

Luttenbergstraat 2  
Postbus 10078  
8000 GB Zwolle  
Telefoon 038 499 88 99  
Fax 038 425 48 88  
overijssel.nl  
postbus@overijssel.nl

RABO Zwolle 39 73 41 121

Gemeente Dalfsen  
t.a.v. Henk Lammertsen  
Postbus 35  
7720 AA DALFSEN

**Inlichtingen bij**  
dhr. J. Sopers  
telefoon 038 499 81 62  
fax 038 425 48 88  
J.Sopers@overijssel.nl

Ambtelijke reactie op de Uitgangspuntennotitie Oosterdalfsen.

**Datum**  
29.09.2011  
**Kenmerk**  
2011/0168871  
**Pagina**  
1  
**Uw brief**  
**Uw kenmerk**

Per e-mail heeft u de provinciale eenheid Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid verzocht te adviseren over de uitgangspuntennotitie Oosterdalfsen.

Mede namens de andere provinciale eenheden bericht ik u het volgende.

#### **Planbeschrijving**

In de structuurvisie kernen gemeente Dalfsen is de oostzijde van de kern Dalfsen aangewezen als 'toekomstig woongebied'. Het huidige woonuitbreidingsgebied, 'de Gerner Marke', is bijna volgebouwd en er is volgens de structuurvisie sprake van een blijvende vraag naar woningbouw kavels voor de kern Dalfsen.

Ter voorbereiding op het stedenbouwkundig ontwerp en het uiteindelijke verkavelingsplan is de uitgangspuntennotitie samengesteld. Hierin zijn opgenomen een inventarisatie en analyse van het gebied alsmede de voorwaarden die vooraf aan het ontwerp worden gesteld. Op basis van deze uitgangspuntennotitie zal een voorontwerp-bestemmingsplan worden gemaakt. Wij spreken onze waardering uit voor het zorgvuldige proces, met onder andere een klankbordgroep van belanghebbenden, waardoor de ontwikkeling van Oosterdalfsen gestalte krijgt.

#### **Planbeoordeling**

Het gebied Oosterdalfsen valt onder het ontwikkelingsperspectief 'Mix landschap', met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens. Er is hier sprake van een verweving van functies, wat terug zou moeten komen in de verdere ontwikkeling van het plan.

Het betreffende gebied is gelegen in een essenlandschap. Voor wat betreft een essenlandschap gelden vanuit de omgevingsverordening normerende uitspraken. Essen krijgen een beschermde bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de huidige bodemkwaliteit en het huidige reliëf. Bestemmingsplannen die betrekking hebben op gebieden waarvoor een dussdanige normering geldt dienen te worden voorzien van een bestemmingsregeling conform deze normerende uitspraken. Hiervan mag gemotiveerd worden afgeweken als er sprake is van zwaarwegende sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen als voldoende verzekerd is dat er sprake is van versterking van ruimtelijke kwaliteit conform de provinciale ambities zoals aangegeven in de catalogus gebiedskenmerken.

De ambitie hierbij is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen. Ontwikkelingen krijgen hun plaats in de flanken van de es, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren en versterking van het landschappelijk raamwerk.

**Bijlagen**

**Datum verzending**

04. OKT 2011

Voorgaande dient als uitgangspunt te worden genomen bij de ontwikkeling van het plan. Voorbeeld hiervan zijn de lanenstructuren, die als gegeven in het plan moeten worden verwerkt.

Oosterdalfsen zal een overgangsgebied worden van de kern Dalfsen naar het buitengebied. Variatie, duurzaamheid, kwaliteit en groen staan centraal bij de ontwikkeling van het gebied. Desalniettemin is het van belang het karakter van Dalfsen vast te houden. Zo zou het karakteristieke 'dorps wonen' in Dalfsen ook op de uitbreidingslocatie gestalte moeten krijgen en moet er ruime aandacht zijn voor de sociale samenhang.

### **Water**

Bij de uitwerking van de uitgangspuntennotitie in het bestemmingsplan dient aandacht besteed te worden aan de waterveiligheid (Dijkkring 9, Vollenhove), zoals aangegeven in de provinciale verordening onder 2.14.3.

### **Wonen**

Voor wat betreft het onderwerp wonen wordt het volgende geadviseerd.

1. SER ladder: Wij missen een beredenering of de uitbreiding in verhouding staat tot de mogelijkheden voor inbreiding.
2. Kwalitatief woningbouwprogramma: Gemeente dient bij verdere uitwerking nader te motiveren dat betreffende kwalitatieve woningbouwprogramma Oosterdalfsen aansluit bij de lokale behoefte. Het gaat hierbij in het bijzonder om de huishoudensontwikkeling (starters/senioren/alleenstaanden) in Primos-prognoses.
3. Bestemmingsplancapaciteit: om als gemeente te kunnen bouwen voor lokale behoefte is in het kader van de prestatieafspraken wonen afgesproken dat de gemeente niet meer bestemmingsplancapaciteit heeft dan 130% (is 1391 woningen, nu 863 woningen aan harde capaciteit). Hiermee blijft de gemeente binnen dit percentage. Indien de gemeente dit percentage overschrijdt moet er worden gefaseerd.

Datum

29.09.2011

Kenmerk

2011/0168871

Pagina

2

Uw brief

Uw kenmerk

Voor een beargumentering van de voorgaande punten wordt verwezen naar de reactie van de provincie op de woonvisie van de gemeente Dalfsen.

### **Verkeer**

De wegprofielen in en rondom de wijk vragen de nodige aandacht, zoals ook aangegeven op pagina 28 in het rapport. Een aantal wegen zijn erg smal en niet makkelijk te verbreden in verband met de aanwezigheid van (waardevolle?) bomenrijen. Daarnaast vraagt de ligging van Oosterdalfsen ten opzichte van de voorzieningen aandacht. Goede fietsverbindingen zullen vereist zijn, en gezien de toename van gemotoriseerd verkeer moet goed overwogen worden of het veilig genoeg is om fietspad en autoweg nog steeds gecombineerd te houden of dat er vrijliggende fietspaden moeten worden aangelegd.

### **Duurzaamheid**

Evenals de provincie heeft ook de gemeente Dalfsen duurzaamheid hoog in het vaandel staan. Oosterdalfsen wordt in de uitgangspuntennotitie genoemd als het paradepaardje van de duurzame ambities van de gemeente. Wij spreken onze waardering uit voor deze ambities.

### **Conclusie**

Wij hopen dat onze adviezen bijdragen aan de ontwikkeling van een goed plan, en nemen aan dat u de ambtelijke adviezen mee zult nemen in de tot standkoming van het voorontwerp bestemmingsplan.

Wij waarderen het dat u de provinciale diensten in een vroegtijdig stadium bij uw plan betreft. We willen echter benadrukken dat u, mede gezien de gemaakte opmerkingen en het daarmee in geding zijnde provinciale belang, ook het voorontwerp bestemmingsplan aan ons voor dient te leggen. Voorgaande in het kader van het ambtelijke vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Lindy Molenkamp,



Hoofd eenheid Ruimte Wonen en bereikbaarheid.

**Datum**

29.09.2011

**Kenmerk**

2011/0168871

**Pagina**

3

**Uw brief**

**Uw kenmerk**