

---

## **Nota van Zienswijzen en wijzigingen**

---

# Inhoudsopgave

## Zienswijzen 3

1.1. Algemeen.....	3
1.2. Zienswijzen .....	3
1. Indiener 1 (brief van januari 2024, ontvangen 30 januari 2024, kenmerk Z/24/715279 / 773462).....	3
2. Indiener 2 (brief van 27 januari 2024, ontvangen 29 januari 2024, kenmerk Z/24/715135 / 773036).....	4
3. Indiener 3 (brief van 30 januari 2024, ontvangen 31 januari 2024, kenmerk Z/24/715426).....	9
4. Indiener 4 (brief van 27 januari 2024, ontvangen 30 januari 2024, kenmerk Z/24/715352).....	21
5. Indiener 5 (brief van 30 januari 2024, ontvangen 30 januari 2024, kenmerk Z/24/715456).....	24
6. Indiener 6 (brief van 29 januari 2024, ontvangen 31 januari 2024, kenmerk Z/24/715469).....	25
7. Indiener 7 (brief van 27 januari 2024, ontvangen 30 januari 2024, kenmerk Z/24/715318).....	27
8. Indiener 8 (brief van 7 januari 2024, ontvangen 8 januari 2024, kenmerk Z/24/713228).....	31
9. Indiener 9 (brief van 28 januari 2024, ontvangen 29 januari 2024, kenmerk Z/24/715187 / 773202).....	34

## Kennisgeving 36

1.3. Kennisgeving .....	36
1.3.1. Provincie Overijssel (Z/23/708218 d.d. 2 januari 2024) .....	36
1.3.2. Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDOD)(Z/23/708218 d.d. 3 januari 2024).....	36
1.3.3. Gasunie (Z/23/708218 d.d. 30 januari 2024).....	36
1.3.4. Omgevingsdienst IJsselland inclusief Veiligheidsregio IJsselland (Z/23/708218 d.d. 6 februari 2024).....	37

## Ambtshalve aanpassingen na ontwerp 38

1.4. Ambtshalve aanpassingen.....	38
-----------------------------------	----

# Zienswijzen

---

## 1.1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan “Waterinkweg Lemelerveld” heeft van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 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 9 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn hierna weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie. Daarbij is ook aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Om privacy redenen 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 (brief van januari 2024, ontvangen 30 januari 2024, kenmerk Z/24/715279 / 773462).

Indieneren maken bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Waterinkweg Lemelerveld om de volgende redenen:

Onze zienswijze betreffende stedenbouwkundig plan (groen)

Bij deze onze zienswijze ten behoeve van het project noordkant Waterinkweg.

Op 25 september jongstleden heb ik tijdens de raadsvergadering gebruik gemaakt van mijn spreekrecht. Als reactie hierop hebben wij een mail ontvangen van de gemeente met de volgende woorden. Het college heeft aangegeven in gesprek te blijven met de omwonenden met betrekking tot het bestemmingsplan waar nu aan verder gewerkt zal worden.

Tot op heden hebben wij nog niets gehoord van de gemeente. Dit vinden wij uitermate teleurstellend.

Wij zijn allemaal opgegroeid met normen en waarden. Ik vind dat de gemeente hierin wel te kort schiet, het lijkt erg op eenrichtingsverkeer vanuit jullie kant.

Ik/wij willen geen langdurige communicatie of gedoe, we willen graag gehoord worden.

Hierbij nogmaals onze punten die wij benoemd hebben tijdens de raadsvergadering.

Tijdens een van de bijeenkomsten Lemelerveld is gezegd dat aan alle bestaande bouw groen zou komen, zoals het plan nu is, is dit niet het geval. Achterop onze kavel (Waterinkweg) is wel groen ingetekend maar aan de rechterkant van onze kavel komt direct aansluitend een bouw-kavel. In de stukken die zijn toegestuurd staat dat de woon kwaliteit van de toekomstige bewoners zal worden verhoogd door een vrij uitzicht over de weilanden en de Lemelerberg. Dit uitzicht wordt ons straks ontnomen. De toekomstige nieuwbouw verminderd juist onze woon kwaliteit. Dit zou een van de redenen moeten zijn om groen te plaatsen aan alle bestaande bouw.

In de stukken staat dat er een aantal bewoners aan de Waterinkweg een stuk grond hebben bijgekocht van de gemeente om zelf een groenafscheiding aan te planten voor hun privacy, door geen groen aan te planten aan de onze kavel verliezen wij straks onze privacy. Hoe willen jullie dit verklaren? Er zijn straks 5 kavels die uitzicht hebben op onze bestaande kavel, Waterinkweg.

**Reactie gemeente:**

***Indiener doelt op de toekomstige bewoners van de woningen die worden gebouwd op de kavels aan de noordoostzijde van de kavel van indiener. De dichtstbijzijnde woning die op de betreffende kavels wordt gebouwd, bevindt zich straks op een afstand van circa 50 meter van de achtergevel van de woning van indiener. De overige woningen worden op een nog grotere afstand gebouwd. Aan de oost- en westzijde van de woning van indiener staan nu ook al woningen waarvan de bewoners op de kavel van indiener kunnen kijken. Er zullen erfafscheidingen zoals een schutting en/of beplanting worden aangebracht tussen de kavel van indiener en de kavel aan de noordoostzijde hiervan die de inkijk zullen voorkomen of in elk geval zullen verminderen. De bewoners die een perceel van de gemeente hebben aangekocht, krijgen de toekomstige woningen recht achter zich en op een kortere afstand van hun woning. Bovendien is het stedenbouwkundig gezien ongewenst om de kavels aan de noordoostzijde van de kavel van indiener over de volle lengte smaller te maken. De woningen die hier dan worden gerealiseerd komen dan ongewenst dicht op elkaar te staan en aan de zuidwestzijde van de westelijke kavel die wordt verkocht ontstaat een onpraktische sprong in de eigendomsgrens met de kavel van indiener. Wij zien dan ook geen reden om aan indiener een gedeelte van de kavels aan de noordoostzijde van de kavel van indiener te verkopen.***

Tevens vragen wij ons af hoe hoog het maaiveld wordt, als jullie zo hoog gaan als Erve Hoogboom komen wij met een probleem te zitten. Onze grond en die van de burens ligt namelijk lager. Een greppel of sloot aansluiten aan onze kavels, zou hiervoor een oplossing kunnen zijn.

**Reactie gemeente:**

***In het waterhuishoudkundig plan wordt de bestaande hoogte meegenomen om tot een optimalisering te komen met de nieuwbouwoontwikkeling. Een sloot kan daarbij een maatregel zijn om het water gecontroleerd te laten vasthouden, infiltreren en afvoeren.***

Wij hopen op een reactie vanuit jullie kant. Hopelijk kunnen we over deze punten met elkaar communiceren.

**Conclusie gemeente:**

***De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.***

**2. Indiener 2 (brief van 27 januari 2024, ontvangen 29 januari 2024, kenmerk Z/24/715135 / 773036).**

Indieneren maken bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Waterinkweg Lemelerveld om de volgende redenen:

Onze zienswijze heeft betrekking op een aantal onderwerpen.

1. Stikstofdepositieberekening
2. Toekomstbeeld Strategische keuzes gemeente Dalfsen

3. Beeldkwaliteitsplan/inrichtingsplan
4. Verkeerintensiteit Waterinkweg
5. Elektriciteit/riolering
6. Planschade

### **Stikstofdepositieberekening**

De stikstofberekening welke door adviesbureau SWECO is opgesteld, is naar onze mening buitengewoon positief opgesteld. In de bouwfase, maar ook zeker na de bouwfase, zijn de verkeersbewegingen vele malen hoger. Daarnaast is het gedane onderzoek naar deze verkeersbewegingen gedateerd.

#### **Reactie gemeente:**

***Inhoudelijk maken indieners alleen bezwaar op de toegepaste verkeerscijfers. De verkeerscijfers van de gebruiksfase komen uit het verkeersonderzoek. De cijfers voor de bouwfase zijn gebaseerd op reële aannames. In uitspraken van de Raad van State wordt onderkend dat bij een bestemmingsplan de aanlegfase nog niet in detail kan worden onderbouwd. Er mag dus gebruik worden gemaakt van reële aannames.***

De gemeente dient dan ook een veel beter onderzoek uit te voeren naar de werkelijk te verwachten stikstofdepositie in de nabijgelegen natura 2000 gebieden.

#### **Reactie gemeente**

##### **Gebruiksfase**

***De te bouwen woningen zijn allen gasloos, bij het gebruik van de woningen zal er dan ook geen sprake zijn van depositie. Voor de gebruiksfase zal er enkel depositie optreden door verkeersbewegingen (verkeer met verbrandingsmotor), voor de berekening hiervan is aansluiting gezocht bij het verkeersonderzoek.***

##### **Bouwfase**

***Voor de bouwfase zal er een voortoets (AERIUS-berekening) opgevraagd worden bij vergunningverlening voor het project. Hierin dient aangetoond te worden dat er geen nadelige effecten zijn op de natura 2000 gebieden. Voor het tot stand komen van het bestemmingsplan kan voor de bouwfase enkel worden uitgegaan van reële aannames. Dit omdat het type bouw en afmetingen nog niet in detail bekend zijn.***

##### **Natura 2000-gebied**

***Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op circa 2 km afstand. Tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied liggen een bovengrondse hoogspanningsverbinding, en meerdere agrarische percelen, opstallen en wegen. Er kan dus niet worden gesteld dat het Natura 2000-gebied deel uitmaakt van de leefomgeving van de indiener. Zie ook de andere beantwoording op deze vraagstelling verderop in het document.***

### **Toekomstbeeld Strategische keuzes gemeente Dalfsen:**

In de visie 2040, het toekomstbeeld voor de gemeente, staat onder de strategische keuzes onder andere bij de punten 6 en 8 iets wat conflicteert met de huidige bouwplannen aan de Waterinkweg-Noord. Immers staat daar genoemd dat er gebouwd dient te worden voor eigen behoefte, waarbij extra gebouwd kan worden in de kernen die dit, qua voorzieningenniveau, nodig hebben voor instandhouding van deze voorzieningen. Dit echter onder de voorwaarde dat de

waarden, de maat en de schaal van deze kernen niet worden aangetast. Daarnaast staat specifiek benoemd dat de gemeente geen nieuwe kernen wil creëren of buurtschappen grootschalig uitbreiden. In 2023 telde de woonplaats Lemelerveld 4825 inwoners (bron: allecijfers.nl), Met een uitbreiding aan de Waterinkweg-Noord met ruim 200 woningen vindt er echter een significante uitbreiding plaats. Uitbreiding die daarnaast ook nog ten koste gaat van een gebied waar de natuurwaarde groot is.

**Reactie gemeente:**

***In de omgevingsvisie van de gemeente Dalfsen staat het volgende (pagina 15): Qua bouwtempo zetten we de lijn voort van bouwen voor eigen behoefte, waarbij we extra bouwen in kernen die dit nodig hebben voor instandhouding van het huidige voorzieningenniveau. We zien kansen voor de kernen Lemelerveld en Nieuwleusen om een rol te spelen in de opvang van een deel van de regionale woonbehoefte, zonder de waarden, de maat en de schaal van die kernen aan te tasten.***

**Beeldkwaliteitsplan/inrichtingsplan:**

Op Erve Hoogenboom rust een zwaar en serieus inrichtingsplan. In de planvorming voor het nieuw te bebouwen gebied wordt verwezen en benoemd dat de nieuwe wijk ook voorzien gaat worden van een inrichtingsplan, geïnspireerd door Erve Hoogenboom. Daarmee zorgt de gemeente dat een deel van het gebied dezelfde uniforme kenmerken krijgt.

Echter, in tegenstelling tot wat wordt genoemd, is het bouwen van een carport, het aanleggen van een erfafscheiding van 2 meter hoog, het verplaatsen van een boom, bij ons niet mogelijk volgens het inrichtingsplan van Erve Hoogenboom.

In de zuidoost hoek van de nieuwe wijk wordt een vrijwel identiek plan gemaakt als Erve Hoogenboom, echter met duidelijk minder strenge regels. Als bewoners van Erve Hoogenboom willen wij aan dezelfde regels voor beeld/kwaliteit voldoen als de rest van deelgebied A. Het inrichtingsplan van Erve Hoogenboom dient te vervallen, dan wel te worden aangepast.

Immers is wonen in het buitengebied, na het omsloten te worden door nieuwbouw, niet meer van toepassing.

**Reactie gemeente:**

***Toen het project Erve Hoogenboom is ontwikkeld, werd er nog vanuit gegaan dat dit erf aan de rand van het dorp zou liggen met uitzicht op het buitengebied. Door het realiseren van het woonuitbreidingsgebied Waterinkweg is hiervan geen sprake meer. Wij kunnen ons voorstellen dat de eigenaren/bewoners van Erve Hoogenboom vinden dat het strincte inrichtingsplan dat is opgesteld voor dit erf, niet meer recht doet aan de gewijzigde situatie. Het is dan ook redelijk gelet op deze gewijzigde situatie, dat de eigenaren/bewoners van Erve Hoogenboom zowel publiekrechtelijk via het bestemmingsplan als privaatrechtelijk via de gesloten overeenkomst niet meer worden gehouden aan dit erf inrichtingsplan en dat daarvoor het beeldkwaliteitplan dat is opgesteld voor het woonuitbreidingsgebied Waterinkweg in de plaats komt. Het beeldkwaliteitplan Waterinkweg wordt dan ook uitgebreid met het perceel van Erve Hoogenboom, waarbij deelgebied A (A.2) zoals dat is opgenomen in dit beeldkwaliteitplan Waterinkweg ook gaat gelden voor dit erf.***

### **Verkeersintensiteit Waterinkweg;**

De Waterinkweg is een drukke weg. Daarnaast wordt er veelal harder gereden dan de toegestane 30 km/u. Onze verwachting is dat deze door de nieuw te realiseren woonwijk nog drukker gaat worden. Hoewel dit verder niet benoemd is in het bestemmingsplan heeft het wel degelijk te maken met de ontsluiting van de nieuwe wijk. De huidige situatie van de Waterinkweg levert al gevaarlijke situaties op, met meer verkeer zal dit alleen maar toenemen. De Waterinkweg dient juist aangepast te worden om veiliger te worden.

