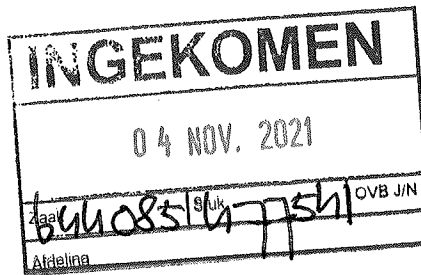


Dalfsen



Dalfsen, 3 november 2021

Aan de raad

Zienswijze

Geachte dame en geachte heer,

Dit is een zienswijze. Deze zienswijze betreft een ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijze gaat over het ontwerpbestemmingsplan 15e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, Hoek Pastoriestraat – Pleijendal.

De plankaart is slecht te vinden. De plankaart is geen plankaart. De plankaart is een overzichtskaart. Het plangebied is te klein weergegeven. De bestemmingen zijn onduidelijk aangegeven. De maximale bouwhoogte is slecht te zien.

Op de website van de gemeente Dalfsen staat, dat er geen ontwerpbestemmingsplan in procedure is. Dit is fout. Dit belemmert de indiening van een zienswijze.

Op de website van de gemeente Dalfsen staat een website met het webadres:

https://www.dalfsen.nl/home/bestemmingsplan-voorontwerp_41297

Op deze website staat:

Op dit moment geen ontwerp bestemmingsplan.

De maximale bouwhoogten zijn te hoog. De bouwhoogten passen niet in het dorpskarakter. De hoogste bouwhoogte past niet bij de omgeving. Deze bouwhoogte sluit niet aan bij de gebouwen van het verzorgingshuis. De argumenten voor de hoogste maximale bouwhoogte overtuigen niet. Deze argumenten lijken onjuist. Er zijn geen stedelijke elementen in de omgeving. Er zijn geen stedelijke elementen, die een maximale bouwhoogte van 11 meter rechtvaardigen. Deze argumentatie lijkt flauwekul. Het plangebied ligt midden in een dorp. Het plan past het dorpskarakter aan. Een toekomstig gebouw wordt volop zichtbaar vanuit verschillende plaatsen aan deze kant aan de rand van het midden van het dorp.

De argumentatie voor het toestaan van de bouwhoogte van 11 meter is tegenstrijdig. Er is sprake

van het dorpskarakter van de omgeving. En er wordt gesproken over stedelijke elementen. Stedelijke elementen lijken niet op hun plaats in een dorp.

Het plan is verhullend. Er lijkt sprake van een verkapte uitbreiding van het verzorgingshuis. Ook lijkt er sprake van nieuwbouw van het kantoor van het verzorgingshuis. Dit wordt deels verborgen in het ontwerpbestemmingsplan. Het lijkt erop, dat het verzorgingshuis de grond van het kantoor aan Woningstichting Vechthorst verkoopt. Daarna bouwt Vechthorst blijkbaar een nieuw kantoor. En Vechthorst verhuurt dit kantoor aan het verzorgingshuis. Dit lijkt een kunstmatige constructie. Het verzorgingshuis geeft de zelfstandigheid met betrekking tot de kern van de eigen organisatie op. Vechthorst is volgens mij een slechte verhuurder. Ik vind Vechthorst is asociaal. Vechthorst houdt zich volgens mij niet aan de regels. Het is volgens mij slecht voor het verzorgingshuis om huurder te worden van Vechthorst. En de gemeente hoort in mijn optiek niet mee te werken aan deze constructie.

De appartementen zijn blijkbaar bedoeld om te worden gehuurd door het verzorgingshuis. Dit vraagt om een andere bestemming en om een andere invulling van het bestemmingsplan.

De bouw van een kantoor lijkt in strijd met de statuten van Vechthorst. De bouw van een kantoor lijkt geen activiteit in het kader van de volkshuisvesting. Ook lijkt de bouw van een verzorgingshuis in strijd met de statuten van Vechthorst. De bouw van een deel van een verzorgingshuis ligt volgens mij op het gebied van de gezondheidszorg. Ook is de verhuur aan een verzorgingshuis geen duidelijke volkshuisvestingactiviteit.

