

Gemeenteraad van de gemeente Dalfsen
Postbus 35
7720 AA Dalfsen

Dalfsen, 6 december 2020

Betreft: zienswijze ontwerpstructuurvisie Dalfsen West



Geachte leden van de raad,

Vanaf 27 oktober 2020 ligt de ontwerp structuurvisie Dalfsen West ter inzage. Op 20 oktober 2020 is het college van B&W akkoord gegaan met het ontwerp Structuurvisie aldus de brief van 26 oktober 2020, kenmerk DOC/20/409729. Vanaf 28 oktober tot en met 8 december 2020 is de mogelijkheid geboden een zienswijze in te dienen. Uw raad wordt gevraagd de structuurvisie Dalfsen West in februari 2021 vast te stellen. In deze zienswijze ga ik nader in op de argumenten op grond waarvan ik van mening ben dat u de structuurvisie niet kunt vaststellen en uw raad daarom dringend verzoek de structuurvisie Dalfsen West NIET vast te stellen.

Doelstelling versus gevolgen

Aanleiding voor het opstellen van een structuurvisie is de wens het op 19 februari 2019 gevestigde voorkeursrecht te verlengen met een periode van 3 jaar. Binnen deze periode dienen de gronden vervolgens in het Omgevingsplan een andere functie te krijgen. Concreet betekent dit dat voor 19 februari 2022 de huidige bestemming moet worden gewijzigd. In de beantwoording van de vragen die zijn gesteld tijdens de informatiebijeenkomst op 4 november 2020 wordt gesteld: "Naar verwachting kan de gemeente Dalfsen vooruit tot minimaal 2030 met de potentiële woningbouw zoals opgenomen in de structuurvisie". Daarbij wordt gerefereerd aan de uitbreidingsplannen aan de oostzijde van Dalfsen.

Concreet betekent dit dat er een structuurvisie wordt opgesteld die in februari 2021 wordt vastgesteld waarbij wordt voorgesorteerd op een mogelijke ontwikkeling na 2030 !!. Op geen enkele wijze is middels onderzoeken aangetoond dat deze ontwikkeling gewenst en haalbaar is. Daarbij wordt bovendien gebruik gemaakt van een instrument waarbij er geen sprake is van een mogelijkheid tot het indienen van bezwaar en beroep.

De legitimatie voor het opstellen van de structuurvisie is enkel het verlengen van het voorkeursrecht, maar dat is slechts mogelijk voor een periode van 3 jaar en bovendien moet er binnen die verlenging sprake zijn van een wijziging van de bestemming om het voorkeursrecht nogmaals te kunnen verlengen met een periode van 5 jaar (i.c. tot februari 2029). Dit is niet gewenst, praktisch gezien niet uitvoerbaar en daarmee is het gebruik van het instrument onrechtmatig en in strijd met de beginselen van behoorlijk bestuur.

De doelstelling van het vestigen van een voorkeursrecht is het tegengaan van speculatie en het mogelijk maken van ruimtelijke ontwikkelingen. Er zijn echter ook andere methoden om dit te regelen. Uit niets is gebleken dat de gemeente Dalfsen met de betrokken grondeigenaren heeft getracht te komen tot een minnelijke verwerving van de gronden. Daarmee wordt het instrument van de Wvg op oneigenlijke gronden door de gemeente Dalfsen gebruikt om gronden in eigendom te verkrijgen. Daarmee wordt de handelwijze van de gemeente Dalfsen duidelijk: het verwerven

van gronden om daarmee in de toekomst geld te verdienen aan gronduitgifte in plaats van het plegen van goede ruimtelijke ordening.

Legitimatie locatiekeuze

Bovengenoemde handelswijze wordt bevestigd door de verwijzing naar het rapport van 23 oktober 2018 op grond waarvan de gronden aan de westzijde van Dalfsen en ten zuiden van Ankum als het meest geschikt voor een toekomstige woninguitbreiding worden aangemerkt. Deze conclusie is onjuist en is / wordt ten onrechte gebruikt als legalisatie voor het vestigen / verlengen van het voorkeursrecht.

In de raadsvergadering van 19 februari 2018 tot het vaststellen van de gemeentelijke voorkeursrechten is een motie ingediend door de fracties van CDA, Gemeentebelangen, PvdA en Christen Unie waarbij verzocht is om in een ruwe schets aan te geven hoeveel woningen de gemeente verwacht te bouwen op uitleglocaties en hoeveel bouwgrond daarvoor benodigd is. Daartoe heeft Bugel Hajema op 23 oktober 2018 een rapport opgeleverd: "Notitie omgevingsaspecten Toekomstige woonuitbreiding Dalfsen". In het rapport analyseert en beschrijft het onderzoeksbureau 3 ontwikkellocaties: Noord, Oost en West. In het rapport wordt nergens geconcludeerd welke locatie als meest geschikt kan worden aangemerkt. Analyse van rapport leert echter dat Noord op de meeste onderzochte criteria als beste uit de bus komt. Hierbij verwijs ik naar de uitvoerige analyse van [redacted] in zijn zienswijze welke door ons wordt onderschreven en geacht wordt onlosmakelijk onderdeel (bijlage) te maken van de onderhavige zienswijze. Het is derhalve volstrekt onjuist te melden dat de locatie West als meest geschikt voor toekomstige woningbouw kan worden aangemerkt.

