

## Wijzigingsbesluit Het Engelland

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen;  
gelet op hoofdstuk 22 van de Omgevingswet en afdeling 3.4. Algemene wet bestuursrecht;  
besluit om het ontwerp wijzigingsbesluit Het Engelland ter inzage te leggen.

### Artikel I

"Omgevingsplan gemeente Dalfsen" wordt gewijzigd zoals opgenomen in Bijlage A.

### Artikel II

Dit ontwerp wijzigingsbesluit ligt gedurende 6 weken ter inzage vanaf 16 oktober 2024.  
Aldus vastgesteld door Gemeente Dalfsen, 23 september 2024

*College van burgemeester en wethouders van Dalfsen*

*Dit document bevat  
verschilmarkering t.o.v.  
eerdere regelingtekst.*

*Tekst en afbeeldingen die  
worden toegevoegd zijn  
onderstreept en groen  
gemarkeerd, of van een  
groen kader voorzien.*

*Tekst en afbeeldingen die  
worden verwijderd zijn  
doorgestreept en rood  
gemarkeerd, of van een rood  
kader voorzien.*

## Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Het opschrift van hoofdstuk 2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Hoofdstuk 2 [Gereserveerd]**

B

Het opschrift van hoofdstuk 3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Hoofdstuk 3 [Gereserveerd]**

C

Hoofdstuk 4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Hoofdstuk 4 Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving**

[Gereserveerd]

#### **Afdeling 4.1 [Gereserveerd]**

[Gereserveerd]

#### **Afdeling 4.2 [Gereserveerd]**

[Gereserveerd]

#### **Afdeling 4.3 [Gereserveerd]**

[Gereserveerd]

#### **Afdeling 4.4 Gebiedstype**

##### **Paragraaf 4.4.1 [Gereserveerd]**

[Gereserveerd]

##### **Paragraaf 4.4.2 Ontwikkelingsgebied Het Engelland**

#### **Artikel 4.1 Voorrangsbepaling**

1. De regels voor 'Ontwikkelingsgebied Het Engelland' gelden:
  - a. in afwijking van het bepaalde in artikel 5 'Agrarisch met Waarden' zoals opgenomen in 'Chw bestemmingsplan 9e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen' met kenmerk NL.IMRO.0148.9eVerzamelplanBG-on01; en
  - b. in aanvulling op artikel 14 - 'Cultuur en ontspanning' en artikel 16 - 'Groen' zoals opgenomen in 'Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016' met kenmerk NL.IM-RO.0148.Kernen2022-on01.
2. De regels in hoofdstuk 22 zijn niet van toepassing op de locatie 'Ontwikkelingsgebied Het Engelland' voor zover deze in strijd zijn met de regels die gelden voor deze locatie.

#### **Artikel 4.2 Aanwijzing**

Het 'Ontwikkelingsgebied Het Engelland' is aangewezen als ontwikkelingsgebied voor de ontwikkeling van een woongebied.

### **Artikel 4.3 Doelen**

In gebiedstype Ontwikkelingsgebied Het Engelland gelden de volgende doelen:

- a. het mogelijk maken van de ontwikkeling van een woongebied in overeenstemming met de omgevingsvisie 'Dalfsen 1.0';
- b. het bieden van een ontwikkelgebied voor de ontwikkeling van een woongebied in de kern Dalfsen.

### **Artikel 4.4 Ontwikkelregels**

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.3, wordt bij de ontwikkeling van een woongebied binnen 'Ontwikkelingsgebied Het Engelland' voldaan aan de volgende uitgangspunten:

- a. er mogen circa 600 woningen worden gebouwd, met als uitgangspunt 30% sociale huursector, 40% middenhuur en betaalbare koop en 30% vrije sector;
- b. de ontwikkeling vindt gefaseerd plaats, waarbij de fasering vanuit zuidelijke richting in noordelijke richting zal plaatsvinden en uitgangspunt is dat circa 100 woningen per jaar worden ontwikkeld;
- c. bij de inrichting wordt aangesloten bij de bestaande ruimtelijke structuur en de bestaande woonbebouwing, waarbij het behoud van de monumentale bomenrijen in ieder geval uitgangspunt is;
- d. het gebied wordt in ieder geval ontsloten met één ontsluiting vanaf de Engellandweg. Verder is uitgangspunt dat er een tweede ontsluitingsweg wordt aangelegd mede vanwege toegankelijkheid voor hulpdiensten en calamiteiten;
- e. de noord-zuid georiënteerde houtwalstructuur in het gebied blijft behouden. Dit houdt in dat het ontwikkelgebied in twee delen wordt opgeknipt en beide delen twee ontsluitingswegen omvatten;
- f. vanwege het gezondheidsaspect wordt niet gebouwd binnen 50 meter van percelen in gebruik als agrarische gronden, tenzij onderbouwd kan worden dat dit de gezondheid niet schaadt;
- g. ontwikkelingen dragen bij aan het beschermen en waar mogelijk versterken van landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden. Hierbij dient ook ingezet te worden aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in het Essenlandschap (in overeenstemming met de provinciale ambities die in de Catalogus Gebiedskenmerken zijn opgenomen);
- h. ontwikkelingen dragen bij aan behoud en verkleining van de maaswijdte van het padennetwerk;
- i. ontwikkelingen dragen bij aan een natuurinclusieve inrichting van het gebied en aan de versterking van biodiversiteit;
- j. ontwikkelingen dragen bij aan de verbeterdoelen voor duurzaamheid (minder energieverbruik, meer duurzame energie, meer lokale kracht en meer circulair).

### **Artikel 4.5 Insluiten activiteiten**

Tot 31 december 2031 zijn geen activiteiten binnen 'Ontwikkelingsgebied Het Engelland' toegestaan, anders dan onder het overgangsrecht.

D

Het opschrift van hoofdstuk 5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Hoofdstuk 5 [Gereserveerd]**

E

Het opschrift van hoofdstuk 6 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Hoofdstuk 6 [Gereserveerd]**

F

Het opschrift van hoofdstuk 7 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Hoofdstuk 7 [Gereserveerd]**

G

Het opschrift van hoofdstuk 8 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Hoofdstuk 8 [Gereserveerd]**

H

Het opschrift van hoofdstuk 9 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Hoofdstuk 9 [Gereserveerd]**

I

Het opschrift van hoofdstuk 10 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Hoofdstuk 10 [Gereserveerd]**

J

Het opschrift van hoofdstuk 11 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Hoofdstuk 11 [Gereserveerd]**

K

Het opschrift van hoofdstuk 12 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Hoofdstuk 12 [Gereserveerd]**

L

Het opschrift van hoofdstuk 13 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Hoofdstuk 13 [Gereserveerd]**

M

Het opschrift van hoofdstuk 14 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Hoofdstuk 14 [Gereserveerd]**

N

Het opschrift van hoofdstuk 15 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Hoofdstuk 15 [Gereserveerd]**

O

Het opschrift van hoofdstuk 16 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Hoofdstuk 16 [Gereserveerd]**

P

Het opschrift van hoofdstuk 17 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Hoofdstuk 17 [Gereserveerd]**

Q

Het opschrift van hoofdstuk 18 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Hoofdstuk 18 [Gereserveerd]**

R

Het opschrift van hoofdstuk 19 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Hoofdstuk 19 [Gereserveerd]**

S

Het opschrift van hoofdstuk 20 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Hoofdstuk 20 [Gereserveerd]**

T

Het opschrift van hoofdstuk 21 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Hoofdstuk 21 [Gereserveerd]**

U

Artikel 22.61 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel 22.61 Gegevens en bescheiden: rapport geluidonderzoek**

1. Ten minste vier weken voor het begin van de activiteit wordt het rapport van het geluidonderzoek, bedoeld in artikel 22.60, verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders.
2. Ten minste vier weken voordat de activiteit op een andere manier wordt verricht dan op grond van de gegevens in het rapport van het geluidonderzoek, worden de gewijzigde gegevens verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders.

3. In afwijking van artikel 22.60 en het eerste en tweede lid, zijn de regels als bedoeld in het vierde tot en met het zevende lid van toepassing op een activiteit op een gezoneerd industrieterrein.
4. Het derde tot en met zevende lid is niet van toepassing op een activiteit waar:
  - a. tussen 19.00 en 7.00 uur gemiddeld niet meer dan vier transportbewegingen per dag plaatsvinden met motorvoertuigen waarvan de massa van het ledig voertuig vermeerderd met het laadvermogen meer is dan 3.500 kg en binnen een afstand van 50 m van de begrenzing van de locatie waarop de activiteit wordt verricht geluidgevoelige gebouwen aanwezig zijn;
  - b. het mede op basis van de aard van de activiteit, niet aannemelijk is dat in enige ruimte op de locatie waarop de activiteit wordt verricht het equivalente geluidsniveau (LAeq) veroorzaakt door de ten gehore gebrachte muziek in de representatieve bedrijfssituatie, meer bedraagt dan:
 

170 dB(A), als deze ruimte in- of aanpandig is gelegen met geluidgevoelige gebouwen;

280 dB(A), in andere gevallen dan bedoeld onder 1;
  - c. in de buitenlucht of op een open terrein geen muziek ten gehore wordt gebracht;
  - d. in de buitenlucht geen oefenterrein voor motorvoertuigen aanwezig is;
  - e. geen koelinstallatie aanwezig is die volgens de gebruiksaanwijzing behoort te zijn gevuld met meer dan 30 kg synthetisch koudemiddel;
  - f. geen gemotoriseerde modelvliegtuigen, modelvaartuigen of modelvoertuigen in de open lucht worden gebruikt;
  - g. geen parkeergelegenheid wordt geboden in een parkeergarage voor meer dan 30 personenauto's;
  - h. geen noodstroomaggregaat aanwezig is dat meer dan 50 uren per jaar in werking is, en
  - i. geen transformatoren met een maximaal gelijktijdig in te schakelen elektrisch vermogen van 200 MVA of meer, die zijn ondergebracht in een gesloten gebouw, worden gebruikt.
5. Het derde tot en met zevende lid is ook niet van toepassing op een activiteit waarvoor op grond van hoofdstuk 2, 3, 4 of 5 van het Besluit activiteiten leefomgeving, het eerste en tweede lid of een ander artikel in deze afdeling een verplichting geldt om gegevens en bescheiden te verstrekken of een omgevingsvergunning aan te vragen voor het beginnen of wijzigen van die activiteit.
6. Ten minste vier weken voor het begin van een activiteit als bedoeld in het derde lid worden aan het college van burgemeester en wethouders de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
  - a. informatie over de aard en omvang van de activiteit en de aard en omvang van de daarbij behorende processen;
  - b. gegevens over de indeling van de locatie waarop de activiteit wordt verricht, waarbij het volgende wordt aangegeven:
    - 1) de grenzen van het terrein; ~~en~~2en
    - 2) de ligging van de gebouwen;
  - c. een situatietekening met een schaal van ten minste 1:10.000 waarop de activiteit is aangegeven en die is voorzien van een noordpijl; en
  - d. gegevens over de verwachte datum van het begin van de activiteit.
7. Ten minste vier weken voordat de activiteit als bedoeld in het derde lid wijzigt, worden de gewijzigde gegevens verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders.

V

Na hoofdstuk 22 wordt een hoofdstuk ingevoegd, luidende:

## **Hoofdstuk 23 Overgangsrecht**

### **Afdeling 23.1 Overgangsrecht**

*Paragraaf 23.1.1 Overgangsrecht specifiek*

*Subparagraaf 23.1.1.1 Overgangsregels ontwikkelgebied Het Engelland*

**Artikel 23.1 Specifiek overgangsrecht ontwikkelgebied Het Engelland**

1. Een op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsbesluit Het Engelland bestaande activiteit die in strijd is met de regels van dit plan, mag, voor 'Ontwikkelingsgebied Het Engelland', worden voortgezet.
2. Het is verboden een met het omgevingsplan strijdige activiteit te veranderen, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

**Artikel 23.2 Niet hervatten na onderbreking**

Als de activiteit, bedoeld in artikel 23.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsbesluit Het Engelland voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden de activiteit daarna te hervatten.

**Artikel 23.3 Activiteiten die reeds in strijd zijn**

Artikel 23.1 is niet van toepassing op activiteiten die reeds in strijd zijn met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

W

Het opschrift van hoofdstuk 23 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Hoofdstuk ~~23~~ 24 SLOTBEPALINGEN**

X

Het opschrift van artikel 23.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~23.1~~ 24.1 (citeertitel)**

Y

Na het lichaam wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

### **Bijlage I Overzicht Informatieobjecten**

*Ontwikkelingsgebied Het Engelland* /join/id/regda-  
ta/gm0148/2024/39b12d0c8a884c69a0f620c77f277a25/nld@2024-  
10-14;11103670

Z

Het opschrift van toelichting 'Toelichting' wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Toelichting**

AA

Algemene toelichting wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Algemene toelichting**

#### **1 Technisch in beheer nemen Bruidsschat**

##### ***1.1 Technisch in beheer nemen Bruidsschat***

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Vanaf dat moment heeft de gemeente Dalfsen een omgevingsplan. Het omgevingsplan is door het rijk gevuld met de bruidsschat. De bruidsschat bevat regels die onder het oude recht door het Rijk werden gesteld en onder de Omgevingswet zijn gedecentraliseerd naar de gemeente. De gedachte daarbij is dat deze regels vooral op lokaal niveau effect hebben en daarom het beste door de gemeente op de lokale omstandigheden kunnen worden afgestemd. Het gaat vooral om regels over milieubelastende activiteiten en bouwactiviteiten. Deze regels zijn in hoofdstuk 22 van het omgevingsplan opgenomen.

De gemeente moet, binnen de overgangsfase van het tijdelijke naar het nieuwe omgevingsplan (dus voor 1 januari 2032) de bestemmingsplannen en de bruidsschatregels vervangen door eigen regels. Dat gebeurt door het wijzigen van het omgevingsplan. Maar om het omgevingsplan te kunnen wijzigen moet de bruidsschat eerst worden ingelezen in de plansoftware. Daarmee wordt een goede startpositie gerealiseerd voor de eerste inhoudelijke wijziging van het omgevingsplan.

"Technisch in beheer nemen Omgevingsplan gemeente Dalfsen" vervangt technisch de originele bruidsschat van het Rijk. De gemeente verandert niks aan de inhoud. Daarom is de in-beheer name een feitelijke handeling, ook wel genoemd een 'technische in-beheer name'. Van een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht is geen sprake (artikel 1:3). Er is daarmee ook geen beroep mogelijk en de uniforme openbare voorbereidingsprocedure is niet van toepassing (afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht).

[Vervallen]



## Motivering

### 1 Inleiding

#### 1.1 Aanleiding

Ten noorden van de kern Dalfsen ligt een gebied dat bekend staat als 'Het Engelland'. Het Engelland betreft een in hoofdzaak agrarisch gebied en is door de gemeente Dalfsen in de omgevingsvisie 'Dalfsen 1.0' aangewezen als potentiële uitbreidingslocatie voor woningbouw. Binnen het gebied kan op de langere termijn ontwikkelruimte worden geboden aan circa 600 woningen. Hiermee kan substantieel worden bijgedragen aan de woningbouwopgave binnen de gemeente.

De gemeente wenst binnen Het Engelland actief grondbeleid te voeren. Recent heeft de gemeente twee agrarische bedrijven met bijbehorende percelen verworven. Verder bezit de gemeente nog geen gronden binnen het gebied, maar wenst deze wel te verwerven. Om deze reden heeft de gemeente er in het verleden voor gekozen het voorkeursrecht op de gronden te vestigen. De gronden waarop het voorkeursrecht is gevestigd zijn aangeduid op navolgend figuur 1. Door het vestigen van het voorkeursrecht heeft de gemeente het eerste recht van koop wanneer een eigenaar besluit zijn of haar gronden te verkopen. Het voorkeursrecht is in 2021 op grond van een zelfstandig voorkeursrechtbesluit gevestigd en vervolgens op basis van de vaststelling van de Omgevingsvisie op 28 februari 2022 voor een periode van maximaal drie jaar verlengd. Dit betekent dat het huidige voorkeursrecht tot 28 februari 2025 geldt.

Figuur 1



*Aanduiding van de gronden waarop het voorkeursrecht in de huidige situatie is gevestigd*

Gemeente Dalfsen

Omdat de gemeente tot op heden slechts een klein deel van de gronden binnen het gebied heeft verworven, wenst zij het voorkeursrecht nogmaals te verlengen. Het verlengen van het voorkeursrecht is mogelijk door vóór het verlopen van het huidige voorkeursrecht een nieuwe grondslag voor het voorkeursrecht te creëren. In dit geval wordt een nieuwe grondslag gecreëerd met de vaststelling van een wijziging van het omgevingsplan waarmee een nieuwe woonfunctie aan de gronden binnen het gebied wordt toegeëld.

Door de wijziging van het omgevingsplan voor het gebied Het Engelland worden de gronden binnen het Engelland waarop het voorkeursrecht is gevestigd (zoals weergegeven in figuur 1) aangewezen als ontwikkelgebied voor een woongebied. De gronden waar al sprake is van een woonfunctie zijn van de nieuwe regeling uitgezonderd. Aanvullend worden de gronden ten westen van de bedrijfslocatie Engellandweg 3 ook aangewezen als ontwikkelgebied voor een woongebied (op deze gronden is nog geen voorkeursrecht gevestigd). Door de gronden binnen het plangebied aan te wijzen als ontwikkelgebied voor een woongebied legt het wijzigingsbesluit een ontwikkelrichting voor het gebied vast en sorteert het voor op de ontwikkeling van een woongebied op de langere termijn. Hierbij geldt dat dit omgevingsplan nog geen directe of indirecte bouw mogelijkheden biedt. De komende jaren wordt Het Engelland namelijk stap voor stap verder concreet ontwikkeld. Een te ontwikkelen deelgebied wordt dan aan de hand van bijvoorbeeld een stedenbouwkundig plan nader uitgewerkt en als een meer gedetailleerde wijziging van het omgevingsplan of met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit in procedure gebracht. In deze wijziging van het omgevingsplan worden alleen de kaders bepaald waarbinnen de ontwikkeling van Het Engelland plaats moet vinden. Het doel van dit omgevingsplan is zodoende tweeledig, namelijk het creëren van nieuwe grondslag waarmee het voorkeursrecht binnen het gebied wordt verlengd of gevestigd en het bieden van een ontwikkelperspectief voor de omgeving en belanghebbenden.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied wordt gevormd door Het Engelland, een hoofdzakelijk agrarisch gebied ten noorden van de kern Dalfsen. De begrenzing van het plangebied is weergegeven op figuur 2. Het gebied is ca. 35 hectare groot en wordt omsloten door de wegen Leemculeweg, Engellandweg, Koesteeg en Vossiersteeg. De gronden binnen het plangebied betreffen hoofdzakelijk agrarische percelen. Daarnaast zijn binnen het gebied ook enkele woningen, twee agrarische bedrijven en één niet-agrarisch bedrijf (aannemersbedrijf) aanwezig. Verder geldt dat in de zuidoostelijke hoek van het plangebied de locatie Vossierlanden ligt. Ter plaatse van deze locatie is het mogelijk een voorziening voor cultuur en ontspanning op te richten. De locatie is, met uitzondering van één woning, onbebouwd. Een marktpartij is van plan de locatie te ontwikkelen naar woningbouw. Hierover is de gemeente al met deze marktpartij in overleg.

Figuur 2



Begrenzing plangebied

Rho Adviseurs

## 1.3 Geldende regels

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het huidig geldend bestemmingsplan voor het plangebied opgenomen in het omgevingsplan van rechtswege 'Omgevingsplan gemeente Dalfsen'. Het omgevingsplan van rechtswege bestaat uit een nieuw deel en een tijdelijk deel. In het nieuwe deel is de bruidsschat technisch in beheer genomen. Het tijdelijke deel bestaat onder andere uit besluiten die zijn aangewezen in artikel 4.6 Invoeringswet waaronder vervallen instrumenten zoals bestemmingsplannen Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.1 Wro) vallen. Voor het planologisch regime van het plangebied zijn de bruidsschat uit hoofdstuk 22 van 'Omgevingsplan gemeente Dalfsen' en op basis van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van rechtswege de volgende bestemmingsplannen van kracht:

Tabel 1

<b>Bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen</b>	<b>vastgesteld 24 juni 2013, NL.IMRO.0148.BgemDalfsen-vs01</b>
4° herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Plattelandswoningen	vastgesteld 22 september 2014, NL.IMRO.0148.BgemDlfshz4-vs01
1° verzamelplan bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen	vastgesteld 28 september 2015, NL.IMRO.0148.1eVerzamelplanBG-vs01
2° verzamelplan bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen	vastgesteld 27 juni 2016, NL.IMRO.0148.2eVerzamelplanBG-vs01
Chw bestemmingsplan 3° Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen	vastgesteld 26 juni 2017, NL.IMRO.0148.3eVerzamelplanBG-vs01

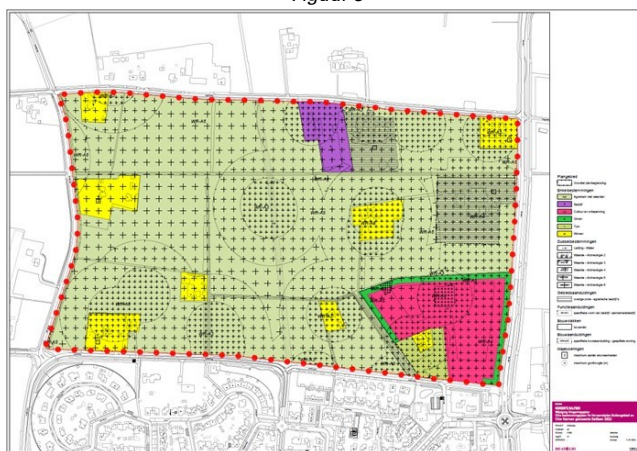
Chw bestemmingsplan 4 <sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen	vastgesteld 21 juni 2018, NL.IMRO.0148.4eVerzamelplanBG-vs02
Chw bestemmingsplan 5 <sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen	vastgesteld 17 juni 2019, NL.IMRO.0148.5eVerzamelplanBG-vs01
Chw bestemmingsplan 6 <sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen	vastgesteld 15 juni 2020, NL.IMRO.0148.6eVerzamelplanBG-vs01
Chw bestemmingsplan 7 <sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen	vastgesteld 26 april 2021, NL.IMRO.0148.7eVerzamelplanBG-vs01
Chw bestemmingsplan 8 <sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen	vastgesteld 25 april 2022, NL.IMRO.0148.8eVerzamelplanBG-vs01
Chw bestemmingsplan 9 <sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen	ontwerp 29 december 2023, NL.IMRO.0148.9eVerzamelplanBG-on01
<b>Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016</b>	<b>vastgesteld 26 juni 2017, NL.IMRO.0148.Kernen2016-vs01</b>
Chw bestemmingsplan 1 <sup>e</sup> Verzamelplan Kernen gemeente Dalfsen 2016	vastgesteld 17 december 2018, NL.IMRO.0148.1eVerzamelplanKN-vs01
Chw Kernen gemeente Dalfsen 2022	ontwerp 29 december 2023, NL.IMRO.0148.Kernen2022-on01

Naar verwachting worden de bestemmingsplannen 'Chw bestemmingsplan 9<sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen' (ontwerp) en 'Chw Kernen gemeente Dalfsen 2022' (ontwerp) eind 2024 (vóór vaststelling van de wijziging van dit omgevingsplan) vastgesteld.

Op basis van 'Chw bestemmingsplan 9<sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen' zijn de gronden binnen het plangebied voornamelijk bestemd als 'Agrarisch met waarden'. Aanvullend geldt ter plaatse van de twee agrarische bedrijven de gebiedsaanduiding 'Overige zone – agrarisch bedrijf b'. Binnen het plangebied zijn ook woningen en een niet-agrarisch bedrijf aanwezig. Hier gelden respectievelijk de bestemmingen 'Wonen' en 'Bedrijf' in combinatie met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf'.

Op de hoek in het zuidoosten van het plangebied (ter plaatse van de locatie 'Vosserlanden') geldt het bestemmingsplan 'Chw Kernen gemeente Dalfsen 2022' (ontwerp). In dit gedeelte is een woning met tuin aanwezig en daarnaast is hier planologische ruimte geboden voor een cultuur- en ontspanningsfunctie en groen.

Figuur 3



Uitsnede geldende bestemmingsplannen

Rho Adviseurs

## 1.4 Procedure

Er wordt een wijzigingsbesluit opgesteld om het gebied aan te wijzen als ontwikkelgebied voor een woongebied. Een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) is in dit geval niet mogelijk omdat dit geen grondslag biedt voor het verlengen van de Wet voorkeursrecht gemeenten. De regels in het omgevingsplan moeten gewijzigd worden en hiervoor is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Er is gekozen om met het wijzigen van het omgevingsplan gebruik te maken van het format STOP/TPOD binnen het casco/structuur regelbibliotheek van de gemeente.

## 1.5 Opzet van het plan

Zoals gezegd is het doel van de wijziging van dit omgevingsplan tweeledig, namelijk het creëren van nieuwe grondslag waarmee het voorkeursrecht binnen het gebied wordt verlengd en het bieden van een ontwikkelperspectief voor de omgeving en belanghebbenden. Dit doel wordt bereikt met het opnemen van voorrangsregels in het nieuwe deel van het omgevingsplan waarmee van de regels in het tijdelijk deel van het omgevingsplan wordt afgeweken.