### **Reactie gemeente:**

***Intensiteiten binnen 30 km zones kunnen gemakkelijk oplopen tot 3000 motorvoertuigen per etmaal en meer. Uit de verwerking van de diverse varianten en prognoses blijkt dat de intensiteiten straks nergens boven de 1500 motorvoertuigen per etmaal zullen uitkomen. De (her)inrichting van de wegen in dit gebied zal uitgevoerd worden conform de CROW richtlijnen voor 30 km wegen. Deze richtlijnen garanderen een verkeersveilige inrichting. Ook voor fietser en voetgangers. Overigens wordt de Waterinkweg in de toekomst heringericht. De aanwonenden van de Waterinkweg en andere belangstellenden worden via participatie betrokken bij het uitwerken van de herinrichtingsplannen van deze straat.***

Om deze veiligheid nog directer van toepassing te laten zijn, willen wij ook graag dat de gemeente maatregelen neemt om langzaam verkeer (fietsers) niet via het voetpad welke is ingetekend aan de westzijde van Erve Hoogenboom, te laten passeren en uit te laten komen op de Waterinkweg.

### **Reactie gemeente:**

***Het uitwerken van de fiets- en wandelpaden zal in het inrichtingsplan verder worden concreetiseerd. Daarbij kan niet voorkomen worden dat fietsers van een voetpad gebruik kunnen maken zonder hier ingrijpende maatregelen te moeten treffen die het beheer en onderhoud beperken. De beoogde doorgaande verbinding voor het fietsverkeer bevindt zich aan de westzijde van de ontwikkeling, en sluit aan op/bij de Velthuisstraat. In tijd en afstand is dit vergelijkbaar met een route via het genoemde voetpad. Eventueel kan het voetpad onaantrekkelijk(er) gemaakt worden om dit niet als doorgaande fietsroute te gebruiken.***

Uit de conclusie van het uitgevoerde onderzoek naar geluidsbelasting blijkt dat er een toename zal zijn van 3 tot 4 dB. Hierdoor is sprake van indirecte hinder als gevolg van het plan. Een toename van 3 dB staat gelijk aan een verdubbeling van het geluiddrukkniveau en is duidelijk hoorbaar. Dat staat dan ook nog los van geluidstoename van verkeer en andere omgevingsgeluiden vanuit de nieuwe wijk naar ons toe.

### **Reactie gemeente:**

***De toename in geluid op de bestaande wegen is inzichtelijk gemaakt en waar nodig is een berekening uitgevoerd. Dit betreft de toename in verkeer, inclusief het verkeer dat door de nieuwe wijk wordt gegenereerd. Er is bewust gekeken naar de toename van individuele wegen, om het effect per weg inzichtelijk te maken. Naast wegverkeerslawaai is het toetsen van overig geluid vanuit de omgeving niet van toepassing.***

### **Elektriciteit/riolering**

Op het moment dat wij onze woning aankochten was er sprake van een boetebeding in verband met een nieuw te realiseren zonnepark. In de overeenkomst stelde de gemeente zelfs dat er sprake was van een boetebeding indien wij als bewoners nog in bezwaar gingen tegen de aanleg van dit zonnepark. Dit zonnepark zou 3 hectare beslaan.

De aanleg van dit zonnepark ging echter niet door. Basis hiervoor was dat de aanleg erg duur zou zijn, maar tevens door te verwachten problemen met het elektriciteitsnetwerk.

Nu, 2 jaar later, zou er dan wel een volledige woonwijk geplaatst kunnen worden, waarbij alle ruim 200 woningen worden voorzien van zonnepanelen, warmtepompen, laadpalen etc. Dit op een gebied wat ruim 3 keer zo groot is als het oorspronkelijke gebied.

Wij geloven hier absoluut niets van. Ook de aanleg van een nieuw transformatorhuis op het industrieterrein gaat dit niet verbeteren. Immers, ook het industrieterrein wordt al uitgebreid.

De gemeente mag geen schade aanbrengen aan omwonende percelen. Wij verwachten deze schade echter zeer zeker wel. Wij willen een onafhankelijk opgestelde garantie dat onze teruglevering en afname op het net niet significant wordt aangetast door de nieuw te bouwen wijk. Een toezegging van Tennet, Enexis of andere partij is onvoldoende.

Aan de hand van aanvullend en onafhankelijk onderzoek moet de gemeente aantonen dat de gevolgen op dit gebied voor ons niet nadelig zullen uitpakken. Dit zal dan ook met feiten onderbouwd moeten worden.

#### **Reactie gemeente:**

***De netbeheerder gaat pas aan het werk voor een nieuw woonuitbreidingsgebied, als hiervoor het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad. We weten op dit moment niet of er een probleem is voor het plangebied Waterinkweg. De netbeheerder heeft echter aangegeven als reactie op de vragen die wij hierover hebben gesteld, dat een moderne nieuwbouwwijk op deze locatie op het net aangesloten kan worden. De netbeheerder die hiervoor verantwoordelijk is, vindt het dan ook op dit moment niet noodzakelijk om aanvullend onderzoek uit te voeren.***

Daarnaast willen wij opnieuw onder de aandacht brengen dat de riolering en waterhuishouding in de huidige wijk veel problemen ondervindt. Dit is al herhaaldelijk aangegeven, maar tot nu toe is door de gemeente geen enkele actie ondernomen. Wij vermoeden dat door de aanleg van de nieuwe wijk deze problemen alleen maar groter worden.

In het huidige gepresenteerde bestemmingsplan is in de toelichting ook het waterplan niet uitgewerkt. Dit is een verplicht onderdeel van de WRO en het BRO. Wij zien deze dan ook graag volledig uitgewerkt tegemoet.

#### **Reactie gemeente:**

***Het waterhuishoudkundig en rioleringsplan zijn gereed en kunnen worden ingezien bij het bestemmingsplan dat na vaststelling opnieuw ter inzage wordt gelegd of eventueel afzonderlijk hiervan. Bestaande situatie en punten van zorg omtrent het water zijn hierin meegenomen.***



**Planschade:**

De verwachting is dat wij als bewoners van Erve Hoogenboom planschade ondervinden door de aanleg van de nieuwe woonwijk. Deze procedure hiervoor willen wij dan ook gaan opstarten.

**Reactie gemeente:**

*Indiener kan gebruik maken van de mogelijkheid die in de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen om een verzoek tot planschade in te dienen. Er zal dan door een onafhankelijke partij beoordeeld worden of er sprake is van een effect op de waarde van het betreffend vastgoed. Ook het feit dat de uitbreiding aan de noordoostzijde van de kern Lemelerveld in de kader stellende Omgevingsvisie Kernen 1.0 al is genoemd zal hierin worden meegewogen.*

**Conclusie gemeente:**

*Het oorspronkelijke inrichtingsplan van Erve Hoogenboom wordt vervangen door het beeldkwaliteitplan dat hoort bij het bestemmingsplan Waterinkweg. Het gebied dat in dit beeldkwaliteitplan wordt aangeduid wordt uitgebreid met het perceel van Erve Hoogenboom. De inrichtingseisen van deelgebied A (A.2) in dit beeldkwaliteitplan worden daarvoor ook van toepassing verklaard op het perceel van Erve Hoogenboom. De eigenaren/bewoners van Erve Hoogenboom worden zowel publiekrechtelijk via het bestemmingsplan als privaatrechtelijk via de gesloten overeenkomst niet meer gehouden aan het erfinrichtingsplan dat oorspronkelijk is opgesteld. Het beeldkwaliteitplan dat is opgesteld voor het woonuitbreidingsgebied Waterinkweg komt daarvoor in de plaats. De zienswijze geeft verder geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.*

**3. Indiener 3 (brief van 30 januari 2024, ontvangen 31 januari 2024, kenmerk Z/24/715426).**

Indieneren maken bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Waterinkweg Lemelerveld om de volgende redenen:

Indiener (hierna te noemen: "client"), wonende aan de Erve Hoogenboom te Lemelerveld, heeft zich tot mij gewend terzake het navolgende.

**AANLEIDING**

Naar aanleiding van een op 19 december 2023 gepubliceerd bericht in het gemeenteblad met jaargang en nummer respectievelijk 2023, 541119 is met ingang van 20 december tot en met 30 januari 2024 het ontwerp van het Chw bestemmingsplan Waterinkweg (hierna te noemen: "het ontwerpbestemmingsplan") samen met het ontwerp beeldkwaliteitsplan Waterinkweg en de ontwerp-beschikking hogere grenswaarde en bijbehorende stukken ter inzage gelegd. In het Chw bestemmingsplan Waterinkweg wordt de agrarische bestemming van de betreffende locatie gewijzigd, zodat er woningen aansluitend aan de bestaande woonwijk ten noordoosten van de kern Lemelerveld kunnen worden gerealiseerd.

Cliënten kunnen zich hiermee niet verenigen. Namens hen dien ik hierbij een zienswijze in tegen voormeld bestreden besluit d.d. 19 december 2023.

## ZIENSWIJZE

### VOORGESCHIEDENIS

In de eerste plaats zij erop gewezen dat deze locatie een lange(re) voorgeschiedenis kent. De Indiener is aan de Erve Hoogenboom redelijke recentelijk komen wonen. Aan de Erve Hoogenboom zijn in vijf nieuwe huizen gebouwd. Deze percelen/huizen zijn gesitueerd naast het beoogde nieuwbouwplan. Tussen cliënt en de gemeente heeft meermaals overleg en e-mailcorrespondentie plaatsgevonden teneinde te bezien of partijen elkaar in de minne zouden kunnen vinden. Hoewel partijen dichtbij een minnelijke overeenkomst zijn gekomen, is die overeenstemming helaas nimmer (ten volle) bereikt. Ten tijde dat client zijn perceel had weten te bemachtigen moest client ondertekenen dat hij geen zienswijze in zou gaan dienen tegen de aangevraagde omgevingsvergunning voor het Zonnepark Waterinkweg daterend van 30 april 2019 (Staatscourant 2019, 23892). De planning was namelijk dat een zonnepark gerealiseerd zou gaan worden op de locatie waar nu, middels het thans voorliggende ontwerpbestemmingsplan, een nieuwbouwwijk staat gepland. Om het zonnepark te realiseren is destijds dan ook een vergunning verleend. Op 1 oktober 2019 (Staatscourant 2019, 58352 en Gemeenteblad 2019, 23918) heeft het college van B&W bekend gemaakt dat zij van plan zijn om in afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning te verlenen met toepassing van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De omgevingsvergunning had betrekking op het realiseren van een zonnepark op het perceel ten noorden van de Wateringweg in Lemelerveld, met een termijn van maximaal 25 jaar. De gemeenteraad heeft in de vergadering van 15 april 2019 besloten om naar aanleiding van deze aanvraag omgevingsvergunning een ontwerpverklaring van geen bedenkingen te verlenen. Daarbij is verder besloten dat wanneer er geen zienswijzen tegen de ontwerpbeschikking omgevingsvergunning en bijbehorende stukken zouden worden ingediend, deze verklaring als definitief zou worden beschouwd. Benadrukt zij dat client schriftelijk heeft moeten ondertekenen dat er geen zienswijze zou worden ingediend. Client ging er daarom vanuit dat dit zonnepark er zou komen. Uiteindelijk is een besluit genomen door de ambtshalve intrekking voor het realiseren van een zonnepark op het perceel ten noorden van de Waterinkweg in Lemelerveld op 17 mei 2022 (Gemeenteblad 2022, 211583) Dit wekte dan ook wel enige verbazing op. Aangezien het zonnepark zou worden afgeschermd met een groene haag, die overigens niet hoog zou zijn geweest, oen op enige afstand van de woning van client zou worden gerealiseerd was aanvankelijk de verwachting dat de nadelen met betrekking tot het woon- en leefklimaat wel mee zouden gaan vallen voor client.

Dit is nu anders gezien het feit dat met het ontwerp Chw bestemmingsplan Waterinkweg een compleet nieuwe wijk zal worden gerealiseerd (Gemeenteblad 2023, 541119). Met uw gemeente hebben gesprekken plaatsgevonden en is gesproken over de wens van client om de erfontsluitingsweg die is gelegen aan de achterzijde van het perceel aan te komen. Hoewel daarover in principe een akkoord over is bereikt zijn nog geen concrete stappen ondernomen om deze afspraak te bestendigen middels een koopovereenkomst en een akte van levering. Client wenst nog immer tot aankoop van deze ontsluitingsweg over te gaan en is thans in afwachting van concrete afspraken, welke dienen te worden vastgelegd in een koopovereenkomst, daaromtrent.

Los daarvan kunnen cliënten zich nog immer niet met de plannen verenigen. Middels dit schrijven dien ik hierbij namens client een zienswijze in tegen voormeld bestreden besluit onder aanvoering van de hiernavolgende gronden.

**Reactie gemeente:**

***Er wordt kennisgenomen van de voorgeschiedenis.***

**GRONDEN**

**I Strijd met een goede ruimtelijke ordening**

***A. Maximale goothoogte, maximale bouwhoogte, inhoud woning(en), begrippen bestemmingsplan, aard van de bebouwing en behoefte***

- Maximale goothoogte

Namens client wens ik te benadrukken dat de maximale goothoogte van 7 meter niet aansluit bij de omliggende bebouwing. Alle omliggende bebouwing kent een lagere maximale goothoogte. De nieuwbouwwoning van client kent een goothoogte van maximaal 3 meter. Ook andere omwonende in de Erve Hoogenboom kennen een goothoogte van maximaal 3 meter. In het voor client vigerende bestemmingsplan Chw Kernen gemeente Dalfsen 2022 wordt onder 28.2.1 Hoofdgebouwen een maximale goothoogte van 3 meter toegekend en een maximale bouwhoogte van 7 meter. Ook bij andere straten wordt een maximale goothoogte van slechts 4 meter toegestaan. Nergens komt een maximale goothoogte van 7 meter terug. Alleen dit punt levert al een strijd met een goede ruimtelijke ordening op. Niet valt in te zien waarom voor de maximale goothoogte niet bij de woning van client, of andere omliggende bebouwing, kan worden aangesloten. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zou dat ook een stuk logischer zijn. Idealiter zou worden vastgehouden aan dezelfde goothoogte als bij de nieuwbouw aan de Erve Hoogenboom. Immers, vanuit stedenbouwkundig oogpunt zou dat beter aansluiten bij de aard van de bebouwing. Uit het stedenbouwkundig én beeldkwaliteitsplan (bijlage bij de toelichting) blijkt ook dat het de bedoeling is dat voornamelijk grondgebonden (vrijstaande, twee-onder-een-kap- en rijtjes)woningen worden gerealiseerd met een goothoogte van ca. 3 meter, valt niet in te zien waarom de maximale goothoogte op 7 meter wordt gesteld. Immers, het plangebied valt uiteen uit 6 deelgebieden, waarvan enkel in deelgebied 4 (eventueel) een woningcomplex met seniorenwoningen is geprojecteerd. De overige woningen zijn gelet op het stedenbouwkundig plan grondgebonden van aard, voorzien van eigen opritten en achtertuinen, welke zijn gesitueerd in een groene omgeving. Voorts zou daarmee tevens tegemoet worden gekomen aan de gerechtvaardigde belangen van cliënten, welke hiernavolgend nog nader aan bod zullen komen.

**Reactie gemeente:**

***Bij het opstellen van een woonuitbreidingsgebied wordt er in de regel voor gekozen om langs de randen van een plangebied een lagere goothoogte toe te passen en richting het midden een hogere. Dat is in dit geval ook gebeurd. Langs de Waterinkweg en de nieuwe ontsluitingsweg aan de noordwestzijde van het plangebied is een lagere goothoogte van maximaal 4 meter opgenomen en in de rest van het plangebied een hogere goothoogte van 7 meter. Wel is gekeken of een goothoogte van 7 meter passend is bij de goothoogtes die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Kernen dat aan de west- en zuidzijde ligt van het plangebied Waterinkweg. Gebleken is dat hierin een maximale goothoogte is opgenomen van 4 en 6 meter voor de percelen die hierin zijn opgenomen. In het voorliggende bestemmingsplan zijn maximale goothoogtes opgenomen van 4 en 7 meter. Om aansluiting te zoeken bij het bestemmingsplan Kernen, vinden wij een goothoogte van maximaal 6 meter in het plangebied Waterinkweg ook passend. Bovendien is een goot-***

**hoogte van maximaal 6 meter ook opgenomen in de bestemmingsplannen voor de overige woonuitbreidingsgebieden die recentelijk zijn vastgesteld door de gemeenteraad.**

- Maximale bouwhoogte

Buiten dat er in het nieuwbouwplan een ongefundeerde maximale goothoogte van maximaal 7 meter aan hoofdgebouwen is toegekend, is er tevens ook geen maximale bouwhoogte aan hoofdgebouwen toegekend. Normaliter worden in de planregels ook maximale bouwhoogte(s) opgenomen zodat het (hoofd)gebouw c.q. de woning niet een onevenredige hoogte zal krijgen. In het ontwerpbestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Waterinkweg' zijn in artikel 5.2.1. bouwregels voor de hoofdgebouwen opgenomen. Onder e. staat dan ook: *'ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' bedraagt de goothoogte niet meer dan de daar aangegeven hoogtes;*, dit is dan ook 7 meter zoals op de plankaart is weergegeven. Onder f. staat: *'de dakhelling bedraagt minimaal 25° en maximaal 60°'*, terwijl er verder geen hoogte restricties voor handen zijn. Bij een dakhelling van 60 graden met goothoogte van 7 meter kan een hoogte worden gerealiseerd van tientallen meters hoog. Hoog genoeg voor een compleet appartementencomplex (!). Deze planregels levert eveneens strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening op alsook met het rechtszekerheidsbeginsel. Ook hier valt niet in te zien waarom er geen maximale bouwhoogte gereguleerd wordt.

**Reactie gemeente:**

***In het voorliggende bestemmingsplan is geen maximale bouwhoogte opgenomen. Bij nader inzien vinden wij dit niet wenselijk. Daarom wordt alsnog een maximale bouwhoogte opgenomen van 11 meter. Deze maximale bouwhoogte komt overeen met de maximale bouwhoogte die is opgenomen in de bestemmingsplannen voor de overige woonuitbreidingsgebieden die recentelijk zijn vastgesteld door de gemeenteraad.***

- Maximale inhoud woningen

Voorts bevatten de planregels geen beperking met betrekking tot de maximale inhoud van woningen in het plangebied. Normaliter bevat een bestemmingsplan ook planregels met betrekking tot het volume van een woning. Dit om de omvang eveneens te beperken net als zou moeten gebeuren met maximale goot- en bouwhoogtes. Aan de hand van de planregels met betrekking tot het vigerende bestemmingsplan van cliënt is cliënt gehouden aan een maximale inhoud van minimaal 250m<sup>3</sup>. In dit plan wordt nagelaten om het volume van de woning te reguleren. Een vergelijkwaardige volume als bij de woning van cliënt zou vanuit stedenbouwkundig oogpunt dan ook dienen te worden nagestreefd. Dit levert dan ook strijd op met een goede ruimtelijke ordening.

**Reactie gemeente:**

***Voor de woningen in het bestemmingsplan Buitengebied, is het gebruikelijk om een bouwvolume op te nemen. Een boerenerf invulling wordt normaliter gerealiseerd in het buitengebied van de gemeente Dalfsen. Het perceel van Erve Hoogenboom lag ook eerst in het buitengebied. Voor dit perceel is door de ontwerper het architectenbureau The Citadel Company een specifiek boerenerf plan ontwikkeld passend naar aard en omvang bij dit perceel inclusief een maximale inhoudsmaat voor de woningen die daar zijn gerealiseerd.***

***De bestemmingsplannen die in de gemeente Dalfsen worden opgesteld voor de (woonuitbreidingsgebieden van de) kernen, geven geen maximale inhoud van de woningen***

***aan. Dat is daarom ook niet gebeurd in de bestemmingsplannen voor de overige woon-  
uitbreidingsgebieden die recentelijk zijn vastgesteld door de gemeenteraad. Het volume  
van de woningen in de kernen wordt bepaald door het bouwvlak op de Verbeelding  
(plankaart) en de goot- en/of bouwhoogte en/of dakhelling die zijn opgenomen in het be-  
stemmingsplan kernen. Ook het geldende bestemmingsplan Kernen aan de west- en  
zuidzijde van Erve Hoogenboom is op deze manier opgesteld. Dat is dus nu ook weer  
gebeurd voor het bestemmingsplan Waterinkweg. Ook speelt de grootte van het perceel  
dat in woonuitbreidingsgebieden rechtstreeks wordt verkocht door de gemeente aan be-  
langstellenden een rol. Er wordt geen reden gezien om af te wijken van de gebruikelijke  
gang van zaken bij het opstellen van een bestemmingsplan voor het woonuitbreidings-  
gebied Waterinkweg. Mede ook omdat Erve Hoogenboom zo veel mogelijk wordt afge-  
scheiden van dit woonuitbreidingsgebied door aan de west- en noordzijde een groen-  
strook (al dan niet met een brede wadi en al dan niet voorzien van afscheidende beplan-  
ting) te realiseren en het perceel met opstallen aan de Waterinkweg 43-43a.***

- Aantal woningen niet gemaximeerd

Hoewel de toelichting spreekt van maximaal 206 woningen, blijkt uit het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan dat het de bedoeling is om een stuk minder woningen te realiseren, omdat gekozen wordt voor overwegend grondgebonden woningen met een eigen perceel met oprit en achtertuin en bijbehorende parkeervakken voor o.a. bewoners en bezoekers. Omdat het aantal woningen niet is gemaximeerd, de maximale goothoogte op 7 meter is gesteld en er geen maximum is toegekend aan de bouwhoogte kan er in theorie zelfs een veelvoud aan woningen worden gerealiseerd. In potentie kan (nagenoeg) tot in de hemel worden gebouwd en in ieder deelgebied appartementencomplexen worden gerealiseerd met de realisatie van wel meer dan 1.000 woningen.

#### **Reactie gemeente:**

***De gemeenteraad heeft op 25 september 2023 een stedenbouwkundig plan vastgesteld voor het plangebied Waterinkweg. In dit stedenbouwkundig plan zijn 206 woningen (typen vrijstaand, halfvrijstaand en aaneen) gepland in dit plangebied. Zie pagina 12 in het stedenbouwkundig plan. Het bestemmingsplan Waterinkweg is gebaseerd op dit stedenbouwkundig plan. Er is niet opgenomen in de regels dat hoofdgebouwen alleen 'vrijstaand', 'halfvrijstaand' en 'aaneen' mogen worden gebouwd. Dit is aangepast in het bestemmingsplan. In de regels is alsnog opgenomen dat hoofdgebouwen alleen 'vrijstaand', 'halfvrijstaand' en 'aaneen' mogen worden gebouwd. Bovendien wordt zoals elders in deze Nota is aangegeven, alsnog een maximale bouwhoogte opgenomen in het bestemmingsplan.***

- Aard van de bebouwing

Voorts valt niet in te zien waarom op deze locatie niet simpelweg wordt gekozen voor landelijke woningen die passen bij de woning van cliënt. Het betreft dan ook een landelijk gebied. Hierdoor krijg je vanuit stedenbouwkundig oogpunt één geheel en wordt voorkomen dat de gehele hoek wordt volgebouwd. Dit plan zoals die is opgesteld is dan ook in strijd met de welstand. Cliënt wenst te benadrukken dat hij er recentelijk ter plaatse woonachtig is en hen immer tijdens de gemeente is voorgehouden dat er zonnepanelen zouden komen waarbij landelijke inpassing plaatsvindt.

In bijlage 2, onder punt 2.4 wordt gemeld dat beeld en kwaliteit van het deelgebied A, landelijk wonen, wordt geïnspireerd op Erve Hoogenboom. Daarmee zorgt de gemeente ervoor dat er in deelgebied A, dat voor een deel om Erve Hoogenboom heen ligt, uniforme kenmerken krijgt. Op Erve Hoogenboom zelf rust een rigide inrichtingsplan.

Het bouwen van een carport (bestemmingsplan art 9.1d), het aanleggen van een 2 meter hoge erfafscheiding met 60% groen. Het (ver)plaatsen van een boom of een heester. Niet mogelijk conform het inrichtingsplan Erve Hoogenboom.

Het inrichtingsplan van Erve Hoogenboom laat die ruimte dus niet. Dat terwijl in de zuid-oost hoek van de nieuwe wijk een vrijwel identiek plan als Erve Hoogenboom (kleinschalig boeren-erf) wordt gemaakt met duidelijk minder strenge regels.

De zienswijze van cliënt is dat de aanleiding voor het strenge inrichtingsplan, namelijk bouwen in het buitengebied, is vervallen. Ik als bewoner van Erve Hoogenboom wil aan dezelfde regels voor beeld/kwaliteit voldoen als de rest van deelgebied A. het inrichtingsplan van Erve Hoogenboom dient te vervallen of te worden aangepast.

**Reactie gemeente:**

***Toen het project Erve Hoogenboom is ontwikkeld, werd er nog vanuit gegaan dat dit erf aan de rand van het dorp zou liggen met uitzicht op het buitengebied. Door het realiseren van het woonuitbreidingsgebied Waterinkweg is hiervan geen sprake meer. Wij kunnen ons voorstellen dat de eigenaren/bewoners van Erve Hoogenboom vinden dat het stringente inrichtingsplan dat is opgesteld voor dit erf, niet meer recht doet aan de gewijzigde situatie. Het is dan ook redelijk gelet op deze gewijzigde situatie, dat de eigenaren/bewoners van Erve Hoogenboom zowel publiekrechtelijk via het bestemmingsplan als privaatrechtelijk via de gesloten overeenkomst niet meer worden gehouden aan dit erf inrichtingsplan en dat daarvoor het beeldkwaliteitplan dat is opgesteld voor het woonuitbreidingsgebied Waterinkweg in de plaats komt. Het beeldkwaliteitplan Waterinkweg wordt dan ook uitgebreid met het perceel van Erve Hoogenboom, waarbij deelgebied A (A.2) zoals dat is opgenomen in dit beeldkwaliteitplan Waterinkweg ook gaat gelden voor dit erf.***

- Begrippen planregels

Voorts mist het bestemmingsplan belangrijke begrippen voor het definiëren van de planregels. Begrippen als “wonen” of hetgeen onder een “een woning” of “huishouden” dient te worden verstaan zijn niet terug te vinden in het ontwerp bestemmingsplan. Ook is bijvoorbeeld het gebruik van woningen ten behoeve van kamerverhuur of de huisvesting van arbeidsmigranten niet uitgesloten. Als hierover discussie bestaat dan blijkt uit jurisprudentie van de Afdeling dat het begrip “wonen” in het bestemmingsplan zou zijn opgenomen, dan zegt dat nog niet wat nu precies feitelijk onder “wonen” dient te worden verstaan. Nu dergelijke definities ontbreken kunnen in potentie complexen voor de huisvesting van bijvoorbeeld studenten, arbeidsmigranten<sup>1</sup>, statushouders of vluchtelingen. Uit de uitspraak van de Afdeling van 23 januari 2019, ECLI:NL:RVS;2019, volgt dat indien het begrip “wonen” niet nader is gedefinieerd, aansluiting dient te worden gezocht bij het algemeen spraakgebruik. In het algemeen spraakgebruik dienen onder “wonen” diverse uiteenlopende vormen van huisvesting te worden begrepen. Daardoor valt ook het verhuren van kamers aan personen die niet tot het huishouden van de verhuurder behoren. De Afdeling is dan ook van oordeel dat het verhuren van kamers aan personen die

niet tot het huishouden van de eigenaar behoren, met uitzondering van de huisvesting van tijdelijke werknemers, niet in strijd is met het bestemmingsplan.

Gelet op de toelichting, het beeldkwaliteits- en stedenbouwkundig plan lijkt dit scenario (terecht) niet beoogd te zijn. Maar omdat de planregels hierin geen duidelijkheid verschaffen is dit wel een potentieel scenario waarmee ten onrechte geen rekening is gehouden, laat staan dat zulke scenario's zijn meegenomen in de ruimtelijke onderbouwing en de uitgevoerde onderzoeken.

**Reactie gemeente:**

***De begrippen “huishouden”, “kamerverhuur”, “wonen” en “woning” zijn niet opgenomen in het bestemmingsplan. Dat was niet de bedoeling en dit is dan ook gecorrigeerd. De begrippen zijn alsnog opgenomen in het plan.***

▪ Laddertoets ontbreekt

In de toelichting van het bestemmingsplan is één paragraaf, bestaande uit welgeteld 6 zinnen, besteed aan het onderbouwen van de woningbehoefte in Dalfsen en de regio West-Overijssel. De daaraan ten grondslag liggende stukken ontbreken echter. Dit is niet alleen onzorgvuldig, maar ook in strijd met een goede ruimtelijke ordening en het rechtszekerheidsbeginsel. Dit maakt de plannen tevens niet controleerbaar. De ruimtelijke onderbouwing schiet op dit onderdeel schromelijk tekort. Voorts is geen rekening gehouden met de maximale planologische mogelijkheden. Nu in de planregels het aantal woningen, de maximale inhoud en de maximale bouwhoogte van woningen niet is gemaximeerd is (in theorie) een veelvoud van het aantal geprojecteerde woningen (206 volgens de plantoelichting) mogelijk binnen het plangebied. Dit is volstrekt in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Het voorgaande brengt met zich mee dat het ontwerpbestemmingsplan niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid en tevens in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het rechtszekerheidsbeginsel.

**Reactie gemeente:**

***De tekst in de toelichting van paragraaf 2.1.2 onder het kopje "Behoefte" wordt uitgebreid, waardoor de woningbehoefte in Dalfsen en de regio West-Overijssel nader wordt onderbouwd.***

**Conclusie gemeente deel A:**

***-De Verbeelding wordt aangepast en de maximale goothoogte van 7 meter die hierop is opgenomen wordt gewijzigd in een maximale goothoogte van 6 meter.***

***-De Verbeelding wordt aangepast en hierop wordt opgenomen, dat een maximale bouwhoogte van 11 meter is toegestaan.***

***-In de regels van het bestemmingsplan Waterinkweg wordt opgenomen, dat hoofdbouwen alleen 'vrijstaand', 'halfvrijstaand' en 'aaneen' mogen worden gebouwd.***

***-Het oorspronkelijke inrichtingsplan van Erve Hoogenboom wordt vervangen door het beeldkwaliteitplan dat hoort bij het bestemmingsplan Waterinkweg. Het gebied dat in dit beeldkwaliteitplan wordt aangeduid wordt uitgebreid met het perceel van Erve Hoogenboom. De inrichtingseisen van deelgebied A (A.2) in dit beeldkwaliteitplan worden daarvoor ook van toepassing verklaard op het perceel van Erve Hoogenboom. De eigenaren/bewoners van Erve Hoogenboom worden zowel publiekrechtelijk via het bestemmingsplan als privaatrechtelijk via de gesloten overeenkomst niet meer gehouden aan***

**het erfinrichtingsplan dat oorspronkelijk is opgesteld. Het beeldkwaliteitplan dat is opgesteld voor het woonuitbreidingsgebied Waterinkweg komt daarvoor in de plaats.**

**-De begrippen “huishouden”, “kamerverhuur”, “wonen” en “woning” worden alsnog opgenomen in het bestemmingsplan.**

**-De tekst in de toelichting van paragraaf 2.1.2 onder het kopje "Behoeftte" wordt uitgebreid, waardoor de woningbehoefte in Dalfsen en de regio West-Overijssel nader wordt onderbouwd.**

**-De zienswijze geeft verder geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.**

---

<sup>1</sup>Zie bijvoorbeeld ABRvS 6 juni 2018, ECLI:NL:RVS2018:1882

#### *B. Aantasting woon- en leefklimaat*

- Privacy cliënt

Het uitzicht van cliënt zal volledig worden ontnomen. Daarnaast zal de privacy verder worden aangetast doordat de eigenaren van de nieuwbouw woning allen, vanuit hun tuin of slaapwoonvertrekken, direct bij cliënten in de achtertuin kunnen kijken. Tot op heden kijkt cliënt uit over prachtige weilanden, te noemen als typerend Nederlands Landschap. Dit uitzicht zal bij realisatie van de plannen volledig teniet worden gedaan. Temeer daar woningen of woningcomplexen zonder verdere noemenswaardige restricties, anders dan een goothoogte van 7 meter en een hellend dakvlak van 60 graden, kunnen worden gerealiseerd. De inpassing van het plan is niet landelijk te noemen.

#### **Reactie gemeente:**

***In de toekomst ontstaat een aanzicht met een brede groene ruimte waarin water wordt geborgen, gevolgd door een rijweg en woningen. Een en ander moet worden uitgedetailleerd in een inrichtingsplan.***

- Geluid

Cliënt maakt zich daarnaast grote zorgen om de geluidsoverlast ten gevolge van de te realiseren nieuwbouw. Dit is in het ontwerpbestemmingsplan onderbelicht gebleven. Niet alleen de overlast ten gevolge van het bouwen, maar ook de overlast na de realisatie ervan. Aangezien het aantal woningen, en het daarmee gepaarde gaande aantal verkeersbewegingen, niet is gemaximeerd is in het akoestisch onderzoek geen rekening gehouden met (een representatieve invulling van) de maximale planologische mogelijkheden. Dit maakt het uitgevoerde onderzoek gebrekkig en onbruikbaar. Het ontwerpbestemmingsplan is op dit onderdeel niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid.

#### **Reactie gemeente:**

***Voor het geluidonderzoek is het exacte aantal nieuwe woningen op zichzelf niet van belang. Wat van belang is, is de hoeveelheid extra verkeer die daardoor wordt veroorzaakt. Dit is in het verkeersonderzoek van Sweco toegelicht. Er is een worst-case benadering gehanteerd voor het verwachte aantal voertuigen dat de nieuwe woonwijk zal genereren. Voor het geluidonderzoek geeft dit een representatief beeld van de toekomstige situatie, en de resultaten van het geluidonderzoek geven een goede inschatting van de indirecte hinder die kan worden verwacht. Er wordt ons inziens voldoende inzicht gegeven in de akoestische gevolgen van de nieuwe woonwijk.***



- Verkeer & Parkeren

Het voorgaande geldt ook voor het onderdeel parkeren. Nu het aantal woningen niet is gemaximeerd, hetgeen onder een “woning” of woning dient te worden verstaan niet is gedefinieerd én de inhoud, oppervlakte en bouwhoogten niet zijn gemaximeerd is de parkeerbehoefte, uitgaande van (een representatieve invulling van) de maximale planologische mogelijkheden, niet op een juiste, laat staan zorgvuldige wijze, inzichtelijk gemaakt.

**Reactie gemeente:**

***Op basis van de gemeente beleidsuitgangspunten is een parkeerbalans voor het plangebied opgesteld ten behoeve van de plantoetsing. De normstelling en het parkeren op eigen erf zijn daarbij nadrukkelijk meegenomen als het parkeren op eigen erf. Bij de nadere uitwerking van het inrichtingsplan zal binnen de gestelde kaders de parkeeropgave worden ingevuld.***

In het plan staat in het groengebied naast Erve Hoogenboom (westzijde) een voetpad gepland. Omdat daar tevens een speeltuin is gepland, dient uw gemeente volgens cliënt maatregelen te nemen dat het voetpad niet gebruikt kan worden door “doorgaand” fietsverkeer. (Spelende kinderen uitgezonderd.).

**Reactie gemeente:**

***Het uitwerken van de fiets- en wandelpaden zal in het inrichtingsplan verder worden concreetiseerd. Daarbij kan niet voorkomen worden dat fietsers van een voetpad gebruik kunnen maken zonder hier ingrijpende maatregelen te moeten treffen die het beheer en onderhoud beperken. De beoogde doorgaande verbinding voor het fietsverkeer bevindt zich aan de westzijde van de ontwikkeling, en sluit aan op/bij de Velthuisstraat. In tijd en afstand is dit vergelijkbaar met een route via het genoemde voetpad. Eventueel kan het voetpad onaantrekkelijk(er) gemaakt worden om dit niet als doorgaande fietsroute te gebruiken.***

Cliënt geeft aan dat de Waterinkweg thans reeds welhaast op een racebaan lijkt. Mensen rijden overwegend veelal harder dan 30km. Het is geen onderdeel van het bestemmingsplan an sich, maar wel een onderdeel van de aan en afvoerroutes voor verkeer. De Waterinkweg dient aangepast te worden zodat het verkeer veel beter wordt gestuurd op veiligheid en snelheid. Dat geldt temeer daar een forse toename van het aantal (gemotoriseerd én ongemotoriseerd) verkeersbewegingen is te verwachten na realisatie van dit ontwerpbestemmingsplan. Voorts zij nogmaals benadrukt dat niet is uitgegaan van (een representatieve invulling van) de maximale planologische mogelijkheden.

**Reactie gemeente:**

***Intensiteiten binnen 30 km zones kunnen gemakkelijk oplopen tot 3000 motorvoertuigen per etmaal en meer. Uit de verwerking van de diverse varianten en prognoses blijkt dat de intensiteiten straks nergens boven de 1500 motorvoertuigen per etmaal zullen uitkomen. De (her)inrichting van de wegen in dit gebied zal uitgevoerd worden conform de CROW richtlijnen voor 30 km wegen. Deze richtlijnen garanderen een verkeersveilige inrichting. Ook voor fietser en voetgangers. Overigens wordt de Waterinkweg in de toekomst heringericht. De aanwonenden van de Waterinkweg en andere belangstellenden worden via participatie betrokken bij het uitwerken van de herinrichtingsplannen van deze straat.***

- Stikstof

De stikstofdepositieberekening, zoals uiteengezet in Bijlage 6 in de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan, vertoont naar mijn inzicht een te optimistisch karakter. Het betreft een berekening op basis van aannames in AERIUS door het adviesbureau SWECO. Er is echter een duidelijke onderschatting van het aantal verkeersbewegingen tijdens en na de bouwfase, zoals blijkt uit het verouderde verkeersonderzoek in Bijlage 11. Als belanghebbende met direct zicht op de Waterinkweg constateer ik, mede gezien de verminderde reizigersaantallen in het openbaar vervoer, dat er een discrepantie bestaat tussen de voorspellingen in Bijlage 6 en de actuele verkeerssituatie. Ik dring aan op een grondig, onafhankelijk onderzoek naar de daadwerkelijke stikstofdepositie in de omliggende Natura 2000-gebieden.

Er moet een deugdelijke stikstofberekening worden uitgevoerd aan de hand van een AERIUS calculatie. De huidige uitgevoerde berekening is niet volledig. Dit zorgt ervoor dat de berekening niet meer deugdelijk is voor het betreffende plangebied. Onlangs heeft de Raad van State op 5 april 2023 geoordeeld dat een rekenafstand van 25KM aanvaardbaar is. <sup>2</sup>Zo is een deugdelijke calculatie niet alleen van belang voor de natuur, maar ook voor cliënten. Een foutieve berekening met betrekking tot stikstof heeft een negatieve invloed op de gezondheid van mensen, dus ook op cliënten. Het relativiteitsvereiste kan cliënten niet worden tegengeworpen gezien de directe invloed met betrekking tot stikstof en hun gezondheid. Immers is algemeen bekend dat stikstof een schadelijk stof is die ervoor zorgt dat wij als inwoners van Nederland korter zullen leven door de luchtverontreiniging. Een schone lucht aan de hand van een goede berekening is hiervoor noodzakelijk. Nederlanders leven gemiddeld vier maanden korter door de uitstoot van stikstofdioxide in het verkeer. Dat concludeert het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) op basis van een analyse van de gegevens van zeven miljoen Nederlanders. Het was al bekend dat de gemiddelde levensduur van Nederlanders negen maanden korter is door de uitstoot van fijnstof. Door de invloed van stikstofdioxide gaat daar dus nog eens vier maanden vanaf. Zowel stikstofdioxide als fijnstof leidt tot luchtwegaandoeningen zoals longkanker. Het onderzoek gepubliceerd in het tijdschrift Environmental Health Perspectives, is volgens het RIVM het grootste onderzoek ooit is uitgevoerd naar verbande tussen sterfte en luchtverontreiniging. <sup>3</sup>Voor het onderzoek werd samengewerkt met het CBS. Van zeven miljoen Nederlanders die gedurende vijf jaar op hetzelfde adres woonden, werd geregistreerd wanneer iemand overleed en waaraan. De uitkomsten zijn een gemiddelde: voor stedelingen of mensen die langs een snelweg wonen, kunnen de effecten nadeliger zijn. Milieudefensie heeft op basis van het onderzoek berekend dat stadsbewoners 2,5 jaar korter leven door luchtvervuiling. Het RIVM zegt ook dat er verschillen zijn tussen stad en platteland, maar heeft het niet verder doorgerekend. Zo hebben vele instanties hier onderzoek naar gedaan die allemaal tot dezelfde uitkomst komen: namelijk schadelijk voor het milieu. <sup>4+5</sup>

**Reactie gemeente:**

**Relativiteitsvereiste**

***In een van de stukken wordt gesteld dat het relativiteitsvereiste de bezwaarmaker niet kan worden tegengeworpen. Wij kunnen ons hierin niet vinden.***

***De bestuursrechter mag een besluit niet vernietigen wegens schending van een rechtsregel die kennelijk niet strekt tot bescherming van het belang van degene die in bezwaar of beroep komt. De AERIUS-berekening is een voortoets in het kader van artikel 2.7 van de Wet natuurbescherming (Wnb). De desbetreffende bepalingen uit de Wnb strekken ter bescherming en behoud van de natuurwaarden in Natura 2000-gebieden. Uit de over-***

***zichtsuitspraak van 11 november 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2706, onder 10.51, volgt dat een natuurlijk persoon die zich beroept op de bepalingen van de Wnb die strekken tot de bescherming van de natuurwaarden van een Natura 2000-gebied, zich beroept op een algemeen belang waarvoor hij niet in rechte kan opkomen. Verder volgt uit de uitspraak dat individuele belangen van een natuurlijk persoon bij het behoud van een goede kwaliteit van zijn woon- en leefomgeving, waarvan een Natura 2000-gebied deel uitmaakt, zo verweven kunnen zijn met de algemene belangen die de Wnb beoogt te beschermen, dat niet kan worden geoordeeld dat de betrokken normen in de Wnb kennelijk niet strekken tot bescherming van zijn belangen. Deze situatie doet zich voor ingeval een Natura 2000-gebied deel uitmaakt van de leefomgeving van de bezwaarmaker.***

***Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op circa 2 km afstand. Tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied liggen een bovengrondse hoogspanningsverbinding, en meerdere agrarische percelen, opstallen en wegen. Er kan dus niet worden gesteld dat het Natura 2000-gebied deel uitmaakt van de leefomgeving van de bezwaarmakers. De advocaat geeft, namens de bezwaarmaker, aan dat stikstofdioxiden zorgen voor een slechtere luchtkwaliteit en de daarbij horende gezondheidseffecten en daarom effect hebben op de directe leefomgeving. Dit is in principe juist. De AERIUS-berekening is echter geen toetsing van de luchtkwaliteit.***

#### ***Verkeerscijfers***

***Inhoudelijk maken de bezwaarmakers alleen bezwaar op de toegepaste verkeerscijfers. De verkeerscijfers van de gebruiksfase komen uit het verkeersonderzoek. De cijfers voor de bouwfase zijn gebaseerd op reële aannames. In uitspraken van de Raad van State wordt onderkend dat bij een bestemmingsplan de aanlegfase nog niet in detail kan worden onderbouwd. Er mag dus gebruik worden gemaakt van reële aannames.***

---

<sup>2</sup> ECLI:NL:RVS:2023:1299

<sup>3</sup> Environmental Health Perspectives: 'Air Pollution and Mortality in Seven Millions Adults: The Dutch Environmental Longitudinal Study (DUELS)', volume 123, number 7, July 2015.

<sup>4</sup> Ministerie van Financiën / Inspectie der Rijksfinanciën, 'IBO Luchtkwaliteit', 21 mei 2019.

<sup>5</sup> Nivel: 'Verbeteren luchtkwaliteit kan luchtwegklachten van mensen met een longziekte aanzienlijk verminderen', Utrecht 2022.

- Netcongestie

Er was ooit sprake dat er op deel van de weilanden die nu zijn aangewezen voor woningbouw een zonnepark zou komen. Door onder andere problemen met het elektriciteitsnetwerk, kon dat niet worden gerealiseerd. Nu 2 jaar later zou er dan wel zonder problemen een volledige woonwijk van 206 woningen, met warmtepompen, laadpalen, zonnepanelen etc. geplaatst kunnen worden. Ik geloof daar niks van.

In een overleg met de wethouder is aangegeven dat dit wordt opgelost door een extra transformatorhuisje bij 't Febriek (nieuwbouw van industrie). Ik vertrouw daar echter niet op. De fysieke afstand van het huisje is best wel groot er zijn vaker grote problemen op het netwerk specifiek in het landelijk gebied van Overijssel. Dat is waar Lemelerveld ligt.

De gemeente mag geen schade aanbrengen aan omwonende percelen en ik zie dus graag een onderbouwde onafhankelijk garantie tegemoet dat mijn terug levering en afname op het net niet

significant wordt aangetast door de komst van de nieuwe wijk. Een toezegging van Tennet of Enexis is echt onvoldoende garantie. De gemeente kan hier denken aan een soortgelijk (onafhankelijk) onderzoek als dat van de stikstofdepositie. Bijvoorbeeld: Hoe is het gebruik nu? Wat is de uitval nu? Welke knelpunten zijn er nu? Wat is de verwachte nieuwe situatie bij 10, 50, 100 en 200 nieuwe woningen waarbij ervan uit mag worden gegaan dat die een volledig op het stroomnet worden aangesloten. Tevens dient berekend te worden wat het verbruik van de privé en publieke laadpalen wordt en of dat netwerk wel voldoende is. De gemeente moet in ieder geval aantonen dat ze alle maatregelen neemt om negatieve invloed van de nieuwe wijk op het stroomnet zoveel mogelijk mitigeert. En met feiten onderbouwd.

**Reactie gemeente:**

***De netbeheerder gaat pas aan het werk voor een nieuw woonuitbreidingsgebied, als hiervoor het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad. We weten op dit moment niet of er een probleem is voor het plangebied Waterinkweg. De netbeheerder heeft echter aangegeven als reactie op de vragen die wij hierover hebben gesteld, dat een moderne nieuwbouwwijk op deze locatie op het net aangesloten kan worden. De netbeheerder die hiervoor verantwoordelijk is, vindt het dan ook op dit moment niet noodzakelijk om aanvullend onderzoek uit te voeren.***

- Riolering en waterhuishouding

In het huidige plangebied en dan vooral de omliggende percelen zijn er bekende problemen met de riolering en de waterhuishouding, vooral bij hevige regen en grote droogte. In de plannen van de gemeente is het niet duidelijk welke negatieve gevolgen de komst van de nieuwe wijk heeft voor de bestaande druk op de riolering. Garandeert de gemeente dat de rioleringsproblemen niet verergeren.

**Reactie gemeente:**

***De bestaande problemen zijn bekend bij de gemeente. De bestaande situatie en punten van zorg omtrent het water worden in het waterhuishoudkundig en rioleringsplan meegenomen. Het nieuwe plangebied wordt niet aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. In verband met de waterproblematiek wordt in het plan een eerste uitwerking van het regenwaterstructuurplan geïmplementeerd. Door het toevoegen van de eerste leidingen voor de regenwaterafvoer met een afvoer naar de waterschap sloot wordt een mogelijkheid gerealiseerd om de bestaande wijk deels aan te sluiten. De nieuwe wijk levert hierbij een positieve bijdrage aan het oplossen van de bestaande problematiek.***

## **II Planschade**

Indien uw gemeenteraad ervoor zou kiezen om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen dan behoudt cliënt zich uitdrukkelijk het recht voor om op een later moment een verzoek tot planschade, c.q. schadevergoeding in te dienen voor alle geleden en nog te lijden schade.

**Reactie gemeente:**

***Indiener kan gebruik maken van de mogelijkheid die in de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen om een verzoek tot planschade in te dienen. Er zal dan door een onafhankelijke partij beoordeeld worden of er sprake is van een effect op de waarde van het betreffend vastgoed. Ook het feit dat de uitbreiding aan de noordoostzijde van de kern Lemeleveld in de kader stellende Omgevingsvisie Kernen 1.0 al is genoemd zal hierin worden meegewogen.***

## VERZOEK

Namens cliënten verzoek ik u primair om het bestemmingsplan in de huidige vorm niet vast te stellen, maar ingrijpend te wijzigen op een wijze die recht doet aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, een goede ruimtelijke ordening en waarin tegemoet wordt gekomen aan de gerechtvaardigde belangen van cliënten.

### Ten overvloede

Opgemerkt zij dat bij bestemmingsplanherziening sprake is van een zogeheten "Aarhusbesluit", hetgeen erop neerkomt dat eenieder die een zienswijze heeft ingediend ook ontvankelijk wordt geacht in zijn/haar beroep bij de bestuursrechter. Eveneens is de onderdelenfuik niet op het beroep van toepassing. Een ingediende zienswijze die zich beperkt tot bepaalde onderdelen van een ontwerpbesluit staat niet langer in de weg aan een beroep tegen het gehele besluit. In dit kader zij verwezen naar de uitspraak van de Raad van State d.d. 14 april 2021, ECLI:JNL:RVS:2021:786.

### Vragen?

Als u nog vragen of opmerkingen heeft kunt u mij bereiken op mobiel nummer of per e-mail: U zult zo spoedig mogelijk van mij bericht ontvangen.

### **Conclusie gemeente deel B:**

***De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.***

#### **4. Indiener 4 (brief van 27 januari 2024, ontvangen 30 januari 2024, kenmerk Z/24/715352).**

Indieners maken bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Waterinkweg Lemelerveld om de volgende redenen:

N.a.v. het voorgenomen bestemmingsplan Waterinkweg ontvangt u bij deze onze zienswijze

#### **Beeldkwaliteitsplan.**

In het beeldkwaliteitsplan wordt het beeld van Erve Hoogenboom uitgangspunt voor een deel van de wijk. In het inrichtingsplan van Erve Hoogenboom worden wij aan strenge voorschriften gehouden, deze worden niet gesteld in het beeldkwaliteitsplan van de nieuwbouw aan de noordzijde. We verwachten dan ook de zelfde voorschriften in het nieuwe plan dan wel dat het inrichtingsplan van Erve Hoogenboom zal komen te vervallen.

#### **Reactie gemeente:**

***Toen het project Erve Hoogenboom is ontwikkeld, werd er nog vanuit gegaan dat dit erf aan de rand van het dorp zou liggen met uitzicht op het buitengebied. Door het realiseren van het woonuitbreidingsgebied Waterinkweg is hiervan geen sprake meer. Wij kunnen ons voorstellen dat de eigenaren/bewoners van Erve Hoogenboom vinden dat het stricte inrichtingsplan dat is opgesteld voor dit erf, niet meer recht doet aan de gewijzigde situatie. Het is dan ook redelijk gelet op deze gewijzigde situatie, dat de eigenaren/bewoners van Erve Hoogenboom zowel publiekrechtelijk via het bestemmingsplan als privaatrechtelijk via de gesloten overeenkomst niet meer worden gehouden aan dit erfinrichtingsplan en dat daarvoor het beeldkwaliteitplan dat is opgesteld voor het woon-***

***uitbreidingsgebied Waterinkweg in de plaats komt. Het beeldkwaliteitplan Waterinkweg wordt dan ook uitgebreid met het perceel van Erve Hoogenboom, waarbij deelgebied A (A.2) zoals dat is opgenomen in dit beeldkwaliteitplan Waterinkweg ook gaat gelden voor dit erf.***

#### **Druk op de Waterinkweg**

Door de nieuwe woonwijk en de uitvalsweg aan de oostzijde verwachten wij een verhoogde drukte op de Waterinkweg.

In de huidige situatie is de verkeersdrukte al hoog, zonder drastische aanpassingen aan de weg zal de situatie onacceptabel worden.

#### **Reactie gemeente:**

***Op basis van de landelijke richtlijnen is verkeerskundig beoordeeld of de bestaande wegen de toename van het verkeer kan verwerken. Op basis van de toename wordt geen significante verslechtering van de verkeersafwikkeling verwacht i.v.m. de relatief lage intensiteit/capaciteit verhoudingen.***

#### **Stikstofonderzoek.**

De stikstofdepositieberekening is gebaseerd op aannames.

De gemeente dient een veel beter onafhankelijk onderzoek uit te voeren naar de werkelijk te verwachten stikstofdepositie in de nabijgelegen natura 2000 gebieden.

#### **Reactie gemeente:**

##### **Gebruiksfase**

***De te bouwen woningen zijn allen gasloos, bij het gebruik van de woningen zal er dan ook geen sprake zijn van depositie. Voor de gebruiksfase zal er enkel depositie op treden door verkeersbewegingen (verkeer met verbrandingsmotor), voor de berekening hiervan is aansluiting gezocht bij het verkeersonderzoek.***

##### **Bouwfase**

***Voor de bouwfase zal er een voortoets (AERIUS-berekening) opgevraagd worden bij vergunningverlening voor het project, dit is vereist met het vervallen van de bouwvrijstelling op 2 november 2022 (RvS- De Porthos uitspraak). Met het aanleveren van deze voortoets (AERIUS-berekening) dient aangetoond te worden dat het bouwproject niet leidt tot nadelige effecten op de natura 2000 gebieden. Voor het tot stand komen van het bestemmingsplan kan voor de bouwfase enkel worden uitgegaan van reële aannames. Dit omdat het type bouw (prefab of traditioneel) met de daar bijbehorende verwachte verkeersbewegingen voor het bouwproject nog niet bekend zijn.***

***De verkeerscijfers van de gebruiksfase komen uit het verkeersonderzoek. De cijfers voor de bouwfase zijn gebaseerd op reële aannames. In uitspraken van de Raad van State wordt onderkend dat bij een bestemmingsplan de aanlegfase nog niet in detail kan worden onderbouwd. Er mag dus gebruik worden gemaakt van reële aannames. Zie verder ook de eerdere reactie van de gemeente over dit onderwerp.***

#### **Elektriciteitsnetwerk.**

Het plan om een zonnepark te bouwen is niet door gegaan doordat het netwerk de belasting niet aan kan. Bij een nieuwe wijk van deze omvang zal de belasting niet minder zijn. Hier zal

dan ook een adequate oplossing voor moeten worden gezocht. Wij mogen er dan vanuit gaan dat deze oplossing voor de huidige woningen in dit gebied geen nadelige gevolgen zullen ondervinden. De oplossing voor dit probleem zien wij graag spoedig tegemoet met de daarbij behorende berekeningen.

**Reactie gemeente:**

***De netbeheerder gaat pas aan het werk voor een nieuw woonuitbreidingsgebied, als hiervoor het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad. We weten op dit moment niet of er een probleem is voor het plangebied Waterinkweg. De netbeheerder heeft echter aangegeven als reactie op de vragen die wij hierover hebben gesteld, dat een moderne nieuwbouwwijk op deze locatie op het net aangesloten kan worden. De netbeheerder die hiervoor verantwoordelijk is, vindt het dan ook op dit moment niet noodzakelijk om aanvullend onderzoek uit te voeren.***

**Rioleringsnetwerk**

Bij de gemeente is de huidige problematiek m.b.t. de waterhuishouding bekend. Voordat er een nieuw netwerk zal worden aangelegd verwachten wij dat de huidige problemen in kaart zijn gebracht en er een plan van aanpak bekend zal zijn.

**Reactie gemeente:**

***De bestaande situatie en punten van zorg omtrent het water zijn in het waterhuishoudkundig en rioleringsplan meegenomen. Door het toevoegen van de eerste leidingen uit het regenwaterstructuurplan met een afvoer naar de waterschap sloot wordt een mogelijkheid gerealiseerd om de bestaande wijk deels aan te sluiten. De nieuwe wijk levert hierbij een positieve bijdrage aan het oplossen van de bestaande regenwaterproblematiek.***

**Planschade**

De verwachting is dat ik als eigenaar van Erve Hoogenboom planschade ondervindt van de aanleg van de nieuwe woonwijk. De procedure hiervoor zal dus nog worden opgestart.

**Reactie gemeente:**

***Indiener kan gebruik maken van de mogelijkheid die in de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen om een verzoek tot planschade in te dienen. Er zal dan door een onafhankelijke partij beoordeeld worden of er sprake is van een effect op de waarde van het betreffend vastgoed. Ook het feit dat de uitbreiding aan de noordoostzijde van de kern Lemelerveld in de kader stellende Omgevingsvisie Kernen 1.0 al is genoemd zal hierin worden meegewogen.***

**Conclusie gemeente:**

***Het oorspronkelijke inrichtingsplan van Erve Hoogenboom wordt vervangen door het beeldkwaliteitplan dat hoort bij het bestemmingsplan Waterinkweg. Het gebied dat in dit beeldkwaliteitplan wordt aangeduid wordt uitgebreid met het perceel van Erve Hoogenboom. De inrichtingseisen van deelgebied A (A.2) in dit beeldkwaliteitplan worden daarvoor ook van toepassing verklaard op het perceel van Erve Hoogenboom. De eigenaren/bewoners van Erve Hoogenboom worden zowel publiekrechtelijk via het bestemmingsplan als privaatrechtelijk via de gesloten overeenkomst niet meer gehouden aan***

**het erfinrichtingsplan dat oorspronkelijk is opgesteld. Het beeldkwaliteitplan dat is opgesteld voor het woonuitbreidingsgebied Waterinkweg komt daarvoor in de plaats. De zienswijze geeft verder geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.**

**5. Indiener 5 (brief van 30 januari 2024, ontvangen 30 januari 2024, kenmerk Z/24/715456).**

Indieners maken bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Waterinkweg Lemelerveld om de volgende redenen:

Namens de indiener is dit de zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan Waterinkweg. Wij zien de volgende zaken die onvoldoende zijn benoemd of beschreven zijn in het plan:

- Overbelasting Waterinkweg waardoor veilig fietsen/lopen voor met name kinderen niet mogelijk is. De Waterinkweg moet veiliger.

**Reactie gemeente:**

***Intensiteiten binnen 30 km zones kunnen gemakkelijk oplopen tot 3000 motorvoertuigen per etmaal en meer. Uit de verwerking van de diverse varianten en prognoses blijkt dat de intensiteiten straks nergens boven de 1500 motorvoertuigen per etmaal zullen uitkomen. De (her)inrichting van de wegen in dit gebied zal uitgevoerd worden conform de CROW richtlijnen voor 30 km wegen. Deze richtlijnen garanderen een verkeersveilige inrichting. Ook voor fietser en voetgangers. Overigens wordt de Waterinkweg in de toekomst heringericht. De aanwonenden van de Waterinkweg en andere belangstellenden worden via participatie betrokken bij het uitwerken van de herinrichtingsplannen van deze straat.***

- Uitzicht voor onze woning naar het westen en oosten. Nu nog vrij uitzicht, maar hoe ziet dit er straks uit? We zien geen beeld hiervan.

**Reactie gemeente:**

***In de toekomst ontstaat een aanzicht met een brede groene ruimte waarin water wordt geborgen, gevolgd door een rijweg en woningen. Een en ander moet worden uitgedetailleerd in een inrichtingsplan.***

- Riolerings is nu overbelast bij regenval.

**Reactie gemeente:**

***De bestaande situatie en punten van zorg omtrent het water zijn in het waterhuishoudkundig en rioleringsplan meegenomen. Door het toevoegen van de eerste leidingen uit het regenwaterstructuurplan met een afvoer naar de waterschap sloot wordt een mogelijkheid gerealiseerd om de bestaande wijk deels aan te sluiten. De nieuwe wijk levert hierbij een positieve bijdrage aan het oplossen van de bestaande regenwaterproblematiek.***

- Elektriciteitsnet is nu overbelast bij terug levering

**Reactie gemeente:**

***De netbeheerder gaat pas aan het werk voor een nieuw woonuitbreidingsgebied, als hiervoor het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad. We weten op dit***



*moment niet of er een probleem is voor het plangebied Waterinkweg. De netbeheerder heeft echter aangegeven als reactie op de vragen die wij hierover hebben gesteld, dat een moderne nieuwbouwwijk op deze locatie op het net aangesloten kan worden. De netbeheerder die hiervoor verantwoordelijk is, vindt het dan ook op dit moment niet noodzakelijk om aanvullend onderzoek uit te voeren.*

- Beeldkwaliteitsplan belemmerd onze tuininrichting en is achterhaald nu ons Erf niet meer het eind van het dorp is. Verzoek dit los te laten.

**Reactie gemeente:**

*Toen het project Erve Hoogenboom is ontwikkeld, werd er nog vanuit gegaan dat dit erf aan de rand van het dorp zou liggen met uitzicht op het buitengebied. Door het realiseren van het woonuitbreidingsgebied Waterinkweg is hiervan geen sprake meer. Wij kunnen ons voorstellen dat de eigenaren/bewoners van Erve Hoogenboom vinden dat het stringente inrichtingsplan dat is opgesteld voor dit erf, niet meer recht doet aan de gewijzigde situatie. Het is dan ook redelijk gelet op deze gewijzigde situatie, dat de eigenaren/bewoners van Erve Hoogenboom zowel publiekrechtelijk via het bestemmingsplan als privaatrechtelijk via de gesloten overeenkomst niet meer worden gehouden aan dit erfinrichtingsplan en dat daarvoor het beeldkwaliteitplan dat is opgesteld voor het woonuitbreidingsgebied Waterinkweg in de plaats komt. Het beeldkwaliteitplan Waterinkweg wordt dan ook uitgebreid met het perceel van Erve Hoogenboom, waarbij deelgebied A (A.2) zoals dat is opgenomen in dit beeldkwaliteitplan Waterinkweg ook gaat gelden voor dit erf.*

**Conclusie gemeente:**

*Het oorspronkelijke inrichtingsplan van Erve Hoogenboom wordt vervangen door het beeldkwaliteitplan dat hoort bij het bestemmingsplan Waterinkweg. Het gebied dat in dit beeldkwaliteitplan wordt aangeduid wordt uitgebreid met het perceel van Erve Hoogenboom. De inrichtingseisen van deelgebied A (A.2) in dit beeldkwaliteitplan worden daarvoor ook van toepassing verklaard op het perceel van Erve Hoogenboom. De eigenaren/bewoners van Erve Hoogenboom worden zowel publiekrechtelijk via het bestemmingsplan als privaatrechtelijk via de gesloten overeenkomst niet meer gehouden aan het erfinrichtingsplan dat oorspronkelijk is opgesteld. Het beeldkwaliteitplan dat is opgesteld voor het woonuitbreidingsgebied Waterinkweg komt daarvoor in de plaats. De zienswijze geeft verder geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.*

**6. Indiener 6 (brief van 29 januari 2024, ontvangen 31 januari 2024, kenmerk Z/24/715469).**

Indieners maken bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Waterinkweg Lemelerveld om de volgende redenen:

Graag maak ik van de mogelijkheid gebruik om een zienswijze in te dienen betreffende woningbouwproject Waterinkweg Lemelerveld die op 20 december 2023 ter inzage is gelegd.

Ik verzoek u om te kijken naar de volgende onderdelen:

1. Stikstofdepositieberekening, bijlage 6
2. Bestemmingsplan ontbrekende onderdelen
3. Stedenbouwkundig plan, bijlage 1, inrichting langzaam verkeer

#### 4. Inrichting Waterinkweg

##### **Stikstofdepositieberekening**

De stikstofdepositieberekening zoals opgenomen in bijlage 6 is naar mijn idee onvoldoende. De berekening is nu door het adviesbureau SWECO op basis van allerlei aannames in AERIUS uitgevoerd. Maar onder andere het aantal verkeersbewegingen tijdens de bouw, maar ook zeker na de bouwfase zijn onderschat. De gemeente dient een (beter) onafhankelijk onderzoek uit te voeren naar de werkelijk te verwachten stikstofemissie. Mede vanwege het naastgelegen Natura 2000-gebied.

##### **Reactie gemeente:**

###### **Gebruiksfase**

***De te bouwen woningen zijn allen gasloos, bij het gebruik van de woningen zal er dan ook geen sprake zijn van depositie. Voor de gebruiksfase zal er enkel depositie optreden door verkeersbewegingen (verkeer met verbrandingsmotor), voor de berekening hiervan is aansluiting gezocht bij het verkeersonderzoek.***

###### **Bouwfase**

***Voor de bouwfase zal er een voortoets (AERIUS-berekening) opgevraagd worden bij vergunningverlening voor het project, dit is vereist met het vervallen van de bouwvrijstelling op 2 november 2022 (RvS- De Porthos uitspraak). Met het aanleveren van deze voortoets (AERIUS-berekening) dient aangetoond te worden dat het bouwproject niet leidt tot nadelige effecten op de natura 2000 gebieden. Voor het tot stand komen van het bestemmingsplan kan voor de bouwfase enkel worden uitgegaan van reële aannames. Dit omdat het type bouw (prefab of traditioneel) met de daar bijbehorende verwachte verkeersbewegingen voor het bouwproject nog niet bekend zijn.***

***De verkeerscijfers van de gebruiksfase komen uit het verkeersonderzoek. De cijfers voor de bouwfase zijn gebaseerd op reële aannames. In uitspraken van de Raad van State wordt onderkend dat bij een bestemmingsplan de aanlegfase nog niet in detail kan worden onderbouwd. Er mag dus gebruik worden gemaakt van reële aannames. Zie verder ook de eerdere reactie van de gemeente over dit onderwerp.***

##### **Bestemmingsplan ontbrekende onderdelen**

Onbekend is de impact op het huidige energienet voor de bestaande woonwijken. Zoals u weet zijn op meerdere bewonersavonden hierover zorgen geuit. De gemeente mag geen schade aanbrengen aan omwonende percelen en ik zie dus graag een onderbouwde onafhankelijk garantie tegemoet dat de nieuwbouw geen negatieve impact heeft op de terug levering en afname van/op het energienet.

##### **Reactie gemeente:**

***De netbeheerder gaat pas aan het werk voor een nieuw woonuitbreidingsgebied, als hiervoor het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad. We weten op dit moment niet of er een probleem is voor het plangebied Waterinkweg. De netbeheerder heeft echter aangegeven als reactie op de vragen die wij hierover hebben gesteld, dat een moderne nieuwbouwwijk op deze locatie op het net aangesloten kan worden. De netbeheerder die hiervoor verantwoordelijk is, vindt het dan ook op dit moment niet noodzakelijk om aanvullend onderzoek uit te voeren.***

### **Stedebouwkundigplan, ontsluiting langzaam verkeer**

In het plan staat in het groengebied naast Erve Hoogenboom (westzijde) een voetpad gepland. Omdat daar tevens een speeltuin is gepland, is het mijn zienswijze dat de gemeente maatregelen moet nemen dat het voetpad niet gebruikt kan worden door "doorgaand" fietsverkeer.

#### **Reactie gemeente:**

***Het uitwerken van de fiets- en wandelpaden zal in het inrichtingsplan verder worden geconcretiseerd. Daarbij kan niet voorkomen worden dat fietsers van een voetpad gebruik kunnen maken zonder hier ingrijpende maatregelen te moeten treffen die het beheer en onderhoud beperken. De beoogde doorgaande verbinding voor het fietsverkeer bevindt zich aan de westzijde van de ontwikkeling, en sluit aan op/bij de Velthuisstraat. In tijd en afstand is dit vergelijkbaar met een route via het genoemde voetpad. Eventueel kan het voetpad onaantrekkelijk(er) gemaakt worden om dit niet als doorgaande fietsroute te gebruiken.***

### **Inrichting Waterinkweg**

Zoals u weet zijn op meerdere bewonersavonden zorgen geuit over de Waterinkweg. Mensen rijden veelal harder dan 30 kilometer per uur. De Waterinkweg dient aangepast te worden zodat het verkeer veel beter wordt gestuurd op veiligheid en snelheid.

#### **Reactie gemeente:**

***De (her)inrichting van de wegen in dit gebied zal uitgevoerd worden conform de CROW richtlijnen voor 30 km wegen. Deze richtlijnen garanderen een verkeersveilige inrichting. Ook voor fietser en voetgangers. Zie verder ook de eerdere reactie van de gemeente over dit onderwerp.***

Op basis van de bovenstaande argumenten heb ik bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan.

Daarom verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen. Uiteraard ben ik bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten.

Ik verzoek om mij van de verdere procedure op de hoogte te houden.

#### **Conclusie gemeente:**

***De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.***

### **7. Indiener 7 (brief van 27 januari 2024, ontvangen 30 januari 2024, kenmerk Z/24/715318).**

Indieners maken bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Waterinkweg Lemelerveld om de volgende redenen:

Door middel van dit schrijven doe ik u mijn zienswijzen toekomen met betrekking tot bovenstaand voorgenomen bestemmingsplan en bijbehorende bijlagen.

Ik heb een zienswijze op de volgende onderdelen:

1. Stikstofdepositieberekening, bijlage 6 (en bijlage 11 verkeersonderzoek)

2. Bestemmingsplan ontbrekende onderdelen
3. Beeldkwaliteitsplan bijlage 2, i.r.t. Erve Hoogenboom
4. Stedenbouwkundig plan, bijlage 1, inrichting langzaam verkeer
5. Inrichting Waterinkweg
6. Planschade (aankondiging)

#### **Stikstofdepositieberekening (i.c. m. verkeersonderzoek) (bijlage 6)**

De stikstofdepositieberekening zoals opgenomen in bijlage 6 is naar mijn mening veelte positief opgezet. De berekening is nu door het adviesbureau SWECO op basis van allerlei aannames in AERIUS uitgevoerd. Maar onder andere het aantal verkeersbewegingen tijdens de bouw, maar ook zeker na de bouwfase zijn onderschat. Het onderzoek naar verkeersbewegingen (bijlage 11) is gedateerd. Nu het bekend is dat OV minder reizigers vervoerd, zie ik als ervaringsdeskundige (ik heb zicht op de Waterinkweg), juist meer verkeer dan is aangegeven in bijlage 11. Daarnaast is ons eigen huis gebouwd in 2021-2022 en de verkeersbewegingen voor een 5 tal huizen in aanbouw was al veel hoger dan de inschatting die SWECO nu maakt in bijlage 6. De gemeente dient een veel beter onafhankelijk onderzoek uit te voeren naar de werkelijk te verwachten stikstofdepositie in de nabijgelegen natura 2000 gebieden.

#### **Reactie gemeente:**

##### **Gebruiksfase**

***De te bouwen woningen zijn allen gasloos, bij het gebruik van de woningen zal er dan ook geen sprake zijn van depositie. Voor de gebruiksfase zal er enkel depositie op treden door verkeersbewegingen (verkeer met verbrandingsmotor), voor de berekening hiervan is aansluiting gezocht bij het verkeersonderzoek.***

##### **Bouwfase**

***Voor de bouwfase zal er een voortoets (AERIUS-berekening) opgevraagd worden bij vergunningverlening voor het project, dit is vereist met het vervallen van de bouwvrijstelling op 2 november 2022 (RvS- De Porthos uitspraak). Met het aanleveren van deze voortoets (AERIUS-berekening) dient aangetoond te worden dat het bouwproject niet leidt tot nadelige effecten op de natura 2000 gebieden. Voor het tot stand komen van het bestemmingsplan kan voor de bouwfase enkel worden uitgegaan van reële aannames. Dit omdat het type bouw (prefab of traditioneel) met de daar bijbehorende verwachte verkeersbewegingen voor het bouwproject nog niet bekend zijn.***

***De verkeerscijfers van de gebruiksfase komen uit het verkeersonderzoek. De cijfers voor de bouwfase zijn gebaseerd op reële aannames. In uitspraken van de Raad van State wordt onderkend dat bij een bestemmingsplan de aanlegfase nog niet in detail kan worden onderbouwd. Er mag dus gebruik worden gemaakt van reële aannames. Zie verder ook de eerdere reactie van de gemeente over dit onderwerp.***

#### **Bestemmingsplan missende onderdelen**

Ik ben als leek niet in staat te beoordelen in welk onderdeel van het plan de volgende zaken zouden moeten zijn opgenomen. Ik mis de onderwerpen wel en noem ze daarom 1 voor 1 op.

Problemen met het elektriciteitsnetwerk.

Er was ooit sprake dat er op deel van de weilanden die nu zijn aangewezen voor woningbouw een zonnepark zou komen. Door onder andere problemen met het elektriciteitsnetwerk, kon dat

niet worden gerealiseerd. Nu 2 jaar later zou er dan wel zonder problemen een volledige woonwijk van 206 woningen, met warmtepompen, laadpalen, zonnepanelen etc, geplaatst kunnen worden. Ik geloof daar niks van.

In een overleg met de wethouder is aangegeven dat dit wordt opgelost door een extra transformatorhuis bij 't Febriek (nieuwbouw van industrie). Ik vertrouw daar echter niet op. De fysieke afstand naar dat huisje is best wel groot er zijn vaker grote problemen op het netwerk specifiek in het landelijk gebied van Overijssel. Dat is waar Lemelerveld ligt.

De gemeente mag geen schade aanbrengen aan omwonende percelen en ik zie dus graag een onderbouwde onafhankelijk garantie tegemoet dat mijn terug levering en afname op het net niet significant wordt aangetast door de komst van de nieuwe wijk. Een toezegging van Tennet of Enexis is echt onvoldoende garantie.

De gemeente kan hier denken aan een soortgelijk (onafhankelijk) onderzoek als dat van de stikstofdepositie. Bijvoorbeeld: Hoe is het gebruik nu? Wat is de uitval nu? Welke knelpunten zijn er nu? Wat is de verwachte nieuwe situatie bij 10, 50, 100 en 200 nieuwe woningen waarbij ervan uit mag worden gegaan dat die een volledig op het stroomnet worden aangesloten. Tevens dient berekend te worden wat het verbruik van de privé en publieke laadpalen wordt en of dat netwerk welvoldoende is. De gemeente moet in ieder geval aantonen dat ze alle maatregelen neemt om negatieve invloed van de nieuwe wijk op het stroomnet zoveel mogelijk mitigeert. En met feiten onderbouwd.

**Reactie gemeente:**

***De netbeheerder gaat pas aan het werk voor een nieuw woonuitbreidingsgebied, als hiervoor het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad. We weten op dit moment niet of er een probleem is voor het plangebied Waterinkweg. De netbeheerder heeft echter aangegeven als reactie op de vragen die wij hierover hebben gesteld, dat een moderne nieuwbouwwijk op deze locatie op het net aangesloten kan worden. De netbeheerder die hiervoor verantwoordelijk is, vindt het dan ook op dit moment niet noodzakelijk om aanvullend onderzoek uit te voeren.***

Riolering en waterhuishouding

In het huidige plangebied en dan vooral de omliggende percelen zijn er bekende problemen met de riolering en de waterhuishouding, vooral bij hevige regen en grote droogte. In de plannen van de gemeente is het niet duidelijk welke negatieve gevolgen de komst van de nieuwe wijk heeft voor de bestaande druk op de riolering. Garandeert de gemeente dat de rioleringsproblemen niet verergeren.

**Reactie gemeente:**

***De bestaande problemen zijn bekend bij de gemeente. De bestaande situatie en punten van zorg omtrent het water worden in het waterhuishoudkundig en rioleringsplan meegenomen. Het nieuwe plangebied wordt niet aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. In verband met de waterproblematiek wordt in het plan een eerste uitwerking van het regenwaterstructuurplan geïmplementeerd. Door het toevoegen van de eerste leidingen voor de regenwaterafvoer met een afvoer naar de waterschap sloot wordt een mogelijkheid gerealiseerd om de bestaande wijk deels aan te sluiten. De nieuwe wijk levert hierbij een positieve bijdrage aan het oplossen van de bestaande problematiek.***

### **Beeldkwaliteitsplan i.r.t. inrichtingsplan Erve Hoogenboom**

In bijlage 2, onder punt 2.4 wordt gemeld dat beeld en kwaliteit van het deelgebied A, landelijk wonen, wordt geïnspireerd op Erve Hoogenboom. Daarmee zorgt de gemeente ervoor dat er in deelgebied A, dat voor een deel om Erve Hoogenboom heen ligt, uniforme kenmerken krijgt. Op Erve Hoogenboom zelf rust een rigide inrichtingsplan.

Het bouwen van een carport (bestemmingsplan art 9.1d), het aanleggen van een 2 meter hoge erfafscheiding met 50% groen. Het (ver)plaatsen van een boom of een heester. Niet mogelijk conform het inrichtingsplan van Erve Hoogenboom.

Het inrichtingsplan van Erve Hoogenboom laat die ruimte dus niet. Dat terwijl in de zuid-oost hoek van de nieuwe wijk een vrijwel identiek plan als Erve Hoogenboom (kleinschalig boeren-erf) wordt gemaakt met duidelijk minder strenge regels.

Mijn zienswijze is dat de aanleiding voor het strenge inrichtingsplan, namelijk bouwen in het buitengebied, is vervallen. Ik als bewoner van Erve Hoogenboom wil aan dezelfde regels voor beeld/kwaliteit voldoen als de rest van deelgebied A. Het inrichtingsplan van Erve Hoogenboom dient te vervallen of te worden aangepast.

#### **Reactie gemeente:**

***Toen het project Erve Hoogenboom is ontwikkeld, werd er nog vanuit gegaan dat dit erf aan de rand van het dorp zou liggen met uitzicht op het buitengebied. Door het realiseren van het woonuitbreidingsgebied Waterinkweg is hiervan geen sprake meer. Wij kunnen ons voorstellen dat de eigenaren/bewoners van Erve Hoogenboom vinden dat het stricte inrichtingsplan dat is opgesteld voor dit erf, niet meer recht doet aan de gewijzigde situatie. Het is dan ook redelijk gelet op deze gewijzigde situatie, dat de eigenaren/bewoners van Erve Hoogenboom zowel publiekrechtelijk via het bestemmingsplan als privaatrechtelijk via de gesloten overeenkomst niet meer worden gehouden aan dit erf inrichtingsplan en dat daarvoor het beeldkwaliteitplan dat is opgesteld voor het woonuitbreidingsgebied Waterinkweg in de plaats komt. Het beeldkwaliteitplan Waterinkweg wordt dan ook uitgebreid met het perceel van Erve Hoogenboom, waarbij deelgebied A (A.2) zoals dat is opgenomen in dit beeldkwaliteitplan Waterinkweg ook gaat gelden voor dit erf.***

#### **Stedebouwkundigplan, ontsluiting langzaam verkeer.**

In het plan staat in het groengebied naast Erve Hoogenboom (westzijde) een voetpad gepland. Omdat daar tevens een speeltuin is gepland, is het mijn zienswijze dat de gemeente maatregelen moet nemen dat het voetpad niet gebruikt kan worden door "doorgaand" fietsverkeer. (Spelende kinderen uitgezonderd.)

#### **Reactie gemeente:**

***Het uitwerken van de fiets- en wandelpaden zal in het inrichtingsplan verder worden concreetiseerd. Daarbij kan niet voorkomen worden dat fietsers van een voetpad gebruik kunnen maken zonder hier ingrijpende maatregelen te moeten treffen die het beheer en onderhoud beperken. De beoogde doorgaande verbinding voor het fietsverkeer bevindt zich aan de westzijde van de ontwikkeling, en sluit aan op/bij de Velthuisstraat. In tijd en afstand is dit vergelijkbaar met een route via het genoemde voetpad. Eventueel kan het***

**voetpad onaantrekkelijk(er) gemaakt worden om dit niet als doorgaande fietsroute te gebruiken.**

### **Inrichting Waterinkweg**

De Waterinkweg is een racebaan. Mensen rijden veelal harder dan 30km. Het is geen onderdeel van het bestemmingsplan an sich, maar wel een onderdeel van de aan en afvoerroutes voor verkeer. De Waterinkweg dient aangepast te worden zodat het verkeer veel beter wordt gestuurd op veiligheid en snelheid.

#### **Reactie gemeente:**

***Er is een verkeersonderzoek uitgevoerd om de effecten van het realiseren van het woonuitbreidingsgebied Waterinkweg op de mobiliteit in en om dit plangebied inzichtelijk te maken. In dit rapport dat bij het bestemmingsplan is gevoegd, wordt geconcludeerd dat de omliggende wegen de toename van het verkeer ten gevolge van de nieuwe woonwijk aan kunnen, maar dat ze echter wel aangepast moeten worden. De aanwonenden van de betreffende straten en andere belangstellenden worden via participatie betrokken bij het uitwerken van de herinrichtingsplannen van deze straten.***

### **Planschade**

De verwachting is dat ik als eigenaar van Erve Hoogenboom planschade ondervindt van de aanleg van de nieuwe woonwijk. De procedure hiervoor zal dus nog worden opgestart.

#### **Reactie gemeente:**

***Indiener kan gebruik maken van de mogelijkheid die in de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen om een verzoek tot planschade in te dienen. Er zal dan door een onafhankelijke partij beoordeeld worden of er sprake is van een effect op de waarde van het betreffend vastgoed. Ook het feit dat de uitbreiding aan de noordoostzijde van de kern Lemelerveld in de kader stellende Omgevingsvisie Kernen 1.0 al is genoemd zal hierin worden meegewogen.***

#### **Conclusie gemeente:**

***Het oorspronkelijke inrichtingsplan van Erve Hoogenboom wordt vervangen door het beeldkwaliteitplan dat hoort bij het bestemmingsplan Waterinkweg. Het gebied dat in dit beeldkwaliteitplan wordt aangeduid wordt uitgebreid met het perceel van Erve Hoogenboom. De inrichtingseisen van deelgebied A (A.2) in dit beeldkwaliteitplan worden daarvoor ook van toepassing verklaard op het perceel van Erve Hoogenboom. De eigenaren/bewoners van Erve Hoogenboom worden zowel publiekrechtelijk via het bestemmingsplan als privaatrechtelijk via de gesloten overeenkomst niet meer gehouden aan het erfinrichtingsplan dat oorspronkelijk is opgesteld. Het beeldkwaliteitplan dat is opgesteld voor het woonuitbreidingsgebied Waterinkweg komt daarvoor in de plaats. De zienswijze geeft verder geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.***

### **8. Indiener 8 (brief van 7 januari 2024, ontvangen 8 januari 2024, kenmerk Z/24/713228).**

Indieners maken bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Waterinkweg Lemelerveld om de volgende redenen:

Ik wil graag reageren op de zienswijze van het project Waterinkweg.

Op uw bijlage b\_NLIMRO.0148.LWaterinkweg-on01\_tb1.pdf op pagina 4 staat een planbeschrijving. Hierin staat ook iets over een netwerk van voetpaden (zie geaccentueerd op mijn bijlage) Ik vraag mij af wat hierbij het recreatieve pad bedoeld wordt. Het lijkt volgens uw bijlage op pagina 10 dat u het hier heeft over de Migaweg, vanaf de Waterinkweg richting huisnummer en Miga's Bergpad.

Dit is een gewone erfontsluitingsweg voor openbaar vervoer en geen recreatief pad. Over deze weg komen auto's, vrachtwagens en tractoren. Indien kinderen vanuit de nieuwbouw zomaar vanuit de bomenrij (die er geplant wordt) de weg op komen kan dit voor gevaarlijke situaties zorgen. Bovendien is deze weg zo smal dat het elkaar passeren van een vrachtwagen met een fietser al problematisch is.

U zou dit grotendeels kunnen voorkomen door alleen de meest noordelijk doorsteek te realiseren en de overige niet aan te sluiten. Het verkeer moet hier een bocht om en zal daardoor aanzienlijk in snelheid reduceren.

### **Reactie gemeente:**

***De Migaweg is in de totale langzaam verkeer structuur opgenomen, omdat het op dit moment ook deze functie heeft. Het landelijke Fietsknooppuntennetwerk loopt reeds via de Migaweg. Het is in de huidige situatie ook niet verboden voor voetgangers. Met de doorsteken wordt de mogelijkheid gegeven om vanuit de ontwikkeling/wijk het Fietsknooppuntennetwerk te bereiken. Wanneer er sprake is van bomen aanplant dan wordt er rekening gehouden met de plek van een boom ten opzichte van een aansluiting, en mag de boom niet zichtbelemmerend werken.***

Bijlagen bij de brief:

Bladzijde 4 en 10 van uw bijlage b\_NLIMRO.0148.LWaterinkweg-on01\_tb1.pdf

Bladzijde 12/33 van uw bijlage b\_NLIMRO.0148.LWaterinkweg-on01\_tb11.pdf

#### PLANBESCHRIJVING

##### Huidige situatie

Het plangebied ligt in een open landelijk gebied aan de rand van het dorp.

De noord- en oostgrens van het plangebied wordt gevormd door agrarisch gebied met op enige afstand boerderijen. Dit gebied wordt gekenmerkt door grote percelen en zicht op de Lemelerberg. De westzijde van het plangebied wordt begrensd door de bestaande woonwijk.

Het zuiden van het plangebied wordt begrensd door bestaande bebouwing, ontsloten via de Waterinkweg. Aan de Waterinkweg ligt Erven Hogeboom, het erf welke recent ontwikkeld is.

Het plangebied kent weinig beplanting met uitzondering van een enkele boom. Zowel aan de noord- als aan de oostgrens van het plangebied ligt een sloot, met langs de oostgrens een recreatief pad.

##### Concept

Het concept voor het stedenbouwkundige plan bestaat uit drie hoofdelementen.

Het eerste element is de afronding van Lemelerveld. Dit wordt vormgegeven door een groene rand aan het buitengebied met informele wandelpaden. Woningen aan de rand zijn naar het buitengebied georiënteerd. Tussen de bestaande wijk en de nieuwbouw ligt tevens een groene rand.

Het tweede element zijn de grote groene ruimtes door de wijk. Deze ruimtes verbinden het buitengebied met de bestaande woongebieden. In deze zone wordt het water uit de wijk opgevangen, is er ruimte voor recreatie, ontmoeting en bewegen voor de bewoners uit de woonwijk en daarbuiten. Woningen zijn bij voorkeur met de voorkeuren naar deze groene collectieve ruimtes gelegen.

Het derde element is om de auto zo veel mogelijk uit de groene zone te weren. Een enkele lus ontsluit de parkerhoven achter de woningen.

##### De visie

**Deelgebied 1:** Grote vrijstaande woningen vormen de overgang tussen het buitengebied en het dorp Lemelerveld. Vanwege de ligging is de architectuur van deze woningen passend bij de boerderij typologie met schuurschellingen. De woningen zijn divers maar hebben in hoofdvorm en materiaal een duidelijke eenheid. Dit vertaalt zich in forse hellingen, kleur- en materiaalgebruik. De woningen zijn geïnspireerd op erven Hogeboom, met name de woningen gelegen aan de Waterinkweg.

**Deelgebied 2:** Deze woningen bestaan voornamelijk uit rijwoningen. Kapverdraaiingen, rooilijn verspringingen in een bouwvlak, zorgen voor een dorpe uitstraling.

Heel belangrijk in dit deelgebied is de overgang van privé naar openbaar. Deze overgang is geen harde grens wat het sociale cohesie en de relatie tussen de woningen en het groen versterkt. Belangrijk in beide deelgebieden is natuurinclusiviteit en duurzaamheid. Deze aspecten zijn in de keuze van materialen, openbare ruimte en erfgrenzen meegenomen.

##### Groen en water

Groen is een belangrijke drager in het plan. Dit is merkbaar zodra je over de laan binnen komt. De laan kent brede bermen, grote bomen en voor de woningen staan brede hagen. Deze zorgen voor een rijk en formeel groen karakter. In de groene ruimtes is er plek voor waterberging, ontmoetingsplekken en zijn er diverse speelplekken voor kinderen. De bebouwing hier kent geen harde scheidslijn tussen privé en openbaar eigendom. Overgangen worden gevormd door een pergola of overkapping.

Het doel is om regenwater zoveel mogelijk op te bergen binnen het totale plangebied. Uitgangspunt is hierbij dat het water zichtbaar wordt afgevoerd. In het hele plangebied is daarom de ambitie om kolkoos te bouwen. Er wordt zo veel mogelijk regenwater geïntreerd via de groene berm en de waterdoorlatende parkeerplaatsen. Bij piekbuien stroomt het water via bovengrondse afwatering (in mogelijke) richting de wadi's in de wijk.

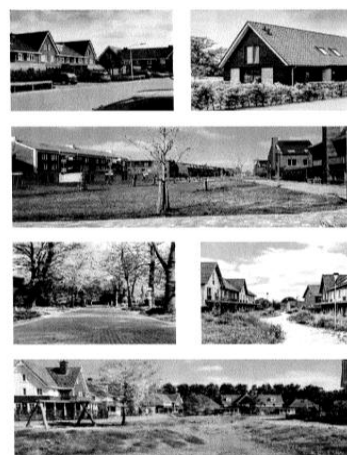
##### Ontsluiting

Het plan wordt ontsloten vanaf de Vlistersstraat de Waterinkweg. Een lange bomenlaan vormt vanaf de Vlistersstraat de hoofdentree. Aan de weg staan met name vrijstaande woningen en twee-kappers met twee parkeerplaatsen op eigen terrein. De laan zelf is daarom grotendeels vrij van auto's op enkele langzaamverkeer voor bezoekers na. De laan komt uit bij de hoofdontsluitingsweg die als een lus door het plan loopt.

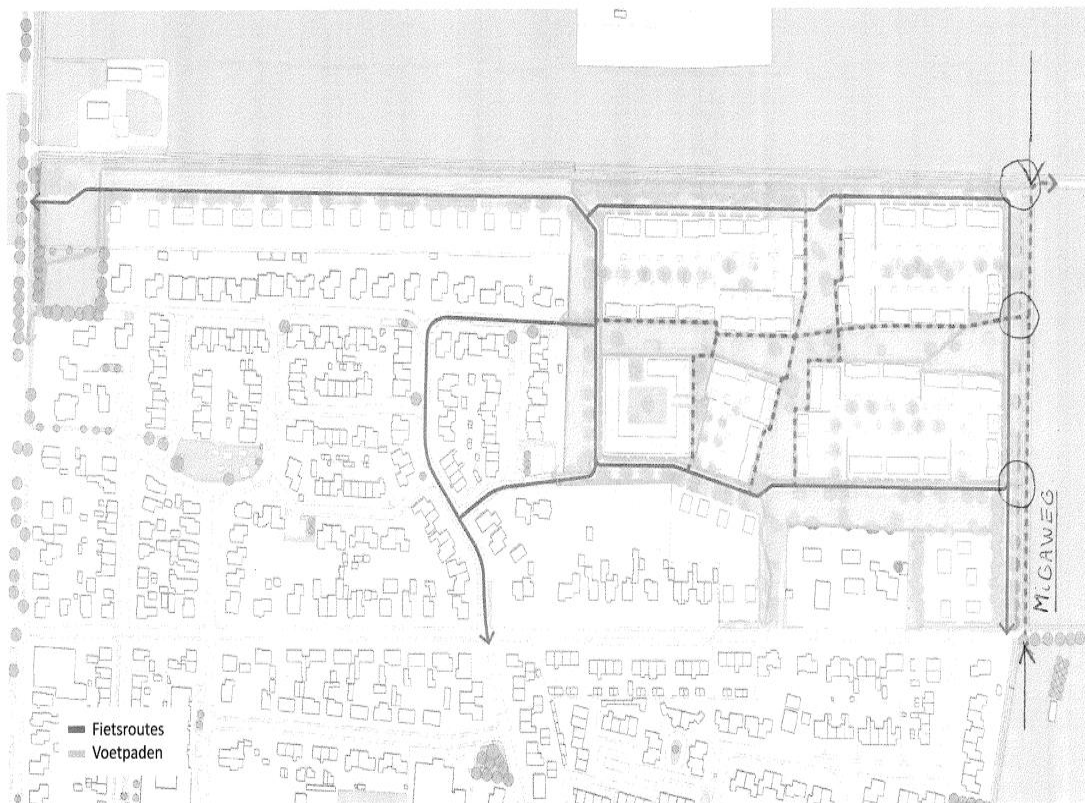
Aan de lus staan met name rijwoningen. Tussen de bomen zijn ook hier enkele langzaamverkeer voor bezoekers.

##### Parkeren

In het ontwerp worden bij de vrijstaande woningen en de twee-onder-een-kap woningen twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Voor bezoekers van deze woningen worden parkeervoorzieningen in de openbare ruimte aangelegd. Voor bij de tussenwoningen en hoekwoningen wordt de parkeervoorziening geïntegreerd in een parkeerhof.







Figuur 9 Wegencategorisering Lemelerveld

### 2.2.3 Verkeerskundige kenmerken

In figuur 10 worden de verkeerskundige kenmerken van het projectgebied weergegeven. Het projectgebied wordt ontsloten door middel van erftoegangswegen. Deze kennen een snelheidsregime van 30 km/uur vanwege de ligging binnen de bebouwde kom.

Ten noorden van het projectgebied liggen geen ontsluitingswegen (met uitzondering van de N348). Ten zuiden van het projectgebied zijn verschillende bestaande woonstraten in de vorm van erftoegangswegen met een snelheidsregime van 30 km/uur. In het bijzonder de Waterinkweg, op deze centraal gelegen erftoegangsweg, komt aan de oostzijde een nieuwe aansluiting naar het projectgebied.

In het oosten van het projectgebied, ter hoogte van de zonegrens, gaat de Kerkstraat over van een erftoegangsweg naar gebiedsontsluitingsweg. Hiermee verandert het snelheidsregime van 30 naar 50 km/uur. In het verlengde van de zonegrens ligt de komgrens, deze wordt niet weergegeven in figuur 10.

In het noordwesten van het projectgebied wordt een nieuwe aansluiting gerealiseerd aan de Vilstersestraat. De Vilstersestraat heeft een snelheidsregime van 30 km/uur tot vlak voor de aansluiting met de N348. Ter hoogte van de komgrens verandert het snelheidsregime naar 60 km/uur. De N348 kent een snelheidsregime van 80 km/uur.

9. **Indiener 9 (brief van 28 januari 2024, ontvangen 29 januari 2024, kenmerk Z/24/715187 / 773202).**

Indieneren maken bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Waterinkweg Lemelerveld om de volgende redenen:

Bij deze dienen wij, bewoners van Schaapmanstraat 4, 6 en 8 onze zienswijze in m.b.t. het bouwplan Waterinkweg te Lemelerveld.

**Knarrenhofje**

We zijn even benieuwd waar de balkonnetjes komen van het "knarrenhofje". We hopen aan de binnenzijde zodat de bewoners contact met elkaar hebben en zicht hebben op de binnentuin.

**Reactie gemeente:**

***Het stedenbouwkundig plan maakt een knarrenhof typologie mogelijk. De exacte plek, de hoeveelheid woningen en de verschijningsvorm zullen in volgende planfasen worden ontworpen. Of balkons een onderdeel uitmaken van het ontwerp van het knarrenhof, is nu niet te zeggen***

**Erfafscheiding**

Bij onze huizen achter is de te planten haag niet gekleurd dus kunnen we niet zien wat jullie hier bedoeld hebben. Maar eigenlijk willen we ook geen haag direct achter onze percelen. Als er perse een haag moet komen dan willen we graag een lage haag zodat we nog steeds lekker weg kunnen kijken zittend vanuit de tuin.

**Reactie gemeente:**

***Dit wordt nader uitgewerkt in het nog op te stellen groenplan/beplantingsplan.***





### **Parkeervakken**

In de eerste schetsen is er gesproken over langsparkeren bij het "knarrenhofje". Nu staat er haaksparkeren ingetekend. Als mensen haaks in moeten parkeren dan schijnt bij iedere parkeerbeweging de verlichting van de auto's bij onze huizen naar binnen. Dit is onprettig en dus niet wenselijk. Ons verzoek is dan ook dat er voor de parkeervakken aan onze kant van de vakken een wintergroene haag geplaatst wordt. Deze hoeft niet heel hoog te zijn maar hoog genoeg dat ook de verlichting van bedrijfsbusjes niet bij ons naar binnen schijnt.

### **Reactie gemeente:**

***De inrichting en positie van de weg is niet definitief, mogelijk "omklappen" van de weg is ook een optie (haaksparkeren voor het knarrenhof, laat de weg ook meteen knikken). Dit wordt nader uitgewerkt in het nog op te stellen groenplan/beplantingsplan***

### **Toegang tot de nieuwe wijk**

Toegang tot de nieuwbouw vanuit de Schapmanstraat en Veldhuisstraat, hoe zit het nu precies?

- Bij ruimtelijke plannen is de strook achter de huizen helemaal bestemming groen'
- In bijlage 1 lijkt het een gewone weg i.p.v. een fietspad.
- In het plan kunnen we wel fiets- en wandelroutes vinden, die lopen dan daar.

Kortom we horen graag even of het inderdaad alleen fiets- en wandeltoegang wordt of groen. Als het wel de bedoeling is dat auto's hier de wijk in kunnen dan zijn wij het hier absoluut niet mee eens, zeker niet zo kort langs het speeltuintje.

### **Reactie gemeente:**

***Voor het plangebied is de toegang via deze 2 straten alleen geschikt voor het gebruik van fietsers en voetgangers. Het kan zijn dat deze in de beeldvorming als weg er uit zien: een breed fietspad is al snel de breedte van een rijweg. Het zijn dus alleen fiets- en wandeltoegangen naar de nieuwe wijk. In het inrichtingsplan worden deze nader gedetailleerd. De verbindingen zijn dus alleen bedoeld voor fietsers en wandelaars. Wel zullen bij grote calamiteiten de nooddiensten ook hiervan gebruik kunnen maken als dat nodig is. Dat is op basis van de landelijke ervaringen echter niet te verwachten.***

### **Conclusie gemeente:**

***De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.***

## **Kennisgeving**

---

### **1.3. Kennisgeving**

In het kader van de kennisgeving ex artikel 3.8 van de Wro is het ontwerp herziening bestemmingsplan "Waterinkweg Lemelerveld" aan de daartoe aangewezen instanties digitaal toegezonden.

De volgende instanties hebben schriftelijk gereageerd:

1. Provincie Overijssel
2. Waterschap Drents Overijsselse Delta
3. Gasunie
4. Omgevingsdienst IJsselland inclusief Veiligheidsregio IJsselland

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

#### **1.3.1. Provincie Overijssel (Z/23/708218 d.d. 2 januari 2024)**

Provincie Overijssel heeft de volgende reactie gestuurd:

Dit ontwerpplan past in ons ruimtelijk beleid. Er is dan ook geen aanleiding voor een zienswijze.

#### **Reactie gemeente:**

De reactie van de Provincie Overijssel wordt voor kennisgeving aangenomen.

#### **1.3.2. Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDOD) (Z/23/708218 d.d. 3 januari 2024)**

WDOD heeft de volgende reactie gestuurd:

De beleidsregels die genoemd zijn, zijn verouderd dus dat mag worden aangepast. Verder staat er niks in, dus kan er niks worden beoordeeld en kan het waterschap ook geen positief advies afgeven.

#### **Reactie gemeente:**

De toelichting wordt aangepast, waardoor er nu wordt verwezen naar de meest recente beleidsregels van het waterschap. Verder wordt het waterhuishoudkundig plan voor het plangebied Waterinkweg in nauw overleg met het waterschap opgesteld waardoor er uiteindelijk een positief advies wordt afgegeven door het waterschap.

#### **1.3.3. Gasunie (Z/23/708218 d.d. 30 januari 2024)**

De Gasunie heeft de volgende reactie gestuurd:

De bundel van gasleidingen gelegen in het kadastrale perceel Dalfsen, sectie M nummer 1031 geeft geen conflict op het gebied van Externe veiligheid met de nieuwbouwwijk. Er is geen sprake van een PR-6 contour. Het is daarom voor Gasunie niet noodzakelijk en gewenst Strikbeheer toe te passen.

#### **Reactie gemeente:**

De reactie van de Gasunie wordt voor kennisgeving aangenomen.

**1.3.4. Omgevingsdienst IJsselland inclusief Veiligheidsregio IJsselland (Z/23/708218 d.d. 6 februari 2024)**

De Omgevingsdienst IJsselland heeft een integraal advies uitgebracht over de verschillende onderwerpen die in de toelichting van het bestemmingsplan Waterinkweg worden behandeld. In dit advies is ook het advies van de Veiligheidsregio opgenomen.

Reactie gemeente:

De toelichting en de onderzoeksrapporten behorende bij het bestemmingsplan Waterinkweg zijn indien nodig aangepast c.q. aangevuld naar aanleiding van het integrale advies van de Omgevingsdienst IJsselland.

# Ambtshalve aanpassingen na ontwerp

---

## 1.4. Ambtshalve aanpassingen

Tussen ontwerp en vaststelling is nog het volgende gewijzigd:

### *Verbeelding*

De bestemming "Tuin" wordt toegevoegd aan de westzijde van de percelen Erve Hoogenboom 1, 2 en 3 ten gevolge van de verkoop van de ondergrond van de ontsluitingsweg en de naastgelegen groenstrook aan de eigenaren Erve Hoogenboom, respectievelijk de nummers 1 t/m 5 en 3.

Verder geen aanpassingen.

### *Regels*

- De bestemming "Tuin" wordt toegevoegd;
- De begrippenlijst wordt uitgebreid;
- Kamerverhuur in een woning is niet toegestaan, tenzij dit op legale wijze is toegestaan;
- Zelfstandige bewoning van een vrijstaand bijgebouw is niet toegestaan.

Verder geen aanpassingen.

### *Toelichting*

De tekst in de toelichting is indien nodig geactualiseerd.