

AANTEKENEN

Gemeenteraad van de gemeente Dalfsen
Postbus 35
7720 AA DALFSEN

LEGAL OFFICE JURISTEN

mr. G.J.J. Schut

Meander 1061

6825 MJ Arnhem

Postbus 3142

6802 DC Arnhem

T: 088-0457074

E: info@legaloffice.nl

I: www.legaloffice.nl

Vooruit per fax: 0529 488 222

Datum 20 mei 2019
Dossiernummer 20190900
Inzake 879 - 10943350
Betreft Zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan 't Fabriek Zuid'

Geachte raad,

familie 1

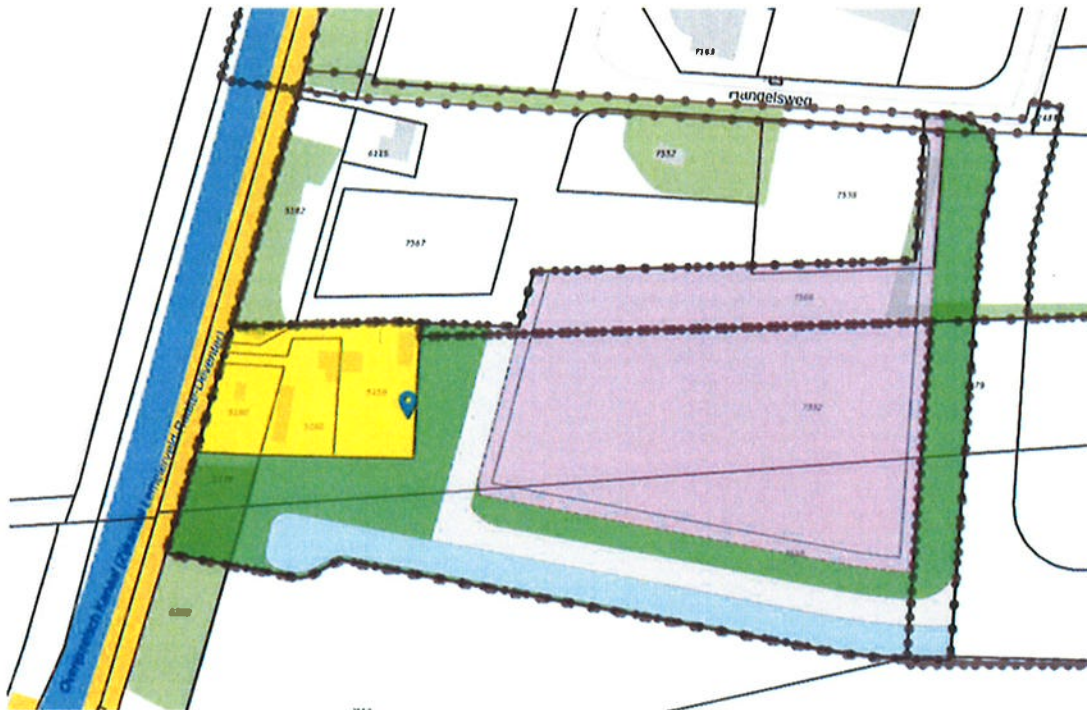
Hierbij dien ik namens cliënten, , beide wonende aan de Posthoornweg te (8152 AZ) Lemelerveld, een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan 't Fabriek Zuid' (hierna: 'ontwerp'). Het ontwerp ziet onder andere op de woning en gronden van cliënten.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen maakte bekend dat het ontwerp ter inzage ligt van 10 april 2019 tot en met 21 mei 2019 (<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2019-19993.pdf>). Het college nodigde een ieder uit schriftelijk of mondeling zijn zienswijze over het ontwerp aan u kenbaar te maken. Van de gelegenheid tot het schriftelijk indienen van een zienswijze maken cliënten hierbij gebruik.

Onderhavige zienswijze geeft in hoofdlijnen weer tegen welke onderdelen van het ontwerp de bezwaren dienen. Cliënten behouden zich het recht voor om dit aan te vullen met (nadere) gronden en stukken op een later moment, al dan niet op nadere onderdelen.

Ontwerp

Uit de toelichting op het ontwerp blijkt dat uw gemeente het bedrijventerrein 't Fabriek in Lemelerveld wenst uit te breiden, omdat er behoefte is aan nieuw uit te geven kavels. Onderstaande afbeelding geeft de verbeelding van het ontwerp weer.



Het perceel van cliënten is bestemd met de bestemming Wonen (gelegen in het geel). De gewenste uitbreiding van het bedrijventerrein is bestemd met de bestemming Bedrijventerrein (gelegen in het paars). Tussen deze twee bestemmingen zijn de gronden bestemd met de bestemming Groen (in het groen) en de bestemming Verkeer (in het grijs). De bestemming Groen is bedoeld om het bedrijventerrein landschappelijk in te passen, zo blijkt uit de toelichting. De bestemming verkeer moet voorzien in een ontsluitingsweg en de nieuwe aansluiting van het bedrijventerrein op de N348.

Gronden

1. Noodzaak/behoefte/Ladder voor duurzame verstedelijking

Cliënten betwisten de noodzaak tot/behoefte aan uitbreiding van bedrijventerrein 't Febriek en zetten vraagtekens bij de uitbreiding van het bedrijventerrein. Ik licht dit toe.

In het bij het plan gevoegde marktonderzoek wordt gesproken over harde en zachte plancapaciteit. De zachte plancapaciteit betreft de uitbreiding van bedrijventerrein 't Febriek. Die uitbreiding is volgens de toelichting op het ontwerp noodzakelijk 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. Waarom men nu juist wenst uit te breiden in Lemelerveld en waarom dat noodzakelijk is, blijkt niet uit het ontwerp en de toelichting daarop. Een en ander wordt als een vaststaand gegeven gezien, maar niet onderbouwd. Reeds om die reden kan niet worden overgegaan tot vaststelling van het bestemmingsplan in de huidige vorm. Er wordt immers niet (aantoonbaar) voldaan aan de uitgangspunten voor zorgvuldig ruimtegebruik en daarmee is er strijd met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voorts ontbreekt een deugdelijke motivering/onderbouwing.

2. Woon-en leefklimaat

a. Uitzicht

Cliënten wonen buitenaf en hebben nu relatief vrij uitzicht. Het ontwerp zorgt ervoor dat een deel van dat uitzicht verdwijnt dan wel wordt ontsierd. Op het bedrijventerrein wordt immers een maximale bouwhoogte gehanteerd van 11 meter. Voor zover u zich op het standpunt stelt dat het bedrijventerrein landschappelijk zal worden ingepast wijzen cliënten u op de hieronder opgenomen grond 4 Landschappelijke inpassing.

b. Privacy/vrijheid

Als gezegd wonen cliënten nu buitenaf. Zij hebben daardoor veel privacy en een gevoel van vrijheid. Als gevolg van de te realiseren ontsluitingsweg – die zal functioneren als belangrijke verkeersader van het bedrijventerrein richting de N348 – zal dat gevoel van vrijheid grotendeels vervallen. Mede gelet op het licht van naderend verkeer in de aan te leggen bocht van de aan te leggen ontsluitingsweg. Daarnaast vervalt een groot deel van het gevoel van vrijheid en de privacy als gevolg van het aan te leggen fietspad. In de groenstrook ten zuiden van het perceel van cliënten wordt immers een fietspad voorzien. De exacte ligging van dat fietspad is onbekend, terwijl binnen de bestemming Groen – waarin het fietspad is voorzien – overal een fietspad kan worden aangelegd. Dat betekent dat een fietspad op grond van het bestemmingsplan ook kan worden aangelegd tegen het perceel van cliënten. Juist op een plek waar zij nu veel vrijheid en rust ervaren.

Kortom: waar cliënten nu genieten van veel privacy en vrijheid leidt het ontwerp plotsklaps tot het wegvallen daarvan.

c. Trillingen

De woning van cliënten stamt volgens uw gemeente uit 1910 en is daarmee gevoeliger voor trillingen dan hedendaagse woningen. Het toevoegen van nieuwe industrie én een weg achter de woning van cliënten die gebruikt gaat worden voor veel vrachtverkeer zullen ervoor zorgen dat de trillinghinder in de woning van cliënten toeneemt. Nu al ervaren zij trillinghinder. Zij vrezen dan ook voor verzakkingen en/of scheuren. Het ontwerp maakt niet inzichtelijk hoe met die trillinghinder rekening wordt gehouden en meer specifiek hoe dit zich verhoudt tot de situatie van cliënten.

d. Geluidshinder

Cliënten zullen geluidsoverlast ondervinden als gevolg van het uit te breiden bedrijventerrein. Een groot deel van het vrachtverkeer zal immers op korte afstand van hun perceel rijden en zal ook moeten afremmen om de bocht te kunnen nemen in de nog aan te leggen ontsluitingsweg. Dat levert rem- en optrekgeluiden op. Daarnaast komt het nu al vaak voor dat er in de nacht vrachtwagens ‘warm draaien’ of dat er koelmotoren aanstaan. Ook worden er trailers geplaatst met vee (lees: krijsende varkens) erin. Door de uitbreiding van het bedrijventerrein zal dat gebruik alleen maar toenemen. Al met al concluderen cliënten dat de geluidshinder zal toenemen als gevolg van de voorgenomen uitbreiding.

e. Conclusie

Gelet op het bovenstaande leidt het vaststellen van het ontwerp in de huidige vorm tot een aantasting van het woon- en leefklimaat van cliënten. Er is immers sprake van het wegvallen van uitzicht, privacy en vrijheid en toenemende geluidshinder. Het ontwerp is daarom in strijd met de goede ruimtelijke orde

ning en kan als zodanig niet door uw gemeenteraad worden vastgesteld.

3. Geluid/akoestisch onderzoek

Een van de uitgangspunten waarop het akoestisch onderzoek is gebaseerd betreft de gehanteerde verkeersgegevens. De gehanteerde verkeersgegevens op het nieuw aan te leggen deel van de Handelsweg zijn bepaald op basis van de door uw gemeente aangeleverde informatie. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat wordt uitgegaan van het aantal voertuigbewegingen op de Constructieweg zoals gehanteerd in het akoestisch onderzoek uit 2016.

Cliënten betwisten dat bovengenoemde gegevens actueel genoeg zijn om te hanteren als uitgangspunt voor het nu uitgevoerde akoestisch onderzoek. Daarenboven is het karakter van de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg geheel anders dan het karakter dat de Constructieweg had, namelijk die van lokale toegangsweg tot het bedrijventerrein. Immers er is nu niet alleen sprake van een ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein, maar ook voor al het verkeer komend uit westelijke richting dat richting Raalte gaat. Kortom: aan het akoestisch onderzoek zijn oude en onjuiste uitgangspunten ten grondslag gelegd. Het akoestisch onderzoek kan dan ook niet dienen ter onderbouwing van het ontwerp. Cliënten stellen zich op het standpunt dat de geluidsproblematiek in de weg staat aan de voorgenomen ontwikkeling.

4. Landschappelijke inpassing

In paragraaf 3.2.3.3 van de toelichting op het ontwerp wordt benoemd dat een Groenplan is opgesteld. Een en ander geschiedt ten behoeve van de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein. Volgens de toelichting worden de bestaande woningen aan de Posthoornweg afgeschermd van het bedrijventerrein, het nieuwe fietspad en van de aan de zuidzijde gelegen agrarische gronden.

Cliënten zijn – op het moment van schrijven van deze zienswijze – wat betreft het Groenplan met uw gemeente in overleg. Om een en ander te borgen voor de toekomst verzoeken cliënten u – mocht u toch overgaan tot vaststelling van het ontwerp – het definitieve Groenplan als voorwaardelijke verplichting op te nemen in de regels.

5. Waterparagraaf

Cliënten uiten hun zorgen over het ontwateren van hun perceel. Bij het aanleggen van nieuwe gebouwen en wegen – zo blijkt uit de toelichting op het ontwerp en de watertoets – zal een lichte ophoging van gronden moeten plaatsvinden. Cliënten vrezen, ondanks de te nemen maatregelen, dat bij zware regenval het water niet langer weg kan en zorgt voor een overstroming van zijn perceel en daarmee zijn woning, tuin en schuur. Cliënten stellen dan ook de vraag hoe de uitbreiding van het bedrijventerrein zich waterteknisch verhoudt tot hun perceel. Mocht u toch overgaan tot vaststelling van het ontwerp, dan verzoeken cliënten u specifiek in de toelichting op te nemen hoe hun perceel wordt ontzien van wateroverlast.

6. Milieuzonering

Wat betreft de milieuzonering wordt in de toelichting gesteld dat er sprake is van gemengd gebied en dat de richtafstanden daarom een categorie kunnen worden verlaagd naar 50 meter. Terecht wordt in de

toelichting gesteld dat per situatie moet worden beoordeeld wat de werkelijk toe te passen minimale afstand is van een bedrijf ten opzichte van een milieugevoelig object.

Cliënten constateren dat die beoordeling in onderhavig geval ontbreekt. Slechts wordt genoemd dat de afstand ongeveer 55 meter bedraagt en derhalve binnen de richtafstand valt. Een en ander kan niet worden gezien als een deugdelijke motivering.

7. Bestemmingsregels

Voor wat de bestemmingsregels is zoveel mogelijk aangesloten bij recente plannen van de gemeente Dalfsen en bij de bestemmingsplannen die aansluiten op het plangebied. Cliënten constateren echter dat bijvoorbeeld de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken wordt teruggebracht naar 70 m².

Zij verzoeken u bij een eventuele vaststelling van het ontwerp rekening te houden met hun bestaande rechten bijvoorbeeld door in het ontwerp regels op te nemen over bestaande rechten. Nu lijkt het erop alsof de situatie op het perceel van cliënten (deels) onder het overgangsrecht wordt gebracht zonder dat is onderzocht of het betreffende gebruik wel binnen de planperiode wordt beëindigd. Dat is in strijd met de rechtszekerheid. Verwezen wordt naar een uitspraak van uw Afdeling van 7 mei 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:1689), waarin is overwogen dat bestaand legaal gebruik in beginsel als zodanig dient te worden bestemd.

Voorts verzoeken cliënten u hun geen mogelijkheden te ontnemen die zij op grond van het geldende bestemmingsplan hebben, maar waar zij nog geen gebruik van hebben gemaakt.

Tot slot

Op grond van het voorgaande verzoek ik u niet over te gaan tot vaststelling van het ontwerp. Als u toch voornemens bent het ontwerp vast te stellen dan verzoek ik u dat te doen in overleg met cliënten – in ieder geval wat betreft het Groenplan – en met inachtneming van het bovenstaande.

Graag verneem ik uw reactie.

Met vriendelijke groet 