

Aan de gemeenteraad van Dalfsen
Postbus 35
7720 AA Dalfsen

Dalfsen 3 november 2021

Onderwerp

Zienswijze m.b.t. ontwerp Omgevingsvisie 1.0

Geachte gemeenteraad,

INGEKOMEN	
03 NOV. 2021	
Zaak 644130	Stuk 477608
Afdeling	

Inleiding

Deze zienswijze is van bewoners in en rond het gebied van de locatie Dalfsen West en de eigenaren van het naastgelegen landgoed en het bos. Het gaat om 28 adressen.

Zoals u weet hebben wij sinds 2018 telkens gereageerd op de plannen voor een nieuwe woningbouwlocatie bij de kern Dalfsen. Bijgevoegd treft u een overzicht aan van de keren dat daarover raadsvoorstellen en raadsmemo's zijn verschenen en behandeld (bijlage 1).

Uit dit overzicht komt naar voren dat de argumenten en onderbouwingen van de zijde van B&W in de raadsmemo's en raadsvoorstellen behoorlijk inconsistent zijn.

De gemeenteraad heeft steeds weten bij te sturen. Wij gaan er vanuit dat u dat nu weer zult doen.

In de ontwerp Omgevingsvisie 1.0 stellen B&W voor om twee nieuwe uitbreidingslocaties aan te wijzen bij de kern Dalfsen: Dalfsen West en Dalfsen Noord. In de concept ontwerp Omgevingsvisie 1.0 werd die keus al gedaan maar ontbrak een onderbouwing. Op aandringen van de raadscommissie van 13 september 2021 is die nu alsnog door B&W toegevoegd.

Op die onderbouwing in paragraaf 1.6.6 (blz 20) van de Omgevingsvisie gaan wij hierna verder in. Onze conclusie daarbij is dat de gemeenteraad zou moeten kiezen voor uitsluitend Dalfsen Noord. Dalfsen West kan en dient te vervallen als toekomstige uitbreidingslocatie.

Structuurvisie Dalfsen West 'staand beleid'?

De structuurvisie Dalfsen West wordt in de ontwerp Omgevingsvisie 1.0 opeens 'staand beleid' genoemd. Bij geen enkel ander onderwerp in de visie is dat het geval. De definitie van 'staand beleid' is 'beleid in uitvoering'. Wij maken bezwaar tegen deze verwoording die suggereert dat de keuze voor Dalfsen West een gepasseerd station is.

Op 15 februari 2021 stelde de gemeenteraad de Structuurvisie Dalfsen West vast. Volgens B&W, in de raadsmemo van 22 oktober 2020, een light versie primair bedoeld om de toepassing van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) te bestendigen. B&W geven ook in het raadsvoorstel m.b.t. de vaststelling van de Structuurvisie aan dat de definitieve uitbreidingsrichting van de kern Dalfsen wordt vastgesteld in de Omgevingsvisie.

Woningbouwbehoefte

Wethouder Schuurman zegt in de raadscommissie van 13 september 2021 toe te zullen kijken naar de onderbouwing van de woonbehoefte en de noodzaak van uitbreiding van de kern Dalfsen naar Dalfsen Noord en Dalfsen West. Ook zal hij informatie over het bouwtempo meenemen in de ontwerp Omgevingsvisie 1.0.

In de ontwerp Omgevingsvisie 1.0 is in paragraaf 1.6.6 de volgende onderbouwing opgenomen:

- "De woonbehoefte in de kern Dalfsen bedraagt op basis van behoefteonderzoek ca. 850 woningen in 10 jaar tijd. Over de planperiode van deze Omgevingsvisie (2040) bezien zijn naast inbreidingskansen in de kern (ca 150 woningen) en Oosterdalfsen Noord (ca 300 woningen) zowel Dalfsen West als Dalfsen Noord noodzakelijk om te voorzien in de autonome behoefte."

