

Aan Gemeenteraad van de gemeente Dalfsen  
Postbus 35  
7720 AA DALFSEN

Dalfsen, 6 december 2020

Onderwerp: zienswijze Ontwerp Structuurvisie Dalfsen West

Geachte leden van de raad,

<b>INGEKOMEN</b>		
- 8 DEC. 2020		
Zaak <i>627400</i>	Stuk <i>418196</i>	OV/B J/N
Afdeling		

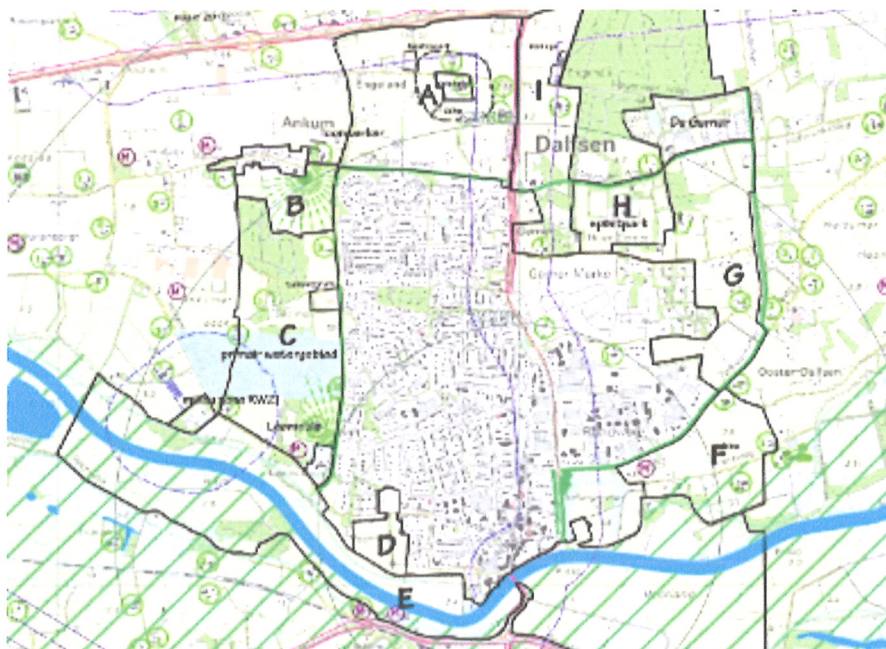
In uw brief van 26 oktober 2020 en tijdens de digitale bijeenkomst van 4 november 2020 hebt u aangegeven dat u werkt aan een structuurvisie voor Dalfsen West. Graag maken wij nu al gebruik van de gelegenheid om onze zienswijze in te dienen.

### Zienswijze

Het indienen van zienswijzen kan volgens publicatie in de Staatscourant van 27 oktober 2020 tot en met dinsdag 8 december 2020 plaatsvinden. In uw brief van 26 oktober 2020 geeft u aan dat het ontwerp van de structuurvisie vanaf 27 oktober 2020 gedurende een periode van 6 weken ter inzage ligt en dat iedereen daar een reactie op kan geven.

### Gebrek aan motivering ten opzichte van eerder vastgesteld beleid

Ten eerste merken wij op dat het in procedure brengen van het Ontwerp Structuurvisie Dalfsen West niets te maken heeft met een visie op het gebied, maar alleen bedoeld is om het gemeentelijke voorkeursrecht van koop te kunnen handhaven. Met de brief en de digitale bijeenkomst wordt echter de indruk gewekt dat het plan wordt uitgewerkt vanwege ruimtelijke motieven. Op geen enkele wijze is middels onderzoeken aangetoond dat deze ontwikkeling wenselijk en haalbaar is. Sterker nog, op 27 september 2010 is de Structuurvisie Kernen gemeente Dalfsen vastgesteld waarin een afweging wordt gemaakt ten aanzien van toekomstige woonlocaties. Daarbij is in de doorkijk naar 2025 voor het gebied ten westen van de Leemculeweg aangegeven dat bebouwing van dat gebied ongewenst is, tenzij het gaat om boerenerfwonen. Zonder nadere motivatie wordt daar met de Ontwerp Structuurvisie Dalfsen West van afgeweken en denkt u kennelijk aan grootschalige woningbouw.



*Uitsnede Structuurvisie Kernen Dalfsen (bijlage 3 Afweging uitbreidingsrichting Dalfsen)*



De Ontwerp Structuurvisie Dalfsen West heeft betrekking op “deelgebied C” waarover de Structuurvisie Kernen Dalfsen het volgende aangeeft.

*Het gebied ten westen van Dalfsen wordt gekenmerkt door een relatief kleinschalig landschap. De Leemculeweg vormt een heldere en duidelijke beëindiging van de dorpsbebouwing ten opzichte van het aanliggende landschap. De verschillende beplantingselementen ten westen van de Leemculeweg zijn beeldbepalend. De ligging aan de buitenzijde van de Leemculeweg biedt de mogelijkheid om het aanliggend landschap vanuit diverse posities te ervaren.*

