

Aan de gemeenteraad van Dalfsen  
Postbus 35  
7720 AA Dalfsen

Dalfsen, 24 november 2021

Onderwerp  
Zienswijze m.b.t. ontwerp Omgevingsvisie 1.0

Geachte gemeenteraad,



Deze zienswijze gaat over de woonuitbreiding van de kern Dalfsen.

In de ontwerp Omgevingsvisie Dalfsen gaat de gemeente enerzijds uit van de realisatie van de uitbreidingslocatie Oosterdalfsen Noord en enkele inbreidingslocaties tot circa 2030. Anderzijds gaat de gemeente uit van twee uitbreidingslocaties ná 2030: Dalfsen West en Dalfsen Noord. Deze drie uitbreidingslocaties liggen allemaal vrij ver van het centrum van het dorp, hemelsbreed 2 tot 2,5 km. Vooral voor ouderen een nadeel. Realisering van bijvoorbeeld een Knarrenhof of appartementen voor ouderen in één van de die drie uitbreidingslocaties ligt niet voor de hand.

Zijn er dan geen mogelijkheden voor een (beperkte) uitbreiding dichtbij het centrum?  
Niet als vervanging van een grotere uitbreidingslocatie, maar als een specifieke uitbreidingslocatie.

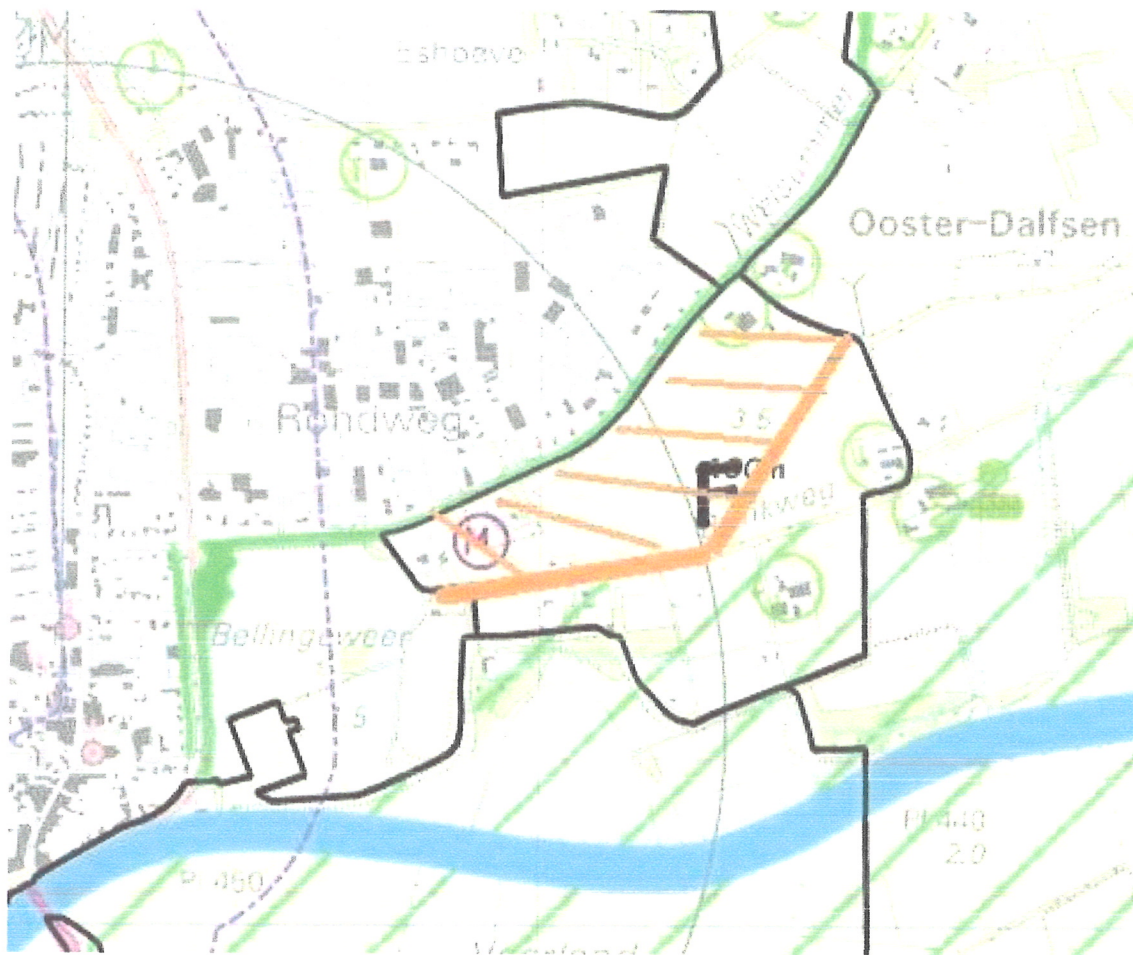
In de Structuurvisie kernen 2010 heeft u allerlei gebieden onderzocht en afgewogen. Dat is opgenomen in 'Bijlage 3 afweging uitbreidingsrichting Dalfsen'. De beoordeling van de diverse gebieden hangt echter sterk af van de begrenzing ervan. Een mooi voorbeeld is het gebied A, begrensd door Vossiersteeg, Leemculeweg, N340 en Koesteeg. Dit lijkt bijna de locatie Dalfsen Noord zoals nu in de ontwerp Omgevingsvisie 1.0 als uitbreidingslocatie is opgenomen. Alleen de noordgrens is nu anders: niet de N340 maar de Engellandweg. Het nadeel van de geluidzone van de N340 is daardoor vervallen.

