

# VERSLAG

---

<b>Verslag met onderwerp:</b>	<b>Informatieavond omwonenden woonuitbreidingsgebied Oosterdalfsen Noord</b>
<b>Datum:</b>	<b>16-02-2021</b> tijdstip: 19.30 tot 20.30 uur
<b>Te:</b>	Digitaal via Teams
<b>Aanwezig:</b>	Diverse omwonenden woonuitbreidingsgebied Oosterdalfsen Noord

---

## 1. Opening met voorstelronde.

De opzet van deze avond is het aanhoren van de omwonenden van het nieuwe woonuitbreidingsgebied Oosterdalfsen Noord. De gemeente en de stedenbouwkundige willen graag horen wat men van de plannen vindt die hiervoor zijn opgesteld en hen de mogelijkheid bieden om vragen te stellen, tips te geven en input te leveren voor dit nieuwe woonuitbreidingsgebied.

De stedenbouwkundige laat de plannen zien en geeft er een uitleg bij. Het gaat dan om de uitgangspuntennotitie Oosterdalfsen Noord en de mogelijke stedenbouwkundige scenario's die hiervoor zijn uitgewerkt. Ter voorbereiding op het stedenbouwkundig ontwerp en het uiteindelijke verkavelingsplan, is de uitgangspuntennotitie het verzameldocument met daarin de inventarisatie en analyse alsmede de voorwaarden welke vooraf aan het ontwerp worden gesteld. In dit document staan de onderzoeksresultaten van de diverse veldonderzoeken vermeld. Per aspect is uiteengezet waarmee rekening moet worden gehouden. De uitgangspuntennotitie is een geactualiseerde versie van de uitgangspuntennotitie die in 2011 is vastgesteld door de gemeenteraad.

De stedenbouwkundige heeft op basis van de (geactualiseerde) uitgangspuntennotitie en de gebiedskenmerken drie concept stedenbouwkundige scenario's (schetsontwerpen) uitgewerkt. Model 1 Dorps Wonen, model 2 Wonen in het Dalfser Landschap en model 3 Dorpslandgoed. Model 1 is gebaseerd op de kenmerken van de net gerealiseerde woonwijk Oosterdalfsen. Model 3 gaat uit

van het wonen in het groen met een landgoedachtige opzet en model 2 is een combinatie c.q. tussenvariant van model 1 en 3.

Er wordt uitgelegd dat er verkeersmetingen zijn verricht. Er wordt zorg uitgesproken over de huidige verkeersmetingen Haersolteweg, deze zijn van afgelopen zomer 2020. Er is wel een correctie van 10% aangehouden vanwege Covid. Aan deze weg zitten een sportschool, sportpark en restaurant welke tijdens de meting allen gesloten waren. Het is raadzaam om na Covid nieuwe meetmomenten te houden aan de Haersolteweg.

Het bosje Koekoeksteeg zal worden behouden, mede door de aangetroffen beschermde soorten, maar ook omdat het bosje voor recreatie wordt gebruikt.

De stedenbouwkundige vervolgt zijn uitleg bij de verschillende modellen van de stedenbouwkundige scenario's:

