

Het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Dalfsen
Postbus 35
7720 AA Dalfsen



De Wijk, 11 maart 2019

Betreft: zienswijze ontwerp van de 6e herziening "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Koesteeg"

Geacht College,

Uw college heeft het ontwerpbestemmingsplan 6e herziening "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Koesteeg" met ingang van 30 januari 2019 tot en met 12 maart 2019 voor iedereen ter inzage gelegd.

Deze bestemmingsplanherziening maakt het mogelijk om 8 woningen te bouwen op de locatie aan de Koesteeg.

De heer en mevrouw _____ wonende _____ te Dalfsen, kunnen zich niet verenigen met het ontwerpbestemmingsplan. Namens hen maken wij gebruik van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen.

Er is op 13 maart a.s. een overleg gepland tussen de ontwikkelaar van dit plan, de behandelend ambtenaar, verantwoordelijk wethouder, heer _____ en ondergetekende, om tot een minnelijke oplossing te komen.

Historie

Dit plan kent reeds een lange historie. In de bijlage een beknopt overzicht van het verloop.

Uit het verloop blijkt duidelijk dat de _____ het contact heeft gezocht om te komen tot een passende invulling van de gronden. De inzet van de _____ voor het overleg is van meet af aan een veilige ontsluiting voor motorvoertuigen alsmede fiets en voet oversteek voor het perceel

Daarbij acht de _____ het van belang dat uw college en vervolgens de gemeenteraad een correct en volledig beeld heeft van de situatie en de onderwerpen waarop het verweer is gericht.

Allereerst is het gewenst duidelijkheid te geven over het plan waarover instemming is verkregen dan wel gegeven. In de brief van de gemeente van 13 september 2017 vraagt de gemeente aan aanwonenden (waaronder _____ of ze akkoord gaan met de schetsen van 24 juli 2017. In deze schetsen bevindt de ontsluiting van de beoogde 8 woningen zich aan de Koesteeg.

Het meest verbazend is dat de _____ op 28 december 2018 tezamen met de ontwikkelaar van het plan een overleg heeft gevoerd over de wijze van ontsluiting van _____. Daarbij zijn twee varianten met een alternatieve indeling, waarbij in het plan in een veilige ontsluiting voor motorvoertuigen alsmede fiets en voet oversteek voor _____ wordt voorzien, besproken.

Een uitwerking van de schetsen heeft de op 3 januari 2019 voor gelegd aan de behandelend ambtenaar.

Bij ter inzagelegging eind januari 2019 bleek niets van deze varianten terug te komen in het plan. Uit overleg met de behandelend ambtenaar en verantwoordelijk wethouder bleek dat de projectontwikkelaar hen niet, overeenkomstig hetgeen hij met de heeft besproken, heeft geïnformeerd. Mede daarom is er gepoogd in de ter inzage periode een overleg te plannen. Dat bleek niet mogelijk waarmee zij genoodzaakt zijn deze zienswijze in te dienen om de rechten van de te verwerpen.

Planologische situatie

Op 26 juni 2017 heeft de gemeenteraad van Dalfsen het Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016 vastgesteld. Daarin is voorzien in de aanduiding 'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden'. Met deze aanduiding is ter plaatse meer woning mogelijk dan de beoogde 4 woningen. Om deze omissie niet in werking te laten treden is tezamen met het besluit tot vaststelling van dat bestemmingsplan tevens een voorbereidingsbesluit vastgesteld. Daarmee heeft het bestemmingsplan geen werking.

In dit bestemmingsplan waren de 4 beoogde woningen ontsloten aan de Koesteeg. Tevens waren de woningen met de voorgevels op de Koesteeg georiënteerd.

In de 6e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Koesteeg welke als ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, is het aantal woning vastgelegd op een aantal van 8 woningen. Daarbij zijn de woningen ontsloten via de Winkelkamp en anders om georiënteerd. Verder zijn er enkel wijzigingen in de regels getroffen. Verder op wordt nadere aandacht besteedt aan de bepalingen die bezwarend worden geacht.

In bijlage 1 zijn uitsneden van de beide voornoemde plannen weergegeven, ter illustratie van de wijziging qua indeling van de gronden.

Zienswijzenreactie

Zoals aangegeven kan de zich niet verenigen met het ontwerpbestemmingsplan.

Hieronder puntsgewijs de onderwerpen weergegeven. De verkeersveiligheid is voor hen een zeer belangrijk onderwerp.

Verkeersveiligheid

Primair acht de de verkeersveiligheid van groot belang. Dit belang heeft twee beweegredenen, namelijk verkeersveiligheid in brede zin van het woord en een veilige ontsluiting voor motorvoertuigen alsmede fiets en voet overstek voor het perceel . Uit onderzoek omstreeks 2014 is gebleken dat er op dit deel van de Koesteeg minimaal 10 % tot 15 % te hard wordt gereden.