Sinds de Wvg toepassing in 2018 op Oost en West vraagt de gemeenteraad (motie 19 februari 2018) aan B&W om aan te geven hoeveel woningen naar verwachting in de kern Dalfsen gebouwd zullen worden én hoeveel oppervlakte daarvoor nodig is. Een adequaat antwoord blijft steeds uit.

In het raadsvoorstel 'Inperking gebied gemeentelijk voorkeursrecht' van november 2018 staat over de woningbouwbehoefte:

- uitgaan van 40 woningen per jaar voor de kern Dalfsen op uitbreidingslocaties;
- in Oosterdalfsen II uit te gaan van 340 woningen (20 per ha) en in West ook van 340 woningen. Op deze manier voorzien Oost en West volgens B&W tot 2036 in de woningbehoefte op uitbreidingslocaties.

In de Woonvisie gemeente Dalfsen 2019-2024, vastgesteld door de raad van de gemeente Dalfsen op 25 november 2019, staat dat:

- de doelstelling is om te voorzien in de lokale woningbehoefte (blz 4, 5 en 7);
- de woonbehoefte uit het woonbehoefteonderzoek niet 'hard' is (blz 14);
- het werkelijke woningtekort zal afwijken van het berekende tekort (blz 16);
- in 2021 een nieuw woningbehoefteonderzoek zal worden uitgevoerd (blz 36);

In de ontwerp Structuurvisie Dalfsen West en de nota van zienswijzen, van januari 2021 staat over de woningbouwbehoefte dat:

- de bestaande uitleggebieden waarschijnlijk in voldoende capaciteit voorzien tot circa 2030;
- voorspellingen voor de woningbehoefte na 2030 nooit zeker zijn maar dat daar bij de voorbereiding van potentiële locaties naar gekeken kan worden.

In de raadsmemo van april 2021 over de Woonagenda West Overijssel 2021-2025 (met doorkijk naar 2030) staat dat:

- het doel is om te voorzien in de lokale behoefte;
- de totale plancapaciteit in de hele gemeente Dalfsen eind augustus 2021 1000 woningen is.

In het raadsvoorstel "Concept ontwerp Omgevingsvisie 1.0" van augustus 2021 staat over de woonbehoefte het volgende:

- "In tegenstelling tot wat voorheen gebruikelijk was bij de Structuurvisie Kernen, dat de scope qua woningbouw op 10 jaar lag, blik de Omgevingsvisie verder vooruit. Het geeft een perspectief op 2040. Gezien de autonome woonbehoefte in de kern Dalfsen tot 2040, is ervoor gekozen om zowel Dalfsen West als Dalfsen Noord op te nemen als te ontwikkelen gebieden in deze Omgevingsvisie. Op de ontwikkelingskaart uit hoofdstuk 1 zijn beide locaties met een ster aangeduid, wat verwijst naar een woningbouwlocatie op de langere termijn (na Oosterdalfsen Noord)."

Kunt u het als gemeenteraad nog volgen?

Wat ook verwarring veroorzaakt is dat allerlei termen door elkaar worden gebruikt, zoals lokale woonbehoefte, woningbouwbehoefte en autonome (woon)behoefte. Die laatste term komt pas voor het eerst voor in de Woonagenda West Overijssel en de ontwerp Omgevingsvisie 1.0 maar is nergens gedefinieerd. Deze terminologie is niet in overeenstemming met de begrippen in de door de raad vastgestelde Woonvisie.

In de ontwerp Omgevingsvisie 1.0 staat dat er op basis van behoefteonderzoek een woonbehoefte is in de kern Dalfsen van 850 woningen in 10 jaar tijd. Dit getal staat in geen enkele verhouding tot eerder genoemde aantallen als hiervoor aangehaald in de nota's en raadsvoorstellen vanaf 2018. Ten

opzichte van november 2018 (raadsvoorstel inperking Wvg gebieden van november 2018 (400 woningen in 10 jaar op uitleglocaties bij kern Dalfsen) is sprake van ruim een verdubbeling.

