
Nota van Zienswijzen en kennisgeving

Inhoudsopgave

| | |
|---|-----------|
| Zienswijzen | 3 |
| 1.1. Algemeen | 3 |
| 1.2. Zienswijzen | 3 |
| 1. Indiener 1 (mondelinge zienswijze ontvangen op 28 oktober 2020) | 3 |
| 2. Indiener 2 (schriftelijke zienswijze ontvangen op 8 december 2020) ([REDACTED]) | 3 |
| 3. Indiener 3 (schriftelijke zienswijze ontvangen op 8 december 2020) ([REDACTED]) | 6 |
| 4. Indiener 4 (schriftelijke zienswijze ontvangen op 8 december 2020) ([REDACTED]) | 8 |
| 5. Indiener 5 (schriftelijke zienswijze ontvangen op 10 november 2020) ([REDACTED]) | 9 |
| 6. Indiener 6 (schriftelijke zienswijze ontvangen op 8 december 2020) ([REDACTED]) | 11 |
| Kennisgeving | 14 |
| 1.3. Kennisgeving | 14 |
| 1. Waterschap Drents Overijsselse Delta (ingekomen op 30 november 2020) | 14 |
| 2. GGD IJsselland (ingekomen 12 november 2020) | 14 |
| 3. Veiligheidsregio IJsselland (ingekomen 19 november 2020) | 14 |

Zienswijzen

1.1. Algemeen

De ontwerp Structuurvisie Dalfsen West heeft van 28 oktober 2020 tot en met 8 december 2020 voor een ieder ter inzage gelegen. In het kader van de kennisgeving ex artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is de ontwerp Structuurvisie Dalfsen West aan de daartoe aangewezen instanties digitaal toegezonden.

Binnen deze termijn zijn er zes zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn hierna samengevat weergegeven en voorzien van een reactie van de zijde van de gemeente. Daarbij is ook aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van de structuurvisie.

Om privacyredenen zijn de ingekomen zienswijzen geanonimiseerd. De zienswijzen zijn in deze nota daarom aangeduid met een nummer. Reclamanten worden hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld.

1.2. Zienswijzen

1. Indiener 1 (mondelinge zienswijze ontvangen op 28 oktober 2020)

Indiener maakt bezwaar tegen de structuurvisie om de volgende redenen:

- a) Indiener wil dat het **voorkeursrecht komt te vervallen** en hoopt daarmee dat er geen uitbreiding van Dalfsen aan de westkant plaats gaat vinden. Overigens is volgens indiener ook geen uitbreiding gewenst aan de noord- en oostzijde. Bij voorkeur blijft Dalfsen in de omvang zoals Dalfsen nu is. Als uitbreiden echt moet dan is aan de zuidkant van de Vecht de enige optie.

Reactie gemeente

Ad a) In het kader van de woonvisie dient de gemeente te zoeken naar locaties waar extra woningen kunnen worden gebouwd. Door eerdere besluitvorming van de Raad is het voorkeursrecht reeds op het perceel gevestigd. De gemeente ziet dan ook geen aanleiding om van het aanwezige voorkeursrecht af te wijken.

Conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt de structuurvisie niet aangepast.

2. Indiener 2 (schriftelijke zienswijze ontvangen op 8 december 2020) (██████████)

Indiener maakt bezwaar tegen de structuurvisie om de volgende redenen:

- a) Tijdens de informatiebijeenkomst op 4 november 2020 werd gesteld dat naar verwachting de gemeente Dalfsen vooruit kan tot minimaal 2030 met de potentiële woningbouw, zoals opgenomen in de visie. De structuurvisie, waarbij wordt voorgesorteerd op een mogelijke ontwikkeling na 2030, **toont niet met onderzoeken aan dat de ontwikkeling gewenst en haalbaar is**. Zonder onderbouwing is een voorkeursrecht gevestigd op een aantal percelen. Pas daarna is de 'Notitie omgevingsaspecten Toekomstige woonuitbreiding Dalfsen' opgesteld. De legitimatie voor de structuurvisie is enkel het

verlengen van het voorkeursrecht, maar dat is slechts mogelijk voor een periode van 3 jaar en bovendien moet er binnen die verlenging sprake zijn van een wijziging van bestemming om het voorkeursrecht nogmaals te kunnen verlengen. Dit is niet gewenst, praktisch gezien niet uitvoerbaar en daarmee strijdig met de beginselen van behoorlijk bestuur en een onrechtmatig instrument. Er wordt gebruikgemaakt van een instrument waarbij geen sprake is van een mogelijkheid tot indienen van **bezwaar en beroep**. Dit is niet in lijn met het feit dat de visie een breed gedragen document moet zijn en is ondemocratisch. Uit niets blijkt dat de gemeente Dalfsen met betrokken grondeigenaren heeft getracht te komen tot ene **minnelijke verwerving** van gronden. De gemeente had andere instrumenten moeten aanwenden.