Verkeersveiligheid

De Vereniging Verkeersveiligheid Nederland (VNN) adviseert om het plan aan te passen gezien de verkeersveiligheid en de steeds drukker wordende Koesteeg. De drukke op de Koesteeg zal toenemen gezien de aanpassingen aan de N34 waarbij ontsluitingswegen (binnen doorwegen) naar Dalfsen zullen worden afgesloten.

De [] kan niet accepteren dat de verkeersveiligheid op de Koesteeg en hun ontsluiting daarop, in stand blijft. Hun ontsluitingen zijn de enige aan de Koesteeg tussen de rotonde Bontekamp en rotonde Langkamp.

Dat terwijl er met deze planontwikkeling een mogelijkheid was en nog steeds is tot een oplossing, respectievelijk een verkeersveilige ontsluiting. De meest eenvoudige oplossing is de indeling zoals aangegeven in optie 4 met woningen georiënteerd op en ontsloten aan, de Koesteeg.

Een veilige ontsluiting voor motorvoertuigen alsmede fiets en voet oversteek voor [] houdt direct verband met het voornoemde. Indien met deze planontwikkeling wordt voorzien in een ontsluiting van de te bouwen woningen en [] kunnen er bestaande ontsluitingen op de Koesteeg vervallen.

De woning van de [] is namelijk in de bestaande situatie voorzien van twee ontsluitingen op de Koesteeg. Men ervaart deze ontsluitingen als gevaarlijk en wenst aanpassing. Men streeft reeds vanaf de eerste contacten betreffende deze planontwikkeling (2005) na om over een overzichtelijk en veilige ontsluiting voor motorvoertuigen alsmede fiets en voet oversteek, te beschikken. Men zal randzaken, zoals bijvoorbeeld wijziging vindbaarheid, herinrichting erf en aan/verkoop gronden, daarbij in overleg aanvaarden.

Ontsluiting Koesteeg

Een veilige ontsluiting voor motorvoertuigen alsmede fiets en voet oversteek, voor hun erf is de reden dat de [] heeft ingestemd met de schetsen van 24 juli 2017. Daarbij zou namelijk hun erf tezamen met de beoogde woningen in een worden ontsloten. Daarbij zouden de twee bestaande twee ontsluitingen op de Koesteeg worden verwijderd. Het inleveren van een deel tuin voor een nieuw aan te leggen oprit en daarmee gepaarde kosten, zou daarmee aanvaardbaar zijn voor de []

In het voorliggende plan is echter een gezamenlijke ontsluiting op de Koesteeg geschrapt. Daarvoor in de plaats worden de te bouwen 8 woningen ontsloten aan de Winkelkamp.

Voor de ontsluiting van [] is in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 7.1 Inspraak) het volgende aangegeven:

"Verder wordt ruimte vrijgemaakt aan de zuidzijde van het plangebied voor een pad naar het perceel van de indiener van de inspraakreactie om sociaal contact te kunnen hebben met de nieuwe bewoners en om tevens een veilige fiets- en wandelontsluiting te kunnen realiseren. Via een recht van overpad (erfdienstbaarheid) wordt geregeld dat indiener te allen tijde hiervan gebruik kan maken. Deze erfdienstbaarheid wordt vastgelegd in de notariële akte bij de verkoop van kavel nummer 8 aan de zuidzijde van het plangebied. De aanpassing ten behoeve van de fiets- en wandelontsluiting is verwerkt in de verkavelingstekening c.q. inrichtingsschets. De verbeelding bij de bestemmingsplanherziening wordt niet aangepast, omdat het recht van overpad een privaatrechtelijke aangelegenheid is die niet in de bestemmingsplanherziening vastgelegd."

De [] is blij te vernemen dat er aandacht is voor een mogelijkheid tot ontsluiting van hun woonerf. De wijze van uitvoering en vastlegging daarvan is echter in het geheel niet vastgelegd.

Daarbij is het hen onduidelijk of daarmee een volledige ontsluiting van het perceel is bedoeld en daarbij de woning tevens aan de Winkelkamp geadresseerd wordt. Of dat enkel bedoeld is te voorzien in een alternatieve ontsluiting en de bestaande ontsluitingen op de Koesteeg blijven bestaan. In het laatste geval blijft er sprake van een halve oplossing en blijft gevaarzetting voor de postbode, folderbezorger en bezoek dat niet bekend is met het de alternatieve achterom.

Zoals terecht in paragraaf 1.5 van dezelfde toelichting wordt aangegeven heeft deze toelichting geen rechtskracht en geeft enkel aan wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het bestemmingsplan (regels en verbeelding) ten grondslag liggen.

Kortom is er met de zinsnede in de toelichting geen enkele borging dat er daadwerkelijk sprake zal dan wel kan zijn van een ontsluiting.

