

Geachte Burgemeester en Wethouders,

Naar aanleiding van het schrijven d.d. 29 juni 2023 waarin het door u genomen besluit wordt uitgelegd bij deze ons weerwoord.

Toelichting Principebesluit: In uw schrijven wordt niet genoemd de gemaakte afspraak met wethouder dat aan de Raad verschillende opties zouden worden voorgelegd.

- A. Ons voorkeursplan met 2 vrijstaande en 8 rug aan rug woningen is daar één van welke alleen maar in het schrijven wordt benoemd.
- B. 4 vrijstaande kavels (om op deze manier de bewoners van de Gerner-Es te wille te zijn)
- C. Door wethouder en ambtenaren voorgestelde plan van 2 woningen binnen het bouwblok zodat voldaan werd aan het bestemmingsplan. Gezien het “op een postzegel” bouwen van deze 2 vrijstaande woningen op een kavel van ca. 3000m² kan hier niet onze voorkeur naar uit gaan. Indien deze woningen verder uit elkander gebouwd kunnen worden zou dit als laatst mogelijkheid tot een optie behoren. Aangezien in heel Oosterdalfsen geen grotere kavels zijn dan ca. 700 m² zou uiteraard de voorkeur uitgaan dit te verdelen in de bij punt 2 genoemde 4 vrijstaande kavels.

Argumenten die geleid hebben tot het besluit: (Hieronder onze reactie op uw schrijven)

1. Knelpunt in de zin van notitie inbreidingslocatie in de **gasloze** wijk Oosterdalfsen: De bouwval waar we hierover spreken is op geen enkele manier energie neutraal te maken. Elke vorm van verduurzamen is weggegooid geld. Dalfsen wil graag een duurzame gemeente zijn, dus enige medewerking zou dan ook wenselijk zijn. Op dit moment hebben we de woning na langdurige leegstand anti-kraak verhuurd maar dat is natuurlijk geen ideale situatie. De ongewenste situatie in deze zijn de slechte fundatie, beganegrond vloeren welke rechtstreeks op zand zijn gestort, steensmuren welke ver uit het lood staan, verzakte en verrotte kapconstructie etc.. Kortom wel degelijk een *knelpunt in de zin van de Notitie Inbreidingslocaties* welke gesloopt dient te worden.
2. De genoemde groene zone van Oosterdalfsen fase 1 en toekomstige fase 2 gaan onzes inziens niet op. De nog te bouwen fase 2 zijn in de bocht met de achtertuinen strak aan de Oosterdalfsersteeg en Gerner-Es gesitueerd. De door jullie genoemde historische zone betreft alleen maar de bestaande bomen rij. Aan onze zijde laten we de bomen in tak, dus wij zien de verschillen niet en lijkt ons ook een ongegronde opmerking. Kortom **de groene zone blijft aan onze zijde intact.**
3. Rugwoningen Trechterbeker: Ons plan zit inderdaad ook midden in het uitbreidingsgebied Oosterdalfsen. Er wordt sinds kort onderscheid gemaakt in Oosterdalfsen Noord en Zuid maar dat is onjuist. Er is altijd sprake geweest van uitbreidingsplan Oosterdalfsen en dan opgedeeld in fase 1 en fase 2. Onze locatie bevindt zich op de grens en dan net in fase 1, inderdaad binnenstedelijk te noemen, daar waar inbreidingslocaties voorrang hebben op uitbreidingslocaties.
4. Oversticht: in uw schrijven noemt u dat het Oversticht tot 3 maal toe ons plan zou hebben afgewezen. Dat is **beslist onjuist** en ga ervan uit dat u niet nogmaals deze argumentatie gebruikt richting anderen. Oversticht heeft ons juist op het spoor gezet met als **1^e plan** de bestaande hoofdvorm terug te laten komen en zowel aan voor- als achterzijde een vleugel hieraan toe te voegen en tevens een schuurwoning (zie bijlage 1). Helaas durfde het College van B&W hier geen groen licht op geven (terwijl burens mee ingestemd hebben dat er een extra woning zou worden toegevoegd, dit hebben ze onlangs ook nog genoemd in hun schrijven aan de gemeente.)
2^e plan (zie bijlage 2) van Oversticht was om 8 rijwoningen met de rug tegen de vrijstaande woning aan de Gerner-es te creëren. Het leek ons beter om dit te spiegelen zodat de bestaande vrijstaande woning aan de Gerner-es minder last van de achtertuintjes zou hebben. We hebben de rijwoningen nog compacter gemaakt door hier rug aan rug

woningen van te maken. Laatste en **3^e** opmerkingen van Oversticht schermen jullie nu mee en dat vinden wij na ruim 3 jaar wel wat vreemd (lees heel goedkoop).

Op dit moment vragen wij ons af wie de beslissingen heeft genomen, Ambtenaren, College of Raad? Afspraak was dat de verschillende opties bij de Raad werden voorgelegd middels een raadsvoorstel. Het lijkt dat de Raad buitenspel is gezet in deze. Dit zou dus niet overeenkomstig de Actualisatie notitie inbreidingslocatie zijn welke op 24 januari 2017 is vastgesteld (agenda punt 7). Bij punt 5 wordt daar genoemd dat e.a. aan de Raad moet worden voorgelegd!

Aangezien de Raad op verschillende manieren heeft aangegeven dat er (goedkope) Starterswoningen moeten worden gebouwd, hebben wij destijds in overleg met Oversticht ingezet op deze doelgroep. Het is ons inmiddels wel duidelijk geworden dat de bewoners van de Gerner-es een zware stempel drukken op bepaalde initiatieven. We hebben geprobeerd daarin mee te gaan door enkel de vrijstaande woningen te ontwerpen aan de Gerner-Es en de rugwoningen in verlengde van de reeds gebouwde rugwoningen aan de Oosterdalfsersteeg zijde.

We staan nog steeds open voor een andere invulling van deze bouwlocatie. De huidige locatie is bijna 3000m² groot en de vrijstaande kavels in Oosterdalfsen fase 1 maximaal ca. 700m². Opknippen in enkele vrijstaande woningen met dezelfde kavelafmetingen is dan ook bespreekbaar. De mogelijkheid van (goedkope) starterswoningen zullen we dan uiteraard moeten laten varen. (Ook hiermee zouden we de bewoners van de Gerner-Es tegemoetkomen.)

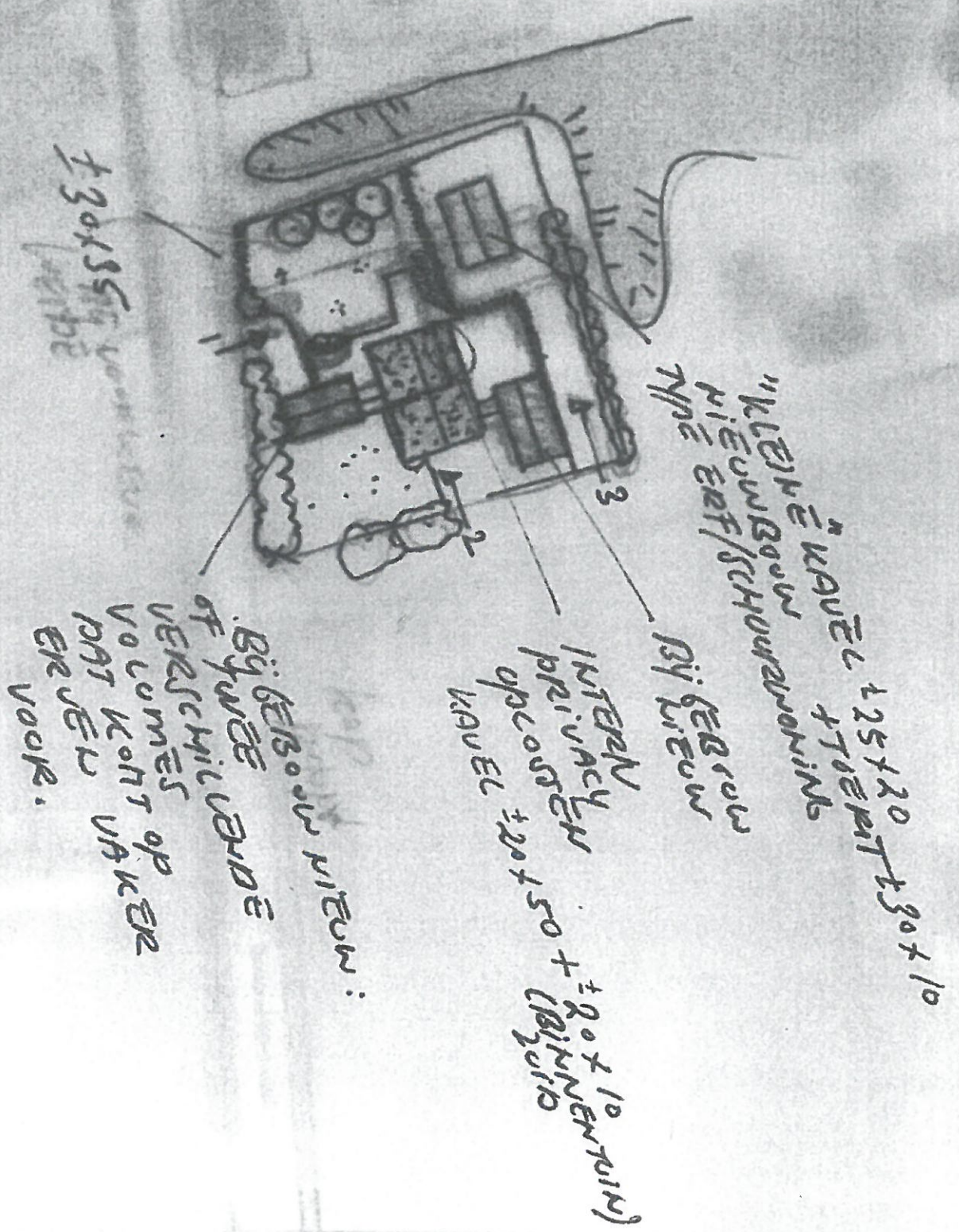
Aangezien wij vragen krijgen vanuit de gemeenteraad zullen we dit schrijven ook naar de betrokken partijen versturen.

(De Stentor heeft ons ook menigmaal benaderd maar daar hebben we niet op gereageerd en alleen aangegeven het binnenkamers te willen houden, zover ik begreep gingen ze er wel een artikel aanbesteden).

Wij hopen dat dit schrijven en de reeds overhandigde gegevens tijdens het inspraakmoment ¾ jaar geleden genoeg redenen zijn om e.a. te herzien en gaan er nog altijd vanuit dat e.a. tot een voor alle partijen goed uiteinde te brengen is.

