

Aan de gemeenteraad, dhr. Lammertsen en dhr. Oud

Raadhuisstraat
7721 AX, Dalfsen

Dalfsen, 07-04-2017

INGEKOMEN		
10 APR. 2017		
Zaak	195008	Stuk 129633
Afdeling		OVB / N

Betreft: bezwaar maken tegen 'Chw Bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016'.

Geachte Gemeenteraad, dhr. Lammertsen en dhr. Oud,

Middels dit schrijven willen wij bezwaar maken tegen het 'Chw Bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016'. In het bijzonder willen wij een zienswijze indienen die betrekking heeft op de huidige locatie van het bouwvlak op het perceel van [] te Dalfsen, binnen het bestemmingsplan 'Chw Bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016'. Het 'vooroverleg' betreffende dit perceel, dat reeds met de gemeente is gestart, is hiermee in onze ogen nog niet afgerond.

Zoals u reeds sinds 2015 op de hoogte bent, zijn wij voornemens een bijbehorend bouwwerk te bouwen, in de vorm van een schuur met carport, aan de oostzijde van onze nieuwgebouwde woning. In eerdere briefwisselingen zijn enkele rechten, plichten en beperkingen besproken. Door middel van een minimale verschuiving van het bouwvlak richting de oostzijde van ons perceel, kunnen wij het plan realiseren welke u in de brief van 3 maart 2017 heeft afgekeurd. Dit is dan ook de aanleiding van onze zienswijze.

Er zijn in onze ogen meerdere redenen waarom het bouwblok verplaatst dient te worden en de bouw van het bijgebouw met carport niet mogelijk is binnen het huidige bouwblok. Deze zullen we hieronder puntsgewijs benoemen.

- Er is vanaf het begin (zie correspondentie maart 2016) gesproken over deze locatie voor een schuur als beste optie. Hierin wordt aangegeven dat er akkoord wordt gegaan met een oppervlak van 87.6m² en een hoogte van 5m. Daar deze hoogte ons dusdanig belemmert in het gebruik van deze verdieping, zouden wij de schuur willen verhogen tot 6.3m. Dit harmonieert met de constructie boven de voordeur (uit vooroverleg akkoord van welstand) en maakt gebruik van deze verdieping mogelijk (anders dan enkel opslag). Gezien de regels die gesteld zijn aan de hoogte van het woonhuis binnen het bestemmingsplan, hebben wij geen volwaardige zolder kunnen creëren. Een extra ruimte is daarom zeer welkom. In de toekomst zouden we het tevens graag willen kunnen gebruiken voor mantelzorg.

- In de naastgelegen wijk Oosterdalfsen is een grotere bouwhoogte (goot-/nokhoogte) toegestaan. De nieuw te bouwen schuur zal grenzen aan Oosterdalfsen. Een goede overgang qua bouwhoogte tussen het huidige bestemmingsplan KERN Dalfsen en de naastgelegen wijk Oosterdalfsen, is ook een goed argument om het bouwvlak te verplaatsen.

- Er op basis van de locatie van de toekomstige schuur een nieuw huis geplaatst op de kavel. Daarbij is zowel rekening gehouden met de positie van de woning op de kavel als met een bijpassende indeling van woning. Denk hierbij aan de bijkeuken aan de zijde van de nieuw te bouwen schuur. Zouden wij de schuur bouwen binnen het bouwvlak aan de westzijde van het huis, richting de woning van de burens, dan offeren wij de ruime scheiding tussen ons en de burens op. Daarnaast is het de zonnige kant van het huis, waardoor wij deze zijde als leefruimte hebben bestempeld. Als we de

schuur op de 'koude kant', de oostzijde plaatsen, geeft dit een mooie afscheiding met de nieuwe woonwijk en geeft het ons meer privacy.

- Een schuur aan de oostzijde geeft dus meer ruimte tussen de bouwvlakken huisnummers 1 en 2, dus een voordeel voor de burens. Aan de andere kant van het huis (oostzijde) ontstaat er een groenstrook, waardoor er een meer passende overgang ontstaat tussen de 'oude' en de nu nieuw te bouwen woningen qua verdeling op de percelen. Bijkomend voordeel is dat niemand er last van heeft dat het bouwblok opgeschoven wordt richting de groenstrook (welke niet openbaar toegankelijk zal worden).

- Een grote aanbouw direct aan de woning past niet bij het ontwerp van de woning. De welstand heeft zich reeds positief uitgelaten over ons ingediende plan (zie het recente vooroverleg); een half vrijstaande schuur is passend in het beeld en aanzicht van de voorgevel van de woning. Hiervoor is alleen een minimale hoogte van 6.3 meter nodig.

- Daarnaast leent de grootte van de kavel zich voor een dergelijke oplossing met een half vrijstaande schuur in plaats van een grote aanbouw binnen het bouwblok.

- Het bestemmingsplan wordt momenteel aangepast binnen 'Chw Bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016'. Hiermee is eenvoudig en zonder precedentwerking het verschuiven van het bouwvlak en hiermee de door ons beoogde schuur nu te realiseren zonder dat iemand daar hinder van heeft. Al met al geeft het de gemeente nu de mogelijkheid om zich t.o.v. anderen te kunnen verantwoorden in de toekomst zonder dat iemand hier nadelige gevolgen van zou kunnen ondervinden.

- De locatie ligt aan de rand van het buitengebied, het bouwplan sluit goed aan bij de bebouwing in het buitengebied. Aan de overkant van het huis en vóór het plan Oosterdalfsen, grensde ons perceel aan het 'buitengebied'. Hier zijn dergelijke schuren en constructies meer regel dan uitzondering. We denken dan ook dat een constructie als de onze op de grootte van een dergelijke kavel goed tot zijn recht komt. Zoals aangegeven is met het gehele bouwplan rekening gehouden met een lokalisatie van het bijgebouw op deze plek aan de oostzijde van de kavel.

Concluderend kan worden gesteld dat we bezwaar maken tegen 'Chw Bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016', omdat we niet akkoord gaan met de huidige locatie van het bouwvlak aan de 1 te Dalfsen. Wij vragen u het bouwvlak enkele meters (circa 6.5 meter) naar de oostzijde op te schuiven, zodat wij een schuur kunnen realiseren van 6.3 meter hoog, wat passend is bij het aangezicht van de woning.

Wij hebben ons altijd positief en constructief opgesteld naar de gemeente tijdens de ontwikkeling van het bestemmingsplan Oosterdalfsen. Met dezelfde instelling komen we ook nu graag tot een goede oplossing, waar zowel de gemeente als wij ons in kunnen vinden. Indien nodig zijn wij bereid deze zienswijze in een gesprek persoonlijk toe te lichten.

Wij zien uw reactie graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,