
Nota van Zienswijzen en kennisgeving

September 2011

Inhoudsopgave

Zienswijzen	3
1.1. Algemeen	3
1.2. Zienswijzen	3
1. Indiener 1 : Stichting Platform Gehandicapten Dalfsen (brief van 30 mei 2011, ontvangen 6 juni 2011, kenmerk 5633)	3
2. Indiener 2: Stichting Univé Rechtshulp namens indiener 2 (brief van 7 juni 2011, ontvangen 9 juni 2011, kenmerk 2827)	5
3. Indiener 3: (brief van 1 juni 2011, ontvangen 8 juni 2011, kenmerk 2856)	8
4. Indiener 4: (brief van 7 juni 2011, ontvangen 9 juni 2011, kenmerk 2879)	10
Kennisgeving	13
1.3. Kennisgeving	13
1. Provincie Overijssel.....	13
2. Waterschap Groot Salland	13
Ambtshalve Wijzigingen	15

Zienswijzen

1.1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan "Waterfront" heeft van **28 april 2011 tot en met 8 juni 2011** 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 vijf zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn hierna samengevat weergegeven en voorzien van een reactie van de zijde van de gemeente. Daarbij is ook aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft 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 : Stichting Platform Gehandicapten Dalfsen (brief van 30 mei 2011, ontvangen 6 juni 2011, kenmerk 5633)

De werkgroep BTB (Bereikbaarheid, Toegankelijkheid en Bruikbaarheid) van Stichting Platform Gehandicapten Dalfsen heeft het ontwerp Bestemmingsplan bekeken en komt met onderstaande vragen en opmerkingen. In de zienswijze wordt verzocht om een gesprek om over een en ander van gedachte te wisselen. Op 26 augustus jongstleden heeft dit gesprek met de gemeente plaatsgevonden. De gemeente heeft de toezegging gedaan om nadat de openbare ruimte verder in detail is uitgewerkt de Stichting opnieuw uit te nodigen voor een gesprek over deze inrichtingsaspecten:

- a. Het van Bruggenplein en de Raadhuisstraat wordt een gebied met veel verschillende soorten deelnemers. De combinatie van winkelgebied en doorgaand verkeer (oa. Busroute en bevoorrading van AH) is hoogst ongelukkig. Een goede verkeersafwikkeling met soepele verkeersstromen is van groot belang.
- b. Onduidelijk is hoe de hellingbaan van het gemeentehuis verbonden wordt met de nabije wegen (Beatrixstraat of Raadhuisstraat)
- c. Onduidelijk is hoe de inritten van de parkeergarage zijn gesitueerd
- d. Parkeerplaatsen aan weerszijden van de Raadhuisstraat gaat ten koste van de stoepbreedte en zijn daar niet wenselijk. Voorstel is om ter plaatse van deze autoparkeerplaatsen ruimte te maken voor een fietsenstalling zodat de stoep vrij blijft van fietsen en dus geheel gebruikt kan worden door voetgangers.
- e. Graag aandacht voor invaliden parkeerplaatsen, bij voorkeur te realiseren op de hoek Raadhuisstraat en Prinsenstraat en daartegenover op het van Bruggenplein

- f. Ook bij de bushalte aan de Raadhuisstraat zijn parkeerplaatsen getekend. Parkeren nabij de bushalte kan problemen geven. Bus heeft in- en uitrij ruimte nodig.

Reactie gemeente:

Ad. a:

Het is inherent aan de gekozen stedenbouwkundige structuur en de bestaande verkeerssituatie in Dalfsen dat in het plan een menging van doorgaand verkeer (auto's en busdienst) en winkelend verkeer zal plaatshebben. In het ontwerp van de openbare ruimte zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met het scheiden van de verschillende verkeersstromen en op die plaatsen waar beide elkaar kruisen zullen voorzieningen komen, waardoor een hoge attentiewaarde van het gemotoriseerd verkeer voor langzaam verkeer wordt afgedwongen. Dit kan worden bereikt door het gebruik van afwijkende materialen en kleuren op de oversteekplaats en door eventueel de oversteekplaatsen verhoogd aan te leggen.

