

## Overzicht onderwerpen/aandachtspunten opiniërende raadscommissie 6 april 2021 inzake stedenbouwkundige scenario's Oosterdalfsen Noord:

Op 6 april 2021 is aan de raadscommissie gevraagd om een opinie te geven over de geschetste stedenbouwkundige scenario's Oosterdalfsen Noord (stedenbouwkundige model 1 (Dorps wonen), model 2 (Wonen in het Dalfser landschap), model 3 (Dorpslandgoed), type woningen en bouwhoogtes). Tevens hebben 4 personen tijdens deze commissievergadering gebruik gemaakt van hun spreekrecht over dit onderwerp. Op basis van de besluitenlijst van deze vergadering zijn de onderwerpen/aandachtspunten geïnventariseerd die besproken zijn en is in het kort aangegeven wat hiermee is gedaan in het stedenbouwkundig plan Oosterdalfsen Noord (SBKP). Daarbij is zo veel mogelijk verwezen naar de pagina's in het SBKP waar hierover informatie is te vinden.

Onderwerp	Inspreker/ politieke partij	SBKP
Woningdichtheid/grootschalige woningbouw	Insprekers 3, 5, CDA , CU	In het SBKP zijn 338 woningen opgenomen, bestaande uit verschillende woningtypen (grondgebonden en gestapelde bouw). Zie pagina 37. Tussen de woonclusters liggen de groenstructuren met o.a. wandel- en fietsverbindingen, speelvoorzieningen en wadi's.
Hoogbouw (appartementen, niet langs randen, maar in middengebied)	Inspreker 3, CDA, CU, PvdA, VVD, D66, GB	De appartementengebouwen met maximaal 4 tot 5 woonlagen zijn in het middengebied geprojecteerd. Zie pagina 39.
Verkeersonderzoek/ verkeersintensiteit/ ontsluiting wijk	Insprekers 3, 5, 6, CDA, CU, PvdA, VVD, D66, GB	Er is een verkeersonderzoek uitgevoerd om de effecten van het realiseren van het woonuitbreidingsgebied op de mobiliteit in en om dit plangebied inzichtelijk te maken. Er zijn meerdere keren verkeersstellingen uitgevoerd. De bestaande verkeersstructuren en ontsluitingen zijn aangehouden voor het onderzoek naar de effecten van de planontwikkeling op de verkeersafwikkeling. Het SBKP voorziet in meerdere ontsluitingen op de omliggende wegen en deze zijn als uitgangspunt gehanteerd voor de verdeling van het verkeer. Naar verwachting ontstaan er geen afwikkelingsproblemen op kruisingsniveau, omdat er meerdere

		aansluitingen van het plangebied op de omliggende wegen zijn. Ook de verdeling van het verkeer is gunstig met betrekking tot de omliggende erftoegangswegen. Het totaal aantal verkeersbewegingen past binnen de capaciteit voor dergelijke wegen, mits de vormgeving van de weg in overeenstemming is met de (nieuwe) functie en het gebruik van deze weg, mede in combinatie met langzaam verkeer. Het verkeer op de aansluiting Gerner Es met de Koesteege zal ook toenemen. Omdat er in de huidige situatie in bepaalde gevallen sprake is van verstoring van de verkeersafwikkeling ligt hier een aandachtspunt. De situatie moet daarom nader onderzocht worden en er zullen passende maatregelen getroffen moeten worden. Zie de conclusies onder 1.4 in het bijgevoegde verkeersonderzoek.
Behouden groene karakter gebied/lanenstructuur	Insprekers 3, 4, CDA, CU, D66	Bij het opstellen van het SBKP is als uitgangspunt genomen om de bestaande groenvoorzieningen (bomen, lanen etc.) te houden. Zie pagina 17.
Participatie	Insprekers 3, 4, 5, CDA, CU, PvdA, VVD, GB, D66	Er is een uitgebreid participatieproces gevolgd. De verschillende stakeholders (omwonenden, eigenaren bedrijven noordzijde, diverse belangenorganisaties, intern etc.) zijn betrokken bij de vorming van het SBKP. Tevens heeft er frequent een terugkoppeling plaatsgevonden van de resultaten. Zie pagina 5.
Veldje hoek Gerner Es/ Koekoeksteeg bij hockeyveld (geen woningbouw, suggestie voedselbos)	Insprekers 4, 6	In het SBKP is geen woningbouw gepland voor dit veldje. Gedacht wordt aan het realiseren van een speelveld in combinatie met een wadi, nutsvoorziening en een parkeergelegenheid voor bezoekers op basis van het "STOP" principe en van het sportpark (overloop). Zie de pagina's 40, 47 en 55. De precieze invulling moet nog nader worden uitgewerkt.
Behoud recreatieve karakter Slingerlaantje	Inspreker 6	Het Slingerlaantje is alleen toegankelijk voor bestemmingsverkeer (dit wordt aangegeven door middel van bebording). De weg krijgt binnen de planontwikkeling geen ontsluitende functie en behoud onveranderd de huidige functie.
Type woningen (noordzijde Gerner Es/passendheid/hofjes/spiegelen percelen zuidzijde Gerner Es naar noordzijde /overgang woonwijk Oosterdalfsen naar	Inspreker 6, CDA, CU, PvdA, GB	In het SBKP zijn verschillende woningtypen( grondgebonden en gestapelde bouw) opgenomen. Zie pagina 37. De vrije sector kavels (vrijstaand en twee onder een kap) zijn met name aan de zuidzijde van het plangebied gelegen, waardoor een goede overgang wordt gerealiseerd tussen de bestaande woonwijk Oosterdalfsen en de toekomstige woonwijk Oosterdalfsen Noord. Uit de participatie bleek ook dat de voorkeur werd gegeven aan deze invulling.

Oosterdalfsen Noord)		
Woningen starters	CDA, CU, PvdA	Op basis van het bestaande beleid zijn in het SBKP voor 50% vrije sector kavels en voor 50% sociale woningbouwkavels opgenomen. Binnen deze 50% sociale woningbouwkavels worden 20% kavels voor sociale (betaalbare) koopwoningen uitgegeven en worden voor 30% sociale huurwoningen gebouwd. Zie pagina 38.
Bouwen voor eigen inwoners	CDA	<p>Wettelijk gezien is het niet mogelijk om belangstellenden voor bouwkavels uit te sluiten van een deelname aan een uitgifte voor bouwkavels.</p> <p>Het kabinet is overigens van plan om gemeenten in de toekomst de mogelijkheid te geven om een deel van de nieuwboukoopwoningen/-kavels toe te wijzen aan de eigen inwoners. Het kabinet wil hiermee tegemoet komen aan een wens van de gemeenten. Naar verluid gaat het dan om 30% van de sociale koopwoningen. De Huisvestingswet moet daarvoor echter eerst nog wel worden gewijzigd.</p>
Weginrichting/aansluitingen Koesteeg	CDA	Uit het bijgevoegde verkeersonderzoek blijkt dat de verkeersintensiteiten passen bij de beoogde functies van de betreffende wegen. Er worden geen grenswaarden overschreden die een functionele aanpassing van de wegen op basis van intensiteit vragen. Wel blijkt uit het verkeersonderzoek, dat de vormgeving van de wegen in overeenstemming moet worden gebracht met de (nieuwe) functie en het gebruik van deze wegen, zodat ze gaan voldoen aan de CROW eisen en richtlijnen die daarvoor gelden. In een aanvullend onderzoek worden daarom SSK ramingen opgesteld om te bepalen wat hiervoor moet gebeuren en wat dan de financiële gevolgen zijn. Wellicht zijn er meer of minder vergaande oplossingen mogelijk. Deze worden uitgewerkt in het aanvullend onderzoek. Het is uiteindelijk aan de raad om te beslissen voor welke oplossing wordt gekozen en op welke manier de kosten voor het uitvoeren van de werkzaamheden worden gedekt. In een afzonderlijk voorstel aan de raad komt het college hierop terug.
Wandel- en fietsverbindingen	CDA	In en rond Oosterdalfsen Noord krijgt de fietser de ruimte en voorrang. De snelfietsroute (Zwolle-Hardenberg) is herkenbaar als doorgaande route vanaf de Gerner Es de wijk in en verder richting de Welsummerweg. Andere fietspaden sluiten als secundaire paden aan op deze snelfietsroute. Een definitieve uitwerking van de aansluiting volgt, net als de uitwerking

		<p>van de inrichting van de Gerner Es.</p> <p>Verder is in het stedenbouwkundig plan het zogenaamde 'STOP' principe meegenomen (Stappen-Trappen-Openbaarvervoer-Privéauto, voor wat betreft prioriteit in deze volgorde). Voor de ontwikkeling Oosterdalfsen Noord betekent dit dat de voetganger en de fietser een belangrijke plaats innemen. Zie de pagina's 46, 47 en 48.</p>
Stedenbouwkundige scenario's modellen 1, 2, 3 of mix	CDA, CU, PvdA, VVD, D66, GB	De 3 scenario's waren onderdeel van een verkenning van de stedenbouwkundige naar wat een passende invulling zou kunnen zijn voor Oosterdalfsen Noord. Er is door de stedenbouwkundige geen keuze gemaakt uit de modellen. Dat hoefde ook niet, maar model 2 komt het dichtst bij ruimtelijk en programmatisch: Wonen in het Dalfser Landschap. De 3 scenario's/modellen zijn opgenomen in het SBKP op pagina 5.
Perceel ten noorden begraafplaats	CU	Het perceel ten noorden van de begraafplaats is in eigendom van de gemeente. Gelet op de grote vraag naar bouwkavels is dit perceel meegenomen in het SBKP.
Voormalige zandpad	CU	In het SBKP is de historische structuur van het oude zandpad langs de es terug gebracht als een groenblauwe ader door het gebied. Zie pagina 22.
Ondergronds parkeren	CU, PvdA	Het parkeren bij de geplande appartementengebouwen in het SBKP van de auto's van de eigenaren/huurders gebeurt ondergronds. Zie pagina 39.