12,0 l/(inw/h).
- Minimale buisafmeting: PVC Ø 250 mm.

- Minimale dekking: 1,00 m op de kruin van de buis.
- Bodem verhang beginriolen: 4‰.
- Bodem verhang eindriolen: 2‰.
- Maximale vullingsgraad DWA-stelsel: 50%

Voor een nadere uiteenzetting op het rioleringsstelsel wordt verwezen naar het waterhuishoudkundig plan in Bijlage 20.

#### 4.2.11.4 *Conclusie*

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan. Op basis hiervan heeft het Waterschap een uitgangspuntennotitie aangeleverd en zijn gesprekken tussen gemeente en waterschap opgestart. Voor het plangebied is in overleg met het waterschap een waterhuishoudkundig plan en rioleringsplan uitgewerkt.

### 4.2.12 **Besluit milieueffectrapportage**

#### 4.2.12.1 *Algemeen*

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

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);

Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.

- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);

Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).

- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);

Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of bestemmingsplannen 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 gevalsdefinities (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.

#### 4.2.12.2 *Situatie plangebied*

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:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Gezien de drempelwaarden (aaneengesloten gebied van 2000 woningen of meer) wordt geconcludeerd dat in dit geval geen sprake is van een directe m.e.r.-plicht. 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. Hiertoe dient de vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden gehanteerd. In dit geval is er een vormvrije m.e.r.-beoordelingsnotitie opgesteld en als Bijlage 21 opgenomen bij deze toelichting. Uit deze beoordeling zijn geen relevante negatieve effecten naar voren gekomen die het doorlopen van een plan-MER noodzakelijk maakt. Volstaan kan dan ook worden met de vormvrije m.e.r.-beoordelingsnotitie, waarover een besluit zal worden genomen door het bevoegd gezag.

#### 4.2.12.3 Conclusie

Het plangebied is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waardoor het voornemen in het desbetreffende gebied niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

## Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

### 5.1 Opzet van de regels

#### 5.1.1 Algemeen

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels moeten in samenhang worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begrippen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

#### 5.1.2 Inleidende regels

In hoofdstuk 1 staan de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en hierin staan:

- (Artikel 1 Begrippen)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige uitleg van deze begrippen vastgelegd.

- (Artikel 2 Wijze van meten)

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe bepaalde afmetingen gemeten moeten worden.

#### 5.1.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels;

In paragraaf 5.2 wordt de bestemming nader toegelicht.

#### 5.1.4 Algemene regels

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

- (Artikel 8 Anti-dubbeltelregel)

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

- (Artikel 9 Algemene bouwregels)

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.

- (Artikel 10 Algemene gebruiksregels)

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.

- (Artikel 11 Algemene afwijkingsregels)

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.

- (Artikel 12 Algemene wijzigingsregels)

In dit artikel worden wijzigingsbevoegdheden beschreven, op basis waarvan burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen.

- (Artikel 13 Algemene procedureregels)

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

- (Artikel 14 Overige regels)

In dit artikel zijn regels gesteld ten aanzien van parkeren, laden en lossen en het vellen van houtopstanden.

### **5.1.5 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. Als uitgangspunt voor de planologische regeling is het Chw bestemmingsplan Kernen Dalfsen 2022 gehanteerd.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

### Artikel 3 Groen

Het groene casco van het plangebied is bestemd als 'Groen'. Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, fiets- en voetpaden, speel en nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water, vijvers, steigers en waterhuishoudkundige voorzieningen, kunstobjecten, openbare nutsvoorzieningen, waaronder ondergrondse afvalcontainers. Verder zijn incidentele evenementen toegestaan.

Op deze gronden mag niet worden gebouwd met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen

zijnde tot maximaal 6 meter hoog.

In de regels is voor de gronden met de gebiedaanduiding 'wetgevingszone-afwijkingsgebied' een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van een gebouw met een wijkfunctie dat voldoet aan de volgende maatvoeringsvereisten:

- de oppervlakte bedraagt niet meer dan 50 m<sup>2</sup>;
- de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 5 m;
- de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m.

