
Nota van Zienswijzen en kennisgeving

Inhoudsopgave

Zienswijzen	3
1.1. Algemeen	3
1.2. Zienswijzen	3
1. Indiener 1 (mondelinge zienswijze van 27 februari 2023, digitaal verwerkt 28 februari 2023 , kenmerk Z/23/694353).....	3
2. Indiener 2 (brief van 14 maart 2023, ontvangen 15 maart 2023, kenmerk Z/23/684618).....	6
Kennisgeving	9
1.3. Kennisgeving	9
1. Provincie Overijssel	9
2. Waterschap Drents Overijsselse Delta	9

Zienswijzen

1.1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan “24e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, Burg. Backxlaan 35” heeft van 8 februari 2023 tot en met 21 maart 2023 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 er twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn hierna samengevat weergegeven en voorzien van een reactie van de zijde 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. Indiener 1 (mondelijke zienswijze van 27 februari 2023, digitaal verwerkt 28 februari 2023 , kenmerk Z/23/694353)

Indiener maakt bezwaar tegen de bestemmingsplanherziening om de volgende redenen:

- a) Aantal starterswoningen te veel. Inbreuk op privacy en meer geluid.
- b) Parkeren aan de achterzijde. Gebruik van pad een de achterzijde van de woningen als sluiproute. Kan er misschien een paaltje geplaatst worden?
- c) Inrichtingsplan op website niet zichtbaar.

Reactie gemeente:

- Ad a) De invulling van het plangebied is, ook daar waar het gaat om het aantal (starters)woningen, tot stand gekomen na een zorgvuldige voorbereiding waarbij verschillende belangen zijn afgewogen. Het gaat dan onder andere om de huidige (lokale) woningbouwbehoefte (waaronder ook voor starters), de stedenbouwkundige invulling van het plangebied, de parkeersituatie alsook de impact op de omgeving. De conclusie is dat het aantal te realiseren (starters)woningen op deze locatie past binnen het gemeentelijke beleid en de kaders van een goede ruimtelijke ordening. Dit is ook onderbouwd in de plantoelichting bij het bestemmingsplan.

Ten aanzien van het aantal starterswoningen wordt opgemerkt dat de initiatiefnemer tijdens de planontwikkeling, op basis van het participatietraject met name met de bewoners van de Wethouder Zonnenbergstraat, heeft besloten één starterswoning uit het plan te halen om deels tegemoet te komen aan de opmerkingen van de bewoners.

In de plantoelichting is in het kader van verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waaronder ‘geluid’ (Wet geluidhinder en ‘milieuzonering’ (waar geluidshinder ook onderdeel van is), beoordeeld of het bestemmingsplan voldoet aan verschillende wet- en regelgeving. Geconcludeerd is dat dit bestemmingsplan, ook voor het aspect ‘geluid’,

voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening. Als gevolg van de ontwikkeling is er geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van reclamant.

Tot slot wordt geconcludeerd dat het stedenbouwkundig plan voldoet aan de geldende wet- en regelgeving op het gebied van privacy/burenrecht. Artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek bepaald:

“1. Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven.

2. De nabuur kan zich niet verzetten tegen de aanwezigheid van zodanige openingen of werken, indien zijn erf een openbare weg of een openbaar water is, indien zich tussen de erven openbare wegen of openbare wateren bevinden of indien het uitzicht niet verder reikt dan tot een binnen twee meter van de opening of het werk zich bevindende muur. Uit dezen hoofde geoorloofde openingen of werken blijven geoorloofd, ook nadat de erven hun openbare bestemming hebben verloren of de muur is gesloopt.

3. De in dit artikel bedoelde afstand wordt gemeten rechthoekig uit de buitenkant van de muur daar, waar de opening is gemaakt, of uit de buitenste naar het naburige erf gekeerde rand van het vooruitspringende werk tot aan de grenslijn der erven of de muur.”

