

Gemeenteraad  
van de gemeente Dalfsen  
Postbus 35  
7720 AA Dalfsen

info@omgevingsrechtzuidema.nl  
www.omgevingsrechtzuidema.nl

Stapelerveldweg 4  
7957 NE  
De Wijk

De Wijk, 2 november 2021

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Hoek Pastoriestraat – Pleijendal

Geachte heer/mevrouw,

Op 21 september 2021 heeft uw college het ontwerpbestemmingsplan “15e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, Hoek Pastoriestraat – Pleijendal” bekendgemaakt. Dit plan ligt met ingang van 21 september 2021 tot en met 3 november 2021 ter inzage.

Namens (hierna: indieners) maken wij van de gelegenheid gebruik een zienswijze betreffende dit ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

Het ontwerpbestemmingsplan is opgesteld voor een herontwikkeling op de hoek Pastoriestraat – Pleijendal mogelijk, waarbij maximaal 25 appartementen in combinatie met een kantoor gerealiseerd kunnen worden. Dit plangebied grenst aan het eigendom van indieners. Het eigendom van indieners omvat de kadastrale percelen plaatselijk bekend als te Dalfsen.

### **Bouwmogelijkheden**

Op grond van het nu nog geldende bestemmingsplan “Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen” is het plangebied bestemd tot “Maatschappelijk”, “Kantoren” en “Groen”. Daarbij is voorzien in twee bouwvlakken welke ca 30% van het plangebied uitmaken. Deze bouwvlakken zijn op ten minste van het eigendom van indieners gesitueerd.

Met het beoogde nieuwe bestemmingsplan is het plangebied bestemd tot “Wonen-Woongebouw” en “Groen”. Daarbij is voorzien in een bouwvlak welke de gehele woonbestemming omvat. Daarmee kan in de beoogde nieuwe situatie 70% van het plangebied bebouwd worden. Dat is meer dan een verdubbeling van de toegestane hoeveelheid aan bebouwd oppervlak. Daarbij grenst het bouwvlak direct aan het eigendom van indieners en zijn er tevens geen bouwregels welke voorkomen dat tot op de eigendomsgrens kan worden gebouwd.

Deze verdubbeling van het toegestane bebouwd oppervlak en daarbij het mogelijk maken van gebouwen tot op de eigendomsgrens stuit op bezwaren. Tezamen met de extra bouwhoogte die toegestaan wordt met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan betekent dit voor indieners een forse impact.

Daarbij willen wij opmerken dat deze forse verruiming van bouwmogelijkheden niet overeenkomt met het aan dit plan ten grondslag liggende stedenbouwkundig kader.

## **Gebruiksmogelijkheden**

Met het voorliggende bestemmingsplan worden woningen mogelijk gemaakt waar deze niet zijn toegestaan. Zoals hiervoor aangegeven kunnen deze woongebouwen bovendien tot op de eigendomsgrens worden gerealiseerd. Daarmee wordt een woonfunctie op 0 meter van het \_\_\_\_\_ van indieners mogelijk gemaakt.

## **Milieuzonering**

Er is met het voorliggende bestemmingsplan zoals aangegeven in de toelichting (3.2.9 Milieuzonering) vanuit gegaan dat sprake is van gebied met functiemenging en daarmee is toepassing gegeven aan de beoordelingssystematiek voor gebieden met functiemenging. Daarop is geconcludeerd dat bedrijven van categorie B toelaatbaar zijn als ze bouwkundig zijn afgescheiden van woningen.

Planologisch kunnen de woningen tot op de eigendommen respectievelijk bedrijfsbebouwing van indieners worden gebouwd.

Daarentegen wordt in het bij het ontwerpbestemmingsplan behorende akoestisch onderzoek m.b.t. industrielawaai aangegeven dat rekening dient te worden gehouden met richtafstanden.

Het is indieners daarmee onduidelijk op welke wijze rekening is gehouden met de planologische mogelijkheden van hun eigendommen.

## **Akoestisch onderzoek industrielawaai**

In de rapportage van het akoestisch onderzoek industrielawaai wordt erkend dat een deel van het plangebied alsmede de woningen zijn gelegen binnen de richtafstand van de centrumbestemming ten zuiden van het plangebied. De bedoelde centrumbestemming betreft het eigendom van indieners. Daarbij is men zonder motivatie uitgegaan van de verkleinde richtafstand geldend in gemengd gebied.

Het \_\_\_\_\_ van indieners is op basis van deze constatering de reden voor het uitgevoerde geluidsonderzoek.

In het rapport wordt aangegeven dat het \_\_\_\_\_ door andere omliggende woningen al deels wordt beperkt in haar akoestisch planologische mogelijkheden. Daarbij wordt aangegeven dat ondanks het feit dat planologische bedrijvigheid in milieucategorie 3.1 is toegestaan, het aanwezige c.q. een te vestigen bedrijf op basis van de ligging van de bestaande woningen binnen de richtafstand en de hindercontour deels beperkt in de mogelijkheid om 'onbeperkt' (lees: tot deze richtafstand) een negatief milieueffect te veroorzaken. Daarbij is aangegeven dat de nieuwe woningbouw daarbij een aanvullende beperking op levert.

Indieners lezen daarin dat daarmee vaststaat dat het voorliggende bestemmingsplan niet mogelijk is zonder een belemmering voor een \_\_\_\_\_ op hun eigendommen. Vervolgens wordt in het rapport deze vastgestelde belemmering weggeschreven op basis van niet onderbouwde aannames.

Wij moeten daarbij opmerken dat de achtergevel van de \_\_\_\_\_ van indieners tevens glasdelen bevat. Het lijkt ons aannemelijk dat dit van belang is voor de beoordeling van het geluidsaspect.

Zo is in het rapport geluidsonderzoek (4.4.2) aangegeven dat *“Gezien de fysieke inrichting (een éénrichtingsweg en een smalle doorgang tussen de panden \_\_\_\_\_) is het zeer onwaarschijnlijk dat op het achterterrein met vrachtwagens gereden wordt. Verkeersbewegingen van vrachtwagens zijn daarom buiten beschouwing gelaten”*. Verder worden in het onderzoek (4.4.2) een aantal uitgangspunten betreffende openingstijden, opbouw buitenschil, emissierelevante activiteiten en geluidsbronnen aangegeven. Deze benadering zou volgens het rapport recht moeten doen aan de