#### Artikel 4 Verkeer

De wegenstructuur binnen het plangebied is bestemd met de bestemming 'Verkeer'. Deze gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. straatmeubilair;
- f. groenvoorzieningen;
- g. geluidwerende voorzieningen;
- h. evenementen;
- i. standplaatsen;
- j. vonders;
- k. warenmarkten;
- l. terrassen;
- m. nutsvoorzieningen, waaronder ondergrondse afvalcontainers;
- n. zonnepanelen;
- o. water en waterhuishouding;

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn wel toegestaan. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, bedraagt niet meer dan 8,5 m;
- b. voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte maximaal 6 m bedraagt.
- c. in afwijking van het gestelde onder a en b bedraagt de bouwhoogte van erfafscheidingen niet meer dan 2,2 m.

#### Artikel 5 Wonen

De woongebieden binnen het plangebied zijn bestemd voor '**Wonen**'. Deze gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep en/of bed & breakfast met de daarbij behorende waterhuishoudkundige voorzieningen, gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen, parkeervoorzieningen en erven.

Binnen het gebied gelden een aantal algemene bouwregels die gelden voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken het gehele gebied. het gaat hierbij om:

- bouwen binnen bouwvlak
- hoofdgebouwen mogen 'vrijstaand', 'twee-aaneen' en 'aaneen' worden gebouwd,

Binnen het plangebied worden drie verschillende woonsferen gerealiseerd. In het Stedenbouwkundig plan Oosterdalfsen Noord en Beeldkwaliteitsplan Oosterdalfsen Noord is hier nader op ingegaan en zijn per woonsferen bouwcriteria gedefinieerd. Deze verschillende criteria zijn verwerkt in de bouwregels van het bestemmingsplan. Hieronder worden deze accenten toegelicht

- gestapeld wonen niet is toegestaan, met uitzondering van het gestapeld wonen ter plaatse



- van de aanduiding 'gestapeld'.
- de goot- en nokhoogte: Per woonsfeer is dit verschillend. Daarnaast geldt ook een afwijkende goot- en nokhoogte voor eventueel te bouwen tiny houses.
- de dakhelling

#### Artikel 6 Wonen - Woongebouw

De locatie in de noordwesthoek van het plangebied is bestemd voor 'Wonen - Woongebouw'. Hier wordt een appartementencomplex met maximaal 20 woningen gerealiseerd. De hoogte bedraagt maximaal 15 meter.

Verder is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het uitvoeren en instandhouden van geluidswerende maatregelen ter voorkoming van geluidhinder van de tennis- en padelbanen ten oosten van dit woongebouw.

#### Artikel 7 Waarde - Archeologie 5

Op basis van het archeologiebeleid zijn de relevante dubbelbestemmingen overgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en vaststelling van archeologische waarden.

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen. Het voorgenoemde verbod is onder andere niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2.500 m<sup>2</sup>;
- een diepte hebben van ten hoogste 30 cm onder maaiveld;
- reeds in uitvoering zijn op tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

## Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Volgens artikel 3.1.6 van het Bro moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan een onderzoek worden ingesteld naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Er moet een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het verhaal van de kosten anderszins verzekerd is.

De kosten voor het opstellen van dit plan komen voor rekening van de gemeente Dalfsen. Dat geldt ook voor de realisatie van het plan en voor eventuele planschade (nadeelcompensatie). De gemeenteraad heeft de benodigde kredieten beschikbaar gesteld door het vaststellen van een grondexploitatieopzet.

Daarnaast is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer/eigenaar van het perceel van het appartementengebouw aan de Haersolteweg. Hierin is het kostenverhaal en onder andere het risico van planschade (nadeelcompensatie) opgenomen, zodat eventuele planschade (nadeelcompensatie) voor dit deel van de ontwikkeling voor rekening van de initiatiefnemer komt.