In het onderdeel verkeer in de toelichting zal aanvullend aandacht worden besteed aan de aspecten als verkeersstromen, bevoorradingsroutes etc. Tevens wordt verwezen naar een aanvullend rapport over genoemde aspecten van BVA gedateerd 1 augustus 2011 dat wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Ad.b:

De wijze waarop de hellingbaan van het gemeentehuis verbonden wordt met aangrenzende wegen is één van de aspecten die in de detaillering van de inrichting van de openbare ruimte nader wordt uitgewerkt. De hellingbaan naar het gemeentehuis zal in ieder geval op maaiveldniveau aansluiting krijgen bij de nieuw aan te leggen openbare ruimte.

Ad.c:

De inritten van de parkeergarage zullen in beginsel worden aangelegd op de gronden die daartoe op de bij het plan behorende verbeelding binnen de verkeersbestemming (in de Raadhuisstraat) met "ontsluiting" zijn aangeduid. De inrit zal zodanig worden gesitueerd, dat een uit de parkeergarage komende auto voldoende zicht heeft op de voetgangers op het voetpad voordat het voetpad wordt gekruist.

Ad. d, e en f.

Inrichting van het trottoir, invalidenparkeerplaatsen, bushaltes en dergelijke betreffen allen inrichtings- en gebruiksaspecten die in de nadere uitwerking van de inrichting van het openbaar gebied worden meegenomen. Dit wordt niet in het bestemmingsplan geregeld. Naast de parkeerplaatsen ter plaatse van de Raadhuisstraat heeft de stoep een minimale breedte van 2,5 meter. Dit is voldoende voor een goede en veilige afwikkeling van het voetgangersverkeer, ook met een eventuele plek voor een fietsenstalling. Met de Stichting zal nader worden overlegd over de plaats van de invalidenparkeerplaatsen en de locatie van de bushalte. Hiervoor wordt te zijner tijd een vervolgspraak met indieners gemaakt.

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

De toelichting wordt op het onderdeel verkeer uitgebreid en de aanvullende rapportage van BVA over 'Verkeersaspecten en ontwerp' wordt aan het bestemmingsplan toegevoegd.

2. Indiener 2: Stichting Univé Rechtshulp namens indiener 2 (brief van 7 juni 2011, ontvangen 9 juni 2011, kenmerk 2827)

Indiener maakt bezwaar tegen het bestemmingsplan om de volgende redenen:

Algemeen: De functies in het bouwblok met parkeergarage, supermarkt en appartementen zullen elk afzonderlijk van grote invloed zijn op het woongenot. Op basis van thans beschikbare informatie vreest indiener dat er geen sprake meer zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

- a. Parkeergarage: Onder verwijzing naar de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering wordt gesteld dat de afstand tot de (geluidproducerende) parkeergarage slechts 8 m is, terwijl de VNG-brochure uitgaat van 30 m. Er zal geen sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, mede omdat indiener vanwege nachtdiensten overdag slaapt. Voorts ontbreekt een motivering waarom in dit geval van de richtafstand kan worden afgeweken.
- b. Supermarkt: De bevoorrading van de supermarkt zal plaatsvinden op 6 m afstand van de woning. Gevreesd wordt voor aanzienlijke geluid- en stofhinder. Naar verwachting zal laden en lossen overdag plaatsvinden. Ook in dit geval zal sprake zijn van aantasting van het woongenot en het gebruik van de tuin. Er heeft geen akoestisch onderzoek plaatsgevonden naar de geluidhinder van diverse bronnen.
- c. Supermarkt: Supermarkten hebben een aanzienlijk verkeersaantrekkende werking. Gegeven de huidige matige ontsluiting is het niet wenselijk om op deze plek twee verkeersaantrekkende activiteiten (garage en supermarkt) te plannen. Gevreesd wordt voor sluiproutes langs het perceel Molenstraat 17. Niet gemotiveerd is waarom voor de afstand van de supermarkt wordt afgeweken van de richtafstand zoals opgenomen in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering.
- d. Appartementen: De boven de supermarkt te bouwen appartementen hebben inzicht in de woning en de tuin van Molenstraat 17. Er zal sprake zijn van een onaanvaardbare aantasting van de privacy.
- e. Aantasting uitzicht: Het bestemmingsplan biedt een bouwhoogte van 12 m en mogelijkheden tot een zeer massale bouwmassa op zeer korte afstand van Molenstraat 17. Dit leidt tot aantasting van het uitzicht van indiener. Daarnaast kan het bouwblok leiden tot schaduwhinder voor indiener. Schaduwberekeningen ontbreken.
- f. Economische uitvoerbaarheid: Ondanks de raamovereenkomst gesloten tussen gemeente en ontwikkelaar heeft indiener vraagtekens bij de economische uitvoerbaarheid van het plan. Van de projectontwikkelaar mag een nadere onderbouwing worden verwacht. Nut en noodzaak van de nieuwbouw zijn vooralsnog niet aangetoond.