- b) De conclusie dat de gronden aan de westzijde van Dalfsen en ten zuiden van Ankum als **meest geschikt voor een toekomstige woninguitbreiding** zijn, is onjuist en wordt ten onrechte gebruikt voor het vestigen van het voorkeursrecht. Uit het rapport 'Notitie omgevingsaspecten Toekomstige woonuitbreiding Dalfsen' volgt bovendien dat Noord het beste uit de bus komt.
- c) Een belangrijk onderdeel van de structuurvisie is een zorgvuldige inpassing van het plangebied in relatie tot de omgeving. Daarom is het vreemd dat een groot terreingedeelte tegen het historische link van Ankum niet is opgenomen in het plangebied.
- d) Het plangebied is aangemerkt als 'dekzandvlakte en ruggen' en 'essenlandschap'. De voorgenomen ontwikkeling is strijdig met de provinciale norm voor deze **landschappen**.
- e) In het gemeentelijk beleid vastgelegd in de **structuurvisie Buitengebied** (7 mei 2012) wordt de kleinschaligheid en het historisch karakter van het landschap benadrukt. In de structuurvisie Dalfsen West wordt de structuurvisie Buitengebied als aandachtspunt genoemd. De ontwikkeling van Dalfsen West doet geen recht aan de structuurvisie Buitengebied en is daarmee strijdig.
- f) Uit de Woonvisie blijkt dat uit het laatste woonbehoefteonderzoek blijkt dat de afgelopen 5 jaren (2014-2019) veel meer huishoudens zijn verhuisd naar Dalfsen dan de jaren daarvoor. Op grond hiervan wordt besloten dat in de periode 2020-2024 600 woningen moeten worden toegevoegd, waarbij Dalfsen West voorziet in een locatie voor de toekomstige woningbehoefte. Dit is vreemd, omdat tijdens de digitale bijeenkomst is gesteld dat de gemeente nog tot minimaal 2030 met de potentiële woningbouw vooruit kan. Bovendien wordt geëxtrapoleerd op grond van oude getallen, wat onzeker is. Daarbij wordt geen rekening gehouden met de huidige ontwikkelingen zoals beschreven in de provinciale Woonagenda West-Overijssel (m.n. Zwolle), op grond waarvan de woonbehoefte voor Dalfsen waarschijnlijk lager zal zijn. Kortom is het onmogelijk een goede inschatting te maken van de behoefte na 2030.
- g) Er moet door de woonuitbreiding rekening worden gehouden met **een verkeersgeneratie** van circa 2.240 ritten per etmaal. Onduidelijk is hoe deze worden afgewikkeld, waar de ontsluitingen hiervoor liggen en of dit overlast voor aanwonenden oplevert.
- h) De aantrekkelijkheid van Dalfsen wordt door vele inwoners toegeschreven aan het **dorpse karakter**. Dit sluit niet aan bij de structuurvisie, die meerdere malen spreekt van stedelijk karakter. De vraag is of de (sterke) groei van Dalfsen halt moet worden geroepen. Een gesprek met inwoners hierover is wenselijk. Voor de toekomstige uitbreiding na 2030 wordt in de visie voortgeborduurd op het beleid van de afgelopen jaren. Daarmee heeft de raad geen oog voor maatschappelijke ontwikkelingen.

Reactie gemeente

Ad a) Op 19 februari 2021 vervalt het gemeentelijke voorkeursrecht voor het gebied ten zuiden van Ankum ten westen van de kern Dalfsen. Om het voorkeursrecht op deze potentiële uitbreidingslocatie van Dalfsen gevestigd te houden, is een structuurvisie of bestemmingsplan noodzakelijk. Aangezien de (ontwerp)Omgevingsvisie Dalfsen, die ook de basis van het voorkeurs-

recht kan vormen, niet voor 19 februari 2021 is vastgesteld, is de structuurvisie opgesteld. Dat een structuurvisie een instrument is om het voorkeursrecht te verlengen, is wettelijk vastgelegd in de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De structuurvisie raakt de goede ruimtelijke ordening. De structuurvisie is 'een stap verder' in de richting van de ontwikkeling van de woningbouw. Een volgende stap is namelijk een bestemmingsplan opstellen waar de verschillende onderzoek aspecten nader worden uitgewerkt. In dit stadium zal dan ook de uitvoerbaarheid van het voornemen grondig worden onderzocht. Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan staan wel rechtsmiddelen ter bescherming. Uit de wet volgt dat tegen de vaststelling van een structuurvisie (=beleid) geen rechtsmiddelen open staan.

Ad b) In de Structuurvisie wordt verwezen naar de notitie 'Omgevingsaspecten toekomstige woonuitbreiding Dalfsen' (23 oktober 2018). In deze notitie is een planologische afweging voor het plangebied door de gemeenteraad gemaakt. Mede op basis van dit document heeft de raad gekozen voor West als mogelijke uitbreidingslocatie. Naast ruimtelijke argumenten zijn ook financiële argumenten onderdeel geweest van de afweging. Omdat in Noord projectontwikkelaars grondposities hebben ingenomen kan de in Nota Grondbeleid vastgelegde actieve grondpolitiek niet, of alleen tegen hogere maatschappelijke kosten, uitgevoerd worden. Aangezien deze stukken reeds door de Raad van de gemeente Dalfsen zijn vastgesteld ziet de gemeente geen noodzaak om deze afweging nogmaals te beschrijven.

Ad c) De gemeente deelt de opvatting van de indiener dat de grenzen van de nieuwe bedoelde ontwikkeling, inclusief de grond die eigendom is van de gemeente beschreven dient te worden.

Ad d) Zoals in de structuurvisie is aangegeven, worden deze waarden niet aangetast. Het gebied 'Dekzandvlakte en ruggen' beslaat een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Daarnaast is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Het essenlandschap bestaat uit een systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden en kenmerkende bebouwing rond de es. De ambitie voor het essenlandschap is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen. De norm van de provincie is dat essen worden beschermd waardoor de karakteristieke openheid, bodemkwaliteit en reliëf behouden blijft. Op de flanken worden kleinschalige landschapselementen beschermd. Als ontwikkelingen plaatsvinden in het essenlandschap, dan krijgen deze plaats in de flanken. Hierbij is respect voor de aanwezige bebouwingsstructuren en het landschappelijke raamwerk. Tevens dient het buurtschap Ankum ruimtelijk gezien 'los' te blijven liggen van de toekomstige ontwikkeling.

