

1^e PARTICIPATIEBIJEENKOMST VOSSERLANDEN DALFSEN

20 MAART 2024

Verslag participatietraject Vosserlanden Dalfsen

Onderwerp:	Participatieavond direct omwonenden Vosserlanden
Locatie:	Hotel Restaurant Het Roode Hert Dalfsen
Datum:	20 maart 2024
Organisator:	Bemog Projektontwikkeling B.V.
Datum verslag:	21 maart 2024
Bestemd voor:	Alle aanwezigen direct omwonenden
	Buro MA.AN
	Buro MA.AN
	Bouwbedrijf Bongers
	BEMOG Projektontwikkeling B.V.
	BEMOG Projektontwikkeling B.V.

1. Inleiding

BEMOG opent de eerste participatieavond voor direct omwonenden, stellen zich voor en heten de circa 50 buurtbewoners welkom.

Er wordt gestart met een uitleg over de insteek van de avond en BEMOG en Bouwbedrijf Bongers worden voorgesteld als initiatiefnemer en Buro MA.AN als stedenbouwkundig bureau van het plan. De gronden aan de Vossersteeg zijn aangekocht door BEMOG en Bongers voor de ontwikkeling van woningbouw. In februari jl. heeft de gemeenteraad besloten om Dalfsen Noord aan te wijzen als nieuwe woningbouwlocatie. Het totale gebied omvat ca. 4,1 hectare (41.000 m²) en valt als inbreidingslocatie binnen het bestemmingsplan kernen van Dalfsen. De gronden hebben in de huidige bestemming de mogelijkheid tot het bouwen van gebouw voor cultuur & ontspanning met een grote vergelijkbaar als het pand van A-Ware aan de Rondweg in Dalfsen. Deze bestemming rust op de gronden sinds de jaren 80 en was eerst bedoeld voor later zou er een plan zijn om een multifunctioneel sportcentrum te bouwen. Beide plannen zijn niet doorgegaan, maar de bestemming is ongewijzigd gebleven. In de huidige bestemming is het toegestaan om ca. 70% van het totaal te bebouwen, ofwel bijna 11.000 m², hier mag tot 12 meter hoog gebouwd worden. Het woord wordt overgedragen aan BURO MA.AN voor een toelichting op de structuurvisie.

Buro MA.AN verteld hoe zij tot de ruimtelijke strategie zijn gekomen. Het huidige gebied heeft een groen karakter met bestaande houtwallen en aanwezige biodiversiteit. De visie zet in op het activeren van een duurzaam groen raamwerk. De toekomst voor dit gebied ligt in een gevarieerd woon/werk en recreatielandschap. Dat willen we terug laten komen in het plan. De bestaande houtwallen zullen behouden worden en nieuwe toegevoegd. Open ruimtes in het midden van de wijk zullen worden verbonden met elkaar. De houtwallen rondom het gebied, dus de buitenranden, worden prominenter gemaakt.

De schetsverkaveling heeft een opzet met een gevarieerd aanbod van woningen. Aan de rechterzijde voornamelijk rijwoningen, rug-aan-rug woningen en beneden-boven woningen. In het midden een u-vorm voor appartementen en seniorenwoningen en aan de linkerkant zowel vrijstaande woningen als twee-onder-een-kapwoningen.

BEMOG gaat in op de beoogde doelgroepen voor Vosserlanden. In Vosserlanden richten we ons op twee belangrijke doelgroepen; de starters en de senioren. In Vosserlanden wordt het aanbod 66% betaalbaar, dus onder de € 390.000, waarvan 30% sociaal. Daarnaast zullen wij bij de toewijzing voorrang geven voor Dalfsenaren. Gemeentes kunnen dit niet meer doen, vroeger gebeurde dat nog wel, tegenwoordig moeten partijen dat zelf doen.

Tot slot een toelichting op het vervolgproces; de input van deze avond zal worden verwerkt in een verslag en door ons worden verwerkt voor zover mogelijk. Ook moeten er nog onderzoeken gedaan worden op de locatie, dat zal de komende tijd ook uitgevoerd worden. Uiteindelijk wordt er toegewerkt naar een programma met goede ruimtelijke kaders, zal er een omgevingsplan worden opgesteld en in procedure gebracht worden.

De presentatie wordt afgesloten met een uitleg van het vervolg van de avond. Er worden zorborden/thema's neergezet waar iedereen zijn/haar suggestie/opmerking/reactie op kan geven en wij zullen zoveel mogelijk vragen beantwoorden. Al deze vragen verzamelen we gebruiken we als input voor de verdere uitwerking.

2. Bespreken structuurvisie/verkeeringsschets

Na de presentatie kunnen de aanwezigen in gesprek gaan bij een themabord. Hier worden vragen beantwoord, suggesties gedaan door middel van post-its en zorgen besproken. De posters zijn als bijlage bij dit verslag gevoegd. De uitkomsten van de gesprekken staan hieronder samengevoegd:

Ontsluiting

- Veel verkeer Vossersteeg, alles moet langs 1 weg!
- Ontsluiting vanaf de Koesteeg, nieuwe rotonde
- Gevaarlijk punt fietsers
- Verkeersafwikkeling
- Denk aan fietsers
- Maak drempels, obstakels, rijden hard Vossersteeg
- Ontsluiting op Vossersteeg ongewenst, aansluiten/ontsluiten op Koesteeg
- Denk om de ontsluitingsweg
- Maak rotonde aan noordkant, sluit aan op sportpark

Omgeving

- Groen en wadi's aan de Vossersteeg
- Uitzicht vanuit bestaande bebouwing zo vrij mogelijk houden, open karakter houden
- Mooi groen
- Natuurlijke singel langs de Vossersteeg t.h.v. Vossersteeg 1 en 3
- Graag een wadi aan de Vossersteeg waar nu de ontsluiting is getekend. En deze ontsluiting laten vervallen
- Parkeerplaats

Woningen

- Betaalbare woningen voor jeugd! 1 persoonshuishoudens
- Blij met sociale huur, blij met betaalbare woningen
- Maak nog meer betaalbaar

3. Vervolg

Buro MA.AN gaat met de uitkomsten van deze participatieavond aan de slag om een aangepast plan te ontwerpen. Er wordt voor een verslag van deze avond gezorgd. Het verslag en de presentatie worden rondgestuurd aan alle aanwezigen die hun e-mailadres hebben achtergelaten. Deze e-mailadressen worden alleen voor dit doel gebruikt en zijn niet openbaar.

Over een aantal weken volgt per e-mail of brief een uitnodiging voor een tweede participatieavond. Op deze tweede avond worden de uitkomsten van de eerste avond teruggekoppeld. De tweede avond zal in het teken staan van sfeer en beleving van het plan en er zullen ook geïnteresseerden uitgenodigd worden.

4. Bijlagen

- Presentatie 'Vosserlanden Dalfsen Noord Participatieavond 20 maart 2024'
- Foto's participatieavond
- Posters met uitkomsten tafelgesprekken (pdf document)