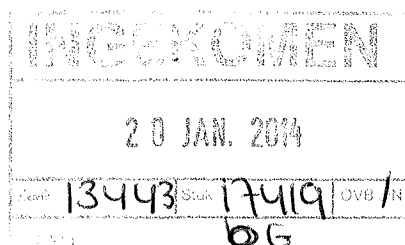


Gemeente Dalfsen  
Leden van de gemeenteraad  
Postbus 35  
7720 AA Dalfsen



datum

Dalfsen, 15 januari 2014

onderwerp

Ontwikkelingsovereenkomst De Dalfsenaar

Geachte leden van de gemeenteraad,

Middels deze brief reageren wij op de ontwikkelingsovereenkomst 'De Dalfsenaar' die door uw college op 18 december 2013 getekend is. Al hoe wel alleen de beknopte zakelijke inhoud van deze overeenkomst ter inzage heeft gelegen, willen wij toch een aantal punten bij u onder de aandacht brengen. Uiteraard verwachten wij een inhoudelijke reactie van uw zijde.

Ondanks het feit dat wij onze bezwaren gestand houden tegen de bouw van 'De Dalfsenaar' geven wij in deze brief een aantal kritische kanttekeningen ten aanzien van de ontwikkelovereenkomst:

- **Kleinschaligheid:** de door uw Raad vastgestelde structuurvisie stelt randvoorwaarden ten aanzien van de kleinschaligheid van ontwikkelingen in dit gebied. Ook in de ontwikkelingsovereenkomst geeft u aan dat de ontwikkeling kleinschalig behoort te zijn. Echter uit de haalbaarheidsstudie, opgesteld door The Citadel Company, en de uitgangspunten benoemd in de overeenkomst, blijkt nergens dat deze kleinschaligheid ook daadwerkelijk gewaarborgd wordt. Sterker: er worden allerlei functies toegevoegd (beeldentuin, jeux de bouille baan, horeca terras, etc.) om het plan haalbaar te maken, wat de kleinschaligheid aantast. Daarbij komt dat het terrein openbaar toegankelijk moet zijn, waardoor dagjes mensen het terrein kunnen bezoeken. Wij zijn van mening dat de gemeente concrete regels moet opnemen om de kleinschaligheid te kunnen garanderen in de toekomst.
- **Inpassing in de omgeving:** op geen enkele wijze wordt duidelijk op welke wijze het plan wordt ingepast in de omgeving. Bij de stukken behorende bij de ontwikkelingsovereenkomst zijn alleen tekeningen opgenomen die gaan over het betreffende perceel. Voor het perceel wordt een landschappelijke invulling gegeven, echter voor de omgeving niet. In de ontwikkelingsovereenkomst zijn geen regels opgenomen die een goede overgang naar de omgeving garanderen. Wij vinden dat uw college randvoorwaarden moet opnemen die garanderen dat het plan op een zorgvuldige wijze wordt ingepast in de omgeving, waarbij de (negatieve) uitstraling naar de omliggende bebouwing wordt geminimaliseerd.
- **Exploitatie B&B:** in de overeenkomst zijn, voor wat betreft de zakelijke inhoud, geen regels opgenomen die de eigenaar verplichten de B&B in exploitatie te houden. Er zijn enkel regels opgenomen die de eigenaar verplichten binnen een bepaalde periode na verleende vergunning de gebouwen te bouwen, in gebruik te nemen en te exploiteren. Nergens wordt gegarandeerd dat

de B&B ook daadwerkelijk geëxploiteerd gaat worden. Met andere woorden: deze ontwikkeling suggereert de bouw van een woonhuis met bijgebouwen, al dan niet bestemd voor B&B. Welke sancties gaat u treffen indien de gebouwen niet geëxploiteerd gaan worden als B&B? Gaat u handhavend optreden indien er alleen sprake is van wonen zonder een bedrijfsmatige invulling?

- *Randvoorwaarden bebouwing:* niet duidelijk is welke randvoorwaarden gesteld worden ten aanzien van de bebouwing. In de ontwikkelingsovereenkomst zijn geen regels opgenomen ten aanzien van de grootte en hoogte van de bebouwing. De schets van 'Het Oversticht' doet vermoeden dat de hoofdbebouwing een goothoogte gaat krijgen van 4,5 meter. Dit is een afwijkende maat (ho-ger) ten opzichte van de reeds aanwezige bebouwing aan de Koesteeg. Dit geeft aan dat onvol-doende is gekeken naar een goede inpassing van de bebouwing in haar omgeving. Wij horen graag van u welke randvoorwaarden u gaat opnemen met betrekking tot de grootte van de bouwblokken en de hoogte van de bebouwing.
- *Ontsluiting richting de Koesteeg:* in de ontwikkelingsovereenkomst zijn, zover wij kunnen inzien, geen regels opgenomen die een goede en verkeersveilige afwikkeling van het verkeer garande-ren richting de Koesteeg. Er zijn geen verplichtingen opgenomen over het uitvoeren van een ver-keersveiligheidsonderzoek. De haalbaarheid van het plan is sterk afhankelijk van een ontsluiting via de Koesteeg. Indien deze niet verkeerstechnisch gegarandeerd kan worden, dient de ge-meente op dit moment nog geen ontwikkelingsovereenkomst te sluiten.

Wij verwachten van u op korte termijn een schriftelijke reactie op bovengenoemde punten.

Met vriendelijke groet,

Namens,

Fam. Paarhuis

Fam. Nijboer

Fam. Bosch

**ONTVANGSTBEVESTIGING**

Ondergetekende..... Z. Twiss.....  
heeft ontvangen op ..... 17 jan 2016 ..... om ..... 11.00 ..... uur  
..... over De Dalfsenaar .....  
afkomstig van ..... H. Dijkboer .....  
bestemd voor ..... gemeenteraadslid .....

Handtekening:

ZT.