
Nota van Zienswijzen

Inhoudsopgave

1. Zienswijzen	3
1.1. Algemeen	3
1.2. Zienswijzen	3
1.2.1. Indiener 1 (brief van 25-11-2024, ontvangen 26-11-2024, kenmerk Z/24/743321) ..	3
1.2.2. Indiener 2 (brief van 11-11-2024, ontvangen 12-11-2024, kenmerk Z/24/742073) ..	4
1.2.3. Indiener 3 (brief van 22-11-2024, ontvangen 25-11-2024, kenmerk Z/24/743233) ..	4
1.2.4. Indiener 4 (brief van 22-11-2024, ontvangen 25-11-2024, kenmerk Z/24/743075) ..	7
1.2.5. Indiener 5 (brief van 25-11-2024, ontvangen 26-11-2024, kenmerk Z/24/743453) ..	8
1.2.6. Indiener 6 (brief van 25-11-2024, ontvangen 26-11-2024, kenmerk Z/24/743233) ..	11
2. Ambtshalve aanpassingen na ontwerp	15
2.1 Ambtshalve aanpassingen.....	15
3. Kennisgeving	23
3.1 Kennisgeving	23
3.1.1 Provincie Overijssel bij email van 25 oktober 2024	23

1. Zienswijzen

1.1. Algemeen

Het ontwerp wijzigingsbesluit “Het Engelland” heeft van **14 oktober 2024 tot en met 26 november 2024** voor een ieder ter inzage gelegen.

Binnen deze termijn zijn er 6 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn hierna weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie. Daarbij is ook aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van het wijzigingsbesluit. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

Om privacy redenen zijn de ingekomen zienswijzen geanonimiseerd. De zienswijzen zijn in deze nota daarom aangeduid met een nummer. Reclamanten worden hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld.

1.2. Zienswijzen

1.2.1. Indiener 1 (brief van 25-11-2024, ontvangen 26-11-2024, kenmerk Z/24/743321)

Naar aanleiding van het opleggen van het voorkeursrecht op het nieuwbouwplan “Het Engelland” willen wij onze zorgen uitspreken en onder uw aandacht brengen. Omdat de Leemculeweg/Engellandweg onze belangrijkste aan- en afvoerroute is, voorzien wij grote problemen aangaande verkeersveiligheid door toenemende verkeersbewegingen in combinatie met ons (landbouw)verkeer.

Ook is de kans groot dat de nieuwe bewoners het geluid als hinderlijk gaan onder vinden. Al met al zal dit tot meer klachten leiden, waardoor onze bedrijfsvoering ernstig belemmerd gaat worden, ook doordat mensen tegenwoordig steeds mondiger worden. Recent hebben wij zo'n klachtenprocedure meegemaakt. Wij hebben dat als zeer vervelend ervaren en het heeft veel impact op ons allen gehad. Zoiets willen wij niet weer meemaken.

Ons afvalbrengrstation voorziet in een belangrijke behoefte voor de inwoners van de Gemeente Dalfsen en is dus ook een belangrijk onderdeel van onze bedrijfsvoering, die wij niet graag kwijt willen raken. Ons bedrijf heeft meerdere opvolgers die graag met het bedrijf verder willen, maar wij vragen ons wel af of die levensvatbaar is op de huidige locatie, nu de bebouwing ons aan meerdere kanten dreigt in te sluiten.

Wij hopen hiermee onze zienswijze en zorgen verduidelijkt te hebben.

Reactie gemeente:

Wij begrijpen de zorgen van de indieners van de zienswijzen en hebben daar goede notie van genomen. Bij de verdere uitwerking van “Het Engelland” zullen we deze zorgen in onze afwegingen meenemen. Daarnaast willen wij graag met de indieners van de zienswijze meedenken over een toekomstbestendige werkwijze voor het bedrijf.

Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het ontwerpwijzigingsbesluit.

1.2.2. Indiener 2 (brief van 11-11-2024, ontvangen 12-11-2024, kenmerk Z/24/742073)

Hierbij delen wij u mee dat wij kennis hebben genomen van het ontwerpwijzigingsbesluit "Het Engelland". In het ontwerp heeft de gemeente aangegeven op velerlei terrein onderzoek te hebben gedaan naar de mogelijkheden voor het realiseren van circa 600 woningen in het plan Het Engelland. Het blijkt dat dit haalbaar is.

Het ontwerp is echter voor omwonenden nog onvoldoende concreet ingevuld. Uit het overleg met een ambtenaar begrepen wij dat een nadere concretisering waaronder de stedenbouwkundige inrichting, in een later stadium wordt uitgevoerd.

Graag worden wij op de hoogte gehouden van de verdere inrichting van het plan en horen wij graag van de vervolgstappen.

Reactie gemeente:

Wij nemen deze reactie mee bij de verdere uitwerking van "Het Engelland". Via nieuwsbrieven zullen wij u op de hoogte houden van de stand van zaken en daarin wordt ook opgenomen wanneer en op welke manier wij u bij de planvorming zullen (laten) betrekken. De voorbereiding van de uitwerking zal de nodige tijd in beslag nemen en is niet op zeer korte termijn te verwachten.

Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het ontwerpwijzigingsbesluit.

1.2.3. Indiener 3 (brief van 22-11-2024, ontvangen 25-11-2024, kenmerk Z/24/743233)

Hierbij willen wij onze zienswijze geven op het ontwerp Wijzigingsbesluit "Het Engelland"
Onze zienswijze is gebaseerd op de volgende zaken.

1. In juni 2019 zijn wij op ons huidige adres aan de Vossiersteeg komen wonen. We wilden mede vanwege onze aanstaande pensionering eind 2021/begin 2026, vrij wonen in een landelijke omgeving. Onze woning aan de Vossiersteeg voldeed daarmee volledig aan onze wensen. Voordat wij het besluit namen om de woning te kopen hebben wij geïnformeerd bij de gemeente Dalfsen naar uitbreidingsplannen. Deze waren er niet voor Dalfsen Noord, wel voor Dalfsen West (zuidelijk van Ankum). Op de symbolische datum 1 april 2021 kwam tot onze grote schrik opeens een aangetekende brief over een WVG besluit voor Dalfsen Noord. De uitbreidingsplannen voor Dalfsen West bleken niet langer van kracht te zijn, in plaats daarvan was Dalfsen Noord aangewezen.

Door de uitbreidingsplannen van de gemeente zal ons vrije uitzicht geheel verdwijnen. We zullen volledig aan alle kanten ingesloten worden door nieuwe woningen. Dit zal onze privacy en rust in zeer sterke mate verstoren. Van ons ideaal wat wij in 2019 voor ogen hadden, zal niets overblijven.

Reactie gemeente:

Het klopt dat op het moment toen u de woning kocht, nog niets duidelijk was over de uitbreidingsrichtingen voor woningbouw. Deze keuze is pas later door de raad gemaakt en vastgelegd in de Omgevingsvisie van de gemeente Dalfsen [20220222_Ontwikkelkaart-V5](#). Het is vaste jurisprudentie dat niemand in Nederland recht heeft op vrij uitzicht. Dit neemt niet weg dat uw belang bij het behoud van uitzicht betrokken moet worden in de belangenafweging die de raad moet maken bij het vaststellen van een stedenbouwkundig plan. Het is echter wel zo dat het algemene belang om woningbouw te realiseren, over het algemeen zwaar weegt.

2. Omdat wij in 2019 ervan overtuigd waren dat we hier vele jaren in rust zouden kunnen gaan wonen, hebben we direct vele zaken in het huis grondig verbouwd zoals een slaapkamer met naastliggende badkamer op de begane grond bestemd voor onze oude dag. Tevens een geheel andere toegang naar en indeling van de bovenverdieping. Niet alleen de kosten maar ook de energie en inspanning die deze verbouwing met zich meebrachten, waren voor ons acceptabel omdat het een lange termijn investering zou zijn. Nog geen 2 jaar later bleek al deze moeite voor niets geweest te zijn. Ons plan voor de toekomst viel in duigen. Nieuwe plannen die we nog voor ogen hadden, hebben we sindsdien maar uit ons hoofd gezet bij gebrek aan perspectief. Door de uitbreidingsplannen van de gemeente is sinds voorjaar 2021 het onbevangen kunnen genieten op ons woonadres volledig verdwenen.