Ad e) De gemeente deelt de opvatting van de indiener dat het plangebied volgens de Structuurvisie Buitengebied wordt aangeduid als kleinschalig en dat het plangebied een historisch karakter heeft. Derhalve is in de Structuurvisie Dalfsen West opgenomen dat bij een verdere uitwerking van het voornemen de kleinschaligheid en het historisch karakter aandachtspunten betreffen. De gemeente is niet van mening dat de Structuurvisie Dalfsen West in strijd is met de Structuurvisie Buitengebied.

Ad f) De gemeente deelt de opvatting dat de formulering in paragraaf 3.2 niet correct is. Deze paragraaf wordt aangepast waarbij een nadere toelichting wordt gegeven op de voorgenomen ontwikkel periode van de Structuurvisie. Naar verwachting kan de gemeente Dalfsen vooruit tot minimaal 2030 met de potentiële woningbouw zoals opgenomen in de Structuurvisie. De gemeente deelt tevens de opvatting dat voorspellingen voor de woningbehoefte na 2030 nooit zeker zijn maar is wel van mening dat hier in het kader van de voorbereiding van potentiële locaties reeds naar gekeken kan worden.

Ad g) Het huidige beleid van de gemeente Dalfsen is om de nieuwe wijken maar ook de bestaande wijken verkeersluw te houden. Dit geldt tevens voor de naastliggende wijken.

Zoals tevens tijdens de inloopavond is aangegeven, is het nog te vroeg om in te gaan op de exacte invulling van de potentiële woonwijk en het omliggend gebied. Zeker zal in de verdere uitwerking van het voornemen aandacht worden besteed aan de infrastructuur van het plangebied zelf en de omliggende wijk om drukte en sluijverkeer zo veel mogelijk te voorkomen.

Naar aanleiding van een eerste verkeersstudie wordt verwacht dat er in het kader van verkeer geen knelpunt zal ontstaan. Wel kan een aanpassing van de Leemculeweg noodzakelijk blijken. Bij een nadere uitwerking van de inrichting van de woonwijk zullen de aspecten van het autoluw houden van de fietsstraat naar Zwolle, de verkeerstroom van de nieuwe wijk naar de brug over de Vecht (centrum) en de verkeerstroom naar de Hessenweg meegenomen worden.

Ad h) De gemeente deelt de opvatting van de indiener dat over nut en noodzaak van dorpsuitbreiding actief gesproken moet worden met de inwoners van Dalfsen. In het kader van deze structuurvisie is hier een eerste aanzet toe gegeven. In het kader van de Omgevingsvisie wordt daar met inwoners van de gemeente verder over gediscussieerd.

Conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt de structuurvisie aangepast. De zienswijze leidt tot een aanpassing van de Structuurvisie waarbij een nadere toelichting wordt gegeven op de grenzen van de bedoelde ontwikkeling. Tevens wordt een nadere toelichting gegeven op de voorgenomen ontwikkel periode.

3. Indiener 3 (schriftelijke zienswijze ontvangen op 8 december 2020) ()

Indiener maakt bezwaar tegen de structuurvisie om de volgende redenen:

- a) Indiener vindt dat de structuurvisie niets te maken heeft met een visie op het gebied, maar slechts is bedoeld om het voorkeursrecht te verlengen. De ontvangen brief en digitale bijeenkomst geven de indruk dat het plan wordt uitgewerkt vanwege ruimtelijke motieven. Er is niet middels onderzoeken aangetoond dat de ontwikkeling wenselijk en haalbaar is. De structuurvisie Kernen gem. Dalfsen (27 september 2010) maakt een afweging t.a.v. toekomstige woonlocaties. Daarbij is in de doorkijk naar 2025 voor het gebied ten westen van Leemculeweg aangegeven dat bebouwing van dat gebied ongewenst is, tenzij het gaat om boerenwoningen. De structuurvisie Dalfsen West wijkt hier zonder motivatie van af en plant grootschalige woningbouw voor het gebied.
- b) Gezien de grootte van het plangebied en het feit dat het buurtschap Ankum solitair moet blijven, terwijl bouwen tegen de bosrand onwenselijk is, kan het niet anders zijn dat op de locatie slechts **marginale bebouwing** mogelijk is. Tijdens de bijeenkomst van 4 november 2020 is aangegeven dat een woningdichtheid van 25 woningen per ha beoogt is, wat in contrast staat tot bijvoorbeeld de Gerner Marke. De bebouwing ten westen van de Leemculeweg draagt niet bij aan het oplossen van woningtekort.
- c) Het bebouwen van de weilanden heeft een negatieve invloed op de flora en fauna in en om het bosperceel.
- d) De ontwikkeling heeft weerslag op de **verkeersafwikkeling** en het bestaande verkeersluwe karakter van de Leemculeweg. De verkeersafwikkeling moet zodanig worden ingericht dat de Leemculeweg het huidige karakter behoudt. Toekomstige bebouwing moet daarom worden ontsloten nabij het kruispunt Leemculeweg/Vossersteeg. Voorkomen moet worden dat een ontsluitingsweg halverwege Leemculeweg wordt gerealiseerd, waardoor inschijnende koplampen ontstaan richting bestaande bebouwing.