- g. Tot slot wenst de indiener dat bij vaststelling van het plan rekening wordt gehouden met de thans aanwezige stoep aan de zijkant van de woning. Daarnaast is een groenbuffer tussen de woning en de nieuwbouw zeer gewenst.

Reactie gemeente:

Ad.a en e:

De nieuwe ontwikkelingen zullen het huidige woon- en leefklimaat beïnvloeden, maar dat is inherent aan ontwikkelingen in een centrumgebied. Een ieder zal op zijn manier iets ondervinden of ervaren: aantasting van uitzicht, verlies aan privacy, inkijk in huis of tuin, schaduwwerking, geluid- en stofoverlast, waardevermindering. Feit is dat al op dit moment sprake is van een gebied met functiemenging en een variatie aan functies (als wonen, horeca, detailhandel, bedrijvigheid). In tegenstelling tot de rustige woongebieden zijn in dergelijke levendige gebieden ook milieubelastende activiteiten op kortere afstand van gevoelige functies als wonen mogelijk.

Wij zijn van mening dat er ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling in het gebied geen sprake zal zijn van een onaanvaardbare beïnvloeding van het woon- en leefklimaat.

Om overlast ten gevolge van het laden en lossen van vrachtwagens bij de supermarkt te voorkomen is de mogelijkheid van een overkapping en zijgevel in de Beltestraat opgenomen in het bestemmingsplan (bouwvlak met aanduiding (II), laad en losplaats). Met deze voorziening wordt voldaan aan de geluidseisen uit het BARIM (Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer). Dit is bevestigd in een aanvullend akoestisch onderzoek dat ook aan het bestemmingsplan is toegevoegd (Schoondenbeek en Partners Advies bv). Dit wordt in het bestemmingsplan aangepast. De gemeente is aan het onderzoeken in hoeverre een volledig in pandige laad- en losvoorziening tot de mogelijkheden behoort.

Ad.b:

De in- en uitrit van de parkeergarage wordt gesitueerd aan de Raadhuisstraat en niet nabij de woning Molenstraat 17. De toename van verkeersbewegingen en eventueel geluid ten gevolge van de parkeergarage zal vooral hier worden ervaren dus op geruime afstand van de woning Molenstraat 17. Van geluidsoverlast ten gevolge van de ondergrondse parkeergarage is hier dus geen sprake.

Ad.c en d:

Mede naar aanleiding van de afweging van de ingekomen zienswijzen en de impact die het laden en lossen heeft op de directe omgeving is aanvullend onderzoek gedaan naar de geluidsproductie ten gevolge van de vestiging van de supermarkt in het gebied. Uit dit onderzoek blijkt dat met een overkapping en zijgevel voldaan wordt aan de geluidseisen uit het BARIM. Dit wordt in het bestemmingsplan aangepast.

Om deze voorziening mogelijk te maken zal de Beltestraat vanaf de zijde van de Molenstraat worden afgesloten voor doorgaand verkeer en van sluipverkeer in de vorm van auto's kan dus geen sprake zijn. Sluipverkeer langs de laad- en losvoor-

ziening in de vorm van (brom)fietsers en voetgangers zullen op een andere wijze worden geweerd (plaatsen van hekwerken of iets dergelijks).

