

---

## **Nota van Zienswijzen en Kennisgeving**

---

Mei 2011

## Inhoudsopgave

<b>Zienswijzen</b>	<b>3</b>
1.1. Algemeen .....	3
1.2. Zienswijzen .....	3
1. Indiener 1 (brief van 21 april 2011, ontvangen 25 april 2011, kenmerk 2072).....	3
2. Indiener 2 (brief van 2 mei, ontvangen 3 mei, kenmerk 2189) .....	4
<b>Kennisgeving</b>	<b>7</b>
1.3. Kennisgeving .....	7
1. Provincie Overijssel.....	7
2. Veiligheidsregio IJsselland .....	7

# Zienswijzen

---

## 1.1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan “15<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Dalfsen 1976, Pleijendal 66” heeft van **23 maart 2011 tot en met 3 mei 2011** voor een ieder ter inzage gelegen. In het kader van de kennisgeving ex artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is het ontwerp bestemmingsplan aan de daartoe aangewezen instanties digitaal toegezonden.

Binnen deze termijn zijn er twee zienswijzen ingediend. Deze zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk. De zienswijzen zijn hierna samengevat weergegeven en aan het eind worden deze voorzien van een reactie van de zijde van de gemeente. In de conclusie is aangegeven of de zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Om privacyredenen zijn de ingekomen zienswijzen geanonimiseerd. De zienswijzen zijn in deze nota daarom aangeduid met een nummer. Reclamanten worden hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld.

## 1.2. Zienswijzen

### 1. Indiener 1 (brief van 21 april 2011, ontvangen 25 april 2011, kenmerk 2072)

Indieneren maken bezwaar tegen de komst van appartementen. Hun woning is gesitueerd direct naast het plangebied. Indieneren zijn van mening dat de woningen in de tweede woonlaag voor inkijk zullen zorgen in hun woning en tuin. Deze inkijk wordt verergerd doordat de appartementen worden voorzien van een Frans balkon met grote ramen, dit voelt als een aantasting van hun privacy. Zij zijn van mening dat een groene afscheiding de inkijk vanaf de tweede woonlaag niet zal voorkomen. Door de doelgroep jongeren zijn indieneren nog meer bevreesd voor overlast.

Verder geven indieneren aan dat in de toelichting van het voorontwerp en de stedenbouwkundige visie niet wordt ingegaan op de vraag of een dergelijk plan zoals nu voorligt, passend is in de omgeving. Naar mening van indieneren wil men appartementen vestigen in het kerkgebouw en de visie en de toelichting zijn daarnaar toe geschreven. Zij geven aan dat het plan neer komt op het realiseren van een woongebouw van meerdere verdiepingen direct naast bestaande woningen. Stel dat op de locatie niets had gestaan dan zou men nimmer zo vlak naast de bestaande woningen een pand met meerdere verdiepingen hebben gebouwd, geven indieneren aan. Zij zijn van mening dat volstaan had kunnen worden met het realiseren van appartementen op de begane grond, maar dat dat wel niet rendabel zal zijn.

In paragraaf 4.2 van de toelichting wordt aangegeven dat op het terrein 16 parkeerplaatsen worden aangelegd. Naar mening van indieneren is dat te weinig.

In de stedenbouwkundige visie wordt aangegeven dat nog 4 extra parkeerplaatsen worden aangelegd in de openbare ruimte. Deze parkeerplaatsen zijn ook beschikbaar voor omwonenden en dat terwijl er al een tekort aan parkeerplaatsen in de buurt is. Bovendien is het uitgangspunt dat er op eigen terrein moet worden geparkeerd (art. 2.5.30 bouwverordening). Indieneren vragen zich af welke bijzondere omstandigheden (art. 2.5.30 lid 4 bouwverordening) deze afwijking van het uitgangspunt rechtvaardigen?

In paragraaf 4.2 wordt ook aangegeven dat een groene afscheiding wordt gerealiseerd. Deze is op de plankkaart niet terug te vinden. In de reactie op de inspraakreactie wordt aangegeven dat “ter voorkoming van bezwaarschriften de Vechthorst echter nog steeds bereid is om deze aan te brengen of mee te denken over een andere oplossing om de privacy te waarborgen”. Indieners geven aan dat het kennelijk derhalve niet zeker is of de afscheiding wordt aangebracht terwijl uit de toelichting in paragraaf 4.2 en uit het hiervoor geciteerde wel blijkt dat de gemeente erkend dat het plan gevolgen heeft voor de privacy.

Als laatste merken indieners op dat in de planvoorschriften geen maximum aan het aantal appartementen wordt gesteld zodat ook meer appartementen kunnen worden gerealiseerd.

## **2. Indiener 2 (brief van 2 mei, ontvangen 3 mei, kenmerk 2189)**

Indieners geven aan bezwaar te maken tegen het bestemmingsplan omdat hun privacy m.b.t. inkijk en geluidsoverlast zowel in de tuin alsook de woning wordt geschaad. Verder zijn zij van mening dat de waarde en verkoopbaarheid van de woning zal dalen.

Als laatste geven indieners aan dat één en ander aan bezwaren is verwoord in het verslag van 22 juni 2010 met de vertegenwoordigers van de gemeente Dalfsen, woningstichting Vechthorst en omwonenden.

### Reactie gemeente op zienswijzen indieners 1 en 2:

Het komt steeds vaker voor dat kerkgebouwen door de ontkerking en het samengaan van kerkelijke gemeenten niet meer worden gebruikt. Sommige gebouwen worden afgebroken en voor andere gebouwen wordt een nieuwe bestemming gevonden. Woonstichting VechtHorst is eigenaar van het voormalige kerkgebouw Pleijendal 66 in Dalfsen. In eerste instantie was het de bedoeling om dit pand te slopen en op het perceel een nieuw appartementengebouw te realiseren. Dit nieuwe appartementengebouw zou dan zo ver mogelijk richting het Pleijendal (het oosten) worden gebouwd, om een zo groot mogelijke afstand te realiseren ten opzichte van de woningen en tuinen van indieners 1 en 2. Onder andere vanwege bezwaren van omwonenden heeft VechtHorst de plannen heroverwogen. De woonstichting wil nu binnen het voormalige kerkgebouw 12 appartementen realiseren. Het gebouw staat in een woonomgeving. Aan de noord-, west- en zuidzijde bevinden zich woningen met een tuin. Aan de oostzijde bevindt zich ook een appartementengebouw. De gemeente vindt het realiseren van appartementen in het voormalige kerkgebouw een goede invulling en passend in de bestaande woonomgeving. Woonstichting VechtHorst heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van de appartementen. Deze aanvraag wordt onder andere getoetst aan de bouwtechnische eisen die genoemd zijn in het Bouwbesluit. Via deze eisen (voor bijvoorbeeld isolatie) wordt zo veel mogelijk voorkomen dat er geluidsoverlast ontstaat voor de bestaande woonomgeving. Anderzijds eist dit Bouwbesluit ook dat er voldoende daglichttoetreding en ventilatiemogelijkheden moeten zijn in de te realiseren appartementen. Woonstichting VechtHorst heeft er voor gekozen om dit te realiseren door een aantal appartementen te voorzien van een Frans balkon en grote ramen. Zoals eerder aangegeven, staat het voormalige kerkgebouw in een bestaande woonomgeving. Hierdoor is inkijk in de tuinen nu ook al mogelijk. Het voormalige kerkgebouw had binnen de geldende bestemming ook intensiever kunnen worden gebruikt dan wellicht in het verleden gebeurde. Dit had ook het nodige extra geluid met zich mee gebracht.

Het voormalige kerkgebouw staat dicht tegen de grens aan met de percelen die ten westen van dit pand zijn gelegen. Om de privacy in de woningen en bijbehorende tuinen aan de westzijde

van het voormalige kerkgebouw te waarborgen, heeft woonstichting VechtHorst aan de eigenaren/bewoners van deze woningen aangeboden om een groenblijvende erfafscheiding aan te brengen boven op de schutting en bergingen die hier worden gerealiseerd. Deze voorziening wordt aangebracht op kosten van de woonstichting. De eigenaren/bewoners hebben nog geen overeenstemming bereikt met VechtHorst over het aanbrengen van de groenblijvende erfafscheiding. Ter voorkoming van bezwaarschriften is VechtHorst echter nog steeds bereid om deze aan te brengen of mee te denken over een andere oplossing om de privacy te waarborgen. Op de plankaart van het bestemmingsplan is geen aparte bestemming opgenomen voor de groenblijvende erfafscheiding. Via de planregels van de bestemming "Woongebouw" wordt het mogelijk gemaakt om de groenblijvende erfafscheiding boven op de bergingen en schutting aan te brengen. Het is ook niet zinvol om de bestemming "Groen" op de plankaart op te nemen voor het westelijk deel van het perceel van het voormalige kerkgebouw. Het realiseren van een bestemming "Groen" is namelijk een recht en geen plicht. Via de publiekrechtelijke weg van het bestemmingsplan is dus niet af te dwingen dat er een groenblijvende erfafscheiding wordt aangelegd. Woonstichting VechtHorst en de indieners van de zienswijzen dienen hiervoor de privaatrechtelijke weg te bewandelen door hierover in overleg met elkaar afspraken te maken. Overigens is in opdracht van indiener 1 reeds een garage gebouwd in zijn tuin op de erfafscheiding met het perceel van het voormalige kerkgebouw, waardoor inkijk in zijn tuin (al bijna) niet mogelijk is.

De gemeente vindt het belangrijk dat het voormalige kerkgebouw behouden blijft voor het nageslacht, omdat het gaat om een zogenaamde "Wederopbouwkerk". Om het plan van woonstichting VechtHorst economisch uitvoerbaar te kunnen laten zijn, is het noodzakelijk om 12 appartementen te realiseren in het voormalige kerkgebouw. Bij dit aantal appartementen is uitgegaan van een parkeernorm van 1,5 per appartement. In totaal moeten er dus 18 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het perceel van het voormalige kerkgebouw biedt ruimte aan 16 parkeerplaatsen. De gemeente vindt het acceptabel dat de ontbrekende 2 parkeerplaatsen in de omgeving moeten worden gevonden. Nabij het voormalige kerkgebouw op een afstand van circa 100 meter zijn bijvoorbeeld een fysiotherapie, ouderensoos en apotheek gevestigd. Bij deze voorzieningen is voldoende parkeerruimte aanwezig. Deze omstandigheden rechtvaardigen het afwijken van het uitgangspunt dat het parkeren op eigen terrein moet gebeuren.

Het is juist dat in de planvoorschriften geen maximum aan het aantal appartementen wordt gesteld. Hierdoor kunnen meer dan 12 appartementen worden gerealiseerd. Woonstichting VechtHorst is echter niet van plan om meer dan 12 appartementen te realiseren. Het is dan ook geen probleem om in de planregels op te nemen dat er niet meer dan 12 appartementen zullen worden gerealiseerd in het voormalige kerkgebouw.

Indien een woningeigenaar van mening is dat sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefmilieu, kan een beroep worden gedaan op een formele schaderegelingsprocedure (artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening). Iemand die meent schade te lijden kan, nadat de bestemmingsplanprocedure is afgerond, een planschadeverzoek bij het college van burgemeester en wethouders indienen. Er wordt dan een onafhankelijke schadecommissie ingeschakeld.

#### **Conclusie:**

De zienswijze van indiener 1 wordt gegrond verklaard ten aanzien van het feit dat in de planregels geen maximum is gesteld aan het aantal appartementen. In de planregels wordt alsnog

een maximum opgenomen van 12 woningen binnen het voormalige kerkgebouw (het toekomstige woongebouw). Voor het overige worden de zienswijzen ongegrond verklaard.

# Kennisgeving

---

## 1.3. Kennisgeving

In het kader van de kennisgeving ex artikel 3.8 van de Wro is het ontwerp 15e herziening bestemmingsplan Dalfsen 1976, Pleijendal 66 aan de daartoe aangewezen instanties digitaal toegezonden.

De volgende instanties hebben schriftelijk gereageerd:

1. Provincie Overijssel (via e-mail d.d. 25 maart 2011).
2. Veiligheidsregio IJsselland ( via brief van 4 april 2011, binnengekomen 6 april 2011, met kenmerk 1699).

De reacties zijn in deze paragraaf kort samengevat en van commentaar voorzien.

### 1. Provincie Overijssel

- In reactie op de kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan laat de provincie weten dat het plan geen reden biedt om GS te adviseren een zienswijze in te dienen.

#### Reactie gemeente:

De reactie van Provincie Overijssel wordt voor kennisgeving aangenomen.

### 2. Veiligheidsregio IJsselland

- De Veiligheidsregio IJsselland geeft aan geen aanleiding te hebben tot het maken van opmerkingen op het ontwerpplan.

#### Reactie gemeente:

De reactie van Veiligheidsregio IJsselland wordt voor kennisgeving aangenomen.