De wethouder heeft op 13 september 2021 o.a. toegezegd informatie te verschaffen over het bouwtempo in Dalfsen in de afgelopen periodes. Daarover staat echter niets in de ontwerp Omgevingsvisie 1.0. Daarom hebben we deze cijfers alsnog opgevraagd bij de gemeente. En wat blijkt: de 850 woningen staan geheel niet in verhouding tot de gerealiseerde aantallen woningen in de kern Dalfsen de twee afgelopen periodes van 10 jaar:

- 2000-2010: 528 woningen
- 2011-2020: 555 woningen

In de onderbouwing in de ontwerp Omgevingsvisie 1.0 van de keuze voor de twee uitbreidingslocaties bij de kern Dalfsen wordt ook geen relatie gelegd met de grootte van deze gebieden, respectievelijk 17 ha (West) en 38,5 ha (Noord).

In het Wvg besluit over Noord staat dat de (niet-agrarisch) toegedachte bestemming 'wonen' is. Vreemd is dat in de ontwerp-Omgevingsvisie 1.0 dit is gewijzigd in 'nader in te vullen functies'. Waarom is dit gedaan? Is dat om vaag te maken hoeveel hectares voor wonen beschikbaar zijn?

B&W gaan uit van een gemiddelde van circa 20/22 woningen per ha. Dat is een erg laag getal zeker als we in aanmerking nemen voor welke doelgroepen er gebouwd moet worden en wat: relatief veel appartementen. Is dit uitgangspunt van 20/22 woningen per ha wel reëel?

Zelfs als we bij Dalfsen Noord zouden uitgaan van 15% niet benutbaar voor wonen dan nog kunnen er op de overgebleven oppervlakte van 32,5 ha met een (te) lage woningbouwdichtheid van 22 woningen per ha 715 woningen gebouwd worden. Dat is meer dan voldoende voor de periode 2030-2040. En mocht blijken, anders dan B&W tot nu toe schrijven, dat Oosterdalfsen Noord en inbreidingen niet helemaal voorzien in de periode tot 2030 dan is er nog voldoende ruimte.

En als het gaat om extra bouwimpulsen voor de regionale en nationale woningtekorten dan zijn daarvoor in de ontwerp Omgevingsvisie 1.0 Lemelerveld en Nieuwleusen aangewezen, en niet de kern Dalfsen.

Dalfsen West – Dalfsen Noord

Aanvankelijk wilde B&W meer dan twee jaar lang niets weten van de locatie Dalfsen Noord en voerden daar wisselende argumenten voor aan richting bewoners en uw gemeenteraad.

Maar beter ten halve gekeerd dan ten hele gedwaald! Ook op Dalfsen Noord is inmiddels de Wvg in 2021 van toepassing verklaard met als (niet agrarisch) toegedachte bestemming wonen. De gemeenteraad heeft daar unaniem mee ingestemd.

Wij hebben ons december 2020 erg gestoord aan de volgende tekst in de ontwerp Structuurvisie Dalfsen West bij paragraaf 1.1.:

"Ten behoeve van deze toekomstige woningbouwlocaties rondom Dalfsen is de notitie 'Omgevingsaspecten toekomstige woonuitbreiding Dalfsen' (23 oktober 2018) opgesteld. Uit deze notitie is naar voren gekomen dat de gronden aan de westzijde van Dalfsen en ten zuiden van Ankum na afronding van de wijk Oosterdalfsen, inclusief Oosterdalfsen Noord, het meest geschikt zijn voor toekomstige woonuitbreiding."

Uit die notitie omgevingsaspecten blijkt echter dat Dalfsen Noord gelet op de aspecten Landschap en cultuurhistorie, Natuur, Archeologie en Verkeer beter is dan Dalfsen West. Zie hiervoor ook de bijlage bij onze zienswijze van 8 december 2020 over de ontwerp Structuurvisie Dalfsen West.

Alleen op het aspect 'water' scoort West beter dan Noord, omdat het gebied West wat hoger ligt dan Noord. Maar Dalfsen Noord is qua hoogteligging vergelijkbaar met de uitleglocaties bij bijvoorbeeld Nieuwleusen.

Naast de kleine locatie Dalfsen West ligt een gevarieerd bos van 9,5 hectare en aansluitend het landgoed de Eschhof van 6 ha. Een gebied van samen 15,5 ha met de nodige natuurwaarden. Onderzoek naar het te verwachten effect van woningbouw in Dalfsen West op deze natuurwaarden verschuiven B&W steeds naar de toekomst. B&W veronderstellen daarbij dat negatieve effecten voldoende kunnen worden verminderd door maatregelen. Die veronderstelling onderbouwen B&W echter niet.

In en nabij Dalfsen Noord is geen sprake van bos van betekenis of landgoed.

Ook hebben wij meermalen gewezen op de beperkte capaciteit van Dalfsen West: 17 ha met 340 woningen bij een woningbouwdichtheid van 20/ha. Deze oppervlakte zal nog verder afnemen door noodzakelijke maatregelen om de natuurwaarden van het naastgelegen bos en landgoed te beschermen.

Conclusies en verzoek

- de onderbouwing in de ontwerp Omgevingsvisie 1.0 van de lokale behoefte voor woningen voor de kern Dalfsen voor de periode 2021 – 2040 en de daardoor gemotiveerde keuze voor twee uitleglocaties deugt niet. Daar maken wij ernstig bezwaar tegen;
- de grote locatie Dalfsen Noord kan ruim voldoende voorzien in de lokale woonbehoefte van Dalfsen en scoort planologisch aanmerkelijk beter dan de kleine locatie Dalfsen West;
- wij verzoeken de gemeenteraad de locatie Dalfsen West in de Omgevingsvisie 1.0 te schrappen als uitleglocatie voor de kern Dalfsen, en de toepassing van de Wvg aldaar z.s.m. op te heffen.

Hoogachtend,

mede namens hieronder genoemde belanghebbende personen in en rond het gebied Dalfsen West, en/of de eigenaar zijn van het bos (landgoed Het Ancken Laar) en landgoed de Eschhof

Bijlage 1

Voorgeschiedenis uitbreidingslocaties woningbouw kern Dalfsen

De voorgeschiedenis, toegespitst op de discussie over:

- Dalfsen Noord;
- woningbouwbehoefte;
- wanneer er beslist wordt, en in welk kader (structuurvisie of omgevingsvisie).

In de tekst zijn bovengenoemde onderwerpen als ze aan de orde komen voor de vindbaarheid onderstreept.

Op **12 februari 2018** bespreekt de raadscommissie het raadsvoorstel om zowel aan de oost als westzijde van Dalfsen grote gebieden onder de Wvg te brengen. Raadsleden vragen waarom Dalfsen Noord niet is meegenomen of alsnog meegenomen kan worden.

Wethouder van Leeuwen:

- we weten dat in Noord door een aantal speculanten posities zijn verworven;
- de Hessenweg heeft een zonering waardoor dat niet wenselijk is, gelet op gezondheidsaspecten/geluid/fijnstof;
- Noord is nu een gepassioneerd station.

Betrokken ambtenaar:

- Hessenweg geen formele belemmering, B&W vinden het echter niet wenselijk.

D66 vraagt hoeveel woningen er de afgelopen 10 jaar zijn bijgekomen in het dorp Dalfsen. Schriftelijk antwoord volgt: in de periode 2008 t/m 2017: 417

Op **19 februari 2018** bespreekt de gemeenteraad het Wvg voorstel.