### Vorrangsregels

Per 1 januari 2024 geldt voor de gemeente Dalfsen het Omgevingsplan gemeente Dalfsen. Zoals beschreven in paragraaf 1.3 bestaat het Omgevingsplan gemeente Dalfsen uit een nieuw deel (bruidsschat) en een tijdelijk deel (o.a. bestemmingsplannen, enkele verordeningen). In paragraaf 1.3 is benoemd uit welke bestemmingsplannen het tijdelijk deel van het omgevingsplan op de plaats van het plangebied bestaat. Aan het tijdelijk deel wordt niets gewijzigd.

Op grond van artikel 22.6, eerste lid, Ow is het niet mogelijk om op een locatie geldende regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan gedeeltelijk te laten vervallen. Dit betekent dat de regels die op basis van het tijdelijk deel van het omgevingsplan op een locatie gelden alleen in zijn geheel kunnen komen te vervallen. Als het gewenst is regels op een locatie te wijzigen, zullen voor die locatie de regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan ingetrokken moeten worden en worden vervangen door een nieuwe set regels. Het opstellen van een volledige set regels voor Het Engelland is voor het behalen van het doel van het omgevingsplan voor Het Engelland echter niet noodzakelijk en wenselijk. Het werken met voorrangsregels biedt ook voldoende grondslag voor verlenging van het voorkeursrecht.

Met toepassing van voorrangsregels is het mogelijk om van de regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan af te wijken of aan te vullen, zonder dat het tijdelijk deel vervalt. Normaal gesproken moet de gemeenteraad de bestaande set planregels (de bestemmingsplannen op locatie) intrekken. Met deze wijziging van het omgevingsplan worden voor het plangebied regels toegevoegd in afwijking van en in aanvulling op de bestaande regels uit het tijdelijk deel. De juridische werking van het tijdelijke deel wordt hiermee gewijzigd. In dit omgevingsplan wordt met voorrangsregels geregeld dat:

- Er een gebiedstype 'Ontwikkelgebied Het Engelland' is aangewezen als ontwikkelgebied voor een woongebied
- In afwijking van het bepaalde in artikel 5 'Agrarisch met Waarden' zoals opgenomen in 'Chw bestemmingsplan 9e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen' met kenmerk NL.IMRO.0148.9eVerzamelplanBG-on01 een ontwikkelgebied voor een woongebied wordt aangewezen;
- In aanvulling op artikel 14 - 'Cultuur en ontspanning' en artikel 16 - 'Groen' zoals opgenomen in 'Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016' met kenmerk NL.IMRO.0148.Kernen2022-on01 een ontwikkelgebied voor een woongebied wordt aangewezen;
- De regels in hoofdstuk 22 niet van toepassing zijn op de locatie 'Ontwikkelgebied het Engelland' voor zover deze in strijd zijn met de regels die gelden voor deze locatie;
- Er bepaalde ontwikkelregels gelden voor de uitwerking van het ontwikkelgebied'
- Er geen activiteiten binnen het ontwikkelgebied zijn toegestaan, anders dan onder het overgangsrecht geregeld;
- Er een specifiek overgangsrecht geldt behorende bij het 'Ontwikkelgebied Het Engelland' om het bestaande agrarische gebruik voort te kunnen zetten tot een komende wijziging van het omgevingsplan voor deze locatie of als de werkzaamheden voor het gebied aanvangen.

### Verlengen voorkeursrecht

Met dit omgevingsplan wordt voorgesorteerd op de toekomstige ontwikkeling van Het Engelland naar woongebied. In dit kader kent dit omgevingsplan een nieuwe functie (woonactiviteiten) aan het plangebied toe die afwijkt van het huidige gebruik (agrarisch). Op grond van artikel 9.1 Ow biedt dit omgevingsplan

de benodigde grondslag waarmee het geldende voorkeursrecht binnen het plangebied kan worden verlengd.

## 1.6 Leeswijzer

In Hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. De huidige situatie wordt beschreven aan de hand van de bestaande activiteiten en aanwezige bebouwing in het plangebied. Bovendien wordt hier nader ingegaan op de invloed van de locatie op de omgeving en vice versa. De toekomstige situatie beschrijft het initiatief voor het projectgebied en de strijdigheden met het omgevingsplan. Hoofdstuk 3 beschrijft hoe participatie heeft plaatsgevonden en hoe dit heeft bijgedragen aan de voorgenomen inrichting van de percelen. Vervolgens wordt in Hoofdstuk 4 en 5 het plan getoetst aan de relevante beleidskaders en aan de relevante aspecten van de fysieke leefomgeving. In Hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de financiële aspecten van de wijziging van het omgevingsplan. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ook wel afgekort als etfal).

## 2 Beschrijving van het project en zijn omgeving

### 2.1 Omgeving plangebied

Het plangebied ligt grotendeels in het buitengebied van de gemeente Dalfsen, ten noorden van de gelijknamige kern. De kern Dalfsen telt circa 9.000 inwoners en kan globaal worden onderverdeeld in een gebied met aaneengesloten woonbebouwing, een centrumgebied, een bedrijventerrein en een sport- en verblijfsrecreatiegebied. Dalfsen heeft zich ontwikkeld op de kruising van de Overijsselse Vecht en een noord-zuid-route (nu: Heinoseweg, Poppenallee, Prinsenstraat, Wilhelminastraat). Vanwege de ligging aan de Vecht en de landgoederenzone ten zuiden van de Vecht ontwikkelde Dalfsen zich in hoofdzaak naar het noorden (tussen de Koesteeg en de Leemculeweg). De noordelijke grens van het woongebied wordt nu gevormd door de Vossiersteeg.

Vanwege het groeiende aantal inwoners bestaat de wens om het woongebied van Dalfsen verder in noordelijke richting tussen de Koesteeg en Leemculeweg uit te breiden. De beoogde gronden maken in de huidige situatie deel uit van het buitengebied van de gemeente. In het buitengebied van de gemeente Dalfsen zijn verschillende landschapstypen te onderscheiden. Het plangebied bevindt zich in het essenlandschap. Het essenlandschap wordt gekenmerkt door natuurlijke hoogteverschillen. Met name de bolle essen, nabij dorpen en buurtschappen (Ankum, Welsum, Dalfsen) zijn typerend. Het gebied bestaat uit dekzandvlaktes en ruggen, met relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat, vooral rond de essen. Het landgebruik bestaat uit bouw- en grasland, met enkele boomkwekerijen en kassen. Het kenmerkende reliëf is in een aantal gevallen vervlakt door egalisatie voor de landbouw. Het landschapsbeeld is afwisselend en contrastrijk, door de afwisseling van open en besloten ruimten. De dorpen en de erven liggen voornamelijk op de flanken van de es. Typerend zijn de losse hoeven rond de es. Er is een duidelijke begrenzing door de N340 (regionale gebiedsontsluiting) aan de noordzijde en de dijken van de Vechtuiterwaarden aan de zuidzijde. Het gebied kent een rijke cultuurhistorie met oude lanen en wegen (zandpaden), oude erven, oude landgoederen en monumentale gebouwen.

Figuur 4



Globale aanduiding plangebied in de omgeving

Streetsmart, Cyclomedia



## 2.2 Huidige situatie

Het plangebied is circa 35 hectare groot en wordt gekenmerkt door agrarisch gebruik in combinatie met enkele woningen en een niet-agrarisch bedrijf. Daarnaast bevinden zich twee agrarische bedrijven binnen het plangebied. De gemeente heeft deze bedrijven aangekocht gedurende de voorbereiding van dit wijzigingsbesluit voor de ontwikkeling van Het Engelland. Onderstaand figuur 5 geeft een impressie van het plangebied weer inclusief de bestaande woon- en bedrijfsfuncties.

Figuur 5



Luchtfoto plangebied

Streetsmart, Cyclomedia

Binnen het plangebied liggen enkele grondgebonden woningen met ruime kavels. De woningen liggen verspreid door het gebied. In de noordzijde van het gebied bevindt zich aan de Engellandweg 3 een niet-agrarisch bedrijf (aannemersbedrijf) met bedrijfswoning. Het bedrijfsperceel is volledig verhard en op het bedrijfsperceel bevindt zich een grote loods. De buitenruimte wordt gebruikt voor parkeren en opslag van (bouw)materiaal. Ten oosten van dit bedrijf bevindt zich aan de Engellandweg 1a een agrarisch bedrijf met daarbij twee (bedrijfs)woningen. Op de plaats van het agrarisch bedrijf zijn twee stallen, vier sleufsilo's en twee mestsilo's aanwezig. Aan de oostzijde van het plangebied is een agrarisch bedrijf (Koesteeg 19/21) gevestigd met twee (bedrijfs)woningen. Op het bedrijfsperceel zijn drie stallen en drie sleufsilo's aanwezig. Er worden gesprekken gevoerd om de twee agrarische bedrijven buiten het plangebied te verplaatsen. Uitgangspunt is dat de bedrijfsvoering het woon- en leefklimaat bij de toekomstige woningen niet schaadt (en vice versa). Voordat het plangebied volledig zal kunnen worden ontwikkeld, zal daarom de bedrijfsvoering van deze twee bedrijven binnen het gebied beëindigd moeten zijn.

In de zuidoostelijke hoek van het plangebied bevindt zich het deelgebied 'Vosserlanden'. Een groot deel van de gronden is in de huidige situatie bestemd voor 'Cultuur en ontspanning', maar is nog onbebouwd. Daarnaast is binnen dit deelgebied een woning aanwezig. Met uitzondering van de woning zijn de gronden binnen dit deelgebied in eigendom van een ontwikkelaar. Deze is van plan om binnen het deelgebied woningbouw te realiseren.

Alle bebouwing binnen het plangebied is ontsloten via een eigen toegangsweg vanaf de omliggende wegen Koesteeg, Vossersteeg, Leemculeweg of Engellandweg. Het parkeren vindt op eigen erf plaats. Verder komen binnen het projectgebied een aantal A-watergangen en monumentale bomenrijen voor.

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse functies aanwezig, zoals wonen, agrarische bedrijvigheid (Vossersteeg 14 en Wagteveldweg 4), een manege (Wagteveldweg 3A) en niet-agrarische bedrijvigheid (Engellandweg 6A). Het wonen vindt verspreid plaats aan de doorgaande wegen en is verder geconcentreerd in de kern Dalfsen (ten zuiden/zuidoosten van het plangebied) en de buurtschap Ankum (ten westen van het plangebied). Binnen de woongebieden komen hoofdzakelijk grondgebonden woningen voor.

## 2.3 Toekomstige situatie

### 2.3.1 Algemeen

Met deze wijziging van het omgevingsplan worden de binnen het plangebied gelegen gronden gereserveerd voor de functie wonen. Ter plaatse van de gronden waar de functie 'wonen' wordt gereserveerd, wordt zowel een gebruiks- als bouwverbod opgenomen. Dit betekent dat deze wijziging van het omgevingsplan nog niet in de daadwerkelijke realisatie van de woningen voorziet. Deze wijziging van het omgevingsplan geeft alleen de kaders aan waarbinnen de ontwikkeling van Het Engelland plaats moet vinden. Zodra een woningbouwplan binnen deze kaders is uitgewerkt wordt hiervoor een meer gedetailleerde wijziging van het omgevingsplan (of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit) voorbereid.

### 2.3.2 Beoogde functies

#### Wonen

Het voornemen is het gebied Het Engelland aan te wijzen als ontwikkelgebied voor een woongebied waar ruimte is voor ca. 600 woningen. De ontwikkeling van Het Engelland vindt gefaseerd plaats waarbij het gebied vanuit het zuiden in noordelijke richting ontwikkeld wordt. Hiermee wordt aangesloten op de bestaande ruimtelijke structuur. Er wordt rekening gehouden met de realisatie van circa 100 woningen per jaar. Naar verwachting wordt het deelgebied Vosserlanden als eerste fase ontwikkeld. Hier is de realisatie van circa 100 woningen beoogd.

Binnen Het Engelland worden naar alle waarschijnlijkheid diverse woonvormen gerealiseerd, zoals o.a. grondgebonden woningen, appartementen, zorgwoningen en mogelijk ook woonwagendplaatsen. Uitgangspunt is dat van het totaal aantal te bouwen woningen 30% in de sociale huursector wordt gerealiseerd, 40% in het segment voor middenhuur en betaalbare koop en 30% in de vrije sector. Met deze verdeling wordt aangesloten op de afspraken zoals vastgelegd in de Woondeal West Overijssel (d.d. 2 december 2022).

Tot slot geldt dat de bestaande woningen en het niet-agrarisch bedrijf aan de noordzijde in het plangebied behouden blijven en op passende manier in het stedenbouwkundig plan worden ingepast. De twee agrarische bedrijven binnen het plangebied worden verplaatst. Op de plaats van deze twee bedrijven wordt ook de nieuwe functie (wonen) gereserveerd.

#### Verkeer

Voor wat betreft de ontsluiting van het gebied worden de uitgangspunten zoals opgenomen in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan opgenomen. Het gebied wordt idealiter ontsloten met twee (auto)ontsluitingswegen vanwege de toegankelijkheid van hulpdiensten bij calamiteiten op een van de ontsluitingen. Eén van de gewenste ontsluitingen bevindt zich bij voorkeur aan de noordzijde van het plangebied op de Engellandweg. Waar de andere ontsluiting komt, moet in de toekomst worden onderzocht in samenhang met andere ontwikkelingen in de omgeving. In paragraaf 5.12 wordt alvast een voorschot genomen op mogelijke ontsluitingen.

Verder wordt wat betreft mobiliteit binnen het plangebied in principe het STOP-principe gehanteerd: stappen, trappen, OV en personenauto's en wat betreft prioriteit ook in die volgorde. Gelet op de afstand van de te ontwikkelen wijk ten opzichte van het centrum van Dalfsen, is ook de ontsluiting voor autoverkeer belangrijk. Dit betekent dat binnen het gebied nadrukkelijk aandacht komt voor langzaamverkeersverbindingen en dat wordt ingezet op een goede bereikbaarheid met het OV. De fiets- en voetpaden richten zich hoofdzakelijk op het centrum van Dalfsen, aan de zuidkant van het plangebied.

#### Groen en water

Binnen het gebied komen behoudenswaardige bomenrijen voor. Bij toekomstige ontwikkelingen worden de bomenrijen in het ontwerp ingepast zodat deze behouden blijven. Verder zal bij de toekomstige inrichting van het gebied zoveel mogelijk worden ingezet op het bieden van ruimte voor groen en water. Er wordt hierbij aangesloten bij de beleidsambities vanuit de gemeente en het waterschap. Indien noodzakelijk worden watergangen binnen het gebied verlegd. Eventuele ingrepen in het watersysteem worden afgestemd met het waterschap.

### 2.3.3 Ontwikkeldkader

Voor het 'Woongebied Engelland' geldt het volgende ontwikkelkader:

#### Woonprogramma:

- Het totaal aantal woningen (exclusief het bestaande aantal) is ca. 600
- Uitgangspunt is een verdeling van 30% van de woningen in de sociale huursector, 40% in het segment voor middenhuur en betaalbare koop en 30% in de vrije sector
- Woningen worden gefaseerd ontwikkeld vanuit het zuiden in noordelijke richting en uitgangspunt is dat circa 100 woningen per jaar worden ontwikkeld;

#### Verkeer:

- Het gebied wordt in ieder geval ontsloten met één ontsluitingsweg vanaf de Engellandweg. Verder is uitgangspunt dat er een tweede ontsluitingsweg op de Leemculeweg wordt aangelegd ook vanwege toegankelijkheid voor hulpdiensten en calamiteiten.
- De noord-zuid georiënteerde houtwalstructuur in het gebied blijft behouden. Dit houdt in dat het ontwikkelgebied in twee delen wordt opgeknipt en beide delen twee ontsluitingswegen omvatten.

#### Landschap, ecologie en cultuurhistorie:

- Ontwikkelingen dragen bij aan het beschermen en waar mogelijk versterken van landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden. Hierbij moet ook ingezet worden op de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in het Essenlandschap (in overeenstemming met de provinciale ambities die in de Catalogus Gebiedskenmerken zijn opgenomen);
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud en verkleining van de maaswijdte van het padennetwerk;
- Ontwikkelingen dragen bij aan een natuurinclusieve inrichting van het gebied en aan de versterking van biodiversiteit.

#### Duurzaamheid:

Ontwikkelingen dragen bij aan de verbeterdoelen voor duurzaamheid (minder energieverbruik, meer duurzame energie, meer lokale kracht en meer circulair).

#### Gezondheid:

Vanwege het gezondheidsaspect wordt niet gebouwd binnen 50 meter van percelen in gebruik als agrarische gronden, tenzij onderbouwd kan worden dat dit de gezondheid niet schaadt.

Het ontwikkelkader wordt in de regels van dit omgevingsplan opgenomen.

## **2.4 Strijdigheden omgevingsplan**

De beoogde ontwikkeling is in strijd met het omgevingsplan. Het omgevingsplan voorziet voor de locatie in een ontwikkelgebied voor een woongebied met ontwikkelregels en passend overgangsrecht. Voor deze ontwikkeling wordt daarom afgeweken van en aangevuld op de geldende regels in het omgevingsplan van de gemeente Dalfsen.

## **3 Participatie**

### **3.1 Participatie**

De gemeente Dalfsen hecht grote waarde aan het betrekken van inwoners. Samen zorgen we ervoor dat we op een fijne plek wonen, werken en leven. In het Beleid Inwonerbetrokkenheid (zie Inwoners & initiatieven | Gemeente Dalfsen) staat onze aanpak bij plannen van de gemeente zelf en in het geval dat inwoners met ideeën komen. Als inwoners zelf aan de slag gaan, kunnen ze dit beleid als hulpmiddel gebruiken.



De gemeente Dalfsen heeft voor de eigen initiatieven een handboek Inwonerbetrokkenheid opgesteld. Hierin staan een aantal vragen:

- Is er voldoende beleidsruimte?
- Zijn er belanghebbenden die mee willen praten of denken?
- Is er voldoende doorlooptijd?
- Is er voldoende organisatiekracht en geld?

De antwoorden op deze vragen bepalen welk niveau van de Dalfser participatieladder wordt ingezet voor een bepaald project.

Figuur 6



Dalfser participatieladder

Gemeente Dalfsen

#### Voor dit plan alleen informeren via nieuwsbrieven

De wijziging van het (tijdelijke deel van het) omgevingsplan Dalfsen voor Het Engelland is zo globaal, dat in deze fase van de ontwikkeling wordt ontstaan met het informeren van de in- en aanwonenden van het gebied. Deze belanghebbenden hebben een brief gekregen waarin de gemeente heeft gevraagd of ze per mail of per post nieuwsbrieven willen ontvangen. Deze nieuwsbrieven zijn informeel van aard. De eerste nieuwsbrief is in de week van 9 september 2024 verstuurd aan iedereen die heeft aangegeven hier belangstelling voor te hebben.

De verwachting is dat tot en met de vaststelling van het wijzigingsplan (uiterlijk 28 februari 2024) nog 2 of hooguit 3 nieuwsbrieven volgen.

Als het plan verder wordt uitgewerkt, volgt ook een evaluatie van de inzet van participatie in het verdere traject.

## **4 Beleidskader en instructieregels**

### **4.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt gekeken naar het rijksbeleid, provinciaal beleid, regionaal beleid en gemeentelijk beleid. Daarbij wordt gekeken naar de regels die hieruit voortvloeien.

### **4.2 Rijksbeleid**

#### **4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

##### Beleidskader

De Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) is op 11 september 2020 door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties vastgesteld. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen.

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

- *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering, zoals zeespiegelstijging, hogere rivierafvoeren, wateroverlast en langere perioden van droogte. Nederland is in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt maatregelen in de leefomgeving zoals bijvoorbeeld voldoende groen en ruimte voor wateropslag in onze steden. Voordeel is dat daarmee tegelijk de leefomgevingskwaliteit verbeterd wordt en het kansen biedt voor natuur.

Daarnaast heeft Nederland in 2050 een duurzame energievoorziening. Dit vraagt ruimte, onder meer voor windmolens en zonnepanelen. Wind op zee heeft de voorkeur, maar ook op land zijn windmolens nodig. Door deze zoveel mogelijk te clusteren, voorkomen we versnippering over het landschap en benutten we de ruimte zo efficiënt mogelijk. Voorwaarde is steeds dat bewoners echt goed betrokken zijn en invloed hebben op het gebruik en waar dat kan, meeprofiteren in de opbrengsten.

De aanleg van zonneparken in het landschap moeten zoveel mogelijk worden beperkt. Het Rijk plaatst bij voorkeur eerst zoveel mogelijk zonnepanelen op daken en gevels. Het Rijk zet zich in voor het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

- *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. Dit vraagt goede verbindingen via weg, spoor, lucht, water en digitale netwerken en een nauwe samenwerking met onze internationale partners, zowel met onze directe burens als met andere landen in Europa en over de wereld, ook op defensiegebied. Ingezet wordt op een sterk en innovatief vestigingsklimaat met een goede quality of life: 'een leefomgeving die de inwoners volop voorzieningen biedt op het gebied van wonen, bewegen, recreëren, ontmoeten en ontspannen'.

Belangrijk is wel dat de economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair. Daarbij wordt ingezet op het gebruik van duurzame energiebronnen en op verandering van productieprocessen, zodat we niet langer afhankelijk zijn van eindige, fossiele bronnen.

- *Sterke en gezonde steden en regio's*

Vooraf in steden en stedelijke regio's zijn 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. Tegelijkertijd is er de opgave om de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen te verbeteren. Schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen. Daarbij hoort een uitstekende bereikbaarheid en toegankelijkheid, ook voor mensen met een handicap.

Daarnaast wordt gestreefd dat de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid verder toenemen. 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.

- *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

In Nederland ontstaat een nieuw perspectief landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooptlandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. Het gevolg hiervan is een positieve bijdrage aan het verbeteren van de biodiversiteit. Daarnaast wordt bodemdaling aangepakt. Hierbij is verhoging van het waterpeil in bepaalde veenweidegebieden op termijn noodzakelijk. Met de betrokken regio's en gebruikers van deze gronden wordt afgesproken waar en hoe dit zorgvuldig zal gebeuren. In alle gevallen wordt ingezet op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van de Nederlandse landschappen. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering door bijvoorbeeld wildgroei van distributiecentra is ongewenst en wordt tegengegaan.

Toetsing van het initiatief aan de NOVI

Met de op termijn voorziene woningbouwontwikkeling binnen Het Engelland kan worden ingespeeld op het thema “Sterke en gezonde steden en regio’s” om de leefbaarheid voor de kern Dalfsen te verbeteren. Daarnaast kan met de toekomstige inrichting van het gebied worden ingezet op het thema “Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie” door klimaatbestendig en waterrobuust te bouwen met daarbij rekening te houden met de benodigde energievoorziening. Specifiek over de woningbouwontwikkeling binnen Het Engelland wordt in de NOVI niet ingegaan. De beoogde ontwikkeling betreft geen ontwikkeling waarbij nationale belangen in het geding zijn en er zal geen sprake zijn van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van woningbouw binnen Het Engelland op de langere termijn.

### **4.3 Water**

#### **4.3.1 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 dat 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.

#### **4.3.2 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.

#### **4.3.3 Waterbeleid 21e eeuw**

Met het Waterbeleid 21<sup>e</sup> 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 21<sup>e</sup> 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 bovenstreams wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd. Bij de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren gaat het erom dat het water zoveel mogelijk wordt schoongehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

#### **4.3.4 Regionaal Waterprogramma 2022-2027**

##### Beleidskader

Het Regionaal Waterprogramma Overijssel is vastgesteld op 15 december 2021. Dit programma heeft als doel om een concrete uitwerking van het regionaal waterbeleid binnen de provincie Overijssel op te stellen. Dit betreft een verplicht programma op grond van artikel 3.8, tweede lid Ow.

Het strategische waterbeleid (de beleidshoofdlijnen) is opgenomen in de Omgevingsvisie (actualisatie Omgevingsvisie Overijssel 2019/2020). Het Regionaal Waterprogramma is meer uitvoeringsgericht en bevat concrete maatregelen. Het provinciale waterbeleid in de Omgevingsvisie en het Regionaal Waterprogramma vormt tezamen het beleidsmatig kader voor alle regionale oppervlaktewateren en het regionaal grondwater, en daarmee het regionaal waterbeheer.

De inhoud van dit Regionaal Waterprogramma kent de volgende verplichte onderdelen:

- de uitvoering van Europese waterrichtlijnen;
- de maatschappelijke functie drinkwateronttrekking.

#### Europese waterrichtlijn

De uitvoering van de Europese waterrichtlijn is nader toegelicht in paragraaf 5.1.

#### Maatschappelijke functie drinkwateronttrekking

De provincie Overijssel heeft een wettelijke verantwoordelijkheid voor het opstellen van het beleid voor het beheer van de grondwatervoorraad. Hierbij treden de waterschappen op als beheerder. De inzet is om de voorraad grondwater zo groot mogelijk te houden en zo verantwoord mogelijk te gebruiken. Zo mag niet meer grondwater worden onttrokken, dan wordt aangevuld. Hierdoor wordt een structurele daling van de grondwaterstand voorkomen.

Naast het beheer van de grondwatervoorraad, is ook de kwaliteit van belang. De provincie zet zich in om grondwater te beschermen dat wordt gebruikt voor menselijke consumptie. De meest doelmatige bescherming is in lijn met de milieubeginselen zoals vastgelegd in de Omgevingswet. Daarnaast kunnen de verbodsbepalingen in de provinciale Omgevingsverordening zorgen voor preventie.

Met deze wijziging van het omgevingsplan worden geen nieuwe activiteiten mogelijk gemaakt die het grondwater onttrekken. Bovendien ligt het plangebied niet in een drinkwaterbescherming of waterwingebied.