Ten aanzien van de aan te houden afstand tussen supermarkt en woning het volgende: Aan de hand van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen nieuwe bedrijvigheid en gevoelige functies als wonen. Vaste jurisprudentie is dat de opgenomen afstanden indicatief zijn en dat afwijken daarvan mogelijk is en zorgvuldig dient te worden gemotiveerd. De in de brochure vermelde richtafstanden zijn overigens gerelateerd aan het omgevingstype 'rustige woonwijk' en dus niet direct van toepassing voor het 'Waterfront Dalfsen' dat zich kenmerkt als een gebied met functiemenging en een variatie aan functies. In de VNG-brochure wordt een dergelijk gebied benoemd als gemengd gebied. Een gemengd gebied met een mix van wonen, werken en winkels stimuleert een levendig straatbeeld, een hogere sociale veiligheid en extra draagvlak voor voorzieningen. In de VNG-brochure is in de lijst voor functiemenging gekozen voor een indeling in categorieën (A, B en C).

Voor een supermarkt geldt een categorietoekenning B. Voor de toelaatbaarheid wordt gesteld dat categorie B in gemengd gebied kan worden uitgeoefend met een zodanige milieubelasting voor de omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden. Dit is hier het geval.

Een nadere uitwerking van bovengenoemde zal in de toelichting van het plan worden opgenomen.

Ad f.

In de nieuwe situatie zal inderdaad een grotere bouwhoogte dan nu aanwezig op genoemde locatie worden gerealiseerd. De gemeente is zich ervan bewust dat hiermee het uitzicht wordt verminderd en dit zal leiden tot extra schaduw in de tuin van de indiener. Echter dit is inherent aan nieuwe ontwikkelingen. Een ieder zal op zijn manier iets ondervinden of ervaren: aantasting van uitzicht, verlies aan privacy, inkijk in huis of tuin, schaduwwerking, geluid- en stofoverlast, waardevermindering. Echter wij zijn van mening dat voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot een onaanvaardbare beïnvloeding van het woon- en leefklimaat.

Ad g:

Nut en noodzaak van de nieuwbouw staan niet ter discussie. De gemeenteraad heeft aangegeven dat zij met het plan een extra impuls wil geven aan het woon en winkelgebied in het centrum van Dalfsen. In het bestemmingsplan is een distributieplanologisch onderzoek opgenomen en de woningbehoefte is reeds aangetoond in de vastgestelde structuurvisie Dalfsen.

Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van het plan kan het volgende worden opgemerkt.

Aan de uitvoering van de maatregelen voortkomend uit dit bestemmingsplan zijn kosten verbonden. Op grond van artikel 6.12 van de Wro kan de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vaststellen. Dit is niet noodzakelijk indien:

- de kosten van de grondexploitatie voor de gronden in het plan op een andere manier zijn verzekerd;*

- *het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4, onderscheidenlijk 5, niet noodzakelijk is, en*
- *het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.*

De gemeente Dalfsen is eigenaar van de gronden in het plangebied. Met de initiatiefnemer is daarnaast een realisatieovereenkomst gesloten. Het verhaal van de kosten van de grondexploitatie ten behoeve van de in het plan begrepen gronden is hiermee anderszins verzekerd.

Ad.h:

Met de realisatie van de laad- en losvoorziening blijft er nauwelijks nog ruimte over voor groenelementen. De aanleg van een groenbuffer 'tussen bestaand en nieuw' is op die locatie op voorhand geen onderdeel van die inrichting.

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

In het bestemmingsplan wordt de overkapping en zijgevel ten behoeve van het laden en lossen ter plaatse van de Beltestraat mogelijk gemaakt (verbeelding en regels) en toegelicht (toelichting). Ook is het aanvullend akoestisch onderzoek naar onder andere het laden en lossen bij de supermarkt toegevoegd. Daarnaast wordt in de toelichting de paragraaf 'Bedrijven en milieuzonering' toegevoegd.

