

---

## **Nota van Zienswijzen en kennisgeving**

---

Via mandaatbesluit van 14 mei 2019, namens het college van burgemeester en wethouders, aangeboden aan de gemeenteraad door portefeuillehouder A. Schuurman

## Inhoudsopgave

<b>Zienswijzen</b>	<b>3</b>
1.1. Algemeen .....	3
1.2. Zienswijzen .....	3
1. Indiener 1 en 2 (beide brief van 20 mei 2019, ontvangen 21 mei 2019, kenmerk 602390 en 602397).....	3
<b>Kennisgeving</b>	<b>10</b>
1.3. Kennisgeving .....	10
1. Waterschap Drents Overijsselse Delta .....	10
2. Provincie Overijssel.....	10
<b>Bijlage: overeengekomen inpassing woonperceel</b>	<b>11</b>

# Zienswijzen

---

## 1.1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan “Bestemmingsplan ‘t Febriek Zuid – Lemelerveld” van 10 april 2019 tot en met 21 mei 2019 een ieder ter inzage gelegen. In het kader van de kennisgeving ex artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is het ontwerp bestemmingsplan aan de daartoe aangewezen instanties digitaal toegezonden.

Binnen deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend. **Deze zijn identiek aan elkaar, met uitzondering van de naam van de indieners. De zienswijzen zijn vanwege de gelijke inhoud hierna in één keer samengevat weergegeven en voorzien van een reactie van de kant van de gemeente.** Daarbij is ook aangegeven of de zienswijzen aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

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

## 1.2. Zienswijzen

### 1. Indiener 1 en 2 (beide brief van 20 mei 2019, ontvangen 21 mei 2019, kenmerk 602390 en 602397).

Indiener maakt namens zijn cliënten bezwaar tegen het ontwerp “Bestemmingsplan ‘t Febriek Zuid – Lemelerveld” om de volgende redenen:

1. Volgens de indiener en zijn cliënten is de noodzaak van de uitbreiding van ‘t Febriek niet voldoende onderbouwd. In de toelichting van het ontwerp wordt beschreven hoe deze uitbreiding noodzakelijk is geworden door de verkoop van relatief veel bedrijfsgrond. Met andere woorden, men is in Lemelerveld door de voorraad bedrijventerrein heen en wenst aldaar uit te breiden. Naar mening van de indiener is de noodzaak van de uitbreiding hiermee niet voldoende onderbouwd en wordt er ook niet gemotiveerd deze uitbreiding juist in Lemelerveld moet plaatsvinden. Hiermee is er niet voldaan aan de uitgangspunten voor zorgvuldig ruimtegebruik en waardoor het ontwerp in strijd is met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Om deze reden kan er volgens de indiener niet worden overgegaan tot vaststelling van het bestemmingsplan.

#### Reactie gemeente ad 1:

Punt 1 van de zienswijze is ongegrond.

In paragraaf 2.5.1 uit de toelichting van dit bestemmingsplan is aangegeven dat er een Bedrijventerreinvisie is voor de gemeente Dalfsen. De Bedrijventerreinvisie is formeel onderdeel van de Structuurvisie Kernen gemeente Dalfsen. In deze visie is aangegeven dat Nieuwleusen en Lemelerveld zijn aangewezen om binnen de gemeente te voorzien in de groei-behoefte aan bedrijventerreinen. Hierin is ook onderbouwd waaraan behoefte is qua uitbreidingsruimte. Dit is nader onderbouwd in het marktonderzoek waar indiener in zijn reactie naar verwijst. De uitbreiding is vastgelegd in de regionale afspraken over nieuwe bedrijventerreinen. Binnen dit regio overleg wordt afgewogen

hoeveel bedrijventerreinen in welke gemeenten kan worden toegevoegd. Er heeft beleidsmatig dus een zorgvuldige beleidsafweging plaatsgevonden naar behoefte en locaties voor uitbreiding van bedrijventerreinen. De uitbreiding in dit bestemmingsplan past in het ruimtelijke beleid.

## 2. Woon- en leefklimaat

a. De cliënten van de indiener wonen buitenaf en hebben nu relatief vrij uitzicht. Het ontwerp zorgt ervoor dat een deel van dit uitzicht verdwijnt of wordt ontsiert. Het nieuwe bestemmingsplan maakt namelijk meer bebouwing mogelijk, met een maximale hoogte van 11 meter. Indiener is van mening dat de landschappelijke inpassing geen oplossing biedt voor dit probleem (zie punt 4).

b. De cliënten van de indiener ervaren door de locatie buitenaf veel privacy en een gevoel van vrijheid. Door de in het plan te realiseren ontsluitingsweg naar de N348 verwachten zij dit gevoel van privacy en vrijheid te verliezen. Door de bocht in de ontsluitingsweg zal het licht van het naderende verkeer recht op hun perceel schijnen.

Daarnaast vervalt een groot deel van het gevoel van privacy en vrijheid als gevolg van het fietspad welke gepland is in de groenstrook die langs het perceel van de cliënten loopt. Omdat een fietspad overal in de bestemming 'Groen' is toegestaan kan deze tegen de perceelsgrens van de cliënten aan worden gerealiseerd.

c. De woning van de cliënten stamt uit 1910 en is volgens de indiener gevoeliger voor trillingen dan moderne woningen. Het nieuwe bestemmingsplan zal volgens de indiener leiden tot meer industrie en vrachtverkeer. Omdat de cliënten nu al trillinghinder ondervinden, verwachten zij dat de hinder met het nieuwe plan zal toenemen. Ook vrezen ze verzakkingen en/of scheuren in hun woning. Indiener is van mening dat er in het ontwerp onvoldoende aandacht wordt besteed aan trillinghinder en de gevolgen hiervan voor zijn cliënten.

d. De indiener is van mening dat de geluidsoverlast door het uitbreiden van het bedrijventerrein zal toenemen. Daarnaast verwacht hij ook extra hinder doordat vrachtwagens zullen moeten remmen en optrekken om de bocht in de nieuwe ontsluitingsweg te nemen. Zijn cliënten ondervinden nu al overlast van geparkeerde vrachtwagens, hun koelmotoren of hun vracht (vee). Deze situatie zal volgens de indiener met dit plan verder verslechteren.

e. Gelet op het bovenstaande concludeert de indiener dat het vaststellen van het ontwerp "Bestemmingsplan 't Febriek Zuid – Lemelerveld" leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat van zijn cliënten. Er is sprake van het wegvallen van uitzicht, privacy en vrijheid en toenemende geluids- en trillinghinder. Het ontwerp is hiermee volgens de indiener in strijd met de goede ruimtelijke ordening en kan dus niet worden vastgesteld.

### Reactie gemeente ad 2:

Punt 2 van de zienswijze is deels gegrond; zie hiervoor de beantwoording bij dit punt. Indiener heeft in de zienswijze en ook mondeling grote zorgen geuit over de uitbreiding en de aantasting van het woongenot. Hinder van geparkeerde vrachtauto's verwacht de gemeente niet; nu is sprake van een doorlopend gedeelte van de Handelsweg nabij het perceel van indiener, waar inderdaad dergelijke vrachtauto's geparkeerd staan. Door dit bestemmingsplan, wordt die situatie juist opgeheven omdat het doorlopende stukje Handelsweg de doorgaande route wordt naar de

N348. Uit het geluidsonderzoek dat als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen, blijkt dat eventuele ervaren geluidsoverlast onder de voorkeursgrenswaarden voor geluidhinder blijven. Dat geldt ook voor de bedrijven. In het geluidsonderzoek is hierbij uitgegaan van categorie 4, wat onder de normen blijft. De gemeente heeft er in het ontwerp al voor gekozen om echter een lagere milieubelasting toe te staan met een maximum van categorie 3.2.

De gemeente onderkent dat indiener zijn uitzicht en privacy worden aangetast door dit bestemmingsplan. Ook worden zorgen geuit over mogelijke trillingsoverlast in relatie tot de relatief oude woningen van indianers; volgens de zienswijze uit 1910. En lichthinder door voorbijkomend verkeer. Ook zijn er zorgen geuit over lichthinder van masten langs de nieuwe Handelsweg en het fietspad. Voordat zienswijzen zijn ingediend is de gemeente daarom al actief het gesprek met indianers aangegaan om tot een situatie te komen om hieraan tegemoet te komen. Naast het economische belang van uitbreiding van het bedrijventerrein, hecht de gemeente immers ook belang aan een goed woon- en leefklimaat van haar inwoners.

Dit heeft geresulteerd in een plan voor de aanleg van een grondwal van 2 meter hoog en op verzoek van indianers richting kanaal aflopend naar 1 meter hoog. Hier bovenop wordt in overleg met indianers hoge beplanting aangebracht. De definitieve tekening van de grondwal is bijgevoegd bij deze Nota van zienswijzen en kennisgeving. Bij de uitwerking van het groenplan wordt rekening gehouden met deze grondwal. De bomen zullen erdoor iets op moeten schuiven ten opzichte van het huidige groenplan om niet in de wal zelf te komen. Het groenplan wordt dan ook niet opgenomen als voorwaardelijke verplichting in de regels; het zou in strijd zijn met de projectie van de wal die recent is afgesproken. De gemeente staat er echter voor in dat het groenplan met vergelijkbare hoeveelheid bomen wordt aangelegd naast deze grondwal met struiken. Zodoende ontstaat er op termijn een hoge groene wal tussen het woonperceel en het nieuwe bedrijventerrein. En is aan de zuidzijde van het perceel de privacy op het terras van indianers geborgd.

De precieze situering van het fietspad staat ook aangegeven op de grondwaltekening in de bijlage van deze Nota van zienswijzen. Indianers spreken er in de zienswijze over dat binnen de bestemming Groen niet geborgd is dat er een afstand is tussen het woonperceel en het fietspad omdat binnen deze bestemming overall een fietspad kan worden gerealiseerd. De gemeente hanteert zo mogelijk uniforme bestemmingsplannen die flexibiliteit bieden. In dit geval hebben we de locatie van het fietspad echter aangegeven op de tekening van de grondwal, die als bijlage is vastgesteld bij deze Nota van zienswijzen. Hierop is ook te zien dat woonperceel en fietspad van elkaar worden gescheiden door de grondwal.

Op 20 mei 2019 hebben indianers en gemeente hierover mondeling overeenstemming bereikt. Formeel wordt deze inpassing vastgesteld in een overeenkomst tussen gemeente en indianers; inclusief afspraken over beheer en onderhoud. De gemeente stelt zich op het standpunt dat de nieuwe situatie met afgesproken robuuste inpassing borgingen biedt voor een goed woon- en leefklimaat.

3. Indiener stelt vast dat het uitgevoerde akoestische onderzoek naar het wegverkeer op de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg is gebaseerd op gegevens die door de gemeente zijn aangeleverd. Hierbij is uitgegaan van de verkeersbewegingen op de Constructieweg zoals gehanteerd in het akoestisch onderzoek uit 2016. De indiener is van mening dat deze gegevens niet actueel genoeg zijn om te hanteren als basis voor het uitgevoerde akoestische onderzoek. Daarnaast is het karakter van de nieuwe ontsluitingsweg niet vergelijkbaar met de Constructieweg. De nieuwe weg zal namelijk niet dienen als lokale toegangsweg tot het bedrijventerrein, maar als ontsluitingsweg voor al het verkeer uit westelijke richting. Hierdoor is het akoestisch onderzoek gebaseerd op oude en onjuiste uitgangspunten, waardoor het volgens de indiener niet kan dienen als onderbouwing van het ontwerp.

Reactie gemeente ad 3:

Punt 3 van de zienswijze is ongegrond.

Indiener betwist of het uitgevoerde geluidsonderzoek wel actueel genoeg is om als onderbouwing te kunnen dienen voor dit bestemmingsplan. Dit omdat er volgens indiener wordt uitgegaan van de verkeersgegevens uit 2016. Inmiddels is de nieuwe aansluiting op de N348 klaar en kloppen deze gegevens volgens indiener niet meer.

Het verkeersmodel uit 2016 geeft de situatie aan van de directe aansluiting van bedrijventerrein 't Febriek op de N348 richting Raalte/ Ommen. Die ontsluiting gaat inderdaad via de Constructieweg, maar die is in de huidige (nog recente) situatie al onderdeel van de huidige hoofdroute. Daarmee staat het ook model voor de intensiteiten die we kunnen verwachten op de verlegde hoofdroute, namelijk de doorgetrokken Handelsweg zoals in dit bestemmingsplan opgenomen. In het onderzoek uit 2016 is al uitgegaan van de groeicijfers van het verkeer tot 2024. In dit bestemmingsplan is dit verder verhoogd naar een horizon van 2030. Bij geluidsberekeningen wordt nu immers uitgegaan van een termijn van 10 jaar aan groei, zodat er geen sprake is dat indieners binnen een paar jaar al in een overbelaste geluidssituatie terecht dreigen te komen.

4. De indiener stelt vast dat er in de toelichting op het ontwerp wordt benoemd dat er een Groenplan is opgesteld. Volgens de toelichting worden de bestaande woningen aan de Posthoornweg 12 en 13 afgeschermd van het bedrijventerrein, het nieuwe fietspad en de zuidelijk gelegen agrarische gronden. De cliënten van de indiener zijn op het moment van het schrijven van de zienswijze wat betreft het Groenplan in gesprek met de gemeente. Om dingen te borgen vragen de cliënten om bij de vaststelling van het ontwerp het definitieve Groenplan als voorwaardelijke verplichting op te nemen in de regels.

Reactie gemeente ad 4:

Punt 4 van de zienswijze is deels gegrond. De beantwoording hiervan is verwerkt in de beantwoording onder punt 2.

5. De indiener stelt vast dat uit het ontwerp blijkt dat bij het realiseren van het plan er sprake zal zijn van een lichte ophoging van gronden. De cliënten van de indiener vrezden dat bij zware regenval het water niet langer weg kan en zal zorgen voor een overstroming van hun perceel en daarmee de woning, tuin en schuur. De indiener vraagt zicht af hoe de uitbreiding van het bedrijventerrein zich watertechnisch verhoudt tot het perceel van zijn cliënten. Daarom vraagt de indiener de gemeente om bij vaststelling van het plan, specifiek in de toelichting op te nemen hoe hun perceel wordt ontzien van wateroverlast.

Reactie gemeente ad 5:

Punt 5 van de zienswijze is ongegrond.

In de Watertoets, die als bijlage 10 is opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan, is onderbouwd dat de percelen in het bestemmingsplan goed worden ontwaterd. Hierbij is rekening gehouden met piekbuien van  $T=100 + 10\%$ ; dit zijn buien die qua grote hoeveelheid ook in deze tijd niet of nauwelijks voorkomen. Indiener heeft mondeling toegelicht dat zijn huis lager ligt dan het perceel. Gemeente kan dit bevestigen en heeft dit zelf zo gezien. Indiener geeft aan dat het water nu van zijn perceel wegloopt naar de omliggende weilanden en dat dat straks niet meer kan. Gemeente heeft aangegeven dat geldt dat particulieren of bedrijven het water van hun eigen perceel in principe niet mogen 'afwentelen' op gronden van derden. Dat was al zo en dat blijft zo onder dit nieuwe bestemmingsplan. Om indieners tegemoet te komen om ook op dit punt een goed woon- en leefklimaat te garanderen, gaat de gemeente in gesprek met indieners om in de uitvoering van dit bestemmingsplan maatregelen te nemen voor een adequate ontwatering van het perceel van indiener. In het kader van klimaatadaptatie zou in dit geval van een eventueel probleem ook een kans gemaakt kunnen worden. Te denken valt aan het idee van indiener om bijvoorbeeld een kikkerpoel aan te leggen op het perceel. In de uitvoering zal over de precieze maatregel door de gemeente nadere afstemming worden gezocht met indiener.

6. De indiener stelt vast dat de toelichting op het plan wat betreft milieuzonering spreekt van een gemengd gebied. In de toelichting wordt gesteld dat hierdoor de richtafstanden één categorie kunnen worden verlaagd naar 50 meter. De indiener is het eens met de daaropvolgende opmerking dat er per geval moet worden beoordeeld wat de minimale afstand moet zijn tussen een bedrijf en een gevoelig object.

De cliënten van de indiener constateren deze beoordeling ontbreekt. Er wordt slechts genoemd dat de afstand ongeveer 55 meter bedraagt, en dus voldoet aan de richtafstand. Naar mening van de indiener is dit geen goede motivering.

Reactie gemeente ad 6:

Punt 6 van de zienswijze is ongegrond.

Zoals eerder genoemd in deze Nota van zienswijzen, heeft de gemeente de mogelijkheid om op basis van het geluidsonderzoek bedrijven toe te staan tot en met categorie 4. Op voorhand heeft de gemeente er echter voor gekozen om dit niet te doen en een lagere milieucategorie toe te staan met minder potentiële geluidsproductie. Daarnaast worden de bedrijven, die in dit bestemmingsplan worden gevestigd, via het vergunningspoot getoetst op het voldoen aan de wettelijke geluidseisen. Daarbij is sprake van 2 burgerwoningen, namelijk die van indieners, waarmee rekening moet en zal worden gehouden.

7. De indiener constateert dat wat betreft de bestemmingsregels er zoveel is aangesloten bij de aansluitende en andere recente plannen in de gemeente Dalfsen. De cliënten zien echter dat de op een woonperceel maximale toegestane gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken is teruggebracht naar 70m<sup>2</sup>.

Zij verzoekt de gemeente dan ook om bij eventuele vaststelling rekening te houden met hun bestaande rechten, en hun geen mogelijkheden te ontnemen die zij op grond van het huidige bestemmingplan hebben, inclusief de mogelijkheden waar zij nu nog geen gebruik van hebben gemaakt.

Het lijkt er volgens de indiener nu op alsof de situatie van de cliënten deels onder het overgangsrecht wordt gebracht, zonder dat is onderzocht of het gebruik wel binnen de planperiode wordt beëindigt. Dit is in strijd met de rechtszekerheid. De indiener verwijst naar een uitspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2014:1689) waarin is overwogen dat bestaand legaal gebruik in beginsel als zodanig dien te worden bestemd.

Reactie gemeente ad 7:

Punt 7 van de zienswijze is ongegrond, maar de gemeente komt indiener hierin wel tegemoet via de omgevingsvergunning.

Indiener geeft terecht aan dat dit nieuwe bestemmingsplan aansluit bij de standaard voor bestemmingsplannen in de kernen van de gemeente Dalfsen. Dit betekent ook dat er een kleinere hoeveelheid bijbehorende bouwwerken gerealiseerd kan worden dan onder het bestemmingsplan buitengebied.

De gemeente is echter bereid om de huidige mogelijkheid van 100 m<sup>2</sup> bijbehorende bouwwerken ook nu weer toe te passen, in afwijking van de standaard van 70 m<sup>2</sup> voor de bebouwde kom. De woningen van indieners zijn gesitueerd aan de rand van het bedrijventerrein en buiten de woonbebouwing van Lemelerveld. Ook is sprake van een relatief groot perceel, wat 100 m<sup>2</sup> ruimtelijk aanvaardbaar maakt. De gemeente kiest ervoor om dit bestemmingsplan echter niet gewijzigd vast te laten stellen vanwege deze ene bepaling, maar is bereid om in de vergunningsprocedure op basis van de hiervoor genoemde motivering de zogenaamde 'kruimelgevallenlijst' toe te passen zodat indiener niet beperkt wordt in zijn bouw mogelijkheden.



Slotreactie indieners:

Op basis van al dit bovenstaande verzoekt de indiener om niet over te gaan tot vaststelling van het ontwerp. Mocht er toch worden overgegaan tot vaststelling dan verzoekt de indiener om dat te doen in overleg met zijn cliënten (in ieder geval wat betreft het Groenplan) en met inachtneming van het bovenstaande.

Slotreactie gemeente:

De gemeente gaat wel over tot vaststelling van dit bestemmingsplan en heeft actief het overleg gehad met zijn cliënten. Indieners hebben mondeling aangegeven niet blij te zijn met de uitbreiding van het bedrijventerrein en hebben hier ook niet om gevraagd, maar zeer tevreden te zijn met de inpassing met een grondwal en bossages als oplossing voor een goed woon- en leefmilieu. De gemeente is bereid deze kosten te betalen voor aanleg en beheer zover aangegeven op de tekening en hier haar eigen gronden voor te gebruiken. Indiener heeft mondeling aangegeven op basis hiervan geen beroep in te stellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

**Naar aanleiding van deze zienswijzen wordt het bestemmingsplan niet aangepast.**

# Kennisgeving

---

## 1.3. Kennisgeving

In het kader van de kennisgeving ex artikel 3.8 van de Wro is het ontwerpbestemmingsplan 't Febriek Zuid Lemelerveld aan de daartoe aangewezen instanties digitaal toegezonden.

De volgende instanties hebben schriftelijk gereageerd:

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 tevreden te zijn met de manier waarop de wateraspecten in dit bestemmingsplan zijn uitgewerkt, onder meer door het doortrekken van de nieuw aangelegde watergang richting het Overijssels Kanaal. Ook zijn afspraken gemaakt over het beheer van de watergang.

#### Reactie gemeente:

De gemeente is blij dat het waterschap instemt met het bestemmingsplan en er constructief is samengewerkt om tot dit resultaat te komen.

**Naar aanleiding van deze reactie wordt het bestemmingsplan niet aangepast.**

### 2. Provincie Overijssel

De provincie heeft als reactie op dit bestemmingsplan aangegeven in te kunnen stemmen op basis van de regionale afspraken over bedrijventerreinen, waar deze uitbreiding deel van uit maakt. Ook wordt er volgens de provincie voldaan aan een goede ruimtelijke ordening in de concrete uitwerking van dit bestemmingsplan.

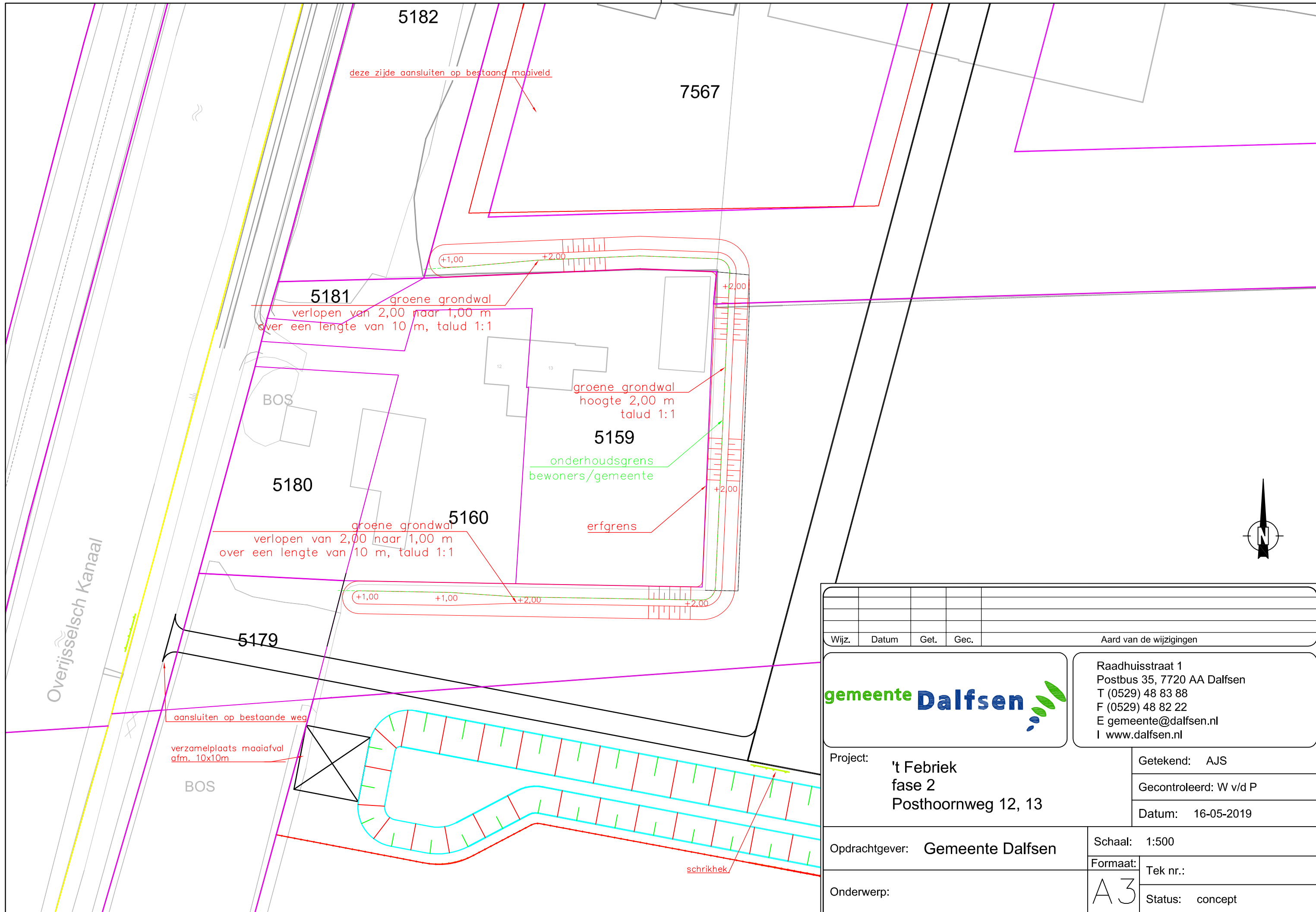
#### Reactie gemeente:

De gemeente is blij dat de provincie instemt met het bestemmingsplan en er constructief is samengewerkt om tot dit resultaat te komen.

Naast bovengenoemde wettelijke vooroverlegpartners heeft de gemeente Dalfsen, in het kader van de regionale afspraken over nieuw bedrijfsterrein, het ontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan alle buurgemeenten: Deze hebben allemaal schriftelijk laten weten in te stemmen met dit bestemmingsplan. De gemeente Dalfsen is de buurgemeenten erkentelijk voor deze instemming.

**Naar aanleiding van deze reactie wordt het bestemmingsplan niet aangepast.**

## **Bijlage: overeengekomen inpassing woonperceel**



Wijz.	Datum	Get.	Gec.	Aard van de wijzigingen



Raadhuisstraat 1  
 Postbus 35, 7720 AA Dalfsen  
 T (0529) 48 83 88  
 F (0529) 48 82 22  
 E gemeente@dalfsen.nl  
 I www.dalfsen.nl

Project: 't Febriek  
 fase 2  
 Posthoornweg 12, 13

Getekend: AJS  
 Gecontroleerd: W v/d P  
 Datum: 16-05-2019

Opdrachtgever: Gemeente Dalfsen  
 Onderwerp:

Schaal: 1:500  
 Formaat: A3  
 Tek nr.:  
 Status: concept