

Beste Raadcommissie, beste 'Volks' vertegenwoordigers,

In Den Haag hoor je vaak "we moeten het eerlijke verhaal vertellen". Hier zou ik willen zeggen "we moeten het héle verhaal vertellen".

In april 2021 sprak ik ook als één van de omwonende in. De zorgen van de buurt waren en zijn:

- Woningdichtheid
- Verkeer
- Hoogbouw
- Behoud van het groen
- En spiegelen Gerner Es voor goede overloop van fase 1 naar 2 (ook wel Ooster Dalfsen-Noord genoemd).

Deze punten komen terug in de raadstukken die voor u liggen.

Woningdichtheid:

338 woningen... Gemakshalve is achterwege gelaten dat we in april 2021 begonnen met 200. Dit is dezelfde dichtheid als fase 1. Er is toen gesproken over aanpassing naar 280, dichtheid van 18/ha. Tijdens onze laatste participatie sessie in december 2021 zei men 300.... nu staat er 338. Waar eindigt dit?

Hoogbouw:

1 à 2 gebouwen werd er in april 2021 gezegd. In december 2021 is er nog gesproken over 2 gebouwen/torens van 3 lagen. Hier kunnen we ons als omwonenden in vinden. Dat was onze input. Nu staan er tot onze verbazing, als u goed zoekt 8 woontorens in (blz. 37 Stedenbouwkundig plan; A5, A6, C2 en C4) met de meeste 5,5 bouwlaag.... dus geen 4 of 5 lagen. Dit noem ik creatief afronden en het achterwege laten van de substantiële aanpassing van het aantal torens. Voor uw beeldvorming, het opvallende ronde appartementsgebouw in de Gerner Marke is 3,5 bouwlaag. Hoger komt niet voor in het dorp Dalfsen. Bij 5,5 kun je het niet meer dorps noemen.

Verkeer:

De uitkomst van het onderzoek is dat er knelpunten zijn en dat alle ontsluitingswegen moeten worden aangepast en verbreed. Bijvoorbeeld het oostelijk deel van de Gerner Es dat nu 3,25 meter is. Deze zal minimaal 4,5 meter moeten worden. Bijna 1,5 meter erbij!

Welke impact heeft dat, moeten er bomen gekapt worden die juist zo kenmerkend zijn voor de es en wat gaat dat allemaal gaan kosten.... dat moet nog onderzocht worden. En hier maken wij ons zorgen over. Als de wijk er planmatig staat dan is dit geen keuze meer, maar een voldongen feit.

Spiegelen:

De Gerner Es is gespiegeld in de tekening. Dit zegt overigens niets, want het bestemmingsplan is flexibel en kan zonder tussenkomst van de raad worden gewijzigd. Wat zegt participatie dan nog?

Wij hebben gevraagd om de kavels aangrenzend aan de Gerner Es niet flexibel te maken, maar helaas staat deze optie niet in het raadsvoorstel.

Dat spiegelen, dat was ons positieve geluid, maar achterwege gelaten zijn al onze zorgen over verkeer, woningdichtheid, hoogbouw en het flexibele plan. Dit kunt u teruglezen in het participatieverslag van december 2021.

Groen:

Het plan bevat veel groen, dat vinden we prettig... Maar deze uitkomst is niet onze verdienste, maar op aangeven van het waterschap. Dit is noodzakelijk in verband met wateropvang en -afvoer. Deze informatie vindt u niet eenvoudig terug in de stukken, maar werd ons mondeling medegedeeld in juli 2022 bij een informatie/inloopsessie.

Gesteld wordt dat het plan een positief financieel resultaat zal geven, maar hoe kan dat als één van de grotere kostenposten (verkeer) onbekend is? Hoe kunt u dan een besluit nemen?