Reactie gemeente:

Wellicht is het mogelijk om in aanmerking te komen voor nadeelcompensatie. Daar staat tegenover dat u al enkele jaren gebruik heeft kunnen maken van deze voorzieningen en dat dit ook voor de toekomst een goede investering blijft. Er is/wordt ook met de indieners gesproken over een mogelijke aankoop van de woning, zodat op die manier de gemaakte kosten gecompenseerd kunnen worden.

3. Een zeer belangrijk punt bij dit soort ontwikkelingen is een zorgvuldige informatievoorziening naar de betrokken bewoners toe. Dit wordt ook onderschreven in de Omgevingsvisie van de gemeente Dalfsen met het credo "de inwoner centraal, de gemeente faciliteert" en het uitgangspunt "We trekken als gemeente samen op met inwoners en ondernemers en hechten grote waarde aan de participatiesamenleving". Tot op heden hebben wij hier helaas niets van ervaren. Zoals benoemd bij punt 1 hierboven kwam de aangetekende brief over de WVG als een totale verrassing. Wij hadden geen enkele vooraankondiging hierover van de gemeente ontvangen dat de uitbreidingsplannen gewijzigd waren van Dalfsen West naar Dalfsen Noord. Wij hadden het zeer op prijs gesteld wanneer de gemeente ons als betrokkenen rechtstreeks had geïnformeerd over haar plannen en de gevolgen voor de bewoners. Gezien het gering aantal direct betrokkenen in het gebied "Het Engelland" was dit een kleine moeite geweest. Zo'n transparante houding van de lokale overheid zou veel goodwill kunnen opleveren.

Al eerder hebben we deze standpunten kenbaar gemaakt tijdens een aantal gesprekken met medewerkers van de gemeente. Diverse keren werd er onjuiste informatie met ons gedeeld waardoor we op het verkeerde been werden gezet. ons vertrouwen in een goede communicatie vanuit de gemeente is hierdoor danig afgenomen. We begrijpen echt niet waarom de gemeente op deze wijze met ons als belanghebbenden communiceert.

Afgelopen september bleek dat er door de gemeente een nieuwbrief over "Het Engelland" was uitgebracht. Hier hadden we geen exemplaar van toegestuurd gekregen. Wij hebben ons

toen aangemeld voor de nieuwsbrief en kregen deze per ommekeer toegezonden met de bevestiging dat onze naam op de mailinglijst was gezet. In oktober bleek er weer een nieuwsbrief uitgebracht te zijn. Ook deze hebben wij niet ontvangen. Twee maal hebben we hier per mail om gevraagd bij de gemeente zonder enige reactie. Uiteindelijk hebben we de nieuwsbrief via derden ontvangen. Het is erg wrang om daarin te lezen dat de nieuwsbrief bedoeld is voor direct betrokkenen en/of anderen die zich hiervoor hebben aangemeld. Wij voldoen aan beide criteria maar hebben niets ontvangen.

Reactie gemeente:

Wij zijn het met de indieners van de zienswijze eens dat communicatie heel belangrijk is en onder de Omgevingswet ook een voorwaarde bij het ontwikkelen van plannen. Wat de communicatie over de WVG betreft, verwijzen wij naar de eerdere reactie onder de eerste opmerking van deze zienswijze.

Wat Het Engelland betreft, delen wij de informatie via nieuwsbrieven. Daarvan zijn er inderdaad tot nu toe twee verschenen. Wij mogen echter niet zomaar nieuwsbrieven verspreiden. Daarom hebben wij eerst alle bewoners van het gebied een brief gestuurd, met de vraag of ze een nieuwsbrief willen ontvangen en zo ja, of deze nieuwsbrief per mail mocht worden gestuurd of op papier. Ook de indieners van de zienswijze hebben deze brief gekregen. We hebben niet van alle bewoners een reactie terug gekregen. De nieuwsbrief is alleen verstuurd naar de mensen die zich daarvoor hadden opgegeven. Sommigen via de mail en anderen op papier.

Helaas is degene die dit ambtelijk ondersteunde niet meer bij de gemeente werkzaam. Waarschijnlijk is de mail om op de lijst van de nieuwsbrieven te worden geplaatst in haar mailbox terecht gekomen en daarom is daar niet meer op gereageerd. We zullen de indieners van de zienswijze op de lijst zetten van mensen die de mailing willen ontvangen. Daarnaast is er een webpagina op de website van de gemeente Dalfsen, waarop de nieuwsbrieven ook staan.

<https://www.dalfsen.nl/hetengelland?origin=/het-engelland>.

4. Last but not least: de nieuwe woonwijk betekent een grote achteruitgang qua natuur. In de huidige situatie zien we in de weilanden om ons heen regelmatig reeën, hazen, reigers, ooievaars e.d. Daarnaast heeft onze tuin diverse keren bezoek gehad van dassen getuige het gazon dat op diverse plekken werd omgewoeld. Deze fraaie natuur elementen zullen definitief verdwijnen wanneer hier een nieuwe woonwijk wordt gerealiseerd.

Uit de bovenstaande toelichting moge duidelijk zijn dat wij tegen het ontwerp Wijzigingsbesluit "Het Engelland" zijn.

Reactie gemeente:

Er is een Flora en Fauna(natuur-)onderzoek gedaan. Helaas hebben de indieners van de zienswijze geen toestemming gegeven voor het betreden van hun erf, zodat niet in kaart is gebracht wat de ecologische waarden op hun perceel zijn. Wel weten wij dat er op dit gebied nog de nodige vervolgonderzoeken moeten worden gedaan en daar gaan we ook mee aan de slag bij de verdere uitwerking van het gebied. Uit de quickscan blijkt dat nader onderzoek nodig is om een goed beeld te krijgen van de aanwezige flora en fauna. Wanneer uit dit onderzoek blijkt dat beschermde voortplantings- of rustplaatsen of vliegroutes van diersoorten aanwezig zijn, is een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit nodig als deze natuurwaarden negatieve effecten ondervinden bij de uitvoering van de plannen. Of deze natuurwaarden negatieve effecten ondervinden wordt in de verdere planvorming onderzocht. In dit plan is een

gebruiks- en bouwverbod voor de woonactiviteiten opgenomen. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen effect op de aanwezige flora en fauna.

De opmerking dat de indieners van de zienswijze tegen het ontwerp wijzigingsbesluit zijn, nemen wij voor kennisgeving aan.

Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het ontwerpwijzigingsbesluit.

1.2.4. Indiener 4 (brief van 22-11-2024, ontvangen 25-11-2024, kenmerk Z/24/743075)

Als bewoners van het westelijke deel van de Vossersteeg richten wij ons graag tot u met onze zienswijze over het ontwerp wijzigingsbesluit van Het Engelland.

Landelijk karakter

De Vossersteeg heeft mede door de ligging aan het agrarische Engelland en de lommerrijke begroeiing door de bomenrij aan beide zijden van de steeg, een uitgesproken landelijk karakter. Dit karakter dient volgens ons behouden te blijven.

Reactie gemeente:

Het is ons uitgangspunt om bestaande groene elementen bij de uitvoering van plannen te behouden. Alleen als het echt niet anders kan, worden deze verwijderd.

De zuidelijke bebouwing van het beoogde project zal om hetzelfde landelijke karakter te borgen een meer open bebouwing moeten bevatten met een lage bebouwingsdichtheid om dit deel van de wijk te laten aansluiten bij de open bebouwing van de Vossersteeg en het landelijke karakter te behouden. Veel groenvoorziening in het zuidelijke deel van het project is daarom onmisbaar bovendien helpt het de bestaande flora en fauna zo goed mogelijk te behouden.

Ook is de boerderij van nummer 43 een rijksmonument, waarvan de monumentencommissie vindt dat dit 'ruimte' dient te hebben om gezien te worden, wat een extra argument is om de zuidelijke bebouwing een lage dichtheid te laten hebben.

Vanwege het landelijke karakter van de omgeving van Het Engelland heeft laagbouw onze voorkeur.

Reactie gemeente:

We zullen deze argumenten meenemen bij het (laten) opstellen van het stedenbouwkundig plan voor Het Engelland. Het is echter wel een uitgangspunt dat in dit gebied circa 600 woningen gerealiseerd moeten worden en ook de waterhuishouding vraagt om behoorlijke ruimte in het gebied. Daarnaast moet het plan financieel haalbaar zijn. Juist tegenover de woningen van de indieners zijn de gronden in eigendom van projectontwikkelaars. Ook hun belangen wegen mee bij de inrichting van het gebied. We kunnen daar nu geen toezeggingen over doen.

Ontsluiting en verkeersveiligheid

Op de momenteel beschikbare documentatie wordt de ontsluiting van Het Engelland vooral gerealiseerd via de Leemculeweg en de Engellandweg. Dit is onzes inziens een geschikte oplossing om het extra verkeer van dit project met circa 600 woningen niet via de Vossersteeg te laten verlopen.

Wellicht is dit ook het moment om de Vossersteeg nog verder af te schalen als ontsluitingsweg en sluiproute tussen de Leemculeweg en de Koesteeg. Ook is het landbouwverkeer met zeer grote voertuigen van een nabijgelegen loonbedrijf een onveilige situatie in de Vossersteeg, temeer omdat er veel kinderen fietsen via de Vossersteeg naar de scholen in Zwolle, de basisschool "de Spiegel" in Ankum en basisschool 'Sjaloom' aan de noordzijde van de Hessenweg. Het principe van auto-te-gast, zoals in de Ankummer Es, is wellicht een goede optie om de Vossersteeg als verkeersader verder af te schalen.

Reactie gemeente:

De definitieve ontsluiting van het gebied vraagt nog om verder onderzoek. Ook in zienswijze nummer 5 wordt de positie van de Vossersteeg aan de orde gesteld. We zullen dit in het vervolg van de ontwikkeling mee nemen en kijken of daar een oplossing voor te vinden is.

Dit zijn een aantal aspecten die wij als bewoners van het westelijke deel van de Vossersteeg met u willen delen. Wij zijn blij dat de gemeente Dalfsen ons hiervoor de mogelijkheid biedt in dit vroege stadium van het plan en zien het als een uitgelezen kans om als burgers te participeren in dit project om meer woningen te realiseren in ons mooie dorp. We blijven graag op de hoogte van de voortgang van het project en zien uit naar uw reactie.

Reactie gemeente:

Wij zijn blij met de opmerking over participatie. Het is inderdaad onze bedoeling om inwoners aan de voorkant zoveel mogelijk te betrekken bij projecten, waaronder uitbreidingsgebieden voor woningbouw.

Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het ontwerpwijzigingsbesluit.

1.2.5. Indiener 5 (brief van 25-11-2024, ontvangen 26-11-2024, kenmerk Z/24/743453)

Deze brief is gezamenlijk opgesteld door de bewoners van de Bontekamp en de Vossersteeg, te weten de woningen tussen de rotonde Koesteeg / Haersolteweg en het woonwagenkamp. Onze woningen grenzen rechtstreeks aan het plangebied 'Het Engelland'. De voorziene ontwikkeling van het Engelland heeft dus invloed op onze directe woonomgeving en ons woongenot. Middels deze brief willen wij als aanwonenden van het plangebied onze zienswijze indienen op het 'Ontwerp wijzigingsbesluit Het Engelland'.

De Vossersteeg is momenteel een erftoegangsweg welke wordt gebruikt door bestemmingsverkeer en doorgaand verkeer van en naar Ankum en de Hessenweg. Daarnaast wordt de weg veel gebruikt door scholieren (Buitenspiegel, Sjaloom en voortgezet onderwijs). Op de Vossersteeg wordt vaak te hard gereden en ook het zware landbouwverkeer (van onder andere Loonbedrijf Lindeboom) maakt dagelijks gebruik van de Vossersteeg. Dit samen zorgt regelmatig voor gevaarlijke situaties. De zorgen die wij hebben bij een toekomstige ontwikkeling van het Engelland zijn dan ook dat er een extreme toename van het verkeer op de Vossersteeg zal komen met alle risico's van dien. Verder worden wij graag actief betrokken bij de verdere ontwikkeling en inrichting van het plangebied.

In de ontwikkelregels van het wijzigingsbesluit (artikel 4.4) lezen wij dat het plangebied in ieder geval wordt ontsloten met een ontsluiting op de Engellandweg. In de motivering bij het ontwerp wijzigingsbesluit wordt verder aangegeven dat het gehele plangebied bij voorkeur ontsloten wordt op de Engellandweg en de Leemculeweg. Hiervoor dienen de betreffende wegen opgewaardeerd te worden door een gebiedsontsluitingsweg zodat er een 'rondwegstructuur' ontstaat. Over deze voorkeursmaatregelen zijn wij als bewoners positief omdat dit onze zorg voor een extreme toename van autoverkeer op de Vossersteeg weg zal nemen. Wij pleiten er echter voor om in de ontwikkelregels op te nemen dat er geen ontsluiting van het Engelland op de Vossersteeg voor autoverkeer gerealiseerd wordt. Een aansluiting voor fietsverkeer, bijvoorbeeld ter hoogte van de Polhaarweg is wat ons betreft wel mogelijk.

Tevens willen wij de gemeenteraad dringend adviseren om de Leemculeweg en Engellandweg beter geschikt te maken voor landbouwverkeer, daar hoort ook een goede aansluiting van de Engellandweg op de Koesteeg (in de vorm van een rotonde) bij. Het landbouwverkeer wat namelijk nu dagelijks gebruik maakt van de Vossersteeg doet dit omdat de huidige Engellandweg te smal is, en de aansluiting op de Koesteeg te druk is om in te voegen. Indien de betreffende wegen en aansluiting niet worden verbeterd zal zwaar landbouwverkeer ook in de toekomst dwars door de woonwijk blijven rijden, met alle gevolgen van dien.

Een aansluiting van de Engellandweg op de Koesteeg in de vorm van een rotonde is de meest voor de hand liggende optie. In het verkeersonderzoek (bijlage 8 van het wijzigingsbesluit) worden twee locaties voor een mogelijke rotonde voor de ontsluiting van het Engelland benoemd. De eerste en tevens meest logische locatie is een rotonde ter hoogte van de bestaande kruising van de Engellandweg met de Koesteeg.

Als alternatief wordt echter ook gesproken over een mogelijke rotonde halverwege de Koesteeg, tussen de Engellandweg en de bestaande rotonde Koesteeg / Haersolteweg. Deze rotonde zou dan ook een aftakking kunnen krijgen naar de Haersolteweg, achter hof van Daltsen langs, om zodoende de geplande woonwijk Oosterdaltsen Noord beter aan te sluiten op de Koesteeg / Rondweg. Deze alternatieve locatie is wat ons betreft ook mogelijk, mits deze ook voorziet in de ontsluiting van landbouwverkeer via de Engellandweg naar de Koesteeg. Als deze alternatieve locatie ten koste gaat van een goede aansluiting voor landbouwverkeer op de Koesteeg is het probleem van landbouwverkeer door de woonwijk niet opgelost en zien wij hier geen meerwaarde in.

In zijn algemeenheid zouden wij graag zien dat de Vossersteeg wordt ingericht als een autoluwe straat, of fietsstraat waarin geen plaats is voor doorgaand verkeer en landbouwverkeer. De Vossersteeg zou daarbij aangesloten kunnen worden op de fietssnelweg F340, mede ook gezien het toekomstige fietsverkeer wat vanaf de geplande nieuwbouw Oosterdaltsen Noord via de Haersolteweg en Vossersteeg richting Zwolle zal gaan.

In het verkeersonderzoek (bijlage 8) wordt tevens gekeken naar de ontsluiting van het deelgebied Vosserlanden, het deel van Het Engelland wat mogelijk in een eerder stadium al ontwikkeld zal worden door projectontwikkelaar Bemog. In illustratie 15 wordt een (tijdelijke) aansluiting op het doodlopende deel van de Vossersteeg voorgesteld. Graag willen wij u verzoeken om deze aansluiting ten minste te verplaatsen naar de bestaande bocht in de Vossersteeg om licht van inschijnende koplampen in de woonkamers van Bontekamp 2 & 4 te voorkomen. Nog liever zien wij dat deze tijdelijke ontsluiting niet nodig is door deze wijk vanaf het noorden te ontsluiten, maar via de Engellandweg of de Koesteeg.

Reactie gemeente:

We zijn blij met de uitgebreide reactie van de indieners van de zienswijze over de verkeerssituatie rond Het Engelland. Dit is inderdaad een onderwerp dat nog om nadere advisering vraagt. We zullen de opmerkingen in dat verband mee nemen. In de volgende fase van het proces gaan we daar opdracht voor verlenen.

Op dit moment is het niet handig om in de ontwikkelregels op te nemen dat er geen ontsluiting van het Engelland op de Vossersteeg voor autoverkeer gerealiseerd wordt. We kunnen nu nog niet overzien wat de beste oplossing is voor de ontsluiting van het gebied en willen voorkomen dat we het onderzoek daarnaar op voorhand al op slot zetten.

Bij de verdere uitwerking van de plannen zouden we als direct aanwonenden graag actiever betrokken willen worden. De gemeente Dalfsen werkt met een zogenaamde participatieladder waarop de mate van bewonersparticipatie wordt aangegeven. Voor de planontwikkeling van Het Engelland willen we dan ook graag minimaal een adviserende rol hebben in de verdere uitwerking.

Reactie gemeente:

Voor het vervolg zal een communicatieplan worden opgesteld. Daarin wordt opgenomen welke trede van de participatieladder op dit project van toepassing is. Of dat een adviserende rol voor omwonenden wordt, kan nu nog niet worden toegezegd. Daar is het nog te vroeg voor. Maar het is wel het uitgangspunt van de gemeente dat direct betrokkenen worden meegenomen bij de verdere planvorming.

Voor de impact van de plannen op onze directe woonomgeving willen we minimaal een groenstrook / wadi voor onze woningen waarmee afstand gecreëerd wordt tot de toekomstige nieuwbouw. Tevens willen we afspraken maken over de maximale bouwhoogte en het type woningbouw dat voor onze woningen komt. Ook wordt in paragraaf 2.3.2 van de motivering bij het wijzigingsbesluit gesproken over mogelijke woonwagendplaatsen in het plangebied. Wij eisen dat het bestaande woonwagendkamp in ieder geval niet op de huidige locatie wordt uitgebreid, maar dat eventuele nieuwe standplaatsen elders komen of dat het gehele woonwagendkamp verplaatst wordt.

Reactie gemeente:

Ook voor dit deel van de zienswijze geldt dat het nog te vroeg is om hierover toezeggingen te doen. We zullen deze opmerking meenemen bij de verdere uitwerking van het plan.

Tot slot willen wij u meegeven dat in het verkeersonderzoek (bijlage 8) de toekomstige verkeersbewegingen van het plan Oosterdalfsen Noord nog niet zijn meegenomen. Voor autoverkeer op de Vossersteeg zijn de gevolgen hiervan waarschijnlijk beperkt, die gaan toch wel via Koesteeg richting de N340. Fietsers echter zullen via de rotonde Koesteeg / Haersolteweg en de Vossersteeg en de F340 naar Zwolle willen fietsen. Een zorgpunt van ons is ook de bestaande inrichting van de fietsstroken bij de rotonde Koesteeg / Haersolteweg. De bochten van de fietspaden bij deze rotonde zijn erg krap, en ook middengeleiders waar de fietsers moeten wachten zijn te smal waardoor je er als fietser eigenlijk niet op kunt staan. Wij,

en dan met name de bewoners van de Vossersteeg 1 & 3, gaan graag met u in gesprek over hoe dit knelpunt op te lossen. Wellicht is er een combinatie te maken met een mogelijke indeling van de Vossersteeg als verkeersluwe fietsstraat.

We hopen dat u onze zorgen deelt, en dat de voorgestelde maatregelen / wensen ook in samenspraak met ons worden uitgewerkt.

Reactie gemeente:

Ook dit deel van de zienswijze zullen wij betrekken bij de verdere uitwerking van de verkeerssituatie in het gebied.

Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het ontwerpwijzigingsbesluit.

1.2.6. Indiener 6 (brief van 25-11-2024, ontvangen 26-11-2024, kenmerk Z/24/743233)

Blijkens het gemeenteblad van 16 oktober 2024, nr. 439390 ligt een ontwerp van het wijzigingsbesluit 'Het Engelland' ter visie tot en met 26 november 2024. Namens cliënten maakt de indiener van de zienswijze gebruik van de gelegenheid om een zienswijze in te dienen.

Belang/ontvankelijkheid

Cliënten zijn eigenaar van een perceel in het gebied Het Engelland. De zienswijze is tijdig ingediend. Cliënten zijn ontvankelijk in hun zienswijze en hebben er belang bij dat deze wordt betrokken bij het voorbereiden van het besluit om het omgevingsplan al of niet te wijzigen.

Reactie gemeente:

Wij nemen deze reactie voor kennisgeving aan.

Woon- en gebruikssituatie: woongenot

Genoemd perceel heeft in het vigerende omgevingsplan ten dele een woonfunctie en voor het overige een agrarische functie. Het agrarische terrein is in gebruik gegeven aan een agrariër. De woning is een voormalige boerderij. Hij dateert vermoedelijk van het einde van de 18^e eeuw en is als zodanig één van de oudste panden in Dalfsen.

Cliënten zijn sinds 2017 eigenaar van de woning. Zij hebben de woning sindsdien volledig gestript, gemoderniseerd en verduurzaamd. Ook is voorzien in bijgebouwen dan wel renovatie daarvan. Bij dit alles is de authenticiteit behouden. Het object is klaar voor de toekomst.

Uit het ontwerpbesluit wordt niet precies duidelijk of de woonlocatie van cliënten wordt ingepast en zo ja, binnen welke randvoorwaarden. Uitgaande van inpassing middels omringende nieuwbouw volgt uit het ontwerpbesluit niet of, en zo ja op welke wijze wordt voorzien in het woongenot tijdens en na afloop van de bouwwerkzaamheden. Naar overtuiging van cliënten is het onmogelijk om adequaat aan hun belangen tegemoet te komen. Immers, zij wensen niet in een bouwput te wonen. Evenmin wensen zij in een nieuwbouwwijk te wonen.

Gelet op de leeftijd en bouwperiode van de woning van cliënten, en daarmee samenhangende te respecteren belangen van cliënten, dient te worden gegarandeerd dat de woning geen schade zal oplopen als gevolg van (bouw) activiteiten in de omgeving. In het ontwerp zien cliënten dit belang echter niet doelmatig gewaarborgd.

Reactie gemeente

Het doel van deze wijziging van dit omgevingsplan is tweeledig, namelijk het creëren van nieuwe grondslag waarmee het voorkeursrecht binnen het gebied wordt verlengd en het bieden van een ontwikkelperspectief voor de omgeving en belanghebbenden. Dit doel wordt bereikt met het opnemen van voorrangregels in het nieuwe deel van het omgevingsplan waarmee van de regels in het tijdelijk deel van het omgevingsplan wordt afgeweken.