- e) Het door de gemeente genoemde argument in de Stentor dat ontwikkelaars gronden zouden hebben verworven in het gebied tussen Hessenweg en Vossersteeg is achterhaald. Met de invoering van de **Grondexploitatiewet** heeft de gemeente instrumenten op basis waarvan kostenverhaal kan plaatsvinden. Andere gemeenten werken ook samen met ontwikkelende partijen waarbij het realiseren van woningen gemeenschappelijk belang is.

Reactie gemeente

Ad a) Op 19 februari 2021 vervalt het gemeentelijke voorkeursrecht voor het gebied ten zuiden van Ankum ten westen van de kern Dalfsen. Om het voorkeursrecht op deze potentiële uitbreidingslocatie van Dalfsen gevestigd te houden, is een structuurvisie of bestemmingsplan noodzakelijk. Aangezien de (ontwerp)Omgevingsvisie Dalfsen, die ook de basis van het voorkeursrecht kan vormen, niet voor 19 februari 2021 is vastgesteld, is de structuurvisie opgesteld. Dat een structuurvisie een instrument is om het voorkeursrecht te verlengen, is wettelijk vastgelegd in de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De structuurvisie raakt de goede ruimtelijke ordening. De structuurvisie 'is een stap verder' in de richting van de ontwikkeling van de woningbouw. Een volgende stap is namelijk een bestemmingsplan opstellen. In dit traject zal de haalbaarheid van het voornemen en de toetsing aan de structuurvisie Kernen gem. Dalfsen (27 september 2010) nader uitgewerkt worden.

Ad b) Zoals tevens in de Structuurvisie Dalfsen West is aangegeven zal de kern Ankum 'zelfstandig' blijven bestaan. Bij de nadere uitwerking van het voornemen zal hier invulling aan worden gegeven. Hiernaast is de gemeente van mening dat voldoende ruimte overblijft om potentiële woningbouw mogelijk te maken. Wel zal dit in het vervolg proces (bestemmingsplan of omgevingsplan) nader dienen te worden onderzocht.

Ad c) Het naastgelegen bosje is niet aangewezen als Natuurnetwerk Nederland. Dit wil niet zeggen dat binnen dit gebied geen natuurwaarden voorkomen of soorten aanwezig kunnen zijn die het plangebied gebruiken als foerageergebied. Zie voor de te verwachten soorten de Structuurvisie. Echter, aangezien de ontwikkeling nog niet concreet is, is de gemeente Dalfsen van mening dat een nader onderzoek naar natuurwaarden van de naastgelegen percelen in dit stadium geen toegevoegde waarde heeft. Dit blijkt tevens uit de houdbaarheid van een ecologisch onderzoek van circa 2 jaar. Bij een nadere uitwerking van het voornemen kan beter afgewogen worden of natuurwaarden van de omliggende percelen door het voornemen worden aangetast. Hiernaast zijn verschillende maatregelen denkbaar waarmee negatieve effecten op potentieel aanwezige natuurwaarden kunnen worden voorkomen. Bij een dergelijke maatregel kan gedacht worden aan een diervriendelijke zone binnen het plangebied waarmee negatieve effecten op de natuurwaarden van het naastgelegen bos weggenomen kunnen worden. De gemeente is van mening dat bij een verdere uitwerking van het plangebied tevens goed gekeken dient te worden naar de omliggende natuurwaarden om op deze manier de invulling van het plangebied vorm te geven. De paragraaf ecologie wordt naar aanleiding van dit standpunt aangepast.

Ad d) De gemeente dankt indiener voor het meedenken over de inrichting van de toekomstige infrastructuur. Het huidige beleid van de gemeente Dalfsen is om de nieuwe wijken maar ook de bestaande wijken verkeersluw te houden. Dit geldt tevens voor de naastliggende wijken.

Zoals tevens tijdens de inloopavond is aangegeven, is het nog te vroeg om in te gaan op de exacte invulling van de potentiële woonwijk en het omliggend gebied. Zeker zal in deze verdere uitwerking aandacht worden besteed aan de infrastructuur van het plangebied zelf en de omliggende wijk om drukte en sluijverkeer zo veel mogelijk te voorkomen.

Naar aanleiding van een eerste verkeersstudie wordt verwacht dat er in het kader van verkeer geen knelpunt zal ontstaan. Wel kan een aanpassing van de Leemculeweg noodzakelijk blijken.

Bij een nadere uitwerking van de inrichting van de woonwijk zullen de aspecten van het autoluw houden van de fietsstraat naar Zwolle, de verkeerstroom van de nieuwe wijk naar de brug over de Vecht (centrum) en de verkeerstroom naar de Hessenweg meegenomen worden.

Ad e) Gemeente is het eens met de indiener dat de Grondexploitatiewet de gemeente mogelijkheden biedt tot kostenverhaal bij projectontwikkelaars. De gemeente heeft echter een actieve grondpolitiek vastgelegd in de Nota Grondbeleid. Met de mogelijkheden die de Grondexploitatiewet biedt, blijven de grondposities in handen van ontwikkelaars en kan de gemeente zelf geen kavels uitgeven.

Conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt de structuurvisie aangepast op de volgende punten. De paragraaf ecologie wordt (tekstueel) aangevuld dat bij een verdere uitwerking van het plangebied tevens goed gekeken wordt naar de omliggende natuurwaarden, om op deze manier de invulling van het plangebied vorm te geven.