Het is niet duidelijk, dat Vechthorst bevoegd is om een overeenkomst te sluiten. Het lijkt erop, dat de huidige bestuursconstructie in strijd is met de statuten. Vechthorst houdt zich niet aan de eigen statuten. De combinatie van het bestuur en de directie leidt tot een onduidelijke situatie. Ook leidt dit tot een slecht bestuur en een slechte bedrijfsvoering. Deze bestuursstructuur wordt afgeraden. De indruk bestaat, dat Vechthorst op grond van de statuten geen bestuur heeft. Het valt af te raden om een bestuursconstructie te hebben, die onduidelijk is. Ook leidt de huidige bestuursconstructie ertoe, dat het lastig is om het bestuur en de directie aan te spreken en ter verantwoording te roepen. Er is bijna niemand eenvoudig bereikbaar om kritiek op het gedrag en op het beleid aan voor te leggen. Ook leidt de combinatie van één bestuurslid die het bestuur vormt en die de directeursactiviteiten verricht tot vragen en tot een vermoeden over het mogelijke gebrek aan controle en de waarschijnlijke afwezigheid van een reflectie op het beleid en de actiteiten.

Vechthorst bouwt slecht. Vechthorst is bezig om een aantal appartementengebouwen in de gemeente te realiseren. De grote en hoge gebouwen horen en passen niet in de dorpen. De kwaliteit van de woningen van Vechthorst is slecht. Huizen staan in veel gevallen te dicht op elkaar. Een aantal huizen is klein. Er kan waarschijnlijk gezegd worden, dat een aantal huizen te klein is. De gemeente faciliteert de manier van werken van Vechthorst.

Het appartementengebouw Pniël lijkt niet horizontaal. Het gebied lijkt ook niet horizontaal. Het valt aan te bevelen om Pniël op te laten meten. Dit kan duidelijkheid geven of Pniël horizontaal is.

Er lijkt geen beleid te zijn om alleen grondgebonden woningen in Dalfsen te bouwen. Dit is aan te bevelen. Want grondgebonden woningen passen beter bij de bestaande bebouwing. Ook is het waarschijnlijk prettiger wonen in een grondgebonden woning. Ook past laagbouw beter bij de bestaande woonruimtes van het verzorgingshuis.

Het is onduidelijk hoe de situatie wordt. Het is niet duidelijk, of er een gesloten afdeling komt. Ook

lijkt het lastig voor de bewoners om een lift te gebruiken. Dit vermindert de mobiliteit en de kwaliteit van het leven van de bewoners. Het is niet bekend hoe de woningen precies geschikt gemaakt worden voor ouderen. Er is niet vermeld, dat een brancard in de lift zal passen. Hoogbouw en een lift lijken belemmerend voor de mobiliteit. Er ontbreekt veel te veel informatie.

De bestemming wonen maakt de bouw van een kantoor mogelijk. Deze bestemming is onduidelijk. Deze bestemming lijkt foutief. Een kantoor lijkt een bedrijfsmatig karakter te hebben. Of er kan bijvoorbeeld sprake zijn van een maatschappelijke bestemming. Het opnemen van de bestemming kantoor in de bestemming wonen is onduidelijk. Onduidelijkheid in de voorschriften van een bestemmingsplan valt af te raden. Ook lijkt de bestemming kantoor in een bestemming wonen foutief. Dit lijkt tegenstrijdig.

Het is onbegrijpelijk waarom de voorschriften appartementen voorschrijven. De verschillende maten zijn onduidelijk. Deze varianten zijn niet te volgen. Het is niet duidelijk, waarom het ontwerpbestemmingsplan appartementen voorschrijft. Ook is de reden om voorschriften over de grootte van de appartementen in het bestemmingsplan op te nemen niet duidelijk. Dit lijkt overdreven en onjuist.

Er schijnt een toezegging te zijn om Vechthorst het gebied te laten bebouwen. Ook is er een overeenkomst met Vechthorst. Dit geeft aan, dat de zienwijzprocedure omzeild is. Deze procedure lijkt een farce. Het schijnt, dat alles al vast ligt. De inspraak lijkt daardoor overbodig.

De reden om geen voorontwerp van het bestemmingsplan op te stellen lijkt foutief. Er lijkt geen sprake te zijn van een uitgebreide participatie. Ook de publiciteit rond de ontwikkeling van het gebied ontbreekt of is matig. Er lijkt voornamelijk sprake te zijn van het sturen van een brief naar omwonenden. Dit kan geen uitgebreid participatieproces genoemd worden. De procedure wekt de indruk, dat het indienen van een zienswijze geen zin heeft.

In de naam van het ontwerpbestemmingsplan staan de letters chw. Het is niet duidelijk wat deze letters betekenen. Het valt af te raden om een dergelijke onduidelijke aanduiding in de naam van het bestemmingsplan op te nemen.

Vechthorst lijkt een monopoliepositie en een voorkeurspositie bij de gemeente te hebben. Dit kan leiden tot achterkamertjespolitiek en nepotisme. Dit is af te raden. Het is niet duidelijk, waarom de gemeente Dalfsen alleen of voornamelijk in zee gaat met Vechthorst. Een gebrek aan concurrentie kan leiden tot een lagere kwaliteit. De afspraak met Vechthorst maakt de inspraak schijnbaar inhoudsloos.