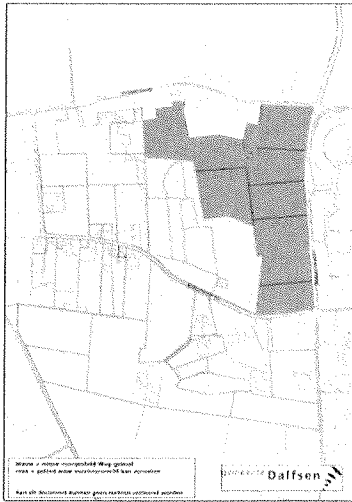
Het is daarom des te verontrustender dat het college in begin 2018 bij de aanwijzing van de potentiële gebieden die voor aanwijzing in het kader van de Wvg in aanmerking zouden moeten komen de locatie Noord is "vergeten". Dit kan als zeer onzorgvuldig worden aangemerkt. Het college voert als reden voor deze omissie aan dat een deel van de percelen (4,8 ha) in handen zou zijn van speculanten. Dit betreft overigens een klein deel: 4,8 ha (12%) Dit terwijl de eveneens aangewezen locatie West voor een groter deel in handen van speculanten is. De argumentatie wordt nog verder verzwakt nadat uit beantwoording van vragen van de fractie van VVD blijkt dat in Oosterdalfsen de gronden voor circa 50 % in handen van speculanten waren. Kennelijk was dat destijds geen argument om af te zien van de ontwikkeling van deze locatie.

Bovenstaande sterkt de gedachte dat er andere motieven spelen dan op grond van goede ruimtelijke ordening verwacht zou mogen worden

Op basis van de bovenstaande feiten kan de conclusie niet anders zijn dat West ten onrechte als de meest geschikte locatie wordt aangemerkt en roep ik de gemeenteraad de structuurvisie Dalfsen West NIET vast te stellen.

Plangebied

In de Structuurvisie wordt in de figuur onder 1.2. het plangebied aangeduid waarvoor een structuurvisie wordt opgesteld.



Daarbij kan worden opgemerkt dat plangebied van de structuurvisie overeenkomt met de contouren van de percelen waarop de Wvg op dit moment van toepassing is.

Een structuurvisie is een instrument binnen de ruimtelijke ordening en vraagt om een zorgvuldige inzet door een integrale visie op een gebied. Een belangrijk onderdeel daarbij is een zorgvuldige inpassing van het plangebied in relatie tot de omgeving. Het daarom vreemd te moeten vaststellen dat een groot terreingedeelte tegen het historisch lint van Ankum niet is opgenomen in het plangebied waarvoor de structuurvisie wordt opgesteld. Om tot een zorgvuldige afweging over de invulling van deze locatie zouden deze percelen deel uit moeten maken van het plangebied.

Omdat de betreffende percelen al eigendom zijn van de gemeente Dalfsen zijn ze niet belast met een aanwijzing in het kader van de Wvg. Daaruit kan worden geconcludeerd dat het plangebied van de structuurvisie overeenkomt met de percelen die in het kader van de Wvg zijn aangewezen en waarvoor de aanwijzing zou moeten worden verlengd. Daarmee wordt ook overduidelijk aangetoond dat er geen sprake is van goede en zorgvuldige ruimtelijke ordening, maar dat de structuurvisie enkel en alleen wordt opgesteld voor een ander doel: het kunnen verlengen van de Wvg.

Dat hiermee vervolgens het democratisch proces “om zeep” wordt geholpen, tegen de structuurvisie staat immers geen bezwaar en beroep open, maar het vormt wel een kader voor toekomstige ruimtelijke plannen, is voor het College kennelijk geen aanleiding om te kiezen voor een zorgvuldige procedure. Uw raad zou deze werkwijze van het college als onzorgvuldig moeten verwerpen en de structuurvisie Dalfsen West NIET vaststellen.

Gebiedskenmerken

Het plangebied wordt aangemerkt als “Dekzandvlakte en ruggen” en “Essenlandschap”. De norm van de provincie is dat essen worden beschermd waardoor de karakteristieke openheid, bodemkwaliteit en reliëf behouden blijft.

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied tot woningbouwlocatie staat haaks op de provinciale norm en is derhalve niet mogelijk. Vaststelling van de structuurvisie is derhalve in strijd met het provinciaal beleid.

“Het buurtschap Ankum vormt een karakteristiek bebouwingslint, waaruit de historische ontwikkeling van het landschap is af te lezen. Dit zal ruimtelijk gezien “los” moeten blijven liggen in haar omgeving en niet samengevoegd worden met nieuwe bebouwing”. De voorgenomen ontwikkeling staat haaks op deze wens en het openhouden van het essenlandschap.

Structuurvisie Buitengebied

In het gemeentelijk beleid vastgelegd in de structuurvisie Buitengebied (7 mei 2012), wordt de kleinschaligheid en historisch karakter van het landschap waarvan het plangebied onderdeel uitmaakt, benadrukt. “De gemeente kiest in dit deelgebied voor een zorgvuldige, terughoudende koers. Wat betreft het thema wonen geeft de structuurvisie aan dat nieuwe woningen uitsluitend zijn toegestaan in het kader van landschapsonwikkeling.” In de voorliggende structuurvisie

Dalfsen West wordt deze opsomming uit de vigerende structuurvisie Buitengebied aangeduid als een aandachtspunt voor de toekomstige aanpassingen in het omgevingsplan.

Met de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied tot een woongebied met circa 320 woningen slaat het College de plank volledig mis en doet totaal geen recht aan de door uw raad vastgestelde structuurvisie Buitengebied.

Gezien de tegenstrijdigheid met de Structuurvisie Buitengebied kan de Structuurvisie Dalfsen West niet worden vastgesteld.

Woonbehoefte

In de Woonvisie 2019-2024 heeft de gemeente Dalfsen haar woonbeleid vastgelegd. Uit het laatste woningbehoefteonderzoek blijkt dat de afgelopen vijf jaren (i.c. 2014-2019) veel meer huishoudens naar Dalfsen zijn verhuisd dan de vijf jaren daarvoor (i.c. 2009-2014) en dat dit wordt veroorzaakt door een verhuisstroom van de Randstad naar Noord-Overijssel. Een degelijke beweging kan echter niet worden waargenomen in de gemeenten Staphorst, Zwartewaterland en Steenwijkerland. De verklaring van de verhuisstroom kan worden verklaard door de sterke economische positie van Zwolle in het licht van een stagnerende woningbouwproductie en dalend woningaanbod op de bestaande markt.