Daarentegen is volgens het juridische kader (regels en verbeelding) de bedoelde ontsluiting niet uitvoerbaar. Dat vanwege de gebruiksregels en tevens vanwege de bouwmogelijkheden, van de aan de gronden gegeven bestemmingen.

Gebruiksmogelijkheden

De gronden aan de zuidzijde van het plangebied waar de bedoelde ontsluiting zou moeten worden voorzien zijn in dit ontwerp bestemmingsplan bestemd voor tuin en wonen.

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen en erven. Kortom een erf, waaronder een oprit, ten behoeve van de betreffende bewoning van de gronden. Een ontsluiting van een perceel binnen het plangebied is niet passend in deze gebruiksbepaling.

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen. Nu het perceel niet aan de tot tuin bestemde gronden grenst is er wederom de bedoeld ontsluiting niet passend in deze gebruiksbepaling.

Bouwmogelijkheden

Op 3 meter van de perceelsgrens is het bouwvlak, waarbinnen de woning moet worden gebouwd, gelegen. Daarbij mag buiten dat bouwvlak een erker met een diepte van maximaal 1,5 m worden gebouwd. Met dit tezamen zou slecht een vrije ruimte van 1,5 meter voor een ontsluiting overblijven

1.5 meter vrije ruimte is te smal voor de bedoelde ontsluiting naar . Daarbij is, bij overleggen, vanuit de ontwikkelaar aangegeven dat een strook van 5 meter vrijgemaakt zal worden voor een ontsluiting.

Bovendien is de bestemming wonen gelegen tot aan de perceelsgrens van l en i. En de bestemming wonen mogen bijbehorende bouwwerken (denk aan een garage) in de perceelsgrens wordt gebouwd. Wat maakt dat er in het geheel geen vrije ruimte is voor de bedoelde ontsluiting.

Het voornoemde, mocht de raad ongewijzigd dit bestemmingsplan vaststellen, is via de bestuursrechtelijke weg niet meer tegen te houden.

Kortom op grond van het voorliggende bestemmingsplan kan bebouwing op de tuin en woonpercelen bestuursrechtelijk niet worden tegengehouden dan wel geweigerd. En kan de bedoelde ontsluiting bij recht ongestoord worden belemmerd respectievelijk weggenomen. Daarmee is er voor de geen rechtszekerheid in dezen.

Daarbij zijn er tal van vergunningsvrije mogelijkheden om een woonerf te kunnen bebouwen welke een ontsluiting kunnen belemmeren dan wel wegnemen.

Ontsluiting Koesteeg

Op 28 mei 2018 heeft de gemeenteraad besloten dat verkeersveiligheid van groot belang is. Daaruit is het besluit gevallen om de beoogde 8 woningen te ontsluiten via De Winkelkamp.

Men spreekt daarbij uit dat de aanleg van een nieuwe ontsluiting op de Koesteeg niet aanvaardbaar zou zijn. Daarbij wordt voorbijgegaan aan het feit dat er planologisch reeds sprake is van een ontsluiting naar de Koesteeg. Deze is immers bij besluit van 26 juni 2017 door de gemeenteraad vastgelegd in het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016.

Daarnaast wordt ervoor gekozen om het alternatief dat de VVN in haar advies aangeeft niet te overwegen. De VVN geeft namelijk aan dat een aansluiting voor gemotoriseerd verkeer op de Koesteeg en een fietsoversteek naar het fietspad aan de overzijde, mogelijk is mits de aansluiting en de oversteek goed wordt vormgegeven. Daarbij worden maatregelen voor oversteek door fietsers en een aanpassing in de Koesteeg aanbevolen.

In de plaatselijk GVVP heeft de herinrichting van de Koesteeg en de Rondweg van Dalfsen aandacht. Daarbij wordt gestreefd naar een betere afwikkeling en veilige oversteekvoorzieningen. Daarnaast wordt benoemd dat de gemeente samenwerkt met de provincie aan het verbeteren van veiligheid en doorstroming op de N35, N340, N377 en N348, waarbij de gemeente een ondersteunende rol heeft en haar belangen op het onderliggende wegennet behartigt.

Het landelijk beleid is gericht om het verminderen van het aantal verkeersslachtoffers.

In een mail van 14 januari 2019 vraagt de plaatselijke VVN aan de behandeld ambtenaar wederom aandacht voor de veilige ontsluiting voor

Samenvattend verkeersveiligheid

Gezien voornoemde is de bedoelde ontsluiting in plaats van een privaatrechtelijke aangelegenheid tevens een bestuursrechtelijke aangelegenheid. Op basis van de huidige ontwerp regels en verbeelding is het plan namelijk niet maatschappelijk dan wel economisch uitvoerbaar. Te meer nu volgende de gebruiksregels de bedoelde ontsluiting strikt genomen een strijdig gebruik is.

