

715125/773003

Hierbij willen wij graag onze zienswijze delen ten aanzien van het concept bestemmingsplan Oosterdalfsen-Noord.

Wij zijn direct aanwonende van het te ontwikkelen gebied en daarom ook betrokken geweest bij diverse participatie sessies. Puntsgewijs willen we aantal zaken benoemen:

Zienswijze concept bestemmingsplan Oosterdalfsen-Noord dec 2023

Aantallen woningen (o.a. Toelichting)

In de oorspronkelijke uitgangspuntennotitie voor Oosterdalfsen was het plan om 200 woningen te realiseren in fase 2, dit deel wordt nu noord genoemd. In het plan wordt nu gesproken over 385 woningen. Dit is bijna een verdubbeling van de oorspronkelijke uitgangspunten! Er is een grote woningbehoefte, maar het lijkt erop alsof men het oorspronkelijke aantal is vergeten. Wij blijven ons dan ook zorgen maken over dit enorme aantal gelet op wat het met de omgeving doet, welke impact het op het verkeer heeft en vooral de ontsluiting van de wijk waarin nog steeds een reactief beleid wordt gevoerd. Naar onze mening kunnen er echt niet meer woningen bij in het plan en moet voor nog meer woningen de andere uitbreidingsgebieden van Dalfsen benut worden.

Perceel (o.a. Bestemmingsplan, Toelichting en Beeldkwaliteitsplan)

Er zijn diverse gesprekken met de stedenbouwkundige en gemeente geweest waarin de wensen van de omwonenden zeer nadrukkelijk zijn besproken. Dit betreft o.a. behoud bomen en het karakter van de Gerner Es. Oorspronkelijk zat het perceel niet in de plannen. Dit is ook terug te zien in de stukken. In diverse onderzoeken is dit perceel niet meegenomen. Over het toevoegen van dit perceel is veelvuldig gesproken. Uiteindelijk staat er in het concept bestemmingplan (In 'Toelichting' en 'Beeldkwaliteitsplan') een indeling van het perceel die overeenkomt met onze wens. Dat wil zeggen, handhaven van de bebouwing aan de achterzijde van het perceel. En geen bebouwing dicht bij de weg en ook dicht bij onze woning. Dit is in de stukken te zien in de Plankaart (rode cirkel); hoofdstuk 2.3.4 van de Toelichting.



Afbeelding 2.4: Stedenbouwkundig plan Oosterdalfsen Noord (Bron: Bureau Maan)

Juist dit aspect hebben we bij aankoop van ons perceel nadrukkelijk nagevraagd bij de gemeente. Toen zei men dat perceel buiten de uitbreidingsplannen van Oosterdalfsen viel en dat het bouwvlak zich aan de achterzijde van het perceel bevindt. Precies dit feit gaf ons zekerheid en heeft er mede toe geleid dat we ons perceel van de gemeente gekocht hebben.

In het plan staat getekend dat er geen bebouwing dicht op de weg komt, conform huidige situatie. **Máár men heeft in bestemmingsplan wel het bouwvlak vergroot naar het gehele perceel.** Dit bevreemd ons zeer. Dit is niet nodig voor

het ingetekende plan en het sluit niet aan wat er in onze participatiesessies is besproken. Wij willen de zekerheid houden dat er niet dicht naar de weg toe gebouwd zal gaan worden. Daarom pleiten we er dan ook voor om dit aan te passen in het bestemmingsplan, net zoals er ook in andere delen van het plan aan de Gerner Es ook bewust geen bouwvlakken zijn opgenomen.



Afbeelding 1.2: Uitsnede geldend bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijke Plannen, bewerkt)

Note: De rode cirkel geeft het betreffende perceel aan.

Woningtype Gerner Es (o.a. Toelichting, Beeldkwaliteitsplan en Regels)

Er is gesproken over het spiegelen van de woningtypen aan de Gerner Es. Dit staat nu ook zo in het concept plan getekend. Wij willen zekerheid hebben dat het woningtype aan de Gerner Es daadwerkelijk vrijstaand zal worden. Het plan is nu flexibel. Hierdoor hebben we geen enkele zekerheid. En let wel, wij hebben het over slechts circa 10 woningen langs de Gerner Es van het gehele plan van 385 waar we meer details willen hebben vastgelegd over de invulling van het plan/de kavels. Dit betreft maar 2,5% van het plan en doet recht aan de zaken die wij besproken hebben tijdens de participatiesessies met omwonenden en gemeente.

Beschermde diersoorten (o.a. Toelichting en Quickscan beschermde soorten en biodiversiteit)

In de plannen en bijlagen komt aan de orde dat er mogelijk beschermde diersoorten in het plangebied voorkomen. Er wordt vooral gesproken over het bosje. Hierbij willen we u er nogmaals op wijzen dat de rode eekhoorn ook voorkomt langs de Gerner Es en op perceel . Net als de twee hazen die zich meestal bevinden in de hoek van Gerner es – Oosterdalfsersteeg.

Bouwhoogte (o.a. Beeldkwaliteitsplan, Regels)

Daarnaast willen we u erop wijzen dat de gemeenteraad heeft besloten dat gebouwen in Oosterdalfsen-Noord niet hoger dan 4 bouwlagen mogen worden; Amendement raadsvergadering 26 sept 2022.

In het concept beeldkwaliteitsplan staat nu bij de toetsingscriteria (pagina 11) dat een woning maximaal 15 meter (4 bouwlagen) hoog mag zijn, maar dat 'Bij een verdiepte of halfverdiepte parkeergarage is een totaal van 5 bouwlagen toegestaan, waarvan 4 woonlagen.'

Hiermee wordt het besluit van de raad niet opgevolgd, aangezien halfverdiept betekent dat er 4,5 bouwlagen boven de grond zichtbaar zijn.

Daarnaast wordt er aan toegevoegd dat 'de dakopbouw t.b.v. installaties' ook niet wordt meegeteld in de hoogte. Hierdoor wordt er ruimte gegeven om de maximale toch hoger te laten worden dan in het amendement is bedoeld. Door deze 2 uitzonderingen kan ook het maximum van 15 meter overschreden (extra: 0,5 bouwlaag en aanvullende dakopbouw) en dus het beleid van maximaal 4 bouwlagen niet juist worden uitgevoerd.

Resumé belangrijkste verzoeken voor wijzigingen:

1. wij willen dat het bouwvlak voor perceel wordt aangepast naar het oorspronkelijke/huidige bestemmingsplan waarin dezelfde afstand van de weg wordt behouden.
2. Wij willen zekerheid hebben dat het woningtype aan de Gerner Es daadwerkelijk vrijstaand zal worden.

Met vriendelijke groet,

Familie
Gerner Es , Dalfsen