Bovenstaande ontwikkeling wordt aangeduid als een trend en op grond daarvan is besloten dat in de periode 2020 – 2024 600 woningen moeten worden toegevoegd aan de woningvoorraad. Daarbij moet de structuurvisie Dalfsen West voorzien in een locatie voor deze toekomstige woningbehoefte. Dit is een uitermate vreemde conclusie aangezien tijdens eerder genoemde informatiebijeenkomst is gesteld dat de gemeente Dalfsen nog tot minimaal 2030 met de potentiële woningbouw zoals opgenomen in de structuurvisie vooruit kan.

Bovendien is het extrapoleren van een woningbehoefte uit een niet representatieve periode naar een periode na 2030 bijzonder gevaarlijk en daarom af te raden. Daarbij wordt er geen rekening gehouden met huidige ontwikkelingen zoals beschreven in de provinciale Woonagenda West-Overijssel. Op basis van deze Woonagenda faciliteert de provincie Overijssel de komende jaren (tot 2024) een enorme versnelling en uitbreiding van de woningbouw. Daarbij zullen vooral in Zwolle vele duizenden woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad. Deze ontwikkeling zal er toe leiden dat er minder “toevloeiers” naar Dalfsen zullen zijn waardoor de woningbehoefte voor Dalfsen waarschijnlijk veel lager zal zijn en in ieder geval onzekerder.

Op grond van bovenstaande is het onmogelijk een goede inschatting te maken van de woningbehoefte na 2030 en is er derhalve geen enkele aanleiding om een structuurvisie voor de locatie Dalfsen West vast te stellen. Ik verzoek u derhalve de structuurvisie Dalfsen West NIET vast te stellen vanwege een onvoldoende onderbouwing van de toekomstige woningbehoefte.

Verkeersgeneratie

“Uitgaande van een woonuitbreiding van 320 woningen moet rekening worden gehouden met een verkeersgeneratie van circa 2.240 ritten per etmaal” Die zullen voornamelijk via de Leemculeweg worden afgewikkeld. Waar ligt/ liggen de andere ontsluitingen ??? De verwachte verkeerstoename op de Leemculeweg bedraagt circa 1.500 mvt/etmaal in noordelijke richting en 900 mvt/etmaal in zuidelijke richting. Daarmee ontstaat een niet verklaard verschil van 160 ritten. Daarbij kan de vraag worden gesteld hoe serieus de hiermee gepaarde overlast voor aanwonenden wordt genomen.

Maatschappelijke verantwoording

De gemeente is van mening dat de structuurvisie een breed gedragen document dient te zijn. Daarbij wordt volledig voorbij gegaan aan de aanleiding voor het opstellen van de structuurvisie: de wens om een regeling te treffen voor het verlengen van het voorkeursrecht in het kader van de Wvg.

In eerste instantie is zonder enige onderbouwing besloten op een groot aantal percelen in Dalfsen West de Wvg van toepassing te verklaren. Nadat op verzoek van de raad de Notitie omgevingsaspecten Toekomstige woonuitbreiding Dalfsen (achteraf) is opgesteld zijn vervolgens de uitkomsten van dit onderzoek, ondanks een amendement van de voltallige oppositie, volledig genegeerd door de fracties van CDA en Gemeentebelangen. Vraag is daarom ook waarom deze fracties in februari 2018 een motie steunen voor een dergelijk onderzoek?. Ook met op- en aanmerkingen en suggesties van insprekers tijdens de raadscommissie van 19 november 2018 is niets gedaan

Vervolgens wordt om Wvg met een periode van 3 jaar te kunnen verlengen gekozen voor het instrument van de structuurvisie waartegen geen bezwaar en beroep open staat.

Bovengenoemde handelswijze staat in schril contrast tot de mening van de gemeente dat er sprake dient te zijn van een breed gedragen document. De aanpak van het College kenmerkt zich juist door een handelswijze die de mening van de inwoners volledig buitensluit. Daarmee is er geen sprake van het creëren van draagvlak onder de inwoners en wordt geen recht gedaan aan een democratische besluitvorming. Dit zou voor uw raad aanleiding moeten zijn deze handelswijze te veroordelen en de structuurvisie Dalfsen West NIET vast te stellen.

Behoud van het dorpse karakter

Ondanks het feit dat in de structuurvisie meerdere keren wordt gesproken over het stedelijk karakter wordt de aantrekkelijkheid van Dalfsen door veel inwoners juist toegeschreven aan het dorpse karakter. De afgelopen jaren is het dorp Dalfsen sterk gegroeid en volledig uit haar verband "gerukt". Vraag is of deze ongebreidelde groei door moet gaan of tot een halt moet worden gebracht. Met het vaststellen van een structuurvisie voor een toekomstige uitbreiding na 2030 wordt voortgeborduurd op het beleid van de afgelopen jaren. Daarmee geeft uw raad aan geen oog te hebben voor maatschappelijke ontwikkelingen. Bovendien is deze strategie gebaseerd op extrapolatie van oude getallen en daarmee onzeker. Ik roep u op met de bevolking van Dalfsen in gesprek te gaan over de toekomst van het dorp Dalfsen alvorens in te zetten op het alsmaar uitbreiden van het dorp Dalfsen. Om deze discussie zuiver en onbevooroordeeld te kunnen voeren moet u de structuurvisie Dalfsen West NIET vaststellen.

Hoogachtend,

Aan de gemeenteraad van Dalfsen
Postbus 35
7720AA Dalfsen

Dalfsen, 3 december 2020

Onderwerp:

Zienswijze m.b.t. Ontwerp structuurvisie Dalfsen West

Geachte gemeenteraad,

Deze zienswijze is afkomstig van bewoners in en rond het gebied van de locatie Dalfsen West en de eigenaren van de naastgelegen landgoederen/bos, zie ondertekening. Het gaat om 27 adressen.