De raad neemt met algemene stemmen een motie aan en verzoekt B&W om:

- in april een Plan van Aanpak voor te leggen aan de raad;
- daarin ook aan te geven of Dalfsen Noord zoekgebied moet worden;
- in november 2018 aan te geven hoeveel woningen Dalfsen verwacht te bouwen en hoeveel oppervlakte grond daarvoor nodig is, en aan de hand daarvan de Wvg gebieden in te perken;
- medio 2019 een vernieuwde structuurvisie voor te leggen.

Op **14 mei 2018** bespreekt de raadscommissie het Plan van Aanpak vestigen voorkeursrecht en op **28 mei 2018** stelt de raad het vast. In het Plan staat dat:

- Dalfsen Noord ook zal worden onderzocht;
- de notitie van november zal aangeven hoeveel woningen nodig zijn en welke oppervlakte daarvoor nodig is;
- dan kan worden bepaald hoeveel Wvg gebied ingetrokken kan worden;
- dat in de notitie van november met planologische parameters inzichtelijke keuzes worden gemaakt en voorgelegd aan de raad;
- dat de keuzes worden opgenomen in de Omgevingsvisie en niet in een vernieuwde structuurvisie.

Op **3 september 2018** houden B&W een hoorzitting, waarbij discussie niet is toegestaan.

Op **19 november 2018** bespreekt de raadscommissie het voorstel 'Inperking gebied gemeentelijke voorkeursrecht'. Het voorstel is om:

- kennis te nemen van het uitgevoerde onderzoek en de notitie Omgevingsaspecten;
- te kiezen voor Oost en West en de Wvg gebieden in te perken tot respectievelijk 23 en 17 ha;

In het raadsvoorstel staat over de woningbouwbehoefte:

- uitgaan van 40 woningen per jaar voor de kern Dalfsen op uitbreidingslocaties;
- in Oosterdalfsen II uit te gaan van 340 woningen (20 per ha) en in West ook van 340 woningen. Op deze manier voorzien Oost en West volgens B&W tot 2036 in de woningbehoefte op uitbreidingslocaties.

In het raadsvoorstel zeggen B&W over Dalfsen Noord:

- speculanten die grondposities hebben ingenomen zijn een belangrijke motivatie om niet te kiezen voor Noord;
- Noord heeft voordelen op de aspecten Verkeer en Archeologie, maar mogelijke overlast door meer verkeer op de N340 maken deze locatie minder geschikt.

Op **26 november 2018** bespreekt de raad het voorstel 'Inperking gebied gemeentelijke voorkeursrecht'.

CU, PvdA, WD en D66 dienen een amendement in met de opdracht om de definitieve keuze voor uitbreiding van de kern Dalfsen naar Oost, West en/of Dalfsen Noord te doen op basis van:

- een verbeterd traject van burgerparticipatie;
- een geactualiseerde woonvisie;
- een duidelijke financiële onderbouwing.

De wethouder ontraadt dit amendement. Het college vindt Noord geen werkbare optie, bovendien is niet helder wat de raad verwacht aan een financiële onderbouwing. Burgerparticipatie wordt op een later moment volop ingezet bij de Omgevingsvisie.

Het amendement wordt verworpen en het raadsvoorstel aangenomen

Op **22 oktober 2020** verzenden B&W een raadsmemo met de aankondiging dat een ontwerp van de Structuurvisie Dalfsen West ter inzage zal worden gelegd. In de raadsmemo staat dat:

- uit de notitie 'Omgevingsaspecten toekomstige woonuitbreiding Dalfsen' (23 oktober 2018) naar voren is gekomen dat Dalfsen West, na afronding van de wijk Oosterdalfsen inclusief Oosterdalfsen Noord, het meest geschikt is voor toekomstige woonuitbreiding;
- dat de structuurvisie een lightversie is en alleen bedoeld is om het voorkeursrecht te bestendigen;
- de definitieve keuzes over uitbreidingsrichtingen voor de kernen worden gemaakt in het traject van de Omgevingsvisie.