Het is onduidelijk waarom de overeenkomst met Vechthorst niet via internet beschikbaar is. Er wordt gevraagd om toezending van deze overeenkomst. Het is ook niet duidelijk waarom de gemeente zich bemoeit met de economische uitvoerbaarheid van het plan. Als er onduidelijkheid is over de economische uitvoerbaarheid lijkt het beter om het project niet uit te voeren. Er zijn andere methoden om duidelijkheid te krijgen over de economische uitvoerbaarheid. De overeenkomst met Vechthorst wekt de indruk, dat de gemeente zich vastgelegd heeft om het project uit te laten voeren.

Er bestaat geen duidelijkheid over de uitvoering van het project. Het lijkt voorbarig om een ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen zonder het bouwplan. Het ontbreken van een bouwtekening bemoeilijkt het indienen van een zienswijze.

In de bekendmaking is sprake van een zakelijke overeenkomst, een anterieure overeenkomst en van

de gesloten overeenkomsten. Het aantal overeenkomsten is daarmee onduidelijk. Het lijkt erop, dat de woordelijke inhoud van de overeenkomst geheim wordt gehouden. De reden hiervoor is niet duidelijk.

In plaats van bezig te zijn met de bouw van nieuwe woningen kan Vechthorst beter tijd en geld steken in de sloop en nieuwbouw van de bestaande woningen met asbest. Vechthorst doet veel te weinig aan de sanering van asbest. En Vechthorst stelt de bewoners bloot aan de gevaren van asbest. Vechthorst heeft niets gedaan om mijn zorg over asbest weg te nemen. En Vechthorst geeft verkeerde informatie over asbest.

De gemeente Dalfsen doet ook veel te weinig aan het probleem met asbest. Er wordt veel te weinig gedaan om asbest weg te halen. Het beleid is veel te beperkt. En het beleid heeft veel te weinig effect.

De toelichting behandelt de bescherming van dieren. Op pagina 27 van de toelichting staat, dat nader onderzoek in uitvoering is. Er wordt aangegeven, dat dit wordt toegevoegd aan het vast te stellen bestemmingsplan. Dit klopt niet. Het ontwerpbestemmingsplan is nog niet gereed. Er is geen gelegenheid om een zienswijze te geven over de uitkomst van het volgende onderzoek. Dit duidt er op, dat de zienswijzeprocedure niet serieus genomen wordt. Het is niet duidelijk hoe de situatie was voor de sloop van het voormalige gebouw. Ook is niet duidelijk hoe de huidige situatie is. Het lijkt erop, dat de gemeente verkeerd bezig is.

De Inleiding vermeldt, dat de bebouwing een dorpse uitstraling krijgt. Een gebouw van 25 woonruimtes en kantoren heeft geen dorpse uitstraling. Een maximale hoogte van 11 meter verhindert een dorpse uitstraling.

De appartementen zijn zogenaamd vooral gericht op ouderen, waarbij mogelijk sprake zal zijn van thuiszorg. Elke woonruimte is waarschijnlijk geschikt voor thuiszorg. Daarom bestaat het eerste deel van het woord thuiszorg uit het woord thuis. Dit lijkt op interessantdoenerij met flauwekul.

Er staat geen afweging van alternatieven in het ontwerpbestemmingsplan. De vraag naar plaatsen in het verzorgingshuis lijkt veel urgenter. Het lijkt veel beter om het plangebied te gebruiken voor uitbreiding van het verzorgingshuis. De reden om het kantoor te slopen is niet vermeld. Het lijkt erop, dat het verzorgingshuis een kantoor nodig heeft. Het lijkt beter om het huidige kantoor te laten staan.

Het ontwerpbestemmingsplan houdt geen rekening met corona. De indruk bestaat, dat het ontwerpbestemmingsplan corona niet noemt. Het lijkt erop, dat de gemeente zoals vaker geen rekening houdt met corona. Er schijnt alleen met betrekking tot de eigen medewerkers, bestuurders en politici rekening gehouden te worden met corona. De gemeente doet bijna niets. De steun van verenigingen is iets heel anders dan het opzetten van beleid en het uitvoeren van activiteiten om de besmetting van corona tegen te gaan. Er is niets bekend over activiteiten van de gemeente om de zorg te steunen. Er is niets bekend over maatregelen om de veiligheid van huisartsen en zorgmedewerkers te verbeteren. Er is niets bekend over gemeentelijke inspanningen om huisartsen en zorgmedewerkers te beschermen tijdens hun beroep. Het is ook niet bekend wat de gemeente doet om inwoners te beschermen. De gemeente stelt inwoners opzettelijk aan besmettingsgevaar bloot.