'Lightversie' ontwerp structuurvisie Dalfsen West

Zoals letterlijk aangegeven in de raadsmemo van 20 oktober 2020 hebben B&W m.b.t. de Ontwerp structuurvisie Dalfsen West een *'lightversie'* opgesteld. *'Alleen bedoeld om het voorkeursrecht te bestendigen'*, zoals B&W zelf zeggen. De ruimtelijke ordening wordt op die manier niet serieus genomen. Een structuurvisie is bedoeld voor een goede ruimtelijke ordening, en alleen op die manier is het dan toch legitiem om een (ingrijpend) voorkeursrecht te bestendigen?

Ruimtelijke beoordeling en vergelijking ontbreekt

Op 26 november 2018 heeft de meerderheid van de gemeenteraad ingestemd met het raadsvoorstel 'Inperking gebied gemeentelijk voorkeursrecht'.

Mede n.a.v. de inbreng van insprekers is voorafgaand de 'Notitie omgevingsaspecten Toekomstige woonuitbreiding Dalfsen' opgesteld door BügelHajema. Hierin worden drie locaties met elkaar vergeleken: Oost, West en Noord (tussen Leemculeweg, Vossersteeg, Koesteeg en Engellandweg).

Erg storend is dat in de raadsmemo van 20 oktober 2020 staat dat uit de 'Notitie omgevingsaspecten Toekomstige woonuitbreiding Dalfsen' *'naar voren is 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'*. Dat is niet juist. Dalfsen Noord komt er in deze notitie als beste uit. In **bijlage 1** bij deze brief is een samenvattend overzicht opgenomen met *citaten* uit de beoordeling in 'Notitie omgevingsaspecten Toekomstige woonuitbreiding Dalfsen'. Daaruit komt naar voren dat:

- voor de locatie *Noord* de volgende aspecten pleiten:
 - Landschap en Cultuurhistorie
 - Natuur
 - Archeologie
 - Verkeer
- voor de locatie *West* zoals opgenomen in de structuurvisie Dalfsen West pleit het aspect:
 - Water

Op 4 november 2020 is een online bijeenkomst over de ontwerp structuurvisie georganiseerd door B&W. Op 25 november 2020 zijn de daar gestelde vragen ook schriftelijk beantwoord. In die beantwoording staat dat in de Notitie omgevingsaspecten Toekomstige woonuitbreiding Dalfsen *"de keuze voor het plangebied is opgenomen"*. Maar dat is pertinent onjuist. Er is geen afweging en keuze opgenomen in die notitie. Zie hiervoor ook de reactie in **bijlage 2** bij deze zienswijze. Die reactie is op 25 november 2020 al toegezonden aan structuurvisie_dalfsenwest@dalfsen.nl, oftewel B&W. Helaas heeft de gemeente op 1 december 2020 laten weten hier niet op te kunnen reageren

(waarom niet, terwijl wel werd uitgenodigd om vragen te stellen?) en verwijzen naar de zienswijze-mogelijkheid.

De ruimtelijke beoordeling in 2018 uit de 'Notitie omgevingsaspecten Toekomstige woonuitbreiding Dalfsen' is vreemd genoeg niet in de ontwerp-structuurvisie Dalfsen West opgenomen. Deze ontwerp structuurvisie is het eerste officiële RO-document voor dit woongebied waarin je toch zo'n ruimtelijke beoordeling mag verwachten. Hierin hoort dan toch te worden gemotiveerd waarom van de *geldende* structuurvisie Kernen (2010) wordt afgeweken? In de *geldende* structuurvisie Kernen (2010) is dit gebied Dalfsen West vergeleken met andere bouwlocaties en toen afgevalen. De inhoudelijke argumentatie om nu toch deze locatie te kiezen ontbreekt geheel. Als belanghebbende buurtbewoners hebben wij er toch recht op dat u in de structuurvisie inhoudelijk motiveert op welke gronden u nu wel tot deze locatie bent gekomen, ook in vergelijking met andere alternatieven?

In het op 20 oktober 2018 ingediende amendement in de gemeenteraad is de variant Noord ook als beste gekwalificeerd. Het amendement strekte ertoe om de definitieve keuze tussen de drie locaties (Noord, Oost en West) later te maken op basis van een:

- a. Een verbeterd traject van burgerparticipatie
- b. Een geactualiseerde woonvisie en
- c. Een duidelijke financiële onderbouwing.

De meerderheid van de raad heeft dit amendement echter verworpen. Met als argument tegen variant Noord de mogelijke financiële consequenties m.b.t. grondposities en omdat in Noord door B&W geen voorkeursrecht was gevestigd. Die financiële consequenties zijn toen én nu echter op geen enkele wijze gekwantificeerd.

Beperkte woningbouwcapaciteit Dalfsen West

De gemeente raamt volgens de ontwerp structuurvisie (hoofdstuk 4, blz 7) dat in het gebied Dalfsen-West 320 woningen gerealiseerd kunnen worden. Met een bouwtempo van gemiddeld 40 woningen per jaar komt dat neer op ca 8 jaar. Dat is niet eens zo'n heel lange periode. Gaat de gemeente dan alsnog bouwen in Noord? Daar is een veel grotere capaciteit. En als we daar op termijn dan toch moeten bouwen waarom dan nu niet meteen deze grotere locatie kiezen? En voor wat betreft de raming van een reële woningbouwcapaciteit in West is ook de volgende paragraaf van belang.

