
Nota van Zienswijzen en kennisgeving

April 2013

Inhoudsopgave

Zienswijzen **3**

1.1.	Algemeen.....	3
1.2.	Zienswijzen	3
1.2.1.	Indiener 1 (kenmerk 11919).....	3
	<i>Reactie gemeente:</i>	4
1.2.2.	Indiener 2 (kenmerk 11587).....	5
	<i>Reactie gemeente:</i>	5
1.2.3.	Indiener 3 (kenmerk 12152)	6
	<i>Reactie gemeente:</i>	6
1.2.4.	Indiener 4 (kenmerk 11987).....	6
	<i>Reactie gemeente:</i>	7
1.2.5.	Indiener 5 (kenmerk 12274)	7
	<i>Reactie gemeente:</i>	7

Kennisgeving **8**

1.3.	Kennisgeving	8
1.3.1.	1. Provincie Overijssel	8
1.3.2.	2. Waterschap Groot Salland (WGS).....	8

Zienswijzen

1.1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van **28 februari 2013 tot en met 11 april 2013** 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 vijf zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn in deze nota samengevat weergegeven en voorzien van een reactie door de gemeente. Daarbij is ook aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Een aantal zienswijzen heeft betrekking op het Beeldkwaliteitsplan woon- werklocatie Hardal. Deze zienswijzen worden in deze nota behandeld en zijn aangeduid met: (B). Tegen de vaststelling van het Beeldkwaliteitplan Woon- en werklocatie Kampmansweg kan geen beroep worden ingesteld.

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

1.2.1. Indiener 1 (kenmerk 11919)

- a. Indiener ondervond problemen bij het digitaal raadplegen van het ontwerpbestemmingsplan.
- b. Indiener heeft het gevoel dat de plannen van eind jaren 90 (vaststelling bestemmingsplan Kampmansweg) zich herhalen. Ondanks de aangelegde groensingel is toen vastgesteld dat ze planschade leed.
- c. Door dit nieuwe bestemmingsplan wordt indiener opnieuw beperkt in haar vrije uitzicht. Bovendien is ze bang voor extra verkeersoverlast over de Kampmansweg.
- d. Toen het bedrijventerrein langs de Welsummerweg is ontwikkeld werd uitgegaan van een afstand van circa 180 meter tussen de woning Slingerlaantje 1 en de grens van het bedrijventerrein. De afstand wordt nu 40 meter, inclusief de groenstrook van 10 meter. Uit het beeldkwaliteitplan kan niet worden opgemaakt wat de omvang is van de bedrijfsbebouwing op de 9 woon-bedrijfskavels en de bedrijfskavels aan de kant van de Vesting. Door de combinatie van (bedrijfs)woningen en bedrijfsbebouwing zal haar vrije uitzicht verdwijnen.
- e. In het beeldkwaliteitplan wordt geen melding gemaakt van extra verkeersvoorzieningen ten zuiden van de aan de Kampmansweg geplande bedrijfswoningen met bedrijfsbebouwing.
- f. Ook de aard van de verkeersbewegingen over de Kampmansweg zal veranderen, namelijk meer transportbusjes, vrachtauto's en dergelijke. Dit deel van de Kampmansweg is daarop niet berekend. In de plannen wordt niets vermeld over de verkeerstechnische aanpassingen.

- g. Het relatief landelijke karakter van de omgeving ter plaatse van de woning van indiener zal definitief verdwijnen.
- h. Indiener zal als gevolg van dit bestemmingsplan schade lijden die redelijkerwijs niet tot haar last behoort te komen. Deze ontwikkelingen waren niet te voorzien toen zijn in 1971 deze onroerende zaak verwierf. Ze vraagt de raad wanneer en hoe ze een planschadevergoeding kan indienen.

Reactie gemeente:

Ad a. De gemeente betreurt het dat het ontwerpbestemmingsplan digitaal niet goed was te raadplegen. De werking van de website "ruimtelijke plannen" is niet een verantwoordelijkheid van de gemeente. De digitale documenten zijn door de gemeente geleverd en op deze website geplaatst. De gemeente heeft aanwijzingen gegeven over de werking van de website. Bovendien was het bestemmingsplan in het gemeentehuis te raadplegen.

Ad b. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om aan de zuidkant van de Kampmansweg het bedrijventerrein uit te breiden. In de Structuurvisie kernen gemeente Dalfsen kern is deze ontwikkeling ruimtelijk beargumenteerd.