Het is niet duidelijk hoe de nabijheid van het verzorgingshuis bijdraagt aan het voldoen aan de behoefte van ouderen. Thuiszorg is waarschijnlijk in de hele gemeente mogelijk.

De Detailhandelsstructuurvisie 2006-2016 lijkt verouderd.

Het ontwerpbestemmingsplan geeft niet aan hoeveel ouderen een andere woning zoeken. De kwantitatieve gegevens ontbreken. Er is alleen sprake van een grote woningbehoefte. Er is niet gekeken naar de behoefte aan plaatsen in het verzorgingshuis. Deze behoefte lijkt urgent en dringend. In het ontwerpbestemmingsplan staat geen informatie over de reden dat ouderen zogenaamd naar een appartement willen verhuizen. Er zijn waarschijnlijk andere mogelijkheden om ouderen te ondersteunen om zelfstandig in hun eigen woning te wonen.

Vechthorst voert een schrikbewind. Dit geldt ook voor het tuinonderhoud. De autoritaire houding van Vechthorst kan een oorzaak zijn van de verhuiswens van ouderen.

Het terrein biedt de mogelijkheid om een corona-afdeling voor het verzorgingshuis te bouwen. De bouw van een nieuwe afdeling biedt mogelijkheden voor ruimtes voor quarantaine, isolatiekamers en coronakamers. Ook kunnen nieuwe bewoners hier enige tijd opgevangen worden in een poging om de besmetting met corona te verminderen.

Een appartementengebouw met een centrale hal, brievenbussen, een lift, trappen en gemeenschappelijke doorgangen lijkt ongeschikt om voldoende afstand tot anderen te houden. Ook leidt de concentratie van bewoners tot besmettingsgevaar.

Het lijkt erop, dat de overeenkomst met Vechthorst onderdeel uitmaakt van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Het lijkt er ook op, dat de overeenkomst bij de stukken ter inzage hoort te liggen. Het is onder meer niet duidelijk of er in de overeenkomst een voorbehoud is gemaakt over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan vermeldt onvoldoende op welke manier de stappen voor de behandeling van een verzoek tot inbreiding zijn gevolgd.

De geluidbelasting is te hoog. De mogelijkheden om het geluid te reduceren bij de bron zijn niet vermeld. De gegeven reden is onvoldoende. Er kan beter niet gebouwd worden op deze plek.

In de toelichting staat:

Geadviseerd wordt om ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen middels een aanvullend akoestisch onderzoek aan te (laten) tonen dat de gevels met een gecumuleerde geluidbelasting van meer dan 53 dB een dusdanige geluidwering hebben dat het binnenniveau in de achterliggende geluidgevoelige vertrekken niet meer dan 33 dB bedraagt.

In het geluidsonderzoek staat:

Geadviseerd wordt om middels een aanvullend akoestisch onderzoek aan te (laten) tonen dat de gevels met een gecumuleerde geluidbelasting van meer dan 52 dB een dusdanige geluidwering hebben dat het binnenniveau in de achterliggende geluidgevoelige vertrekken niet meer dan 33 dB bedraagt.

De zin in het advies maakt geen melding van de aanvraag van een omgevingsvergunning. Het lijkt erop, dat de conclusie uit het geluidsonderzoek verdraaid is. Dit wekt wantrouwen over de geloofwaardigheid van de toelichting.

Uit deze fout, de flauwekul over de thuiszorg, het negeren van corona en de vraag naar verzorgingsplaatsen en de overige opmerkingen in deze zienswijze wordt afgeleid, dat het ontwerpbestemmingsplan niet voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Dit ontwerpbestemmingsplan wordt afgeraden.

In deze zienswijze staat mijn mening.

Hoogachtend,

Dalfsen

R AANGELEKENE BRIEF NL

D

NL Franking betaald €9,05

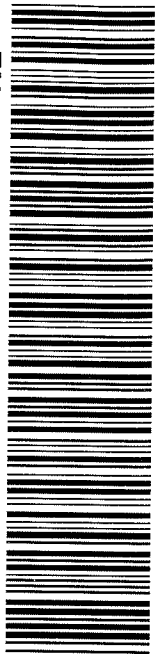
PostNL

50 gr.

166190

03-11-2021 17:04

NL



3SRPKS613142484

7720AA 35

Gemeenteraad
van de Gemeente
Dalisen

postbus 35
7720 AA Dalisen