

Dalfsen 27 maart 2021

Geachte Raadscommissie,

Middels dit schrijven wil ik (evenals meerdere buurtgenoten) graag enkele zorgen uiten/met u delen over agendapunt 7 Stedenbouwkundige scenario's Oosterdalfsen (Noord) welke staat gepland voor de Raadscommissie vergadering van 6 april 2021.

De vigerende uitgangspuntennotitie Oosterdalfsen d.d. 5 okt 2011 wordt in het raadsvoorstel geactualiseerd middels een oplegnotitie waarbij u wordt gevraagd een opinie te geven over de geschetste stedenbouwkundige scenario's Oosterdalfsen Noord (stedenbouwkundig model, type woningen, bouwhoogtes).

In de vigerende uitgangspunten notitie heeft u als Raad destijds een goedgekeurde ontwikkelrichting conform de structuurvisie voor het gehele ontwikkelgebied "Oosterdalfsen" vastgelegd. Ook is daarbij het plangebied vastgesteld en dat heeft u het onderverdeeld in fase 1 & 2.

(Dit wordt echter in de nu aan u voorgelegde stukken gemakshalve genoemd als Oosterdalfsen Zuid en Oosterdalfsen Noord)

In de vigerende uitgangspunten werd expliciet genoemd dat het gebied als een geheel moest worden gezien vanwege de ruimtelijk-functionele relatie en dat de samenhang tussen beide fases bewaakt moet worden.

Het ontwikkelperspectief = "mix landschap"

De provincie spreekt voor onze wijk (in een brief van september 2011) aan de gemeente over;

"overgangsgebied tussen kern en buitengebied, karakteristiek "dorps wonen" en vraagt uitdrukkelijk de nodige aandacht voor de smalle wegen (wegprofiel) rond de wijk"

De door u (als Raad) uitgesproken ambitie luidt: *"behoud van de Es als ruimtelijke eenheid en het versterken van contrasten tussen de landschapsonderdelen. Karakteristieke structuur van erven, beplanting, routes en openbare ruimtes dient versterkt te worden"*

Dit zijn eigenlijk prima uitgangspunten welke "we" dienen vast houden en die mijn inziens ook zeker gehanteerd horen te worden bij de uitwerking van fase 2 (Noord)

Aandachtspunten welke ik/we graag onder u aandacht breng alvorens u het besluitvormingsproces ingaat zijn;

- Het plangebied wordt op meerdere fronten gewijzigd.

Zowel qua contourgrenzen (op zeker 3 plaatsen), locaties en oppervlakte plangebied)

1* Naast de begraafplaats wordt nu ook het gebied (dus aan de andere zijde van de Oosterdalfsersteeg) Q240 groot zijnde 12.802 m2 er bij getrokken.

2* Nabij de fietsclub wordt het weiland Q2225 groot zijnde 5017 m2 er bij getrokken.

3* Er vind ook binnen het oude vastgestelde plangebied "wijzigingen" plaats (Q1258 & Q 107 perceel Koekoeksteeg 6-6a)

Hebben deze aanpassingen consequenties voor de woningdichtheid, verkeersbelasting etc?

- Kader verruiming voor hoogbouw.

Aan u wordt ook een zienswijze/standpunt gevraagd over verruiming van kaders om eventueel hoger te kunnen gaan bouwen dan eerder is vastgelegd in uitgangspuntennotitie Oosterdalfsen (fase 1) en tevens ook in afwijking op de daarvoor gerealiseerde woonwijk “Gerner Marke”. Wij als huidige bewoners willen u er uitdrukkelijk op attenderen dat dat punt voor ons echt een brug te ver is. **Het hoger bouwen in Oosterdalfsen fase 2** (zie vraag over standpunt over de meer dan 3 bouwlagen mogelijkheid!) **wordt**, zeer breed gedragen, **echt gezien als een onnodige en onbespreekbare optie**. Ook refereren wij u hierbij graag aan eerder overeengekomen uitgangspunten, dorps wonen en uw eigen ambitie.

- Woning dichtheid.

De woning dichtheid (aantallen/ha) uitgangspunten zijn beschreven in de uitgangspuntennotitie van 2011 waarbij een bandbreedte van 13 tot 18 woningen/ha is aangegeven. In werkelijkheid ligt dat echter wel hoger (15-20) want in de gehanteerde rekenmethodiek waren de ontsluitingswegen niet meegenomen terwijl die wel tot een plangebied behoren. Er wordt aangegeven dat in fase 1 de woningdichtheid aan de lage kant van de bandbreedte zit. **(klopt dit wel?)** Voor fase 2 zijn die getallen mijn inziens ook nog niet transparant genoeg aangezien het oppervlakte door plangebied aanpassingen is veranderd en er tevens nu in onderliggende stukken over verschillende getallen gesproken wordt. Voor fase 2 is nu bij een bandbreedte van $13/18 = 200/280$ woningen aangegeven (was bij de maximaal acceptabele woningdichtheid 270 stuks voor fase 2) maar nu zien we ook het getal 300 oppoppen! Het is zeer wenselijk/noodzakelijk om voor draagvlak duidelijkheid te geven op dit punt.

