

Gemeente Dalfsen  
Postbus 35  
7720 AA DALFSEN

- 8 NOV. 2017		
572252	222501	Q. afgegeven

datum : 8 november 2017  
onze ref. : zienswijze ontwerpbesluit op aanvraag met zaaknummer Z/17/566607  
uw ref. : Gemeentebld, jaargang 2017, nr. 169390  
inzake : Residentie Slingerdael

Geachte college,

De besloten vennootschap *Classic Job B.V.* en *Top Job B.V.*, gevestigd aan het adres De Vesting 24 7722 GA te Dalfsen en de besloten vennootschap *Dabeko B.V.* en *Dabeko Holding B.V.*, gevestigd aan het adres De Vesting 22 7722 GA te Dalfsen, hierna gezamenlijk te noemen: 'belanghebbenden', dienen hierbij in een gezamenlijke zienswijze op het ontwerpbesluit op de aanvraag met zaaknummer Z/17/566607 voor het bouwen van twee gebouwen met 57 appartementen, bekend onder Residentie Slingerdael, welk ontwerpbesluit genomen is 27 september 2017, en gepubliceerd is in het Gemeentebld, jaargang 2017, onder nummer 169390.

Op donderdag 28 september 2017 is het voornoemde ontwerpbesluit ter inzage gelegd. Belanghebbenden dienen hierbij - binnen de gestelde termijn van zes weken, te rekenen vanaf 28 september 2017 - hun zienswijze in. De bezwaren van de indieners van de zienswijze, lees: belanghebbenden, zijn als volgt.

#### **De relevante feiten**

Classic Job B.V., Top Job B.V., Dabeko B.V. en Dabeko Holding B.V. zijn gevestigd aan het adres De Vesting 24 respectievelijk 22 te Dalfsen en vormen naaste bureu van de nieuw te bouwen residentie Slingerdael, en kunnen als zodanig als belanghebbenden worden aangemerkt. Van belanghebbenden worden de uittreksels uit het handelsregister overgelegd: ), waaruit het vorenstaande blijkt. Verder wordt opgemerkt dat Dabeko Holding B.V. eigenaar is van het onroerend goed aan het adres De Vesting 22 7722 GA te Dalfsen, kadastraal bekend DALFSEN Q 1895 en dat Top Job B.V. eigenaar is van het onroerend goed aan het adres De Vesting 24 7722 GA te Dalfsen, kadastraal bekend DALFSEN Q 1741. Ten bewijze hiervan worden de kadastrale uittreksels overgelegd .

Belanghebbenden constateren dat er twee wooncomplexen gebouwd gaan worden binnen de geluids- en geurcontour van hun vigerende milieuvergunningen. Het op korte afstand van elkaar situeren van de wooncomplexen bij de bedrijven van belanghebbenden is een situatie waar belanghebbenden zich grote zorgen over maken. Belanghebbende lichten dit toe.

Op het huidige bedrijventerrein aan De Vestling, grenzend aan de te bouwen wooncomplexen, houden belanghebbende zich bezig met autorestauratie en de groothandel in automaterialen. Belanghebbenden vallen onder milieucategorie 3. De activiteiten die zij ondernemen op het bedrijventerrein zijn onder andere aan- en afvoer van materialen, proefrijden met auto's, proefdraaien van motoren, werkzaamheden aan voertuigen, parkeerbewegingen, stof en geuremissies, etc. De activiteiten van belanghebbenden staan op gespannen voet met de belangen van toekomstige bewoners.

### **Onzorgvuldige belangenafweging**

Belanghebbenden maken zich zorgen. De belangen van de toekomstige bewoners (woongenot) en de belangen van belanghebbenden (bedrijvigheid) staan op gespannen voet. Deze zorgen zijn reeds eerder uitgesproken en ter zake zijn toezeggingen gedaan

Echter, in het huidige ontwerpbesluit is geen althans onvoldoende rekening gehouden met de belangen van belanghebbenden. Bij de belangenafweging dient het aspect van het burendrecht te worden betrokken. De gemeente is voornemens bouwwerken/activiteiten die strijdig zijn te vergunnen en heeft daarbij tot taak, als onderdeel van de zorgvuldige belangenafweging, zorg te dragen voor voldoende zekerheden voor alle betrokken partijen bij positieve besluitvorming.