#### *4.3.5 Waterschapsbeleid*

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van het waterschap Drents Overijsselse Delta. Het waterschap heeft een Keurverordening waarin haar waterstaatkundige belangen worden beschermd. Verder geldt dat het waterschap de gemeente Dalfsen adviseert via de Watertoets procedure over de invloed van ruimtelijke inrichtingsplannen op het watersysteem en omgekeerd.

In paragraaf 5.1 is nader toegelicht dat met dit omgevingsplan aan het geldend waterschapsbeleid wordt voldaan.

### **4.4 Provinciaal beleid**

#### *4.4.1 Omgevingsvisie Overijssel - actualisatie 2023*

##### Beleidskader

De Omgevingsvisie van de provincie Overijssel is vastgesteld op 8 november 2023. De Omgevingsvisie betreft een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt richt zich op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Binnen deze ontwikkelingsperspectieven krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn verwerkt in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Deze beleidsthema's worden benaderd vanuit de overkoepelende rode draden (ofwel leidende principes) duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit. Allereerst kan **duurzame ontwikkeling** worden gedefinieerd als: 'een ontwikkeling die voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien'. Ten tweede betreft de definitie van **ruimtelijke kwaliteit**: 'datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat mens, plant en dier belangrijk is'. Hierbij gaat het niet zozeer over 'mooi', maar wat 'goed' is. In die zin gaat ruimtelijke kwaliteit vooral over mooi, functioneel en toekomstbestendig. Ten derde kan **sociale kwaliteit** worden gedefinieerd als: 'het welzijn of 'goed voelen' van de mens'. In de Omgevingsvisie beperkt de provincie zich tot het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

## Toetsing van het initiatief aan de omgevingsvisie Overijssel

In deze motivering wordt in de volgende hoofdstukken aangetoond op welke manier invulling wordt gegeven aan de ambities uit de provinciale Omgevingsvisie.

### *4.4.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel*

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

- Of - generieke beleidskeuzes;
- Waar - ontwikkelingsperspectieven;
- Hoe - gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

#### Of – generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van de EU, het Rijk of de provincie. Hierbij kan gedacht worden aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zogenaamde Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft enerzijds een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving. Anderzijds geeft de ladder aan op welke manier de regionale afstemming vormgegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen en gebiedsspecifieke beleidskeuzes. Om de zwaarwegende publieke belangen te borgen zijn er voorwaarden wat betreft de waterveiligheid en het beperken van wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

#### Waar – ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

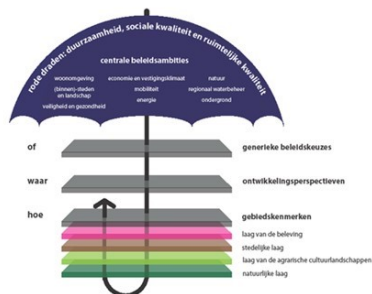
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn deze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. Verder zijn de ontwikkelingsperspectieven richtinggevend en bieden daarnaast de nodige flexibiliteit voor de toekomst. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

#### Hoe – gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Hierbij is het de vraag op welke manier een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van bovengenoemde niveaus kan worden onderzocht of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is, of behoefte is aan een ruimtelijke ontwikkeling, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Figuur 7 geeft dit schematisch weer.

Figuur 7



Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Provincie Overijssel

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

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld:

#### *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 4.4.3.

#### *Ontwikkelperspectieven*

Het plangebied ligt in een gebied aangewezen als 'Ontwikkelperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Het ontwikkelingsperspectief richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Enerzijds zijn de functies melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Anderzijds zijn de functies het gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

De provincie Overijssel wil de ontwikkelmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, in bovengenoemde ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen. Daarbij richt het waterbeheer zich op de optimale condities voor de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met de klimaatopgave en de kenmerken van het watersysteem.

#### *Gebiedskennmerken*

De aanwezige gebiedskennmerken in zowel de groene als de stedelijke omgeving zijn onderverdeeld in vier lagen, te weten:

- natuurlijke laag (in en op de bodem);
- laag van het agrarisch cultuurlandschap (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem);
- stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur);
- laag van de beleving (beleving, toerisme, cultuurhistorie en landgoederen)

Figuur 8



Uitsnede Omgevingsvisie Overijssel

Provincie Overijssel

### Natuurlijke laag – Dekzandvlakte en ruggen

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. 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 (strekkings)- richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

#### *Toetsing van de ontwikkeling aan de ‘Natuurlijke laag’*

Ter plaatse van het plangebied is niet of nauwelijks nog iets waarneembaar van de oorspronkelijke gebiedskenmerken van de ‘Natuurlijke laag’. Dit heeft met name te maken dat het gebied al in gebruik is voor (hoofdzakelijk) agrarische doeleinden. Geconcludeerd wordt dat het voornemen geen negatieve gevolgen heeft op de gebiedskenmerken van de ‘Natuurlijke laag’.

### Laag van het agrarisch cultuurlandschap – Essenlandschap

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lagergelegen maten en fliergronden, -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. Eeuwenlange bemesting - met heideplaggen en stalmest - heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge stijlranden. Onder en in de es heeft zich op deze manier een waardevol archeologisch archief opgebouwd. De dorpen en erven lagen op de flanken van de es, op overgang naar het lager gelegen maten- en flierenlanden. Zo lagen ze droog en werden tegelijkertijd de werklijnen zo kort mogelijk gehouden. De zandpaden volgen steeds de lange ‘luie’ lijnen van het landschap, Zo ontstond vanuit de dorpen een organische spinragstructuur naar de omliggende gronden en de dorpen in de omgeving. Het landschapsbeeld is afwisselend en contrastrijk, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap. Typerend zijn de losse hoeven rond de es en de esdorpen met hun karakteristieke boerderijen en herkenbaar dorpsilhouet met vaak de kerktoeren als markant element. 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’*



Vanuit de Omgevingsverordening geldt de normerende uitspraak dat essen een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de huidige bodemkwaliteit en het huidige reliëf. Op de flanken krijgen de kleinschalige landschapselementen, zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimte daartussen, een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van dit kleinschalige patroon.

Deze wijziging van het omgevingsplan maakt nu nog geen nieuwe bebouwing binnen het plangebied mogelijk. Er wordt wel op woningbouw voorgesorteerd door een ontwikkelgebied voor een woongebied aan te wijzen. Op basis van dit ontwikkelgebied kunnen latere, meer gedetailleerde, wijzigingen van het omgevingsplan (of BOPA's) in procedure kunnen worden gebracht. Er kan gemotiveerd van de beschermende bestemmingsregeling voor het essenlandschap worden afgeweken als sprake is van zwaarwegende sociaaleconomische en maatschappelijke redenen en voldoende verzekerd is dat er sprake is van versterking van ruimtelijke kwaliteit in overeenstemming met de provinciale ambities voor het Essenlandschap. In paragraaf 5.14 is toegelicht dat dit plan op een substantiële manier bijdraagt aan het oplossen van de woonopgave voor de gemeente Dalfsen en regio. Bij de verdere uitwerking van woningbouwplannen binnen Het Engelland zal de nieuwe bebouwing op een zorgvuldige manier in het landschap worden ingepast zodat sprake is van versterking van ruimtelijke kwaliteit van het essenlandschap, zoals opgenomen in de catalogus gebiedskenmerken voor de 'essenlandschappen'. Hierbij is nadrukkelijk aandacht voor het behoud van de monumentale houtwallen die zich binnen het plangebied bevinden. Daarnaast wordt erop ingezet dat oude lijnen uit het essenlandschap terugkomen in de nieuwe plannen en de openheid van het landschap zo veel mogelijk behouden blijft. Bij uitwerken van de inrichtingsplannen voor het gebied wordt de provincie in ieder geval vroegtijdig betrokken. Daarmee is het plan in overstemming met het gestelde in de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

#### Stedelijke laag – Informele trage netwerk en verspreide bebouwing

##### *Verspreide bebouwing*

De agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Elke boer deed dit naar eigen inzicht en afgestemd op de plaatselijke omstandigheden, maar wel volgens de wetmatigheden van het toenmalig landbouwsysteem. Door deze 'eenheid in handelen' ontstonden er samenhangende landschappen, die nu nog steeds herkenbaar zijn: essenlandschap, oude hoevenlandschappen, broek- en heideontginningen, veenlandschappen etc.. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft: de opbouw van erf, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype, alsof in het erf de genen van het landschap besloten liggen. Naast erven kent het buitengebied losliggende 'gewone' burgerwoningen met veelal een eigen, individueel karakter en eigen verhaal van ontstaan.

Als ontwikkelingen plaats vinden op erven, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen, blijft er een duidelijk onderscheid voorkant- achterkant en vindt koppeling van het erf aan landschap plaats. Toegankelijkheid wordt erdoor verbeterd.

##### *Informele trage netwerk*

Het informele trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruitersporen, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en ervaarbaar maakt. De oude zandwegen en paden vormen het basisstramien. Van oudsher verbonden deze routes vaak de kernen met het ommeland en met elkaar. Zo vormde het dorpsplein, de dorpsstraat, de weg naar buiten en uiteindelijk de zandpaden door de velden, een samenhangend netwerk. De maaswijdte van dit netwerk is sterk afhankelijk van het type landschap. Doordat bepaalde schakels in dit netwerk in de loop van de tijd zijn verdwenen (ruilverkaveling, opwaardering tot hoofdinfrastructuur en individuele ingrepen door particuliere grondeigenaren) is er sprake van discontinuïteit. Onderdelen van het langzame netwerk zijn opgenomen in de nationale en provinciale ruiters-, fiets-, wandel- en vaarroutes.

Als ontwikkelingen plaatsvinden in de gebieden die in de directe invloedssfeer van stad en dorp liggen (b.v. bedrijventerreinen, woonwijken), dan dragen deze ontwikkelingen bij aan behoud en verkleining van de maaswijdte van het padennetwerk. Nieuwe mogelijkheden voor lange afstands-, wandel- en fietsroutes worden benut.



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

Dit omgevingsplan biedt nog geen directe of indirecte bouwmogelijkheden voor nieuwe woningen. Per te ontwikkelen deelgebied worden plannen nader uitgewerkt en vervolgens als een meer gedetailleerde wijziging van het omgevingsplan of met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit in procedure gebracht. Bij verdere uitwerking van woningbouwplannen wordt in ieder geval rekening gehouden met de doelstellingen van de stedelijke laag. Zo wordt gestreefd naar verspreide bebouwing en wordt het informele trage netwerk versterkt door aanleg van fiets- en wandelpaden binnen het wijzigingsgebied.

### Laag van beleving

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid. De laag van de beleving benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. De ruimtelijke kwaliteitsambities in de laag van de beleving zijn:

- Zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
- Sterke ruimtelijke identiteiten als merken van Overijssel.

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

Ontwikkelingen dragen bij aan het versterken van bestaande gebiedskenmerken en het creëren van nieuwe omgevingskwaliteiten, aan vergroting van de beleefbaarheid en toegankelijkheid van het landschap en aan herstel van discontinuïteiten in landschappelijke structuren. Ter plaatse van het plangebied is geen sprake van een specifiek gebiedstype binnen de laag van beleving.

### **4.4.3 Omgevingsverordening Overijssel 2024**

#### Beleidskader

De provincie Overijssel beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Daarbij gaat het 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 de 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.

Een 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 onderwerpen waarvoor de provincie er waarde aan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

### Toetsing van het initiatief aan de omgevingsverordening Overijssel

Voor de beoogde ontwikkeling zijn diverse instructieregels voor omgevingsplannen van toepassing.

### **Afdeling 4.2 Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking**

#### **Artikel 4.4 lid 1 (principe van concentratie)**

In omgevingsplannen worden alleen de ontwikkeling van woningbouw, bedrijventerrein, stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen mogelijk gemaakt als die voorzien in een lokale behoefte of in de behoefte van bijzondere doelgroepen.

*Met dit omgevingsplan worden geen directe of indirecte bouw mogelijkheden voor woningen geboden. Wel voorziet dit plan in een functieverandering van agrarisch gebied naar toekomstig woongebied waarmee wordt voorgesorteerd op de ontwikkeling van 600 woningen binnen het plangebied op de langere termijn. In paragraaf 5.14 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt aangetoond dat hiermee in de lokale woonbehoefte wordt voorzien.*

#### **Artikel 4.5 lid 1 (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik)**

1. Omgevingsplannen maken alleen extra ruimtebeslag voor stedelijke functies in de Groene Omgeving mogelijk aansluitend op bestaand bebouwd gebied en als aannemelijk gemaakt is dat:

- a. er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied;
- b. de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en transformatie; en
- c. mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

2. Omgevingsplannen voorzien alleen in nieuwe ontwikkelingen in de Groene Omgeving die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen, als aannemelijk gemaakt is dat:

- a. (her)benutten van bestaande bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is; en
- b. mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

3. Het tweede lid is niet van toepassing op stedelijke functies waarvoor extra ruimtebeslag op de Groene Omgeving plaatsvindt in de vorm van uitleg van dorpen en steden.

*In paragraaf 5.14 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt aangetoond dat de woningbouwopgave voor Dalfsen niet volledig binnen het bestaand bebouwd gebied opgelost kan worden. De woningbouwplannen vinden plaats aansluitend aan de kern Dalfsen.*

*Omdat dit omgevingsplan voorsorteert op een stedelijke functie waarvoor extra ruimtebeslag in de Groene Omgeving plaatsvindt in de vorm van uitleg van een dorp (Dalfsen), is het tweede lid niet van toepassing.*

#### **Artikel 4.6 (toekomstbestendigheid)**

In omgevingsplannen worden alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, anders dan voor tijdelijk gebruik, waarvan aannemelijk is dat die toekomstbestendig zijn en dus:

- a. de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te voorzien niet in gevaar brengen;
- b. duurzaam en evenwichtig bijdragen aan het welzijn van mensen, economische welvaart en het beheer van natuurlijke voorraden; en
- c. ook op lange termijn toegevoegde waarde hebben.

*Dit omgevingsplan sorteert voor op de ontwikkeling van ca. 600 woningen binnen het plangebied, maar biedt hier geen directe of indirecte bouw mogelijkheden voor. In paragraaf 5.14 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt aangetoond dat hiermee wordt voorzien in de lokale woningbouwbehoefte (ook op langere termijn). Verder voorziet dit omgevingsplan in een afwegingskader voor toekomstige woning-*

*bouwontwikkelingen in het gebied. In het afwegingskader zijn voorwaarden opgenomen waaraan toekomstige ontwikkelingen moeten voldoen. Hierbij wordt onder andere ingezet op een duurzame ontwikkeling en gebruik van het gebied.*

#### **Afdeling 4.3 Ruimtelijke kwaliteit**

##### **Artikel 4.8 (ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit), artikel 4.9 (onderbouwing ruimtelijke kwaliteit) en artikel 4.10 (normerende en richtinggevende uitspraken)**

In omgevingsplannen worden alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die de ruimtelijke kwaliteit versterken.

*In paragraaf 4.4.2 is gemotiveerd hoe het uitvoeringsmodel uit de Omgevingsvisie Overijssel is toegepast. Ook is gemotiveerd dat het omgevingsplan niet in strijd is met het ontwikkelingsperspectief voor het gebied. Omdat dit omgevingsplan nog geen (in)directe bouw mogelijkheden biedt (en dus geen nieuwe bebouwing mogelijk maakt, maar alleen in een functieverandering voorziet), is daarnaast gemotiveerd hoe bij de ruimtelijke inpassing van woningbouwontwikkelingen in de toekomst de vier-lagen benadering kan worden toegepast. Verder geldt dat het plangebied in het 'Essenlandschap' ligt. De normerende uitspraken voor het Essenlandschap zijn in acht genomen voor het omgevingsplan. Voor de uiteindelijk woningbouwontwikkeling zal gemotiveerd moeten worden afgeweken van de normerende uitspraken op basis van zwaarwegende belangen (behoefte aan woningbouw). Bij het opstellen van een stedenbouwkundig plan moet er sprake zijn van versterking van de ruimtelijke kwaliteit in overeenstemming met de provinciale ambities die in de catalogus gebiedskenmerken voor 'essenlandschappen' zijn benoemd.*

##### **Artikel 4.11 lid 1 (kwaliteitsimpuls Groene Omgeving)**

Omgevingsplannen laten alleen nieuwvestiging en grootschalige uitbreiding van bestaande functies toe in de Groene Omgeving als:

- a. daarvoor sociaaleconomische of maatschappelijke redenen voor zijn;
- b. het verlies aan ecologische of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen in versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving; en
- c. in het geval de nieuwvestiging of een grootschalige uitbreiding plaatsvindt op gronden binnen het ontwikkelingsperspectief 'Ondernemen met Natuur en Water' de compensatie bedoeld in onderdeel b gericht is op de versterking van de kwaliteit van natuur, water en landschap.

*De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen de 'Groene omgeving'. Zowel in de laddertoets in paragraaf 5.14, in paragrafen 5.10 en 5.11 (ecologie) als in de mer-beoordeling (paragraaf 5.17) wordt aangetoond dat er sociaaleconomische of maatschappelijke redenen zijn voor de beoogde ontwikkeling. Met de ontwikkeling is geen sprake van direct of indirect verlies aan ecologische of landschappelijke waarden. Het mogelijk verlies aan ecologische of landschappelijke waarden is inzichtelijk gemaakt. In vervolgprocedures moet rekening worden gehouden met potentieel verlies en hoe deze gecompenseerd kan worden.*

##### **Artikel 4.12 lid 1 en 2 (cultureel erfgoed)**

In omgevingsplannen moet rekening worden gehouden met de cultuurhistorische en archeologische waarden die in het gebied aanwezig zijn.

*In paragraaf 5.15 is beschreven op welke manier rekening wordt gehouden met de aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden.*

#### **Afdeling 4.4 Sturen op water en bodem**

##### **Artikel 4.13 lid 1 en 2 (klimaatrobuust water- en bodemsysteem)**

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

Met ontwikkelingen in het landelijk gebied moet beschreven worden hoe de ontwikkeling bijdraagt aan het regionaal waterspectief.

*Dit omgevingsplan maakt geen nieuwe ontwikkeling mogelijk, maar sorteert wel voor op woningbouwontwikkelingen in de toekomst. Bij latere uitwerkingen van plannen moet onderbouwd worden dat ontwikkelingen bijdragen aan het klimaatrobuust water,- en bodemsysteem. Ter voorbereiding op toekomstige ontwikkelingen, wordt nu vast ingezet op het plaatsen van peilbuizen waarmee het water en de bodem minimaal 2 jaar kunnen worden gemonitord (zie ook paragraaf 5.1 ).*

#### **Afdeling 4.5 Wonen, werken en recreëren**

##### **Artikel 4.14 (woonafspraken)**

Omgevingsplannen staan alleen toe dat nieuwe woningen worden gerealiseerd als de bouw van deze woningen past binnen de geldende woonafspraken, zoals deze zijn gemaakt door de regio en vastgelegd in bestuurlijke afspraken tussen provincie en gemeenten.

*Met dit omgevingsplan worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Wel wordt op toekomstige woningbouwontwikkeling binnen het gebied voorgesorteerd. In paragraaf 4.5.2 en paragraaf 5.14 is gemotiveerd dat de toekomstige woningbouw passend is binnen de geldende woonafspraken.*

#### **Afdeling 4.6 Agrarisch**

*Het omgevingsplan maakt geen agrarisch bedrijf mogelijk.*

#### **Afdeling 4.7 Landschap en Natuur**

*Het plangebied ligt niet binnen het Natuurnetwerk Nederland, een Nationaal Landschap, een bos- of natuurgebied buiten het NN of een leefgebied voor weidevogels.*

#### **Afdeling 4.8 Grondwaterbeschermingsgebieden**

*Het plangebied ligt niet binnen een waterwingebied, grondwaterbeschermingszone of intrekgebied.*

#### **Afdeling 4.9 Watergebiedsreserveringen**

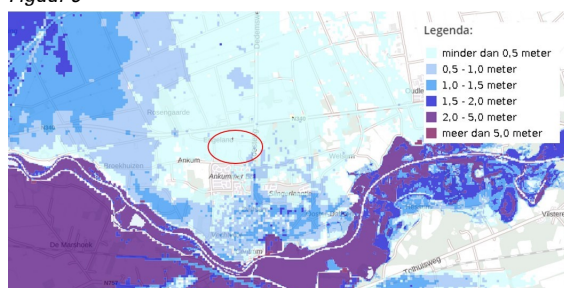
*Het plangebied ligt niet binnen een gebied dat is aangewezen als primair watergebied, waterbergingsgebied of overstromingsrisicogebied. Ook is binnen het plangebied geen sprake van vrijwaringszones langs essentiële waterlopen. Wel ligt het plangebied binnen overstroombaar gebied.*

### Artikel 4.90 (instructieregels overstroombaar gebied)

1. Omgevingsplannen die betrekking hebben op gebieden die zijn aangewezen als Overstroombaar gebied voorzien alleen in stedelijke functies binnen dat gebied als door het stellen van voorwaarden is verzekerd dat de veiligheid ook op lange termijn is geborgd.
2. Bij het stellen van voorwaarden bedoeld in het eerste lid is meerlaagse veiligheid het uitgangspunt.
3. De onderbouwing van een omgevingsplan bedoeld in het eerste lid bevat een overstromingsrisicoparagraaf die inzicht biedt in:
  - a. de risico's bij overstroming; en
  - b. de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken.

*De kans op een overstroming binnen het plangebied is zeer klein. Daarbij geldt dat op basis van de risicokaart voor overstromingen (zie volgend figuur 9) de maximale waterdiepte in het plangebied tijdens een overstroming maximaal 0,5 m wordt geschat. De maximale waterdiepte kan daarmee worden aangegevoeld als ondiep. Bij deze waterdiepte is het mogelijk om mensen die hulp nodig hebben nog te voet te bereiken. (Militaire) voertuigen kunnen nog rijden. Om materiële schade te beperken, kunnen bezittingen op een hoge en droge plaats opgeslagen worden.*

Figuur 9



Maximale waterdiepte plangebied bij overstroming

Nederlandse risicokaart

*Om het overstromingsrisico binnen het plangebied te beperken, kan worden gedacht aan: aanvullend ophogen (voor zover mogelijk) van het plangebied, voldoende hoog aanbrengen vloerpeil, verhoogde drempels, zodanige inrichting gebouw dat bij eventuele overstroming schade zoveel mogelijk wordt beperkt (denk aan materiaalgebruik en minder gevoelige ruimten op de begane grond), aansluiting van het plangebied op dichtstbijzijnde weg waardoor bereikbaarheid gewaarborgd blijft en opstellen van een evacuatieplan.*

### Afdeling 4.10 Mobiliteit

#### Artikel 4.93 (instructieregel mobiliteit)

Een omgevingsplan voorziet alleen in nieuwe grootschalige ontwikkelingen die bovenlokale verkeersbewegingen met zich meebrengen of effecten hebben op de verkeersafwikkeling op de hoofdinfrastructuur, als rekening is gehouden met het uitgangspunt dat ontwikkelingen die mobiliteit oproepen, geprojecteerd worden nabij aansluitingen op de hoofdinfrastructuur bedoeld in Artikel 4.92, tweede lid.

#### Artikel 4.92 (oogmerk mobiliteit), tweede lid

De hoofdinfrastructuur bedoeld in het eerste lid bestaat uit de weg-, vaarweg- en spoorwegverbindingen van en naar de stedelijke centra en streekcentra en uit hoofdfietsverbindingen en multimodale knooppunten.

*In paragraaf 5.12 en in de mer-beoordeling (paragraaf 5.17 ) wordt gemotiveerd dat de ontwikkeling voldoet aan artikel 4.93. De ontwikkeling is voorzien nabij de N340 die Dalfsen met Zwolle verbindt.*

#### **Artikel 4.97 (instructieregels fiets- en wandelroutes)**

In een omgevingsplan dat nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt op of rond verkeersinfrastructuur dat aangewezen is als fiets- en wandelstructuren wordt rekening gehouden met de betekenis van deze verkeersinfrastructuur in het bovenlokale netwerk van fiets- en wandelroutes.

*Het plangebied ligt niet op of rond verkeersinfrastructuur dat is aangewezen als fiets- en wandelstructuren.*

#### **Artikel 4.102 lid 2 (instructieregel provinciaal netwerk transport gevaarlijke stoffen)**

Gebieden die geheel of gedeeltelijk zijn gelegen binnen het 'effectgebied incidenten met brand' of het 'effectgebied incidenten met explosie van het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen', houden rekening met de provinciale samenhang en continuïteit van het routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

*In paragraaf 5.7 en in de mer-beoordeling (paragraaf 5.17 ) wordt nader aangegeven op welke manier rekening wordt gehouden de provinciale samenhang en continuïteit van het routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.*

#### **Afdeling 4.11 Energie en afval**

*Dit plan voorziet niet in mogelijkheden voor de realisatie van zonnevelden, windturbines, installaties voor onconventioneel gas of opslag van radioactief afval.*

#### **Afdeling 4.12 Ondergrond**

*Dit plan voorziet niet in mogelijkheden voor zout- of zandwinning. Er worden geen activiteiten met mogelijke risico's voor de kwaliteit van het grondwater toegestaan. Daarnaast geldt dat met dit plan geen bouw mogelijkheden voor bodemgevoelige gebouwen worden geboden. Bij toekomstige woningbouwontwikkelingen in het gebied wordt bodemonderzoek uitgevoerd om te bepalen of de bodem aan de vereiste kwaliteitswaarden voldoet.*

##### **4.4.4 Algehele conclusie provinciaal beleid en verordening**

Het plan voldoet aan de uitgangspunten van het provinciale beleid en de provinciale verordening.

#### **4.5 Regionaal beleid**

##### **4.5.1 Regionale Energie Strategie West-Overijssel**

Gemeente Dalfsen heeft samen met 10 buurgemeenten, de provincie Overijssel, 4 waterschappen en 3 netbeheerders en maatschappelijke organisaties gewerkt aan de Regionale Energie Strategie West-Overijssel. De RES 1.0 is in de zomer van 2021 door de gemeenteraden, Provinciale Staten en algemeen besturen van de waterschappen vastgesteld. Deze RES beschrijft hoe vanuit de regio met zon en wind

kan worden bijgedragen aan de landelijke opwek van voldoende duurzame energie. Ook wordt gezocht naar duurzame warmtebronnen als alternatief voor het aardgas waarmee huizen en gebouwen kunnen worden verwarmd.

Inmiddels wordt gewerkt aan de RES 2.0. Deze is op 1 juli 2023 ingediend bij het Nationaal Programma RES. De RES 2.0 heeft twee belangrijke doelen:

- **Monitoring van de voortgang van de ambities:** Dit deel van de RES 2.0 geeft inzicht in de voortgang van het ruimtelijke proces, de aanpassingen in infrastructuur voor energieopwekking en de participatie van de omgeving.
- **Strategische vooruitblik en nieuwe kaders:** Naast het monitoren en verantwoorden, kijkt de RES 2.0 vooruit en benoemt het eventuele nieuwe ambities, zoekgebieden of locaties.

Uit de Voortgangsrapportage RES 2.0 (d.d. juni 2023) volgt dat de verwachte productie van duurzame elektriciteit met grootschalige opwek in West-Overijssel onvoldoende is om in 2030 de afgesproken 1,8 TWh te halen. Circa 45% van het bod is gerealiseerd of in ontwikkeling, 55% moet nog worden ontwikkeld. De productie van zonne-energie ligt op schema waarbij zon-op-dak een forse voortgang boekt. Het aandeel wind blijft echter ver achter en dat heeft nadelige consequenties voor het netwerk, de leefomgeving en de doelstelling: vermindering van de CO<sub>2</sub>-uitstoot. Het is daarom noodzakelijk om zodra de laatste zoekgebieden zijn aangewezen een versnelling te realiseren op de uitvoering van windprojecten. Het warmtedeel van de RES ligt wel op koers.

#### Toetsing aan beleid

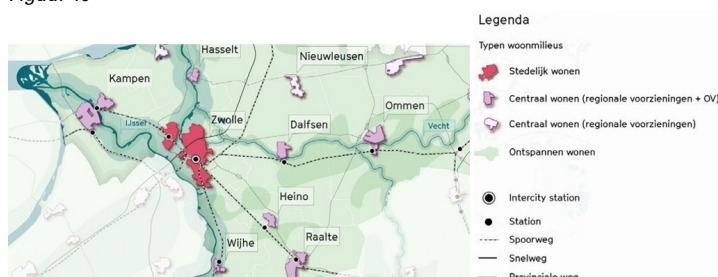
Dit omgevingsplan biedt geen (in)directe bouw mogelijkheden. Er wordt alleen een kader geboden op basis waarvan plannen in een latere fase verder uitgewerkt kunnen worden en met een apart traject in procedure kunnen worden gebracht. Bij verdere uitwerking van woningbouwplannen binnen het gebied zal waar mogelijk bij de ambities van de RES worden aangesloten.

#### 4.5.2 Woonagenda West-Overijssel

De grote vraag naar woningen is niet uniek voor Dalfsen, maar speelt in het hele land. De Rijksoverheid heeft daarom een Nationale Woon- en Bouwagenda uitgebracht met een plan van aanpak om tot en met 2030 900.000 woningen te bouwen. Aan regio's (ook West-Overijssel) is gevraagd wat zij kunnen bijdragen om het landelijke woningtekort op te lossen. Dit heeft geleid tot de Woondeal West-Overijssel. Hierin zijn in 2022 onder andere vier sleutelprojecten in de gemeente benoemd die samen tot extra woningen moeten leiden. Dit zijn projecten die bijdragen aan de ambities uit de woonagenda en aan versnelling van de woningbouw door te starten met de bouw voor 2026. De sleutelprojecten worden eind 2024 geactualiseerd.

De kern Dalfsen heeft een belangrijke rol in de Regionale Woonagenda West-Overijssel als 'Centraal Wonen' kern (kernen met een hoog voorzieningenniveau en goede OV- en wegverbinding) waar een extra opgave ligt om de regionale ambitie van het toevoegen van 28.200 woningen tot 2030 te accommoderen. Hiermee wordt bijgedragen aan de nieuwbouwpoging van 42.300 woningen tot 2030 voor de gehele provincie.

Figuur 10



Ruimtelijke woonstrategieën West-Overijssel

Regionale woonagenda



Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Om aan te sluiten bij die grote behoefte is het streven dat tweederde van de nieuwe woningen in Nederland t/m 2030 betaalbaar zijn: op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van € 1.000 per maand en koopwoningen tot € 355.000. West-Overijssel zet zich in om binnen de planvorming tweederde van de nieuwe woningen betaalbaar te maken. Hiermee streeft de regio naar de realisatie van minimaal 18.800 betaalbare huur- en koopwoningen tot en met 2030. In de regionale Woondeal West-Overijssel is afgesproken dat elke West-Overijsselse gemeente met nieuwe woningbouwplannen toewerkt naar een verdeling van 30% sociale huur, 40% middenhuur en betaalbare koop en 30% dure woningen.

#### Toetsing van het initiatief aan de Woonagenda West-Overijssel

Omdat Dalfsen een kern is met een goede OV-/treinverbinding is er in de Woonagenda West Overijssel afgesproken dat Dalfsen een bijdrage kan leveren aan de verstedelijkingsopgave van Zwolle. Er ligt een opgave om de regionale ambitie van het toevoegen van 40.000 woningen tot 2030 te accommoderen. Daarbij wordt bij nieuwe woningbouwplannen toegewerkt naar een verdeling van 30% sociale huur, 40% middenhuur en betaalbare koop en 30% dure woningen. Met de vervolgitwerking van woningbouwplannen binnen Het Engelland kan aan deze kwantitatieve en kwalitatieve behoefte worden voldaan.

### **4.6 Gemeentelijk beleid**

#### **4.6.1 Omgevingsvisie Dalfsen**

##### Algemeen

Op 28 februari 2022 is de Omgevingsvisie Dalfsen 1.0 vastgesteld door de gemeenteraad vastgesteld. De Omgevingsvisie Dalfsen laat zien wat de gemeente belangrijk vindt voor de omgeving waarin de inwoners wonen, werken en vrije tijd doorbrengen. De Omgevingsvisie slaat een brug tussen afzonderlijke beleidsvelden. Beleidsvelden dragen gezamenlijk bij aan het uitvoeren van de visie en ambities. De visie is ook bedoeld om integraal af te wegen. Doelen en ambities helpen om prioriteiten te bepalen en bij lastige keuzes waarbij meerdere belangen een rol spelen, keuzes te maken.

##### Gebiedsagenda – Variatie rond de Vecht

In de omgevingsvisie is de gemeente Dalfsen opgedeeld in deelgebieden. Het plangebied ligt in gebied 2: Variatie rond de Vecht (Dalfsen e.o.). Gebied 2 ligt tussen de N340 en de Vecht en valt uiteen in drie subgebieden, waar de kern Dalfsen er één van is. Als grootste kern in de gemeente heeft Dalfsen een regionale functie. Het winkelgebied, de horeca, de evenementen en het bedrijventerrein zijn van belang voor de leefbaarheid van een groter verzorgingsgebied. Alle gemak en voorzieningen zijn aanwezig. De bestaande regionale functie van de kern Dalfsen wil de gemeente bewaren en versterken. De waarden die in het subgebied Dalfsen gelden zijn:

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

Op basis van deze waarden zijn de volgende ambities geformuleerd voor het deelgebied 'Variatie rond de Vecht (Dalfsen e.o)':

- Een toekomstbestendige, sociale en gezonde woon- en leefomgeving;
- Aantrekkelijke, leefbare kernen voor iedereen;
- Een eigentijds, aantrekkelijk en onderscheidend landelijk gebied;
- Een lokaal geworteld, vitaal en innovatief ondernemerschap dat goed aangehaakt is op de regio.

##### Uitbreidingsrichtingen voor wonen



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 worden inbreidingskansen benut, maar worden de kernen ook uitgebreid. Volgens de Woonvisie wordt in de kernen Dalfsen en Lemelerveld gezocht naar een nieuwe uitbreidingslocatie. Het plangebied Het Engelland is in de omgevingsvisie als uitbreidingslocatie aangewezen. Dit vormt ook de grondslag voor het huidige voorkeursrecht.

Figuur 11



Uitsnede ontwikkelkaart Omgevingsvisie Dalfsen

Omgevingsvisie Dalfsen

### Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Dalfsen

Het plangebied is in de omgevingsvisie aangeduid als potentiële ontwikkellocatie voor woningen. Met deze wijziging van het omgevingsplan wordt het globale kader vastgesteld op basis waarvan initiatieven voor woningbouw (ca. 600 woningen) op de langere termijn in procedure kunnen worden gebracht. Hiermee wordt aangesloten op het ontwikkelbeeld zoals dat in de omgevingsvisie is geschetst. Met de realisatie van 600 woningen wordt niet alleen voor de lokale behoefte gebouwd, maar ook voor de regionale behoefte. Vanuit de omgevingsvisie geldt in principe dat Dalfsen alleen bouwt voor de lokale behoefte. Echter, Dalfsen is een kern met een goede OV-/treinverbinding en in de Woonagenda West Overijssel is afgesproken dat Dalfsen een bijdrage kan leveren aan de verstedelijkingsopgave van Zwolle. De realisatie van 600 woningen voor de regionale woonbehoefte is daarmee niet in strijd met het gemeentelijk (en regionaal) beleid.

Verder geldt dat bij de inrichting van het gebied invulling wordt gegeven aan de ambitie voor een toekomstbestendige, sociale en gezonde woon- en leefomgeving. Dit wordt gedaan door het creëren van voldoende groen- en watervoorzieningen, ontmoetingsplekken en fiets- en voetpaden. Landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden worden beschermd en waar mogelijk versterkt.

#### 4.6.2 Woonbeleid

##### Woonvisie 2019-2024

De woonvisie 2019- 2024 is vastgesteld door de raad van de gemeente Dalfsen op 25 november 2019. Het hoofddoel van de woonvisie is het voorzien in de lokale woningbehoefte en het bevorderen van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Of in één zin samengevat: “goed wonen in de kernen van Dalfsen”

##### *Bestaande bouw*

Doorgaans is er veel aandacht voor nieuwbouw. Maar het effect van nieuwbouw is beperkt. Als er jaarlijks 120 woningen in Dalfsen worden gebouwd, wordt per jaar slechts 1% toe aan de bestaande woningvoorraad toegevoegd. De bestaande voorraad is onder andere belangrijk om het aantal woningen te vergroten dat geschikt is voor ouderen. Ook vanuit duurzaamheid is het belangrijk om de ogen te richten op de mogelijkheden van de bestaande woningvoorraad. Denk aan het verbeteren van de energieprestatie van bestaande woningen, het hergebruiken van vrijkomende gebouwen en het beperken van sloopafval. Ten slotte is de bestaande woningvoorraad ook heel belangrijk vanuit leefbaarheid en veiligheid in de dorpen.

## *Nieuwbouw*

Als gevolg van de verwachte toename van het aantal huishoudens in de gemeente zijn er extra woningen nodig. Als die niet in de bestaande voorraad kunnen worden gevonden (bijvoorbeeld door functieverandering), is nieuwbouw nodig. Hierbij is kwaliteit belangrijker dan kwantiteit. Bij nieuwbouw gaat inbreiding op al bebouwde plekken vóór uitbreiding. Groene locaties in bestaand bebouwd gebied blijven zoveel mogelijk behouden.

### Woningbehoefteonderzoek Dalfsen 2022-2026

De gemeente heeft in 2022 een onderzoek naar de woningbehoefte in de gemeente uitgevoerd. Uit het woningbehoefteonderzoek van 2022 blijkt dat binnen de gemeente de woningvraag groter is dan het woningaanbod in de bestaande voorraad. Er is sprake van een statistisch tekort van 2.556 woningen in de periode 2022 t/m 2026. Per jaar gaat het om gemiddeld 511 woningen.

Het berekende vraagoverschot van 2.556 woningen is veel groter dan bij het vorige woningbehoefteonderzoek in 2018. In 2018 bedroeg het berekende vraagoverschot 1.327 woningen en dat was toen al veel groter dan in 2014 (565 woningen). Het grote vraagoverschot in 2022 wordt veroorzaakt door een groter aantal vestigers (+368) en een veel groter aantal starters (+776) dan in 2018. Op basis van het onderzoek wordt aanbevolen om het nieuwbouwprogramma te verhogen.

### (Startnotitie) woonzorgvisie 2024

De gemeente is momenteel bezig met nieuw woonbeleid en stelt daarvoor de Woonzorgvisie op. In de startnotitie (januari 2024) is de actuele opgave beschreven. De verwachting is dat zeker tot 2040 het aantal huishoudens nog zal toenemen in de gemeente Dalfsen. De groei zal het sterkst zijn in de eerste jaren. In de periode tot en met 2030 wordt een autonome groei van ongeveer 740 huishoudens verwacht. Het totale woningbouwprogramma voor de gemeente Dalfsen is overigens groter; ongeveer 1.230 woningen tot en met 2030. Dit is inclusief de regionale vraag.

Tot en met 2035 gaat het om circa 975 huishoudens en tot en met 2040 om circa 1.160. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de regionale vraag. Binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma moet 2/3<sup>e</sup> van de totale opgave uit betaalbare woningen bestaan (sociale huur, middeldure huur t/m € 1.123 en betaalbare koop < €390.000). Daarbij moet 30% van de nieuwbouwpoging uit sociale huur bestaan.

### Toetsing aan het woonbeleid

Het woningbouwprogramma voor de gemeente Dalfsen is ongeveer 740 woningen tot en met 2030. Ook daarna blijft het aantal huishoudens groeien. De totale opgave tot en met 2040 is zo'n 1.160 woningen. Er is vooral behoefte aan betaalbare woningen, zowel in de huur als koop. Er is ook meer vraag naar kleinere woningen en woningen die geschikt zijn voor senioren. Met de vervolgitwerking van woningbouwplannen binnen Het Engelland kan aan deze kwantitatieve en kwalitatieve behoefte worden voldaan.

## *4.6.3 Externe veiligheidsvisie gemeente Dalfsen*

### Geen toename risico's binnen de kern

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

### Aanvaardbaarheid groepsrisico ter beoordeling bestuur

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

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

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van (relevante) risicovolle inrichtingen. In paragraaf 5.8 van deze toelichting wordt nader ingegaan op het aspect externe veiligheid. Hieruit zal blijken dat er op het gebied van externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

### *4.6.4 Beleidsplan Biodiversiteit voor elkaar in het groene landschap*

Op 27 maart 2023 is het beleidsplan 'Biodiversiteit voor Elkaar in het groene landschap' vastgesteld. Met het beleidsplan zet de gemeente Dalfsen in op het ruimte bieden voor een gezonde leefomgeving voor mens, plant en dier. Er wordt ingezet op bescherming van leefgebied van soorten planten en dieren die passen bij de lokale omstandigheden en er wordt nieuw leefgebied voor deze soorten gecreëerd. Dat wordt gedaan in het belang van de soorten zelf, het beschermen van onze identiteit en van een duurzaam gezond en vitaal leef- en woonklimaat.

Het groen- en biodiversiteitsbeleid omvat veel onderwerpen, zoals groenstructuurvisie, landschapontwikkeling, ecologische verbindingen, groenbeheer, invasieve exoten, gezonde leefomgeving, klimaat robuuste omgeving, bomenbeleid, eikenprocessierups, snippergroen, inrichten en projecten. Er is daarom gekozen om beleid op te stellen voor de lange termijn dat bestaat uit verschillende thema's en inspeelt op ambities voor biodiversiteit per structuur.

### Bij elk plan aandacht voor biodiversiteit

Voor wat betreft ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat er vaak kansen voor versterken van de biodiversiteit door realisatie van nieuwe plannen zijn. Bij elk plan moet aandacht zijn voor biodiversiteit. Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden de voorgenomen maatregelen getoetst aan de karakteristieke waarde van het landschapstype met zijn landschapselementen waar het plangebied ligt. Bij elk project, plan of ontwikkeling wordt gekeken hoe het kan bijdragen aan het behoud, herstel en/of de versterking van de landschappelijke structuren en de biodiversiteit. Dit wordt voor de verschillende fasen van een ontwikkeling gedaan: bij het bepalen van beleidskaders, de uitwerking van plannen of het afgeven van vergunningen. Maar ook bij het beheer van gebieden.

### Gidssoorten bij ontwikkelingen

Gidssoorten zijn kenmerkend voor een gebied en vertegenwoordigen een groep algemene soorten. Voor aanvang van een ruimtelijke ontwikkeling wordt daarom bepaald welke maatregel genomen moet worden om een gidssoort en beschermde soorten in het plangebied te behouden of extra kansen te geven. Daarvoor is het noodzakelijk te weten waar gidssoorten en beschermde plant- en diersoorten onder de Omgevingswet (voorheen Wet natuurbescherming) voorkomen. Door het verplichten van een natuurtoets bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt dit inzichtelijk gemaakt.

### Biodiversiteit als onderdeel van de omgevingsvisie

Het Beleidsplan Biodiversiteit biedt houvast voor de nadere uitwerking van het thema 'biodiversiteit' in de Omgevingsvisie 2.0. Daarnaast is de gemeente verantwoordelijk voor het toetsen van initiatieven (via omgevingsvergunningen) aan omgevingsplannen en het beleid. Voor bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen kan ook een investering in de ruimtelijke kwaliteit gevraagd worden, soms zelfs ook op een locatie elders. Bij het beoordelen van initiatieven en vergunningaanvragen vraagt de gemeente aan de initiatiefnemer welke maatregel zij neemt om de biodiversiteit te vergroten.

Tot slot heeft de provincie in de Omgevingsvisie Overijssel vastgelegd wat zij van provinciaal belang vindt. Om te zorgen dat gemeenten daar in bestemmingsplannen (later omgevingsplan) rekening mee houden, zijn instructies opgenomen in de Omgevingsverordening.

#### Benutten kansen voor biodiversiteit in beheer eigen vastgoed en gronden

Bij bouw of renovatie van gemeentelijk vastgoed is natuurinclusief werken het uitgangspunt. Een voorbeeld is het vernieuwd voorplein van het gemeentehuis. Voor mogelijk braakliggende gronden wordt de mogelijkheid om de biodiversiteit (tijdelijk) te verhogen onderzocht. Dat kan bijvoorbeeld door het inzaaien van bloemrijke mengsels, minder intensief maaien en ecologisch beheer van de randen

#### Toetsing van het initiatief aan het Beleidsplan Biodiversiteit

Bij de ontwikkeling van Het Engelland moet invulling worden gegeven aan de ambities op het gebied van biodiversiteit. Bij het bepalen van de ontwikkelkaders (dit omgevingsplan), de uitwerking van plannen of het afgeven van vergunningen, maar ook bij het beheer van het gebied wordt gekeken hoe het kan bijdragen aan het behoud, herstel en/of de versterking van de landschappelijke structuren en de biodiversiteit.

Bij de ontwikkeling van het woongebied kunnen diverse natuurinclusieve maatregelen worden getroffen die een bijdrage leveren aan de biodiversiteit en daarnaast ook andere ecosysteemdiensten leveren. Zo kan worden gedacht aan:

- Het realiseren van nest- en verblijfsplaatsen in (de bebouwing van) het wijzigingsgebied
- Het treffen van maatregelen om het gebied aantrekkelijk als foerageergebied en leefgebied te maken
- Het aanplanten van inheemse streekeigen vegetatie op en rondom het terrein waardoor verbinding met omliggende groenstructuren ontstaat en leefgebied wordt gecreëerd voor diverse soorten
- Het voorzien van de woningen van groene daken en groene gevels en het verminderen van verharding
- Het maken van een vleermuisvriendelijk verlichtingsplan

In paragraaf 5.10 wordt nader ingegaan op beschermde plant- en diersoorten binnen het gebied. In paragraaf 4.4.3 is getoetst aan de instructieregels in de Omgevingsverordening.

## **5 Gevolgen voor de fysieke leefomgeving**

### **5.1 Water**

#### **Algemeen**

Het aspect water is om meerdere redenen van belang. In de eerste plaats omdat in de beoogde situatie het verhard oppervlak vanwege de woningen toeneemt, dat zal moeten worden afgevoerd. Ook zal het huishoudelijk afvalwater van de woningen moeten worden afgevoerd. Daarnaast stellen de woningen eisen aan het te handhaven grondwaterpeil.

#### **Relevante instructieregels**

##### *Bkl*

In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden, voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken (artikel 5.37, eerste lid, van het Bkl).

*Omgevingsverordening Overijssel 2024*

Voor water is binnen het plangebied de instructieregel in Artikel 4.90 (overstroombaar gebied) uit de Omgevingsverordening relevant. Hieraan is in paragraaf 4.4.3 getoetst.

## Huidige situatie

### *Bodem en grondwater*

De locatie maakt geen deel uit van een waterwingebied of een grondwaterbeschermingsgebied. Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaan de gronden van het plangebied uit leemarm en zwak lemig fijn zand.

Binnen het plangebied is sprake van grondwatertrap V10. Dit betekent dat de hoogste gemiddelde grondwaterstand (GHG) op 40 centimeter onder maaiveld ligt. De gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) bevindt zich op circa 145 centimeter onder maaiveld. Het maaiveld is gelegen op circa 3,8 meter boven NAP. Het gebied kenmerkt zich door grote verschillen in grondwaterstanden.

### *Waterkwantiteit*

Door het plangebied loopt een aantal A-watgangen. Deze watgangen hebben aan beide zijden beschermingszone van 5 meter. Werkzaamheden binnen de beschermingszone van watgangen zijn vergunningplichtig. Het onderhoud aan dit A-water wordt uitgevoerd door het waterschap.

Figuur 12



Uitsnede Legger

Waterschap Drents Overijsselse Delta

### *Overstromingsrisico*

Het plangebied ligt in overstroombaar gebied. Dit zijn gebieden die normaal niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan) en vallen onder het toepassingsbereik van de Europese Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR). Dit gebied ligt achter de dijk (binnendijks) en alleen bij een calamiteit kan het onder water komen te staan.

### *Watersysteemkwaliteit en ecologie*

Binnen het plangebied of in de nabije omgeving liggen geen oppervlaktewaterlichamen die zijn aangegeven vanuit de Kaderrichtlijn Water. Er bevinden zich geen natte ecologische verbindingzones zoals opgenomen in het (provinciale) Natuurnetwerk Nederland binnen of in de nabijheid van het projectgebied.

### *Veiligheid en waterkeringen*

De ontwikkeling bevindt zich niet in een beschermings- of kernzone van een waterkering.

## Beoogde situatie

In dit wijzigingsbesluit wordt een gebied aangewezen als ontwikkelgebied voor een woongebied. Dit heeft geen direct effect op de waterhuishouding. In de toekomstige situatie waarbij deze woningen zijn gerealiseerd zal het verhard oppervlak toenemen. Vanuit het waterschap geldt voor een toename van het verhard oppervlak een compensatieplicht. Er worden, naast de gebruikelijke uitgangspunten uit het Gemeentelijk Rioleringsplan en het Klimaatrobuust Dalfsen Plan, water en bodem als sturende factoren gehanteerd. Hiervoor zal t.z.t. een watervergunning bij het waterschap worden aangevraagd, waarbij rekening gehouden wordt met toenemende neerslagintensiteit als gevolg van klimaatverandering. In dit verband wordt opgemerkt dat bij het uitwerken van het stedenbouwkundig ontwerp rekening gehouden zal worden met waterbergende capaciteit om risico's vanwege wateroverlast door piekbuien te voorkomen.

Het gebied kenmerkt zich door grote verschillen in grondwaterstanden. De lokale grondwaterstanden geven inzicht in de benodigde diepte van ontwatering bij bebouwing, de mogelijkheden voor waterberging en hoe om te gaan met de bodemgesteldheid. Een waterhuishoudkundig plan en een stedenbouwkundig ontwerp kunnen pas worden opgesteld als er informatie beschikbaar is over het gedrag van grondwater, oppervlaktewater en omliggende gebieden, en welke maatregelen er mogelijk zijn voor hemelwaterberging. Het is aan te raden om een zo lang mogelijke meetreeks te verzamelen om goed inzicht te krijgen in de variatie van grondwaterstanden, inclusief de hoogste en laagste niveaus. Bij het aanwijzen van een gebied voor woningbouw, moet er eigenlijk direct een peilbuis worden geplaatst. Een belangrijke vraag in Dalfsen is altijd welke invloed de Vecht heeft op het grondwater. Deze rivier staat, door de extreme buien, vaker hoog. Als dat invloed heeft op het grondwater, moet er rekening worden gehouden met frequentere piekniveaus.

Het waterschap heeft om deze reden geadviseerd om de grondwaterstand voor een periode van circa twee jaar middels peilbuizen te monitoren. Deze gegevens zullen worden gebruikt om te bepalen of maatregelen nodig zijn om grondwateroverlast te voorkomen. Voor zover maatregelen nodig zijn, adviseert het waterschap (delen van) het plangebied te verhogen en geen drainage aan te leggen.