Nu het verhaal van de kosten anderszins verzekerd is hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

## Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 7.1 Omgevingsproces

In 2020 en 2021 heeft een uitgebreid participatieproces plaatsgevonden waarbij direct omwonenden en mogelijk toekomstige bewoners van de wijk zijn meegenomen in de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan.

Door de Coronaperikelen waren dit, afgezien van waar nodig wat 1 op 1 keukentafelgesprekken, helaas digitale bijeenkomsten. De verschillende stakeholders intern en extern zijn betrokken bij de vorming van het stedenbouwkundig plan. Stedenbouwkundig bureau MA.AN heeft op basis van de (geactualiseerde) uitgangspuntennotitie en de kenmerken van het gebied Oosterdalfsen Noord drie mogelijke concept stedenbouwkundige scenario's (schetsontwerpen) uitgewerkt. Deze uitgangspuntennotitie en stedenbouwkundige scenario's zijn besproken met verschillende externe stakeholders zoals de omwonenden van het plangebied, de eigenaren van de bedrijven aan de noordzijde en een vertegenwoordiging van de besturen van Plaatselijk Belang dorp Dalfsen, VVN - afdeling Dalfsen, de BTB groep van Stichting Platform Gehandicapten Dalfsen en de Vrienden van Dalfsen. Op 6 april 2021 zijn de uitgangspuntennotitie en stedenbouwkundige scenario's opiniërend besproken in de vergadering van de raadscommissie. Verder hebben 4 personen gebruik gemaakt van het spreekrecht over dit agendapunt. De onderwerpen/aandachtspunten die toen aan de orde kwamen, zijn uitgewerkt in het bijgevoegde overzicht. Hierin is aangegeven wat er gedaan is met deze onderwerpen/-aandachtspunten in het stedenbouwkundig plan.

Op basis van alle verkregen input is opnieuw gesproken met dezelfde stakeholders, waarbij ze konden meedenken over de stedenbouwkundige invulling van het toekomstige woongebied. Dat is gedaan met behulp van een leeg vlekkenplan met de bestaande groenstructuren in het gebied dat door het plakken van woningstickers kon worden ingevuld. Er is de gelegenheid geboden om tot na de zomervakantie na te denken over het invullen van het vlekkenplan. Het ingevulde vlekkenplan is vervolgens nader toegelicht door een groep omwonenden. Het ingevulde vlekkenplan is als input gebruikt voor het opstellen van het concept Voorlopig Ontwerp (VO). Dat concept VO is besproken met de betreffende stakeholders. Enerzijds kon men toen zien wat er gedaan is met hun input en anderzijds konden alsnog vragen worden gesteld en opmerkingen worden gemaakt om het plan te verbeteren. Tijdens deze bijeenkomst was het goed om ook het positieve geluid te horen, dat men over het algemeen tevreden was met het concept VO, omdat er heel veel herkenbare zaken in zaten die ook door de omwonenden waren aangegeven op het ingeleverde vlekkenplan. Op basis van alle verkregen input, is het Definitief Ontwerp (DO) opgesteld.

### 7.2 Vooroverleg

Ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) plegen burgemeester en wethouders overleg met besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Het vooroverleg vindt plaats voorafgaand aan de vaststellingsprocedure.

Hierna wordt nader ingegaan op het gevoerde vooroverleg.

#### 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**

Het conceptontwerpbestemmingsplan is voor vooroverleg naar de provincie Overijssel gestuurd.

De provincie heeft aangegeven dat de actualisatie van de omgevingsverordening inzake Sturen op Water en Bodem nog moet worden verwerkt. Dit is verwerkt in voorliggende toelichting.

## **Het waterschap**

Het conceptontwerpbestemmingsplan is voor vooroverleg naar waterschap Drents Overijsselse Delta gestuurd en er is een digitale watertoets uitgevoerd. Op basis hiervan heeft het Waterschap een uitgangspuntennotitie aangeleverd en zijn gesprekken tussen gemeente en waterschap opgestart. Voor het plangebied is in overleg met het waterschap een waterhuishoudkundig plan en rioleringsplan uitgewerkt. Dit plan is opgenomen in Bijlage 20 van deze toelichting.