3. Indiener 3: (brief van 1 juni 2011, ontvangen 8 juni 2011, kenmerk 2856)

Indiener maakt bezwaar tegen het bestemmingsplan om de volgende redenen:

- a. De bouwhoogte kan 12 m bedragen, nog te vermeerderen met 2 m voor schoorstenen en lichtkappen, terwijl in het BKP melding wordt gemaakt van dorpse bebouwing. In het BKP (pag.29) wordt vermeld dat stedenbouwkundige accenten tot 3 lagen met of zonder kap worden gebouwd. De supermarkt met woonlaag is niet als zodanig aan te merken.
- b. Laad- en losruimte wordt niet aangegeven op de plankaart en dus ook niet de beloofde mogelijkheid van inpandig laden en lossen. Inpandig laden en lossen is in dit geval een absolute eis.
- c. Privacy en woongenot zullen verminderen als gevolg van inkijk in woning en tuin, verminderde lichtinval, stof- en geluidoverlast van verkeer en winkelkarretjes, verruiming van winkeltijden. Ook zal de waarde van woningen ernstig verminderd worden.
- d. De winkelroute zal de hoofdontsluitingsroute kruisen. Er worden grote verkeersproblemen verwacht en van een autoluw woon en winkelgebied zal geen sprake zijn.

Reactie gemeente:

Ad.a:

De in het BKP benoemde dorpse bebouwing verwijst naar de uitstraling van genoemde bebouwing, als twee bouwlagen met een kap. Ook bebouwing met een

hoogte van 12 meter kan daarmee een dorpse uitstraling hebben, hoewel over de interpretatie van een dorpse uitstraling verschillend kan worden gedacht. Echter om tegemoet te komen aan de reactie vanuit de Molenstraat is besloten het bestemmingsplan voor bouwdeel 1 als volgt aan te passen: de strook direct langs de Molenstraat krijgt de bestemming Woongebied met een maximale goot- en bouwhoogte van 9 respectievelijk 11 meter. Dit betekent dat aan de zijde van de Molenstraat geen Centrumfunctie op de begane grond mogelijk is. Voor enige flexibiliteit in de diepte van deze woningen is ook binnen de bestemming Centrum aan de zijde van de Molenstraat wonen op de begane grond mogelijk gemaakt.

Tenslotte is het wel gebruikelijk om in een bestemmingsplan ontheffingsmogelijkheden op te nemen ten aanzien van de maximale bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen. De maximale bouwhoogte zoals genoemd betreft dus doorgaans de nokhoogte van het gebouw.

Ad.b:

Mede naar aanleiding van de afweging van de ingekomen zienswijzen en de impact die het laden en lossen heeft op de directe omgeving is aanvullend onderzoek gedaan naar de geluidsproductie ten gevolge van de vestiging van de supermarkt in het gebied. Uit dit onderzoek blijkt dat met een overkapping en zijgevel voldaan wordt aan de geluidseisen uit het BARIM (Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer). Dit wordt in het bestemmingsplan aangepast. De gemeente is aan het onderzoeken in hoeverre een volledig inpandige laad- en losvoorziening tot de mogelijkheden behoort.

Ad c:

De nieuwe ontwikkelingen zullen het huidige woon- en leefklimaat beïnvloeden, maar dat is inherent aan ontwikkelingen in een centrumgebied. Een ieder zal op zijn manier iets ondervinden of ervaren: aantasting van uitzicht, verlies aan privacy, inkijk in huis of tuin, schaduwwerking, geluid- en stofoverlast, waardevermindering. Feit is dat reeds op dit moment sprake is van een gebied met functiemenging en een variatie aan functies (als wonen, horeca, detailhandel, bedrijvigheid). In tegenstelling tot de rustige woongebieden zijn in dergelijke levendige gebieden ook milieubelastende activiteiten op kortere afstand van gevoelige functies als wonen mogelijk.

Ingevolge het geldende bestemmingsplan is ter plaatse van de nieuwbouw van het tegenovergelegen bouwblok sprake van bebouwingmogelijkheden met een maximale goothoogte van 6 meter. De bouwhoogte is niet gemaximaliseerd in het vigerende bestemmingsplan.

Om tegemoet te komen aan de reactie vanuit de Molenstraat ten aanzien over de bouwhoogte van bouwdeel 1 is besloten het bestemmingsplan voor bouwdeel 1 als volgt aan te passen: de strook direct langs de Molenstraat krijgt de bestemming Woongebied met een maximale goot- en bouwhoogte van 9 respectievelijk 11 meter. Dit betekent niet alleen een lagere maximale bouwhoogte maar ook dat aan de zijde van de Molenstraat geen Centrumfunctie op de begane grond mogelijk is. Voor enige flexibiliteit in de diepte van deze woningen is ook binnen de bestem-

ming Centrum aan de zijde van de Molenstraat wonen op de begane grond mogelijk gemaakt.

De afstand van het aangegeven bouwvlak tot de woonhuizen bedraagt respectievelijk circa 13 en 11 meter. Dergelijke maten zijn in een (binnen)stedelijke omgeving als 'Waterfront Dalfsen' als normaal te kwalificeren. Voor zo ver kan worden ingeschat en beoordeeld zal geen sprake zijn van een onaanvaardbare beïnvloeding van het woon- en leefklimaat, dan wel een inkomensderving of een vermindering van waarde van een onroerende zaak. Met het oog op eventuele planschade kan indiener te zijner tijd een verzoek om een tegemoetkoming indienen. Bij de beoordeling van een verzoek wordt een vergelijk gedaan tussen opeenvolgende regimes en wordt dus niet uitgegaan van de feitelijke situatie.

Ad. d:

Het is inherent aan de gekozen stedenbouwkundige structuur en de bestaande verkeerssituatie in Dalfsen dat in het plan een menging van doorgaand verkeer (auto's en busdienst) en winkelend verkeer zal plaatshebben. In het ontwerp van de openbare ruimte zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met het scheiden van de verschillende verkeersstromen en op die plaatsen waar beide elkaar kruisen zullen voorzieningen komen waardoor een hoge attentiewaarde van het gemotoriseerd verkeer voor langzaam verkeer wordt afgedwongen. Dit kan worden bereikt door het gebruik van afwijkende materialen en kleuren op de oversteekplaats en door eventueel de oversteekplaatsen verhoogd aan te leggen.

In het onderdeel verkeer in de toelichting zal aanvullend aandacht worden besteed aan de aspecten als verkeersstromen, bevoorradingsroutes etc. Tevens wordt verwezen naar een aanvullend rapport over genoemde aspecten van BVA gedateerd 1 augustus 2011 dat wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

In het bestemmingsplan wordt de overkapping en zijgevel ten behoeve van het laden en lossen ter plaatse van de Beltestraat mogelijk gemaakt (verbeelding en regels) en toegelicht (toelichting). Ook is het aanvullend akoestisch onderzoek naar onder andere het laden en lossen bij de supermarkt toegevoegd.

De toelichting wordt op het onderdeel verkeer uitgebreid en de aanvullende rapportage van BVA over 'Verkeersaspecten en ontwerp' wordt aan het bestemmingsplan toegevoegd. De bestemming Centrum in bouwdeel 1 langs de Molenstraat wordt gewijzigd in de bestemming Woongebied met een goot- en bouwhoogte van 9 respectievelijk 11 meter.

4. Indiener 4: (brief van 7 juni 2011, ontvangen 9 juni 2011, kenmerk 2879)

Indiener maakt bezwaar tegen het bestemmingsplan om de volgende redenen:

- a. Op de bestemmingsplankaart ontbreekt de mogelijkheid van inpandig laden en lossen. Een afgesloten laad- en losinrichting is noodzakelijk om later problemen met de omgevingsvergunning te voorkomen. Vrachtwagens zouden achteruitstekend vanuit de Raadhuisstraat kunnen aanrijden en dat scheelt veel geluidsoverlast en onnodige verkeersbewegingen.

- b. In het akoestisch onderzoek is niet gekeken naar de toename van vrachtwagens in de Molenstraat als gevolg van laden en lossen en andere bevoorradingen. Gevreesd wordt voor forse overschrijdingen van de wettelijk toegestane geluidsbelasting in geluidsgevoelige ruimten. Hier komt bij dat aan het rijksmonument Molenstraat 12 niet eenvoudig allerhande geluidswerende voorzieningen zijn aan te brengen
- c. De rijkswoning Molenstraat 12 is erg gevoelig voor zwaar verkeer. Een toename van zwaar verkeer zal de bouwkundige staat verslechteren.
- d. Een bouwhoogte van 12 meter met mogelijkheden tot verdere verhoging van 2 m beïnvloedt de lichtinval van Molenstraat 12. Omwonenden hebben informatie gekregen dat de werkelijke bouwhoogte mogelijk lager worden. Dergelijke grote marges horen niet thuis in een plan met daarin een vrijwaringszone molenbuitop.