De is acht het zeer spijtig dat ondanks haar inzet en betrokkenheid vanaf 2005 er nog niet is voorzien in een veilige ontsluiting voor motorvoertuigen alsmede fiets en voet oversteek voor het perceel

Wij verzoeken uw raad in de regels en plankaart een vrije ruimte voor de aanleg van de bedoelde ontsluiting vast te leggen. Dat kan onzes inziens door een bestemming Verkeer daarvoor op te nemen. Zoals eerder omschreven is er vanuit de geen bezwaar om de ontsluiting van de noordzijde te verplaatsen naar de zuidzijde. Zoals aangegeven in optie 4.

Burgerparticipatie

In het Handboek Burgerparticipatie, Maart 2012 wordt aangegeven dat het gemeentebestuur van Dalfsen vanuit zijn uitgangpunten over partnerschap en relatiemanagement (communicatievisie 2012-2015) inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties nauw betrekken bij projecten en beleidsontwikkeling en de uitvoering daarvan.

Zoals aangegeven is er vanaf 2005 overleg omtrent deze ontwikkeling. Het overleg met aanwonenden is in feite aangevangen door de handreiking van de om de ontsluiting op de Koesteeg samen te voegen tot een nieuwe uitweg met de nieuwe woningen en de woning aan een ventweg.

Dat overleg is eenduidig geweest tot het moment van instemming in september 2017, waarbij de aanwonenden akkoord zijn gegaan met de schetsen van 24 juli 2017.

Echter in het voorjaar van 2018 ontstaat er een afscheiding van de aanwonenden aan de Winkelkamp. Dat omdat men vreesde voor een voor hen belemmerende besluitvorming betreffende de ontsluiting van de beoogde woningen. Deze afscheiding is van gemeentewege niet tegen gehouden en min of meer gestimuleerd door met verschillende partijen in gesprek te gaan over ingrijpende zaken zoals de indeling van het plangebied en 180° draaien van de woningen.

Het op 26 juni 2017 vaststellen van het bestemmingsplan met een foutieve aanduiding waardoor meer dan 8 woningen mogelijk was heeft de verhoudingen en overleg structuren niet te goede gedaan.

Samenvattend burgerparticipatie

Gezien de veelheid, duur en fout in het bestemmingsplan van 2017 is de wens van het gemeentebestuur om o.a. inwoners nauw te betrekken bij projecten en beleidsontwikkeling niet uitgekomen zoals deze bedoeld is. Hopende dat dit een uitzondering is.

Daarentegen is het niet passend bij gewenste burgerparticipatie dat degene die het initiatief neemt tot overleg, zonder daadwerkelijk resultaat, deze zienswijze zou moeten indienen.

Uitzicht en indeling gronden

De [] heeft van meet af aan mee gedacht in een goede invulling van de gronden. Daarbij is een veilige ontsluiting voor motorvoertuigen alsmede fiets en voet oversteek voor het perceel [] een belangrijke inzet. [] is dan ook akkoord gegaan met de schetsen van 24 juli 2017. In deze schetsen bevond de ontsluiting van de beoogde 8 woningen zich aan de Koesteeg en waren de woningen aan de Koesteeg georiënteerd. Deze indeling, met een ventweg waaraan ook [] zou zijn gelegen, zou in verbinding staan met de nieuwe te bouwen woningen. Deze sociale verbinding zag de [] als meerwaarde van deze ontwikkeling.

In het voorliggende plan is geen sprake van een veilige ontsluiting voor motorvoertuigen alsmede fiets en voet oversteek voor het perceel []. Daarbij zijn de woningen naar de westzijde georiënteerd en wordt voorzien in een aarden wal van 3 meter hoog. Door het schrappen van de bedoelde ventweg en verbinding van de nieuw te bouwen woningen, wordt de woning afgesloten van de omliggende woonerven.

Samenvattend uitzicht en indeling gronden

De [] wordt meer belemmerd door het voorliggende plan dan het plan waarop zij in september 2017 hun instemming hebben aangegeven.

Geluid

Ten behoeve van de beoogde 8 woningen is voorzien in een aardenwal met een hoogte van 3 meter. Deze wal is gebaseerd op de uitkomsten van het gedane akoestische onderzoek. Het is onduidelijk waarom in dezen niet voorzien is in een geluidswerend scherm. Daarmee zal naar verwachting minder sprake zijn van belemmering van uitzicht.

Opvallend is dat de aanleg en instandhouding van de geluidswal niet voorwaardelijk is gesteld in het ontwerp bestemmingsplan. Daarmee is het plan conform rechtspraak niet aantoonbaar ruimtelijk aanvaardbaar.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat op de gevel van de woning [] sprake is van een geluidswaarde 53-63 dB. Dat is fors hoger dan de voorkeurswaarde van de Wet geluidhinder. Er is uiteraard sprake van een bestaande woning waarmee er daarmee geen verplichte maatregelen zijn.

Het is daarentegen zeer spijtig dat met deze planontwikkeling de forse geluidsbelasting niet wordt weggelaten. Wel zal de geluidswal betreffende het verkeer uit noordelijke richting een verbetering voor de woning opleveren. Met het doortrekken van de geluidswal in aangepaste vorm zou echter de geluidsbelasting in het geheel kunnen worden verlaagd. Echter door de bestaande ontsluiting van het perceel is de aanleg van een geluidswal niet mogelijk.

Ter zijde merken wij op dat de toename van het verkeer op de Koesteeg wellicht dusdanig groot wordt dat op grond van de Wet geluidhinder maatregelen getroffen moeten worden. Dan is deze ontwikkeling tevens een kans om te voorzien in een goede geluidwerende maatregel voor de woning van

Samenvattend geluid

Wij verzoeken de aanleg en instandhouding van de voorgeschreven geluidswal voorwaardelijke verplicht te stellen in het bestemmingsplan.

Gemeentelijk beleid

In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan (paragraaf 3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel) staat aangegeven dat er gebouwd wordt voor de lokale behoefte aan wonen. De gemeentelijk Woonvisie 2016-2020 heeft tevens het hoofddoel om te voorzien in de lokale woonbehoefte. Daarnaast heeft de woonvisie het hoofddoel het bevorderen van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

Uit niets blijkt dat daarnaar onderzoek is gedaan. De acht bouwen voor inwoners van Dalfsen van belang en ziet men name een behoefte aan betaalbare woningen. De kavels waarin dit plan voorziet zijn echter van een dusdanige omvang dat twijfelachtig is of deze daadwerkelijk voorzien in de lokale behoefte van betaalbare woningen.

Er is in de toelichting niet aangegeven hoe deze planontwikkeling bijdraagt aan het bevorderen van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Gezien het verloop van de zaken sinds aanvang van deze planontwikkeling is er eerder sprake van belemmering van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Door de ontwikkeling zijn de onderlinge verhoudingen en concessie, aangetast. Wij vragen ons af hoe deze planontwikkeling zich verhoudt met een besluit in strijd met het eerdere plan welke gedragen werd door de omwonenden, namelijk 4 woningen en een ontsluiting via de Koesteeg.

De structuurvisie kernen Dalfsen geeft aan dat voor stedelijke vernieuwing van bestaand woongebied, waaronder inbreiding, in de periode tot 2025 ruimte is voor een woningbehoefte van 158 woningen. Daarvan is volgens dezelfde visie reeds 117 voor bestaande plannen. Daarmee zou in de periode tot 2025 ruimte zijn voor 41 woningen.

Daarbij zou sprake zijn van reservering van 28 woningen voor bijzondere doelgroepen. Daarmee zou in de periode tot 2025 ruimte zijn voor 13 woningen.

Uit de toelichting blijkt niet of de voornoemde 41 respectievelijk 13 woningen reeds aan andere plannen zijn opgegaan. Daarmee is het niet duidelijk of het plan voldoet aan de structuurvisie.

Samenvattend beleid

Wij verzoeken uw college inzage te bieden in de doelgroep waarvoor deze woning zijn voorzien en de aanwezigheid van de lokale behoefte vanuit de betreffende doelgroep. Daarbij vernemen wij graag of met dit plan wordt voldaan de aangegeven behoefte in de periode tot 2025.

Tevens vernemen wij graag op welke wijze naar uw mening deze planontwikkeling een aantrekkelijk woon- en leefklimaat zal bevorderen.

Ten slotte

Samenvattend verzoeken wij om het voorliggende bestemmingsplan niet als zodanig vast te stellen dan wel gewijzigd vast te stellen op basis van het volgende:

- Ontsluiting (motorvoertuigen, fietsers en voetgangers) in het bestemmingsplan specifiek vast te leggen;
- De ligging van de woningen zoals aangegeven op de schetsen van 24 juli 2017 vast te leggen;

Naar onze mening is met het voornoemde in een passende bestemming van de gronden te voorzien. Daarbij is het raadsbesluit van 28 mei 2018, om de beoogde 8 woningen te ontsluiten via De Winkelkamp, in principe uitvoerbaar.