Op **1 februari 2021** bespreekt de raadscommissie de ontwerp Structuurvisie Dalfsen West met een nota van zienswijzen. B&W geven in het raadsvoorstel en de ontwerp Structuurvisie aan dat:

- met de structuurvisie Dalfsen West wordt beoogd de Wvg met drie jaar te verlengen;
- de definitieve uitbreidingsrichting van de kern Dalfsen wordt vastgesteld in de Omgevingsvisie;
- als bij de Omgevingsvisie Dalfsen een andere locatie voor woningbouw geschikter worden bevonden het altijd nog mogelijk is een andere locatie voor woningbouw aan te wijzen.

In de ontwerp Structuurvisie en de nota van zienswijzen staat over de woningbouwbehoefte dat:

- de bestaande uitleggebieden waarschijnlijk in voldoende capaciteit voorzien tot circa 2030;
- voorspellingen voor de woningbehoefte na 2030 nooit zeker zijn maar dat daar bij de voorbereiding van potentiële locaties naar gekeken kan worden.

In de nota van zienswijzen staat over Dalfsen Noord dat:

- in Noord projectontwikkelaars grondposities hebben ingenomen waardoor actieve grondpolitiek niet, of alleen tegen hogere maatschappelijke kosten, uitgevoerd worden;
- de raad heeft gekozen voor West en de gemeente daarom niet van plan is om te gaan bouwen in Noord.

Op **15 februari 2021** stelt de meerderheid van de raad (GB en CDA) de Structuurvisie Dalfsen West vast.

Op **2 april 2021** maken B&W bekend de Wvg te hebben gevestigd op Dalfsen Noord. In het besluit van B&W en de raadsmemo daarover staat dat:

- de gemeente via de Omgevingsvisie keuzes wil maken over de toekomstige uitbreiding van woon- en werklocaties en (maatschappelijke) voorzieningen;
- de verwachting is dat de gronden ten noorden van Dalfsen aangemerkt zullen worden om deze toekomstige wensen te kunnen realiseren;
- om ongewenste speculatie voor te zijn, het verstandig is nu al een strategische grondpositie als gemeente in te nemen via de Wvg.

Op **31 mei 2021** behandelt de raadscommissie opiniërend het voorstel 'Strategische Onderwerpen Omgevingsvisie'.

Op **7 juni 2021** bespreekt de raadscommissie het raadsvoorstel over de vestiging van de Wvg op Dalfsen Noord. Op **21 juni 2021** stelt de raad het besluit unaniem vast.

In het raadsvoorstel staat over Dalfsen Noord:

- De (niet-agrarische) toedachte bestemming is wonen met daarbij behorende functies zoals water, wegen, groen en mogelijk maatschappelijk en dit wijkt af van het huidige gebruik;
- Voor de kern Dalfsen is nog geen definitieve uitbreidingsrichting vastgelegd. Met de vaststelling van de structuurvisie voor Dalfsen West op 15 februari 2021 zijn de op deze locatie gevestigde voorkeursrechten met drie jaar verlengd. De gemeenteraad is toegezegd dat in het kader van het vaststellen van de Omgevingsvisie eind 2021 een definitieve uitbreidingsrichting wordt vastgesteld.

In antwoord op technische vragen van D66/CU over de positie van ontwikkelaars antwoorden B&W:

- Binnen het totale Wvg gebied van 380.865 m² is 63.120 m² in eigendom van 3 projectontwikkelaars.

Op **13 september 2021** behandelt de raadscommissie het raadsvoorstel 'Concept ontwerp Omgevingsvisie 1.0'.

