

## Informatie voor de raad

<b>Onderwerp</b>	-	Invulling locatie Oosterdalfsersteeg 1
<b>Portefeuillehouder</b>	-	A. Schuurman
<b>Eenheid</b>	-	Ruimtelijke Ontwikkeling
<b>Contactpersoon</b>	-	Jannie van Beesten
<b>Contactgegevens</b>	-	j.vanbeesten@dalfsen.nl
<b>Openbaarheid</b>	-	Openbaar

**Behandeld in collegevergadering van**  
**Behandeling in raadsvergadering van**

27 juni 2023  
25 september 2023

---

### **Kernboodschap:**

Het college van B&W stelt u voor kennis te nemen van:  
het besluit om het principeverzoek voor de invulling van perceel Oosterdalfsersteeg 1 met het bouwen van 2 vrijstaande woningen en 8 rug aan rugwoningen af te wijzen.

### **Toelichting:**

Op het perceel Oosterdalfsersteeg 1 te Dalfsen geldt de bestemming Wonen. Hier is bij recht 1 woning toegestaan. De eigenaar wil de bestaande woning slopen en het perceel invullen met 2 vrijstaande woningen aan de westzijde en 8 rug aan rugwoningen in de vorm van 1 "woongebouw" in de noordoosthoek.

### **Argumenten afwijzing initiatief**

#### *1. Het plan past niet binnen de voorwaarden van de Notitie inbreidingslocaties*

In eerste instantie is, vanuit de bestaande situatie, naar de locatie gekeken als een locatie op de rand van het buitengebied om via de regeling sloop voor kansen medewerking aan het initiatief te verlenen. Aangezien de locatie echter binnen de bebouwde kom ligt is hier de Notitie inbreidingslocaties van toepassing

Op basis van deze Notitie moet er sprake zijn van een ruimtelijk knelpunt om medewerking te kunnen verlenen aan een alternatieve invulling. Omdat hier geen sprake is van een ruimtelijke knelpunt (zoals bijvoorbeeld een ongewenste functie of situatie), voldoet de gevraagde invulling van de locatie niet aan het beleid.

#### *2. Invulling van de locatie met een grotere dichtheid aan bebouwing is stedenbouwkundig niet wenselijk.*

De locatie is het laatste perceel aan de Gerner Es aan de oostzijde. De Gerner Es vormt een groen lint waaraan grote kavels met daarop vrijstaande woningen zijn gesitueerd. Dit beeld is ook opgenomen in het beeldkwaliteitsplan van Oosterdalfsen Zuid. Een vergelijkbare invulling en beeld is opgenomen in het stedenbouwkundig plan voor Oosterdalfsen Noord voor de kavels ten noorden van Oosterdalfsersteeg 1. Invulling van het perceel met 2 vrijstaande woningen en 8 rug aan rugwoningen geeft een dermate verdichting en verstening van deze kavel, dat dit een aanslag vormt op het "groene lint" dat hier historisch al lang aanwezig is en ook voor de toekomst als een kwaliteit wordt gezien. Door in te stemmen met het verzoek zal de groene scheiding tussen de beide woonwijken ernstig worden aangetast.

#### *3. De verwijzing van initiatiefnemer naar andere situatie is niet vergelijkbaar.*

De verwijzing van initiatiefnemer naar de rug aan rugwoningen in Oosterdalfsen Zuid aan de Trechterbeker gaat in dit geval niet op. Deze locatie betreft een locatie "midden in de woonwijk" en geeft geen vergelijkbare situatie weer.

*4. Het Oversticht geeft een negatief advies op de gevraagde invulling*

Door het Oversticht is tot drie keer toe een negatief advies uitgebracht op alle drie varianten die door initiatiefnemer zijn aangedragen. Het Oversticht is van mening dat de historie en karakter van zowel het perceel als de duidelijk herkenbare groene scheiding tussen Oosterdalfsen Zuid en Noord hiermee teniet wordt gedaan.

**Financiën:**

Het besluit heeft geen fiscale en financiële gevolgen, Voor de behandeling van het principeverzoek zijn leges in rekening gebracht.

**Communicatie:**

Initiatiefnemer is per brief van het principebesluit in kennis gesteld.

**Bijlagen:**

Geen

---

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester  
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris  
H.J. van der Woude