Consequenties natuurwaarden bos / landgoederen

Paragraaf 5.5 van de ontwerp structuurvisie spreekt eerst over natuurwaarden 'in of nabij de locatie' (op blz 11 onder punt 3). Maar dat 'nabij' wordt niet of nauwelijks uitgewerkt en verdwijnt zelfs in de naam van paragraaf 5.5.2. Het verlies aan waarden van het bos (landgoed Het Ancken Laar) en landgoed de Eschhof, door de invloed van de nieuwe woningbouw, komt ten onrechte niet aan de orde. Stel dat daaruit bezwaren naar voren komen waardoor er veel minder gebouwd kan worden. Dan is het toch belangrijk om dat zo vroeg mogelijk te weten. Het bos is volgens de huidige eigenaar in 1920 aangelegd, en niet in 1950 zoals vermeld in de notitie 'Omgevingsaspecten'. Een oude bosbodem dus. Er is een grote dassenburcht in het bos, met een bij-burcht op landgoed de Eschhof. En ook de bosuil komt ervoor, zo maar wat voorbeelden van de natuurwaarden van het bos. Op blz 11 van de ontwerp structuurvisie wordt onder punt 3. gesteld dat in paragraaf 5.5.2 informatie over de beschermde dieren en planten is opgenomen. Die ontbreekt. Bij deze zienswijze is een bijlage gevoegd met een fauna-inventarisatie uit 2017 door de heer [naam] In 2021 zal opnieuw geïnventariseerd worden, volgens de SOVON methode, zowel in het bos (landgoed Het Ancken Laar) als landgoed de Eschhof.

In de schriftelijke beantwoording van B&W van de vragen gesteld in de online bijeenkomst van 4 november 2020 staat o.a.: 'aangezien de ontwikkeling nog niet concreet is, is de gemeente Dalfsen van mening dat een nader onderzoek naar natuurwaarden van de naastgelegen percelen in dit

stadium geen toegevoegde waarde heeft'. Zo schuift de gemeente steeds zaken door naar de toekomst en zegt dat een en ander later verder wordt uitgezocht. Maar op dat latere moment verwijst de gemeente naar eerdere besluitvorming en dan op een manier die niet klopt. Hét voorbeeld daarvan staat in het begin van deze zienswijze, derde alinea, n.a.v. de raadsmemo van 20 oktober 2020: de onjuiste inhoudelijke verwijzing naar de 'Notitie omgevingsaspecten Toekomstige woonuitbreiding Dalfsen'.

Voor het verantwoord bepalen van een reële woningbouwcapaciteit in het kader van de structuurvisie Dalfsen West zult u nu toch moeten nagaan welke randvoorwaarden gelden vanuit de te beschermen natuurwaarden in het bos, mede in relatie tot het aangrenzende landgoed de Eschhof en de omliggende agrarische percelen. Veel soorten vogels en zoogdieren foerageren op de omliggende agrarische percelen. Het is maar zeer de vraag of de negatieve effecten voldoende kunnen worden verminderd door maatregelen. De gemeente gaat daar, zonder onderbouwing, vanuit in de beantwoording van de vragen van de online bijeenkomst. En kan de gemeente dan tegelijkertijd zorgen voor voldoende-overblijvende woningbouwcapaciteit?

Daarnaast speelt nog dat een groot deel van het gebied Dalfsen West te maken heeft met de slagschaduw van het bos¹. Is het realiseren van woonbebouwing daar reëel?

Bouwperiode

In paragraaf 3.2. van het ontwerp staat dat het gaat om het realiseren van woningaantallen in de periode 2020 t/m 2024 en dat deze ontwerp structuurvisie voorziet in een locatie voor deze toekomstige woonuitbreiding. Maar in par. 1.1., tweede alinea van de ontwerp structuurvisie staat terecht dat deze gronden volgens de besluitvorming in 2018 bedoeld zijn voor de periode ná afronding van de wijk Oosterdalfsen inclusief Oosterdalfsen-Noord (het gebied als aangegeven in de geldende structuurvisie Kernen waarvoor nu een bestemmingsplan wordt voorbereid). Dus vanaf 2030. Daarop dient paragraaf 3.2. te worden aangepast door alsnog aan te geven dat deze locatie is bedoeld voor de periode vanaf 2030.

In de schriftelijke beantwoording van B&W van de vragen gesteld in de online bijeenkomst van 4 november 2020 staat dat de gemeente paragraaf 3.2 zal aanpassen. Maar er staat ook: *'Naar verwachting kan de gemeente Dalfsen vooruit tot minimaal 2030 met de potentiële woningbouw zoals opgenomen in de structuurvisie'*. Dit antwoord strookt niet met de volgende passage uit de PowerPointpresentatie van 4 nov 2020: ; *'Vanaf 2030 zal de noodzakelijke woningbouw naar een ander gebied rond Dalfsen worden verplaatst en komt naar alle waarschijnlijkheid Dalfsen West in aanmerking.'* Wellicht bedoelt de gemeente dat Dalfsen tot minimaal 2030 vooruit kan in Oosterdalfsen, conform de geldende structuurvisie Kernen?

¹ Afgelopen november, midden op een zonnige maandag om halfdrie, was er een slagschaduw van ruim 100 meter gemeten op het weiland tussen het bos en Ankum.

Conclusies:

Gelet op het voorgaande vragen wij u de structuurvisie Dalfsen West niet vast te stellen omdat:

- het onbehoorlijk is om een structuurvisie in de vorm van deze 'lightversie' te gebruiken om een (ingrijpend) voorkeursrecht voort te kunnen zetten;
- een goede ruimtelijke onderbouwing van de locatiekeuze in de structuurvisie ontbreekt;
- de 'Notitie omgevingsaspecten Toekomstige woonuitbreiding Dalfsen' (oktober 2018) heeft uitgewezen dat Noord de meest geschikte locatie is; en dat in de ontwerp structuurvisie Dalfsen West niet is gemotiveerd waarom daarvan wordt afgeweken;
- niet gemotiveerd is waarom wordt afgeweken van de *geldende* structuurvisie Kernen waarin deze locatie eerder is afgewezen;
- dat (de meerderheid van) de raad in 2018 ook onvoldoende heeft gemotiveerd waarom de beoordeling in de notitie omgevingsaspecten niet is gevolgd en financiële argumenten niet heeft gekwantificeerd en deze ook niet zijn opgenomen in de ontwerp structuurvisie;
- de ontwerp structuurvisie Dalfsen West niet aangeeft wat de consequenties zijn voor de natuurwaarden van het 100-jarige bos/landgoed Het Ancken Laar en het landgoed de Eschhof;
- de gemeente onderzoek naar de natuurwaarden in deze gebieden ten onrechte wil doorschuiven naar de toekomst;
- de gemeente er zonder enige onderbouwing vanuit gaat dat behoud van de natuurwaarden mogelijk is door het nemen van maatregelen;
- niet onderzocht is hoe de woningbouwcapaciteit in West wordt beperkt door maatregelen i.v.m. noodzakelijke bescherming van de belangrijke natuurwaarden van het aangrenzende bos en landgoed, en slagschaduw van het bos;
- de beperkte woningbouw-capaciteit van West op zich al aanleiding is om nu reeds te kiezen voor de locatie Noord;
- in de ontwerp structuurvisie ten onrechte staat dat deze locatie is bedoeld voor de bouwperiode 2020 t/m 2024. Dat de gemeente op 25 november heeft toegezegd dit aan te passen. In de aanpassing moet staan dat woningbouw in West naar alle waarschijnlijkheid *vanaf* 2030 in aanmerking komt.

Hoogachtend,

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

Bijlage 1

Samenvattend overzicht uitkomsten West en Noord uit:

“Notitie Omgevingsaspecten Toekomstige woonuitbreiding Dalfsen (BügelHajema, 23 oktober 2018)”

Bij het citeren van de conclusies uit het rapport, hieronder, rekening gehouden met de kleinere omvang van West in de ontwerp Structuurvisie (17 ha) t.o.v. het grotere gebied West (66,5 ha) dat is beschouwd in de notitie van BügelHajema. Sommige voor- of nadelen zijn daardoor niet meer van toepassing op West en daarom weggelaten.

	Teksten uit rapport BügelHajema		Blz
Hoofdstuk	West 17 ha (in BügelHajema: 66,5 ha)	Noord 38,5 ha	
2. Beleid	In provinciaal en gemeentelijk beleid geen duidelijk verschil		16
3. Landschap en Cultuurhistorie	Landschap open van karakter daardoor ruimtelijke impact grootst	Vanuit landschappelijk oogpunt deze locatie meest voor de hand liggend	26
4. Natuur	Op de locaties is woningbouw mogelijk in combinatie met behoud of zelfs versterking van de natuurwaarden. De mogelijkheden zijn wel sterk afhankelijk van de aantallen woningen en het ruimtebeslag binnen de locaties.		36
		In locatie Noord is woningbouw denkbaar zonder grote impact op de natuurwaarde	36
5. Archeologie	Op alle locaties is kans op het aantreffen van archeologische resten		39
	Hoge verwachting op bewoningssporen uit de prehistorie tot en met heden	Middelmatige verwachting bewoningssporen en andere archeologische resten	39
6. Water	Geen belemmeringen	Hele gebied is aangewezen als ‘overstroombaar gebied’ bij dijkdoorbraak. Aandacht gevraagd voor robuuste inrichting.	41/44
7. Milieuzonering	In de nabijheid van elk gebied liggen een aantal bedrijven die mogelijk een belemmering kunnen vormen.		51
8. Bodemkwaliteit	Zowel in West als Noord potentieel verdachte locaties (oude erven)		53/55
9. Externe veiligheid	Geen belemmeringen voor externe veiligheid		58
10. Verkeer	Scoren v.w.b. ontsluiting per fiets gelijk		70
		Scoret v.w.b. autoverkeer het best.	70
11. Duurzaamheid	Geen duidelijk onderscheid tussen de locaties		73

NB: Zie volgende blz voor conclusies

Conclusies:

Voor Noord pleiten de aspecten:

- Landschap en Cultuurhistorie
- Natuur
- Archeologie
- Verkeer

Voor West pleit het aspect:

- Water

Bijlage 2



PowerPoint, video opname en beantwoording van gestelde vragen informatiebijeenkomst Ontwerp Structuurvisie Dalfsen West

25 november 2020 om 11:34

Beste lezer,

Vandaag ontving ik uw beantwoording van de vragen gesteld op de online bijeenkomst van 4 november 2020. De vragen die ik heb gesteld zijn in uw nota opgenomen in paragraaf 3.1 Indiener 1.

Ik voel mij gezien de antwoorden bij 3.1.2. geroepen hierop te reageren. Mijn reactie treft u aan in bijgevoegd document met bijlage.

Met vriendelijke groeten,

Op wo 25 nov. 2020 om 09:26 schreef structuurvisie_dalfsenwest <structuurvisie_dalfsenwest@dalfsen.nl>:
[Tekst uit oorspronkelijke bericht is verborgen]

 **Reactie op beantwoording online bijeenkomst 4 nov 2020.docx**
21K

Reactie

op: "Beantwoording vragen informatiebijeenkomst 4 november 2020 Ontwerp Structuurvisie Dalfsen West"