Voor dit plangebied geldt dat er nog een stedenbouwkundig plan opgesteld moet worden. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan zullen wij rekening houden met deze woonlocatie van indieners van de zienswijze. We zullen deze argumenten meenemen bij het (laten) opstellen van het stedenbouwkundig plan voor Het Engelland. Het is echter wel een uitgangspunt dat in dit gebied circa 600 woningen gerealiseerd moeten worden. Daarnaast moet het plan financieel haalbaar zijn. Op dit moment kunnen wij nog niet exact aangeven hoe en onder welke randvoorwaarden de woonlocatie van indieners wordt ingepast. Ook is en wordt er met de indieners gesproken over een mogelijke aankoop van hun eigendom.

Woon- en gebruikssituatie: agrarisch terrein

Als gezegd is een deel, en wel het grootste deel eigendom van cliënten conform de planologische functie in gebruik als agrarische grond. Zij hebben er belang bij dat dit mogelijk blijft.

Momenteel wonen cliënten relatief 'vrij' in de nabijheid van de woonkern Dalfsen. Dat willen zij behouden. Het eigendom van het agrarisch terrein heeft een in dat verband belangrijke defensieve functie, namelijk het op afstand houden van andere ontwikkelingen.

Door het agrarisch terrein aan te wijzen als ontwikkelgebied voor woningbouw c.a. dreigen die belangen het en functies van het eigendom te verdwijnen. Namens cliënten verzoek ik u daarom de functie van het agrarisch terrein als zodanig in stand te houden.

Reactie gemeente:

Het uitgangspunt is dat er in dit gebied circa 600 woningen gerealiseerd moeten worden. Om dit te kunnen realiseren is veel ruimte nodig.

Per 1 januari 2024 geldt voor de gemeente Dalfsen het Omgevingsplan gemeente Dalfsen. Zoals beschreven in paragraaf 1.3 bestaat het Omgevingsplan gemeente Dalfsen uit een nieuw deel (bruidsschat) en een tijdelijk deel (o.a. bestemmingsplannen, enkele verordeningen). In paragraaf 1.3 is benoemd uit welke bestemmingsplannen het tijdelijk deel van het omgevingsplan op de plaats van het plangebied bestaat. Aan het tijdelijk deel wordt niets gewijzigd.

Op grond van artikel 22.6, eerste lid, Ow is het niet mogelijk om op een locatie geldende regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan gedeeltelijk te laten vervallen. Dit betekent dat de regels die op basis van het tijdelijk deel van het omgevingsplan op een locatie gelden alleen in zijn geheel kunnen komen te vervallen.

Het werken met voorrangregels biedt ook voldoende grondslag voor verlenging van het voorkeursrecht. Met toepassing van voorrangregels is het mogelijk om van de regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan af te wijken of om deze regels aan te vullen, zonder dat het tijdelijk deel vervalt. Normaal gesproken moet de gemeenteraad de bestaande set planregels (de bestemmingsplannen op locatie) intrekken.

Met deze wijziging van het omgevingsplan worden voor het plangebied regels toegevoegd in afwijking van en in aanvulling op de bestaande regels uit het tijdelijk deel. De juridische werking van het tijdelijke deel wordt hiermee gewijzigd.

Er geldt een specifiek overgangsrecht behorende bij het 'Ontwikkelgebied Het Engelland' om het bestaande agrarische gebruik voort te kunnen zetten tot een komende wijziging van het omgevingsplan voor deze locatie of als de werkzaamheden voor het gebied aanvangen.

De agrarische gronden kunnen voorlopig nog ongewijzigd gebruikt worden.

Gezondheid/grondeigendom/woningbouwopgave

Uitgaande van de aan te houden afstanden vanuit een oogpunt van gezondheid voor de bevolking lijkt het illusoir om de beoogde circa 600 woningen te kunnen bouwen. Ook als de woningen in zuid-noordelijke richting worden gerealiseerd, zodat het ontwerpplan dat beschrijft, is het realiseren van die woningopgave moeilijk voorstelbaar. Dit geldt temeer nu de gemeente niet voornemens zegt te zijn het onteigeningsinstrument in te zetten.

Als voorbeeld kan dienen dat met het agrarische terrein (inclusief ontsluitingsweg) van cliënten een zodanig omvangrijke spuitzone samenhangt dat woningbouw in de nabijheid van dat eigendom in principe uitgesloten is. Dit komt ook doordat het eigendom van cliënten erg lang gerek is, zodat een brede zone – dwars door het plangebied – niet geschikt is voor woningbouw.

Reactie gemeente:

Zoals gezegd moet voor dit plangebied nog een stedenbouwkundig plan opgesteld worden. Vooralsnog is het uitgangspunt dat de woningen en het niet-agrarisch bedrijf aan de noordzijde in het plangebied behouden blijven en op een passende manier in het stedenbouwkundigplan worden ingepast.

Ontsluiting

Genoemde ontsluitingsweg is eigendom van cliënten. Zij verlenen recht van overpad aan een andere gebruiker. Cliënten zijn niet voornemens anderen gebruik te laten maken van de ontsluitingsweg.

Daarom is hetgeen in het ontwerpplan wordt vermeldt over de ontsluiting van het plangebied ontoereikend. Niet valt in de zien dat - als de opgave van 600 woningen al haalbaar is – op verantwoorde wijze om het eigendom van cliënten heen gewerkt kan worden.

Reactie gemeente:

Voor de ontsluiting van het gebied worden de uitgangspunten zoals opgenomen in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan opgenomen. Het onderwerp verkeer vraagt nog om nadere advisering. Wij zullen de opmerkingen van indieners meenemen.

Onvoldoende concreet

Het is cliënten niet duidelijk hoe het plangebied zou worden ontwikkeld. Ook het daartoe voorgestelde ontwikkelkader is onvoldoende concreet. Het is daarom niet goed mogelijk om deze zienswijze op ieder deelaspect in te richten.

Reactie gemeente:

In deze wijziging van het omgevingsplan worden alleen de kader bepaald waarbinnen de ontwikkeling van Het Engelland plaats moet vinden. Het doel van dit omgevingsplan is zoals ge-

zegt tweeledig, namelijk het creëren van nieuwe grondslag waarmee het voorkeurrecht binnen het gebied wordt verlengd of gevestigd en het bieden van een ontwikkelperspectief voor de omgeving en de belanghebbenden.

Slot

Namens cliënten verzoekt de indiener van de zienswijze om het voorgaande te betrekken bij de besluitvorming en af te zien van het voorgenomen plan.

Reactie gemeente:

Uiteraard wordt deze zienswijze betrokken bij de besluitvorming. De zienswijze is opgenomen in deze nota van zienswijzen en voorzien van reacties. De raad zal deze nota en de zienswijzen die hierin zijn opgenomen betrekken bij de besluitvorming. Het is de raad die kan beslissen om af te zien van het voorgenomen plan. Gelet op het feit dat dit plan voorziet in het verlengen van de WVG-termijn en de onderhandelingen met cliënten nog lopen, ligt het afzien van het voorgenomen plan niet voor de hand.

Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het ontwerpwijzigingsbesluit.

2. Ambtshalve aanpassingen na ontwerp

2.1 Ambtshalve aanpassingen

Tussen ontwerp en vaststelling is nog het volgende gewijzigd:

In de regels:

1. Paragraaf 4.4.2. Ontwikkelingsgebied Het Engelland

Artikel 4.1 Voorrangsbepaling

1. De regels voor 'Ontwikkelingsgebied Het Engelland' gelden:

- a. in afwijking van het bepaalde in artikel 5 'Agrarisch met Waarden' zoals opgenomen in moederplan 'Buitengebied gemeente Dalfsen' met kenmerk NL.IMRO.0148.BgemDalfsen-vs01 inclusief de daarbij behorende herzieningen, danwel het nog vast te stellen ontwerpplan 'Chw bestemmingsplan 9e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen' met kenmerk NL.IMRO.0148.9eVerzamelplanBG-on01; en
- b. in aanvulling op artikel 14 - 'Cultuur en ontspanning' en artikel 16 - 'Groen' zoals opgenomen in 'Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016' met kenmerk NL.IMRO.0148.Kernen2016-vs01 inclusief de daarbij behorende herziening, danwel het vastgestelde of nog vast te stellen ontwerpplan 'Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2022' met kenmerk NL.IMRO.0148.Kernen2022-on01.