De kortste afstand tussen het plangebied en het perceel van reclamant bedraagt circa 17 meter. De afstand tot de dichtstbijzijnde beoogde nieuwbouwwoning binnen het plangebied is nog groter. Hiermee is er geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de privacy van reclamant. De initiatiefnemer heeft in overleg met reclamant (16 februari 2023), naar aanleiding van voorliggende zienwijze, echter enkele afspraken met reclamant gemaakt inzake privacybescherming. Zo is onder andere toegezegd dat op de bovenste verdieping bij een van de badkamers melkglas of een soortgelijke glassoort wordt gebruikt om potentiële inkijk in de tuin en/of woning van reclamant te voorkomen. Dit neemt echter niet weg dat er met het vastgestelde stedenbouwkundig plan al geen sprake was van onaanvaardbare aantasting van de privacy van reclamant.

Ad b) De invulling van het plangebied is, ook daar waar het gaat om de beoogde parkeersituatie, tot stand gekomen na een zorgvuldige voorbereiding waarbij verschillende belangen zijn afgewogen.

In dit geval is er bewust gekozen voor een gescheiden ontsluiting van de parkeerplaatsen binnen het plangebied. Er ontsluiten hiermee vijf parkeerplaatsen via de achterzijde op de Wethouder Zonnenbergstraat. De andere twee parkeerplaatsen op eigen terrein ontsluiten aan de voorzijde via de Burgemeester Backxlaan, evenals de zes (vijf bestaande + één nieuw aan te leggen invalideparkeerplaats) parkeerplaatsen die aan de Burgemeester Backxlaan zijn gesitueerd. Deze keuze is onder andere gemaakt omdat er voor een deel van het achterterrein sprake is van een mandelige situatie. Het behoud van een ontsluitingsmogelijkheid op de Wethouder Zonnenbergstraat was hiermee een gegeven. Juist door de ontsluiting op te delen is het aantal auto's dat via de achterzijde ontsluit (5) beperkt gebleven.

Bij de invulling van de parkeer- en ontsluitingssituatie op het achterterrein is er ter voorkoming van overlastsituaties juist voor gekozen om gebruik te maken van een afsluitbare poort en een zodanige invulling van het parkeerterrein dat een sluiproute van de Burgemeester Bacxklaan richting de Wethouder Zonnenbergstraat, en andersom, niet mogelijk is. Uitsluitend bewoners (bewoners van de vijf starterswoningen) en overige rechthebbenden (mandelig gebied) hebben hiermee toegang via de ontsluiting aan de achterzijde/Wethouder Zonnenbergstraat.

De initiatiefnemer heeft daarnaast als onderdeel van het participatietraject met omwonenden ook gesproken over de mogelijkheid voor het plaatsen van een elektronisch bedienbaar paaltje ter plaatse van het pad achter de woningen aan de Wethouder Zonnenbergstraat. Hiermee zou kunnen worden voorkomen dat bewoners van de vijf starterswoningen in de toekomst zouden kunnen ontsluiten via de route achter deze bestaande woningen. Bewoners van deze woningen aan de Wethouder Zonnenbergstraat zouden echter wel in staat zijn dit paaltje elektronisch te bedienen, waardoor ontsluiting voor hen via deze route wel mogelijk zou blijven. Uiteindelijk was de meerderheid van de belanghebbende bewoners geen voorstander van een dergelijk paaltje omdat dit eerder als belemmering dan als meerwaarde werd gezien. Het gebruik van dit achterpad als sluiproute voor de nieuwe bewoners van de starterswoningen zou namelijk zeer onlogisch zijn aangezien zij een directere route vinden tussen de woningen Wethouder Zonnenbergstraat 6 en 8 door. De kans op daadwerkelijk gebruik van deze sluiproute is daarmee dusdanig klein dat de plaatsing van een paaltje eerder onpraktisch is dan dat het een daadwerkelijk probleem oplost. De initiatiefnemer heeft overigens toegezegd dat indien dit wel een daadwerkelijk probleem zou blijken, er in overleg met de omwonenden alsnog naar een oplossing zal worden gezocht.

Geconcludeerd wordt dat het plan voorziet in een passende invulling voor parkeren en de ontsluitingssituatie.

- Ad c) Het inrichtingsplan is als onderdeel van een voorwaardelijke verplichting in de planregels (artikel 3.5.3) als bijlage bij de planregels opgenomen. Bij de digitalisering van het ontwerpbestemmingsplan is echter iets niet goed gegaan in de aanmaak van de publicatiebestanden op www.ruimtelijkeplannen.nl. Het gevolg hiervan is dat het inrichtingsplan als bijlage bij de regels niet zichtbaar was. Overigens was een weergave van hetzelfde inrichtingsplan wel als afbeelding 5 zichtbaar in de plantoelichting, en maakte de bijlage wel onderdeel uit van de analoge versie van het bestemmingsplan die op het gemeentehuis beschikbaar was tijdens de inzageperiode.

In het overleg tussen de initiatiefnemer en de reclamant op 16 februari 2023 is reclamant voorzien van een analoge versie van het inrichtingsplan zoals die eigenlijk zichtbaar onderdeel had moeten zijn van het gepubliceerde ontwerpbestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Indien het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad zal er bij de publicatie van de vastgestelde versie van het bestemmingsplan voor worden gezorgd dat ook het inrichtingsplan als bijlage bij de regels zichtbaar is op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

2. Indiener 2 (brief van 14 maart 2023, ontvangen 15 maart 2023, kenmerk Z/23/684618)

Indiener (gezamenlijke zienswijze van de bewoners van twee adressen) maken bezwaar tegen de bestemmingsplanherziening om de volgende redenen:

Het kenbaar gemaakte bouwplan "Westerman" Burg. Backxlaan 35, direct achter onze woningen geeft ons aanleiding tot het volgende. Wij (indiener) hadden heel andere verwachtingen en plannen toen we onze woningen kochten. Privacy en rust, ook voor onze kinderen is ons veel waard. Het pad achter onze woningen wordt nu alleen door de bewoners gebruikt. Met de bouw van nieuwe woningen raken we een heel stuk privacy kwijt. Door de drukte met auto's zal er veel veranderen. Onze kinderen zullen daar niet meer rustig kunnen spelen en raken hierdoor veel vrijheid kwijt. Bijna elke dag spelen daar kinderen, die van ons en vanuit de buurt. We zien ook in dat straks auto's van bezoekers niet aan de voorkant, maar aan de achterkant (Zonnenbergstraat) zullen gaan parkeren. Dat zal in de praktijk niet voorkomen kunnen worden. Al met al zien wij alleen maar nadelen van dit plan. Ons rustige plekje zal verloren gaan. We maken ons hier druk over, zowel voor de bewoning binnen als buiten. We vrezen voor een verstoring van onze nachtrust. Slaapkamers grenzen direct aan het pad. De activiteiten, juist aan de achterzijde van onze woningen, zal veel verstoring geven. De achterzijde is wat verstoring aangaat juist het gevoeligste deel. Mochten de plannen doorgaan dan dienen wij bij deze alvast een verzoek om planschade in. We zijn bereid tot het geven van een nadere toelichting.

Reactie gemeente:

De beantwoording van deze zienswijze is hierna opgedeeld in verschillende thema's die terugkomen in de zienswijze. Het gaat om de thema's 'Privacy' (Ad a), '(Nacht)rust/verkeer' (Ad b), 'Bezoekersparkeren' (Ad c), 'Speelplek kinderen/Veiligheid' (Ad d), en 'Verzoek plansschade' (Ad e).

Ad a) (Privacy) Het stedenbouwkundig plan voldoet aan de geldende wet- en regelgeving op het gebied van privacy/burenrecht. Artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek bepaald:

"1. Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven.

2. De nabuur kan zich niet verzetten tegen de aanwezigheid van zodanige openingen of werken, indien zijn erf een openbare weg of een openbaar water is, indien zich tussen de erven openbare wegen of openbare wateren bevinden of indien het uitzicht niet verder reikt dan tot een binnen twee meter van de opening of het werk zich bevindende muur. Uit dezen hoofde geoorloofde openingen of werken blijven geoorloofd, ook nadat de erven hun openbare bestemming hebben verloren of de muur is gesloopt.

3. De in dit artikel bedoelde afstand wordt gemeten rechthoekig uit de buitenkant van de muur daar, waar de opening is gemaakt, of uit de buitenste naar het naburige erf gekeerde rand van het vooruitspringende werk tot aan de grenslijn der erven of de muur."

De kortste afstand tussen het plangebied en de percelen van reclamanten bedraagt minimaal 2,5 meter. De afstand tot de dichtstbijzijnde beoogde nieuwbouwwoning binnen het plangebied is nog groter.

Hiermee is er geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de privacy van reclamanten.

- Ad b) ((Nacht)rust/verkeer) In de toelichting op het bestemmingsplan is in paragraaf 4.7 onderbouwd dat de nieuw te realiseren woningen vanuit het oogpunt van milieuzonering (scheiden van functies) geen milieubelastende effecten hebben op de omgeving. Daar waar het gaat om mogelijke geluidhinder afkomstig van bewoning/gebruik van reguliere woningen geldt dat hiervoor geen afzonderlijke onderbouwingsplicht geldt in het kader van milieuzonering. Aangenomen wordt dat bij normale bewoning van een reguliere woning en gebruik van een tuin ook sprake is van een normale vorm van woon- en leefgeluiden. Enige hinder kan hierbij voorkomen maar wordt in het normaal maatschappelijk verkeer aanvaardbaar geacht. Enige vorm van hinder is niet direct onrechtmatig en is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet als onaanvaardbaar aan te merken.

In relatie tot de verkeersaantrekkende werking van nieuwe woonfuncties geldt dat dit wel aanleiding kan zijn voor een nadere onderbouwing en/of onderzoek. In dit geval is sprake van een relatief kleinschalige woningbouwontwikkeling voor in totaal elf woningen. Hiervan zijn er vijf starterswoningen beoogd op het achterterrein, aan de zijde van de bestaande woningen aan de Wethouder Zonnenbergstraat. In paragraaf 4.10 van de plantoelichting is onderbouwd dat deze vijf starterswoningen een verkeersaantrekkende werking hebben van 36 verkeersbewegingen per dag. Dit is inclusief verkeersbewegingen van bezoekers. In verband met de vormgeving van de parkeervoorzieningen binnen dit plan geldt dat bezoekers van de starterswoningen niet kunnen parkeren binnen het plangebied via de Wethouder Zonnenbergstraat. Voor bezoekers zijn er twee parkeerplaatsen op het binnenterrein voorzien. Deze twee parkeerplaatsen zijn enkel te bereiken en verlaten via de Burgemeester backxlaan. Overlast van verkeersbewegingen van bezoekers is aan de achterzijde van het plangebied, en daarmee de achterzijde van de bestaande woningen aan de Wethouder Zonnenbergstraat, dan ook niet te verwachten. De verkeersbewegingen afkomstig van de bewoners van de vijf starterswoningen zijn dusdanig beperkt dat van onaanvaardbare geluidshinder bij normaal gebruik/gedrag geen sprake zal zijn. Daarnaast geldt zoals eerder in deze zienswijzennota al is aangegeven dat de kans op gebruik van het pad achter de bestaande woningen langs als ontsluitingsroute voor nieuwe bewoners van de starterswoningen als nagenoeg nihil wordt ingeschat.

Vanuit planologisch oogpunt is overigens te onderbouwen dat de situatie er, ten opzichte van nu toegestane centrumfuncties op deze locatie, er juist op vooruit gaat. Immers vervallen met de vaststelling van dit bestemmingsplan de mogelijkheden tot exploitatie van o.a. winkels, bedrijven etc. met een grotere verkeersaantrekkende werking, laden en lossen etc.

- Ad c) (Bezoekersparkeren) De ontsluiting van het plangebied via de Wethouder Zonnenbergstraat wordt technisch ingeregeld met een elektronische poort. Deze poort is enkel te bedienen door bewoners van de starterswoningen. Parkeren aan de Wethouder Zonnenbergstraat is voor bezoekers dan ook niet de meest logische/praktische oplossing aangezien in dat geval bij de poort zou moeten worden gewacht tot de desbetreffende bewoner(s) de poort openen. Het plangebied wordt juist

zo ingericht dat bewoners van de zes beoogde appartementen aan de Burgemeester Backxlaan parkeren waarmee de overige twee parkeerplaatsen op eigen terrein, te bereiken via de Burgemeester Backxlaan en niet via de Wethouder Zonnenbergstraat, juist voor bezoekers aantrekkelijk zijn. Mochten deze plekken ook bezet zijn dan wordt verwacht dat er eerst wordt gezocht naar een openbare parkeerplaats aan de Burgemeester Backxlaan voordat naar een parkeerplaats elders wordt gezocht. Het klopt overigens dat bezoekersparkeren aan de Wethouder Zonnenbergstraat niet kan worden uitgesloten aangezien dit openbaar gebied betreft. Onaanvaardbare hinder is echter niet te verwachten.

- Ad d) (Speelplek kinderen/Veiligheid) Aangegeven is dat het deel van het pad (Wethouder Zonnenbergstraat) dat in de beoogde situatie tevens dient als ontsluitingsroute voor de vijf starterswoningen ook wordt gebruikt als speelplek door de kinderen van reclamant(en) en kinderen uit de buurt. Eerder in deze zienswijzennota is al ingegaan op de te verwachten cijfermatige toename van het aantal verkeersbewegingen aan deze zijde van het plangebied, en de verwachting dat bezoekers niet aan deze zijde zullen rijden/parkeren. Het gaat hiermee om een beperkt aantal verkeersbewegingen. Daarnaast betreft het een pad dat onderdeel uitmaakt van het openbaar gebied, niet als speelplek, woonerf o.i.d. is aangewezen en dat al wordt gebruikt als ontsluiting voor autoverkeer. Ondanks dat hier met regelmaat kinderen spelen is vanuit een goede ruimtelijke ordening, in relatie tot de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen, sprake van een aanvaardbare situatie. Hierbij wordt ook nogmaals opgemerkt dat er in de huidige situatie binnen het plangebied functies zijn toegestaan met een grotere verkeersaantrekkende werking van onder andere ook zwaar/zwaarder vrachtverkeer (laden/lossen detailhandel/bedrijvigheid).
- Ad e) (Verzoek planschade) Een verzoek tot planschade kan pas worden ingediend op het moment dat het planologisch besluit waarop de schade betrekking heeft (in dit geval een bestemmingsplan), onherroepelijk is. Dat betekent dat er geen mogelijkheid meer bestaat om bezwaar of beroep bij de rechtbank of bij de Raad van State aan te tekenen. In dit geval bestaat er nog de mogelijkheid om beroep bij de Raad van State aan te tekenen. Dit onderdeel van de zienswijze wordt dan ook niet als verzoek om planschade behandeld.

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

Kennisgeving

1.3. Kennisgeving

In het kader van de kennisgeving ex artikel 3.8 van de Wro is het ontwerp herziening bestemmingsplan “24e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, Burg. Backxlaan 35” aan de daartoe aangewezen instanties digitaal toegezonden.

De volgende instanties hebben schriftelijk gereageerd:

1. Provincie Overijssel
2. Waterschap Drents Overijsselse Delta

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

1. Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft op 15 februari 2023 als volgt gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan: “Wij stellen vast dat dit ontwerpplan in ons ruimtelijk beleid past. Er is dan ook geen aanleiding voor het indienen van een zienswijze.”

Reactie gemeente:

Bovenstaande reactie van de provincie is voor kennisgeving aangenomen.

Naar aanleiding van deze reactie wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

2. Waterschap Drents Overijsselse Delta

Het waterschap heeft op 17 februari 2023 als volgt gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan: “Voor het plan is er geen belang voor het waterschap.”

Reactie gemeente:

Bovenstaande reactie van de provincie is voor kennisgeving aangenomen.

Naar aanleiding van deze reactie wordt het bestemmingsplan niet aangepast.