<p>Teksten uit nota "Beantwoording vragen informatiebijeenkomst 4 november 2020 Ontwerp Structuurvisie Dalfsen West"</p>	<p>Reactie op antwoord gemeente Dalfsen</p>
<p>3.1.1. <i>Vraag/opmerking</i></p> <p>Indiener geeft aan dat het hele voortraject met de ruimtelijke afweging in 2018 vreemd genoeg niet inhoudelijk in de ontwerp-structuurvisie is opgenomen. De indiener geeft aan dat deze structuurvisie het eerste officiële RO-document is en dat je dit hierin toch mag verwachten. Indiener is van mening dat bij het afwijken van de geldende structuurvisie Kernen (2010) dit gemotiveerd dient te worden. De locatie is immers in de geldende structuurvisie Kernen (2010) vergeleken met andere bouwlocaties en is toen afgevallen. De indiener is van mening dat de inhoudelijke argumentatie om nu deze locatie te kiezen geheel ontbreekt en vraagt dan ook of de gemeente bereid is om alsnog in deze ontwerp Structuurvisie inhoudelijk te motiveren op welke gronden de gemeente tot deze locatie is gekomen (ook in vergelijking tot andere alternatieven).</p>	<p>3.1.2 <i>Antwoord gemeente Dalfsen</i></p> <p>De gemeente Dalfsen dankt de indiener voor de Vraag/opmerking. In de Structuurvisie wordt verwezen naar de notitie 'Omgevingsaspecten toekomstige woonuitbreiding Dalfsen' (23 oktober 2018). In deze notitie is de keuze voor het plangebied en dus de keuze voor het voorkeursrecht voor de potentiële toekomstige woningbouw beschreven. Aangezien deze stukken reeds door de Raad van de gemeente Dalfsen zijn vastgesteld is de gemeente geen noodzaak om deze afweging nogmaals te beschrijven.</p> <p>Uit de vergelijking van de gebieden in de notitie van Bügel Hajema komt naar voren dat voor de locatie Noord de volgende aspecten pleiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Landschap en Cultuurhistorie - Natuur - Archeologie - Verkeer <p>Voor West (conform begrenzing in Structuurvisie Dalfsen West) pleit het aspect:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Water <p>Zie bijgevoegde bijlage voor de onderbouwing.</p>

<p>De indiener geeft aan dat in paragraaf 3.2. van het ontwerp staat dat het gaat om het realiseren van woningaantallen in de periode 2020 t/m 2024 en dat deze ontwerpstructuurvisie voorziet in een locatie voor deze toekomstige woonuitbreiding. Indiener geeft aan dat dit niet correct is. Want in paragraaf 1.1., tweede alinea van het ontwerp staat terecht dat deze gronden volgens de besluitvorming in 2018 bedoeld zijn voor de periode na afronding van de wijk Oosterdalflen inclusief Oosterdalflen-Noord (gebied als aangegeven in de geldende Structuurvisie Kernen). Dat betekent, volgens de besluitvorming in 2018, dat de gemeente daar nog circa 10 jaar vooruit kan tot 2030. De indiener vraagt of de gemeente bereid is paragraaf 3.2 aan te passen en alsnog aan te geven dat deze locatie is bedoeld voor de periode vanaf 2028.</p>	<p>De gemeente deelt de opvatting dat de formulering in paragraaf 3.2 niet correct is. Deze paragraaf wordt aangepast waarbij een nadere toelichting wordt gegeven op de voorgenomen ontwikkel periode van de Structuurvisie.</p>	<p>Zie mijn reactie hieronder.</p>
<p>Hiernaast vraagt de indiener hoeveel jaar de gemeente vooruit kan met de potentiële woningbouw zoals opgenomen in de Structuurvisie.</p>	<p>Naar verwachting kan de gemeente Dalflen vooruit tot minimaal 2030 met de potentiële woningbouw zoals opgenomen in de Structuurvisie.</p>	<p>Dit antwoord strookt niet met de volgende passage uit de Powerpointpresentatie van 4 nov 2020. Daar staat: "Vanaf 2030 zal de noodzakelijke woningbouw naar een ander gebied rond Dalflen worden verplaatst en komt naar alle waarschijnlijkheid Dalflen West in aanmerking." Wellicht bedoelt u dat de gemeente Dalflen <u>tot</u> minimaal 2030 vooruit kan in Oosterdalflen conform de <i>geldende Structuurvisie Kernen</i>.</p>

<p>Als laatste geeft de indiener aan dat in paragraaf 5.5 van de Structuurvisie wordt gesproken over de natuurwaarden in of nabij de locatie. Dit 'nabij' wordt niet of nauwelijks uitgewerkt en verdwijnt zelfs in de naam van paragraaf 5.5.2. De indiener geeft aan dat het verlies aan waarden van het naastgelegen bos, door de invloed van de nieuwe woningbouw, ten onrechte niet aan de orde komt. Tevens geeft de indiener aan dat op bladzijde 11 onder punt drie is gesteld dat in paragraaf 5.5.2 informatie over de beschermde dieren en planten is opgenomen. Dit ontbreekt volgens de indiener echter. De indiener vraagt of de gemeente bereid is om de ontwerp Structuurvisie op de bovengenoemde punten aan te passen en de effecten van de woningbouw op de waarden van het bos aan te geven.</p>	<p>Het naastgelegen bosje is niet aangewezen als Natuurnetwerk Nederland. Dit wil niet zeggen dat binnen dit gebied geen natuurwaarden voorkomen of soorten aanwezig kunnen zijn die het plangebied gebruiken als foerageergebied. Zie voor de te verwachten soorten de Structuurvisie. Echter, aangezien de ontwikkeling nog niet concreet is, is de gemeente Dalfsen van mening dat een nader onderzoek naar natuurwaarden van de naastgelegen percelen in dit stadium geen toegevoegde waarde heeft. Bij een nadere uitwerking van het voornemen kan beter afgewogen worden of natuurwaarden van de omliggende percelen door het voornemen worden aangetast. Hiernaast zijn verschillende maatregelen denkbaar waarmee negatieve effecten op potentieel aanwezige natuurwaarden kunnen worden voorkomen. Bij een dergelijke maatregel kan gedacht worden aan een diervriendelijke zone binnen het plangebied waarmee negatieve effecten op de natuurwaarden van het naastgelegen bos weggenomen kunnen worden. De gemeente is van mening dat bij een verdere uitwerking van het plangebied tevens goed gekeken dient te worden naar de omliggende natuurwaarden om op deze manier de invulling van het plangebied vorm te geven. De paragraaf ecologie wordt naar aanleiding van dit standpunt aangepast.</p>	<p>U schuift steeds zaken door naar de toekomst en zegt dan dat een en ander dan verder wordt uitgezocht.</p> <p>Maar uw aanpak, zoals u deze tot nu toe volgt, wijst uit dat u vervolgens op dat latere moment verwijst naar eerdere besluitvorming en dan op een manier die niet klopt. Het voorbeeld daarvan staat hiervoor bij mijn reactie op het eerste onderdeel bij 3.1.2.</p> <p>Voor het verantwoord bepalen van een reële woningbouwcapaciteit in het kader van de Structuurvisie Dalfsen West zult u nu toch moeten nagaan welke randvoorwaarden gelden vanuit de te beschermen natuurwaarden in het bos (in relatie tot de omliggende agrarische percelen).</p> <p>Veel soorten foerageren op de omliggende agrarische percelen en het is maar zeer de vraag of u de negatieve effecten voldoende kunt verminderen door maatregelen, zoals u schrijft, én tegelijkertijd kunt zorgen voor voldoende overblijvende woningbouwcapaciteit.</p>
--	--	--