- Hoe staat het met de woonvisie? Woonwensen veranderen. Over 10 jaar is de vraag misschien gewijzigd en moeten er misschien andere woningen gebouwd worden in het plangebied. Om te kunnen inspelen op de eventueel veranderende vraag, is het de bedoeling om een globaal bestemmingsplan te maken waardoor verschillende type woningen gebouwd kunnen worden op basis van dit bestemmingsplan. Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat er op dit moment met name behoefte is aan het realiseren van seniorenwoningen/-appartementen en starterswoningen.
- Betekent meer openbaar groen, dat er hogere bebouwing gerealiseerd moet worden? Het idee is nu om circa 18 woningen per hectare te realiseren. Wanneer wordt gekozen voor een collectieve woonvorm met gemeenschappelijke tuin, dan betekent dat meer openbaar groen. Hier komt dan dus openbare ruimte voor terug. Door dichtere bebouwing is meer groen mogelijk. Met de raadscommissie wordt ook besproken wat een acceptabele bouwhoogte zou kunnen zijn in dit plangebied.
- Gevraagd wordt naar het proces en besluitvorming, en hoe de buurt hiervan op de hoogte gehouden wordt. Er zijn ook al gesprekken gevoerd met de externe stakeholders zoals de Provincie, het waterschap en de ondernemers aan de noordzijde van het plangebied en de interne stakeholders van de verschillende eenheden van de gemeente. Vanavond krijgen de omwonenden aan de zuidzijde van het plangebied de gelegenheid om te reageren op de plannen. Ideeën, opmerkingen etc. worden opgehaald. Op basis van alle input worden de plannen nader uitgewerkt. De nader uitgewerkte plannen worden daarna opnieuw besproken met de stakeholders. Inbreng van de buurt blijft mogelijk. De nader uitgewerkte plannen worden ook met de omwonenden besproken.
- Hoe komen de randen van Oosterdalfsen eruit te zien? Hiervoor ligt er nog geen plan, maar een gedachtegang. Bebouwing zal indien mogelijk verspreid worden, randen worden als het kan zoveel mogelijk ontzien in plannen. Gezamenlijk zoeken naar mogelijkheden en uitwerking. Daarbij wordt opgemerkt door een omwonende dat het zorghotel in Oosterdalfsen Zuid ook eerst een mooi plan zou worden. Uiteindelijk wordt het een "grote kast".
- Hoe zit het met de hoeveelheid voertuigen? Wat was de verwachting in het vorige uitbreidingsgebied? Er zit ook veel sluipverkeer op de Gerner Es. Ongeveer 6,3 motorvoertuigen per woning wordt nu vanuit gegaan in de berekeningen.
- Let op de grootte van de kavels in het nieuwe plangebied in relatie tot de grootte van de bestaande kavels in de omgeving!
- Parkeerplaats tegenover Auberge 't Asje, staat op de tekeningen volgebouwd. Uitgelegd wordt dat dit grove schetsen zijn, er staat nog niets vast. Dit is echter een fout op de

schetsen. Het perceel is eigendom van Auberge 't Asje en dat blijft zo. Er worden hier geen woningen gebouwd. De schetsen worden dan ook aangepast.

- Men vraagt zich af in hoeverre in het plan wordt bepaald waar de meeste verkeersontsluitingen worden gerealiseerd. Aangegeven wordt dat er o.a. gekeken zal worden naar het type woning, dit zegt iets over de woongedragingen van de bewoners. Het verkeer zal verdeeld moeten worden over de omliggende wegen. Het is de ambitie om de Gerner Es een fietsplek te geven.
- Gevraagd wordt of de Gerner Es behouden blijft in de oorspronkelijke staat. Aangegeven wordt dat dit verband houdt met o.a. de toekomst van de Welsummerweg, de Gerner Es en de Koesteeg. De omwonenden worden meegenomen in de plannen.
- Kwaliteit bosje Haersolteweg. Huidige functie graag behouden. Wellicht zijn er nog meer mogelijkheden. Met elkaar bespreken wat deze mogelijkheden zouden kunnen zijn.
- De omwonenden aan de Gerner Es tegenover het plangebied maken zich zorgen over de invulling van het plangebied. Verschillende kavels van deze bewoners hebben een behoorlijk grote omvang. Kan hier rekening mee worden gehouden langs de rand van het nieuwe plangebied door hun kavels te spiegelen in het nieuwe plangebied? De opmerking wordt genoteerd, maar er is nu niet aan te geven of er al dan niet aan deze wens tegemoet kan worden gekomen.
- Gevraagd wordt om het groen te behouden dat nu aanwezig is rondom het perceel van Koerhuis aan de Gerner Es 9. Ook wordt gevraagd om de singel te behouden die op het weiland tegenover Gerner Es 22A en 22B (noordzijde) aanwezig is. Het uitgangspunt van de gemeente is dat er geen bestaande groene elementen zoals deze worden verwijderd als dat niet nodig is omdat deze kunnen worden ingepast in de plannen.
- Nog een aanvulling op het spiegelen van de kavels aan de Gerner Es. Er is volgens omwonenden een groot verschil wat je tegenover je krijgt, sociale woningbouw of vrije sector. Het moet passen bij de bestaande woningen. Het type woning is van belang. Sociale woningbouw langs de rand ziet men niet zitten. Begin aan de rand van het plangebied met bijvoorbeeld vrijstaand en 2 onder 1 kap en dan in het plangebied een overgang naar rijtjes woningen.
- Is er een mogelijkheid voor het aanleggen van een groene buffer rondom de sportvelden? Het perceel aan de zuidzijde van de woning Koekoesteeg 1 wordt nu af en toe gebruikt als parkeerplek. In de schetsen staan nu woningen ingetekend.
- Parkeren. Er moet voldaan worden aan de normen in de kadernota parkeren. Een collectieve woonvorm zou een goed initiatief kunnen zijn, te veel verhard m<sup>2</sup> voor parkeren zou jammer zijn. Automobilititeit staat in de kadernota vermeld.
- De drukte is toegenomen in de omgeving! Wandelen langs de Haersolteweg is niet mogelijk.
- Stukje groen/perceel nabij gebouw toerclub wordt af en toe ook gebruikt voor het parkeren tbv. het sportpark. Voor dit perceel is eerder een andere bestemming bedacht. In het verleden is er sprake van geweest dat hier statushouders worden gehuisvest. Wat is hiervan de stand van zaken? Aangegeven wordt dat er ideeën zijn om hier Tiny houses te realiseren. Of de gemeente nog statushouders moet huisvesten en of dit perceel daarvoor in beeld is, kan vanavond niet worden aangegeven. De eenheid Maatschappelijke Ondersteuning gaat hierover. Dit wordt nagevraagd bij deze eenheid.
- Is het een idee om de Gerner Es op te waarderen naar een fietsstraat? Hoe worden de auto's dan geleid? E-bikes gaan op dit moment super snel. Dit kan problemen opleveren bijvoorbeeld op de plek waar het fietspad richting het sportpark de Gerner Es kruist. Uitgelegd wordt dat er van alles speelt, hele verkeerssysteem gaat op de kop omdat er diverse plannen lopen. Aantallen auto's wordt een opgave. Autogebruik in Dalfsen is groot.
- Ten aanzien van het eerdergenoemde spiegelen: thema kavel wonen op het erf. Een idee kan zijn om dit te laten overlopen vanuit het eerste gedeelte van Oosterdalfsen aan de zuidzijde van het plangebied.

- Geopperd wordt om de ingang van de parkeerplaats van de begraafplaats aan de Oosterdalfsersteeg te verplaatsen naar de ingang Welsummerweg en de parkeerplaats aan de Oosterdalfsersteeg daar dan ook naar toe te verplaatsen. Vooral door begrafenissen is er extra drukte over de Gerner Es
- Uitgangspunt groene gezicht van Dalfsen bewaren. Begrip hittestress wordt aangehouden. Klimaatadaptatie behoort ook bij dit plan.
- Gevraagd wordt of de stukken die vanavond besproken zijn, ook kunnen worden toegezonden aan de omwonenden. Aangegeven wordt dat deze stukken nog besproken worden in de vergadering van de raadscommissie. Zodra de stukken zijn toegezonden naar de raadsleden, zijn ze openbaar en kunnen de stukken ook worden toegezonden naar de omwonenden.

Afsluiting om 20.55 uur.

<b>Actielijst:</b>		
<i>opmerking</i>	Nieuwe meetmomenten houden Haersolteweg, na covid ?	
<i>opmerking</i>	Kijk naar voorbeeld Zorghotel in Oosterdalfsen Zuid. Dit zou een mooi plan worden, uiteindelijke grote kast geworden.	
<i>idee</i>	Ingang begraafplaats verplaatsen	
<i>opmerking</i>	Let op grootte van de uit te geven kavels	
<i>opmerking</i>	Spiegelen kavels, maken van erfjes	
<i>opmerking</i>	Voldoende parkeren sportvelden ? Gebeurt nu langs de weg. Groene buffer rond sportveld	
<i>opmerking</i>	Veel auto's op de Haersolteweg, sluipverkeer de Gerner Es	
<i>opmerking</i>	Behouden van groen Koekoeksteeg nabij gebouw toerclub, groen rondom kavel Koerhuis en bosje Haersolteweg.	
<i>actie</i>	Uitzoeken of er nog plannen zijn tot huisvesten statushouders in dit gebied	<b>Gemeente</b>
<i>idee</i>	De Gerner Es opwaarderen tot fietsstraat	

**Aanvulling nav. actiepunt gemeente:** Uit navraag bij de eenheid Maatschappelijke Ondersteuning blijkt, dat de gemeente een opgave heeft om statushouders (dus personen met een verblijfsvergunning) te huisvesten. Er wordt geprobeerd om deze statushouders te huisvesten in bestaande woningen. Mocht dit niet lukken dan moet gekeken worden naar alternatieven, waarbij alle opties open worden gehouden.