Gebied F, de meest dichtstbijzijnde potentiële locatie bij het centrum in bijlage 3 van de Structuurvisie Kernen van 2010 (circa 1 km), is ook zo'n gebied dat bij een wat andere begrenzing heel anders scoort.

Er staat over F in de tekst van bijlage 3 het volgende (voor het gemak even genummerd):

1. *"Het gebied ten noorden en zuiden van de Brinkweg vormt een overgangszone tussen dorp en Vechtdal en daarmee een landschappelijke overgang van het kleinschalige slagenlandschap naar het Vechtdal.*
2. *In de huidige hoedanigheid van dit gebied dringt het slagenlandschap via de Bellingerweer bijna door tot in het centrum van Dalfsen. Naast de ligging aan de Vecht, die van belangrijk historische betekenis is, is handhaving van deze groene wig naar het centrum ook belangrijk vanuit historisch en landschappelijk oogpunt.*
3. *Milieubelemmeringen in relatie tot woningbouw zijn er vanuit de milieuzone vanuit het aanliggende bedrijventerrein en naast het gebied gelegen grootschalig loonbedrijf.*
4. *Ook is er de geluidszone van de Welsummerweg.*
5. *Met het bebouwen van dit deelgebied zou de heldere oostelijke scheidslijn naar achterliggend landschap gevormd door de Welsummerweg worden overschreden. Dit is niet wenselijk."*

Het gebied kan bijvoorbeeld aan de zuidzijde begrensd worden door de Brinkweg en er kan wat meer afstand gehouden tot het loonbedrijf. Zie de volgende tekening waarop het aangepaste gebied (circa 11 ha) in oranje is begrensd:



De effecten bij dit (oranje) gebied kunnen als volgt beschreven worden:

- Ad 1 en 2: het gebied ten noorden van de Brinkweg is grootschaliger dan het gebied ten zuiden van de Brinkweg, richting Vechtdal. Het landschap vanaf Bellingeweer krijgt oostwaarts, ten zuiden van de Brinkweg haar vervolg in een kleinschalig slagenlandschap en vormt daarmee een overgangszone tussen dorp en Vechtdal.
- Ad 3: het bedrijventerrein Welsum wordt in de huidige situatie aan de zuidkant van dit terrein begrensd door kleinschalige bedrijvigheid met wonen. Woningbouw aan de zuidzijde van de Welsummerweg sluit hierop aan (NB: de nieuwvestiging van Rosengaerde en de aansluitende nieuwe woningbouw aldaar ligt ook naast hetzelfde bedrijventerrein Welsum). Ten opzichte van het loonbedrijf en haar milieuzone wordt voldoende afstand aangehouden.
- Ad 4: De Welsummerweg had in 2010 een aansluiting op de N340. Die is vervallen. Daardoor heeft de weg een andere (ontsluitings-)functie gekregen. Met de geluidzone van de Welsummerweg kan rekening worden gehouden door langs de zuidzijde van deze weg in het oranje gebied een wadi aan te leggen, net als bij de wijk Oosterdalfsen (vergroot tevens de afstand ten opzichte van het bedrijventerrein Welsum).
- Ad 5: Het (oranje) gebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Brinkweg, die een duidelijke scheidslijn is tussen het oranje gebied en de kleinschalige overgangszone naar de Vecht. Het loslaten van de Welsummerweg als scheidslijn tussen dorp en landelijk gebied is te vergelijken met de Leemculeweg die als scheidslijn wordt losgelaten bij realisering van de uitbreidingslocatie Dalfsen West conform de ontwerp Omgevingsvisie (in bijlage 3 wordt bij gebied C de Leemculeweg genoemd als een heldere en duidelijke scheidslijn tussen dorp en landelijk gebied)

### **Verzoek**

- **Wijs de aangepaste (oranje) locatie F uit de Structuurvisie kernen in de Omgevingsvisie 1.0 aan als specifieke uitbreidingslocatie dichtbij het centrum waar onder andere woningbouw voor ouderen gaat plaatsvinden in de vorm van een Knarrenhof en appartementen;**
- **Laten B&W de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) z.s.m. toepassen op dit gebied voordat een raadsvoorstel ter vaststelling van de Omgevingsvisie 1.0 naar de gemeenteraad gaat, zodat de gemeenteraad een echte keuze heeft (dit argument hebben B&W ook gebruikt toen zij Dalfsen Noord onder de Wvg brachten);**
- **intrekken van de Wvg kan altijd nog mocht de raad beslissen het (oranje) gebied F niet als specifieke uitbreidingslocatie aanwijzen.**

Hoogachtend,

Dalfsen