Hoogachtend,
Mede namens


R.G. Zuidema
Omgevingsrecht Zuidema

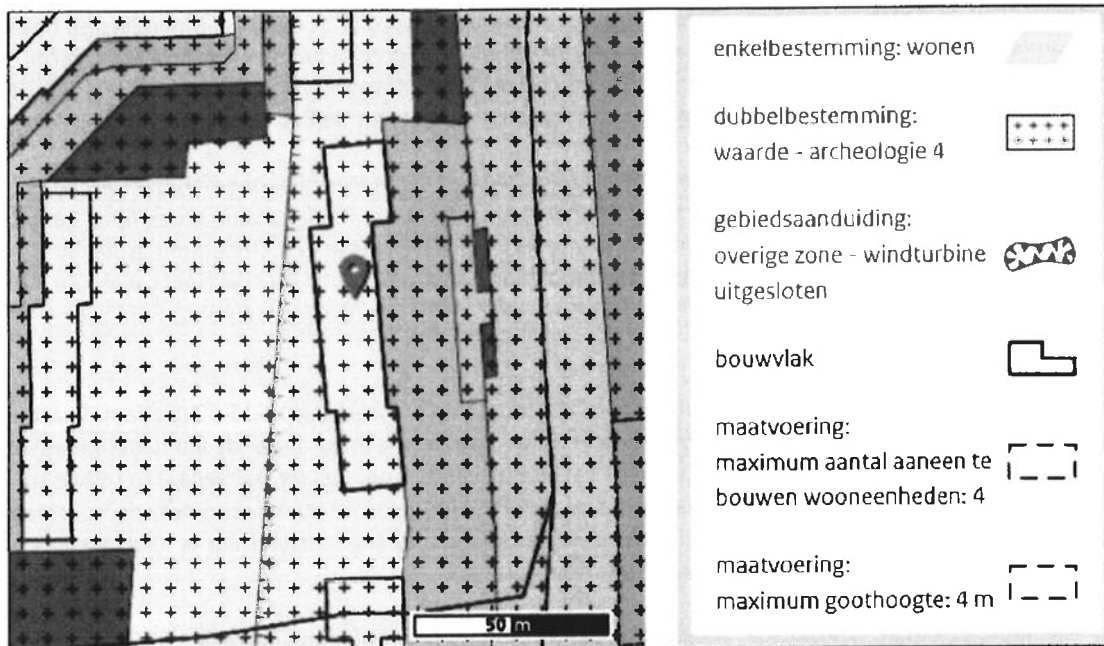
Stapelerveldweg 4
7957 NE De Wijk
info@omgevingsrechtzuidema.nl
06 – 31 99 52 21

Bijlage:

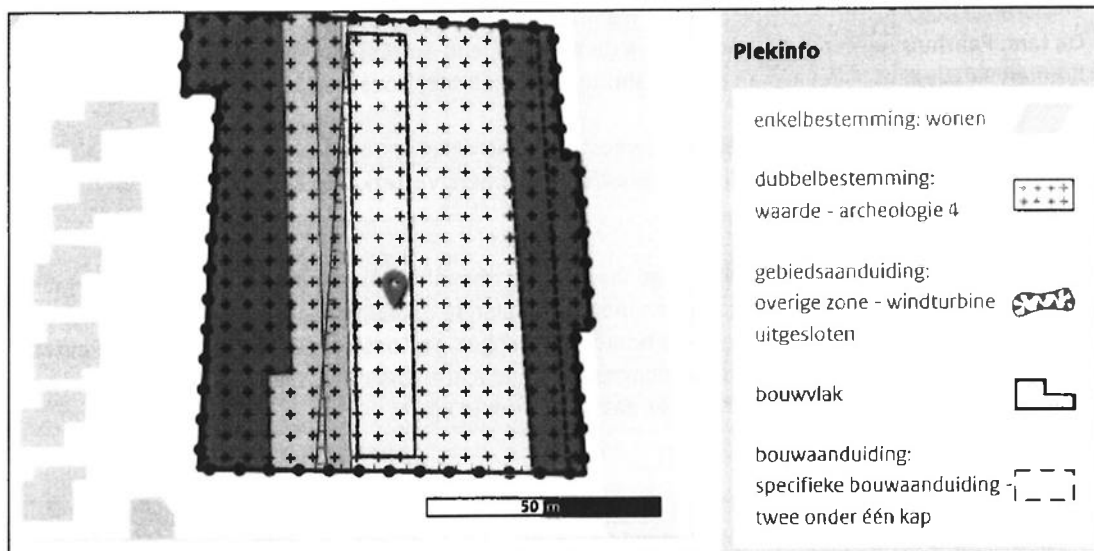
- Bijlage 1 vergelijking bestemmingsplan (kaarten)
- Bijlage 2 Overzicht communicatie vanaf 2005 tot en met februari 2019

Bijlage 1 vergelijking bestemmingsplan (kaarten)

Behorende bij de zienswijze inzake het ontwerp van de 6e herziening "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Koesteeg"



1.1 Plankaart Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016 (vastgesteld 26 juni 2017)



1.2 Plankaart 6e herziening "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Koesteeg" (ontwerp 30 januari 2019)

Bijlage 2 Beknopt overzicht communicatie vanaf 2005 tot en met februari 2019
Behorende bij de zienswijze inzake het ontwerp van de 6e herziening "Chw bestemmingsplan Kernen
gemeente Dalfsen 2016, Koesteeg"

2005 1^e contact met Aktua BV (ontwikkelaar) en diens adviseur en de behandelend ambtenaar. Het uitgangspunt was het perceel aan te sluiten op ventweg ter hoogte van de beoogde 4 woningen en daarbij voor motorvoertuigen één ontsluiting naar de Koesteeg. Voetgangers en fietsers zouden naar de rotonde worden geleid. (Doel: Proactief voorkomen van onveilig situatie). Daarbij was het voornemen om met de hernieuwde inrichting van de Koesteeg/Rondweg eventueel aan de westzijde van de Koesteeg een fietspad aan te leggen, van de rotonde Bontekamp naar rotonde Langkamp.

Hiermee is de discussie met het college begonnen. De inzet eigenaren/bewoners Winkelkamp was geen pad langs hun achtertuin en hebben het college verplicht om het langzaam (voet/fiets) verkeer af te wentelen langs de aardenwal richting de rotonde. In 2006 was in een bestemmingsplan het voornemen opgenomen om een fiets- en voetpad aan de westzijde van de Koesteeg tussen de kruisingen (nu rotondes) Bontekamp en Langekamp aan te leggen. Dit voornemen is nimmer uitgevoerd.

2010-2014 ontwikkeling De Dalfsenaar (Hotel) deels tegenover Koesteeg De heeft bij het college als de raad nogmaals de veiligheid op de Koesteeg onder de aandacht gebracht. Er is toestemming verleend aan een nieuwe ontsluiting van het perceel De Dalfsenaar in relatie tot de gemeentelijke wens tot afname van het aantal ontsluitingen op en oversteken over de Koesteeg. Bij dit plan is advies gevraagd aan Veilig Verkeer Nederland afdeling Dalfsen (hierna VVN) en men adviseerde de ontsluiting gewijzigd uit te voeren.

Mei 2017 Discussie omtrent het toegestane aantal te bouwen woningen Koesteeg (van 4 naar meer dan 10). Er heeft een spoedoverleg plaatsgevonden met omwonenden, wethouder en behandelend ambtenaar. Een reeds ingediend aanvraag omgevingsvergunning is ingetrokken.

September 2017 instemming plan met 8 woningen georiënteerd op en ontsloten aan de Koesteeg. heeft daarbij met nadruk de behandelend ambtenaar gevraagd hen op de hoogte te houden van de ontwikkeling van een ontsluiting tezamen met

December 2017 is er nog een gesprek geweest met ontwikkelaar, omwonenden van de Winkelkamp en de gemeente. De en eigenaren/bewoners zijn daarbij niet bij betrokken geweest.

April 2018 voorlopig Stedenbouwkundige invulling en ontsluiting locatie Koesteeg . Het plan omvatte 4 twee onder één kap woningen met verschillende ontsluitingsopties. Daarbij leek geen sprake van ontsluiting voor de nieuw te bouwen woningen en te samen. heeft schriftelijk gereageerd op de invulling en hun gedachten over de veiligheid op de Koesteeg en heeft aangedragen dat het wellicht meer passend is om in plaats van de voorgenomen 8 te voorzien in de bouw van 7 woningen.

14 Mei 2018 commissievergadering discussie in de raad betreft optie 1-5 is aan de orde geweest. Raadspartijen gaven al aan om voor optie 4 te kiezen. Al het verkeer ontsluiten via de Winkelkamp.

15-20 Mei 2018 hebben een aantal bewoners van De Winkelkamp optie 6 en 7 bedacht.

24 Mei 2018 hebben de bewoners van de Winkelkamp de wethouder en behandelend ambtenaar, uitgenodigd om de nieuwe opties 6 en 7 te bespreken. Daarbij heeft de wethouder aan de bewoners van de Winkelkamp toegezegd om de opties voor te leggen aan raad en gaf aan dat er nog geen besluit genomen zou worden.

Later verneemt de [redacted] dat er destijds een inventarisatie en een beslismoment is geweest waarbij enkel de bewoners van de Winkelkamp zijn betrokken. Daarbij bleken voor optie 4 en 6 bij een meerderheid de voorkeur. Optie 6 omvat het 180° draaien van de woningen en een ontsluiting via de Winkelkamp. Het bestand van dit overzicht heeft de [redacted] ontvangen op 18 oktober 2018 van één omwonenden.

25 Mei 2018 vernam [redacted] en eigenaren/bewoners [redacted] van de voornoemde en hebben een mail verstuurd aan de behandelend ambtenaar met bezwaar tegen geschuif met bouwblokken en grenzen.

28 Mei 2018 Gemeenteraadsvergadering. Voorstel wordt met een amendement aangenomen:

Bouwen van 4 twee onder één kap woningen.

Gasloos bouwen.

Al het verkeer ontsluiten via de Winkelkamp.

Het college/omwonenden/ontwikkelaar gaan samen in gesprek.

17 Juli 2018 Schrijven dat gekozen is voor optie 6 (woningen 180° gedraaid) en daarmee vervolg zal worden gegeven met de voorbereiding van een bestemmingsplan. Omdat de [redacted] een voorstander is van ontsluiting richting de winkelkamp heeft het college aangegeven dat de [redacted] automatisch zou kiezen voor optie 6. Er is dus nimmer om daadwerkelijk een standpunt gevraagd aan de [redacted]

24 juli 2018 telefonisch overleg [redacted] en behandelend ambtenaar. Daarbij bleek de aanleiding is om het plan 180 graden te draaien gebaseerd is op de stemming op de inventarisatielijst (23 mei). Tevens bleek dat op advies van de ROVA en brandweer, een rotonde eind van de straat wordt toegevoegd. De wens om een nieuwe veilige ontsluiting voor alle het verkeer (waaronder voetgangers en fietsers) en verwijderen van alle uitritten [redacted] (zoals vanaf 2005 besproken) en verdere bezwaren zoals belemmeren uitzicht door de geluidswal en geen aansluiting met nieuwe woningen zijn benoemd. Ten slotte is door de [redacted] verzocht om overleg met de wethouder.

Pas op 5 oktober 2018 mail behandelend ambtenaar met een korte toelichting op voorgaande telefonische overleg. Daarbij zijn de bezwaren onvolledig benoemd. Bij mail van 6-7 oktober 2018 heeft [redacted] de inhoud van de mail bestreden.

18 oktober 2018 gesprek met wethouder en behandelend ambtenaar. Besproken zijn wijziging van het plan zonder afstemming dan wel berichtgeving, voorstel om de weg te verplaatsen van Noord-naar Zuidkant om perceel [redacted] voor al het verkeer te ontsluiten.

11 december 2018 In een gesprek met de wethouder en behandelend ambtenaar is door de [redacted] de mogelijkheid geboden om de aardenwal door te trekken tot aan de eerste uitrit van [redacted]. Daarmee zou qua geluid tevens meer voordeel zijn voor de twee zuidelijke nieuwbouw woningen.

17 december 2018 overleg wethouder en behandelend ambtenaar. Besproken andere ontsluitingsopties bij eventuele toename verkeersintensiteit voor [redacted]. Perceel Koesteeg ontsluiten naar Vilsterkamp zou geen optie zijn vanwege te weinig ruimte.

27 december 2018 contact met buurman Noordzijde planlocatie welke aangeeft dat een ontsluiting aan de noordzijde geen optie voor hen is.

28 december 2018 hebben overleg gevoerd met de ontwikkelaar. Verloop van alle stappen vanaf 2005 doorgenomen. Op initiatief van de eigenaren/bewoners is gesproken over de situering van de te bouwen woningen. De woningen naar de Koesteeg georiënteerd met een tuin op het zuidwesten zou veelal beter en minder geluid vanwege de geluidsluwe gevel. De ontwikkelaar stemt gaf aan tevens de voorkeur te hebben om de woningen naar de Koesteeg te oriënteren. De ontwikkelaar heeft begrip voor de wens om alle inritten van de Koesteeg te verwijderen en een nieuwe veilige ontsluiting. Er is ten tijde van het overleg een tekening geschetst om via het eerste of tweede bouwblok door te steken naar de Koesteeg voor een ontsluiting van

3 januari 2019 gesprek met een bestuurder van VVN afdeling Dalfsen. Daarbij is gekeken naar het plan met de uitrit naar de Winkelkamp. Er wordt aangegeven dat VVN een duidelijk advies naar de ambtenaar en het college heeft verstuurd om rekening te houden met de wens van om alle oversteken en uitritten te sluiten en ons in dit plan er bij te betrekken.

27 februari 2019 overleg wethouder en behandelend ambtenaar over het voorliggende ontwerpplan, voorloop overleg vanaf 2005 en de verwachting dat een veilige ontsluiting van tezamen met de ontwikkelen gronden. De aanleiding van het gesprek is de wens van de ; om duidelijkheid over hetgeen in de openbaarheid (RIS) is gebracht. De ambtelijke weergave van de voorlopige reacties en schrijven van het college, blijken bewust nog niet in de openbaarheid te zijn gebracht dan wel ter kennisgeving aan de raad te zijn gegeven. Daarvoor in de plaats is voorzien in een beknopt samenvatting in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan. Tot verbazing bleek dat de ontwikkelaar de schetsen van 28 december 2018 slecht informeel te hebben voorgelegd als voorstel vanaf de . Van gemeentewege was daarmee niet bekend dat het gezamenlijk opgezette schetsen betreft. Van gemeenteweg is gepoogd voor het einde van ter inzagelegging een overleg te plannen om duidelijkheid te verkrijgen. Het overleg is een dag na de termijn ingepland.