Reactie gemeente:

Ad.a

Ten aanzien van het laden en lossen kan worden opgemerkt dat dit inderdaad niet op de verbeelding is aangegeven. Verwezen wordt naar de reactie genoemd onder 3 b.

Ten aanzien van de routing van de vrachtwagens naar de laad- en losvoorziening is door BVA aanvullend onderzoek gedaan. Achteruit insteken vanuit de Raadhuisstraat behoort niet tot de mogelijkheid aangezien de vrachtwagen komend vanaf de Poppenallee/Vechtdijk niet achteruit deze hoek kan maken (draait de 'verkeerde' kant op). Vooruit insteken vanuit de Raadhuisstraat is ook geen optie gezien de draaicurve van de vrachtwagen (loopt dan over 2 rijbanen). Beide opties leiden tot verkeersonveilige situaties en zijn om deze reden niet gewenst.

Ad b en c.

Met het afsluiten van de Beltestraat vanaf de Molenstraat (ten behoeve van de laad- en losvoorziening voor de supermarkt) wordt de Molenstraat niet meer gebruikt door verkeer van en naar het huidige parkeerterrein. Wel zal in de nieuwe situatie sprake zijn van meer vrachtverkeer doordat de straat gebruikt wordt in de bevoorradingslus voor de supermarkt. Dit betekent dat de verkeersstroom door de Molenstraat zal wijzigen.

In de nieuwe situatie zal de huidige Molenstraat (met oneffen wegdek) worden aangepast. Hierbij zal het ontwerp van de weg zodanig zijn dat schade als gevolg van trillingen wordt voorkomen. De fundering en bestrating in de Molenstraat zal zodanig worden uitgevoerd dat als gevolg van de verwachte verkeersbewegingen geen schade aan de omliggende gebouwen zal ontstaan.

Voorafgaand aan de uitvoering van werkzaamheden in het gebied zal van aanliggende panden bouwkundige opnames worden gemaakt. Daarnaast zal voorafgaand aan en tijdens de uitvoering metingen worden gedaan aan trillingsgevoelige objecten. Ook na de bouw en de reconstructie van de weg zullen aanliggende panden worden gemonitord.

Omdat de Molenstraat een maximum snelheid heeft van 30 km/uur is volgens de Wet Geluidhinder geen sprake van een geluidszone langs deze weg en is geluidsonderzoek niet noodzakelijk. In het geluidsonderzoek is voor de zorgvuldigheid toch naar de geluidsbelasting ten gevolge van de nieuwe ontwikkelingen in de Molenstraat gerekend en geconstateerd dat er sprake is van een beperkte toename.

ad d:

Ten aanzien van de hoogte van de gebouwen aan de Molenstraat wordt verwezen naar het gestelde onder 3a.

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

In het bestemmingsplan wordt de overkapping en zijgevel ten behoeve van het laden en lossen ter plaatse van de Beltestraat mogelijk gemaakt (verbeelding en regels) en toegelicht (toelichting). Ook is het aanvullend akoestisch onderzoek naar onder andere het laden en lossen bij de supermarkt toegevoegd.

De bestemming Centrum in bouwdeel 1 langs de Molenstraat wordt gewijzigd in de bestemming Woongebied met een goot- en bouwhoogte van 9 respectievelijk 11 meter.

Kennisgeving

1.3. Kennisgeving

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

De volgende instantie heeft schriftelijk gereageerd:

1. Provincie Overijssel.
2. Waterschap Groot Salland.

De reactie is in deze paragraaf kort samengevat en van commentaar voorzien.

1. Provincie Overijssel

Op 19 mei 2011, kenmerk 2494, heeft de Provincie Overijssel gereageerd via email.

Momenteel vindt afstemming plaats met het waterschap over het precieze ontwerp van de waterkering in het plangebied, waarbij inzichtelijk wordt gemaakt welke risico's er zijn bij overstroming en welke maatregelen worden genomen om deze risico's te voorkomen dan wel te beperken. Dit in relatie tot de overstromingsrisicoparagraaf in artikel 2.14.3 van Omgevingsverordening.

Op grond van het voorgaande laten de Provincie Overijssel weten dat het plan voor hen geen reden heeft geboden om GS te adviseren een zienswijze in te dienen.

Reactie gemeente:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. Waterschap Groot Salland

Waterschap Groot Salland heeft per brief, ontvangen 8 juni 2011, kenmerk 2845, gereageerd op het plan. Korte samenvatting inhoud zienswijze:

- a. Berging en afvoer hemelwater: Het waterschap verzoekt om in de toelichting meer aandacht te besteden aan aspecten als verruiming, afvoer van afvalwater en hemelwater en het voorkomen van verontreiniging door afstromend hemelwater.
- b. Primaire waterkering: Voor de wijziging van het tracé van de waterkering en voor de aansluiting van de nieuwe damwand op de bestaande primaire waterkering is een Watervergunning nodig.
- c. Waterhuishoudings- en rioleringsplan: Het waterschap wordt graag betrokken bij de opstelling van het waterhuishoudings- en rioleringsplan omdat daarin de waterhuishoudkundige aspecten binnen het plangebied aan de orde zullen komen.

Reactie gemeente ad a, b en c:

Met het Waterschap heeft al het nodige overleg plaatsgevonden. Aan de kanttekeningen van het waterschap zal in de toelichting aanvullende aandacht worden besteed. De aanvraag om Watervergunning zal tijdig worden ingediend. Het waterschap blijft betrokken bij het uitwerken van het waterhuishoudkundig systeem van het plangebied. Een nader op te stellen waterhuishoudkundig en rioleringsplan wordt te zijner tijd met het waterschap kort gesloten.

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

Toelichting is op genoemde onderdelen aangepast/ aangevuld.

Ambtshalve Wijzigingen

Om in het bestemmingsplan de mogelijkheid te bieden om in de voor 'Centrum' aangewezen gronden naast reguliere woningen/ appartementen tevens zorgwoningen te realiseren is de regeling hiervoor aangepast. Aangezien bij zorgwoningen sprake zal zijn van het 'delen' van bepaalde voorzieningen hebben deze zorgwoningen een kleinere oppervlakte en kan het totaal aantal te realiseren woningen hiervoor worden aangepast (1 woning komt overeen met 2 zorgwoningen). Bij het realiseren van zorgwoningen wordt de parkeerbalans evenredig aangepast (conform de normen CROW).

In het Beeldkwaliteitplan is uitgegaan van de mogelijkheid voor stedenbouwkundige accenten die de toegestane goot- en bouwhoogte te boven gaan, zoals tuitgevels en torenspitsen. In de bestemmingsplanregels is daarvoor een passende regeling opgenomen.

Het voorgaande geeft de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan:

- **In artikel 1: Toevoeging van het begrip 'zorgwoning'.**
- **In artikel 3.1 wordt de bestemmingsomschrijving aangepast en gaat onderdeel b als volgt luiden:**
'wonen, voor zo ver het de verdieping(en) betreft, en ter plaatse van de aanduiding 'wonen' tevens wonen op de begane grond, waarbij geldt dat het aantal woningen, vermeerderd met het aantal binnen de bestemming 'Woongebied' te realiseren woningen, niet meer dan 76 mag bedragen en met dien verstande dat onder wonen ook wonen in zorgwoningen met bijbehorende voorzieningen wordt begrepen. Bij de bepaling van het aantal woningen geldt dan dat 2 zorgwoningen voor 1 woning tellen'.
- **Artikel 3.2.1 en 10.2.1 onder b gaan als volgt luiden:**
'ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mag de goot- en bouwhoogte in meters niet meer dan de aangegeven goot- en bouwhoogte bedragen, met dien verstande dat deze hoogten niet gelden voor stedenbouwkundige accenten als torenspitsen en tuitgevels'.