De beoogde situatie heeft tot gevolg dat extra huishoudelijk afvalwater zal worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De capaciteit van deze installatie is onvoldoende om rioolwater van de nieuwe woningen te kunnen verwerken. Zowel de gemeente als het waterschap werken eraan om tot een robuuster stelsel te komen.

## Beoordeling en conclusie

Het aanwijzen van het ontwikkelgebied voor een woongebied heeft geen negatief effect op de waterhuishouding. Als gevolg van de toekomstige woningbouw in latere planvorming, zal het verhard oppervlak toenemen. Dit noodzaakt tot watercompenserende maatregelen. Bij het stedenbouwkundig ontwerp dient hiermee rekening gehouden te worden. Voor deze toekomstige woningbouw worden een aantal uitgangspunten meegegeven:

Uitgangspunt is dat geen drainage wordt aangelegd om eventuele grondwateroverlast te voorkomen. Dit betekent dat de beoogde ontwikkeling in zoverre geen gevolgen heeft voor het grondwaterpeil. Het grondwaterpeil zal worden gemonitord om een beter beeld te krijgen van de grondwaterstanden in het plangebied.

Voorwaarde is dat de beoogde woningen pas kunnen worden gerealiseerd als de capaciteit van de rioolwaterzuivering voldoende is.

Bij het in acht nemen van bovengenoemde randvoorwaarden, draagt de beoogde ontwikkeling voor het aspect water bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er is geen noodzaak om aanvullende regels op te nemen in het omgevingsplan.

## 5.2 Geluid door activiteiten

### Algemeen

Het aspect geluid door activiteiten is relevant, omdat geluidgevoelige woningen worden gerealiseerd in de nabijheid van reeds bestaande bedrijven.

## Relevante instructieregels

### Bkl

Voor het aspect geluid door activiteiten zijn instructieregels van § 5.1.4.2 van belang.

### Omgevingsverordening Overijssel 2024

De omgevingsverordening bevat geen specifieke instructieregels met betrekking tot het thema geluid activiteiten die betrekking hebben op omgevingsplannen.

## Beoordeling

In bijlage IV van het onderzoek, dat is opgenomen in Bijlage 1 van dit omgevingsplan (zie I Overzicht Documentenbijlagen), wordt op dit aspect ingegaan. Er zijn in de nabijheid van het plangebied 4 bedrijven aanwezig die mogelijk voor geluidhinder kunnen zorgen. In de onderstaande tabel zijn de richtafstanden weergegeven waarbinnen geen geluidgevoelige functies gerealiseerd mogen worden. In de tabel zijn de contouren weergegeven.

Omdat voor aannemingsbedrijf Bongers niet eenduidig is welke categorie er geldt (Staat van bedrijfsactiviteiten van gemeente vermeldt alleen aannemingsbedrijf < 1000 m<sup>2</sup>) zijn voor dit bedrijf zowel de 30m (oranje lijn) als de 50m (blauwe lijn) richtafstand weergegeven.

Met betrekking tot het bedrijf op nummer 3 is niet bekend wat voor bedrijf hier gevestigd is. Er wordt melding gemaakt van een hout be-/verwerkingsbedrijf. Deze komt niet voor op de "Staat van bedrijfsactiviteiten" van de gemeente Dalfsen. Om dit bedrijf toch mee te nemen in deze beoordeling is er uitgegaan van een richtafstand van 50m (gelijk aan aannemingsbedrijf >1000 m<sup>2</sup>). Dit is een conservatieve benadering.

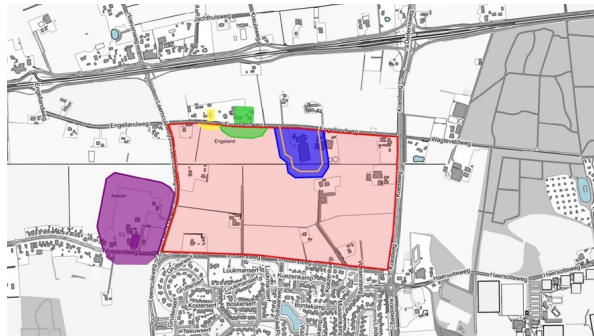
Tabel 2

Bedrijfslocatie	Soort bedrijf / categorie	Richtafstand geluid
1 Aannemingsbedrijf Bongers BV Engellandweg 3, 7722 RA Dalfsen	aannemingsbedrijf met werkplaats b.o. > 1000m <sup>2</sup>	50 m
2 Loonbedrijf Lindeboom Vossersteeg 14, 7722 RK Dalfsen	aannemingsbedrijf met werkplaats b.o. < 1000m <sup>2</sup> loonbedrijf b.o. >500m <sup>2</sup> afvalinzameldepots	30 m 50 m 50 m
3 ??	Hout be- / verwerking	50 m?
4 Bouwservice Dommerholt Engellandweg 10, 7722 RA Dalfsen	aannemingsbedrijf met werkplaats b.o. < 1000m <sup>2</sup>	30 m

Aanwezige bedrijven en bijbehorende richtafstanden

RS Akoestiek

Figuur 13



Aanwezige bedrijven en bijbehorende richtafstanden

RS Akoestiek



## Conclusie

Zolang de beoogde woningen buiten de geluidcontouren van de aanwezige bedrijven gebouwd worden, zal er sprake zijn van een aanvaardbare situatie.

### **5.3 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen**

#### **Algemeen**

Het aspect geluid door wegen is relevant omdat het plan voorsorteert op de realisatie van geluidgevoelige gebouwen binnen het aandachtsgebied van de Engellandweg, Leemculeweg, Koesteeg, Vossiersteeg, Bontekamp en de N340 worden gebouwd.

#### **Revelante instructieregels**

##### *Bkl*

Voor het aspect geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen zijn instructieregels van § 5.1.4.2a van belang.

##### *Omgevingsverordening Overijssel 2024*

De omgevingsverordening bevat geen specifieke instructieregels met betrekking tot het thema geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen die betrekking hebben op omgevingsplannen.

#### **Beoordeling**

In opdracht van gemeente Dalfsen heeft RS Akoestiek in het kader van het nieuwe Omgevingsplan een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het geluid vanwege de gemeentewegen en Provincialeweg op de locatie van Het Engelland. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 1 (zie I Overzicht Documentenbijlagen).

##### *Gemeentewegen*

Uit de geluidcontouren van het wegverkeer op de gemeentewegen Engellandweg, Leemculeweg, Koesteeg, Vossiersteeg en Bontekamp blijkt dat de standaardwaarde van 53 dB langs een strook bij Engellandweg, Leemculeweg en Koesteeg wordt overschreden. De grenswaarde van 70 dB wordt alléén langs een dunne strook bij de Koesteeg licht overschreden. Opgemerkt wordt dat dit vrijwel direct naast de rand van de Koesteeg optreedt. Het geluid op het grote deel van het middengebied is lager dan de standaardwaarde. Daar waar de standaardwaarde overschreden wordt dienen zoveel mogelijk geluidbeperkende maatregelen te worden getroffen om het geluid te verlagen tot de standaardwaarde. Bij de uitwerking van het gebied dient hier rekening mee te worden gehouden. Het toepassen van geluidreducerende maatregelen en/of het plaatsen van geluidscherm/geluidswal langs de betreffende wegen is niet voldoende om de geluidbelasting overal te reduceren tot 53 dB. Het bevoegd gezag heeft hierin afwegingsruimte. Door het toepassen van de maatregelen zal ook het middengebied meer geluidluw worden.

##### *Provinciale weg*

Uit de geluidcontouren van het wegverkeer op de Provincialeweg N340 blijkt dat op 1,5 en 4,5 m hoogte vrijwel (met uitzondering van een klein linkerbovenhoek van het gebied) het hele gebied onder de standaardwaarde van 50 dB blijft. Op 7,5 m hoogte wordt langs een strook bij Engellandweg wel de standaardwaarde van 50 dB overschreden. Ook hiervoor dienen maatregelen te worden getroffen om het geluid te verlagen tot de standaardwaarde. Op de N340 ligt reeds een geluidreducerend wegdektype en het plaatsen van een geluidscherm voor een zeer klein gebied waar de overschrijding van de standaardwaarde plaatsvindt is financieel niet gewenst.



### *Advies en conclusie*

In een groot deel van het plangebied ligt de geluidbelasting op of onder de standaardwaarde. Langs met name de randen van het plangebied is de geluidbelasting langs de Engellandweg, Leemculeweg en Koesteege hoger dan de standaardwaarde. Voor woningbouw aan de randen van het plangebied dienen geluidbeperkende maatregelen te worden genomen. Uit de berekening met een overdrachtsmaatregel blijkt dat de geluidbelasting afneemt. Geadviseerd wordt om bij het uitwerken van het stedenbouwkundige plan van het gebied rekening te houden met het nemen van geluidbeperkende maatregelen wanneer woningbouw in de randen van het gebied plaatsvindt. Hiermee zal de geluidbelasting als gevolg van de wegen voldoen aan de standaardwaarde en zal sprake zijn van een aanvaardbare situatie ter plaatse. Voor locaties waar de standaardwaarde wordt overschreden heeft het bevoegd gezag afwegingsruimte tot aan de grenswaarde (en in bijzondere gevallen daarboven).

## **5.4 Bodem**

### **Algemeen**

Het aspect bodem van belang omdat woningen, die kwalificeren als bodemgevoelige gebouwen, worden gebouwd op een bodemgevoelige locatie.

### **Relevante instructieregels**

#### *Bkl*

Voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie, zijn de instructieregels van § 5.1.4.5.1 van het Bkl van belang. Deze instructieregels verplichten tot de volgende zaken:

- In het omgevingsplan opnemen van waarden voor de toelaatbare kwaliteit (artikel 5.89i Bkl);
- Het omgevingsplan bepaalt dat het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie bij overschrijding van een waarde als bedoeld in artikel 5.89i, eerste lid, alleen is toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (artikel 5.89k Bkl);
- Als in het omgevingsplan is bepaald dat het bouwen van een bodemgevoelig gebouw vergunningplichtig is, worden in het omgevingsplan regels gesteld die ertoe strekken dat de omgevingsvergunning voor een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie bij overschrijding van een waarde als bedoeld in artikel 5.89i, eerste lid, alleen wordt verleend als aannemelijk is dat de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen. Tevens wordt in het omgevingsplan bepaald dat bij een aanvraag om een omgevingsvergunning resultaten van bodemonderzoek en gegevens en bescheiden die aannemelijk maken dat een sanerende of andere beschermende maatregel wordt getroffen (artikel 5.89ka Bkl);
- Voor zover het bouwen van een bodemgevoelig gebouw niet vergunningplichtig is, bepaalt het omgevingsplan dat het verboden is een bodemgevoelig gebouw te bouwen op een bodemgevoelige locatie zonder dit ten minste vier weken voor het begin ervan te melden (artikel 5.89l Bkl);
- Een omgevingsplan bepaalt dat bij overschrijding van een waarde als bedoeld in artikel 5.89i, eerste lid, een bodemgevoelig gebouw, of een gedeelte daarvan, op een bodemgevoelige locatie alleen in gebruik wordt genomen na de bouwactiviteit nadat het college van burgemeester en wethouders is geïnformeerd over de wijze waarop de sanerende of andere beschermende maatregelen, bedoeld in artikel 5.89k, zijn getroffen (artikel 5.89m Bkl).

#### *Omgevingsverordening Overijssel 2024*

De omgevingsverordening bevat geen specifieke instructieregels met betrekking tot het thema bodem die betrekking hebben op omgevingsplannen.

### **Huidige situatie**

Het plangebied heeft nu in hoofdzaak een agrarische functie. Bij verdere uitwerking van de plannen zullen in het kader van vergunningen bodemonderzoeken worden uitgevoerd. Mocht uit deze onderzoeken blijken sanerende maatregelen nodig zijn, dan zullen deze worden getroffen.

### **Beoogde situatie**

Met de beoogde planwijziging wordt een ontwikkelgebied voor een woongebied aangewezen. Dit zijn geen bodemverontreinigende activiteiten. Ook is het niet mogelijk gebouwen te realiseren.

### **Beoordeling en conclusie**

Voor het aanwijzen van een ontwikkelgebied voor een woongebied is het niet noodzakelijk bodemonderzoek uit te voeren vanwege het verbod om te bouwen. Bodemonderzoek zal plaatsvinden voorafgaand aan de bouw van de woningen. Mocht daaruit blijken dat de bodem gesaneerd moet worden, zullen sanerende maatregelen worden getroffen.

Met de regels in § 22.2.7.2 van de bruidsschat (binnenplanse vergunningplicht voor omgevingsplanactiviteit bouwwerken) wordt invulling gegeven aan de instructieregels van het Bkl.

## **5.5 Luchtkwaliteit**

### **Algemeen**

Het aspect luchtkwaliteit is om meerdere redenen van belang. In de eerste plaats omdat woningen worden gerealiseerd en luchtkwaliteit een gezondheidsaspect is voor de toekomstige bewoners. In de tweede plaats omdat een toename van de verkeersintensiteit wordt veroorzaakt die van invloed kan zijn op de luchtkwaliteit.

### **Relevante instructieregels**

#### *Bkl*

Voor luchtkwaliteit zijn de instructieregels in § 5.1.4.1 van belang. Deze zijn met name van belang als het plangebied in een aandachtsgebied luchtkwaliteit ligt, met locaties met hogere concentraties luchtverontreinigende stoffen. Het plangebied ligt niet in een aandachtsgebied.

#### *Omgevingsverordening Overijssel 2024*

De omgevingsverordening bevat geen specifieke instructieregels over het thema luchtkwaliteit die betrekking hebben op omgevingsplannen.

### **Huidige situatie**

Zowel binnen als in de omgeving van het plangebied zijn een aantal veehouderijen gevestigd. Veehouderijen dragen bij aan uitstoot van fijnstof. In gebieden met veel veehouderijen kunnen de omgevingswaarden voor fijnstof overschreden worden. Aan de hand van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) is onderzocht wat de (indicatieve) luchtkwaliteit is ter plaatse van het plangebied. Het CIMLK houdt zich bezig met het monitoren van de luchtkwaliteit in Nederland en daarbij worden zowel veehouderijen als verkeer beschouwd. Maatgevend is het toetspunt aan de Hessenweg, direct ten noorden van het plangebied. Uit de kaart blijkt dat in 2022 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de omgevingswaarden lagen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedroegen in 2022; 14,2 µg/m<sup>3</sup> voor NO<sub>2</sub>, 17,4 µg/m<sup>3</sup> voor PM<sub>10</sub> en 16,1 µg/m<sup>3</sup> voor 8,5 PM<sub>2,5</sub>. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM<sub>10</sub> bedroeg 6 dagen.

Ten noorden van het plangebied, grenzend aan het plangebied, aan de Engellandweg 3 en 6 bevinden zich respectievelijk een aannemersbedrijf en een houtbe- en verwerkingsbedrijf. Activiteiten die bij deze bedrijven worden uitgevoerd, kunnen stofhinder veroorzaken. Beide bedrijven hebben een milieuvergunning waaraan voorschriften zijn verbonden om stofhinder zoveel mogelijk te voorkomen. Stofhinder buiten de begrenzing waarbinnen de bedrijfsactiviteiten worden uitgevoerd wordt niet verwacht.

### **Beoogde situatie**

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op een ontwikkelgebied voor een woongebied voor circa 600 nieuwe woningen. Het toelaten van deze woningen draagt niet in betekenende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit (standaardgeval als genoemd in artikel 5.54 Bkl). Bovengenoemde bedrijven (aan de Engellandweg 3 en 6) zullen ook in de beoogde situatie aanwezig zijn.

### **Beoordeling en conclusie**

Het toelaten van circa 600 woningen binnen het Ontwikkelgebied Het Engelland draagt niet in betekenende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Stofoverlast bij de nieuwe woningen vanwege de bedrijven aan de Engellandweg wordt niet verwacht door de maatregelen die in de vergunning zijn voorgeschreven om stofhinder zoveel mogelijk te voorkomen. Gelet op het voorgaande, draagt de beoogde ontwikkeling voor het aspect luchtkwaliteit bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er is geen noodzaak om met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit regels op te nemen in het omgevingsplan.

## **5.6 Geur als gevolg van veehouderijen**

### **Beoordelingskader**

De gemeente moet in het omgevingsplan rekening houden met de geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Dit volgt uit artikel 5.92, eerste lid, van het Bkl. In de Omgevingswet staat dat de overheid bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening moet houden met het belang van het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1 lid 4 Ow). Hierbij moet de gemeente rekening houden met de lokale specifieke omstandigheden en de gevolgen van de activiteiten voor de gezondheid van haar burgers (artikel 2.1 en 2.4 Ow). Dit is bijvoorbeeld ook cumulatie (samenvoeging) van geur van bedrijven. Geur wordt geregeld in § 5.1.4.6 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

### Bebouwingscontouren

Gemeenten moeten in het omgevingsplan een bebouwingscontour geur aanwijzen en vastleggen als het plan regels bevat over het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf en andere agrarische activiteiten (artikel 5.97 van het Bkl). Binnen de contour is sprake van een hoger beschermingsniveau dan erbuiten. De gemeente wijst in voornoemde gevallen in ieder geval een bebouwingscontour aan rond het stedelijk gebied. Artikel 5.97, derde lid, van het Bkl biedt ruimte om ook stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied of lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen binnen de bebouwingscontour op te nemen (als dat met het oog op de aanvaardbaarheid van de geurhinder gewenst of noodzakelijk is). Op grond van artikel 12.14 van het Bkl (tijdelijke bebouwingscontour geur) geldt dat zolang in het omgevingsplan geen bebouwingscontour geur als bedoeld in artikel 5.97 is aangewezen, de bebouwde kom als bebouwingscontour geur geldt.

### Dieren met/zonder geuremissiefactor

In het Bkl wordt onderscheid gemaakt tussen dieren met een emissiefactor en dieren zonder een geuremissiefactor. Als het omgevingsplan het houden van landbouwhuisdieren met een geuremissiefactor toelaat, moeten in het omgevingsplan waarden worden vastgelegd voor de aanvaardbare geur door die activiteit op een geurgevoelig gebouw. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld (in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv)) geldt een maximale geurbelasting op een geurgevoelig object (onder meer vleeskalveren en jong vleesvee, schapen, geiten, biggen en vleesvarkens, legkippen, vleeskuikens, eenden, parelhoenders). In het Bkl zijn de volgende standaardwaarden opgenomen voor

de geurbelasting op een geurgevoelig gebouw (de gemeente Dalfsen ligt niet binnen een concentratiegebied):

*Figuur 14*

Geurgevoelig gebouw	Standaardwaarde
Gelegen binnen de bebouwingscontour geur en buiten een concentratiegebied	2,0 oue/m <sup>3</sup>
Gelegen binnen de bebouwingscontour geur en binnen een concentratiegebied	3,0 oue/m <sup>3</sup>
Gelegen buiten de bebouwingscontour geur en buiten een concentratiegebied	8,0 oue/m <sup>3</sup>
Gelegen buiten de bebouwingscontour geur en binnen een concentratiegebied	14,0 oue/m <sup>3</sup>

Standaardwaarden voor de geurbelasting op een geurgevoelig gebouw

Bkl

Voor andere diercategorieën (dieren zonder een geuremissiefactor, zoals bijvoorbeeld melkrundvee) geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten. Deze afstanden zijn 100 meter binnen de bebouwingscontour en 50 meter buiten de bebouwingscontour (artikel 5.112 van het Bkl). De afstandseisen uit het Bkl gelden overigens niet voor maneges (in tegenstelling tot de Bruidsschat waarin wel minimale afstanden zijn opgenomen die ook gelden voor maneges).

### Opslag vaste mest

In het Bkl zijn ook regels opgenomen voor de opslag van vaste mest. De opslag van vaste mest met een totaal volume van maximaal 600 m<sup>3</sup> bevindt zich in ieder geval op:

- 100 meter van een geurgevoelig gebouw dat binnen de bebouwingscontour ligt
- 50 meter van een geurgevoelig gebouw dat buiten de bebouwingscontour ligt

### Gemeentelijke geurverordening

In 2014 heeft de gemeente Dalfsen een geurverordening vastgesteld. Deze verordening maakt deel uit van het tijdelijk omgevingsplan. In de geurverordening is in afwijking van de minimale afstanden uit de toen geldende Wet geurhinder en veehouderij de volgende minimale afstand van een bestaande veehouderij tot een geurgevoelig object in de gemeente Dalfsen vastgelegd:

- Binnen bebouwde kom: 50 meter;
- Buiten bebouwde kom: 25 meter.

### Toetsing

#### *Inventarisatie aanwezige bedrijven*

Binnen het plangebied zijn momenteel twee veehouderijen gevestigd. Deze veehouderijen zullen worden verplaatst en verdwijnen uit het plangebied. Zolang deze twee bedrijven nog niet definitief zijn verplaatst, dient hiermee rekening te worden gehouden. Daarnaast zijn ook in de omgeving verschillende veehouderijen gevestigd. Om de geurhindersituatie in beeld te brengen is een inventarisatie gemaakt van de bedrijven in de ruime omgeving van het plangebied. Uit deze inventarisatie op basis van vergunningen, het huidige bestemmingsplan en de beschikbare geuonderzoeken is, is naar voren gekomen dat het gaat om de onderstaande locaties:

Figuur 15



Nummer op de kaart	Adres veehouderij	Afstand tot plangebied (circa)	Dieren met/zonder geuremissiefactor
1	Engellandweg 1	Binnen plangebied	Zonder geuremissiefactor (melkrundvee)
2	Koesteeg 19	Binnen plangebied	Zonder geuremissiefactor (melkrundvee)
3	Vossersteeg 14	100 m	Zonder geuremissiefactor (melkrundvee) / Met geuremissiefactor (vleesstieren)
4	Hessenweg 91	950 m	Met geur emissiefactor (pluimvee)
5	Hoevenweg 10a	700 m	Zonder geuremissiefactor (zoogkoeien) / Met geuremissiefactor (vleeskalveren/vleesvee)
6	Kreuleweg 3	1 km	Met geuremissiefactor (varkens, geiten)
7	Hoevenweg 17	1 km	Met geuremissiefactor (schapen)
8	Veldhoeveweg 1	1,3 km	Met geuremissiefactor (pluimvee)
9	Kreuleweg 16	1,4 km	Zonder geuremissiefactor (melkrundvee) / Met geuremissiefactor (vleeskalveren, varkens, schapen)
10	Vossersteeg 72	1,4 km	Zonder geuremissiefactor (melkrundvee) / Met geur emissiefactor (varkens)
11	Wagteveldweg 4	120 m	Zonder geuremissiefactor (melkrundvee)
12	Wagteveldweg 3A	155 m	Zonder geuremissiefactor (paarden/manege)

Veehouderijen binnen een straal van 1,5 km van het plangebied

Rho Adviseurs

Omdat het plangebied grenst aan de bebouwde kom, wordt uitgegaan van een uitbreiding van de bebouwde kom. Dit betekent dus dat de toekomstige woningen in het plangebied binnen de bebouwingscontour komen te liggen.

#### *Veehouderijen binnen het plangebied*

Binnen het plangebied is een tweetal melkrundveebedrijven aanwezig. Op grond van het tijdelijk omgevingsplan gelden voor de minimale afstanden tussen dierverschillen en geurgevoelige gebouwen de afstanden uit de gemeentelijke geurverordening (een minimale afstand van 50 meter ten opzichte van geurgevoelige gebouwen binnen de bebouwingscontour). Voor de opslag van mest gelden de afstandseisen uit de Bruidsschat (een minimale afstand van 100 meter ten opzichte van geurgevoelige gebouwen binnen de bebouwingscontour). Zolang de veehouderijen aanwezig zijn binnen het plangebied, kunnen er geen woningen worden gerealiseerd binnen de voorgenoemde afstanden.

#### *Veehouderijen buiten het plangebied*

Bij de veehouderijen in de omgeving van het plangebied gaat het deels om diercategorieën waarvoor vaste afstanden gelden en deels om diercategorieën waarvoor geuremissiefactoren zijn vastgesteld. De afstand tot het plangebied bedraagt in alle gevallen meer dan 100 meter waardoor wordt voldaan aan de afstandseisen uit het tijdelijk omgevingsplan (geurverordening / bruidsschat) en Bkl. Dat geldt zowel voor de afstandseisen die gelden voor dierverschillen als voor de opslag van mest.

Voor de diercategorieën waarvoor geuremissiefactoren zijn vastgesteld geldt waar het gaat om de geurbelasting door de individuele bedrijven (voorgroenbelasting) een geurnorm van 2,0 ouE/m<sup>3</sup>. In 2022 is in het kader van woningbouw op het perceel Hoevenweg 8 (zie groene cirkel op figuur 15) een geurbere-

kening uitgevoerd (Bijlage 2 - Agrifirm, Geurrapport Hoevenweg 8 te Dalfsen, d.d. 21 maart 2022, I Overzicht Documentenbijlagen). Gezien de ligging op relatief korte afstand van het plangebied en feit dat de geurhindersituatie ter plaatse grotendeels door dezelfde veehouderijen wordt beïnvloed, is het onderzoek bruikbaar om een indicatie te geven van de optredende geurbelastingen binnen het gebied. De meeste veehouderijen in de omgeving van het plangebied hebben een heel beperkte geuremissie, aangezien het in hoofdzaak gaat om melkrundvee (geen geuremissiefactor) in combinatie met beperkte aantallen dieren waarvoor wel een geuremissiefactor geldt (zoals vleeskalveren of vleesstieren). Voor deze bedrijven kan gezien de beperkte geuremissie en de ruime afstand tot het plangebied op voorhand worden uitgesloten dat ter plaatse van de toekomstige woningen sprake zal zijn van een geurbelasting van meer dan 2 ouE/m<sup>3</sup>. Van de veehouderijen zoals opgenomen in tabel 5.2 hebben alleen de bedrijven aan de Hessenweg 91 (pluimvee), Kreuleweg 3 (varkens) en Veldhoeveweg 1 (pluimvee) een relevante geuremissie. Het bedrijf aan de Kreuleweg was voor de woningbouwontwikkeling aan de Hoevenweg 8 de maatgevende veehouderij. Uit de berekening van de voorgrondbelasting bleek op circa 300 meter afstand sprake van een geurbelasting van 2,2 ouE/m<sup>3</sup>. De afstand van het bedrijf tot het plangebied bedraagt circa 1 km. Een overschrijding van de norm van 2,0 ouE/m<sup>3</sup> kan daarom worden uitgesloten. Het bedrijf aan de Veldhoeveweg 1 ligt op nog grotere afstand en heeft een lagere geuremissie. Ook de geurbelasting zal daarom in geen geval hoger zijn dan 2,0 ouE/m<sup>3</sup>. Uit de toelichting op de aanvraag voor de Wabo ten behoeve van het pluimveebedrijf aan de Hessenweg 91 (Bijlage 9 - toelichting Wabo Hessenweg 91, d.d. 10 september 2021, zie ook I Overzicht Documentenbijlagen) blijkt dat de geurbelasting als gevolg van dit bedrijf op de woning aan de Dedemsweg 10 2,9 ouE/m<sup>3</sup> bedraagt. Deze woning bevindt zich op ongeveer 400 meter van het bedrijf. Het plangebied ligt op ongeveer 950 meter afstand van dit bedrijf. Omdat de afstand van het bedrijf tot het plangebied meer dan twee keer zo groot is als de afstand tot de woning aan de Dedemsweg 10, kan worden aangenomen dat de geurbelasting op het plangebied kleiner is dan 2 ouE/m<sup>3</sup>.

Naast de voorgrondbelasting door de individuele bedrijven is met het oog op de instructieregels uit het Bkl ook de aanvaardbaarheid van de cumulatieve geurbelasting (achtergrondbelasting) binnen het plangebied van belang. Voor de voorgenoemde locatie aan de Hoevenweg 8 was sprake van een achtergrondbelasting van ongeveer 3 ouE/m<sup>3</sup>. Gezien de ligging ten opzichte van de veehouderijen zal de geurbelasting binnen het plangebied niet hoger zijn dan 3 ouE/m<sup>3</sup>. In het in het kader van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Dalfsen (en het in dat kader opgestelde planMER) is inzicht gegeven in de achtergrondbelasting binnen de hele gemeente. Op basis van die berekening bedraagt de achtergrondbelasting 2 tot 3 ouE/m<sup>3</sup>. Hoewel er sindsdien geen wijzigingen hebben plaatsgevonden in de vergunningen van de veehouderijen en de daarmee samenhangende emissies is er geen aanleiding om te veronderstellen dat de achtergrondbelasting wezenlijk anders is dan destijds berekend (ook omdat de bedrijven in de directe omgeving van het plangebied zoals hiervoor toegelicht geen relevante geuremissie hebben). Bij een achtergrondbelasting tussen de 2 en 3 ouE/m<sup>3</sup> wordt de geurhindersituatie beoordeeld als 'goed'.

## Conclusie

Uit de inventarisatie blijkt dat zowel de voorgrond- als de achtergrondbelasting ter plaatse aanvaardbaar is. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Zolang de veehouderijen binnen het plangebied aanwezig en in bedrijf zijn, kunnen er geen woningen worden gerealiseerd binnen een afstand van 100 meter van deze veehouderijen.

## 5.7 Omgevingsveiligheid

### Algemeen

Het aspect omgevingsveiligheid is van belang vanwege (externe) veiligheidsrisico's voor de toekomstige bewoners, door bijvoorbeeld de opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. De woonactiviteiten zelf zijn niet van invloed op de omgevingsveiligheid.

### Relevante instructieregels

#### *Bkl*

Voor omgevingsveiligheid zijn de instructieregels in § 5.1.2 relevant (waarborgen van de veiligheid).



## *Omgevingsverordening Overijssel 2024*

De volgende artikelen uit de omgevingsverordening zijn van belang:

Artikel 4.102 (instructieregel provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen)

1. Omgevingsplannen die betrekking hebben op gebieden die geheel of gedeeltelijk zijn gelegen binnen het effectgebied incidenten met brand of het effectgebied incidenten met explosie van het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen, houden rekening met de provinciale samenhang en continuïteit van het routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

2. Een omgevingsplan bedoeld in het eerste lid voorziet alleen in de aanleg, bouw en vestiging van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en zeer kwetsbare locaties als:

a. dit geen beperkingen oplevert voor de functie van de weg voor het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen;

b. er voldoende mogelijkheden worden geboden voor het bestrijden en beperken van de omvang van een brand, ramp of crisis als die zich voordoet op de weg; en

c. er voldoende mogelijkheden worden geboden om zich in veiligheid te brengen voor personen als zich een brand, ramp of crisis voordoet op de weg.

### **Huidige situatie**

Binnen het plangebied vinden geen activiteiten met extern veiligheidsrisico plaats. Ten noorden van het plangebied ligt de N340. Deze provinciale weg is aangewezen als provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

### **Beoogde situatie**

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op circa 600 nieuwe woningen, die te kwalificeren zijn als kwetsbaar gebouw. Binnen het plangebied zijn geen bronnen aanwezig met een extern veiligheidsrisico. Onderzocht is of het plangebied ligt binnen het effectgebied incidenten met brand of het effectgebied incidenten met explosie van de N340. Dit is, met uitzondering van het meest noordwestelijke puntje van het plangebied, niet het geval. In dit deel van het plangebied worden geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en zeer kwetsbare locaties gerealiseerd.

### **Beoordeling en conclusie**

Het toelaten van een ontwikkelgebied voor een woongebied voor circa 600 woningen leidt niet tot nieuwe risico's op het gebied van externe veiligheid. Met het oog op het waarborgen van de veiligheid zijn een toereikende bluswatervoorziening en opstelplaatsen voor brandweervoertuigen nodig. Ook zal de bereikbaarheid van de nieuwe woningen gewaarborgd moeten zijn. Dit wordt geborgd door de artikelen 22.13-15 in de bruidsschat. Er is geen noodzaak om voor het aspect omgevingsveiligheid regels op te nemen in het omgevingsplan.

Gelet op het voorgaande, draagt de beoogde ontwikkeling voor het aspect omgevingsveiligheid bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### **5.8 Kabels en leidingen**

Door het plangebied loopt een waterleiding waar het ondergrondse transport van water door een (hoofd)waterleiding plaatsvindt. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen, op minder dan een breedte van 5 meter van de aanduiding op die gronden' worden gebouwd, met uitzondering van de bestaande gebouwen. Deze waterleiding blijft gehandhaafd in dit plan.

## 5.9 Gezondheid

### Algemeen

Doel van de Ow is ook het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1, lid 3, onder b). In lid 4 benadrukt de wet dat bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening is gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid.

### Toetsing

#### *Veehouderijen*

In de omgeving van veehouderijen dient rekening te worden gehouden met mogelijke gezondheidsrisico's voor omwonenden. Naast de aspecten die in dit hoofdstuk aan de orde zijn gekomen zoals luchtkwaliteit en geurhinder, gaat het daarbij onder andere om het risico op verlaagde longfunctie en risico's door zoonosen (een infectieziekte die van dier op mens kan overgaan). Uit wetenschappelijke studies blijkt dat er nog veel onduidelijkheden zijn waar het gaat om de gezondheidsrisico's voor omwonenden van veehouderijen. In algemene zin wordt daarom uit voorzorg geadviseerd om een afstand van 250 meter aan te houden voor nieuwe woningen in de omgeving van veehouderijen (landelijke advieslijn GGD). Een beperkt aantal veehouderijen in de omgeving van het plangebied bevindt zich op kortere afstand. Verder is van belang dat aan de Kreuleweg 3, op circa 900 meter van het plangebied, een geitenhouderij is gevestigd. Voor geitenhouderijen wordt vanuit voorzorg geadviseerd om een afstand van 2 km aan te houden voor nieuwe woningen. Uit diverse studies blijkt dat in de omgeving van geitenhouderijen sprake kan zijn van verhoogde gezondheidsrisico's. De kans op longontsteking voor omwonenden binnen een afstand van 2 km van geitenhouderijen ligt aanzienlijk hoger dan daarbuiten. Binnen een straal van 2 kilometer bevindt zich één geitenhouderij. De VGO-onderzoeken zijn uitgevoerd voor geitenhouderijen waar 50 of meer geiten worden gehouden, vanaf dit aantal wordt gesproken over het bedrijfsmatig houden van geiten. Binnen 2 kilometer van het plangebied worden uitsluitend ter plaatse van de Kreuleweg 3 meer dan 50 geiten gehouden. De verhoging van het risico op longontsteking valt sterk terug na 500 meter, zodat na 500 meter van een geitenhouderij er aanzienlijk minder extra risico bestaat dan daarbinnen.

Uit jurisprudentie blijkt dat het mogelijk is om woningen te realiseren binnen 2 km van een geitenhouderij, mits er sprake is van een goede belangenafweging. In dit kader is van belang dat er een grote behoefte is aan woningen binnen de gemeente Dalfsen. Binnen Het Engelland zijn er mogelijkheden om verschillende woonvormen te realiseren, zoals grondgebonden woningen, appartementen, zorgwoningen en mogelijk ook woonwagenstandplaatsen. Wanneer bij de inrichting van het toekomstige woongebied nadrukkelijk rekening wordt gehouden met het bevorderen van gezondheid (groen, ruimte voor ontmoeting en beweging) kan ondanks de potentiële gezondheidsrisico's door de aanwezige geitenhouderij en de andere veehouderijen in de omgeving van het plangebied worden gekomen tot een vanuit gezondheids oogpunt aanvaardbare ontwikkeling. In dit kader geldt dat de GGD adviseert het gebied vanuit het zuiden in noordelijke richting te ontwikkelen. Op deze manier neemt de afstand tussen woningbouwontwikkelingen en de geitenhouderij af naarmate het plangebied verder wordt ontwikkeld. Mochten in de toekomst inzichten over gezondheidsrisico's als gevolg van geitenhouderijen wijzigen, kan hier op deze manier nog zo goed mogelijk op worden ingespeeld.

#### *Spuitzones*

In de omgeving van het plangebied bevinden zich agrarische percelen waar sprake kan zijn van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Bij ruimtelijke plannen in de omgeving van agrarische gronden moeten deze mogelijke gezondheidsrisico's worden afgewogen. Er gelden geen wettelijke normen of afstandseisen voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de omgeving van woningen. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische percelen waar gewasbeschermingsmiddelen mogen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. In planregels wordt daarom vastgelegd dat een afstand van 50 meter dient te worden aangehouden ten opzichte van agrarische gronden waar gewasbeschermingsmiddelen (mogen) worden gebruikt, tenzij onderbouwd kan worden dat dit de gezondheid niet schaadt.

### Conclusie



Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat vanuit gezondheidsoogpunt sprake is van een verantwoorde ontwikkeling en sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarbij is het uitgangspunt dat bij de toekomstige inrichting van het gebied ook rekening wordt gehouden met het bevorderen van de gezondheid (met ruimte voor groen, ontmoeting en beweging). Om de gezondheid te borgen is een ontwikkelregel toegevoegd dat de beoogde woningbouw niet binnen 50 meter van de agrarische gronden mag plaatsvinden, tenzij onderbouwd.

## **5.10 Ecologie soortenbescherming**

### **Algemeen**

Het aspect soortenbescherming is van belang omdat in het plangebied flora en/of fauna aanwezig kan zijn die een beschermde status geniet en die door de beoogde ontwikkeling negatieve effecten kan onderkennen. Bij het toelaten van een nieuwe ontwikkeling moet met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aangetoond worden wat het effect is op de flora en fauna. Het toelaten van een nieuwe ontwikkeling kan immers hinder en schade opleveren voor bepaalde soorten. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is daarom een *quickscan* uitgevoerd om de aanwezigheid van en de effecten van de ontwikkeling op beschermde soorten te bepalen.

### **Relevante instructieregels**

Bkl en de Omgevingsverordening Overijssel 2024 bevatten geen specifieke instructieregels over het thema soortenbescherming die betrekking hebben op omgevingsplannen.

### **Huidige situatie**

#### *Plangebied zonder Vosserlanden*

In opdracht van de gemeente Dalfsen is voor het plangebied in 2024 een quickscan natuurtoets uitgevoerd, zie bijlage 3 (uit I Overzicht Documentenbijlagen). In deze quickscan is het hele plangebied onderzocht, met uitzondering Vosserlanden. Voor Vosserlanden is een aparte quickscan uitgevoerd. Uit de quickscan voor plangebied (excl. deelgebied Vosserlanden) komt naar voren dat er potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen, eekhoorn, steenmarter, kleine marterachtigen, egel en grote bosmuis aanwezig zijn binnen het plangebied. Daarnaast is het plangebied geschikt als foerageergebied van de das. Daarnaast zijn mogelijk jaarrond beschermde nestplaatsen aanwezig van steenuil, kerkuil, huismus, gierzwaluw, boerenzwaluw en huiszwaluw en buizerd. In het plangebied is broedbiotoop aanwezig van algemene vogelsoorten zoals vink, houtduif, Turkse tortel, merel, winterkoning, roodborst, wilde eend en waterhoen. De wateren in het plangebied zijn geschikt als voortplantingsplaats voor poelkikkers. Overwintering van poelkikkers is mogelijk in nabijgelegen dekking biedende vorstvrije droge plekken in vegetatie e.d. in het plangebied. De watergangen in het plangebied zijn geschikt als leefgebied voor de grote modderkruiper. In het plangebied zijn waardplanten van grote weerschijnvlinder, sleedoornpage en grote vos aanwezig. Ook zijn er geschikte overwinteringsplekken van grote vos aanwezig in houten schuren en boomholtes. Het plangebied wordt daarom mogelijk gebruikt als voortplantingsgebied door deze soorten (en voor grote vos mogelijk ook als overwinteringsgebied). Aanvullend onderzoek is nodig naar zoogdieren, vogels, amfibieën, vissen en vlinders. De aanlegwerkzaamheden moeten daarnaast buiten het broedseizoen van de vogels plaatsvinden. Voor de meeste soorten kan de periode tussen begin maart en half juli worden aangehouden als broedseizoen.

Figuur 16



Onderzoeksgebied zonder deelgebied Vossierlanden

Quickscan natuurtoets Het Engelland Dalfsen, Ecogroen

### Vossierlanden

Uit de quickscan voor het deelgebied Vossierlanden (zie bijlage 4 uit I Overzicht Documentenbijlagen) blijkt dat er nader veldonderzoek nodig is naar het gebruik van een groter vogelnest in het onderzoeksgebied. Als dit nest wordt gebruikt door roofvogels zoals sperwer of boomvalk of door roofvogels, dan vormt het onderzoeksgebied mogelijk essentieel leefgebied voor deze vogels met een jaar rond beschermd nestplaats. Als dit het geval is, dan is mogelijk een omgevingsvergunning voor een flora en fauna-activiteit noodzakelijk voor de voorgenomen herontwikkeling. Ook is nader veldonderzoek nodig naar kleine marterachtigen in het onderzoeksgebied. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van broedvogels waarvan het nest niet jaar rond beschermd is. Dergelijke broedende vogels mogen niet verstoord worden tijdens het broeden als dat kan leiden tot een aantasting van de gunstige staat van instandhouding.

Figuur 17



Onderzoeksgebied Vossierlanden

Tuitert Natuuronderzoek

### Beoogde situatie

In de beoogde situatie wordt een ontwikkelgebied voor een woongebied met circa 600 woningen gerealiseerd. Hierin zijn de nodige natuurwaarden aanwezig, afhankelijk van het stedenbouwkundig ontwerp.

### Beoordeling en conclusie

Uit de quickscan blijkt dat nader onderzoek nodig is om een goed beeld te krijgen van de aanwezige flora en fauna. Wanneer uit dit onderzoek blijkt dat beschermd voortplantings- of rustplaatsen of vliegroutes

aanwezig zijn, is een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit nodig als deze natuurwaarden negatieve effecten ondervinden bij uitvoering van de plannen. Of deze natuurwaarden negatieve effecten ondervinden wordt in verdere planvorming onderzocht. In dit plan is een gebruiks- en bouwverbod voor de woonactiviteiten opgenomen. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen effect op de aanwezige flora en fauna.

Gelet op het voorgaande, draagt de beoogde ontwikkeling voor het aspect soortenbescherming bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er is geen noodzaak om met betrekking tot het aspect soortenbescherming regels op te nemen in het omgevingsplan.

## 5.11 Ecologie gebiedsbescherming

### Algemeen

Bij het toelaten van een nieuwe ontwikkeling moet met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aangetoond worden wat het effect is op natuurgebieden (zoals Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland, houtopstanden). Het toelaten van een nieuwe ontwikkeling kan namelijk hinder en schade opleveren voor de natuur. Verder dient op basis van hoofdstuk 10 Bkl artikel 10.24 aangetoond te worden dat het plan de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet zal aantasten. Om dit aan te tonen is een stikstofberekening uitgevoerd.

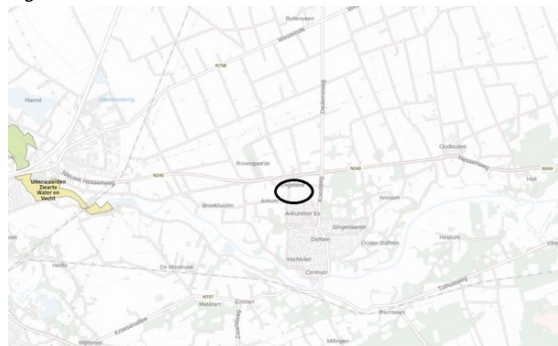
### Relevante instructieregels

Bkl en de Omgevingsverordening Overijssel 2024 bevatten geen specifieke instructieregels over het thema gebiedsbescherming die betrekking hebben op omgevingsplannen.

### Huidige situatie

Het plangebied is geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht ligt op circa 4,5 kilometer (zie figuur 18). Het plangebied maakt ook geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. De dichtstbijzijnde onderdelen van Natuurnetwerk Nederland (NNN) bevinden zich op circa 1,5 kilometer (zie figuur 19). Uit de natuur quickscan (bijlage 3 uit I Overzicht Documenten-bijlagen) blijkt dat binnen het plangebied bomen aanwezig zijn die beschermd zijn onder de Omgevingswet. Het betreft de bomen langs de Koesteeg, de Engellandweg en de Leemculeweg en een deel van de bomen in de noord-zuid georiënteerde houtwal die zich strekt van de Engellandweg tot de Vossersteeg en langs de Vossersteeg 10 ligt. De beschermde houtopstanden moeten ingepast worden. Als dit niet mogelijk is, is een meld- en herplantingsplicht van toepassing. Wanneer herplanting op dezelfde locatie niet mogelijk is, moet bij het bevoegd gezag toestemming gevraagd worden voor herplanting op een andere locatie. Dit blijkt uit Afdeling 11.3 (artikelen 11.113) van het Bal.

Figuur 18



Plangebied (zwart omcirkeld) t.o.v. Natura-2000-gebied

AERIUS calculator

Figuur 19



Plangebied (zwart omcirkeld) t.o.v. Natuurnetwerk Nederland

Omgevingsverordening Overijssel

### Beoogde situatie

De aanleg en het gebruik van de woningen heeft gevolgen voor de depositie van stikstof. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is gekeken naar de effecten op Natura 2000-gebieden. Voor het onderzoeken van de mogelijke effecten op het nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied voor de realisatiefase en gebruiksfase zijn AERIUS-berekeningen uitgevoerd (zie bijlage 5 uit I Overzicht Documentenbijlagen). Uit de verschilberekeningen blijkt dat geen sprake is van rekenresultaten die hoger zijn dan 0,00 mol N/ha/jr voor de realisatiefase en gebruiksfase van de ontwikkeling. De bijbehorende memo is toegevoegd als bijlage 6 in I Overzicht Documentenbijlagen.

### Beoordeling en conclusie

De beoogde ontwikkeling heeft geen gevolgen voor Natura2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland. Beschermde houtopstanden binnen het plangebied zullen worden ingepast in de ontwikkeling.

Gelet op het voorgaande, draagt de beoogde ontwikkeling voor het aspect gebiedsbescherming bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er is geen noodzaak om voor het aspect gebiedsbescherming regels op te nemen in het omgevingsplan.

### 5.12 Mobiliteit en parkeren

Op het gebied van verkeer en vervoer bestaat geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen activiteit. Wel dient in het kader van het ruimtelijk plan dat de activiteit mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het geheel bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn en de eventuele verkeerstoename niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid. Voor de woningbouwontwikkeling Het Engelland is daarom door Sweco een quickscan verkeersonderzoek uitgevoerd die als basis dient voor een nader uit te werken verkeersplan. Deze verkeersstudie is erop gericht om 1) de huidige situatie in kaart te brengen, onder meer door het beschrijven van de verkeerstructuur en door het uitvoeren van verkeerstellingen, 2) een indicatie te geven van de gevolgen van de verkeersgeneratie, en 3) de mogelijkheden van een aantal kansrijke ontsluitingen te verkennen. De quickscan is opgenomen in bijlage 8 (zie ook I Overzicht Documentenbijlagen). De verkeersgeneratie en verkeerstellingen uit de quickscan zijn als uitgangspunt gebruikt voor de onderbouwing van het omgevingsplan

In deze onderbouwing is vooral aandacht geschonken aan de effecten van de beoogde ontwikkelingen op het bestaande wegennet. Hierbij moet aangetekend worden dat de manier waarop de beoogde ontwikkelingen aan gaat sluiten op het omliggend wegennet, invloed heeft op hoe het omliggend wegennet beïnvloed wordt. Ook de mogelijke verkeerskundige oplossingen om knelpunten te voorkomen hangen af van de precieze vormgeving van de aansluiting van de beoogde ontwikkeling op de omgeving. De vormgeving van het interne verkeersnetwerk kan pas in een later stadium beoordeeld worden. Verdere uitwerking van een verkeersplan zal in toekomstige BOPA's of toekomstige wijzigingen van het omgevingsplan aan bod komen.

De gemeente Dalfsen ambieert om bij gebiedsontwikkelingen het STO(M)P-principe toe te passen. Dit betreft een principegedachte vanuit de verkeerskunde. De 'M' van STOMP staat tussen haakjes omdat dit refereert aan 'Mobility as a Service' (MaaS). Voorbeelden hiervan zijn deelauto's en deelfietsen. Van MaaS is binnen dit stadium van de gebiedsontwikkeling geen sprake.

## **Bestaand verkeersnetwerk**

### Voetgangers

De voetganger is rondom Het Engelland voornamelijk aangewezen op de fietsinfrastructuur. Langs de Vossersteeg liggen trottoirs en voetpaden, met op enkele plaatsen een 'doorsteek' richting de Bontekamp. Vanuit Het Engelland moet de Vossersteeg straks worden overgestoken om Dalfsen in te kunnen lopen. Er zijn geen oversteekvoorzieningen op de Vossersteeg, maar gezien de geringe verkeersintensiteit en lage maximumsnelheid zijn deze niet noodzakelijk.

Er zijn in het noorden van Dalfsen weinig voorzieningen. Een supermarkt is alleen in het centrum van Dalfsen beschikbaar. Net ten westen van het Engelland, in buurtschap Ankum is wel een basisschool gevestigd. Deze ligt op ongeveer 300 meter van de rand van Het Engelland. De weg naar Ankum, de Vossersteeg, is daar niet voorzien van voetpaden.

### Fietsers

Het Engelland bevindt zich te midden van een aantal (regionale) fietsroutes. In de eerste plaats ligt Het Engelland binnen het hoofdfietsnetwerk van de gemeente Dalfsen (zoals beschreven in het GVVP). In de tweede plaats ligt Het Engelland binnen het - meer op recreatieve fietsers gerichte - fietsknooppuntennetwerk, met de route langs de Vossersteeg-Leemculeweg aan de westelijke zijde en de route Koesteeg-Haersolteweg langs de oostelijke zijde. Tot slot ligt Het Engelland vlak bij de Snelfietsroute F340, die via de Ankummer Es en Vossersteeg richting de N340 loopt. De F340 is een belangrijke regionale fietsroute en zeker ook voor de fietsforens uit de gemeente Dalfsen (ca. 33% van de werkende Dalfsenaren is werkzaam in Zwolle). Vanuit Het Engelland bekeken is de meest directe route om op de F340 te komen, via de Vossersteeg (door de kern Ankum heen).

De voorzieningen in het centrum van Dalfsen zijn binnen 2,5 km te bereiken over wegen zonder bijzondere veiligheidsproblemen. Binnen 3 kilometer is het treinstation te bereiken.

### Openbaar Vervoer

Er is een bushalte aan de Bontekamp (lijn 167, frequentie éénmaal per uur, die in directe verbinding staat met station Dalfsen en Zwolle). De reistijd naar station Dalfsen is per bus vanaf deze halte ca. 5 minuten. Vanuit de Vosserlanden is de loopafstand naar deze halte ca. 250 meter. Vanuit het centrum van Het Engelland is deze afstand opgelopen tot ca 600 meter. Gezien de lage frequentie van de buslijn en de loopafstanden die vanuit een groot deel van Het Engelland hoger is dan veel mensen acceptabel vinden is het openbaar vervoer momenteel geen concurrerende reismodus ten opzichte van de fiets binnen Dalfsen en van de auto voor reizen naar elders.

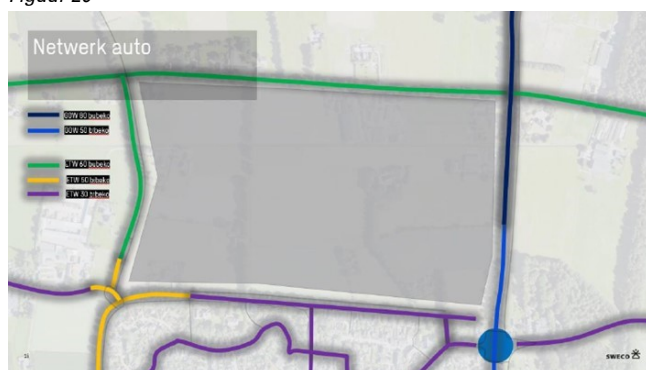
In combinatie met de fiets is het Engelland via het treinstation van Dalfsen redelijk bereikbaar met het openbaar vervoer. Elk half uur gaan er treinen naar Zwolle, en de ander kant op naar Coevorden en Emmen. In Zwolle kan worden overgestapt op intercity's die vele steden in heel Nederland bedienen. Op het station is bovendien een grote fietsenstalling aanwezig, en kan een OV-fiets worden gehuurd.

### Auto

Het Engelland wordt omsloten door de respectievelijk de Koesteeg (gebiedsontsluitingsweg), een deel van de Bontekamp (erftoegangsweg type I), de Vossersteeg (erftoegangsweg type I), de Leemculeweg (erftoegangsweg type I) en de Engellandweg (erftoegangsweg type II). Zie figuur 20 voor een illustratie.



Figuur 20



Wegencategorisering bestaande situatie

Verkeersonderzoek Het Engelland, Sweco 2024

De Koesteeg is een belangrijke gebiedsontsluitingsweg voor heel Dalfsen. Even ten noorden van Het Engelland sluit deze aan op de N340 tussen De A28 en Zwolle in het westen en Ommen in het oosten. De route via de Engellandweg richting het westen, met in het verlengde ervan de Hessenweg biedt ook een verbinding met de N340.

De kruising van de Koesteeg met de Engellandweg is niet veilig. De maximumsnelheid op de Koesteeg is er 80 km/u. Er zijn op de Koesteeg geen linksafvakken, geen snelheidsverlagende voorzieningen en geen rijbaansplitsing. Op de Engellandweg is geen verkeersdruppel aanwezig. Dit zijn allemaal voorzieningen die worden aanbevolen bij een kruising zonder verkeersregelininstallatie tussen een gebiedsontsluitingsweg en erftoegangsweg buiten de bebouwde kom (Handboek wegontwerp 6.4, CROW 2013).

### Verkeersgeneratie en -toedeling

De realisatie van een nieuwe woonwijk veroorzaakt verkeersbewegingen. Met behulp van kencijfers (Publicatie 744, CROW) is berekend hoeveel verkeersbewegingen dat zijn. Vervolgens is op basis van deze verkeersgeneratie, de beoogde ontsluiting op het omliggend wegennet en de ligging van belangrijke bestemmingen in de omgeving ingeschat op welke wegen deze generatie wordt afgewikkeld.

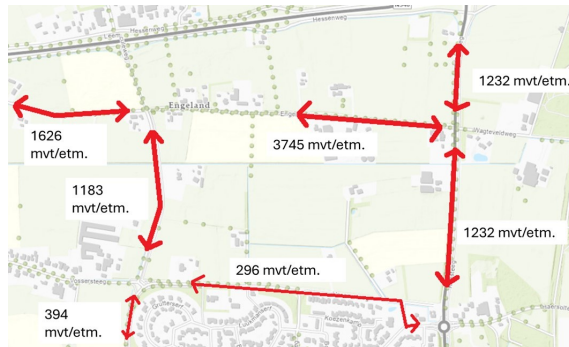
Voor het totale plangebied Het Engelland is nog geen vastomlijnd woningbouwprogramma vastgesteld. Wel heeft de gemeente de ambitie om verschillende woonvormen te realiseren. Dit is als volgt geformuleerd: *'De gemeente is voornemens om allerlei soorten woonvormen mogelijk te maken, denk aan o.a.: grondgebonden, appartementen, zorg en mogelijk ook woonwagenstandplaatsen.'*

Om de verkeersgeneratie van Het Engelland (inclusief Vossierlanden) te bepalen is het globale kencijfer voor het woontypemilieu 'VI Landelijk wonen' te gebruiken. Dit bedraagt 7,4 mvt/etmaal/woning. Met een programma van ca. 600 woningen is de verkeersgeneratie van Het Engelland 4.440 mvt/etmaal op een werkdag. Om de verkeersgeneratie op een werkdag te berekenen kan de weekdagintensiteit met 1,11 worden vermenigvuldigd. Dit levert een verkeersgeneratie op van 4928mvt/werkdag. Aangezien het huidige gebruik van het gebied landbouw is, is het aantal ritten dat vervalt door de functiewijziging te verwaarlozen.

Uitgangspunt voor de ontsluiting van Het Engelland is dat er een duidelijke tweedeling bestaat in het gebied; een westelijk deel (ca. 200 woningen) en een oostelijk deel (ca. 400 woningen incl. De Vossierlanden), gescheiden door de houtwalstructuur die het ontwikkelgebied in verticale richting doorsnijdt. Vanuit het STOP-principe wenst de gemeente dat met name voor ritten binnen de kern Dalfsen langzaam verkeer de ruimte krijgt. Een auto-ontsluiting op de Vossiersteeg is daarom ongewenst. Gezien de afstand tussen de kruising van de Koesteeg met de Engellandweg en de kruising van de Koesteeg met de Bontekamp is ook een ontsluiting op de Koesteeg ongewenst. De consequentie is dat het westelijke deel van Het Engelland zal moeten worden ontsloten op de Leemculerweg en het oostelijk deel op de Engellandweg.

Op verdeling van het verkeer op basis van deze uitgangspunten is weergegeven in figuur 21. Vooral de Engellandweg ten noorden van de beoogde ontwikkeling zal met al het verkeer uit het oostelijk deel en 30% van het verkeer uit het westelijk deel van Het Engelland een forse toename van autoverkeer zien.

Figuur 21



Verdeling van de verkeersgeneratie van Het Engelland

Verkeersonderzoek Het Engelland, Sweco 2024

### Effecten op verkeersafwikkeling en -veiligheid

Om te bepalen wat de effecten van de verkeersgeneratie op de verkeersafwikkeling en -veiligheid zijn, zijn de volgende stappen ondernomen.

- Door Sweco zijn van 21 juni tot 7 juli 2024 verkeersstellingen uitgevoerd op 10 locaties rondom Het Engelland. (Bijlage 8 - Verkeersonderzoek Het Engelland, Sweco 2024 (zie ook I Overzicht Documentenbijlagen))
- Verondersteld is dat in 10 jaar de autonome intensiteit met 10% zal toenemen.
- De veronderstelde intensiteit over 10 jaar die bepaald is in stap 2 en de toedeling van de verkeersgeneratie over diverse wegvakken uit figuur 21 zijn opgeteld.
- Van de wegvakken is beoordeeld of deze de verwachte intensiteit vlot en veilig kunnen verwerken, of dat aanpassingen vereist zijn.

De resultaten van deze stappen zijn weergegeven in tabel 3.

Tabel 3

Telpunt	Wegvak	autonome intensiteit + planbijdrage	type weg	fietsvoorziening	verkeersafwikkeling	veiligheid
1	Engellandweg 1	3517	ETW60	-	slecht	slecht
2	Leemculeweg 1	3323	ETW60	vrijliggend fietspad	goed	goed
3	Vossersteeg 1	850	ETW30	-	goed	goed
4	Leemculeweg 2	2197	GOW50	vrijliggend fietspad	goed	goed
5	Vossersteeg 2	1115	ETW30	-	goed	goed
6	Vossersteeg 3	842	ETW30	-	goed	goed
7	Bontekamp	2211	ETW30	-	goed	goed
8	Koesteeg 1	12967	GOW80	vrijliggend fietspad	goed	goed
9	Engellandweg 2	4578	ETW60	-	matig	slecht
10	Koesteeg 2	13395	GOW80	vrijliggend fietspad	goed	goed

Overzicht beoordeling wegvakken

De twee wegvakken op de Engellandweg zijn als 'slecht' beoordeeld qua verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling. De reden is dat de te verwachten intensiteit, in combinatie met de maximumsnelheid van 60 km/u fietsvoorzieningen in de vorm van een fietspad noodzakelijk maken. Die zijn nu niet aanwezig. Op de overige wegvakken buiten de bebouwde kom blijft de intensiteit zo laag dat er geen veiligheidsproblemen zijn, of zijn er al geschikte fietsvoorzieningen aanwezig.

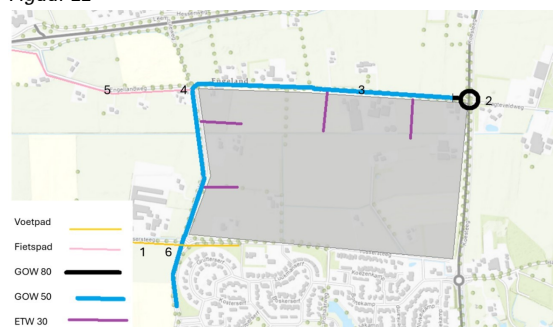
Binnen de bebouwde kom kan een erftoegangsweg meer verkeer verwerken voordat aparte fietsvoorzieningen noodzakelijk worden, vanwege de lagere maximumsnelheid. Geen enkele weg binnen de bebouwde kom zonder fietsvoorziening wordt daarom door de beoogde ontwikkeling zo druk dat de veiligheid in geding komt.

De verkeersafwikkeling komt op de Engellandweg in gevaar omdat de weg vrij smal is. Op het westelijke telpunt meet de weg 4,7m breedte. Op een dergelijke weg kan ca. 1.200 mvt/etm. vlot worden afgewikkeld. Het oostelijke telpunt is slechts 4 meter breed. Volgens het Handboek wegontwerp kan een dergelijke weg ongeveer 575 mvt/etmaal verwerken.

### Noodzakelijke en wenselijke maatregelen om verkeersafwikkeling en -veiligheid te waarborgen

Uit de quickscan blijkt dat het voor de hand ligt om de beoogde ontwikkeling op 4 plaatsen aan de noord- en aan de westzijde van Het Engelland te ontsluiten op het omliggend wegennet. De voorgestelde maatregelen zijn indicatief. De noodzaak of wenselijkheid ervan kunnen toe- of afnemen afhankelijk van de precieze uitwerking van de plannen voor de beoogde ontwikkeling. In figuur 22 zijn de maatregelen genummerd die noodzakelijk zijn om een acceptabele verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid te behouden. De maatregelen zijn na het figuur toegelicht.

Figuur 22



Overzicht van te nemen maatregelen

Verkeersonderzoek Het Engelland, Sweco 2024

#### 1. Realisatie voetpad langs de Vossensteeg

Met de realisatie van de een voetpad langs de Vossensteeg tot aan de basisschool in Ankum wordt deze basisschool veilig te voet bereikbaar gemaakt.

#### 2. Aanpassing van de kruising Koesteeg-Engellandweg

In de huidige situatie is de kruising al gevaarlijk. De geringe intensiteit op de Engellandweg maakt dat deze situatie nu niet voor veel verkeersongevallen zorgt. Echter met de realisatie van het Engelland zal de intensiteit circa verviervoudigen, wat een aanpassing dringender maakt. Minimaal kan de kruising worden aangepast aan de richtlijnen voor niet door verkeerslichten geregelde kruisingen. Dat betekent de realisatie van verkeersremmende maatregelen, linksafstroken en verkeerseilanden op de Koesteeg en druppels op de Engellandsweg. Maar veiliger nog is de realisatie van een rotonde. Alternatief kan een door een VRI geregeld kruispunt overwogen worden.

#### 3. Opwaardering van de Engellandweg en de Leemculeweg (tot de kruising met het Grutterserf) tot een Gebiedsontsluitingsweg Bibeko

De toegenomen intensiteit, en de blijvende aanwezigheid van zwaar verkeer maakt de verbreding van de weg en de realisatie van fietsvoorzieningen wenselijk. Dat maakt dat de noodzakelijke maatvoering van de Engellandsweg de keuze voor om de weg op te waarderen tot gebiedsontsluitingsweg voor de hand



liggen. De Leemculeweg is al voorzien van een vrijliggend fietspad en is met 5,3 meter al wat breder, dus de ingreep zal hier minder ingrijpend zijn. De bebouwing van het Engelland en Leemculeweg zal grenzen aan de weg, dus is de weg binnen de komgrens leggen ook redelijk.

Als vanuit stedenbouwkundige redenen het onwenselijk is om van de Engellandweg een gebiedsontsluitingsweg te maken, bijvoorbeeld omdat de weg gebruikt zal worden voor erftoegangen van woningen in het noorden van de beoogde ontwikkeling, is het van groot belang de weg zo in te richten dat de snelheid van het gemotoriseerde verkeer laag is, met een maximumsnelheid van 30 km/u, en snelheidsbeperkende maatregelen. In elk geval is een verbreding van de weg noodzakelijk.

Met het opwaarderen van de Engellandweg en Leemculeweg tot gebiedsontsluitingsweg ontstaat een gedeeltelijke rondwegstructuur, die niet alleen de ontsluiting van het Engelland mogelijk maakt, maar ook het voor verkeer met herkomst of bestemming in het noordwesten van de bestaande kern Dalfsen aantrekkelijker maakt om niet door de wijk (via bijvoorbeeld de Bontekamp of Langkamp) de wijk in en uit te rijden, maar al sneller het verblijfsgebied te verlaten via de veiliger Leemculeweg. Ook wordt het aantrekkelijker om in de richting van Zwolle niet de erftoegangsweg Engellandweg (west) en Hessenweg te kiezen, maar de Engellandweg (oost), Koesteeg en N340.

#### 4. Herinrichten kruising Leemculeweg-Engellandweg

Bovenstaande maakt het noodzakelijk om de kruising Leemculeweg-Engellandweg zo vorm te geven dat de gebiedsontsluitingsweg de hoofdweg wordt, en de erftoegangswegen de zijwegen.

#### 5. Realisatie fietspad Leemculeweg-fietstunneltje N340

De Engellandweg richting het westen zal zoveel gemotoriseerd verkeer gaan verwerken dat menging met langzaam verkeer problematisch wordt. Idealiter zal de weg voorzien worden van een fietspad. Verwacht wordt dat de intensiteit van het fietsverkeer zo laag blijft dat dit geen onacceptabele situatie oplevert. Immers fietsers hebben ene alternatieve route via het fietspad in het verlengde van de Leemculeweg naar het fietstunneltje onder de N340. Maar het is raadzaam dit te monitoren. Als de route tegen de verwachting is toch door veel fietsers wordt gebruikt, moet een fietspad worden overwogen. Als dit niet mogelijk of wenselijk is zullen er andere maatregelen moeten worden genomen om de intensiteit van het gemotoriseerde verkeer te laten dalen. Een voorbeeld kan zijn om een verbod op ander verkeer dan bestemmingsverkeer in te voeren of een knip voor gemotoriseerd verkeer in de weg te leggen. Dit zal wel effecten hebben op de intensiteit op het oostelijke deel van de Engellandweg, de Koesteeg en de N340 tussen de kruising met de Koesteeg en de kruising met de Ankummerdijk.

#### 6. Herinrichten kruising Leemculeweg-Vossersteeg

Ook bij de kruising van de Leemculeweg met de Vossersteeg zal de kruising zo moeten worden ingericht dat de Leemculeweg in de voorrang ligt.

### **Conclusie**

Voor voetgangers is het Engelland onaantrekkelijk, vanwege het beperkte aantal voorzieningen die binnen redelijke loopafstand van de wijk gelegen zijn. Per fiets is Het Engelland wel goed ontsloten. De voorzieningen in het centrum van Dalfsen zijn veilig en binnen korte afstand bereikbaar, en voor fietsers naar Zwolle is de F340 een goede snelle verbinding. Het Engelland is per openbaar vervoer goed bereikbaar door te combineren met de fiets via het treinstation van Dalfsen.

Om de bereikbaarheid per auto van de wijk goed vorm te geven, en om de impact van het extra autoverkeer op de verkeersveiligheid en -afwikkeling te mitigeren zijn er aan aantal maatregelen nodig. De belangrijkste ontsluiting van Dalfsen, de Koesteeg, kan de extra verkeersdruk aan. Maar ingrepen zijn nodig op de kruising van de Koesteeg met de Engellandweg. De Engellandweg moet worden verbreed en wellicht opgewaardeerd, en voorzien worden van fietsvoorzieningen. Ook aanpassingen aan de Leemculeweg en het aanleggen van een voetpad langs de Vossersteeg zijn aan te raden bij realisatie van het Engelland.

Omdat de wijk door een houtwal in 2 afzonderlijke gebieden zal worden verdeeld tussen welke geen direct autoverkeer mogelijk is, is het aanbevolen om twee aansluitingen voor Het Engelland 'oostelijk deel' en twee aansluitingen voor Het Engelland 'westelijk deel' te realiseren.

### **5.13 Welstand**

#### **Toetsingskader**

Welstand gaat over hoe de uiterlijke kenmerken van een bouwwerk in de omgeving passen, denk aan vorm, kleur of gebruikte materialen. In het omgevingsplan zijn regels opgenomen met betrekking tot (1) de excessenregeling (artikel 22.7, Omgevingsplan) en (2) beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk (artikel 22.29, Omgevingsplan). De redelijke eisen van welstand zijn uitgewerkt in de Welstandsnota gemeente Dalfsen.

#### Algemeen

In 2014 heeft de gemeente Dalfsen een welstandsnota vastgesteld, zodat de mooie kernen en het prachtige buitengebied binnen de gemeente gekoesterd kunnen worden door de ruimtelijke kwaliteit te bevorderen. De kernen worden in de nota opgedeeld in zeven deelgebieden en het landelijk gebied in vijf, waar zowel specifieke als algemene criteria gelden. Hierbij hoort de volgende doelstelling: Een ruimtelijke doorvertaling van de missie en visie van de gemeente Dalfsen: 'Bij uitstek Dalfsen'. Hierin is aangegeven dat de gemeente staat voor ruimtelijke kwaliteit. Dalfsen moet een plek uit duizenden zijn, niet een plek als duizenden. De gemeente handhaaft een kwaliteitsniveau dat uitgaat van de huidige aanwezige gebouwde en ongebouwde kwaliteit, waarbij op sommige plekken de kwaliteit kan worden aangescherpt. Deze hoofddoelstelling is per gebied verder uitgewerkt in het daar geformuleerde welstandsbeleid.

#### Essen- en kampenlandschap

Het Essen en kampenlandschap is het oudste bewoonde gebied van de gemeente en wordt door menig inwoner zeer gewaardeerd om zijn traditionele kleinschalige bebouwing en landelijke schoonheid. De ambities op welstandsgebied zijn dan ook hoog. Inzet van het beleid is behoud van de kwaliteiten zoals beschreven in de waardering en terugbrengen ervan als dat mogelijk is (op plaatsen waar aantastingen hebben plaatsgevonden). Het landschap speelt de hoofdrol en nieuwe bebouwing voegt zich daar bescheiden tussen. Hoewel dit in eerste instantie klinkt als conserverend beleid zijn nieuwe en eigentijdse ontwikkelingen zeker mogelijk. Het gaat er echter om dat zowel wijzigingen aan bestaande bebouwing als nieuwe gebouwen zich baseren op de traditionele kenmerken in het gebied en daar op kwalitatief hoog niveau een toevoeging aan geven door bijvoorbeeld extra aandacht voor goede maatverhoudingen, materiaalgebruik en detail. Gebouwtypen die niet voortkomen uit de traditie in dit deel van het buitengebied (bijvoorbeeld nieuwe stalvormen zoals serrestallen, dorpse of stadse woningtypen) zijn alleen mogelijk, mits deze zorgvuldig worden vormgegeven en landschappelijk goed worden in gepast, zodat zij niet te dominant worden ten opzichte van het bestaande kleinschalige karakter. Men wordt ook uitgedaagd om te kiezen voor vernieuwende architectuur met gebruik van duurzame bouwprincipes. Het is daarbij zaak het historische karakter van dit gebied niet uit het oog te verliezen.

#### Bebouwing in het (openbaar) groen

Het zuidoostelijk deel van het plangebied (locatie Vossierlanden) maakt deel uit van het gebied 'bebouwing in het (openbaar) groen'. In de kernen bevinden zich diverse gebieden waarin het groen en de bebouwing elkaar versterken. Vaak betreft dit grotere gebouwen in een ruime parkachtige omgeving. Het beleid is erop gericht dat de bebouwing van hoge kwaliteit is omdat deze overal zichtbaar is vanuit de groene open ruimte. Daarnaast zijn de overgangen naar het groen en eventuele andere kleinere bouwwerken ook van belang. De beleidsambitie voor dit gebied is hoog. Hier is het de uitdaging om te kiezen voor vernieuwende architectuur met gebruik van duurzame bouwprincipes. Het is daarbij zaak het historische karakter van dit gebied niet uit het oog te verliezen.

#### **Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota 2014**

Dit omgevingsplan biedt geen (in)directe bouw mogelijkheden voor woningen. Met de vervolgitwerking van woningbouwplannen binnen Het Engelland wordt het uiteindelijke ontwerp getoetst aan de redelijke eisen van welstand.

### **Conclusie**

De wijziging van het omgevingsplan borgt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de redelijke eisen van welstand. Voor dit aspect wijzigt de ontwikkeling niets voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### **5.14 Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling**

#### Algemeen

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling is zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand het uitgangspunt. Hiertoe wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking gevolgd die is vastgelegd in Artikel 5.129g Bkl. Bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling is toepassing van de ladder vereist.

Bij een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Artikel 5.129g Bkl legt hiervoor geen grens vast. Geldende jurisprudentie onder de Wro/Bro is vanaf 12 woningen, een functiewijziging met een oppervlak groter dan 500 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlakte (bvo), meer dan 500 m<sup>2</sup> bvo bebouwing of een functie die gelet op de ruimtelijke uitstraling een stedelijke ontwikkeling is. Leegstand mag volgens jurisprudentie niet 'onaanvaardbaar' zijn.

Als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied, moet ook rekening worden gehouden met de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien. De grens van het stedelijk gebied wordt bepaald door de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het omgevingsplan en de aard van de omgeving.

#### Onderzoeksplicht

Het tijdelijke Omgevingsplan is vertrekpunt bij de beoordeling of iets een nieuwe stedelijke ontwikkeling is. De locatie is geschikt voor circa 600 woningen. De bouw van woningen wordt niet rechtstreeks mogelijk gemaakt. In dit geval is sprake van een functiewijziging naar wonen met een oppervlakte die veel groter is dan 500m<sup>2</sup> ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden. Gelet op de ligging en huidige agrarische bestemming is sprake van een locatie buiten bestaand stedelijk gebied.

Omdat sprake is van een locatie die grotendeels ligt buiten bestaand stedelijk gebied, moet de behoefte worden beschreven en ook worden gemotiveerd dat binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende ruimte is om in de woningbehoefte te voorzien. Er is een Ladder-toets uitgevoerd waarin de woningbehoefte is onderbouwd en is gemotiveerd dat de woningbehoefte niet binnen stedelijk gebied kan worden opgelost. De Ladder-toets is bijgevoegd als bijlage 7 (opgenomen in I Overzicht Documentenbijlagen). Verderop in dit hoofdstuk zijn de belangrijkste bevindingen uit de Ladder-toets samengevat.

#### Motivering woonbehoefte

Binnen het hele land is sprake van een grote behoefte aan woningen. Dit geldt ook voor de gemeente Dalfsen en de omliggende regio. Zoals in paragraaf 4.5.2 geldt voor de regio tot 2030 een woningbouwopgave van 28.200 woningen. Binnen de gemeente Dalfsen is voor de periode tot en met 2026 een tekort van 2.556 woningen (zie ook paragraaf 4.6.2). Er is met name behoefte aan relatief kleine en betaalbare woningen.

### Motivering locatiekeuze

Er is op binnenstedelijke locaties onvoldoende ruimte om in de woningbehoefte te voorzien. Daarom is ook uitbreiding noodzakelijk. De gemeente Dalfsen wil namelijk langjarig blijven voldoen aan de behoefte aan woonruimte in de gemeente. Om ook op langere termijn in woningen te kunnen voorzien, besloot de gemeenteraad Dalfsen Noord als toekomstige nieuwbouwlocatie te kiezen. Deze locatie is in de omgevingsvisie Dalfsen (februari 2022) aangeduid als potentiële ontwikkellocatie voor woningen (zie verder paragraaf 4.6.1). Er is ruimte voor circa 600 woningen.

Hier is ook een voorkeursrecht gevestigd. Na onderzoeken blijkt dat Dalfsen Noord (een gebied van circa 35 ha.) meer woninguitbreidingsmogelijkheden biedt dan Dalfsen West (circa 15 ha.), ook als het gaat om de aspecten landschap, cultuur, archeologie, natuur en verkeer. Het is niet realistisch om 600 woningen op alleen binnenstedelijke locaties te bouwen, waarbij het dorps karakter behouden blijft.

### Conclusie

Binnen de regio Zwolle is sprake van een grote woningbouwopgave. Vanwege de goede bereikbaarheid met het OV is Dalfsen een interessante locatie voor woningbouw. Vanuit de regio wordt dan ook ingezet op woningbouwontwikkeling in Dalfsen waarmee niet alleen de lokale, maar ook een deel van de regionale opgave opgevangen kan worden. In de Woonvisie Dalfsen is vastgelegd dat de woningbouwopgave voor Dalfsen tot 2040 uit 1.160 woningen bestaat. Momenteel is er te weinig harde plancapaciteit om in die behoefte te kunnen voorzien (circa 280 woningen terwijl de opgave in de gemeente zo'n 1.160 woningen is). Er is vooral behoefte aan betaalbare woningen, zowel in de huur als in de koop. Ook is er meer vraag naar kleinere woningen en woningen die geschikt zijn voor senioren. Er is op binnenstedelijke locaties in de gemeente Dalfsen onvoldoende ruimte om in deze woningbehoefte te voorzien.

Met dit omgevingsplan wordt voorgesorteerd op de ontwikkeling van ca. 600 woningen ter plaatse van het plangebied. Geconcludeerd wordt dat hiermee wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Er is sprake van een grote lokale en regionale woningbehoefte, waarvoor op binnenstedelijke locaties onvoldoende ruimte is.

## **5.15 Cultureel erfgoed**

### **Algemeen**

Cultureel erfgoed omvat diverse aspecten, waaronder archeologie, cultuurhistorie, monumenten, karakteristieke panden, beschermde gezichten, monumentale bomen en het landschap etc. Voorafgaand aan de uitvoering van plannen moet onderzoek worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar moet in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee worden gehouden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

Zo zijn er in het Bkl voor de bescherming van cultureel erfgoed een aantal beginselen geformuleerd (artikel 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voor beschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

### **Relevante instructieregels**

#### *Bkl*

Voor cultureel erfgoed is de instructieregel in Artikel 5.130 (Bkl) relevant (behoud cultureel erfgoed).

#### *Omgevingsverordening Overijssel 2024*

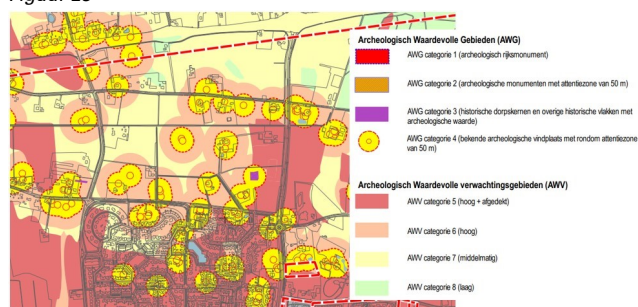
Voor cultureel erfgoed is de instructieregel in Artikel 4.12 uit de Omgevingsverordening relevant (cultureel erfgoed).

### Toetsing

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Omgevingswet opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal door vertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het omgevingsplan. Als het initiatief in deze (werkings-)gebieden ligt, wordt hieraan getoetst.

Het archeologisch beleid van de gemeente Dalfsen is opgenomen in de 'Notitie archeologiebeleid gemeente Dalfsen 2017'. Bij dit beleidsdocument is een archeologische beleidskaart opgesteld. Op basis van de archeologische beleidskaart wordt geconcludeerd dat binnen het plangebied sprake is van diverse archeologische vindplaatsen en een historisch vlak met archeologische waarde. Binnen het hele plangebied geldt een middelmatige of hoge (en afgedekte) archeologische verwachtingswaarde. Gelet op de archeologische verwachtingswaarde is het bij bodemingrepen van een bepaalde omvang en diepte verplicht archeologisch onderzoek uit te voeren. De archeologische onderzoeksplicht is via archeologische dubbelbestemmingen in het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan 9e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen" en bestemmingsplan "Chw Kernen gemeente Dalfsen 2022" vastgelegd. Deze plannen worden met dit wijzigingsbesluit niet ingetrokken en de archeologische regels blijven gehandhaafd.

Figuur 23



Uitsnede Archeologische Beleidskaart Dalfsen

Archeologische Beleidskaart Dalfsen

Met dit omgevingsplan worden geen nieuwe bouwmogelijkheden geboden. Als gevolg van de wijziging van dit omgevingsplan vinden geen bodemingrepen plaats. Met de wijziging van het omgevingsplan blijven de geldende archeologische regels intact. Hiermee is geborgd dat, zodra deelontwikkelingen binnen het Engelland verder zijn uitgewerkt en hier een aparte procedure voor een wijziging van het omgevingsplan wordt doorlopen (of een omgevingsvergunning voor een BOPA) wordt aangevraagd, getoetst wordt aan de regels ter bescherming van de archeologische waarden binnen het gebied.

Binnen het plangebied is geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig. Wel is sprake van een aantal monumentale bomenrijen. Daarnaast geldt dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het cultuurhistorisch waardevol essenlandschap. Omdat deze planwijziging geen nieuwe bouwmogelijkheden binnen het plangebied biedt, leidt deze wijziging van het omgevingsplan niet tot ingrepen in de fysieke leefomgeving of tot aantasting van cultuurhistorische waarden. Zodra woningbouwplannen verder zijn uitgewerkt en hier een nieuwe planologische procedure voor wordt doorlopen, moet afstemming met de provincie plaatsvinden over behoud van de karakteristieke waarden van het essenlandschap. Daarnaast is het uitgangspunt dat de monumentale bomenrijen binnen het plangebied ook bij toekomstige ontwikkelingen behouden blijven. Dit is een ontwikkelregel voor de toekomstige woningbouwontwikkeling. Voor het toekomstig stedenbouwkundig ontwerp geldt dit als uitgangspunt.

### Beoordeling en conclusie

Deze wijziging van het omgevingsplan heeft geen gevolgen voor cultureel erfgoed. Er zijn geen ruimtelijke ingrepen beoogd. Bij latere planuitwerkingen blijven monumentale bomenrijen behouden. Dit is opgenomen als ontwikkelregel. Ook wordt rekening gehouden met karakteristieke waarden van het essenlandschap. Hierover wordt afstemming gezocht met de provincie. Verder geldt dat de geldende archeologische regels intact blijven.

Gelet op het voorgaande draagt de planwijziging voor het aspect cultureel erfgoed bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

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

De gemeenteraad van Dalfsen heeft op 18 april 2017 het Beleidsplan Duurzaamheid 2017-2025 vastgesteld. In dit beleidsplan worden de verbeterdoelen en de concrete doelen uit de eerder vastgestelde kadernota verder uitgewerkt. De ambitie om van Dalfsen een duurzaam leefbare gemeente te maken is in de kadernota vertaald naar twee hoofdstromen: een energiegerichte en een meer algemene lijn. Ten opzichte van het oude duurzaamheidsbeleid – 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:

- Minder energieverbruik;
- Meer duurzame energie;
- Meer lokale kracht;
- Meer circulair.

Deze verbeterdoelen zijn in het Beleidsplan Duurzaamheid vertaald naar meerdere concrete doelen.

#### Toetsing van het initiatief aan het 'Beleidsplan duurzaamheid 2017-2015'

In de verdere uitwerking van de woningbouwplannen in Dalfsen en navolgende wijzigingen van het omgevingsplan (of omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten) wordt aandacht besteed aan zowel de verbeterdoelen als de concrete doelen van het Beleidsplan Duurzaamheid, voor zover dat ruimtelijk van belang is voor dat plan.

### **5.16 Duurzaamheid**

#### **Algemeen**

Er is geen specifiek toetsingskader voor het aspect duurzaamheid. Vanuit de doelen van de Omgevingswet is duurzaamheid een thema waarmee bij het wijzigen van een omgevingsplan of het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een BOPA rekening gehouden moet worden. Duurzaamheid is een veelomvattend begrip waar veel aspecten onder vallen zoals onder andere de energietransitie, mobiliteit en herbruikbaarheid.

#### **Toetsing**

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.



## 5.17 Vormvrije plan MER

### Algemeen

In Bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob) is aangegeven welke activiteiten mer-(beoordelings)plichtig zijn. Activiteiten die zijn genoemd in kolom 1 zijn mer-plichtig als wordt voldaan aan de drempelwaarden uit kolom 2 en mer-beoordelingsplichtig in gevallen als genoemd in kolom 3. In kolom 4 staat aangegeven bij welk besluit de mer-(beoordelings)plicht geldt.

Voor mer-beoordelingsplichtige activiteiten moet worden onderzocht of deze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. De criteria om dit vast te stellen zijn genoemd in bijlage III van Richtlijn 2011/92/EU (richtlijn m.e.r.). Samengevat zijn dit de kenmerken van een plan, de locatie van een plan en soort en kenmerken van de verschillende milieueffecten.

De initiatiefnemer van een in Bijlage V aangewezen project moet daarvan mededeling doen bij het bevoegd gezag, doorgaans het college van B&W (artikel 16.45, lid 1 van de Omgevingswet). In die mededeling (de aanmeldingsnotitie) is een beschrijving van het project, de locatie en de mogelijke milieueffecten opgenomen (artikel 11.10 Ob). Het bevoegd gezag beslist binnen zes weken of sprake is van aanzienlijke milieueffecten en neemt die beoordeling op in de omgevingsvergunning (artikel 11.11 Ob).

### **Toetsing en conclusie**

In bijlage 10 (opgenomen in I Overzicht Documentenbijlagen) is een gecombineerd plan/project mer-beoordeling opgenomen. Er is gekozen om een gecombineerde planm.e.r.-beoordeling / projectm.e.r.-beoordeling uit te voeren. Uit de informatie in deze mer-beoordeling blijkt dat het plangebied niet is gelegen in kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status. Verder leiden de aard en omvang van het plan niet tot aanzienlijke milieueffecten. Voor de ontwikkeling zijn geen mitigerende maatregelen bekend. Het doorlopen van een volledige mer-procedure is niet noodzakelijk.

## **6 Economische uitvoerbaarheid**

### **6.1 Economische uitvoerbaarheid**

In dit hoofdstuk wordt getoetst of het plan economisch niet evident onuitvoerbaar is. Dit houdt in dat:

- Het plan niet evident financieel onuitvoerbaar mag zijn en
- als het plan kostenverhaalplichtige activiteiten omvat, het kostenverhaal verzekerd moet zijn.

### Financiële uitvoerbaarheid

Voor wat betreft de financieel-economische uitvoerbaarheid dient te worden beoordeeld of het plan financieel haalbaar is. Als op voorhand duidelijk is dat de toegedachte functie om financiële redenen op langere termijn niet zal worden gerealiseerd, behoort de functie niet mogelijk te worden gemaakt.

Dit plan sorteert voor op de ontwikkeling van ca. 600 woningen binnen Het Engelland. De gemeente voert voor deze ontwikkeling actief grondbeleid en heeft daarom op de gronden binnen het gebied het voorkeursrecht gevestigd. De gemeente zet daarmee in op ontwikkeling van het gebied voor eigen rekening en risico. De gemeente stelt vanuit de grondexploitatie middelen beschikbaar om de ontwikkeling van ca. 600 woningen te realiseren.

Ondanks dat de gemeente het voorkeursrecht op de te ontwikkelen gronden binnen het plangebied heeft gevestigd, kan het zo zijn dat de gemeente niet alle gronden verwerft. Het is mogelijk dat grondeigenaren/initiatiefnemers zelf (deel)ontwikkelingen op hun gronden voor eigen rekening en risico willen realiseren. Voordat de gemeente hier planologische medewerking aan verleend, dienen zij voldoende aangetoond te hebben dat de beoogde ontwikkeling financieel uitvoerbaar is. Hiermee wordt aan de eerste vereiste voldaan ('het plan mag niet evident financieel onuitvoerbaar zijn') voldaan.

### Kostenverhaal



Als de wijziging van het omgevingsplan kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk maakt is kostenverhaal aan de orde. Een plan is financieel onuitvoerbaar als het kostenverhaal van door het plan mogelijk gemaakte kostenverhaalplichtige bouwactiviteiten en gebruikswijzigingen als aangewezen in artikel 8.13 Omgevingsbesluit niet is geregeld. De volgende activiteiten zijn kostenverhaalplichtig (8.13 Omgevingsbesluit):

- de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- de bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft; of
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m<sup>2</sup> bedraagt.

Als de wijziging van het omgevingsplan nieuwe kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk maakt, moet het kostenverhaal via een van onderstaande opties te worden verzekerd:

- anderszins, via een overeenkomst, bijvoorbeeld:
  - een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer van de kostenverhaalplichtige activiteit; of
  - via de gronduitgifte-overeenkomst tussen gemeente en een toekomstige eigenaar, als de gemeente het volledige kostenverhaalsgebied in eigendom heeft;
- via regels kostenverhaal in het omgevingsplan, waarbij gekozen wordt tussen:
  - een systeem met tijdvak: vergelijkbaar met het systeem uit de Wro, waarbij plannen een duidelijk eindbeeld, een fasering en een einddatum hebben, zodat kosten en opbrengsten op voorhand goed te berekenen zijn;
  - of zonder tijdvak: een nieuw systeem voor gebiedsontwikkelingen zonder een duidelijk eindbeeld, zonder fasering en zonder einddatum, waardoor kosten en opbrengsten op voorhand moeilijker te berekenen zijn en er gewerkt wordt met scenario's.

In het wijzigingsbesluit van het omgevingsplan moet de keuze voor een van de opties voor het kostenverhaal gemotiveerd worden (in de motivering). Als er gekozen wordt voor het opnemen van regels kostenverhaal, moeten deze op maat worden gemaakt voor elke ontwikkeling met kostenverhaalplichtige activiteiten.

In Het Engelland worden op termijn woningen ontwikkeld. Met deze eerste wijziging van het omgevingsplan wordt nog niet in (woning)bouwmogelijkheden voorzien. Bouwmogelijkheden worden pas geboden bij de volgende wijzigingen van het omgevingsplan waarin de woningbouwplannen verder zijn uitgewerkt. Dat betekent dat de volgende wijzigingen van het omgevingsplan voor de verschillende uitwerkingen van woningbouwplannen binnen Het Engelland kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk zullen maken. Hiermee wordt ook aan de tweede vereiste ('als het plan kostenverhaalplichtige activiteiten omvat, het kostenverhaal verzekerd moet zijn') voldaan.

## Conclusie

Het plan is niet evident financieel onuitvoerbaar en het kostenverhaal wordt verzekerd voor elke wijziging van het omgevingsplan waarmee kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk worden gemaakt. Regels voor kostenverhaal in deze wijziging van het omgevingsplan zijn nog niet nodig. Met deze eerste wijziging worden namelijk geen kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk gemaakt. Voor de ontwikkelingen die later volgen is dat wel het geval. Er wordt geconcludeerd dat het plan economisch uitvoerbaar is.

## 7 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

## **7.1 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties**

In dit hoofdstuk wordt onderbouwd of er is sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties betekent dat er balans bestaat tussen het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving door de verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen. Het bevoegd gezag moet beoordelen of de aangevraagde activiteit(en) kunnen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante omgevingsaspecten en andere thema's (voor zover van belang voor het project en de omgeving daarvan) zorgvuldig onderzocht en afgewogen op basis van de instructieregels.

De gemeente Dalfsen wenst op termijn ca. 600 woningen binnen Het Engelland te ontwikkelen. Met deze planwijziging worden daarom de binnen het plangebied gelegen gronden gereserveerd voor de functie wonen. Hiermee wordt de grondslag geboden om binnen het plangebied het geldende voorkeursrecht te verlengen. Met deze planwijziging worden nog geen (in)directe bouwmogelijkheden voor woningen geboden. Het plan voorziet alleen in een afwegingskader waaraan toekomstige ontwikkelingen kunnen worden getoetst. Zodra een woningbouwplan binnen deze kaders is uitgewerkt wordt hiervoor een meer gedetailleerde wijziging van het omgevingsplan (of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit) voorbereid.

Met oog op het reserveren van gronden voor een ontwikkelgebied voor een woongebied (waarmee wordt voorgesorteerd op de ontwikkeling van ca. 600 woningen op de langere termijn), is onderzocht of hier op deze locatie voldoende behoefte aan is. Volgens artikel 5.129g Bkl is de ontwikkeling getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hieruit volgt dat binnen de gemeente Dalfsen (en de regio Zwolle) sprake is van een grote woningbouwopgave. Momenteel is er te weinig harde plancapaciteit binnen de gemeente om in die behoefte te kunnen voorzien. Vanwege de ligging en goede bereikbaarheid met onder andere het OV is Dalfsen een interessante locatie voor woningbouw. Omdat op binnenstedelijke locaties in de gemeente Dalfsen onvoldoende ruimte is om in deze woningbehoefte te voorzien, wordt een uitbreiding van de kern Dalfsen ter plaatse van Het Engelland passend geacht. Hiermee wordt aangesloten op de Omgevingsvisie Dalfsen waarin het gebied al als potentiële uitbreidingslocatie is aangewezen.

Met deze wijziging van het omgevingsplan wordt aangesloten bij de geldende beleidskaders vanuit het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente. Toetsing aan de beleidskaders heeft plaatsgevonden in hoofdstuk 4. Daarbij is ook aan de instructieregels van de provincie getoetst. Zo is toepassing gegeven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking, is onderbouwd dat wordt voorgesorteerd op een woningbouwontwikkeling die passend is binnen de regionale en lokale woningbouwopgave en wordt (waar mogelijk) invulling gegeven aan ambities op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, natuur, landschap en cultuurhistorie (met specifieke aandacht voor de ligging van het plangebied in het essenlandschap). Omdat deze wijziging van het omgevingsplan nog geen (in)directe bouwmogelijkheden voor woningbouw biedt, is op dit moment geen sprake van een ruimtelijk inpassingsplan of stedenbouwkundig ontwerp voor het gebied dat getoetst kan worden aan de provinciale instructieregels of aan redelijke eisen van welstand. Voor zover dit nu nog niet mogelijk is, wordt bij een volgende procedure voor een meer uitgewerkt plan aan de instructieregels en redelijke eisen van welstand getoetst.

Verder geldt dat de planwijziging is getoetst aan de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl. Er is geen noodzaak om voor onderstaande thema's regels op te nemen in het omgevingsplan. Ook is geen ontheffing van de instructieregels uit Afdeling 5.3 van het Bkl nodig:

- Voor wat betreft het aspect 'water' geldt dat, op advies van het waterschap, het grondwaterpeil zal worden gemonitord om een beter beeld van de grondwaterstanden in het plangebied te krijgen. Zo nodig wordt het plangebied opgehoogd om toekomstig wateroverlast bij de woningen te voorkomen. Bij latere uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp van woningbouwplannen wordt rekening gehouden met watercompenserende maatregelen en het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit. Daarnaast geldt dat de beoogde woningen pas kunnen worden gerealiseerd als de capaciteit van de rioolwaterzuivering voldoende is.
- Uit akoestisch onderzoek blijkt dat door toepassing van geluidsreducerende maatregelen binnen het plangebied sprake kan zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect 'geluid'. Aanvullend moet met de inrichting van het gebied rekening worden gehouden met de geluidsbelasting van bestaande bedrijven: er moet op gepaste afstand van deze bedrijven worden gebouwd zodat geen geluidhinder ter plaatse van de woningen ontstaat.
- Voor het aspect 'bodem' geldt dat voorafgaand aan de bouw van de woningen (op basis van een volgende ruimtelijke procedure) een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. Mocht de kwaliteit van de bodem onvoldoende blijken, worden sanerende of andere beschermende maatregelen getroffen.
- Het toelaten van de nieuwe woningen draagt niet in betekenende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Er wordt geen stofoverlast binnen het gebied verwacht.

- Uit de inventarisatie voor het aspect geur blijkt dat zowel de voorgrond- als de achtergrondbelasting ter plaatse aanvaardbaar is. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Zolang de veehouderijen binnen het plangebied aanwezig en in bedrijf zijn, kunnen er geen woningen worden gerealiseerd binnen een afstand van 100 meter van deze veehouderijen.
- Voor wat betreft het aspect 'omgevingsveiligheid' geldt dat met het reserveren van een woonfunctie voor de gronden binnen het plangebied geen nieuwe risico's op het gebied van omgevingsveiligheid ontstaan.
- De planwijziging leidt niet tot nieuwe risico's op het gebied van externe veiligheid.
- In het kader van soortenbescherming is aanvullend onderzoek noodzakelijk om een goed beeld te krijgen van de aanwezige flora en fauna. Mocht hieruit blijken dat binnen het plangebied beschermde voortplantings- of rustplaatsen of vliegroutes aanwezig zijn en deze negatieve effecten ondervinden bij uitvoering van de woningbouwplannen, is een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit nodig. Dit geldt als voorwaarde voor toekomstige woningbouwontwikkelingen binnen het gebied.
- De planwijziging leidt niet tot negatieve effecten op beschermde natuurgebieden. Beschermde houtopstanden binnen het plangebied worden bij toekomstige ontwikkelingen ingepast. Als dit niet mogelijk is, is een meld- en herplantingsplicht van toepassing.
- Uit verkeerskundig onderzoek blijkt dat met behulp van verschillende verkeerskundige maatregelen het gebied verkeersveilig kan worden ontsloten, zonder dat dit tot belemmeringen in de verkeersafwikkeling voor de omgeving leidt. Hiermee is voor het aspect 'mobiliteit en parkeren' aangetoond dat de ontwikkeling van ca. 600 woningen binnen het plangebied niet evident onuitvoerbaar is. Bij de latere uitwerking van deelontwikkelingen wordt het aspect 'mobiliteit en parkeren' verder uitgewerkt, waarbij ook aandacht is voor de interne verkeersstructuren en parkeeroplossingen.
- Als gevolg van deze planwijziging vinden geen bouwactiviteiten of bodemingrepen plaats die cultuurhistorische waarden binnen of nabij het plangebied aantasten. De binnen het plangebied aanwezige monumentale bomenrijen worden bij verdere planuitwerkingen in het stedenbouwkundig ontwerp ingepast. Ook zal bij de uitwerking van het stedenbouwkundige ontwerp rekening worden gehouden met behoud (en waar mogelijk versterking) van karakteristieke waarden van het essenslandschap. Hierover wordt bij verdere planuitwerkingen afstemming gezocht met de provincie.

Verder geldt dat in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ook het aspect 'gezondheid' is beoordeeld. Hierbij zijn met name de aanwezigheid van geitenhouderijen en spuitzones in de omgeving van belang. Voor wat betreft geitenhouderijen geldt dat op ca. 900 meter ten noorden van het plangebied een geitenhouderij aanwezig is. Op basis van een goede belangenafweging is het mogelijk om binnen een straal van 2 km van de geitenhouderij woningen te realiseren. De GGD heeft hier ook positief over geadviseerd, maar raadt aan het gebied vanuit zuidelijke richting naar het noorden te ontwikkelen. Zodoende kan eventueel op nieuwe inzichten ten aanzien van gezondheid en geitenhouderijen worden ingespeeld. Voor wat betreft spuitzones geldt dat in het omgevingsplan wordt vastgelegd dat een afstand van 50 meter moet worden aangehouden tussen de te ontwikkelen woningen en agrarische gronden waar gewasbeschermingsmiddelen (mogen) worden gebruikt. Hiermee is vanuit gezondheids-oogpunt sprake van een verantwoorde ontwikkeling en is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Tot slot geldt dat de aanwezigheid van kabels en leidingen ook van belang is in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Door het plangebied loopt een (hoofd)waterleiding waarbinnen het ondergrondse transport van water plaatsvindt. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen, op minder dan een breedte van 5 meter aan beide kanten van de aanduiding op die gronden worden gebouwd, met uitzondering van de bestaande gebouwen. Deze waterleiding (met bijbehorend beschermingsregime) blijft gehandhaafd in dit plan.

Uit de integrale beoordeling van het beleid en instructieregels volgt dat er als gevolg van deze planwijziging een balans bestaat tussen het beschermen en benutten van de kwaliteiten van de fysieke leefomgeving. Geconcludeerd wordt dat met deze planwijziging sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## I Overzicht Documentenbijlagen

<i>Bijlage 1 - Akoestisch onderzoek</i>	/joinid/pubdata/gm01482024e1215271da584477b12c58a95de4b15hnd@2024-10-14;11103670
<i>Bijlage 2 - Geurrapport Hoevenweg 8</i>	/joinid/pubdata/gm01482024101dccb875c047948a269a2e9e949adahnd@2024-10-14;11103670
<i>Bijlage 3 - Quicksan flora en fauna (zonder Vosserlanden)</i>	/joinid/pubdata/gm0148202450e79af42c564d11a0078c361c158a2fhnd@2024-10-14;11103670
<i>Bijlage 4 - Quicksan flora en fauna (Vosserlanden)</i>	/joinid/pubdata/gm01482024d1d008760244c5883a3b19526f2df7hnd@2024-10-14;11103670
<i>Bijlage 5 - Stikstofberekeningen realisatie- en gebruiksfase</i>	/joinid/pubdata/gm014820242e9253dfe8674800a1273419aa035eahnd@2024-10-14;11103670
<i>Bijlage 6 - Stikstof memo</i>	/joinid/pubdata/gm0148202409c1d432b44040748ba8b634cc2b810hnd@2024-10-14;11103670
<i>Bijlage 7 - Laddertoets</i>	/joinid/pubdata/gm01482024c1b7acd337234bc1966de94d0405e0fhnd@2024-10-14;11103670
<i>Bijlage 8 - Verkeersonderzoek Het Engelland Quicksan onderzoek</i>	/joinid/pubdata/gm014820247a31b95aac84f15838db4a072761abhnd@2024-10-14;11103670
<i>Bijlage 9 - Toelichting aanvraag wabo onderdeel milieu</i>	/joinid/pubdata/gm01482024c24c59caa56e4d898db8cbf6de51d0eahnd@2024-10-14;11103670
<i>Bijlage 10 - Gecombineerde plan/project mer-beoordeling</i>	/joinid/pubdata/gm0148202474a667158724f65b6e34231a8303c3hnd@2024-10-14;11103670