4. Indieners 4 (schriftelijke zienswijze ontvangen op 8 december 2020) ()

Indieners maken bezwaar tegen de structuurvisie om de volgende redenen:

- a) Indieners maken bezwaar tegen de bebouwing, omdat het hun **woongenot** in Ankum aantast. Het vrije uitzicht, de natuur, de stilte en het aspect donkerte wordt aangetast.
- b) Indieners geven een **andere zienswijze voor uitbreiding van** Dalfsen, mét de voordelen van wonen op het platteland. Indieners doen hierbij o.a. voorstellen voor typen en aantallen woningen en benoemen hiervoor locaties. Indieners vinden dat de gemeente naar alternatieve mogelijkheden, zonder al te veel aanpassingen, moet kijken i.p.v. een hele woonwijk op te richten. Bovendien zijn er gronden in Dalfsen die aan een straat liggen maar die geen vrij uitzicht hebben. Hier kunnen extra woningen worden gerealiseerd. Zo behouden mensen hun percelen en behoudt Dalfsen het groene imago.

Reactie gemeente

Ad a) *Natuur*: Het naastgelegen bosje is niet aangewezen als Natuurnetwerk Nederland. Dit wil niet zeggen dat binnen dit gebied geen natuurwaarden voorkomen of soorten aanwezig kunnen zijn die het plangebied gebruiken als foerageergebied. Zie voor de te verwachten soorten de Structuurvisie. Echter, aangezien de ontwikkeling nog niet concreet is, is de gemeente Dalfsen van mening dat een nader onderzoek naar natuurwaarden van de naastgelegen percelen in dit stadium geen toegevoegde waarde heeft. Bij een nadere uitwerking van het voornemen kan beter afgewogen worden of natuurwaarden van de omliggende percelen door het voornemen worden aangetast. Hiernaast zijn verschillende maatregelen denkbaar waarmee negatieve effecten op potentieel aanwezige natuurwaarden kunnen worden voorkomen. Bij een dergelijke maatregel kan gedacht worden aan een diervriendelijke zone binnen het plangebied waarmee negatieve effecten op de natuurwaarden van het naastgelegen bos weggenomen kunnen worden. De gemeente is van mening dat bij een verdere uitwerking van het plangebied tevens goed gekeken dient te worden naar de omliggende natuurwaarden om op deze manier de invulling van het plangebied vorm te geven. De paragraaf ecologie wordt naar aanleiding van dit standpunt aangepast.

Het is nog te vroeg om in te gaan op de exacte invulling van de potentiële woonwijk. Wel kan de gemeente toezeggen dat ze zo veel mogelijk bestaande groenstructuren van het plangebied zal

behouden en versterken. Hiernaast wordt tevens extra aandacht besteed aan stedelijk groen, een verhoogde biodiversiteit en klimaat adaptief bouwen.

Uitzicht: Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bestaat er geen recht op een blijvend vrij uitzicht.

Stilte en donkerte: Een nadere uitwerking van het voornemen zal naar alle waarschijnlijkheid in vloed hebben op de aspecten stilte en donkerte. Bij deze nadere uitwerking van het voornemen zal de gemeente aandacht besteden aan deze aspecten en significante negatieve effecten zo veel als mogelijk voorkomen.

Ad b) De gemeente dankt indieners voor het meedenken aan de invulling van de woningbouw. Het is altijd lastig om te voorspellen waar en hoeveel woningen er in de toekomst gebouwd gaan worden. Ten behoeve van de definitieve planvorming (bestemmingsplan of omgevingsplan) wordt dit nader vorm gegeven. In de Woonvisie is benoemd dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Om die reden is de gemeente actief op zoek naar inbreidingslocaties. De verwachting is echter dat inbreiding onvoldoende kan voorzien in de vraag naar woningen.

Conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt de structuurvisie aangepast op de volgende punten. De paragraaf ecologie wordt (tekstueel) aangevuld dat bij een verdere uitwerking van het plangebied tevens goed gekeken wordt naar de omliggende natuurwaarden, om op deze manier de invulling van het plangebied vorm te geven.

5. Indiener 5 (schriftelijke zienswijze ontvangen op 10 november 2020) (████████)

Indiener maakt bezwaar tegen de structuurvisie om de volgende redenen:

- a) Het is de indiener **onduidelijk waarom het voorkeursrecht** op het gebied is gevestigd.
- b) Indiener vindt dat het gebied niet volledig bebouwd mag worden en dat het een permanente **bestemming agrarisch/natuur** moet krijgen. Het gebied is nauw omsloten door de kern Ankum, waarvan toegezegd is dat het dorp niet in nieuwe plannen wordt opgenomen en daarmee 'zelfstandig' blijft bestaan. Hierbij is toegezegd dat hiervoor passende afstand wordt gehouden in nog te ontwikkelen plannen. Daarnaast is het bosgebied 'Het Ankums Laer' ecologisch waardevol. Door de woningbouw dichtbij (60 meter) de plaatsen, worden deze waarden verstoord. Voorts is het agrarisch gebruik van het gebied is het houden van fokpaarden. Gezien de afstanden tot Ankum en het bosgebied, is het niet rendabel in dit totale gebied woningbouw te realiseren. Het deelgebied wat overblijft is te klein om rendabel te bouwen.
- c) Indiener geeft aan dat het agrarisch gebruik binnen het plangebied ingeperkt wordt.
- d) Indiener doet voorstellen over de **invulling van woningbouw in deze deelgebieden**.
- e) Indiener vult zijn zienswijze aan op 2 december 2020, met de melding dat de conclusie in de structuurvisie over de **natuurwaarden** in het gebied niet klopt en het vooronderzoek niet deugt/compleet is. Er zijn wel natuurwaarden aanwezig in aangrenzende bosgebied. Stichting Das & Vecht bevestigt dit. De reeën, ook al zijn zij mobiel en kunnen elders een rustplek vinden, zullen vertrekken. De dassen zijn echter honkvast en zullen foerageergebied verliezen door de ontwikkeling. Indiener verzoekt de gemeente het ecologisch onderzoek beter uit te voeren, met aandacht aan o.a. reeën en dassen. Hierbij moet worden aangegeven welke maatregelen worden genomen om deze dieren te beschermen, zodat deze natuurwaarde blijft behouden. Tot slot moet er een 'zoom' grasland van voldoende afmeting tussen de toekomstige bebouwing en het bosgebied komen.

Reactie gemeente

Ad a) Het voorkeursrecht is gevestigd om grondspeculaties te voorkomen, die de beoogde ontwikkeling kunnen belemmeren. Het voorkeursrecht houdt een aanbiedingsplicht in voor de eigenaar. Hierdoor is de gemeente als eerste in staat om de grond aan te kopen, om de gewenste ontwikkeling (woningbouw) mogelijk te maken. Dat een structuurvisie een instrument is om het voorkeursrecht te verlengen, is wettelijk vastgelegd in de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Ad b) Zoals tevens in de Structuurvisie Dalfsen West is aangegeven zal de kern Ankum 'zelfstandig' blijven bestaan. Bij de nadere uitwerking van het voornemen zal hier invulling aan worden gegeven. Hiernaast is de gemeente van mening dat voldoende ruimte overblijft om potentiële woningbouw mogelijk te maken. Wel zal dit in het vervolg proces (bestemmingsplan of omgevingsplan) nader dienen te worden onderzocht.

Indieners opmerking over de natuurwaarden wordt behandeld onder punt d.

Ad c) Wat betreft de eventuele inperking van huidig agrarisch gebruik kan onder voorwaarden een beroep worden gedaan op planschade, enkel door diegene die de schade lijdt. Planschade is wettelijk vastgelegd in de Wet op de ruimtelijke ordening. Als de gemeenteraad besluit om een bestemmingsplan vast te stellen welke bouwmogelijkheden realiseert, dan ontstaat er mogelijk recht op planschade. Het vaststellen van een Structuurvisie door de gemeenteraad geeft geen recht op planschade.

Ad d) De gemeente dankt de indiener voor het meedenken aan de invulling van de woningbouw. Het is altijd lastig om te voorspellen waar en hoeveel woningen er in de toekomst gebouwd gaan worden. Ten behoeve van de definitieve planvorming (bestemmingsplan of omgevingsplan) wordt dit nader vorm gegeven.

Ad e) Het naastgelegen bosje is niet aangewezen als Natuurnetwerk Nederland. Dit wil niet zeggen dat binnen dit gebied geen natuurwaarden voorkomen of soorten aanwezig kunnen zijn die het plangebied gebruiken als foerageergebied. Zie voor de te verwachten soorten de Structuurvisie. Echter, aangezien de ontwikkeling nog niet concreet is, is de gemeente Dalfsen van mening dat een nader onderzoek naar natuurwaarden van de naastgelegen percelen in dit stadium geen toegevoegde waarde heeft. Dit blijkt tevens uit de houdbaarheid van een ecologisch onderzoek van circa 2 jaar. Bij een nadere uitwerking van het voornemen kan beter afgewogen worden of natuurwaarden van de omliggende percelen door het voornemen worden aangetast. Hiernaast zijn verschillende maatregelen denkbaar waarmee negatieve effecten op potentieel aanwezige natuurwaarden kunnen worden voorkomen. Bij een dergelijke maatregel kan gedacht worden aan een diervriendelijke zone binnen het plangebied waarmee negatieve effecten op de natuurwaarden van het naastgelegen bos weggenomen kunnen worden. De gemeente is van mening dat bij een verdere uitwerking van het plangebied tevens goed gekeken dient te worden naar de omliggende natuurwaarden om op deze manier de invulling van het plangebied vorm te geven. De paragraaf ecologie wordt naar aanleiding van dit standpunt aangepast.

Conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt de structuurvisie aangepast op de volgende punten. De paragraaf ecologie wordt (tekstueel) aangevuld dat bij een verdere uitwerking van het plangebied tevens goed gekeken wordt naar de omliggende natuurwaarden, om op deze manier de invulling van het plangebied vorm te geven.

6. Indieners 6 (schriftelijke zienswijze ontvangen op 8 december 2020) (

Indieners maken bezwaar tegen de structuurvisie om de volgende redenen:

- a) Indieners stellen dat de structuurvisie alleen is bedoeld om het voorkeursrecht te verlengen en **niet de ruimtelijke ordening serieus te nemen**.
- b) Op 26 november 2018 stemde de meerderheid van de gemeenteraad in met het voorstel 'Inperking gebied gemeentelijk voorkeursrecht'. In de raadsmemo van 20 oktober 2020 staat dat uit de 'Notitie omgevingsaspecten Toekomstige woonuitbreiding Dalfsen' voortvloeit dat gronden aan de westzijde van Dalfsen en ten zuiden Ankum na afronding van de wijk Oosterdalfsen, incl. Oosterdalfsen noord, het meest geschikt zijn. Dit is niet juist; Dalfsen Noord komt in deze notitie het best naar voren. In de schriftelijke beantwoording van de vragen tijdens de digitale bijeenkomst staat dat in de 'Notitie omgevingsaspecten Toekomstige woonuitbreiding Dalfsen' 'de keuze voor het plangebied is opgenomen'. **Er is echter geen afweging en keuze opgenomen in die notitie**.
- c) De **ruimtelijke beoordeling** uit de 'Notitie omgevingsaspecten Toekomstige woonuitbreiding Dalfsen' is niet opgenomen in de structuurvisie. Hierin moet ook worden gemotiveerd waarom van de geldende structuurvisie Kernen (2010) wordt afgeweken. Hierin is het gebied Dalfsen West vergeleken met de andere bouwlocaties toen afgevallen. De **argumentatie om nu toch te kiezen voor deze locatie** ontbreekt. In het op 20 oktober 2018 ingediende amendement in de gemeenteraad is variant Noord ook als beste gekwalificeerd. De meerderheid van de raad verwierp het **amendement** echter. Het argument tegen Noord was de mogelijke financiële consequenties m.b.t. grondposities en omdat in Noord geen voorkeursrecht was gevestigd. De financiële consequenties zijn toen én nu niet gekwantificeerd.
- d) De gemeente raamt volgens de structuurvisie dat in het gebied Dalfsen-West 320 woningen gerealiseerd kunnen worden. Gaat de gemeente ook **bouwen in Noord**? Daar is een grotere capaciteit. Waarom niet direct een grotere locatie kiezen? De beperkte capaciteit in West is aanleiding om te kiezen voor Noord.
- e) De visie werkt niet/nauwelijks de **natuurwaarden** nabij het gebied uit. Het verlies aan waarden van het bos (landgoed Het Ancken Laar) en het landgoed de Eschhof komt ten onrechte niet aan de orde. Als hieruit volgt dat minder kan worden gebouwd, is het van belang dit tijdig te weten. Volgens de huidige eigenaar is het bos in 1920 aangelegd i.p.v. 1950. Een dassenburcht en de bosuil komt hier voor. De structuurvisie stelt dat par. 5.5.2 informatie over beschermde dieren en planten bevat, maar dit ontbreekt. Indieners voegen een fauna-inventarisatie (2017) toe. Indieners vinden dat het onderzoek naar natuurwaarden ten onrechte naar de toekomst wordt doorgeschoven. Tot slot speelt dat een groot deel van het gebied Dalfsen West te maken heeft met slagschaduw van het bos. Is het realiseren van woningbouw daar reëel?
- f) Par. 3.2 van de structuurvisie stelt dat het gaat om het realiseren van woningaantallen in periode 2020-2024 en dat de visie voorziet in een locatie voor deze toekomstige woninguitbreiding. Echter, par. 1.1 stelt dat deze gronden volgens de besluitvorming in 2018 bedoeld zijn voor de periode ná afronden van de wijk Oosterdalfsen, incl. Oosterdalfsen-Noord. **Par. 3.2 moet worden aangepast** dat de locatie is bedoeld voor de periode vanaf 2030. Indieners zijn van mening dat de vraag onjuist is beantwoord n.a.v. de digitale bijeenkomst. Wellicht bedoelt de gemeente dat Dalfsen tot min. 2030 vooruit kan in Oosterdalfsen, conform de geldende structuurvisie Kernen?
- g) Op 7 december dienen indieners een extra zienswijze in. Indieners geven diverse argumenten waarom toch voor Noord zou moeten worden gekozen, en dat in diverse stukken Noord onterecht is weggeschreven als optie.

Reactie gemeente

Ad a) Op 19 februari 2021 vervalt het gemeentelijke voorkeursrecht voor het gebied ten zuiden van Ankum ten westen van de kern Dalfsen. Om het voorkeursrecht op deze potentiële uitbreidingslocatie van Dalfsen gevestigd te houden, is een structuurvisie of bestemmingsplan noodzakelijk. Aangezien de (ontwerp)Omgevingsvisie Dalfsen, die ook de basis van het voorkeursrecht kan vormen, niet voor 19 februari 2021 is vastgesteld, is de structuurvisie opgesteld. Dat een structuurvisie een instrument is om het voorkeursrecht te verlengen, is wettelijk vastgelegd in de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De structuurvisie raakt de goede ruimtelijke ordening. De structuurvisie is 'een stap verder' in de richting van de ontwikkeling van de woningbouw. Een volgende stap is namelijk een bestemmingsplan (omgevingsplan) opstellen.

Ad b) In de Structuurvisie wordt verwezen naar de notitie 'Omgevingsaspecten toekomstige woonuitbreiding Dalfsen' (23 oktober 2018). De raad heeft op basis van het document Omgevingsaspecten voor een mogelijke uitbreidingsrichting gekozen. In dit document lijkt Noord het beste te scoren op een aantal aspecten, maar in het document zijn de aspecten niet gewogen. De raad heeft zelf de aspecten gewogen en is tot een keuze gekomen. De ambitie van de gemeente Dalfsen een actieve grondpolitiek te kunnen voeren is naast de in het document genoemde aspecten een argument geweest om te kiezen voor West.

Ad c) Zoals reeds bovenstaand is beschreven heeft de raad op basis van de notitie 'Omgevingsaspecten toekomstige woonuitbreiding Dalfsen' (23 oktober 2018) zelf de aspecten gewogen en is tot een keuze gekomen. De ambitie van de gemeente Dalfsen een actieve grondpolitiek te kunnen voeren is naast de in het document genoemde aspecten een argument geweest om te kiezen voor West.

Ad d) Zoals reeds bovenstaand is beschreven heeft de raad gekozen voor West. De gemeente is dan ook niet voornemens om te gaan bouwen in Noord.

Ad e) Het naastgelegen bosje en landgoed zijn niet aangewezen als Natuurnetwerk Nederland. Dit wil niet zeggen dat binnen dit gebied geen natuurwaarden voorkomen of soorten aanwezig kunnen zijn die het plangebied gebruiken als foerageergebied. Zie voor de te verwachten soorten de Structuurvisie. Echter, aangezien de ontwikkeling nog niet concreet is, is de gemeente Dalfsen van mening dat een nader onderzoek naar natuurwaarden van de naastgelegen percelen in dit stadium geen toegevoegde waarde heeft. Bij een nadere uitwerking van het voornemen kan beter afgewogen worden of natuurwaarden van de omliggende percelen door het voornemen worden aangetast. Hiernaast zijn verschillende maatregelen denkbaar waarmee negatieve effecten op potentieel aanwezige natuurwaarden kunnen worden voorkomen. Bij een dergelijke maatregel kan gedacht worden aan een diervriendelijke zone binnen het plangebied waarmee negatieve effecten op de natuurwaarden van het naastgelegen bos weggenomen kunnen worden. De gemeente is van mening dat bij een verdere uitwerking van het plangebied tevens goed gekeken dient te worden naar de omliggende natuurwaarden om op deze manier de invulling van het plangebied vorm te geven. De paragraaf ecologie wordt naar aanleiding van dit standpunt aangepast.

De gemeente zal de opmerking omtrent de realisatie van het bos in de Structuurvisie Dalfsen West opnemen.

De gemeente voegt informatie over beschermde dieren en planten aan par. 5.5.2 toe.

De bijgevoegde fauna-inventarisatie uit 2017 is verouderd, al helemaal tegen de tijd van de realisatie van de woningen. Vanwege de beperkte houdbaarheid van ecologische onderzoeken/inventarisaties is het extra van belang om pas ten tijde van de nadere uitwerking van het plangebied te kijken naar de natuurwaarden van de omliggende percelen. Dit is bovendien

wettelijk verplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Dan zal ook blijken welke actuele randvoorwaarden gelden vanuit het omgevingsaspect ecologie.

Een gedeelte van het plangebied zal naar alle waarschijnlijkheid schaduw van de bomen ondervinden. Of deze locatie geschikt is voor woningbouw zal bij de nadere uitwerking van het voornemen beoordeeld worden.

Ad f) De gemeente deelt de opvatting dat de formulering in paragraaf 3.2 niet correct is. Deze paragraaf wordt aangepast, waarbij een nadere toelichting wordt gegeven op de voorgenomen ontwikkel periode van de Structuurvisie.

Ad g) Zoals reeds onder ad b is beschreven heeft de raad gekozen voor locatie West. Hierbij heeft de notitie 'Omgevingsaspecten toekomstige woonuitbreiding Dalfsen' (23 oktober 2018) naast de ambitie van de gemeente Dalfsen om een actieve grondpolitiek te kunnen voeren tot deze keuze geleid. De gemeente ziet geen noodzaak om deze afweging nogmaals uit te voeren.

Conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt de structuurvisie aangepast op de volgende punten. De paragraaf ecologie wordt (tekstueel) aangevuld dat bij een verdere uitwerking van het plangebied tevens goed gekeken wordt naar de omliggende natuurwaarden, om op deze manier de invulling van het plangebied vorm te geven. Tevens wordt de realisatie van het bosperceel beschreven en wordt informatie over beschermde dieren en planten toegevoegd.

Kennisgeving

1.3. Kennisgeving

In het kader van de kennisgeving ex artikel 3.8 van de Wro is het ontwerp structuurvisie Dalfsen West aan de daartoe aangewezen instanties digitaal toegezonden.

De volgende instanties hebben gereageerd:

1. Waterschap Drents Overijsselse Delta
2. GGD IJsselland
3. Veiligheidsregio IJsselland

De reacties zijn in deze paragraaf kort samengevat en van commentaar voorzien.

1. Waterschap Drents Overijsselse Delta (ingekomen op 30 november 2020)

Het waterschap heeft laten weten geen opmerkingen te hebben op de visie. Wel hebben ze de wens uitgesproken dat ze vroegtijdig betrokken worden bij het uitwerken van de visie in een concreet plan.

Reactie gemeente

De gemeente vindt het goed om te horen dat het waterschap geen opmerkingen heeft op de structuurvisie. Zij zal het waterschap vroegtijdig betrokken bij de uitwerking van de concrete plannen.

Conclusie

Naar aanleiding van deze reactie wordt de structuurvisie niet aangepast.

2. GGD IJsselland (ingekomen 12 november 2020)

De GGD IJsselland heeft laten weten nieuwsgierig te zijn hoe haar adviezen zijn ontvangen en in de Structuurvisie Dalfsen West zijn beland.

Reactie gemeente

De gemeente dankt de GGD IJsselland voor haar reactie en zal contact met de GGD IJsselland opnemen omtrent de afweging van het advies en de verwerking in de structuurvisie.

Conclusie

Naar aanleiding van deze reactie wordt de structuurvisie waar nodig aangepast.

3. Veiligheidsregio IJsselland (ingekomen 19 november 2020)

De Veiligheidsregio IJsselland heeft nog een aantal aanvullende adviezen omtrent het aspect externe veiligheid.

Reactie gemeente

De gemeente dankt de Veiligheidsregio IJsselland voor haar reactie en zal de aanvullende adviezen omtrent het aspect externe veiligheid verwerken in de structuurvisie.

Conclusie

Naar aanleiding van deze reactie wordt de structuurvisie aangepast.