
Nota van Zienswijzen en kennisgeving

November 2012

Inhoudsopgave

Zienswijzen	3
1.1.1. Algemeen	3
1.1.2. Zienswijzen.....	3
1. Indiener 1 (binnengekomen 26 oktober 2012, kenmerk 5832)	3
2. Indiener 2 (binnengekomen 27 oktober 2012, kenmerk 5829)	4
 Kennisgeving	 5
1.1.3. Kennisgeving	5
1. Provincie Overijssel (kenmerk IN12/5441)	5
2. Waterschap Groot Salland (kenmerk IN12/5489).....	5
 Ambtelijke wijzigingen	 6

Zienswijzen

1.1.1. Algemeen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 19 september 2012 tot en met 30 oktober 2012 voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn er twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn hiermee ontvankelijk.

Hierna zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van een reactie van de zijde van de gemeente. Daarbij is ook aangegeven of de zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Om privacyredenen zijn de zienswijzen geanonimiseerd.

1.1.2. Zienswijzen

1. Indiener 1 (binnengekomen 26 oktober 2012, kenmerk 5832)

Indiener 1 geeft aan dat op 5 meter uit de grens van hun op het zuiden gelegen achtertuin een woning met een hoogte van 10 meter wordt gebouwd. Dit neemt naar mening van indiener 1 veel licht en daardoor woongenot weg en beperkt dit de privacy en is er sprake van waardedaling van hun woning.

Indiener 1 geeft aan dat hun huis een hoogte van ongeveer 8,5m heeft en begrijpen niet waarom de nieuw te bouwen woningen een hoogte van 10m krijgen, terwijl omliggende woningen allemaal lager zijn. Indiener 1 heeft ernstige bezwaren tegen de hoogte van de eerste te bouwen woning gerekend vanaf de grens van hun achtertuin en vragen dan ook het plan zodanig aan te passen dat de hoogte hiervan maximaal 8,5m wordt.

Verder kunnen indiener 1 niets vinden over een te bouwen muur van ongeveer 2m hoog aan de noordzijde van het plan die door de gemeente mondeling is toegezegd.

Reactie gemeente:

Burgemeester en wethouders hebben in het verleden besloten dat er voor het invullen van de betreffende locatie rekening moet worden gehouden met een maximale bouwhoogte van 10 meter. De raadscommissie heeft destijds nadrukkelijk gevraagd om aan te tonen dat de plannen die hier worden gerealiseerd passen binnen de bestaande woonomgeving. Verder bleek uit de reacties van de omwonenden op de eerdere plannen van de appartementengebouwen dat zij een invulling met grondgebonden woningen acceptabel vinden. Met deze randvoorwaarden zijn stedenbouwkundig bureau Witpaard en architectenbureau Van den Berg uit Kampen aan het werk gegaan. De nu voorgestelde invulling met drie patiowoningen en zeven split-level woningen past ons inziens binnen deze randvoorwaarden. De split-level woningen zijn wat hoger dan de patiowoningen, echter niet hoger dan 10 meter. Daarbij wordt opgemerkt dat een twee-onder-één-kap woning zoals deze tegenwoordig worden gebouwd in woonuitbreidingsgebieden, in sommige gevallen ook tot 10 meter hoog worden. Een hoogte van 10 meter is dan ook een standaard maat geworden voor een woning. Ter onderbouwing dat de nieuwe invulling past binnen de bestaande woonomgeving is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Bovendien worden er nu grondgebonden woningen gerealiseerd. Bij de stedenbouwkundige positionering van de bebouwingvlakken is zo veel mogelijk rekening gehouden met de bestaande woningen in de omgeving. Door een informatiebijeenkomst met de omwonenden en persoonlijke gesprekken van wethouder Agricola met verschillende omwonenden waaronder indiener 1, is het plan aangepast. Reclamant heeft toen ook gevraagd om de hoogte van de eerste te bouwen woning gerekend vanaf de grens van zijn achtertuin zodanig aan te passen dat de hoogte hiervan maximaal 8,5m wordt. De architect heeft gekeken of dit mogelijk is. Naar zijn mening ontstaat er dan echter qua architectuur een onwenselijke situatie. Een lagere woning past niet bij de overige twee

oostelijke split-level woningen. Wel is door de opmerking van indiener 1 het oostelijke bebouwingsvlak van de drie split-level woningen opgeschoven richting het zuiden, waardoor de afstand ten opzichte van de woning van reclamant groter is geworden. Hierdoor ontstaat het zelfde effect als het realiseren van een lagere woning op een kortere afstand van de perceelsgrens. Indiener 1 moet niet vergeten dat er op basis van het huidige geldende bestemmingsplan ook veel meer mogelijk is, dan wat er in het verleden is gebouwd op de betreffende locatie.

Het perceel waarop het voormalige "Welkoop-gebouw" heeft gestaan heeft volgens het nu nog geldende bestemmingsplan "Dalfsen-Kom" (4^e herziening) de bestemming "Doeleinden van handel en bedrijf I, categorie W(winkels). Uitgaande van een maximale invulling van deze bestemming, zijn binnen het bebouwingsvlak (dat op de erfrens ligt met de tuinen van de bewoners aan de Molendijk waaronder de tuin van indiener 1) gebouwen of één gebouw toegestaan met een goothoogte van 4.95 meter en een nokhoogte van 9.00 meter over een lengte (diepte) van circa 37 meter. Binnen het gebied (met een lengte (diepte) van circa 37 meter) dat op de plankaart is aangegeven voor bijgebouwen, mag tevens een bijgebouw worden gebouwd waarbij de goothoogte ten hoogste gelijk mag zijn aan de bovenkant vloer van de tweede bouwlaag van de winkel. Een maximale bouwhoogte is in het bestemmingsplan niet aangegeven voor het gebied van de bijgebouwen. De gemeentelijk bouwverordening geeft in die situaties aan dat de hoogte maximaal 15 m is. De bestemming staat winkels en bovenwoningen toe. Indien deze bovenwoningen in het verleden waren gebouwd, dan had er ook sprake kunnen zijn van aantasting van de privacy door inkijk in de tuin c.q. woning. Bovendien had deze bebouwing ook gevolgen gehad voor de lichtinval.

Overigens is in het verleden al onderzoek gedaan naar de schaduwwerking op de percelen aan de Molendijk. Destijds bleek al dat de gevolgen minimaal zijn. De split-level woningen die nu gepland zijn, zijn zelfs op een grotere afstand van de woningen aan de Molendijk gesitueerd.

Tijdens het gesprek met indiener 1 is inderdaad gesproken over het bouwen van een muur als terreinafscheiding met de tuinen van de bewoners aan de Molendijk. Via het bestemmingsplan kan echter niet worden geregeld dat het verplicht is om een muur te bouwen. Bouwen is namelijk een recht en geen plicht. Dat er een muur moet worden gebouwd, is opgenomen in het beeldkwaliteitsplan dat hoort bij het bestemmingsplan.

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

Conclusie:

De zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

2. Indiener 2 (binnengekomen 27 oktober 2012, kenmerk 5829)

Indieners geven aan dat door hen gevraagd is de carports achter hun tuin te situeren zodat zij minder inkijk hebben, maar dat dit verzoek niet kon worden gehonoreerd. Verder geven indieners aan dat zij straks hun privacy aan de achterzijde kwijt zijn, verstoken zijn van de zon op een groot gedeelte van de dag, het zicht op de bomen kwijt raken, tegen een kolos van stenen aan moeten kijken en hun huis in waarde zal dalen. Ook geven indieners aan niets te kunnen vinden van een toegezegde muur met een hoogte van 2m op de nieuwe rooilijn.

Indieners blijven van mening dat wanneer er 1 woning minder zou worden gesitueerd, het invullen van het geheel veel makkelijker zou maken om de handen van een ieder hiervoor op elkaar te krijgen. Op deze wijze zijn er veel ruimere zichtlijnen te creëren, 10 woningen op dit kleine perceel is naar mening van indieners veel te veel.

Reactie gemeente:

Wethouder Agricola heeft ook een persoonlijk gesprek gehad met indiener 2. Toen is ook gevraagd om de carports achter zijn tuin te situeren. Reclamant heeft echter al schriftelijk te horen gekregen dat dit niet mogelijk is. De ruimte die dan overblijft tussen de carports en de toegang naar de garage bij de split-level woning in de noordoosthoek van het plangebied wordt dan te smal om de garage fatsoenlijk te kunnen bereiken. Ten aanzien van het kwijt raken van de privacy aan de achterzijde, het verstoken blijven van de zon op een groot gedeelte van de dag, het kwijt raken van het zicht op de bomen, het tegen een kolos van stenen moeten aankijken, het in waarde dalen van hun huis en de toegezegde muur, wordt verwezen naar de reactie van de gemeente bij indiener 1. Deze reactie dient hierbij als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Het college is verder van mening, dat het stedenbouwkundig gezien acceptabel is dat er tien woningen worden gebouwd in het plangebied. Het is een evenwichtige invulling waarbij voldoende zichtlijnen overblijven.

Conclusie:

De zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Kennisgeving

1.1.3. Kennisgeving

In het kader van de kennisgeving ex artikel 3.8 van de Wro is het ontwerpbestemmingsplan 16e herziening bestemmingsplan Dalfsen Kom, Vechtdijk-Vechtstraat aan de daartoe aangewezen instanties digitaal toegezonden.

De volgende instanties hebben schriftelijk gereageerd:

1. Provincie Overijssel
2. Waterschap Groot Salland

1. Provincie Overijssel (kenmerk IN12/5441)

In reactie op de kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan laat Provincie Overijssel weten dat het plan geen reden aanleiding geeft tot het indienen van een zienswijze. Het plan betreft geen provinciaal belang.

Reactie gemeente:

De reactie van Provincie Overijssel wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. Waterschap Groot Salland (kenmerk IN12/5489)

In reactie op de kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan laat het waterschap weten dat het plan geen reden aanleiding geeft tot het indienen van een zienswijze.

Reactie gemeente:

De reactie van het waterschap wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ambtelijke wijzigingen

Er zijn geen ambtelijke wijzigingen.