## **Omgevingsdienst IJsselland**

Het conceptontwerpbestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken is voor advies naar de Omgevingsdienst IJsselland gestuurd. De omgevingsdienst heeft aangegeven dat het onderzoek naar wegverkeerslawaaï op onderdelen aangepast moet worden en het akoestisch onderzoek industrielawaai en het lichthinderonderzoek aandacht behoeven. Hierna wordt hier nader op ingegaan:

### *Onderzoek wegverkeerslawaaï:*

Het onderzoek naar wegverkeerslawaaï is aangepast op de punten die de omgevingsdienst heeft aangegeven. Hierbij is overigens uitgegaan van de nieuwe verkeerskundige situatie zoals deze is weergegeven in het rapport 'Verkeersmaatregelen Oosterdalfsen Noord' van Sweco waarbij wegen rondom het plangebied een 30 km/h regime krijgen.

### *Akoestisch onderzoek industrielawaai:*

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd om te onderbouwen dat ten gevolge van de geprojecteerde woonbestemmingen de huidige bedrijfsvoering van de in de omgeving gelegen inrichtingen niet zal worden beperkt (zogenoeten 'inwaartse zonerings').

Het liggende onderzoek biedt volgens de omgevingsdienst onvoldoende basis om vast te kunnen stellen of de voorgenomen ontwikkeling inpasbaar is. Dit akoestisch onderzoek wordt om planningstechnische redenen aangepast gedurende de ontwerpfase van het bestemmingsplan en zal voor vaststelling aan het bestemmingsplan worden toegevoegd.

### *Onderzoek lichthinder:*

Om te bepalen of de voorgenomen ontwikkeling van het realiseren van een nieuwbouwwijk naast het sportpark Gerner binnen de normen van de richtlijnen voor lichthinder gerealiseerd kan worden is door Montad een onderzoek naar de lichthinder uitgevoerd.

Dit onderzoek is uitgevoerd middels metingen naar de lichthinder. Deze metingen zijn uitgevoerd op de grens tussen het toekomstig woongebied en het sportpark. Gecontroleerd is of de waarden voldoen conform de gestelde eisen in de richtlijn lichthinder voor openbare verlichting als opgesteld door het NSVV.

De metingen zijn uitgevoerd in de kijkrichting richting sportvelden en niet naar het te ontwikkelen gebied. Op deze manier kan niet vastgesteld worden of voor wat betreft het aspect lichthinder voldaan kan worden aan de Richtlijnen Lichthinder 2020.

Geadviseerd wordt om het onderzoek te laten aanvullen met een onderzoek richting het te ontwikkelen plangebied. Deze aanvulling zal om planningstechnische redenen gedurende de ontwerpfase van het bestemmingsplan worden gedaan. Voor vaststelling dient het onderzoek

als voldoende beoordeeld beoordeelt te worden.

In voorliggend vast te stellen bestemmingsplan is een aanvullend lichtonderzoek uitgevoerd, zie paragraaf 4.2.8 en Bijlage 19.

### **7.3   Inspraak**

Omdat in het kader van het stedenbouwkundigplan en beeldkwaliteitsplan reeds uitgebreide participatie heeft plaatsgevonden is er niet voor gekozen een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

### **7.4   Zienswijzen**

Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan worden eventuele zienswijzen verwerkt in een Nota van zienswijzen. Zie hoofdstuk 8 Zienswijzen en kennisgeving.

## Hoofdstuk 8      **Zienswijzen en kennisgeving**

Het ontwerpbestemmingsplan “Oosterdalfsen Noord” heeft van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 voor een ieder ter inzage gelegen. In het kader van de kennisgeving ex artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is het ontwerp bestemmingsplan aan de daartoe aangewezen instanties digitaal toegezonden. Binnen deze termijn zijn er 7 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn weergegeven in de Nota van zienswijzen in Bijlage 22 en voorzien van een gemeentelijke reactie. Daarbij is ook aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Deze aangegeven wijzigingen zijn verwerkt in dit gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan.