

Beste Raadsleden,

Graag wil ik onze zienswijze met u delen. Oosterdalfsersteeg 1 ligt op de hoek van de Gerner Es en Oosterdalfsersteeg.

B&W heeft de aanvraag afgewezen. Wij als direct omwonenden hebben ook zo onze vraagtekens bij de plannen.

De woning ligt inmiddels binnen de bebouwde kom en daardoor geldt het beleid op inbreiding. Het initiatief voldoet niet aan de voorwaarden en wordt daardoor in onze ogen terecht afgewezen.

Wij zijn zelf zeer gecharmeerd van het karakter van de Gerner Es met de groene lanen structuur en de boerenerven. Wij hebben dan ook geen enkel belang bij het aanpassen van de huidige boerderij. Wij begrijpen de wens van één van de initiatiefnemers om 1 woning erbij te bouwen voor zijn dochter op de grond waar hij zelf ook is opgegroeid. Aangezien de initiële plannen in dezelfde stijl waren als de naastgelegen kavels aan de Gerner Es hebben wij direct aangegeven daar geen bezwaar tegen te maken. Dit was medio 2019.

Twee jaar later werden wij verrast door plannen met veel meer woningen, namelijk 11. Het laatste plan dat aan ons is gepresenteerd bevatte 8 wooneenheden.

Wij hebben consequent aangegeven dat we begrip hebben voor de bouw van 1 extra woning, aansluitend bij de stijl van andere woningen aan de Gerner Es. Initiatiefnemers hebben begin dit jaar ons duidelijk te kennen gegeven dat er alleen een project gerealiseerd gaat/kan worden als dat een financieel interessant rendement oplevert.

Graag willen we het één en ander aanvullen/nuanceren bij de brief van de initiatiefnemers. De argumenten die wij hebben inbracht komen overeen met die van het College, het Oversticht en de Welstand.

Ik zal dit in 6 punten uiteenzetten:

- 1. Groen karakter** Wij staan voor het behoud van het groene karakter, zoals ook de welstand aangeeft.
- 2. Woningdichtheid** De hoge woningdichtheid in het voorstel sluit totaal niet aan bij de dichtheid die in Oosterdalfsen fase1 is toegepast. Dit is de verstening die het Oversticht ook noemt.
- 3. Structuur** Het is afwijkend ten opzichte van de rest van de Gerner Es met grotere kavels met vrijstaande woningen. Dit punt wordt ook door de Welstand genoemd.
Het perceel zit op de hoek van het plan van fase 1 (zuid), dus het lijkt ons voor de hand liggend dat het perceel aan dezelfde voorwaarden moet voldoen. (D.w.z. thema wonen op het erf, passend in de bestaande groene lint bebouwing, behoud van het historische en groene karakter van de Gerner Es.)
- 4. Kavel oppervlak** Er wordt vermeldt dat percelen in Oosterdalfsen max. 700 m2 zijn. Dit is onjuist, er zijn ook kavels van bijna 850 m2. Dit sluit weer aan bij de oorspronkelijke bebouwing aan de Gerner Es die nog véél grotere kavels omvat.
De stedenbouwkundige visie is en was erop gericht om juist die structuur te behouden en daarmee het karakter van de Es te behouden. Dezelfde visie wordt voorgezet bij de ontwikkeling van Oosterdalfser-Noord. Ook hier is er een duidelijke groene laan met ruime inspringende kavels uitgewerkt.
De plannen voor het perceel zijn dan ook juist heel erg afwijkend ten opzichte van het omliggende gebied.

5. **Verpaupering** Een andere onjuistheid is dat er zou sprake zijn van verpaupering en de woning wordt een bouwval genoemd. Opvallend is wel, dat de woning in de afgelopen jaren praktisch aaneengesloten verhuurd is geweest aan gezinnen met (meerdere) kinderen. Let wel, verpaupering geldt niet als voorwaarde voor inbreiding als het een woonhuis betreft. Dit geldt alleen voor gebouwen, omdat bewoning verpaupering tegengaat. Destijds waren er meerdere gegadigden voor de woning. Er is dus interesse in deze woning. En het kan toch niet zo zijn dat het nu laten verpauperen van een woning beloont wordt door vervolgens aanvullende woningbouw toe te staan?
6. **Gasloos** Gasloze woning is geen harde verplichting in Oosterdalfsen fase 1 geweest. Er zijn woningen (aan de Gerner Es) gebouwd met een gasaansluiting. De verplichting voor gasloos bouwen voor nieuwbouw geldt vanaf juli 2018 en deze geldt niet voor verbouwen. Hoewel energieneutraal wenselijk is. Dit is géén harde verplichting welke als knelpunt gezien kan worden in de inbreidingsnotitie.

Al met al zijn wij van mening dat de stedenbouwkundige visie ten aanzien van Oosterdalfsen er niet voor niets is. Het oorspronkelijke karakter van het Dalfser landschap van essen en velden is van hoge waarde. De typische kenmerken van de groene bomenlaan en ruime historische boerenerven is in de visie meegenomen. Het plan van de initiatiefnemers sluit hier helemaal niet bij aan.

Wij maken ons daarnaast ook ernstige zorgen over de precedentwerking van het plan. Er zullen meer initiatiefnemers zijn die kansen zien (om een groot perceel op te kopen en op te splitsen). Hoe wil je dat voorkomen? Anders raak je de grip kwijt op de identiteit van ons dorp.

Over inbreiding in algemene zin hebben wij wel een aantal ideeën, maar het ontbreekt ons hier helaas aan tijd om deze nu met u te delen. Maar natuurlijk ben ik bereid om op een later moment met u te sparren over dit onderwerp.

Dank u wel.

JJ Last-Kellij