

Geachte Raad,

Ons mooie dorp Dalfsen is me dierbaar en daarom spreek ik als privé persoon weer in. Ik vind het voorliggende stuk van onvoldoende kwaliteit. Naar mijn mening dient u als Raad hiermee geen genoegen te nemen. Ik licht dat toe, met 4 hoofdpunten en samenvatting.

1. Geen visie

Op de eerste plaats heeft het College geen visie ontwikkeld; ook een van de punten van de heer Kloosterman: wat willen we als gemeente nu met woningbouw ? = de hele gemeente !

- ? Verbinden van Noord en Zuid in Nieuwleusen (er is daar nog ruimte)
- ? Leefbaarheid van de kleinere kernen, toekomst van de scholen, winkels etc.
- En hoe gaan we dat bereiken... ?

De heer Van Weerd heeft al aangegeven dat daarbij, voor de gepresenteerde plannen, de burgers niet zijn betrokken; Hoe zit nu het met de door u veel genoemde burgerparticipatie ?

2. Goochelen met cijfers

De heer Kloosterman sprak u al over de Primos cijfers en welke conclusies je daaruit kunt trekken. Ik noem u het volgende:

- o In de visie van mei 2016 wilde de gemeente gemiddeld 17 woningen per jaar in dorp Dalfsen bouwen, afgestemd met de Provincie.
- o Er worden er echter veel meer gebouwd: van 2016 t/m 2020: 48 per jaar !
- o Uit de cijfers op blz. 24 blijkt dat verwacht wordt dat er vooral veel meer doorstromers en vestigers zijn dan in de afgelopen jaren. Per saldo bouw je dan voor de vestigers ! Moeten we dat willen ?
- o Uit hetzelfde woningonderzoek op blz. 7 neemt de bevolking met ca. 368 pers = **3%** toe tot 2030, en met 2,5 pp per w. is dat maar 12 woningen per jaar !!
- o Het enige echte gegeven waar de gemeente m.i. serieus naar moet kijken... en dat is "hard", want demografisch en geen speculatie over plannen, is de vergrijzing.
Ik noem even de cijfers voor de hele gemeente tot 2030:
 - 60-80 jaar: + 1278 = +20 %
 - > 80 jaar: + 945 = + 66 % ...

Daar moeten concrete plannen voor worden gemaakt; over visie gesproken.

Er is kennelijk veel behoefte aan appartementen, vooral in of bij het centrum.

3. Waarom niet naar Noord ?

- Uit het onderzoek en uit de vergelijkingen getoond door de heer van Weerd én zelfs uit het stuk van het College blijkt dat Noord als beste uit de bus komt.
Waarom dan niet daarvoor gekozen?
- Het argument van geluid van de N340 etc. beschouw ik maar als een gelegenheidsargument
- Vooral gaat het over een aantal grondposities van partijen die door het College worden weggezet als "speculanten". Een overzicht daarvan heeft u niet gekregen en aangezien er geen voorkeursrecht gevestigd is zijn dat er misschien nog meer geworden. Ook, blijkt dat niet uit de antwoorden op de schriftelijke vragen die vanmiddag zijn gekomen (voor zover ik dat kon zien). Ik noem dat een gemiste kans.
- Waarom heeft u als Raad geen duidelijk inzicht gekregen en in de mogelijkheden die de grondexploitatiewet biedt ? Daar is wel om gevraagd !
Via bestemmingsplannen en een vergunningstelsel met speciale leges, kan de gemeente én grotendeels bepalen welke ontwikkelingen er kunnen komen én alle kosten verbonden aan de ontwikkeling van een gebied pro-rata doorberekenen.
- Kiezen voor de gemakkelijke weg (of de brede weg, voor sommigen onder U), ten koste van mooie gebieden, zowel in Oost als in West, heeft niet mijn voorkeur.

4. Moeten we in Dalfsen en speciaal in dorp Dalfsen, persé zo hard willen groeien voor de z.g. "vestigers" ? Ik vind van niet.

- Al vier jaar pleit ik voor **verschil in grondprijzen tussen de kernen, en ook per locatie**. Nog steeds heeft de gemeente daarin geen stappen gezet. In tegendeel, kennelijk wil men snel groeien en geld verdienen aan met overheidsmacht verworven bouwgrond. En waarom ? Ik zie daarin nog steeds geen visie, ook niet mbt tot de grondprijzen:
 - o Er is nl. wel degelijk een verschil tussen prijs van woningen op de verschillende locaties in de gemeente; niet in prijzen voor de bouwgrond.
In heel Dalfsen voor 2>1 kap € 211per m2.
 - o Kijk eens naar de gemeente Zwolle; die gaan daarmee flexibel om en voor 2>1 kap varieert dat tussen € 240 en € 500 voor percelen tot 750 M2.
- Willen we een nieuwe woonwijk voor Zwolle worden ? er is een momenteel een oneindige vraag daar heb je de cijfers niet voor nodig....
-

Citaat van J.W. von Goethe's: 'In der Beschränkung zeigt sich erst der Meister. (1802): "In de beperking toont zich de meester"

5. Samenvatting

Dat citaat geldt voor de bouwvolumes, maar óók voor mijn inspreken. Ik rond af met conclusies:

1. Ontwikkel een bouw- en woning visie voor de gehele gemeente
 - a. Houdt rekening met de enorme Vergrijzing en
 - b. Verschillende kernen
2. Betrek de inwoners daarbij per kern; wat voor een dorp willen we zijn ?
 - a. Klein en fijn of een nieuwe buitenwijk voor Zwolle
 - b. Belang van natuurwaarden
 - c. Voorzieningen
3. Voer een flinke differentiatie van grondprijzen door; daarmee kun je sturen
4. Wees zuinig op wat je hebt en bedenk: vgl. Lucebert: "alles van waarde is weerloos".

Alles wat wérkelijk waardevol is - als het er in het leven écht op aankomt - is kwetsbaar. Je kunt het niet 'pakken', niet vasthouden; je kunt het wel áanraken of er door aangeraakt wórden

Dus Raad:

neem géén genoegen met dit voorstel en geef het college

- o een pak op de broek en
- o flink wat huiswerk.