Met vriendelijke groet,

J
G

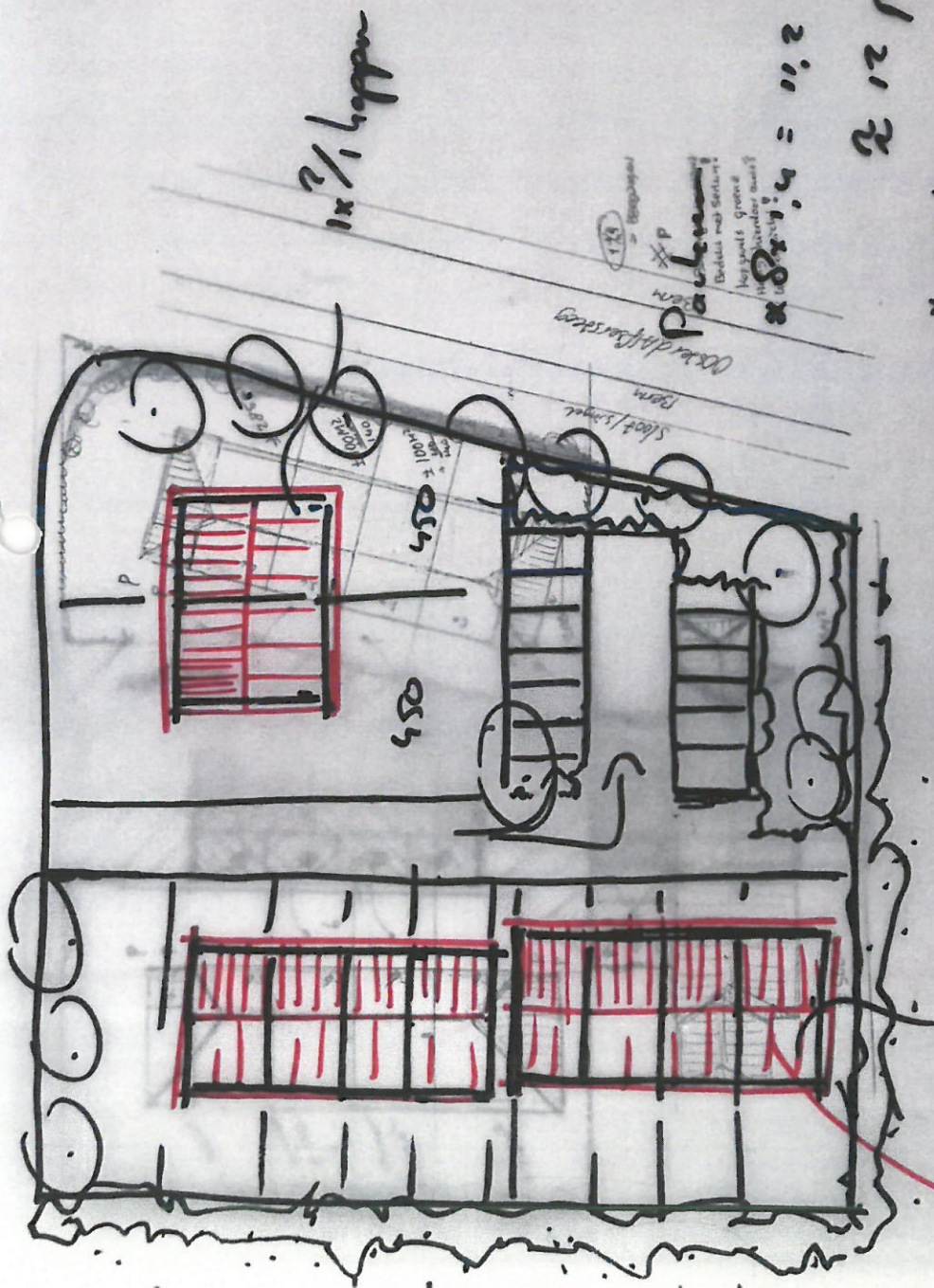


Nijmegen Universiteit voor Oude en Nieuwe Kunst

1e Overzicht

2^e Oversticht

16-12-2020



1x 2/1 hopen

2x 2/1 hopen = 11:2 + breedtesdel 9% hopen

2 12 p.p

2x 2/1 hopen = 2 eigen kamers 2 stuks

↓
 optimaliseer mogelijk
 aanbollen per hopenklek

(let op groen en begroening - stankwonen.
 ↳ mogelijke collectieve begroening)

8x Gk (Stankwonen)

Schuurwoning met winddakconstructie!