Bijlage

Samenvattend overzicht uitkomsten West en Noord uit:

“Notitie Omgevingsaspecten Toekomstige woonuitbreiding Dalfsen (BügelHajema, 23 oktober 2018)”

Bij het citeren van de conclusies uit het rapport, hieronder, rekening gehouden met de kleinere omvang van West in de ontwerp Structuurvisie (17 ha) t.o.v. het grotere gebied West (66,5 ha) dat is beschouwd in de notitie van BügelHajema. Sommige voor- of nadelen zijn daardoor niet meer van toepassing op West en daarom weggelaten.

	Teksten uit rapport BügelHajema		Blz
Hoofdstuk	West	Noord	
2. Beleid	17 ha (in BügelHajema: 66,5 ha)	38,5 ha	16
3. Landschap en Cultuurhistorie	In provinciaal en gemeentelijk beleid geen duidelijk verschil		
4. Natuur	Landschap open van karakter daardoor ruimtelijke impact grootst	Vanuit landschappelijk oogpunt deze locatie meest voor de hand liggend	26
	Op de locaties is woningbouw mogelijk in combinatie met behoud of zelfs versterking van de natuurwaarden. De mogelijkheden zijn wel sterk afhankelijk van de aantallen woningen en het ruimtebeslag binnen de locaties.		36
5. Archeologie		In locatie Noord is woningbouw denkbaar zonder grote impact op de natuurwaarde	36
	Op alle locaties is kans op het aantreffen van archeologische resten		39
6. Water	Hoge verwachting op bewoningssporen uit de prehistorie tot en met heden	Middelmatige verwachting	39
	Geen belemmeringen	bewoningssporen en andere archeologische resten	
7. Milieuzonering	In de nabijheid van elk gebied liggen een aantal bedrijven die mogelijk een belemmering kunnen vormen.	Hele gebied is aangewezen als 'overstroombaar gebied' bij dijkdoorbraak. Aandacht gevraagd voor robuuste inrichting.	41/44
8. Bodemkwaliteit	Zowel in West als Noord potentieel verdachte locaties (oude erven)		51
9. Externe veiligheid	Geen belemmeringen voor externe veiligheid		53/55
10. Verkeer	Scoren v.w.b. ontsluiting per fiets gelijk		58
11. Duurzaamheid	Geen duidelijk onderscheid tussen de locaties	Scoort v.w.b. autoverkeer het best.	70
			73

NB: Zie volgende blz voor conclusies

Conclusies:

Voor Noord pleiten de aspecten:

- Landschap en Cultuurhistorie
- Natuur
- Archeologie
- Verkeer

Voor West pleit het aspect:

- Water

Bijlage 3

Bos ten zuiden van Ankum Fauna Inventarisatie 2017

Soort	2017
appelvink	3 - 5 paar
boomklever	7 - 9 paar
boomkruiper	11 - 13 paar
bosuil	1 paar
buizerd	1 nest
fitis	3 - 5 paar
fluiters	2 paar
goudhaan	5 - 7 paar
groene specht	1 - 2 paar
grote bonte specht	9 - 11 paar
grote lijster	1 paar
havik	aanwezig
houtduif	4 - 8 paar
koekoek	aanwezig
koolmees	9 - 11 paar
matkop	2 - 5 paar
merel	9 - 11 paar
nijlgans	2 nest
pimpelmees	3 - 5 paar
roodborst	14 - 16 paar
tjiftjaf	4 - 6 paar
spreeuw	4 - 6 paar
vink	17 - 19 paar
vlaamse gaai	3 paar
winterkoning	13 - 16 paar
zanglijster	6 paar
zwartkop	9 - 13 paar
blauwe reiger	wrgenomen
boerenzwaluw	wrgenomen
bonte vliegenvanger	wrgenomen
boompieper	wrgenomen
braamsluiper	wrgenomen
ekster	wrgenomen
gekraagde roodstaart	wrgenomen
groenling	wrgenomen
heggemus	wrgenomen
holenduif	wrgenomen
huismus	wrgenomen
kauw	wrgenomen
kneu	wrgenomen
kokmeeuw	wrgenomen

**Bos ten zuiden van Ankum
Fauna Inventarisatie 2017**

putter	wrgenomen
raaf	wrgenomen
ringmus	wrgenomen
roek	wrgenomen
sijs	wrgenomen
torensvalk	wrgenomen
turkse tortel	wrgenomen
wilde eend	wrgenomen
zwarte mees	wrgenomen

das	wrgenomen
haas	wrgenomen
ree	wrgenomen
steenmarter	wrgenomen

Ontvangstbevestiging

Naam receptioniste

Onderwerp

Ingeleverd door

Gericht aan

Ste. visie / Zienwijze

Raad.

Stempel datum:

Tijdstip:

~~ONTVANGEN~~ - 8 DEC. 2020

12.00

Handtekening belanghebbende:

Handtekening ambtenaar: