

Classic Job
De heer J. Brouwers
De Vesting 24
7722 GA DALFSEN

Uw brief/kenmerk:	Ons kenmerk: UIT17-20729	Inlichtingen bij: de heer D. Roemers	Doorkiesnummer: (0529) 48 82 40
Onderwerp: Residentie Slingerdael		Zaaknummer: Z31195	Datum: 27 maart 2017

Geachte heer Brouwers,

Op 24 maart 2017 heeft u telefonisch gesproken met beleidsmedewerker D. Roemers van onze gemeente. U heeft gevraagd een resumé te maken van de toezeggingen die ons college van burgemeester en wethouders heeft gedaan in de voorgaande drie brieven met de kenmerken: UIT16-20268, UIT17-20713 en UIT-20728. Daarnaast heeft u gevraagd dat wij een "harde" toezegging doen ten aanzien van verantwoording nemen voor mogelijk voorkomende klachten door bewoners van de residentie. In deze brief geven wij invulling aan uw vragen. De passages met toezeggingen zijn overgenomen uit de bovengenoemde brieven. Hierdoor zijn er enkele overlappingen in de toezeggingen.

In onze eerste brief (UIT16-20268) is toegezegd:

1. Uw bedrijven willen de garantie dat ze niet worden beperkt in hun bedrijfsactiviteiten en eventuele uitbreidingsplannen. De huidige feitelijke situatie en het huidige bestemmingplan zijn daarbij het uitgangspunt (Classic Job is een categorie 3.2 en Dabeko is een categorie 3.1 bedrijf).
Antwoord: De gemeente Dalfsen respecteert de bestaande rechten van het bedrijf en ook de rechten die nog niet zijn gebruikt, maar die wel bestaan (de zogenaamde latente milieuruimte). Door de ontwikkeling van de residentie worden uw bedrijven niet beperkt in hun bedrijfsactiviteiten en eventuele uitbreidingsplannen, gezien de huidige wet- en regelgeving.
2. Uw bedrijven willen niet op extra kosten, langere procedures gejaagd worden door de beoogde ontwikkeling residentie Slingerdael.
Antwoord: Als er extra voorzieningen moeten worden getroffen dan zijn de kosten voor de ontwikkelaar dan wel voor de gemeente Dalfsen. Langere procedures voor de bedrijfsvoering van uw bedrijven voorzien wij niet.
3. Bij de uitleg van de gebouwen, het ontwerp, de constructie en de materialen van het wooncomplex moet nadrukkelijk rekening worden gehouden met de aanwezige bedrijfsactiviteiten van beide bedrijven. Als het nodig is moeten zo nodig extra maatregelen worden getroffen tussen de bedrijven en het wooncomplex of aan de gevel van het wooncomplex (zie handreiking VNG, pagina 47, 4^e streepje). Te denken valt aan geluidswerende voorzieningen zoals dicht groen, schermen, wallen maatregelen aan de gevel. Dit alles niet op kosten van de bedrijven.
Antwoord: Dit uitgangspunt onderschrijven wij.

4. Classic Job heeft vergevorderde uitbreidingsplannen die passen binnen de bedrijfscategorie 3.2. Op dit moment staat nog onvoldoende vast of die ook in 3.1 past. Het bedrijf ontwikkelt zich in positieve zin en vraagt om meer ruimte. In de ontwikkelingen wordt gedacht aan een vermogenstestbank, een opslagruimte voor klassieke auto's en een bedrijfswoning. Gevraagd wordt of de gemeente op constructieve wijze wil meedenken in het belang van de onderneming en de werkgelegenheid in Dalfsen en alles in het werk wil stellen om deze ontwikkeling mogelijk te maken.
Antwoord: De gemeente wil zich met de ondernemer inspannen om de beoogde bedrijfsontwikkelingen mogelijk te maken. Hiervoor vindt onder andere nader onderzoek plaats. Over één jaar wil het college de mogelijkheid bekijken om de bestemming van het door u bedoelde bedrijfsp perceel te wijzigen in "bedrijfswoning".
5. Ook Dabeko heeft plannen voor de uitbreiding van haar bedrijfsactiviteiten. Het gaat daarbij met name om uitbreiding van laad- en losactiviteiten gedurende 7 dagen per week, 24 uur per dag. Als deze activiteiten worden gerealiseerd bestaat het risico op problemen met toekomstige bewoners.
Antwoord: De gemeente houdt bij de ontwikkeling rekening met dit onderdeel, met name ook de consequenties die deze activiteiten hebben in de nachtperiode, de (on)zichtbaarheid daarvan etc. Uitgangspunt is dat de door u genoemde activiteiten plaats moeten kunnen vinden zonder dat dit tot overlast voor de bewoners leidt.
6. Communicatie. De manier waarop SAOW de appartementen nu in de markt zet is, ook als er maatregelen en voorzieningen worden getroffen, niet in overeenstemming met de feitelijke situatie. Het toekomstige woongebouw komt naast een vitaal bedrijventerrein te liggen. De ontwikkelaar/verhuurder moet hierover communiceren.
Antwoord: Wij onderschrijven uw opvatting dat de ontwikkelaar in haar communicatie moet benoemen dat het woongebouw naast een bedrijventerrein komt te liggen. Wij zullen dit onderdeel met SAOW bespreken. Verder zeggen wij toe een gesprek in te plannen met u en de ontwikkelaar over de stand van zaken. Dit gesprek wordt ingepland zodra onze adviseur op het gebied van milieu zijn rapportage bij ons heeft ingediend. We streven er naar om gezamenlijk tot een voor alle partijen passende oplossing te komen. (*inmiddels heeft het bedoelde gesprek plaatsgevonden*).

In onze tweede brief (UIT17-20713) is toegezegd:

- a. dat uw beide bedrijven (Dabeko en Classic Job) van de gemeente gegarandeerd krijgt dat ze niet beperkt worden in hun bedrijfsactiviteiten en eventuele uitbreidingsplannen binnen de huidige milieu categorie. In onze brief van 18 april 2016 hebben we al toegezegd dat de bestaande rechten en de rechten die nog niet zijn gebruikt gerespecteerd worden.
- b. dat de projectontwikkelaar en de gemeente samen zorg dragen voor een geluidsscherm. Dit scherm wordt geplaatst op gemeentelijke grond tegen de erfgrans van uw bedrijfspcelen. Het kokosscherm wordt 2.80 meter hoog en wordt doorgetrokken (aflopend) richting Welsummerweg. Het scherm wordt ca. 200 meter lang. Daarnaast worden er extra bomen geplant (groenblijvend) om het zicht tussen de locaties van u en die van het zorgcomplex zoveel mogelijk te beperken.
- c. dat verhuurder van de zorgappartementen informatie aan toekomstige huurders verstrekt over de activiteiten van uw bedrijven.

In de derde brief (UIT-20728) hebben wij de volgende toezeggingen gedaan:

De eventuele uitbreiding van Classic Job op een perceel bedrijfsterrein aan de Vesting (eigendom van Hardal) met milieucategorie 3.1 is op zich zelf geen probleem als voldaan wordt aan de eisen die worden gesteld krachtens de Wet milieubeheer (Activiteitenbesluit milieubeheer).

Tegen het splitsen van de bedrijfskavel op de hoek Kampmansweg/Luchiespad/Vesting bestaat wat ons betreft geen bezwaar. Voor de ontsluiting van het perceelgedeelte aan de Vesting op de Kampmansweg is het noodzakelijk dat dit gebeurt over grond van de koper van de kavel aan de Kampmansweg. Het "burenrecht" is hierop van toepassing. De eigenaar van de kavel aan de Kampmansweg zal een zakelijk recht kunnen vestigen ten dienste van de ontsluiting op de Kampmansweg door het bedrijf aan de Vesting. Kortom, als burens onderling kunt u daarover afspraken maken.

Dabeko wil een deel van het perceel aan de noordkant in eigendom van Classic Job aankopen. Dit gedeelte heeft de milieucategorie 3.2. Ze wil daar een uitbreiding van haar inpandige opslag en logistieke activiteiten realiseren alsmede parkeer- en manoeuvreerruimte. Hiertegen hebben wij geen bezwaar. De milieucategorie 3.2 blijft onverminderd van kracht (in het bestemmingsplan).

Het Bestemmingsplan woon-werklocatie Kampmansweg kent een wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.6.1 van de regels. Volgens deze wijzigingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1" wordt gewijzigd in "bedrijfswoning". Bij de wijziging moet het College van B&W een aantal ruimtelijke uitgangspunten in acht nemen. Eén van de punten is dat slechts kan worden meegewerkt als blijkt dat 5 jaar na het in werking treding van het bestemmingsplan de gronden in gebruik zijn genomen tot het doel waarvoor zij zijn bestemd. Omdat het Bestemmingsplan woon- werklocaties Kampmansweg op 27 mei 2013 is vastgesteld en op 26 juli 2013 in werking is getreden kunnen wij niet eerder dan op 26 juli 2018 van deze bevoegdheid gebruik maken. Het gaat daarbij dan om de vaststelling van het wijzigingsplan. De ruimtelijke procedure voor het wijzigingsplan zou wel eerder kunnen worden gestart.

Extra toezegging

Daarnaast vraagt u ons een extra toezegging te doen. Dat willen wij bij deze doen. Wij zijn ons er van bewust dat woningbouw voor senioren met aangrenzend een bedrijfsterrein mogelijk voor conflictsituaties kan zorgen. Wij gaan er echter vanuit dat met de bovengenoemde maatregelen conflicten tot een minimum beperkt worden. Mochten er ondanks de genomen maatregelen toch klachten van bewoners van het appartementencomplex bij u binnen komen, dan neemt de gemeente haar verantwoordelijkheid. Uiteraard moet het wel gaan om klachten die veroorzaakt worden door activiteiten die binnen de grenzen van de afgegeven milieuvergunningen zijn ontstaan. Het doel is voorkomen dat u hinder ervaart door het indienen van ongegronde klachten.

Als u akkoord kunt gaan met deze extra toezegging vragen we van u en van uw collega de heer Kemerink van Dabeko, een schriftelijke bevestiging van uw instemming. Graag ontvangen wij die uiterlijk maandag 27 maart 2017 voor 18.00 uur. Wij sturen Dabeko een afschrift van deze brief.

Heeft u vragen?

Heeft u vragen? Neemt u dan contact op met D. Roemers door te bellen met (0529) 48 82 40 of een e-mail te sturen naar d.roemers@dalfsen.nl. Vermeld het zaaknummer dat bovenin deze brief staat.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Dalfsen,


de burgemeester,
drs. H.C.P. Noten


de gemeentesecretaris-alg.directeur,
drs. J.H.J. Berends

