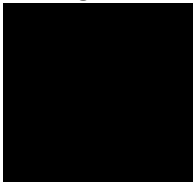


2^e PARTICIPATIEBIJEENKOMST VOSSERLANDEN DALFSEN

14 OKTOBER 2025

Verslag participatietraject Vosserlanden Dalfsen

Onderwerp:	Participatieavond direct omwonenden/geïnteresseerden Vosserlanden		
Locatie:	Hotel Restaurant Het Roode Hert Dalfsen		
Datum:	14 oktober 2025		
Organisator:	Bemog Projektontwikkeling B.V.		
Datum verslag:	16 oktober 2025		
Bestemd voor:	Direct omwonenden en raadsleden vanaf 19 uur 400 ingeschreven geïnteresseerden vanaf 20 uur		
Begeleiding:		Bouwbedrijf Bongers BEMOG Projektontwikkeling B.V. BEMOG Projektontwikkeling B.V. De Bruin architecten De Bruin architecten	

1. Inleiding

Naar aanleiding van de eerste participatieavond met direct omwonenden zijn de plannen, waar mogelijk, aangepast door de initiatiefnemer. Daarnaast zijn alle relevante onderzoeken uitgevoerd en is het plan op basis daarvan verder uitgewerkt en getoetst door de ambtelijke organisatie van de gemeente Dalfsen. Hierbij is rekening gehouden met de aansluiting op de toekomstige bebouwing en ontsluiting van Het Engelland en het beleid van de gemeente Dalfsen.

Daarnaast is er in de tussentijd gesproken met enkele eigenaren van de woningen die in en net naast het plan gelegen zijn in 1-op-1 gesprekken met de initiatiefnemer.

Er is gekozen om op het moment dat het college van de gemeente Dalfsen het stedenbouwkundig plan heeft gezien, daarna op hetzelfde moment zowel de buurt als de raad te informeren. Zodoende kan iedereen op hetzelfde moment over dezelfde informatie beschikken.

Het stedenbouwkundige plan heeft een opzet met een gevarieerd aanbod van woningen en maar liefst 71% betaalbaar waarvan 30% sociale huur. Voor de opzet van de avond is gekozen om dit te doen door middel van een inloopavond die is opgedeeld in twee delen. Een besloten bijeenkomst voor buurtbewoners die tevens mee hebben kunnen denken tijdens de eerste sessie en voor raadsleden. In dit eerste gedeelte konden de buurtbewoners hun vragen stellen en hun zorgen uitten.

Voor het tweede deel van de avond waren de mensen uitgenodigd die zich een jaar geleden al hadden ingeschreven als geïnteresseerden. Aangezien dit er al ruim 400 waren, was dit voor de initiatiefnemer een representatief aantal om op te halen waar behoefte aan is onder Dalfsenaren.

In totaal waren er op de avond vijf gespreksleiders die met diverse themaborden de plannen hebben gepresenteerd en de vragen konden beantwoorden. Zodoende was er genoeg ruimte voor een ieder om vragen te stellen. Daarnaast was de gemeente Dalfsen er als toehoorder om zicht te hebben op het gelopen proces en te weten wat er speelt onder de bevolking.

Bij het eerste deel van de avond waren circa 40 buurtbewoners en enkele raadsleden aanwezig. Het tweede deel van de avond telde in totaal circa 170 bezoekers. Via de mail is tegen enkele omwonenden die verhinderd waren aangegeven dat de stukken digitaal toegezonden worden en dat, mocht men naar aanleiding hiervan nog vragen hebben, ze contact op kunnen nemen met BEMOG.

Terugkoppeling omwonenden

Wat opviel was de solidariteit van de omwonenden. Ze gunnen hun mede Dalfsenaren een kans op de woningmarkt en begrijpen dat er ergens gebouwd moet worden. Men is op de hoogte van de huidige bestemming en de bebouwingsmogelijkheid van 12 meter hoog en geeft aan dat ten opzichte van die huidige bestemming woningbouw in deze opzet een verbetering is. Daarnaast zijn ze blij met voorrang die door de ontwikkelaar aan Dalfsenaren gegeven zal worden.

Ten opzichte van de vorige keer is, naar aanleiding van de vorige participatieavond, de entree van de buurt gewijzigd. Daarnaast is er door de gemeente Dalfsen onderzoek gedaan naar de (verkeers)capaciteit van de Vossersteeg in relatie tot de Vosserlanden en het Engelland. De Vossersteeg kan het extra verkeer prima aan en in het onderzoek en de plannen wordt voorgesteld om de ontsluiting van tijdelijke aard te maken en het plan in de toekomst, als het Engelland start, te ontsluiten via de Engellandweg. Ook in de tijdelijke aard maken enkele omwonenden zich zorgen. Men geeft aan dat met name het landbouwverkeer zorgt voor onveilige situaties. Men heeft zorgen dat het extra verkeer, ookal is dat tijdelijk, de situatie zal verslechteren ookal kan de Vossersteeg dit goed aan. Andere buurtbewoners geven aan dat de hoogste piek van 70 bewegingen per uur ongeveer 1 auto per minuut is en dat dat dan weer reuze mee valt. Velen zijn blij met deze tijdelijk oplossing en het ontsluiten van het Engelland op de Engellandweg en de Leemculeweg. Wel vraagt men zich af hoe lang tijdelijk dan is. Ook geeft men suggesties voor een ontsluiting op de Koesteeg en een directe ontsluiting op de Engellandweg.

Met de bewoners die direct aan de zuidzijde van het plan wonen is afgesproken dat er bossage geplaatst wordt ter plaatse van de uitrit van het plan om het inschijnen van koplampen te voorkomen. Ook het wandelpad zal afbuigen naar deze ontsluiting aan de zuidzijde. De uitwerking zal verder vormgegeven worden in het nog uit te werken inrichtingsplan en is als belofte naar de bewoners gedaan.

Terugkoppeling geïnteresseerden

De belangstelling was groot en de geluiden erg positief. Men had vooral veel vragen over de planning en de woningtypen. Men is blij dat er een groot aandeel (71%) betaalbaar in zit. Aangegeven is dat dit gemeentelijk beleid is en geldt voor alle grotere woningbouwplannen.

De Dalfsenaren vinden het fijn dat er met voorrang wordt gewerkt. Niet alleen om zelf of dat hun kinderen zodoende meer kans maken, maar ook omdat er dan weer meer woningen in de bestaande bebouwing van het dorp vrij komen.

Voor wat betreft de planning is afgegeven dat men verwacht aan het einde van het volgende jaar te kunnen starten met het bouwrijp maken van het terrein en dat daarvoor de woningen in verkoop zullen gaan. E.e.a. is afhankelijk van eventuele bezwaren. Men geeft aan dat er al jaren niet gebouwd

is in Dalfsen en er weinig op de markt komt voor starters. Tevens is er veel vraag naar seniorenwoningen waarvan er ook enkelen in het plan zitten.

Vervolg

Indien het college ingestemd heeft met het stedenbouwkundig plan zal deze aangeboden worden aan de gemeenteraad van de gemeente Dalfsen. Indien de gemeenteraad instemt met de voorliggende plannen, kunnen deze verder uitgewerkt worden in een omgevingsplan (BOPA).

Indien deze is uitgewerkt, zal deze opnieuw ter besluitvorming aangeboden worden aan de gemeenteraad en krijgt een ieder de kans om hier zijn of haar opmerkingen op te maken.

Via de website www.woneninvosserlanden.nl worden de mensen op de hoogte gehouden over de voortgang.