
Nota van Zienswijzen en kennisgeving

Inhoudsopgave

Zienswijzen	3
1.1. Algemeen	3
1.2. Zienswijzen	3
1. Indieners 1 (brief van 26 februari 2019, ontvangen 27 februari 2019, zaaknummer Z598094, registratienummer 305622).....	3
2. Indieners 2 (brief van 11 maart 2019, ontvangen 11 maart 2019, zaaknummer Z598745, registratienummer 367546).....	5
Kennisgeving	11
1.3. Kennisgeving	11
1. Waterschap Drents Overijsselse Delta (DOD) e-mail 5 februari 2019.....	11
2. Provincie Overijssel e-mail 6 februari 2019	11

Zienswijzen

1.1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan 6^e herziening “Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Koesteeg” heeft van **30 januari 2019 tot en met 12 maart 2019** 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 twee zienswijzen ingediend. De ene zienswijze is ingekomen op 27 februari 2019 en is gericht aan de gemeenteraad van Dalfsen. De andere zienswijze is ingekomen op 11 maart 2019 en is gericht aan het college van burgemeester en wethouders. Op basis van de Algemene wet bestuursrecht is deze zienswijze doorgestuurd naar de gemeenteraad. Beide zienswijzen zijn ontvankelijk. De zienswijzen zijn hierna samengevat weergegeven en voorzien van een reactie van de gemeente. Daarbij is ook aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft 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. **Indieners 1 (brief van 26 februari 2019, ontvangen 27 februari 2019, zaaknummer Z598094, registratienummer 305622)**

Indieners 1 maken bezwaar tegen de bestemmingsplanherziening om de volgende redenen:

Ze hebben nooit een handtekening gezet onder het plan voor 8 woningen. Het oorspronkelijke plan met 4 woningen is veiliger voor de Winkelkamp (minder auto's) en geeft meer woonplezier voor de indieners. Op geen enkele wijze wordt door de gemeente tegemoet gekomen door de door de gemeente gemaakte foute tekening waardoor indieners 1 de dupe worden. Indieners 1 gaan niet akkoord met 8 woningen aan de Lindekamp. Als er 8 woningen komen krijgen indieners nog meer lichten van de koplampen van de auto's van de omwonenden van de Lindekamp in de woonkamer en gaan indieners 1 er qua woongenot zeer op achteruit. Het is verder niet duidelijk waar de afvalcontainers komen te staan van de nog nieuw te bouwen huizen aan de Lindekamp op basis van de toegezonden tekening. Indieners willen niet dat deze afvalcontainers ter hoogte van hun woning komen te staan. Dit kan leiden tot nog gevaarlijkere situaties met verkeer en de afvalcontainers bederven het uitzicht van indieners 1. Er wordt geen rekening gehouden met het snelle verkeer op de hoek ter hoogte van de woning van indieners 1. Dit is wel in een gezamenlijk gesprek met de wethouder en de ambtenaar afgesproken. Indieners 1 hebben de situatie zelfs laten zien. Er wordt hier volgens indieners 1 hard gereden door automobilisten op deze hoek. Er zijn hier geen trottoirs en er wonen wel kleine kinderen. De Winkelkamp wordt vaak gebruikt als route door fietsers die naar de sportvelden, zwembad en sportstudio gaan. Daarnaast in toenemende mate ook door bussen van pakketleveranciers. Verder is niet duidelijk hoe de groenstrook tegenover de woning van indieners 1 eruit komt te zien. Tijdens het gezamenlijke gesprek met de wethouder en de ambtenaar is aangegeven dat omwonenden betrokken worden bij dit groenontwerp. Indieners 1 hebben hier nog niets van gemerkt.

Omdat indieners 1 bij het bouwen van de woningen aan de Lindekamp de lichten van koplampen in het huis krijgen, willen indieners graag betrokken worden bij het groenontwerp.

Reactie gemeente:

De stedenbouwkundige invulling met 8 woningen is gebaseerd op een compromis dat is bereikt op basis van besprekingen tussen een vertegenwoordiging van de omwonenden van de locatie Koesteeg, de ontwikkelaar en de gemeente. Alle omwonenden waaronder indieners 1 zijn hierover via een brief geïnformeerd. In deze brief is destijds ook aangegeven, dat nog nader wordt besloten op welke wijze de woningen worden ontsloten.

Op 28 mei 2018 heeft de gemeenteraad besloten om akkoord te gaan met deze stedenbouwkundige invulling met 8 woningen (4 x twee onder één kap). Tevens heeft de gemeenteraad besloten om de ontsluiting van deze woningen voor auto's, fietsers en voetgangers vanwege de verkeersveiligheid te laten plaatsvinden via de Winkelkamp.

Tijdens deze raadsvergadering is met name gesproken over twee ontsluitingsopties. Ontsluitingsoptie 4 die het college heeft voorgelegd aan de raad (ontsluitingsweg aan de noord- en oostzijde van het perceel) en ontsluitingsoptie 6 die door omwonenden die met hun perceel grenzen aan de locatie Koesteeg aan de raad is voorgelegd (ontsluitingsweg aan de westzijde van het perceel in het verlengde van de Winkelkamp en aardenwal aan de oostzijde). De gemeenteraad heeft aan het college overgelaten om te kiezen voor ontsluitingsoptie 4 of 6. Het college heeft besloten te kiezen voor ontsluitingsoptie 6. Dit met name omdat de meerderheid van de omwonenden voorkeur heeft voor ontsluitingsoptie 6 en de aardenwal bijdraagt aan geluidsreductie bij de nieuwe en bestaande woningen. Bovendien wordt in ontsluitingsoptie 6 extra groen in de vorm van een wadi aangelegd aan de westzijde van het plangebied. Indieners 1 hebben ook hun voorkeur uitgesproken voor ontsluitingsoptie 6. De verschillende voorkeuren van de omwonenden van de locatie Koesteeg voor de ontsluitingsopties zaten bij de stukken van de vergadering van de raad(-commissie) van Mei 2018. Deze ontsluitingsoptie 6 is nader uitgewerkt in een inrichtingsschets. Alle omwonenden van de locatie Koesteeg zijn hierover geïnformeerd. Een aantal omwonenden heeft gereageerd op de inrichtingsschets. Naar aanleiding hiervan is de inrichtingsschets iets aangepast (draaimogelijkheid zuidzijde plangebied en recht van overpad voor indieners 2) en deze aanpassing is uitgewerkt in de bestemmingsplanherziening die nu in procedure is. Indieners 1 hebben tijdens de discussie over de verschillende ontsluitingsopties niet aangegeven bezwaren te hebben tegen de 8 woningen. Dit terwijl in de verschillende ontsluitingsopties die zijn besproken met en door de omwonenden alleen maar 8 woningen stonden ingetekend. Daarom heeft de wethouder op 29 maart 2019 gesproken met indieners 1 om duidelijk te krijgen waarom ze nu bezwaren hebben tegen 8 woningen.

Uit het gesprek bleek dat ze deze zienswijzen alleen maar hebben ingediend om de zekerheid te hebben, dat ze de gelegenheid krijgen om mee te praten over de volgende zaken:

- de wijze waarop de aansluiting van de Lindekamp op de Winkelkamp wordt uitgevoerd;
- de invulling van de groenstrook tegenover uw woning;
- de plek waar de afvalcontainers worden neergezet als deze worden geledigd.

Indieners 1 gaven aan, dat hierover in de bestemmingsplanherziening niets is te vinden en ze vrezen dat ze anders te laat zijn om hierover te kunnen mee praten.

De wethouder heeft uitgelegd, dat de zaken waar indieners 1 graag over willen mee praten niet worden geregeld via het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan legt alleen de zogenaamde ruimtelijke kaders vast. De zaken die indieners 1 noemen worden nader bekeken c.q. ingevuld op basis van dit bestemmingsplan. De wethouder heeft echter tijdens het gesprek aangegeven, dat het geen probleem is om indieners 1 en de rest van de omwonenden te laten mee praten over de bovenstaande zaken. Dat was namelijk al toegezegd aan indieners 1 en besproken met de ontwikkelaar. Er is uitgelegd, dat er eerst wel een bestemmingsplanherziening moet zijn vastgesteld door de gemeenteraad anders heeft het geen zin om te gaan praten, want dan verandert er qua bestemmingsplan niets. Op 23 april 2019 heeft ambtelijk een gesprek plaatsge-

6^e herziening "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Koesteeg"

vonden met indieners 1 en een aantal direct aanwonenden van en over de aansluiting van de Lindekamp op de Winkelkamp. De voorgestelde oplossing (een uitritconstructie met een uitbreiding van het trottoir richting het westen) wordt besproken met de ontwikkelaar. Daarbij is ook aangegeven, dat inmiddels contact is opgenomen met de ROVA over de plek van de afvalcontainers. De ROVA kan hierover nog geen duidelijkheid geven. De invulling van de groenstrook/wadi wordt nog besproken met indieners 1 en de rest van de omwonenden aan de Winkelkamp die met hun perceel grenzen aan deze groenstrook/wadi.

Conclusie:

Uit het gesprek met indieners 1 blijkt, dat ze de zienswijzen hebben ingediend om er zeker van te zijn, dat ze kunnen mee praten over de invulling van een aantal zaken. Dit betreft echter uitvoeringszaken gebaseerd op de bestemmingsplanherziening. De zienswijzen hebben geen betrekking op de stedenbouwkundige c.q. ruimtelijke kaders die in de bestemmingsplanherziening worden vastgelegd. De zienswijzen zijn dan ook ongegrond. Naar aanleiding van deze zienswijzen wordt de bestemmingsplanherziening niet aangepast.

2. Indieners 2 (brief van 11 maart 2019, ontvangen 11 maart 2019, zaaknummer Z598745, registratienummer 367546)

Indieners 2 verzoeken om het voorliggende bestemmingsplan niet als zodanig vast te stellen dan wel gewijzigd vast te stellen op basis van:

- ontsluiting (motorvoertuigen, fietsers en voetgangers) Koesteeg 13 in het bestemmingsplan specifiek vast te leggen;
 - de ligging van de woningen zoals aangegeven op de schetsen van 24 juli 2017 vast te leggen.
- Daarmee kan in principe voldaan worden aan het raadsbesluit van 28 mei 2018 om de beoogde 8 woningen te ontsluiten via de Winkelkamp.

Voor indieners 2 is de verkeersveiligheid primair van groot belang. Enerzijds vanwege de verkeersveiligheid in de breedste zin van het woord en anderzijds vanwege een veilige ontsluiting voor motorvoertuigen en het veilig kunnen oversteken van fietsers en voetgangers voor het perceel Koesteeg 13. Uit onderzoek omstreeks 2014 is gebleken volgens indieners 2 dat er op dit deel van de Koesteeg minimaal 10% tot 15% te hard wordt gereden. Veilig Verkeer Nederland afdeling Dalfsen (VVN Dalfsen) adviseert om het plan aan te passen gezien de verkeersveiligheid en de steeds drukker wordende Koesteeg. De drukte op de Koesteeg zal toenemen gezien de aanpassingen aan de N34 waarbij ontsluitingswegen (binnendoor wegen) naar Dalfsen zullen worden afgesloten. Indieners 2 kunnen niet accepteren dat hun ontsluiting (de enige tussen de rotonde Bontekamp en Langkamp) op de Koesteeg in stand blijft. Dat terwijl er met deze planontwikkeling een mogelijkheid was en nog steeds is om tot een oplossing te komen voor een verkeersveilige ontsluiting. De meest eenvoudige oplossing hiervoor is om ontsluitingsoptie 4 te realiseren met woningen georiënteerd op de Koesteeg. Indieners 2 zullen randzaken zoals bijvoorbeeld wijziging vindbaarheid, herinrichting erf en aan-/verkoop van gronden daarbij in overleg aanvaarden.

Een veilige ontsluiting voor motorvoertuigen alsmede een veilige oversteek voor fietsers en voetgangers voor hun erf is de reden dat indieners 2 hebben ingestemd met de schetsen van 24 juli 2017. Bij deze invulling kon hun erf namelijk tezamen met de beoogde woningen in één worden ontsloten. De twee bestaande ontsluitingen van de percelen van indieners 2 op de Koesteeg zouden dan worden verwijderd. In het voorliggende bestemmingsplan is echter de moge-

lijkheid voor een gezamenlijke ontsluiting op de Koesteeg geschrapt. Daarvoor in de plaats worden de te bouwen 8 woningen ontsloten aan de Winkelkamp.

In de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 7.1 inspraak) wordt aangegeven, dat aan de zuidzijde van het plangebied ruimte wordt vrijgemaakt voor een pad naar het perceel Koesteeg 13 om een veilige fiets- en wandelontsluiting te kunnen realiseren. Via een recht van overpad (erfdienstbaarheid) wordt geregeld dat indieners 2 te allen tijde hiervan gebruik kunnen maken. Indieners 2 zijn blij dat er aandacht is voor een mogelijkheid tot ontsluiting van hun erf. Volgens indieners 2 zijn de wijze van uitvoering en vastlegging daarvan echter niet goed geregeld. Er is geen borging dat er daadwerkelijk sprake zal zijn van een ontsluiting. Verder is het indieners 2 niet duidelijk of het hier gaat om een alternatieve ontsluiting en de bestaande ontsluitingen op de Koesteeg blijven bestaan. In het laatste geval blijft er volgens indieners 2 sprake van een halve oplossing. Verder is de bedoelde ontsluiting volgens het juridisch kader (regels bouwen en gebruik en de verbeelding) niet uitvoerbaar. Bovendien kan bebouwing op de tuin en woonpercelen op grond van het voorliggende bestemmingsplan bestuursrechtelijk niet worden tegengehouden dan wel niet worden geweigerd. Volgens indieners 2 kan de bedoelde ontsluiting bij recht ongestoord worden belemmerd respectievelijk worden weggenomen. Daarmee is er voor indieners 2 geen rechtszekerheid. Indieners 2 pleiten voor het opnemen van een bestemming "Verkeer" aan de zuidzijde van het plangebied, zodat het kunnen aanleggen van een ontsluiting geborgd is.

De gemeenteraad heeft op 28 mei 2018 besloten de beoogde 8 woningen vanwege de verkeersveiligheid te ontsluiten via de Winkelkamp. Daarbij is volgens indieners 2 uitgesproken dat nieuwe ontsluitingen op de Koesteeg niet aanvaardbaar zijn. Planologisch is er echter reeds sprake van een ontsluiting van het bestemmingsplanperceel naar de Koesteeg. Verder is het alternatief van VVN Dalfsen niet overwogen. Volgens VVN Dalfsen is een aansluiting voor gemotoriseerd verkeer op de Koesteeg en een fietsoversteek naar het fietspad aan de overzijde mogelijk, mits de aansluiting en de oversteek goed worden vormgegeven. Daarbij worden maatregelen voor het oversteken door fietsers en een aanpassing in de Koesteeg aanbevolen.

Volgens indieners 2 is de wens van het gemeentebestuur om o.a. inwoners nauw te betrekken bij projecten en beleidsontwikkelingen niet uitgekomen. Het is niet passend bij burgerparticipatie dat degene die het initiatief neemt tot overleg, zonder daadwerkelijk resultaat, een zienswijze moet indienen.

Indieners 2 zijn volgens hen 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. Bij deze indeling zou het perceel Koesteeg 13 kunnen aansluiten op de ventweg voor de 8 woningen. Deze sociale verbinding zagen de indieners 2 als meerwaarde van deze ontwikkeling. Nu zijn de woningen naar de westzijde van het plangebied verplaatst en wordt voorzien in een aardenwal van 3 meter hoog. Doordat de ventweg is vervallen en de 8 woningen zijn verplaatst naar de westzijde van het plangebied, is het perceel Koesteeg 13 afgesloten van de omliggende woonerven. Indieners 2 worden meer belemmerd door het voorliggende plan dan het plan waarop zij hun instemming hebben gegeven.

Ten behoeve van de 8 woningen is voorzien in een aardenwal met een hoogte van 3 meter. Deze aardenwal is gebaseerd op de uitkomsten van een akoestisch onderzoek. Het is onduidelijk waarom niet is gekozen voor een geluidwerend scherm. Daarmee zal naar verwachting minder

sprake zijn van belemmering van uitzicht. De aanleg en instandhouding van de geluidwal is niet voorwaardelijk gesteld in het ontwerp bestemmingsplan. Daarmee is het plan conform rechtspraak niet aantoonbaar ruimtelijk aanvaardbaar. Indieners 2 verzoeken om dit alsnog te gaan vastleggen in het bestemmingsplan. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat ook de woning Koesteeg 13 een hoge geluidbelasting heeft. Er is uiteraard sprake van een bestaande woning en daarom zijn geen verplichte maatregelen nodig. Indieners 2 vinden het echter spijtig dat de aardenwal niet kan worden doorgetrokken naar het zuiden vanwege de bestaande ontsluiting van het perceel Koesteeg 13.

In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan staat dat er gebouwd wordt voor de lokale behoefte aan wonen. Indieners 2 achten bouwen voor inwoners van Dalfsen van belang en zien met 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. Indieners 2 vragen zich verder 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. Uit de toelichting blijkt niet of voldaan wordt aan de Structuurvisie qua woningbehoefte. Tevens horen indieners graag op welke wijze deze planontwikkeling een aantrekkelijk woon- en leefklimaat zal bevorderen.

Reactie gemeente:

Besluit gemeenteraad 28 mei 2018 stedenbouwkundige invulling en ontsluiting locatie Koesteeg

De stedenbouwkundige invulling met 8 woningen is gebaseerd op een compromis dat is bereikt op basis van besprekingen tussen een vertegenwoordiging van de omwonenden van de locatie Koesteeg, de ontwikkelaar en de gemeente. Alle omwonenden waaronder indieners 2 zijn hierover in augustus 2017 via een brief geïnformeerd. In deze brief is destijds ook aangegeven, dat nog nader wordt besloten op welke wijze de woningen worden ontsloten.

Op 28 mei heeft de gemeenteraad besloten akkoord te gaan met de stedenbouwkundige invulling van 8 woningen (4 x twee onder één kap) op de locatie Koesteeg. Daarmee geeft de gemeenteraad tevens aan, dat de planontwikkeling past binnen de Structuurvisie die ze zelf hebben vastgesteld. Verder is besloten om alle verkeer te ontsluiten op de Winkelkamp. Er is wel gesproken over de ontsluitingsopties 4 en 6 tijdens de raadsvergadering, maar de raad heeft geen keus gemaakt. De gemeenteraad heeft dit aan het college overgelaten.

Besluit college ontsluitingsoptie 6

Het college heeft een weloverwogen keuze gemaakt uit de ontsluitingsopties 4 en 6. Het college heeft gekozen voor ontsluitingsoptie 6, waarbij een aardenwal wordt aangelegd aan de oostzijde van het perceel, de voorkant van de 8 woningen naar het westen is gericht en aan de westzijde van deze woningen (aan de voorkant) een wadi met ontsluitingsweg wordt aangelegd. Dit met name omdat de meerderheid van de omwonenden (ook die met de tuin grenzen aan het plangebied) voorkeur heeft voor ontsluitingsoptie 6 en de aardenwal bijdraagt aan geluidsreductie bij de nieuwe en bestaande woningen en daarom tevens bijdraagt aan een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Bovendien wordt in ontsluitingsoptie 6 extra groen in de vorm van een wadi aangelegd aan de westzijde van het plangebied. Bij het maken van een keuze is ook de voorkeur van indieners 2 voor ontsluitingsoptie 4 meegewogen. Er heeft voldoende burgerparticipatie plaatsgevonden. De meningen c.q. voorkeuren zijn volgens het college duidelijk en bij het maken van een keuze kan niet aan de wensen van alle omwonenden tegemoet worden gekomen.

Verkavelings-/inrichtingsschets toegestuurd

Op basis van het collegebesluit is aan alle omwonenden van het plangebied een verkavelings-/inrichtingsschets toegestuurd van de locatie Koesteeg gebaseerd op de stedenbouwkundige invulling ontsluitingsoptie 6. De omwonenden hebben de mogelijkheid gekregen om hierop te reageren. Indieners 2 hebben een inspraakreactie ingediend. Deze inspraakreactie heeft aanleiding gegeven om de verkavelings-/inrichtingsschets aan te passen. Na overleg met de ontwikkelaar is er ruimte vrijgemaakt aan de zuidzijde van het plangebied voor een pad van 1.20 meter breed naar het perceel van indieners 2 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) over het perceel van de meest zuidelijke woning die in het plangebied wordt gebouwd, wordt geregeld dat indieners 2 te allen tijde hiervan gebruik kunnen maken. De eigenaar van de nieuwe woning die aan de zuidzijde van het plangebied wordt gebouwd moet rekening houden met dit recht van overpad. Dit pad kan vanwege de breedte niet worden gebruikt voor auto's om via de nieuwe ontsluitingsweg naar de Winkelkamp te komen. De verbeelding bij de bestemmingsplanherziening wordt niet aangepast, omdat het recht van overpad een privaatrechtelijke aangelegenheid is die niet in de bestemmingsplanherziening wordt vastgelegd. Het is ook niet noodzakelijk om dit pad de bestemming "Verkeer" te geven. Het betreft namelijk een uitrit/oprit naar het privéperceel Koesteeg 13. Het pad is dus geen openbare weg. De situatie is vergelijkbaar met de planologische situatie van andere percelen waarbij een uitrit/oprit ook geen aparte verkeersbestemming heeft gekregen. Bijna elk perceel in het bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016 kent de bestemmingen "Tuin" en "Wonen" (met bouwvlak), waarbij via deze bestemmingen een eigenaar van een perceel zijn woning met bijbehorende bouwwerken bereikt. Dat is in het geval van het perceel van indieners 2 niet anders. De uitrit/oprit is hier echter alleen iets langer dan bij een doorsnee perceel.

Gesprekken met wethouder

De wethouder heeft de afgelopen maanden diverse keren met indieners 2 gesproken over hun bezwaren tegen de geplande inrichting volgens de verkavelings-/inrichtingsschets gebaseerd op de stedenbouwkundige invulling ontsluitingsoptie 6 die aan indieners 2 is toegestuurd.

Tijdens deze gesprekken op 18 oktober, 29 november, 11 en 17 december 2018 is o.a. gesproken over:

- de bezwaren tegen de aardenwal aan de oostzijde in ontsluitingsoptie 6;
- de voorkeur voor ontsluitingsoptie 4 (voorkant woningen richting oosten en ontsluitingsweg aan oost- en noordzijde plangebied);
- dat indieners 2 niet betrokken zijn bij de ontsluitingsopties 4 en 6;
- het bezwaar dat sociaal contact met nieuwe bewoners en een veilige fiets- en wandelontsluiting naar de Winkelkamp niet mogelijk zijn in ontsluitingsoptie 6 en indieners 2 daarom vragen of er een toegang kan worden gerealiseerd naar de ontsluitingsweg van de nieuwe woningen;
- dat indieners 2 er vanuit zijn gegaan dat de voorkant van de nieuwe woningen gericht zou worden naar de Koesteeg (oostzijde plangebied);
- dat indieners 2 graag zien dat de in ontsluitingsoptie 4 aan de noordzijde geplande straat met trottoir in ontsluitingsoptie 6 wordt aangelegd aan de zuidzijde van het plangebied;
- dat er volgens indieners 2 niet juist is gehandeld en dat er opnieuw naar de onderhandelings-tafel moet worden gegaan met de omwonenden, het college en de ontwikkelaar.

De onderwerpen die toen zijn besproken en onze reactie hierop zijn schriftelijk vastgelegd in een brief die aan indieners 2 is toegestuurd. Daarin is aangegeven, dat het college deze brief tevens aanmerkt als het verslag van deze gesprekken.

Bijeenkomst omwonenden locatie Koesteeg alternatieve stedenbouwkundige invulling en ontsluiting

De raadscommissie heeft op 14 mei 2018 gesproken over de stedenbouwkundige invulling en ontsluiting van het perceel Koesteeg in Dalfts en. Verschillende omwonenden van deze locatie zagen na afloop van de commissievergadering aankomen dat de raad zou gaan besluiten om deze locatie (voor alle verkeer) te ontsluiten via de Winkelkamp. Dat zou betekenen dat er wordt gekozen voor ontsluitingsoptie 4. Op 23 mei 2018 hebben de omwonenden van deze locatie daarom bij elkaar gezeten om de alternatieve ontsluitingsoptie 6 (door een aantal omwonenden bedacht) met elkaar te bespreken. Indieners 2 waren ook voor deze bijeenkomst uitgenodigd. Bij de uitnodiging was ontsluitingsoptie 6 bijgevoegd. Indieners 2 konden echter vanwege het werk niet aanwezig zijn, omdat de uitnodiging pas een dag voor de bijeenkomst is toegestuurd.

De wethouder was op verzoek van de omwonenden als toehoorder aanwezig bij deze bijeenkomst. De inventarisatie van de voorkeuren is toegestuurd aan de gemeente. Deze is ook bij de raadsstukken voor de vergadering van 28 mei 2018 gevoegd. Uit deze inventarisatie blijkt dat indieners 2 voorkeur hebben voor ontsluitingsoptie 4. De buurman heeft dit namens indieners 2 doorgegeven tijdens de bewonersbijeenkomst op 23 mei 2018. Dit staat ook in de inventarisatie. Verder hebben indieners 2 per e-mail van 24 mei 2018 nog een keer laten weten dat ze voorkeur hebben voor ontsluitingsoptie 4 (voorkant woningen richting Koesteeg). Deze e-mail van 24 mei 2018 is ook op het raadsinformatiesysteem gezet voor de raadsvergadering van 28 mei 2018. Ondanks dat indieners 2 niet aanwezig konden zijn op 23 mei 2018, waren ze dus op de hoogte van de alternatieve ontsluitingsoptie 6 en was hun mening hierover bekend.

Aardenwal

De ontwikkelaar gaat werk met werk maken. Dat betekent in dit geval dat de zwarte grond die vrij komt bij het uitgraven van de funderingen van de woningen, de wadi en het straatprofiel direct wordt verwerkt voor het realiseren van de aardenwal aan de oostzijde van het plangebied. Om die reden wordt dan ook geen geluidscherm aangelegd. Bovendien is het landschappelijk gezien fraaier c.q. past het beter om de aardenwal door te trekken. Het is dan ook zeker dat deze aardenwal wordt aangelegd, omdat de ontwikkelaar anders de zwarte grond moet afvoeren. Dit brengt aanzienlijke kosten met zich mee voor hem en dat gaat hij daarom ook niet doen. Om misverstanden te voorkomen zal de tekst van de regels van het bestemmingsplan echter worden verduidelijkt c.q. worden aangevuld, zodat geborgd is dat de aardenwal wordt aangelegd.

Reactie V.V.N. afdeling Dalfts en

Wij hebben de verkeerssituatie van het perceel van indieners 2 nogmaals overwogen door de reactie van V.V.N. afdeling Dalfts en. Meerdere uitritten en wegen (zoals Gerner Es en Engellandweg) komen op dit moment uit op de Koesteeg. Schuin tegenover de uitrit van het perceel van indieners 2 komt de Gerner Es ook uit op de Koesteeg. Het aantal verkeersbewegingen van de Gerner Es op de Koesteeg is vele malen groter dan vanaf de uitrit van indieners 2 op de Koesteeg. Het verkeer van een gedeelte van woonwijk De Gerner Marke en het achterliggende gebied maken namelijk gebruik van deze aansluiting. Ook aan deze zijde van de Koesteeg staan bomen en moet goed worden opgelet bij het oprijden van de Koesteeg. Het college vindt de uitrit van indieners 2 op de Koesteeg in vergelijking met het aantal verkeersbewegingen van de Gerner Es op de Koesteeg niet dusdanig gevaarlijk dat daarvoor de inrichting van het plangebied moet worden gewijzigd. Indieners 2 kunnen straks met de fiets en lopend via het pad aan de zuidzijde in het plangebied via de nieuwe ontsluitingsweg naar de Winkelkamp toe. Indieners 2 hoeven dus straks alleen nog maar met de auto de Koesteeg op te rijden. Ondanks

dat er bomen staan langs de Koesteeg, is het ons inziens in de huidige situatie mogelijk om de auto dusdanig neer te zetten bij het verlaten van het perceel van indieners 2, dat er voldoende zicht is op het andere verkeer op de Koesteeg. Van de stam van de bomen tot de rand van de weg is ongeveer 3.00 meter.

Ontsluiting voor auto's zuidzijde plangebied

De wethouder heeft op 27 februari 2019 met indieners 2 en hun adviseur Zuidema Omgevingsrecht en op 13 maart 2019 met indieners 2, hun adviseur Zuidema Omgevingsrecht en de ontwikkelaar en de architect van het plangebied gesproken over een voor alle partijen acceptabele invulling. Besproken is om een uitrit/oprit voor auto's, fietsers en voetgangers aan te leggen aan de zuidzijde van het plangebied voor het perceel van indieners 2.

De 8 woningen moeten dan opschuiven richting het noorden om voldoende ruimte te krijgen voor deze voorziening. De percelen bij de woningen worden dan echter kleiner waardoor de ontwikkelaar minder grond kan verkopen. Dit betekent minder inkomsten voor hem.

De ontwikkelaar heeft aangegeven, dat hij al is terug gegaan van het realiseren van 10 naar 8 woningen in het plangebied. Als hij nu weer grond moet inleveren voor een uitrit/oprit voor auto's, fietsers en voetgangers, dan is de exploitatie van het plan niet meer kostendekkend voor hem. De ontwikkelaar heeft aangegeven alleen te willen meewerken aan een uitrit/oprit voor auto's, fietsers en voetgangers aan de zuidzijde van het plangebied, als hem de gedeelde inkomsten worden gecompenseerd. Normaliter zou de ontwikkelaar de ondergrond van de uitrit/oprit namelijk als woningbouwgrond verkopen aan de koper van bouwkvavel nummer 8 aan de zuidzijde van het plangebied. Daarnaast hebben indieners 2 en hun buurman in het verleden van de ontwikkelaar aan de zuidzijde van het plangebied al gratis een perceel grond ter compensatie overgedragen gekregen. Om met een auto de nieuwe ontsluitingsweg te kunnen bereiken, moeten indieners 2 ook deels over het perceel van hun buurman. De ontwikkelaar vindt dat indieners 2 moeten proberen om een deal te maken met hun buurman. Dan kunnen indieners 2 namelijk heel gemakkelijk over hun perceel en dat van hun buurman dat ten zuiden van het plangebied ligt een ontsluitingsweg realiseren. De ontwikkelaar heeft er geen problemen mee dat dit gebeurt. Hij vindt dat hij indieners 2 al voldoende tegemoet is gekomen door de compensatie in 2006 en het extra aanbod van een pad voor fietsers en voetgangers.

Vanwege de zienswijzen van indieners 2 is er opnieuw overleg gevoerd met de ontwikkelaar van het plangebied. Dat heeft er toe geleid, dat hij de 8 woningen binnen het plangebied alsnog iets wil opschuiven zodat hij indieners 2 een perceel grond kan aanbieden van circa 4 meter breed over de gehele lengte van bouwkvavel nummer 8. Indieners 2 kunnen dan op dit perceel alsnog een uitrit/oprit aanleggen voor hun perceel. Indieners 2 moeten dit perceel dan echter wel aankopen van de ontwikkelaar tegen de bouwgrondprijs die hij heeft verwerkt in zijn exploitatie minus een korting om indieners 2 (toch nog deels) qua kosten tegemoet te komen.

Conclusie:

Het college is van mening, dat voldoende rekening is gehouden met de belangen van indieners 2. Deze zijn voldoende meegewogen. De belangen van indieners 2 worden naar onze mening niet onevenredig aangetast door de bestemmingsplanherziening. De zienswijzen zijn dan ook ongegrond. Naar aanleiding van deze zienswijzen wordt de bestemmingsplanherziening niet aangepast.

Kennisgeving

1.3. Kennisgeving

In het kader van de kennisgeving ex artikel 3.8 van de Wro is het ontwerpbestemmingsplan 6^e herziening “Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Koesteeg” aan de daartoe aangewezen instanties digitaal toegezonden.

De volgende instanties hebben schriftelijk gereageerd:

1. Waterschap Drents Overijsselse Delta (ontvangen via e-mail 5 februari 2019);
2. Provincie Overijssel (ontvangen via e-mail 6 februari 2019).

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

1. Waterschap Drents Overijsselse Delta (DOD) e-mail 5 februari 2019

Het waterschap heeft geen opmerkingen op het ontwerp bestemmingsplan 6^e herziening “Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Koesteeg”.

Reactie gemeente:

De reactie van het waterschap DOD wordt voor kennisgeving aangenomen.

Naar aanleiding van deze reactie wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

2. Provincie Overijssel e-mail 6 februari 2019

In reactie op de kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan laat de provincie weten dat het plan past in hun ruimtelijk beleid en dat het plan geen reden biedt om GS (Gedeputeerde Staten) te adviseren een zienswijze in te dienen.

Reactie gemeente:

De reactie van de Provincie Overijssel wordt voor kennisgeving aangenomen.

Naar aanleiding van deze reactie wordt het bestemmingsplan niet aangepast.