Ingevolge artikel 5:37 BW mogen burend kort gezegd geen onrechtmatige hinder toebrengen zoals door het verspreiden van rumoer, trillingen stank, rook of gassen, door het onthouden van licht of lucht of door het ontnemen van steun. Een civielrechtelijke bescherming met evident karakter, zoals i.c. het geval is, staat aan de verlening van de bouwvergunning / de aanvraag in de weg. Het ontwerpbesluit houdt geen rekening met onrechtmatige hinder. Aan de toekomstige bewoners van de wooncomplexen wordt een hoogwaardige woonvorm voorgespiegeld terwijl belanghebbenden in de huidige vorm van het ontwerpbesluit beperkt worden in hun bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden. Dit gegeven brengt met zich dat belanghebbenden belemmerd worden in hun bedrijfsvoering en daar bovendien grote financiële schade van (kunnen) ondervinden. Op dit moment ontbreken, met het oog op de gewijzigde situatie, (nog) afdoende garanties van de zijde van de projectontwikkelaar/verkoper en de gemeente voor een omgeving om duurzaam/langdurig te ondernemen.

### **Nadere voorschriften**

Belanghebbenden hebben zich altijd zeer constructief opgesteld en willen dat continueren. Kern van de zaak is echter wel dat binnen bestaande contouren en rechten van belanghebbenden woningbouw wordt gerealiseerd hetgeen vanuit de wet in beginsel niet mogelijk is. Immers, twee met elkaar sterk strijdige bestemmingen, woon/zorg versus zwaardere bedrijvigheid, worden binnen elkaars invloedssfeer en in strijd met bestaande rechten gerealiseerd. Daarom willen belanghebbenden naast de fysieke maatregelen die zijn voorzien om de effecten van deze strijdigheid te mitigeren, zoals een extra hoge geluidswal en beplanting, aanvullende garanties zoals in dit soort situaties gebruikelijk is, een zogenaamd 'kettingbeding'. Het ontwerpbesluit dient voorwaarden te stellen. De minimale voorwaarden zijn (ruw geformuleerd) als volgt:

- Dat projectontwikkelaars in de rechtsverhouding van kopende of hurende rechtspartijen worden geïnformeerd over geluidbelasting en mogelijke hinder door bedrijvigheid ter plaatse;

- In reclame-uitingen of verkoopbrochures van verkopende of bemiddelende instanties voor koop- en/of huurwoningen een standaard informatietekst wordt opgenomen over geluidbelasting en mogelijke hinder door bedrijvigheid ter plaatse;
- Dat in privaatrechtelijke koop- en huurovereenkomsten aangaande de appartementen een kettingbeding wordt opgenomen inhoudende dat kopers/huurders kennis dragen van het feit dat geluidbelasting en hinder ter plaatse wordt veroorzaakt door de aanwezigheid van bedrijvigheid, kopers/huurders geen bezwaar zullen maken en/of rechtsmaatregelen zullen nemen tegen de uitvoering van werkzaamheden binnen de aan belanghebbenden verstrekte of nog te verstrekken (milieu)vergunningen, op straffe van een boetebeding. Tevens dient een kettingbeding te worden opgenomen tenelnde het vorenstaande te verleggen aan opvolgende kopers/huurders.

Belanghebbenden vragen daarom aan de projectontwikkelaar/verkoper een juridisch houdbaar kettingbeding op te (laten) nemen in de notariële verkoopakte per individueel appartement, voorzien van een boetebedrag als dit niet in opvolgende individuele verkoopaktes wordt opgenomen. Ook op het initieel niet nakomen door de projectontwikkelaar/verkoper van het opnemen van dit kettingbeding vragen belanghebbenden een boetebedrag. Belanghebbenden vragen daarbij aan de gemeente, met het oog op het hierboven gestelde, een en ander te bevorderen bij de projectontwikkelaar/verkoper alvorens tot een eventuele positieve beschikking besloten wordt in de vorm van een bouwvergunning. In voornoemd kettingbeding dienen formuleringen opgenomen te worden met als strekking dat de (toekomstige) bewoners zich bewust zijn van de omgeving waarin zij een appartement gekocht hebben en zich niet zullen verweren tegen ervaren negatieve omgevingseffecten (geluid, stof, geur, licht, etc.) van de bedrijven van belanghebbenden indien deze zich binnen de wettelijke en vergunningsvoorwaarden manifesteren. Belanghebbenden zullen op zeer korte termijn een tekstvoorstel doen ten behoeve van het kettingbeding.

#### **Conclusie:**

Belanghebbenden verzoeken de aanvraag af te wijzen, althans in het ontwerpbesluit (strengere) voorschriften te verbonden aan de bouw, waaronder – doch niet uitsluitend – het opnemen van een ketting- respectievelijk boetebeding in privaatrechtelijke overeenkomsten.

Belanghebbenden lichten hun zienswijze desgewenst graag mondeling toe.

Hoogachtend

Classic Job ., vertegenwoordigd door

TOP JOB B.V., vertegenwoordigd door:

DabeKO B.V., vertegenwoordigd door

DabeKO Holding B.V., vertegenwoordigd door