Ad c. Door de gemeenteraad is op 27 september 2010 de Structuurvisie kernen gemeente Dalfsen vastgesteld. Het plangebied heeft in de structuurvisie de functie "toekomstig werken-wonen" gekregen. In samenhang met het toekomstige woongebied Oosterdalfsen wordt dit deel van het dorp Dalfsen ruimtelijk afgerond. In opdracht van de gemeente is een verkeersonderzoek verricht door Goudappel Coffeng. Uit dit onderzoek blijkt, dat de verwachte verkeersintensiteiten (modellen) beneden de normering liggen die gelden voor dit type weg (in de toekomst 30 km weg). In de toelichting van het bestemmingsplan wordt hieraan alsnog aandacht besteed.

Ad d. De omvang van de toekomstige bebouwing is geregeld in het bestemmingsplan (in de regels en op de verbeelding). Het uitzicht verandert. Door middel van een groensingel en bebouwing onder hoogwaardige architectuur, blijft de ruimtelijke kwaliteit van het gebied groot. Het karakter van het gebied en het uitzicht verandert.

Ad e. Het beeldkwaliteitplan geeft alleen (kwaliteits)criteria voor de vormgeving, materialisering en detaillering van de bebouwing voor dit deel van de Kampmansweg. (B).

Ad f. In het bestemmingsplan wordt de bestemming van de Kampmansweg benoemd. De inrichting van de Kampmansweg en de eventuele verkeerstechnische aanpassingen vinden later plaats, in overleg met de omwonenden. Deze reconstructie vindt plaats binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Er worden geen intensiteiten verwacht die de richtlijnen voor een erftoegangsweg overschrijden.

Ad g. Volgens de Structuurvisie kernen gemeente Dalfsen verandert de ruimtelijke inrichting en daarmee het karakter van dit gebied

Ad h. De Wet ruimtelijke ordening kent een specifieke planschaderegeling. Als het bestemmingsplan onherroepelijk is kan een aanvraag worden ingediend bij het College van Burgemeester en Wethouders. De procedure is geregeld in een gemeentelijke verordening.

De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast; het beeldkwaliteitplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.

1.2.2. Indiener 2 (kenmerk 11587)

- a. Indiener stemt in met de criteria voor de uitstraling van de (bedrijfs)woningen. Hoe worden de criteria gehandhaafd.
- b. Hij betreurt het dat niet langer rieten kappen als dakbedekking worden voorgeschreven. Rieten kappen zouden goed aansluiten bij de rest van de bebouwing.
- c. Indiener mist in de plannen de aanpassingen aan de Kampmansweg. De weg is nu al te smal voor het huidige verkeersaanbod en heeft niet de capaciteit om straks het toegenomen verkeer op te vangen.
- d. Het huidige wegdek ligt op sommige plekken hoger dan de nieuwe en bestaande bebouwing van de Kampmansweg en is bovendien erg slecht. Het is onduidelijk wat er met de Kampmansweg gebeurt.

Reactie gemeente:

Ad a. Als er een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend wordt de aanvraag op esthetische aspecten getoetst aan het beeldkwaliteitplan in plaats van aan de gemeentelijke welstandsnota. (B)

Ad b. Rieten kappen zijn nog steeds mogelijk maar niet langer verplicht. In het strategische document missie en visie "bij uitstek Dalfsen" is bepaald dat de gemeente streeft naar woongebieden met hoogwaardige architectuur, flexibiliteit en onderscheidende (woon)milieus. Om te voorkomen dat er een kopie wordt gemaakt van het huidige beeld langs de Kampmansweg, die zich van oorsprong manifesteert door verscheidenheid en hoge kwaliteit, is de materialisering van de daken niet expliciet voorgeschreven. (B).

Ad c. De ontsluiting van de woonwerkkavels vindt plaats vanaf de Kampmansweg. Het huidige profiel van die weg is niet geschikt voor de ontsluiting en afwikkeling van het verkeer. Het profiel van deze weg, zoals dat meer westelijk is waar te nemen, zal in oostelijke richting worden doorgezet.

Voor wat de toekomstige verkeersintensiteit betreft wordt opgemerkt dat er door verkeersadviesbureau Goudappel Coffeng een onderzoek is uitgevoerd naar het aantal te verwachten verkeersbewegingen, in relatie tot het toekomstige wegprofiel.

De conclusie kan worden getrokken dat de toekomstige verkeersintensiteiten met 450 motorvoertuigen per etmaal zullen toenemen (na realisatie van het woonwerklocatie en Oosterdalfsen) en dat het toekomstige trace daar op berekend is. Dit profiel past bij een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom (max. snelheid 30 km). Deze categorisering volgt uit het Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP). Landelijk Duurzaam Veilig(beleid) geeft aan dat op zo'n weg maximaal 5000 – 6000 motorvoertuigen per etmaal vlot en veilig kunnen worden afgewikkeld. De Kampmansweg blijft in 2020 na planontwikkeling steken op 1800 motorvoertuigen per etmaal (aansluiting Rondweg) tot iets boven de 1000 bij de aansluiting op de Welsommerweg.

De werkkavels worden ontsloten van de Vesting. Het profiel is geschikt om het verkeer te verwerken zowel qua profiel als intensiteit.

De definitieve inrichting van dit deel van de Kampmansweg vindt plaats als bekend is hoe de definitieve verkaveling van Oosterdalfsen er uit komt te zien.

Ad d. Er wordt nog op gestudeerd of het wenselijk of noodzakelijk is om de hoogteligging van de weg aan te passen. Allerlei factoren spelen daarbij een rol. Een belangrijk aspect is de wens om de bestaande bomen te handhaven. De ligging van de brede groenzone, die ten zuiden van de weg is gedacht -voortzetting van het totale profiel langs de weg- zal hierbij worden betrokken. Er kan hierbij niet voorbij worden

gegaan aan de daar geplande ligging van het verplicht gesteld IT-riool voor de waterhuishouding. De verdere verkeersafwikkeling is oostelijke richting zal deel gaan uitmaken van de toekomstige verkeersstructuur in het gebied Oosterdalfsen.

De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast; het beeldkwaliteitplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.

1.2.3. Indiener 3 (kenmerk 12152)

- a. Indiener maakt bezwaar tegen het feit dat nog niet bekend is hoe de verkeerssituatie er precies gaat uitzien. Er is al eens gesproken over het “verlagen” en het verleggen van de Kampmansweg. Indiener vindt het belangrijk dat de bestaande bomen aan de noordkant van de Kampmansweg worden gespaard. Het is daarom misschien verstandig om de weg niet te verlagen.
- b. Indiener merkt op dat de te ontwikkelen percelen aan de Kampmansweg smaller zijn dan die nu zijn gerealiseerd. Daardoor wordt de bebouwing intensiever.

Reactie gemeente:

Ad a. In een gesprek op 10 april hebben de indieners hun zienswijze toegelicht. Ze hechten er grote waarde aan dat de bomen aan de noordkant niet worden beschadigd. Als de Kampmansweg verlaagd wordt aangelegd is het niet denkbeeldig dat de wortels van de bomen beschadigen. Bovendien willen ze graag dat de geprojecteerde groensingel aan de zuidkant van de Kampmansweg wordt verplaatst naar de noordkant. Door de gemeente is aangegeven dat niet geheel zeker is of dit ruimtelijk dan wel verkeerstechnisch mogelijk is. Afgesproken is dat deze optie zal worden afgewogen wanneer het verkavelingsplan voor Oosterdalfsen is vastgesteld. Direct daarna zal, in overleg met de belanghebbende omwonenden, worden bekeken wat er mogelijk is. Tijdens het gesprek wordt is ook de mogelijkheid tot het afsluiten van de Kampmansweg ter plaatse van de Slingerlaantje genoemd. De planologische regeling voor de Kampmansweg is niet in dit bestemmingsplan geregeld. Als er aanleiding is het tracé aan te passen dan zal dat deel gaan uitmaken van het bestemmingsplan voor Oosterdalfsen.

Het uitgangspunt is om de bedoelde bomen te handhaven.

Ad b. De geprojecteerde kavels hebben ongeveer dezelfde afmeting als de kavels die inmiddels zijn bebouwd.

De toelichting van het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze aangepast.

1.2.4. Indiener 4 (kenmerk 11987)

- a. Indiener is er in 2003, ten tijde van aankoop van de kavel, van uitgegaan dat er in de toekomst niet in oostelijke richting verder zou worden gebouwd, omdat dit gebied werd begrensd door het Bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen. Indiener vertrouwde er op, dat Hardal geen acties zou ondernemen om verdere uitbreiding te ontwikkelen. Met dit bestemmingsplan wordt deze afspraak geschonden. Uit de bouw vergunning die destijds is verleend blijkt ook dat er beperkingen zijn gesteld omdat de kavel werd begrensd door het Bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen.
- b. Voor het plangebied Bedrijventerrein Kampmansweg is destijds een beeldkwaliteitplan opgesteld. Hierin zijn eisen gesteld voor het bouwen onder architectuur. Onder andere een rieten kap werd verplicht gesteld. Indiener vindt het

onlogisch en onredelijk dat nu andere eisen worden gesteld. Daardoor “verwatert” de beeldkwaliteit die men toen voor ogen had.

- c. Er is niet nagedacht over de ligging van de Kampmansweg ter hoogte van dit plan in verband met toekomstig sterk toenemend verkeer.

Reactie gemeente:

Ad a. De ruimtelijke inzichten voor de ontwikkeling van dit deel van Dalfsen verandert. Met de vaststelling van de Structuurvisie kernen heeft de gemeenteraad aangegeven dat het plangebied een andere functie krijgt. Deze planontwikkeling staat los van de gemaakte afspraken tussen appellant en Hardal. In het planologisch regiem dat gold, grensde de kavel inderdaad aan het buitengebied.

Ad b. Zie 3, onder b.(B).

Ad c. Zie 2, onder c en 4, onder a.

De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast; het beeldkwaliteitplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.

1.2.5. Indiener 5 (kenmerk 12274)

- a. Indiener maakt bezwaar tegen het feit dat er nu geen rieten kap verplicht wordt gesteld voor de te realiseren bedrijfswoningen aan de Kampmansweg.
- b. Indiener vraagt wie hier mogen bouwen. Is een werkfunctie verplicht?
- c. Bij sommige woningen aan de Kampmansweg vindt illegale bewoning plaats. Ze wil garanties dat er bij het nieuwe plan hierop wordt toegezien en dat er wordt gehandhaafd.

Reactie gemeente:

Ad a. De gemeente wil graag dat dit gebied een eigen ruimtelijke identiteit krijgt en niet een kopie wordt van de huidige invulling aan de Kampmansweg. Zie ook 3 onder b. (B).

Ad b. De uitgifteregeling voor bouw kavels van de gemeente Dalfsen is van toepassing. De gemeente Dalfsen hecht er aan dat er feitelijk naast de woonfunctie, een werkfunctie wordt gecreëerd. In de ontwikkelingsovereenkomst tussen gemeente en Hardal zijn hierover afspraken gemaakt. In het bestemmingsplan worden de minimale (en maximale) bouw mogelijkheden geregeld.

Ad c. Bewoning van de gebouwen voor werkfuncties is niet toegestaan. De handhaving van bestemmingsplannen maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan worden naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.

Kennisgeving

1.3. Kennisgeving

In het kader van de kennisgeving ex artikel 3.8 van de Wro is het ontwerpbestemmingsplan Woon- en werklocatie Kampmansweg aan de daartoe aangewezen instanties digitaal toegezonden.

De volgende instanties hebben gereageerd:

1.

1.3.1. 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 de Provincie Overijssel wordt voor kennisgeving aangenomen.

1.3.2. 2. Waterschap Groot Salland (WGS)

- a. In de waterparagraaf van het ontwerpbestemmingsplan wordt in paragraaf 3.4.2 onder het kopje “grondwater” genoemd dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) tussen de 2,08 en 2,19 m +NAP staat. Dit is echter niet correct en strijdig met de waterparagraaf die is opgenomen in bijlage 7 van de Toelichting. In deze bijlage wordt genoemd dat er zal worden uitgegaan van een GHG van 2,75 m +NAP. WGS vraagt om de tekst in paragraaf 3.4.2 aan te passen overeenkomstig de waterparagraaf in bijlage 7.
- b. In paragraaf 3.4.3.2 staat dat de piekafvoer uit stedelijk gebied niet meer mag bedragen dan 0,6 l/s/ha. WGS vraagt om dit, overeenkomstig bijlage 7, te wijzigen in 1,2 l/s/ha.
- c. In paragraaf 3.4.3.5 en paragraaf 3.4.4 (onder het kopje “wateroverlast”) staat dat er met het oog op de noodzakelijke waterberging een bodemoppervlak van 950 m² nodig is en een talud van 1:3 waarbij de peilstijging 1,0 meter bedraagt. In bijlage 7 staat in paragraaf 3.3 dat een voorziening met een bodemoppervlak van 3750 m² en een talud van 1:3 nodig is waarbij de peilstijging 0,47 m bedraagt. WGS vraagt om paragraaf 3.4.3.5 en paragraaf 3.4.4 aan te passen conform bijlage 7.
- d. Voor wat betreft de te realiseren compenserende waterberging wordt in paragraaf 3.4.4 genoemd dat deze aan de oostkant buiten het plangebied gerealiseerd wordt en deel uit maakt van de ontwikkeling van Oosterdalfsen. Het WGS vraagt om hieraan toe te voegen dat deze waterberging vooruitlopend op de ontwikkeling van Oosterdalfsen gerealiseerd zal worden, zoals ook is verwoord in bijlage 7. Daarnaast onderschrijven wij het belang van het vastleggen van deze afspraak in de ontwikkelingsovereenkomst tussen de gemeente Dalfsen en Hardal BV.

Reactie gemeente:

De toelichting wordt volgens de opmerkingen WGS aangepast. De afspraak over waterberging is opgenomen in de Ontwikkelingsovereenkomst tussen gemeente en Hardal.

De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast.