

REACTIENOTA ZIENSWIJZE

Ontwerp-omgevingsvergunning Residentie Slingerdael Dalfsen

Inleiding

Kuiper Arnhem Bouw en Ontwikkeling heeft namens SAOW op 12 juli 2017 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van 57 appartementen op de percelen aan de Bronstijd in het plangebied Oosterdalfsen.

Op 27 maart 2017 heeft de gemeenteraad besloten om een ontwerp - verklaring van geen bedenkingen af te geven zodat aan deze aanvraag meegewerkt kan worden via een projectafwijking besluit (uitbreide procedure). Vervolgens is voor deze aanvraag op 27 september 2017 een ontwerpbesluit vastgesteld.

Ontvankelijkheid

Het ontwerpbesluit voor de bouw van twee gebouwen met in totaal 57 appartementen heeft vanaf 28 september tot en met 8 november 2017 voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is er door twee bedrijven (vier BV's, hierna te noemen reclamanten) één gezamenlijke zienswijze ingediend. Deze zienswijze is op 8 november 2017 bij de gemeente afgegeven en op die dag geregistreerd. De zienswijze is binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk. Reclamanten worden als belanghebbenden aangemerkt.

Beoordeling

In deze paragraaf worden de argumenten van reclamanten puntsgewijs aangegeven en van een gemeentelijke reactie voorzien.

1. Het ontwerpbesluit houdt onvoldoende rekening met belangen van de aanwezige bedrijven.

Reclamanten stellen dat het huidige ontwerpbesluit onvoldoende rekening houdt met haar belangen. Ook stellen reclamanten dat zij beperkt worden in hun bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden en dat zij hiervan grote financiële schade kunnen ondervinden.

Reactie gemeente:

In de zienswijze ontbreken argumenten die bovenstaande stellingen onderbouwen. Reclamanten geven geen toelichting waardoor en waarom zij precies worden beperkt in hun bedrijfsuitvoering en uitbreidingsmogelijkheden.

Reclamanten verwijzen wel naar het burenrrecht: burenr mogen elkaar geen onrechtmatige hinder toebrengen. Over dit punt kunnen we het volgende opmerken:

Uit de ruimtelijke onderbouwing behorende bij het ontwerpbesluit blijkt dat zorgvuldig is afgewogen of de ingediende omgevingsvergunning kan worden afgegeven. Volgens de geluidsonderzoeken die als bijlage bij deze onderbouwing zijn opgenomen heeft de bouw van 57 appartementen geen onevenredige nadelige gevolgen voor de huidige en toekomstige bedrijfsvoering van de bedrijven van reclamanten. Andersom kan voor de 57 appartementen een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Hiervoor wordt als maatregel een geluidsscherm tussen de percelen van reclamanten en de te bouwen appartementen gerealiseerd. Reclamanten worden niet belemmerd in hun bedrijfsvoering en/of uitbreidingsmogelijkheden binnen hun huidige toegestane milieucategorie. Indien reclamanten met betrekking tot de geluidsbelasting van hun activiteiten binnen de in het activiteitenbesluit gestelde normering voor categorie 3 bedrijven blijven, kunnen toekomstige huurders en/of koper van de 57 appartementen op grond van het burenrrecht geen claim bij reclamanten indienen.

Conclusie: het ontwerpbesluit wordt niet aangepast

2. Het ontwerpbesluit dient aangevuld te worden met voorwaarden aan vergunninghouder.

Reclamanten stellen voorwaarden waaraan de projectontwikkelaars en toekomstige huurders en/of kopers moeten voldoen. Het gaat hier dan om voorwaarden over de wijze van informeren van potentiële huurder en/of kopers over de mogelijk te ervaren hinder en het opnemen van een kettingbeding in een huur- of koopovereenkomst. Deze voorwaarden zouden volgens reclamanten onderdeel moeten gaan uitmaken van de te verlenen omgevingsvergunning voor de 57 appartementen.

Reactie gemeente:

Het betreffen hier voorwaarden die privaatrechtelijk moeten worden geregeld tussen reclamanten en de aanvrager van de omgevingsvergunning. De gemeente kan dergelijke voorwaarden niet opnemen in een omgevingsvergunning. Wel kan de gemeente met beide partijen in gesprek gaan over deze voorwaarden. Dit is ook meerdere keren gebeurd. Uiteindelijk kunnen privaatrechtelijke afspraken tussen beide partijen niet door de gemeente worden afgedwongen.

De gemeente heeft wel als taak om zorgvuldig te beoordelen of de ingediende aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan alle wet en regelgeving en in dit geval of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Wij verwijzen hierbij naar de bij de aanvraag ingediende ruimtelijke onderbouwing die ook deel uitmaakt van het ontwerpbesluit. Uit deze onderbouwing blijkt dat de bouw van 57 appartementen op deze locatie mogelijk is zonder dat dit beperkingen geeft voor de toegestane milieuruimte van de bedrijfsvoering van reclamanten.

Conclusie: het ontwerpbesluit wordt niet aangepast

Eindconclusie:

- De ingediende zienswijze is ontvankelijk en wordt ongegrond verklaard.
- Het ontwerpbesluit voor de bouw van twee gebouwen met in totaal 57 appartementen wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.