In het raadsvoorstel staat over Dalfsen West en Dalfsen Noord:

- Tijdens de raadscommissie op 31 mei is ook toegezegd dat de ontwerp Omgevingsvisie 1.0 zich uitspreekt over de uitbreidingsrichtingen van de kern Dalfsen. In tegenstelling tot wat voorheen gebruikelijk was bij de Structuurvisie Kernen, dat de scope qua woningbouw op 10 jaar lag, blijkt de Omgevingsvisie verder vooruit. Het geeft een perspectief op 2040. Gezien de autonome woonbehoefte in de kern Dalfsen tot 2040, is ervoor gekozen om zowel Dalfsen West als Dalfsen Noord op te nemen als te ontwikkelen gebieden in deze Omgevingsvisie. Op de ontwikkelingskaart uit hoofdstuk 1 zijn beide locaties met een ster aangeduid, wat verwijst naar een woningbouwlocatie op de langere termijn (na Oosterdalfsen Noord). Insteek is dus om beide locaties te ontwikkelen en in deze Omgevingsvisie 1.0 geen keuze te maken of het Dalfsen West of Noord wordt. Beide locaties zijn nodig vanwege de insteek in deze Omgevingsvisie om het dorp uitsluitend ten noorden van de Vecht te houden en bijvoorbeeld niet te kiezen voor een locatie bij het station in Dalfsen vanwege de landschappelijke waarde van dit gebied en de karakteristiek dat Dalfsen een dorp aan één kant van de Vecht is.

Wethouder Schuurman zegt in de raadscommissie van 13 september 2021 toe:

- te zullen kijken naar onderbouwing van de woonbehoefte en de noodzaak van uitbreiding van de kern Dalfsen naar Dalfsen Noord en Dalfsen West. Ook zal hij informatie over het bouwtempo meenemen in de definitieve Omgevingsvisie.

Op **7 oktober 2021** verzenden B&W de raadsmemo Ontwerp Omgevingsvisie 1.0. In het ontwerp zijn de wijzigingen t.o.v. het concept ontwerp zichtbaar gemaakt. In paragraaf 1.6.6 wordt de *toegevoegde* onderbouwing bij de keuze voor de uitbreidingslocaties verder toegelicht (de teksten over andere kernen is hieronder weggelaten):

- "1.6.6 Onderbouwing uitbreidingsrichtingen voor wonen

In deze Omgevingsvisie sluiten we aan bij de uitbreidingslocaties voor wonen uit de Structuurvisie 2010. Deze locaties zijn op de Ontwikkelingskaart aangeduid bij de kortere termijn. (...). Wat betreft de kernen Dalfsen en Lemelerveld zijn voor de langere termijn een aantal locaties met een ster aangeduid op de kaart. Dit zijn zoekrichtingen voor eventuele nieuwbouwlocaties. Hierbij benutten we inbreidingskansen maar breiden we de kernen ook uit. Conform de Woonvisie wordt in de kernen Dalfsen en Lemelerveld gezocht naar een nieuwe uitbreidingslocatie. (...). Wat betreft de kern Dalfsen is sprake van een zoekrichting voor woningbouw zowel naar de noord, als naar de westzijde. Dit in aansluiting op de Koesteeg (Noord) en Leemculeweg (West). De uitbreiding West is overgenomen uit de Structuurvisie Dalfsen West; dit is staand beleid. De uitbreiding naar Noord is een gebied met 'nader in te vullen functies'. De woonbehoefte in de kern Dalfsen bedraagt op basis van behoefteonderzoek ca. 850 woningen in 10 jaar tijd. Over de planperiode van deze Omgevingsvisie (2040) bezien zijn naast inbreidingskansen in de kern (ca 150 woningen) en Oosterdalfsen Noord (ca 300 woningen) zowel Dalfsen West als Dalfsen Noord noodzakelijk om te voorzien in de autonome behoefte."

Op **13 oktober 2021** verstrekt de ambtelijk projectleider Omgevingsvisie desgevraagd de volgende informatie over woningbouwaantallen:

- In ons systeem staan de volgende aantallen wat toegevoegd is aan de kern Dalfsen (dus zonder het bijbehorende buitengebied), die ik hierbij met je deel:
 - o 2000-2010: 528 woningen
 - o 2011-2020: 555 woningen

Op **14 oktober 2021** is de ontwerp Omgevingsvisie 1.0 voor zes weken ter inzage gegaan.