*Met name de omgeving van het landgoed De Leemcule is met de parkachtige aanleg, laanbeplantingen en de kleinschaligheid van bijzondere waarde: onaangetast landschap dat zich kenmerkt zich door bosgebieden, houtwallen en open doorzichten. Grenzend aan de Leemcule en de rioolwaterzuiveringsinstallatie komen in de uiterwaarden van de Vecht bosjes voor. Verspreid komt wat bebouwing voor (het landhuis, agrarische bedrijven, woningen en een tuincentrum). In het gebied ligt een milieuzone ten opzichte van de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Ook is hier een primair watergebied gelegen. Primaire watergebieden zijn aangewezen als ruimte voor natuurlijke waterberging in extreme situaties en worden vrijgehouden van ontwikkelingen die de wateropvangfunctie belemmeren.*

***Samenvattend kan de conclusie worden getrokken dat in gebied C nauwelijks ruimte aanwezig is voor grootschalige woningbouwuitbreiding.***

*Wél zou kunnen worden overwogen om op een tweetal plekken boerenerfwonen toe te staan. Bijvoorbeeld ter plaatse van het voormalige tuincentrum en ter plaatse van de intensieve veehouderij naast de Leemcule. Het boerenerfwonen kenmerkt zich door een kleinschalige vorm van wonen met als uitgangspunt dat gebruik wordt gemaakt van de bestaande gebouwen c.q. dat de compositie waarop nieuwbouw wordt vormgegeven op basis van bestaande erfqualiteiten.*

### **Toekomstige bebouwing**

Wanneer we de grootte van het plangebied van de Ontwerp Structuurvisie Dalfsen West voor ogen nemen en daarbij constateren dat het buurtschap Ankum solitair moet blijven, terwijl het bouwen tegen de bosrand onwenselijk is, dan kan het niet anders zijn dan dat op de locatie die u voor ogen hebt slechts marginale bebouwing mogelijk is. Tijdens de bijeenkomst van 4 november 2020 is aangegeven dat u denkt aan een woningdichtheid van 25 woningen per ha wat in schril contrast staat tot bijvoorbeeld de Gerner Marke waar de woningdichtheid nog geen 18 woningen per ha bedraagt, inclusief groen en open ruimtes. Naast de uitgangspunten van de Structuurvisie Kernen Dalfsen is dit een extra argument om aan te geven dat bebouwing ten westen van de Leemculeweg niet bijdraagt aan het oplossen van het woningtekort.

### **Natuurwaarden**

Wij zijn dagelijks getuige van de ecologie en schitterende wisselwerking tussen de weilanden en het bosgebied. In het bosgebied huizen uilen en andere roofvogels die foerageren in het weidegebied. Ook is er sprake van een dassenburcht. Daarnaast zien wij bijna dagelijks een groep reeën in de weilanden en tegen de avond nemen wij vleermuizen waar. Het bebouwen van de weilanden betekent verarming van de fauna in en om het bosperceel en beëindiging van een goed functionerend ecosysteem.

## **Verkeersafwikkeling**

Het realiseren van woningen tussen de Leemculeweg en het bos heeft zijn weerslag op de verkeersafwikkeling en het bestaande verkeersluwe karakter van de Leemculeweg. Mocht het onverhoopt komen tot bebouwing van het plangebied dan dient de verkeersafwikkeling zodanig te worden ingericht dat de Leemculeweg het huidige karakter behoudt. De toekomstige bebouwing dient daarom te worden ontsloten nabij het kruispunt Leemculeweg/Vossersteeg, met als bijkomend voordeel dat het voor het forensenverkeer de kortste afstand is tot de heringerichte Hessenweg. Voorkomen moet worden dat er een ontsluitingsweg halverwege de Leemculeweg tussen de Vossersteeg en de Ankummer Es wordt gerealiseerd waardoor er een situatie van intensief verkeer en inschijnende koplampen ontstaat richting bestaande bebouwing.

## **Samenwerking ontwikkelende partijen**

Het door de gemeente in de Stentor van 5 december 2020 genoemde argument dat ontwikkelaars gronden zouden hebben verworven in het gebied tussen de Hessenweg en Vossersteeg, is tegenwoordig een achterhaald standpunt. Met de invoering van de Grondexploitatiewet is gemeenten immers instrumentarium ter hand gesteld op basis waarvan kostenverhaal kan plaatsvinden. Andere gemeenten, zoals bijvoorbeeld Zwolle en Kampen, werken op die basis prima samen met ontwikkelende partijen waarbij het realiseren van woningen een gemeenschappelijk belang is.

## **Concluderend**

Samenvattend stellen wij dat het bebouwen van het beperkte en zeer bijzondere weidegebied langs de Leemculeweg, ruimtelijk maar ook vanuit de ecologisch een verkeerde keuze is. Het ligt in onze optiek veel meer voor de hand een locatie te kiezen met een minder waardevol karakter zoals de landerijen tussen de Hessenweg en de Vossersteeg waar geen aangrenzend bosgebied bestaat en wat geen andere functie heeft dan het verbouwen van mais.

**Het zal u op basis van het vorenstaande duidelijk zijn dat wij (en velen met ons) er voor pleiten dat de structuurvisie Dalfsen West niet wordt vastgesteld.**

## **Voorbehoud**

Wij behoudens ons uiteraard het recht voor later in het traject onze argumentatie uitvoeriger toe te lichten en uit te breiden.



Ontvangstbevestiging

Naam receptioniste :  
Onderwerp : Zieaszijze  
Ingeleverd door :  
Gericht aan : Raad

Stempel datum:  
ONTVANGEN - 8 DEC. 2020

Tijdstip: 11.00 uur

Handtekening belanghebbende:  
Handtekening ambtenaar: