
Nota van Zienswijzen en kennisgeving

Inhoudsopgave

Zienswijzen	3
1.1. Algemeen	3
1.2. Zienswijzen	3
1. Indiener 1 (brief van 3 november 2021, ontvangen 4 november 2021, kenmerk Z/21/644085).....	3
2. Indiener 2 (brief van 2 november 2021, ontvangen 3 november 2021, kenmerk Z/21/643909).....	11
 Kennisgeving	 15
1.3. Kennisgeving	15
1. Waterschap Drents Overijsselse Delta	15
2. Provincie Overijssel.....	15

Zienswijzen

1.1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan “15e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, Hoek Pastoriestraat - Pleijendal” heeft van **21 september 2021 tot en met 3 november 2021** voor een ieder ter inzage gelegen.

Binnen deze termijn zijn er 2 zienswijzen ingediend. De zienswijze zijn hierna samengevat weergegeven en voorzien van een reactie van de zijde van de gemeente. Daarbij is ook aangegeven of de zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Om privacyredenen zijn de ingekomen zienswijzen geanonimiseerd. De zienswijzen zijn in deze nota daarom aangeduid met een nummer. Reclamanten worden hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld.

1.2. Zienswijzen

1. Indiener 1 (brief van 3 november 2021, ontvangen 4 november 2021, kenmerk Z/21/644085)

Indiener maakt bezwaar tegen de bestemmingsplanherziening om de volgende redenen:

a)

Reclamant meent dat de plankaart slecht te vinden is, dat de bestemmingen onduidelijk zijn weergegeven en dat de bouwhoogten slecht te zien zijn.

Reactie gemeente:

Ad a)

De publicatie van het ontwerpbestemmingsplan is kenbaar gemaakt in de Staatscourant en in het huis-aan-huisblad. Een ieder heeft hierdoor kennis kunnen nemen van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is zowel analoog als digitaal beschikbaar gesteld. Het bestemmingsplan is volgens de gangbare methodiek opgesteld en daardoor goed leesbaar. Een ieder wordt tevens in de gelegenheid gesteld een mondelinge toelichting op de plannen te krijgen indien zaken niet goed leesbaar of te interpreteren zijn.

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

b)

Reclamant meent dat de maximale bouwhoogten te hoog zijn en niet in het dorpse karakter passen. Het gebouw is vanuit verschillende kanten zichtbaar. De argumentatie voor de bouwhoogten zijn in de ogen van reclamant niet juist. Er is sprake van stedelijke elementen die volgens reclamant niet thuis horen in een dorp.

Reactie gemeente:

Ad b)

Ten aanzien van de bouwhoogte beargumenteert reclamant niet op welke wijze de in

het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwhoogte een forse impact heeft en welke bouwhoogte wel passend zou zijn. De opgenomen bouwhoogtes vloeien voort uit een door de raad vastgesteld stedenbouwkundig kader. Om tot dit kader te komen is door een stedenbouwkundig bureau, in samenspraak met de gemeente, een ruimtelijke en stedenbouwkundige studie verricht waarbij rekening is gehouden met de omgeving. De bouwhoogten uit deze studie zijn vertaald in het bestemmingsplan en zijn passend in de omgeving. Daarbij is zelfs onderscheid gemaakt in hoogten om de juiste aansluiting te vinden met omliggende bebouwing.

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

c)

Reclamant meent dat het plan verhullend is en dat sprake is van een verkapte uitbreiding van het verzorgingshuis. Dit wordt volgens reclamant deels verborgen in het bestemmingsplan. Daarnaast merkt reclamant op dat Vechthorst de nieuwe eigenaar wordt en het gebouw (deels als kantoor) verhuurt aan een zorgpartij. De woningen zijn volgens reclamant blijkbaar bedoeld voor een verzorgingshuis. Reclamant meent dat Vechthorst asociaal is en zich niet aan de regels houdt en een dergelijke constructie niet kan of mag hanteren..

Reactie gemeente:

Ad c)

In het bestemmingsplan is opgenomen dat reguliere woningen en/of zorgwoningen gerealiseerd kunnen worden. Dit is uit de regels op te maken en niet verhullend. Om het duidelijker te maken wordt op de verbeelding de aanduiding 'zorgwoningen' opgenomen. Op deze wijze is voor een ieder duidelijk dat ook zorgwoningen gerealiseerd mogen worden. Daarnaast biedt de locatie ook de mogelijkheid om (beperkt) kantoor te realiseren. In de regels wordt ter verduidelijking expliciet opgenomen dat het om kantoren ten behoeve van zorgfuncties gaat.

Door de gemeente zijn deze functies allemaal ruimtelijk en functioneel afgewogen. De bedrijfsmatige effecten van betrokken partijen en de wijze waarop partijen zich manifesteren is niet relevant voor dit plan.

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan aangepast. Op het bouwvlak wordt de aanduiding 'zorgclusterwoningen' gelegd en kantoren zijn alleen mogelijk indien ze zijn gerelateerd aan zorgfuncties.

d)

Reclamant meent dat de bouw van een kantoor en een verzorgingshuis in strijd lijken met de statuten van Vechthorst. Tevens worden vraagtekens gezet bij de bestuursstructuur van Vechthorst

Reactie gemeente:

Ad d)

Of het bouwen van een kantoor en/of zorgwoningen door Vechthorst in strijd is met haar statuten is niet ruimtelijk relevant en dus niet van invloed op voorliggend plan. Hetzelfde geldt voor de bestuursstructuur.

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

e)

Reclamant meent dat Vechthorst slecht bouwt en dat een aantal huizen te klein is. Er wordt een aantal voorbeelden genoemd door reclamant waar sprake zou zijn van slechte bouw. Reclamant meent dat de gemeente Vechthorst hierbij faciliteert.

Reactie gemeente:

Ad e)

In voorliggend plan is de omvang van de woningen bepaald. Hiermee wordt aangesloten op gangbare woonoppervlakten. Dat de gemeente te kleine woningen faciliteert is voor dit plan niet het geval. Dat Vechthorst slecht bouwt is door reclamant niet aangetoond. Daarnaast is de wijze van bouwen (kwalitatief) niet relevant voor dit bestemmingsplan en ook is een vergelijk met andere projecten in de gemeente voor dit bestemmingsplan niet relevant.

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

f)

Reclamant merkt op dat er geen beleid is om alleen grondgebonden woningen in Dalfsen te bouwen. Reclamant meent dat grondgebonden woningen beter bij de bestaande bebouwing passen.

Reactie gemeente:

Ad f)

Bij iedere ontwikkeling weegt de gemeente af op welke wijze het plan wordt vormgegeven. Voorliggend plan is dan ook het resultaat van ruimtelijke, functionele en beleidsmatige afwegingen, zoals eerder aangegeven. Dat leidt tot een woongebouw met meerdere woonlagen die onder andere geschikt zijn voor zorg en niet tot grondgebonden woningen. Dat de gemeente in de ogen van reclamant in zijn algemeenheid beter grondgebonden woningen kan realiseren is niet relevant voor dit bestemmingsplan.

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

g)

Reclamant merkt op dat niet duidelijk is voor welke doelgroep de woningen geschikt worden gemaakt. Tevens wordt opgemerkt dat niet bekend is op welke wijze de woningen geschikt worden gemaakt voor ouderen.

Reactie gemeente:

Ad g)

In het bestemmingsplan is opgenomen in de regels dat het gebouw voor zowel reguliere bewoning als voor zorgwoningen gebruikt mag worden. Tevens zijn oppervlakten van de appartementen benoemd, op basis waarvan de appartementen geschikt zijn voor doelgroepen. Het gaat daarbij voornamelijk om een- en tweepersoonshuishoudens.

Ten aanzien van de zorgdoelgroep of ouderen doelgroep is specifiek aandacht besteed in de regels. Aan het bestemmingsplan wordt een lijst opgenomen van (bouwkundige) maatregelen die moeten worden gehanteerd indien zorgwoningen gerealiseerd worden. Het gaat om een voorwaardelijke verplichting om deze maatregelen, bovenop de maat-

regelen die het Bouwbesluit voor zorgwoningen hanteert, toe te passen. Hierdoor is in voldoende mate geborgd dat de woningen geschikt zijn als zorgwoningen.

Mede naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan aangepast door een voorwaardelijke verplichting op te nemen om bouwkundige maatregelen te treffen indien zorgwoningen worden gerealiseerd.

h)

Reclamant meent dat een kantoor een bedrijfsmatig karakter heeft en niet passend is. Reclamant vraagt zich af of een maatschappelijke bestemming niet beter past.

Reactie gemeente:

Ad h)

Indien een kantoor wordt gerealiseerd, wordt deze ten dienste van de zorgfunctie (maatschappelijke functie) gerealiseerd. Dit wordt explicieter in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.

Er is in voorliggend plan niet voor gekozen om een maatschappelijke bestemming op het perceel te leggen, omdat ook reguliere woningen zijn toegestaan. Met het opnemen van een aanduiding 'zorgclusterwoningen' bestaat tevens de mogelijkheid om zorgwoningen (met een maatschappelijk karakter) te realiseren.

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan aangepast in die zin dat de kantoren alleen gebruikt kunnen worden voor zorg-gerelateerde functies.

i)

Reclamant meent dat de wijze waarop appartementen zijn opgenomen in de planregels onjuist, overdreven en onduidelijk is.

Reactie gemeente:

Ad i)

In de regels van het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om een diversiteit aan oppervlakten voor appartementen in combinatie met kantoor te realiseren. In onze beleving zijn deze varianten helder.

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

j)

Reclamant merkt op dat er al een toezegging is aan Vechthorst om de locatie te bouwen. De zienswijzeprocedure is daarom volgens reclamant een farce. Ook wordt opgemerkt dat het fout is dat geen voorontwerp wordt opgesteld waardoor geen sprake is van uitgebreide participatie.

Reactie gemeente:

Ad j)

Het is juist dat met Vechthorst afspraken worden gemaakt over de invulling van de locatie. Voorliggend bestemmingsplan is een ruimtelijke/planologische vertaling van deze afspraken. Een ieder kan hier een zienswijze op indienen indien daar aanleiding toe is.

Deze zienswijzen worden overwogen en kunnen leiden tot aanpassingen van het bestemmingsplan. In voorliggend plan is hier sprake van.
Het opstellen en publiceren van een voorontwerpbestemmingsplan is wettelijk niet verplicht. In het kader van voorliggend plan is sprake van voldoende participatie. Voor een beschrijving van het participatietraject wordt verwezen naar paragraaf 7.2 uit de toelichting van het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

k)

Reclamant merkt op dat het gebruik van de letter 'chw' tot onduidelijkheid leiden en verzoekt deze aanduiding niet meer te gebruiken.

Reactie gemeente:

Ad k)

De afkorting staat voor Crisis- en herstelwet. Dit duidt op de wijze waarop bestemmingsplannen zijn opgesteld. Het is een gangbare titel voor bestemmingsplannen en doet geen afbreuk aan de inhoud van het plan.

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

l)

Reclamant meent dat de afspraken met Vechthorst leiden tot achterkamertjespolitiek. Tevens wordt de vraag gesteld waarom de overeenkomst met Vechthorst niet openbaar wordt gemaakt en waarom de gemeente zich bemoeit met de economische uitvoerbaarheid van het plan. Ook wordt opgemerkt dat er sprake is van diverse overeenkomsten waardoor het er op lijkt dat de woordelijke inhoud van de overeenkomsten geheim wordt gehouden.

Reactie gemeente:

Ad l)

De afspraken met Vechthorst hebben gedeeltelijk een bedrijfsgevoelig karakter. Dat is niet openbaar. Wel kan een zakelijke beschrijving van de afspraken worden verstrekt.

De economische uitvoerbaarheid van een plan dient aangetoond te worden in het kader van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening. Het is zodoende een wettelijke verplichting. Niet-uitvoerbare plannen kunnen leiden tot ongewenste situaties, bijvoorbeeld dat plannen daardoor niet ten uitvoer gebracht kunnen worden. Omdat de gemeenteraad het plan vaststelt, wil ze inzicht hebben in de haalbaarheid.

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

m)

Reclamant meent dat het indienen van een zienswijze wordt bemoeilijkt omdat er geen bouwplan is ingediend.

Reactie gemeente:

Ad m)

Het bestemmingsplan biedt de juridische kaders waarbinnen een bouwplan gerealiseerd kan worden.

seerd kan worden. In voorliggend geval zijn ook de eerder vastgestelde stedenbouwkundige regels opgenomen in het bestemmingsplan. Dit biedt, in samenhang met de regels, de toelichting en de verbeelding van het bestemmingsplan voldoende inzicht over de planologische mogelijkheden. Tegen de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan op basis van een concreet bouwplan een bezwaar worden ingediend mocht daar aanleiding voor zijn.

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

n)

Reclamant merkt op dat het ecologische vervolgonderzoek aan het vast te stellen bestemmingplan wordt toegevoegd. Volgens reclamant kan dat niet omdat het ontwerpbestemmingsplan nog niet gereed is en er geen gelegenheid is voor het geven van een zienswijze van het vervolgonderzoek.

Daarnaast merkt de reclamant op dat niet duidelijk is hoe de situatie was voor de sloop van het voormalige gebouw en hoe de situatie nu is.

Reactie gemeente:

Ad n)

Strikt formeel dient bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw op deze locatie pas aangetoond te worden dat er geen sprake is van een aantasting van ecologische waarden. In het kader van het bestemmingsplan is reeds onderzoek uitgevoerd om de haalbaarheid te kunnen toetsen. Het is daarbij gangbaar dat een vervolgonderzoek pas bij de vaststelling van het bestemmingsplan gereed is. In voorliggend geval wordt het aanvullende onderzoek toegevoegd aan het vast te stellen bestemmingsplan. Een ieder kan in beroep gaan op dit onderdeel van het vast te stellen bestemmingsplan.

De situatie voor de sloop van het voormalige gebouw is ten behoeve van de sloopvergunning in beeld gebracht. De huidige situatie is in het bij dit bestemmingsplan behorende onderzoek inzichtelijk gemaakt.

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

o)

Reclamant merkt op dat de woningen zogenaamd geschikt zijn voor thuiszorg en noemt dit 'interessantdoenerij'.

Reactie gemeente:

Ad o)

In het ontwerpbestemmingsplan is reeds opgenomen dat de woningen gebruikt kunnen worden voor zorg. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt dit benadrukt door een aanduiding 'zorgwoningen' op te nemen. Op basis van deze aanduiding wordt het duidelijk dat woningen als zorgwoning gerealiseerd mogen worden. Daarnaast wordt opgenomen dat als woningen als zorgwoningen worden gerealiseerd, deze woningen aan (bouwkundige) maatregelen/voorwaarden moeten voldoen. Deze voorwaarden zijn als voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan. Hiermee is het realiseren van zorgwoningen geborgd.

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

p)

Reclamant meent dat de detailhandelsstructuurvisie verouderd is.

Reactie gemeente:

Ad p)

De detailhandelsstructuurvisie is inderdaad verouderd en de verwijzing wordt uit het bestemmingsplan gehaald.

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan aangepast.

q)

Reclamant merkt op dat de kwantitatieve woningbehoefte van ouderen ontbreekt.

Reactie gemeente:

Ad q)

In paragraaf 2.5.1.2 en 2.5.3 is de behoefte voldoende omschreven en toegelicht. De behoefte is zowel op gemeentelijke als provinciaal niveau aanwezig.

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

r)

Reclamant meent dat in het bestemmingsplan geen rekening is gehouden met Corona.

Reactie gemeente:

Ad r)

Corona is geen ruimtelijk relevant thema die bij de vaststelling van een bestemmingsplan een rol speelt.

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

s)

Reclamant meent dat onvoldoende op welke manier de stappen voor behandeling van het verzoek tot inbreiding zijn gevolgd.

Reactie gemeente:

Ad s)

In het bestemmingsplan hoeven deze stappen niet tot in detail beschreven te worden. Het bestemmingsplan voorziet in de beschrijving van een behoefte en de wijze waarop dit binnen ruimtelijke, milieukundige en beleidsmatige kaders juridisch vorm gegeven kan worden.

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

t)

Reclamant meent dat de geluidbelasting te hoog is en woningbouw niet mogelijk is.

Reactie gemeente:

Ad t)

Er wordt door reclamant niet aangetoond dat de geluidbelasting te hoog is. Daarom wordt ten aanzien van het aspect 'geluid' onverkort verwezen naar de in de bijlagen van de toelichting opgenomen akoestische onderzoeken die aantonen dat het plan akoestisch uitvoerbaar is. Wel dient ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning een akoestisch rapport t.b.v. de gevelwering uitgevoerd te worden.

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

2. Indiener 2 (brief van 2 november 2021, ontvangen 3 november 2021, kenmerk Z/21/643909)

Indiener maakt bezwaar tegen de bestemmingsplanherziening om de volgende redenen:

a)

Op grond van het nu nog geldende bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen" is het plangebied bestemd tot "Maatschappelijk", "Kantoren" en "Groen". Daarbij is voorzien in twee bouwvlakken welke ca 30% van het plangebied uitmaken. Deze bouwvlakken zijn op ten minste ca.12 meter van het eigendom van indieners gesitueerd.

Met het beoogde nieuwe bestemmingsplan is het plangebied bestemd tot "Wonen-Woongebouw" en "Groen". Daarbij is voorzien in een bouwvlak welke de gehele woonbestemming omvat. Daarmee kan in de beoogde nieuwe situatie 70% van het plangebied bebouwd worden. Dat is meer dan een verdubbeling van de toegestane hoeveelheid aan bebouwd oppervlak. Daarbij grenst het bouwvlak direct aan het eigendom van indieners en zijn er tevens geen bouwregels welke voorkomen dat tot op de eigendomsgrens kan worden gebouwd.

Deze verdubbeling van het toegestane bebouwd oppervlak en daarbij het mogelijk maken van gebouwen tot op de eigendomsgrens stuit op bezwaren. Tezamen met de extra bouwhoogte die toegestaan wordt met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan betekent dit voor indieners een forse impact.

Daarbij willen wij opmerken dat deze forse verruiming van bouwmogelijkheden niet overeenkomt met het aan dit plan ten grondslag liggende stedenbouwkundig kader.

Reactie gemeente:

Ad a)

Het bestemmingsplan voorziet in een groter bouwvlak dan in de huidige situatie het geval is. In de huidige situatie is er sprake van meerdere kadastrale percelen met verschillende eigenaren en een verschillend gebruik. Daardoor waren meerdere gebouwen aanwezig. Op basis van het nieuwe bestemmingsplan worden percelen samengevoegd om één (woon)gebouw te realiseren. In het ontwerpbestemmingsplan is een ruim bouwvlak opgenomen om voldoende flexibiliteit te behouden ten aanzien van de situering van het gebouw. De begrenzing van het bouwvlak is daarom ruimer dan het stedenbouwkundige kader. Deze marge is ingebouwd omdat de exacte omvang ten tijde van het ter inzage leggen van het bestemmingsplan nog niet bekend was. Ook de begrenzing aan de eigendomsgrens van de reclamant is daarvan het gevolg.

Inmiddels zijn de kaders voor de voorziene positionering van het gebouw beter inzichtelijk. Daarom kan het bouwvlak worden verkleind ten opzichte van het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan. Dat betekent onder andere dat het bebouwingsvlak niet meer op de eigendomsgrens van reclamant wordt gelegd maar dat 2,5 meter afstand in acht wordt genomen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wens van reclamant.

Ten aanzien van de bouwhoogte beargumenteert reclamant niet op welke wijze de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwhoogte een forse impact heeft. De opgenomen bouwhoogtes vloeien voort uit een door de raad vastgesteld stedenbouwkundig kader. Om tot dit kader te komen is door een stedenbouwkundig bureau, in samenwerking met de gemeente, een ruimtelijke en stedenbouwkundige studie verricht waarbij rekening is gehouden met de omgeving. De situering ten opzichte van de bebouwing

van reclamant is daarbij meegewogen. De bouwhoogten uit deze studie zijn vertaald in het bestemmingsplan en zijn passend in de omgeving.

b).

Met het voorliggende bestemmingsplan worden woningen mogelijk gemaakt waar deze niet zijn toegestaan. Zoals hiervoor aangegeven kunnen deze woongebouwen bovendien tot op de eigendomsgrens worden gerealiseerd. Daarmee wordt een woonfunctie op 0 meter van het bedrijfsperceel van reclamant mogelijk gemaakt.

Er is met het voorliggende bestemmingsplan zoals aangegeven in de toelichting (3.2.9 Milieuzonering) vanuit gegaan dat sprake is van gebied met functiemenging en daarmee is toepassing gegeven aan de beoordelingssystematiek voor gebieden met functiemenging. Daarop is geconcludeerd dat bedrijven van categorie B toelaatbaar zijn als ze bouwkundig zijn afgescheiden van woningen.

Planologisch kunnen de woningen tot op de eigendommen respectievelijk bedrijfsbebouwing van indieners worden gebouwd.

Daarentegen wordt in het bij het ontwerpbestemmingsplan behorende akoestisch onderzoek m.b.t. industrielawaai aangegeven dat rekening dient te worden gehouden met richtafstanden.

Het is indieners daarmee onduidelijk op welke wijze rekening is gehouden met de planologische mogelijkheden van hun eigendommen.

Reactie gemeente:

Ad b)

Zoals onder a) aangegeven wordt het bouwblok in het bestemmingsplan zodanig aangepast, dat er geen sprake meer is van bebouwingsmogelijkheden op de perceelsgrens. Daardoor zijn de bedrijven bouwkundig afgescheiden van woningen.

Desondanks blijft er sprake van woningen (een milieugevoelige functie) ten opzichte van een bedrijf. Om te bepalen of er sprake is van een aanvaardbare situatie waarbij zowel het bedrijf niet in haar bedrijfsvoering wordt beperkt als dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat van toekomstige bewoners van het woongebouw, is het akoestische aspect beoordeeld op de specifieke situatie. Dit is gedaan in de vorm van een akoestisch onderzoek naar effecten van industrielawaai en wegverkeerslawaaï. Daaruit volgt dat de bedrijfsvoering van het bedrijf van reclamant al wordt begrensd door de bestaande woonfuncties naast het bedrijf en dat het bedrijf ten gevolge van voorliggend plan niet in haar bedrijfsvoering wordt beperkt.

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

c).

In de rapportage van het akoestisch onderzoek industrielawaai wordt erkend dat een deel van het plangebied alsmede de woningen zijn gelegen binnen de richtafstand van de centrumbestemming ten zuiden van het plangebied. De bedoelde centrumbestemming betreft het eigendom van reclamant. Daarbij is men zonder motivatie uitgegaan van de verkleinde richtafstand geldend in gemengd gebied.

Het bedrijfsperceel van indieners is op basis van deze constatering de reden voor het uitgevoerde geluidsonderzoek.

In het rapport wordt aangegeven dat het bedrijfsperceel door andere omliggende woningen al deels wordt beperkt in haar akoestisch planologische mogelijkheden. Daarbij

wordt aangegeven dat ondanks het feit dat planologische bedrijvigheid in milieucategorie 3.1 is toegestaan, het aanwezige c.q. een te vestigen bedrijf op basis van de ligging van de bestaande woningen binnen de richtafstand en de hindercontour deels beperkt in de mogelijkheid om 'onbeperkt' (lees: tot deze richtafstand) een negatief milieueffect te veroorzaken. Daarbij is aangegeven dat de nieuwe woningbouw daarbij een aanvullende beperking op levert.

Indieners lezen daarin dat daarmee vaststaat dat het voorliggende bestemmingsplan niet mogelijk is zonder een belemmering voor een bedrijfsvoering op hun eigendommen. Vervolgens wordt in het rapport deze vastgestelde belemmering weggeschreven op basis van niet onderbouwde aannames. Ook wordt door reclamant aangegeven dat onjuiste uitgangspunten zijn gehanteerd. Deze aannames achten indieners irreëel en onjuist. Ze kunnen zich niet verenigen met deze beperkte uitleg van de planologische en praktische mogelijkheden van hun bedrijfspercelen.

Wij moeten daarbij opmerken dat de achtergevel van de bedrijfsbebouwing van indieners tevens glasdelen bevat. Het lijkt ons aannemelijk dat dit van belang is voor de beoordeling van het geluidsaspect.

Reactie gemeente:

Ad c)

Gezien het feit dat geluidrechten onafhankelijk zijn van de werkelijke geluiduitstraling, is de geluidimmissie vanwege het bedrijf(sperceel) berekend op basis van de ten hoogst toelaatbare geluidimmissie die volgen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Op basis daarvan is het plan uitvoerbaar en wordt reclamant niet in haar bedrijfsvoering beperkt. Reclamant toont niet aan en beargumenteert niet ten aanzien van alle gehanteerde uitgangspunten in het onderzoek waarom de gehanteerde uitgangspunten irreëel en onjuist zijn.

Ten aanzien van de achtergevel doet reclamant dat wel. Er is ten onrechte uitgegaan van een gesloten gevel aan de achterzijde van het pand van reclamant. De achterzijde blijkt voorzien van ramen. Dit heeft niet direct invloed op de onderzoeksresultaten. De ramen zijn (op basis van door de reclamant toegestuurde foto's) niet te openen en qua oppervlakte ten opzichte van de gevel en het dak, beperkt. Voor het gehele terrein, dus inclusief de bedrijfsbebouwing, is een (oppervlakte)bron ingevoerd (zie onder andere Bijlage B1 Bronnen milieuzonering; digitale blad 40 en Bronnen Activiteitenbesluit milieubeheer – Binnenactiviteiten; digitale blad 43 uit het onderzoek) waarin de geluidemissie vanuit het gebouw is meegenomen.

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt in het akoestisch onderzoek opgenomen dat er geen sprake is van een gesloten achtergevel van het bedrijfspand van reclamant.

d).

In het akoestisch onderzoek is uitgegaan van woningen welke beschikken over een geluidluwe gevel aan de zijde van het eigendom van indieners. Daar gaat men voorbij aan het feit dat, zoals men zelf heeft geconstateerd, een deel van de woonbebouwing binnen de aangegeven verkleinde richtafstand worden gebouwd. Daarbij ziet reclamant deze dove gevel op enkele wijze geborgd in het voorliggende bestemmingsplan. Tevens is nergens aangegeven dat men beoogt dat alle gevels binnen de verkleinde richtafstand worden uitgevoerd als dove gevels.

Indieners kunnen daarmee enkel concluderen dat in het voorliggende bestemmingsplan de bedrijfsvoering voor nu danwel in de toekomst betreffende hun eigendommen onvoldoende is beschermd.

Reactie gemeente:

Ad d)

Ten aanzien van de ligging binnen de richtafstand wordt verwezen naar de beantwoording onder c.

Reclamant merkt terecht op dat er sprake is van een geluidluwe gevel, maar noemt deze geluidluwe gevel later een dove gevel. Dit zijn twee verschillende zaken. Een geluidluwe gevel is een gevel die ten opzichte van de andere gevels van een geluidgevoelig gebouw relatief weinig wordt belast door geluid. Een dove gevel is een geluidwerende gevel. Daar is in voorliggend plan geen sprake van en ook niet noodzakelijk.

Er wordt uitgaande van de huidige situatie voldaan aan de normen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Eventuele overige mogelijke activiteiten op het achter terrein van het bedrijfsperceel kunnen bij herinrichting hiervan hogere maximale geluidniveaus ter plaatse van het plangebied veroorzaken. In de conclusie van het akoestisch rapport (hoofdstuk 6, pagina 25 en 26) is afdoende onderbouwd dat de voorziene woningbouw zich ook bij gewijzigde bedrijfsmatige omstandigheden, goed verhoudt met het bedrijf van reclamant en dat dit bedrijf niet in haar bedrijfsvoering wordt beperkt.

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

e).

Reclamant merkt op dat het eigendom van indieners in het akoestisch rapport wordt aangeduid als verpleeghuis. Dat is volgens reclamant geenszins het geval.

Reactie gemeente:

Ad e)

In het akoestisch rapport wordt niet gesproken over een verpleeghuis. In de toelichting van het bestemmingsplan wel. Een verpleeghuis wordt daar benoemd als functie/categorie die ter plaatse in de uiterste situatie is toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan en zodoende is meegewogen in de planologische gebruiksmogelijkheden van het perceel van reclamant.

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

Kennisgeving

1.3. Kennisgeving

In het kader van de kennisgeving ex artikel 3.8 van de Wro is het ontwerp herziening bestemmingsplan "15e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, Hoek Pastoriestraat - Pleijendal" met de volgende instanties besproken:

1. Waterschap Drents Overijsselse Delta
2. Provincie Overijssel

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

1. Waterschap Drents Overijsselse Delta

Het waterschap heeft aangegeven dat binnen het plangebied sprake moet zijn van voldoende waterberging.

Reactie gemeente:

In de regels van het bestemmingsplan is een verplichting opgenomen tot het realiseren van een waterberging. Specifiek is opgenomen dat tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt gerekend, het gebruik van en het in gebruik (laten) nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemmingsomschrijving, zonder de aanleg en instandhouding van een waterbergende voorziening van voldoende omvang, teneinde te komen tot een goede waterhuishoudkundige situatie.

Naar aanleiding van deze reactie wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

2. Provincie Overijssel

De provincie kan zich vinden in het plan.

Reactie gemeente:

Er is geen aanleiding om het plan naar aanleiding van het provinciale standpunt te wijzigen.