- Er is ook tijdens een “eigen” buurtoverleg **grote bezorgdheid uitgesproken over de verkeersafwikkeling**. De provincie heeft al eerder aangegeven dat het wegprofiel (ook in samenhang met de laanstructuur) aandacht behoeft. In de 3 uitgewerkte verkeer scenario’s in 2011 en de nu voorgestelde opties zitten significante verschillen. Daar komt nog bij dat volgens mij informatie de optie “paralelweg N340” is vervallen. *(Paralelweg tussen kruispunt Driessen/Oosterdalfsersteeg en Welsummerweg vervalt voor ontlasting lanen-ontsluiting van deze wijk)*

Er zijn in “Covid tijdperk” wel nieuwe verkeersplaatjes gemaakt maar deze zijn absoluut niet representatief!. Ook lijkt de impact van de toenemende verkeersintensiteit behorende bij fase 2 niet in lijn met de onlangs opgestelde integrale fietsvisie; *Gerner Es en Oosterdalfsersteeg zijn onderdeel van de geprioriteerde fietsroute.*

In de geactualiseerde uitgangspunten wordt er gesproken om parallel aan het opstellen van het stedenbouwkundig plan een verkeersplan te maken. Naar onze mening moet dit **verkeersplan integraal** zijn, dus onderdeel uitmaken van het stedenbouwkundig plan. De verkeerskundige mogelijkheden voor goed ontsluiten van de wijk zullen mede bepalend zijn hoe de wijk ontwikkeld kan worden.

- Burgerparticipatie.

Wij hebben op uitnodiging gemeente als bewoners op 16 februari jl. een eerste inkijkje gehad op de nu voorgestelde denkwijze /plannen. **Ik verwijs u graag naar het verslag hiervan.** Graag breng ik bij u onder de aandacht dat de buurtbewoners verbaast waren dat er door de gemeente klaarblijkelijk apart al gesprekken gevoerd waren met uitbaters/ondernemers van de Haersolteweg. Uit de tekst van de oplegnotitie ontstaat tevens de indruk dat de daar geplaatste opmerkingen/wensen wel al in de u voorgelegde modellen/plannen zijn verwerkt. Een gespreksverslag van deze groep ontbreekt bij uw agendapunt 7 stukken waardoor hun zienswijze wellicht bij u ook niet helder is. **Een geheel transparant participatie proces vind ik maar u ongetwijfeld ook zeer gewenst!**

We vragen u expliciet om bij de besluitvorming goed te kijken naar het karakter van de bestaande bebouwing langs de Gerner Es en dat zoveel mogelijk in te passen in de keuzemodellen want dat is nu helaas niet het geval.

In de uitgangspunten voor het plangebied is in 2011 gesproken over vrijstaand, 2^e1-kap woningen en rijwoningen. Nu wordt er ook gesproken over “andere woningtype” zoals appartementen en Tiny houses. Het karakter van de Gerner Es zou gewaarborgd kunnen worden door de direct aan de Gerner Es te situeren kavels te “spiegelen”. (dus ruime kavels, passende bouwstijl/vrijstaand, bouwhoogte, hoogwaardige kwaliteit & uitstraling met soortgelijke afstand van bebouwing tot wegvak Gerner Es.) De buurtgenoten blijven graag een gesprekspartner bij verdere uitwerking!

- In het nu voorliggende raadsvoorstel wordt gesproken dat er voldoende vrijstaande en twee onder een kap woningen op de woningmarkt van kern Dalfsen aanwezig zijn. *(Ik/wij zijn benieuwd; waar dan?? want uw burgers kunnen ze niet vinden, ook niet op Funda in het bestaande woningaanbod.)* Bij de gronduitgifte voor Oosterdalfsen bleek toch ook dat de vraag (het aantal inschrijvingen) het aantal beschikbare kavels hiervoor ruim overschreed.
- Ik wil u graag attenderen op het feit dat de multifunctionele locatie ten behoeve van “buurtbinding & het nieuwe werken” zoals vernoemd in eerdere ambitie voor deze inclusieve woonwijk niet gerealiseerd is in fase 1 en dat het tot op heden ook niet in fase 2 terugkomt.

Tot slot dank ik u voor u tijd en sluit graag af met de verwachting dat u het “dorpse” hoog in het vaandel houdt, zodat Dalfsen een gemeente blijft waar het goed wonen, leven en recreëren is.

Wens u veel “wijsheid” bij de besluitvorming.

Met vriendelijke groet,

Inwoner

“Een spagaat van woningbehoefte versus dorps karakter van Dalfsen”