De voorrangsregel wordt gewijzigd omdat één of beide bestemmingsplannen nog niet zijn vastgesteld op het moment dat het wijzigingsbesluit wordt vastgesteld.

2. Artikel 4.4. Ontwikkelregels

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.3., wordt bij de ontwikkeling van een woongebied binnen 'Ontwikkelingsgebied Het Engelland' voldaan aan de volgende uitgangspunten:

- a.
- b. ~~de ontwikkeling vindt gefaseerd plaats, waarbij de fasering vanuit zuidelijke richting in noordelijke richting zal plaatsvinden en uitgangspunt is dat circa 100 woningen per jaar worden ontwikkeld;~~

De doorhaling wordt gedaan omdat dit deel van de zin wellicht beperkend kan werken voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied.

3. Artikel 4.5. Insluiten activiteiten

Artikel 4.5 wordt scherper en duidelijker geformuleerd worden door deze als volgt te formuleren: "Tot 31 december 2031 zijn in het "Ontwikkelgebied Het Engelland" uitsluitend de activiteiten toegestaan zoals genoemd in artikel 23".

In de motivering:

- 1. Omdat de voorrangsbepalingen in de artikelen 4.1 en 4.5 zijn aangepast, moet dit ook in paragraaf 1.5. van de motivering worden benoemd.**

Deze paragraaf wordt nu gewijzigd met inachtneming van de onder hierboven onder 1 en 3 voorgestelde wijzigingen.

- 2. De verkeersparagraaf is als volgt aangepast:**

PARAGRAAF 5.12 – MOBILITEIT EN PARKEREN

Op het gebied van verkeer en vervoer bestaat geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen activiteit. Wel dient in het kader van het ruimtelijk plan dat de activiteit mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het geheel bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn en de eventuele verkeerstoename niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid. Voor de woningbouwontwikkeling Het Engelland is daarom door Sweco een quickscan verkeersonderzoek uitgevoerd die als basis dient voor een nader uit te werken verkeersplan. Deze verkeersstudie is erop gericht om 1) de huidige situatie in kaart te brengen, onder meer door het beschrijven van de verkeerstructuur en door het uitvoeren van verkeerstellingen, 2) een indicatie te geven van de gevolgen van de verkeersgeneratie, en 3) de mogelijkheden van een aantal kansrijke ontsluitingen te verkennen. De quickscan is opgenomen in bijlage 8 (zie ook I Overzicht Documentenbijlagen). De verkeersgeneratie en verkeerstellingen uit de quickscan zijn als uitgangspunt gebruikt voor de onderbouwing van het omgevingsplan. In deze onderbouwing is vooral aandacht geschonken aan de effecten van de beoogde ontwikkelingen op het bestaande wegennet.

De gemeente Dalfsen ambieert om bij gebiedsontwikkelingen het STO(M)P-principe toe te passen. Dit betreft een principegedachte vanuit de verkeerskunde. De 'M' van STOMP staat tussen haakjes omdat dit refereert aan 'Mobility as a Service' (MaaS). Voorbeelden hiervan zijn deelauto's en deelfietsen. Van MaaS is binnen dit stadium van de gebiedsontwikkeling geen sprake.

Bestaand verkeersnetwerk

Voetgangers

De voetganger is rondom Het Engelland voornamelijk aangewezen op de fietsinfrastructuur. Langs de Vossiersteeg liggen trottoirs en voetpaden, met op enkele plaatsen een 'doorsteek' richting de Bontekamp. Vanuit Het Engelland moet de Vossiersteeg straks worden overgestoken om Dalfsen in te kunnen lopen. Er zijn geen oversteekvoorzieningen op de Vossiersteeg.

Fietsers

Het Engelland bevindt zich te midden van een aantal (regionale) fietsroutes. In de eerste plaats ligt Het Engelland binnen het hoofdfietsnetwerk van de gemeente Dalfsen (zoals beschreven in het GVV). De hoofdfietsroutes zijn de (in potentie) meest gebruikte en/of voor de gebruikers meest waardevolle routes. Deze routes krijgen van de gemeente Dalfsen de prioriteit voor wat betreft de aanpak van eventuele knelpunten. Vrijwel alle wegen en/of fietspaden rondom Het Engelland maken deel uit van dit hoofdfietsnetwerk, met uitzondering van de Engellandweg. In

de tweede plaats ligt Het Engelland binnen het - meer op recreatieve fietsers gerichte - fietsknooppuntennetwerk, met de route langs de Vossersteeg-Leemculeweg aan de westelijke zijde en de route Koesteeg-Haersolteweg langs de oostelijke zijde.

Tot slot ligt Het Engelland vlak bij de Snelfietsroute F340 tussen Zwolle, Dalfsen, Ommen en Hardenberg, die via de Ankummer Es en Vossersteeg richting de N340 loopt. De F340 is een belangrijke regionale fietsroute en zeker ook voor de fietsforens uit de gemeente Dalfsen (ca. 33% van de werkende Dalfsenaren is werkzaam in Zwolle). Vanuit Het Engelland bekeken is de meest directe route om op de F340 te komen, via de Vossersteeg (door de kern Ankum heen).

Openbaar vervoer

In de huidige situatie is er een bushalte aan de Bontekamp (lijn 167, frequentie éénmaal per uur, die in directe verbinding staat met station Dalfsen en Zwolle). De reistijd naar station Dalfsen is per bus vanaf deze halte ca. 5 minuten. Met de bestaande dienstregeling en haltes speelt het openbaar vervoer een kleine rol voor de ontsluiting van het Engelland. De loopafstanden vanuit het woongebied tot de bushalte zijn groot. De bewoners van De Vosserlanden moeten ca. 250 meter te overbruggen. De bus kan voor deze bewoners een realistische vervoerskeuze zijn. Maar verder Het Engelland in nemen de loopafstanden toe. Vanaf het centrale punt in Het Engelland is de loopafstand tot de bushalte Bontekamp al zeker 600 meter. De bushalte aan de Polhaarweg wordt vanaf deze ligging ook interessanter/directer (maar nog steeds met lange loopafstanden).

Auto

Het Engelland wordt omsloten door de respectievelijk de Koesteeg (gebiedsontsluitingsweg), een deel van de Bontekamp (erftoegangsweg type I), de Vossersteeg (erftoegangsweg type I), de Leemculeweg (erftoegangsweg type I) en de Engellandweg (erftoegangsweg type II). De Vossersteeg buigt in zuidelijke richting af en sluit daar aan op de Bontekamp. In westelijke richting (parallel aan het plangebied) loopt de Vossersteeg door als doodlopende weg. Na voltooiing van het volledige Engelland zal de verbinding tussen Vosserlanden en de Vossersteeg voor gemotoriseerd verkeer worden gesloten. Deze weg is tijdelijk voorzien als de ontsluitingsweg voor plangebied de Vosserlanden.