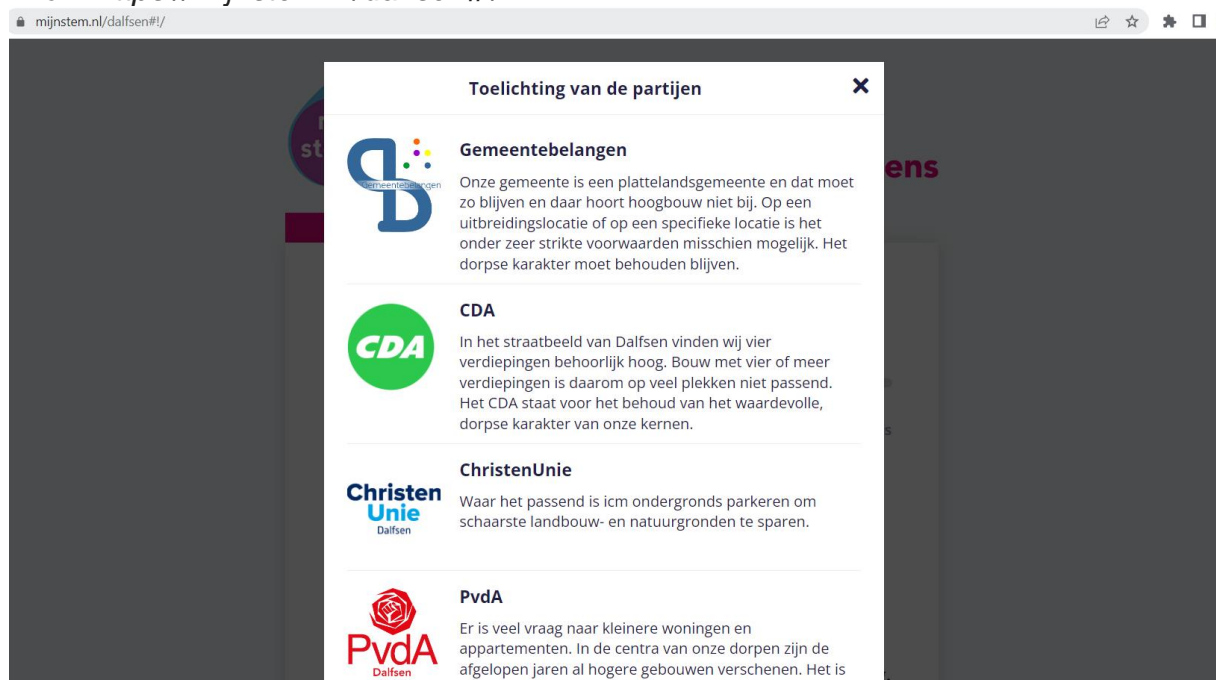
Wij begrijpen de woningbehoefte en daar staan we niet onwelwillend tegenover, maar het is niet zo dat er geen bouwgrond is in Dalfsen. De gemeente heeft al veel plekken aangewezen, dus dit hoeft niet allemaal in Ooster Dalfsen te komen. Daarnaast geeft de provincie aan dat kwaliteit voor kwantiteit gaat. Dit staat ook in het raadsvoorstel

In de 'toelichting van de partijen' op een kiezerswijzer van o.a. de grootste partijen staat, dat Dalfsen het Dorpse karakter moet behouden. En dat hoogbouw daar niet passend bij is...

Daarom begrijp ik oprecht dit plan met 8 torens niet.

Ik wens u veel wijsheid en hoop dat u ons als burgers echt vertegenwoordigd. Mocht u, raadscommissie, met ons als omwonende rechtstreeks in gesprek willen dan staan wij daar natuurlijk voor open.

Bron: <https://mijnstem.nl/dalfsen#!/>



The screenshot shows a browser window with the URL <https://mijnstem.nl/dalfsen#!/>. A modal window titled 'Toelichting van de partijen' is open, displaying the following content:

- Gemeentebelangen**: Onze gemeente is een plattelandsgemeente en dat moet zo blijven en daar hoort hoogbouw niet bij. Op een uitbreidingslocatie of op een specifieke locatie is het onder zeer strikte voorwaarden misschien mogelijk. Het dorpse karakter moet behouden blijven.
- CDA**: In het straatbeeld van Dalfsen vinden wij vier verdiepingen behoorlijk hoog. Bouw met vier of meer verdiepingen is daarom op veel plekken niet passend. Het CDA staat voor het behoud van het waardevolle, dorpse karakter van onze kernen.
- ChristenUnie Dalfsen**: Waar het passend is in ondergronds parkeren om schaarse landbouw- en natuurgronden te sparen.
- PvdA**: Er is veel vraag naar kleinere woningen en appartementen. In de centra van onze dorpen zijn de afgelopen jaren al hogere gebouwen verschenen. Het is voor ons belangrijk om locatie goed te kiezen of dit moet