

NOTA VAN INSPRAAK STEDENBOUWKUNDIG PLAN (INBREIDING VAN WONINGBOUW OP DE LOCATIE AGNIETENCOLLEGE), ZWALUWLAAN 23, NIEUWLEUSEN



1. In januari en februari 2018 zijn de directe omwonenden van het Agnietencollege aan de hand van een aantal globale schetsen geïnformeerd over de plannen voor inbreiding van woningbouw op deze plek (inclusief het bosje). Er wordt gedacht aan vrijstaande woningen, tweekappers en woningen in de sociale sector. De burens worden in de gelegenheid gesteld hun wensen kenbaar te maken. Tijdens de gesprekken in januari hebben de burens op hoofdlijnen hun wensen ingediend.
2. Aan de hand van de opmerkingen van de burens zijn voorlopige stedenbouwkundig ontwerpen gemaakt. Deze ontwerpen zijn op 3 april 2018 voor alle bewoners gepresenteerd. In een enkel geval is de thuissituatie ter plekke beoordeeld.
3. Met woonstichting Vechthorst zijn de plannen besproken. Met Vechthorst is de afspraak gemaakt op deze locatie geen sociale woningbouw te realiseren. Op een andere locatie worden sociale woningen voor VechtHorst geplust.
4. Aan de hand van de opmerkingen en gesprekken zijn de voorlopige ontwerpplannen aangepast. Op 31 juli 2018 zijn de aangepaste ontwerpen toegestuurd aan de buurtbewoners die hierover konden reageren tot 1 september 2018.
5. De inspraakreacties zijn hieronder uitgewerkt.
6. Op basis van de inspraakreacties is een stedenbouwkundig plan (VO) gemaakt.
7. Dit VO is intern bij de gemeente Dalfsen besproken en is ook besproken met externe adviesinstanties (provincie Overijssel, waterschap, Veiligheidsregio en GGD).
8. Dit stedenbouwkundig plan wordt behandeld in de gemeenteraad.

Ingekomen reacties naar aanleiding van het voorlopig stedenbouwkundig plan:

1. Kievitlaan 33, 35, 37

- a. Voorkeur voor de bouw van vrijstaande woningen (verkaveling A);
- b. Maximale goothoogte van 4 meter;
- c. Huidige afstand tot muur afscheiding Agnietencollege is 14.75 meter vanaf de erfscheiding. Op de bewonersbijeenkomst van 3 april 2018 is aangegeven dat een afstand van 15 meter bespreekbaar was. Rekening houdende met de privacy van de bewoners Kievitlaan had dit prioriteit.
Bij beide ontwerpen is de afstand tussen de erfscheiding en de woning bij de kavels aangrenzend aan de Kievitlaan 33 en 37 slechts circa 10 meter en bij de Kievitlaan 35 ongeveer 12 meter.
Graag een aanpassing in het ontwerp zodat de privacy beter gewaarborgd blijft.
- d. Moment van verwijderen van de afrastering graag in overleg (afhankelijk van moment van verwijderen wellicht een tussentijdse oplossing??).

2. Kievitlaan 31

- a. Voorkeur voor verkaveling A (vrijstaande woningen) met maximale goothoogte van 4 meter.
- b. Hoge groenscheiding (bomen over de gehele lengte van het aangrenzende deel van de gemeentelijke groenstrook.
- c. Plaatsen van een passend hekwerk (hufferproof) over de gehele lengte van het aangrenzende deel van de gemeentelijke groenstrook.
- d. Toezegging dat er nu en in de toekomst geen bouwvergunning wordt verleend voor plaatsing van een dakkapel op de noordzijde van de woning op kavel (587 m2 verkaveling A/B)
- e. Onafhankelijk van de keuze A of B de toezegging dat beide kavels (679 m2 of 392 m2 en 587 m2) nu en in de toekomst niet de mogelijkheid krijgt om grond bij te kopen en/of aanspraak te maken op een gedeelte van of de gehele gemeentelijke groenstrook van 242 m2 en/of wijziging van de gemeentelijke groenstrook in een moestijd o.i.d.
- f. Wadi lager dan Kievitlaan 31 (risico voor (water)schade/wijziging in grondkwaliteit en/of grondstructuur ligt de gemeente.

3. Bewoners van het Nachtegaalplein

De bewoners hebben een (lichte) voorkeur voor verkaveling A.

Reactie gemeente

1a. Akkoord.

1b. Akkoord

1c. De afstand van de achtergevel van de woningen grenzend aan de Kievitlaan, bedraagt nu 15 meter.

1d. De sloopwerkzaamheden worden in overleg met de aangrenzende burens uitgevoerd.

2a. Akkoord

2b. Akkoord

2c. Het heeft niet de voorkeur van de gemeente Dalfsen om een hekwerk te plaatsen. De voorkeur gaat uit naar een groene afscheiding.

2d. De gemeente Dalfsen wil zich inspannen om de privacy van de bewoners zo veel mogelijk te waarborgen. Maar de inspanningsverplichting kan niet zo ver gaan dat de gemeente via een (privaatrechtelijke) overeenkomst de mogelijkheid uitsluit om gebruik te maken van mogelijkheden die de wet (Wabo) biedt (met een omgevingsvergunning). In het Burgerlijk Wetboek staan regels over privacy in relatie tot bebouwing (bv. afstand van ramen ten opzichte van de woning van de burens etc.). In de vergunningverlening wordt daaraan getoetst.

2e. Het stedenbouwkundig ontwerp gaat uit van tijdelijke berging van water in wadi en een vertraagde afvoer naar een watergang. Deze groenstrook is bedoeld voor ontsluiting van water in de wadi op de watergang aan de noordkant van het perceel. Het is daarom noodzakelijk dat het onderhoud en beheer van deze grond bij de gemeente blijft. Om die reden zal de gemeente deze groenstrook in de toekomst geen andere functie geven en ook de eigendom bij de gemeente blijven.

2f. De gemeente stelt hoge eisen aan de waterparagraaf. Het systeem van wadi's die integraal worden gekoppeld moet er voor zorgen dat er geen waterproblemen optreden. In de Waterwet is de gemeentelijke zorgplicht voor grondwater opgenomen. Dit betekent dat de gemeente aanspreekbaar is voor grondwater maar het betekent niet dat de gemeente aansprakelijk is voor grondwaterproblemen (Waterwet, artikel 3.6, lid 1). Op particulier terrein is primair de eigenaar van het terrein verantwoordelijk voor de afvoer van het hemelwater. De huiseigenaar is ook zelf verantwoordelijk voor het waterdicht maken van een ondergrondse verblijfruimte, zoals een kelder of souterrain, om te voorkomen dat er grondwater (of hemelwater) kan binnendringen. Voor het onderdeel water wordt een afzonderlijk waterhuishoudkundig plan opgesteld.

3. N.v.t.