De Koesteeg heeft een belangrijke ontsluitingsfunctie voor de kern Dalfsen als geheel en is de enige gebiedsontsluitingsweg (met inbegrip van tracé Rondweg en de N757) van het dorp. De Koesteeg verwerkt ter hoogte van het plangebied ruim 10.000 motorvoertuigen per werkdag-etmaal (5.000 per richting). De aansluiting van de Engellandweg op de Koesteeg is in de huidige uitvoering niet geschikt om het verkeer afkomstig van de toekomstige woonwijk verkeersveilig af te wikkelen. In het figuur is te zien dat er geen snelheidsverlagende maatregelen zijn getroffen op de kruising. Vanwege het ontbreken van middeneilanden moeten weggebruikers die vanaf de Engellandweg de Koesteeg willen oversteken of linksaf oprijden in 1 keer zowel rekening houden met auto's van links én van rechts. De kans op vergissingen is hier groot, en de gevolgen kunnen vanwege de hoge snelheid ernstig zijn. Het verkeersrapport beveelt daarom twee rotonde opties aan op de Koesteeg/Engellandweg of halverwege de Koesteeg om de verkeersveiligheid op deze kruising te verbeteren. Deze opties dienen nog te worden afgewogen.

De Leemculeweg vervult een alternatieve, 'luwere' ontsluitingsfunctie aan de westzijde van Dalfsen van en naar de aansluiting N340-Ankummerdijk. De verkeersintensiteit is op deze weg ca. 2.000 motorvoertuigen per werkdagemaal.

Beoogde ontwikkeling

Het Engelland is doorsneden door een watergang en een aantal houtwalstructuren. De houtwalenstructuur is een landschappelijk kenmerk en kwaliteit van Het Engelland. Deze dient zoveel mogelijk in stand te worden gehouden. Bij de aanleg van de nieuwe buurt betekent dat eigenlijk dat er een tweedeling zal ontstaan tussen een 'groter' oostelijk en een 'kleiner' westelijk deel, met daartussen de houtwallen gelegen.

Ook het deelgebied De Vosserlanden is omgeven door houtwallen. Aan de noordkant is de houtwal echter doorbroken, waardoor er de mogelijkheid is om infrastructuur - met oriëntatie op de Engellandweg - aan te leggen.

In dit stadium is het uitgangspunt van de gemeente dat tot maximaal 600 woningen worden gerealiseerd in het uitbreidingsgebied 'Het Engelland'. Dit aantal is inclusief planontwikkeling De Vosserlanden (100 woningen). Voor het totale plangebied Het Engelland geldt dat op dit moment geen sprake is van een vastomlijnd woningbouwprogramma

Gezien de oppervlakte van het oostelijke en het westelijke deel van Het Engelland, worden ongeveer 200 woningen in het westelijke deel gerealiseerd, en 400 in het oostelijke deel.

Uit de niet te doorsnijden houtwalstructuur volgt dat er ook minimaal twee ontsluitingen zouden moeten komen, minimaal één aansluiting op de Engellandweg en minimaal één op de Leemculeweg. Ontsluiten van gemotoriseerd verkeer op de Vossersteeg is niet beoogd. Vanuit het STOP-principe is de meest directe verbinding met het centrum van Dalfsen gereserveerd voor voetgangers en fietsers.

Verkeersgeneratie

Vanwege de onzekerheid van het woningbouwprogramma is de verkeersgeneratie berekend door het globale kencijfer voor het woontypemilieu 'VI Landelijk wonen' toe te passen: 7,4 ritten/weekdagemaal uit CROW-publicatie 744 voor alle 600 woningen. Dit leidt tot een verkeersgeneratie van $7,4 \times 600 = 4.440$ bewegingen per weekdagemaal. Om de generatie op een werkdag te berekenen kan de verkeersgeneratie op een werkdag vermenigvuldigd worden met 1,11. Het resultaat is 4.930. Omdat de verdwijnende functies een verwaarloosbare verkeersgeneratie hebben, is dit gelijk aan de verkeersgeneratie die door de beoogde ontwikkeling op het omliggende wegennet wordt afgewikkeld.

Verkeerstoedeling

Op basis van woon-werkrelaties en reistijden heeft Sweco van zowel het westelijke deel als het oostelijke deel van het Engelland ingeschat hoeveel verkeersbewegingen over omliggende wegvakken worden afgewikkeld.

Beoordeling verkeersafweging

Om te beoordelen of de omliggende wegen het extra verkeer uit Het Engelland veilig en vlot kan verwerken zijn de volgende stappen ondernomen:

- op 10 punten zijn verkeerstellingen uitgevoerd.
- de autonome intensiteit over 10 jaar is ingeschat op de gegevens uit de tellingen plus een groei van 10%.

- hierbij is de planbijdrage opgeteld zoals beschreven in de verkeerstoedeling.
- de resulterende intensiteit is vergeleken met de capaciteit van de weg.

In de tabel zijn weergegeven de planbijdrage per wegvak, de autonome intensiteit op basis van de telling plus 10% groei, en het resultaat van deze twee. De kolom % ritten Engelland is een gewogen gemiddelde van het percentage dat uit het westelijke deelgebied wordt afgewikkeld en het percentage dat uit het oostelijke deelgebied wordt afgewikkeld. De weging van het westelijke deel is 1/3 en uit het oostelijk deel 2/3, gelijk aan de verdeling van de woningen over de twee deelgebieden.

Telpunt	Wegvak	% ritten Engelland	planbijdrage	intensiteit obv groei 10%	autonome intensiteit + planbijdrage
1	Engellandweg 1	33%	1.627	1.891	3.534
2	Leemculeweg 1	24%	1.183	2.141	3.312
3	Vossersteeg 1	2%	99	751	833
4	Leemculeweg 2	8%	394	1.803	2.214
5	Vossersteeg 2	6%	296	820	1.148
6	Vossersteeg 3	6%	296	547	875
7	Bontekamp	6%	296	1.915	2.243
8	Koesteeg 1	25%	1.232	11.735	12.968
9	Engellandweg 2	76%	3.747	833	4.615
10	Koesteeg 2	25%	1.232	12.163	13.396

De verhouding tussen de intensiteit (I) en de capaciteit (C) is de indicator voor de kwaliteit van de verkeersafwikkeling van een weggedeelte. Het CROW heeft richtlijnen opgesteld voor de maximale verkeersintensiteiten die vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid en leefbaarheid op verschillende wegcategorieën acceptabel worden geacht. In de tabel is te zien dat de intensiteiten op de wegen binnen en buiten de bebouwde kom (ruim) binnen de capaciteit blijven. Op wegvak Koesteeg-2 (tussen Bontekamp en de Engellandweg) loopt de I/C verhouding het hoogst op, maar blijft ruim onder de 100%. Met een I/C-verhouding van 86% is de intensiteit wel zo hoog dat incidenteel congestie mogelijk is. Met de realisatie van Het Engelland blijft een goede verkeersafwikkeling op de omliggende wegvakken behouden.

Telpunt	Wegvak	autonome intensiteit + planbijdrage	capaciteit	i/c
1	Engellandweg 1	3.534	6000	59%
2	Leemculeweg 1	3.312	6000	55%
3	Vossersteeg 1	833	6000	14%
4	Leemculeweg 2	2.214	6000	37%
5	Vossersteeg 2	1.148	6000	19%
6	Vossersteeg 3	875	6000	14%
7	Bontekamp	2.243	6000	37%

8	Koesteeg 1	12.968	15000	86%
9	Engellandweg 2	4.615	6000	76%
10	Koesteeg 2	13.396	20000	67%

Naast wegvakken is de vormgeving van kruisingen van belang voor een goede verkeersafwikkeling. Na realisatie van Het Engelland zullen de kruising tussen de Bontekamp en de Koesteeg, en de Engellandweg en de Koesteeg de druksten zijn. De kruising tussen de Bontekamp en de Koesteeg is vormgegeven als enkelstrooks rotonde. Een vuistregel is dat een dergelijke rotonde 20-25.000 motorvoertuigen per etmaal vlot en veilig kan verwerken. Er is geen telling gedaan op de Haersolteweg, die ook op deze kruising uitkomt, maar gezien het beperkte aantal adressen die via de Haersolteweg afwikkelen zal deze rotonde onder de 20.000 motorvoertuigen blijven verwerken.

De capaciteit van de kruising tussen de Engellandseweg en de Koesteeg is niet berekend, maar zal waarschijnlijk tekort schieten om het verkeer uit het Engelland vlot te kunnen verwerken, vanwege de hoge intensiteit die de Koesteeg kent als hoofdonthoudingsweg van Dalfsen. Met een intensiteit van 13.396 mvt/etmaal kan in het drukste uur ca. 1.400 motorvoertuigen worden verwacht. Dat is ca.23 motorvoertuigen per minuut. De hiaten in de verkeersstroom zullen zo beperkt zijn dat die niet genoeg ruimte bieden om de ruim 230 motorvoertuigen uit de Engellandweg in het drukste uur veilig de Koesteeg te laten oprijden. Wachtrijen op de Koesteeg zullen oplopen, en verkeersdeelnemers zullen gemotiveerd worden om in gevaarlijk kleine hiaten toch de weg op te rijden. Zoals in de volgende paragraaf is te lezen is voor de veiligheid een rotonde aan te bevelen op deze locatie, maar naar alle waarschijnlijkheid ook voor de verkeersafwikkeling.

Beoordeling verkeersveiligheid

Om tot een voor verkeersdeelnemers begrijpelijk verkeersbeeld te komen, wordt aanbevolen om aanpassingen te doen aan de huidige (snelheids-)regimes. Op het moment dat Het Engelland is gerealiseerd, neemt het bewoonde gebied van de kern Dalfsen feitelijk in omvang toe. De keuze om Het Engelland binnen de grenzen van de bebouwde kom te plaatsen is daarom aan te bevelen. Een verplaatsing van de komgrens richting het kruispunt Leemculeweg-Engellandweg is daarom een realistische maatregel. Dit betekent een wijziging van de regimes en mogelijk aanpassing op de inrichting van de Leemculeweg, Engellandweg en de aansluiting op de Koesteeg. De aanbeveling is om:

1. Twee aansluitingen voor Het Engelland 'oostelijk deel' en twee aansluitingen voor Het Engelland 'westelijk deel' te realiseren. Toegang voor hulpdiensten wordt hierdoor gewaarborgd.
2. Voor de **Leemculeweg** een maximumsnelheid van 50 km/uur in te voeren. De Leemculeweg heeft de beschikking over een vrijliggend fietspad; en een snelheidsregime van 50 km/uur sluit hier goed aan bij het verkeersbeeld. Door op enkele plaatsen verkeersmaatregelen te nemen (ter hoogte van de aansluitingen Het Engelland en/of ter hoogte van de waterloop), is van 50 km/uur een realistische rijsnelheid te maken. Op dit moment is de V85 op dit wegvak van de Leemculeweg ca. 65 km/uur, op een maximumsnelheid van 60 km/uur.
3. Voor de **Engellandweg** een maximumsnelheid van 30 km/uur in te voeren. Voor een gemengde afwikkeling van auto- en fietsverkeer geniet deze maximumsnelheid de voorkeur. Wel zijn er aanvullende verkeersmaatregelen/snelheidsremmers vereist om van 30 km/uur een, in

de perceptie van de weggebruiker, realistische rijnsnelheid te maken, aangezien de V85 op dit moment 65 km/uur is. Deze verkeersmaatregelen maken deel uit van de ontwerp-opgave. In deze opgave moet wel in acht worden genomen dat de weg in gebruik blijft door landbouw- en vrachtverkeer.

4. De mogelijkheden voor een rotondeoplossing te onderzoeken voor de aansluiting Engellandweg op de **Koesteeg**. Een rotonde op de bestaande aansluiting - of zuidelijker wanneer de Engellandweg via het plangebied kan worden afgebogen – is een passende verkeersmaatregel om de verkeersafwikkeling op de Koesteeg te verbeteren. Bovendien biedt deze verkeerskundige ingreep voor fietsers de mogelijkheid om op een veilige manier de Koesteeg richting het hoofdfietspad over te steken.

Binnen het plangebied zijn alle wegen nieuw, en kunnen volledig aan de CROW-richtlijnen voldoen. Omdat het gehele woongebied een 30 km-zone betreft, is er in principe altijd sprake van gelijkwaardige kruisingen wanneer het op elkaar aansluitende wegen betreft of bij de aansluiting van een groot parkeerterrein. De gelijkwaardigheid wordt bevorderd door geen voorrangstellingen in te stellen (geen borden of markeringen) en een uitvoering van een kruisingsvlak in gele beton-klinkers met 'taludmarkering' (zoals dat bij een plateau wordt toegepast).

Binnen een 30 km-zone is het volgens de CROW Richtlijnen gebruikelijk dat er gemiddeld om de circa 100 – 150 m een snelheidsremmende maatregel aanwezig is. Dit kan in de vorm van een plateau, drempel of een versmalling. Binnen het ontwerp is dit principe zoveel mogelijk toegepast, waarbij ook gekeken is naar logische en 'natuurlijke' locaties voor een maatregel. De maatregelen worden getroffen om te werken aan een geloofwaardig snelheidsregime, immers een 30 km-zone wekt verwachtingen ten aanzien van snelheid en veiligheid.

Voor de herkenbaarheid en uitvoering van uitritten zijn door CROW-richtlijnen opgesteld. Alle voorkomende uitritten binnen het projectgebied moeten herkenbaar zijn als uitrit. Wanneer dit op de één of andere manier niet mogelijk is zal de uitrit voorzien worden van een uitritconstructie (met gebruik van inritbanden) óf worden voorzien van een voorrangstelling door middel van verkeersborden.

Conclusie

Op basis van de planlocatie en buurtkarakteristieken is de prognose dat Het Engelland in de toekomst ca. 4.440 ritten per weekdagemaal en 4.930 ritten per werkdagemaal zal genereren. Op basis van de huidige verkeersintensiteiten op de omliggende wegen, de intensiteitsprognose van 10% groei in 2034 en de projectie van de ritten die gegenereerd worden door Het Engelland, kan worden aangenomen dat een goede verkeersafwikkeling gewaarborgd blijft. De verwachte verkeersintensiteiten op alle wegen – met in het bijzonder de Koesteeg; die voor heel Dalfsen een belangrijke ontsluitingsfunctie heeft – blijven (ruim) binnen de I/C-marges. Hierdoor is ook in de toekomst de kans op filevorming laag en is het aannemelijk dat de leefbaarheid niet ernstig in het geding zal komen. De leefbaarheidssituatie op de omliggende wegen zal door een toename van het verkeer vanzelfsprekend veranderen. Vanuit de perceptie van omwonenden kan dit als grote of kleine verandering worden ervaren. Echter vanuit verkeerskundig- en verkeersveiligheidsperspectief vallen de toenames binnen de gestelde (wegen)capaciteitskaders.

Gezien de veranderende functie van het gebied zijn de belangrijkste ontwerp-opgaves, naast het ontwerp van de interne wegenstructuur, de Engellandweg en het kruispunt van de Engelland-

weg met de Koesteeg. Ook op de Leemculeweg is een aanpassing van het snelheidsregime naar 50km/u aan te bevelen, inclusief maatregelen om deze maximumsnelheid geloofwaardig te maken.

3en4. Er zijn nieuwe Aeriusberekeningen aan de bijlagen toegevoegd.

3. Kennisgeving

3.1 Kennisgeving

Het ontwerp wijzigingsbesluit "Het Engelland" is toegestuurd aan:

1. Waterschap Drenst Overijsselse Delta
2. Provincie Overijssel

Alleen de volgende instantie heeft schriftelijk gereageerd:

1. Provincie Overijssel

De reactie is in deze paragraaf opgenomen en van commentaar voorzien.

3.1.1 Provincie Overijssel bij email van 25 oktober 2024

Hartelijk dank voor het opsturen van het ontwerp wijziging Omgevingsplan Dalfsen "Ontwikkelingsgebied Het Engelland". Dit ontwerpplan past in ons ruimtelijk beleid. Er is dan ook geen aanleiding voor een zienswijze.

Reactie gemeente:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsbesluit.