

Gemeente Dalfsen
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 35
7722 AA DALFSEN

Anthony Fokkerstraat 1a
3772 MP Barneveld
T: (0342) 47 42 55
F: (0342) 47 42 81
E: info@vanwestreenen.nl

Varsveldseweg 65d
7131 JA Lichtenvoorde
T: (0544) 37 97 37
F: (0544) 37 83 64
E: info@vanwestreenen.nl

Ons kenmerk : WS/ro
Inzake : HK, MB/HB Hagenweg 24 te Dalfsen
Betreft : zienswijze 3^e Verzamelplan bestemmingsplan Buitengebied
Bijlage : zoals genoemd

Lichtenvoorde, 18 april 2017

Geachte leden van de gemeenteraad,

Vanaf donderdag 9 maart 2017 tot en met woensdag 19 april 2017 ligt het ontwerp bestemmingsplan 3^e verzamelplan Buitengebied ter inzage voor gemeente Dalfsen ter inzage. Tijdens deze ter inzage legging kunnen zienswijzen bij u kenbaar worden gemaakt. Namens HK, MB en HB, (hierna: cliënt), allen woonachtig op de Hagenweg 24 te Dalfsen, maken wij gebruik van deze mogelijkheid.

Het ontwerpbestemmingsplan 3^e verzamelplan Buitengebied maakt een ruimtelijke ontwikkeling op het perceel gelegen aan de Hagenweg 20 te Dalfsen mogelijk. Men is voornemens op het perceel een deel van de vrijgekomen agrarische bebouwing te hergebruiken voor dagbesteding en dierenactiviteiten. Cliënt, woonachtig op het naastgelegen perceel Hagenweg 24 te Dalfsen, kan zich niet verenigen met de voorgenomen wijziging c.q. activiteiten en voelt zich dan ook genoodzaakt hierop te reageren. Op onderstaande luchtfoto is de ligging van de twee percelen weergegeven.



Hagenweg 20

Hagenweg 24

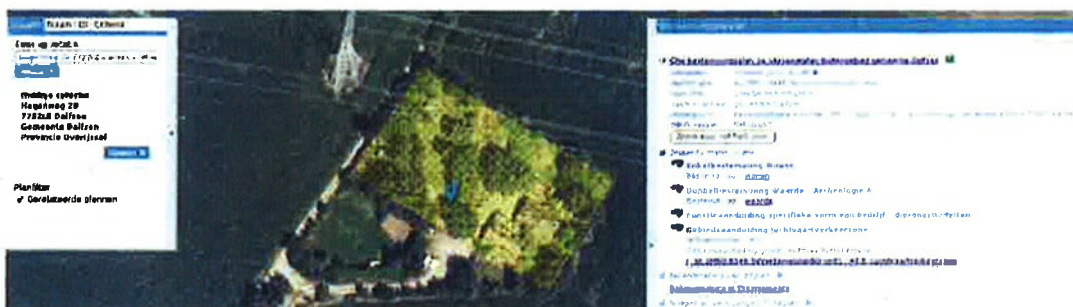
Figuur 1 Ligging percelen (bron: globespotter)

Aangezien het perceel van cliënt direct grenst aan het perceel gelegen aan de Hagenweg 20, is cliënt aan te merken als belanghebbende. De voorgenomen bestemmingsplanwijziging bevindt zich in het zicht van cliënt en tevens mondt de ontsluiting van het perceel aan de Hagenweg 20 uit ter hoogte van de woning van cliënt.

Ontwerpbestemmingsplan 3^o verzamelplan Buitengebied

Het ontwerpbestemmingsplan bestaat uit drie delen, te weten de verbeelding, de planregels en de toelichting. Uit de verbeelding volgt dat aan het perceel de Hagenweg 20 de volgende bestemmingen zijn toegekend:

- Enkelbestemming wonen;
- Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 6;
- Functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf – dierenactiviteiten;
- Gebiedsaanduiding luchtvaartverkeerszone.



Figuur 2 Uitsnede verbeelding plankaart ontwerpbestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De begripsbepaling betreffende ‘dierenactiviteiten’ in artikel 1.45 luidt als volgt: *“Een dierenhotel voor maximaal 10 honden, 20 katten en 10 kleine huisdieren, voerverkoop voor dieren met een maximale oppervlakte van 25 m², (honden)speelveld, hondenuitlaatservice en gedragsbegeleiding hond en baas voor maximaal 10 personen”.*

In bijlage 5 van het ontwerpbestemmingsplan 3^o verzamelplan Buitengebied is de ruimtelijke onderbouwing (hierna: ROB) voor de Hagenweg 20 opgenomen. In paragraaf 1.1 van de ROB wordt de voorgenomen ontwikkeling beschreven, deze luidt als volgt: *“Op het perceel Hagenweg 20 in Dalfsen is voormalig agrarische bedrijfsruimte aanwezig. Initiatiefnemers willen een deel van deze agrarische bedrijfsruimte gebruiken voor kleinschalige activiteiten via de Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen via de VAB. Hierbij wordt gedacht aan een individuele begeleiding van en/ of dagbesteding voor mensen met een verstandelijke of psychische beperking met een afstand tot de arbeidsmarkt.*



De dagbesteding is voor 7 dagdelen per week één dagbesteder en gemiddeld 4 uur per week individuele begeleiding. De andere activiteiten op het perceel worden daarbij gebruikt als middel. De andere te realiseren activiteiten zijn het vestigen van een dierenhotel, voerverkoop voor dieren, speelveld, hondenuitlaatservice en gedragsbegeleiding hond en baas”.

In paragraaf 3.1.6 van de ROB wordt getoetst aan de Wet geluidhinder, deze toetsing wordt tweeledig uitgevoerd. Enerzijds wordt geconcludeerd dat het perceel aan de Hagenweg 20 binnen een geluidscontour van 0 tot 43 dB ligt, hetgeen valt binnen de wettelijke toegestane geluidsbelasting van wegverkeerslawaaï.

Met behulp van de VNG-brochure wordt bepaald dat de richtafstand voor de activiteit ‘gedragscursus baas en hond’ 50 meter bedraagt, en de richtafstand voor de activiteit ‘dierenpension’ de richtafstand 100 meter bedraagt. Beargumenteerd wordt dan aan deze afstand kan worden voldaan en dat zodoende de bestemmingsplanwijziging geen belemmeringen ondervindt vanuit de Wet geluidhinder, c.q. systematiek van de VNG-brochure.

In paragraaf 3.1.9 wordt gekeken naar de ontsluiting van de percelen en het parkeren van bewoners en bezoekers. Met de voorgenomen planherziening zal volgens de ROB de verkeerssituatie niet wijzigen, er wordt gebruik gemaakt van de bestaande situatie.

Inhoudelijke zienswijze cliënt

Bestemming

Op grond van artikel 27.1, lid e mogen activiteiten tot de bestaande oppervlakte, ter plaatse van de aanduiding die in de tabel is opgenomen, waarmee het desbetreffende bestemmingsvlak is aangegeven worden geëxploiteerd. In de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan de ‘specifieke vorm van bedrijf – dierenactiviteiten’ aangegeven op het bestemmingsvlak.

Echter mist het ontwerpbestemmingsplan 3^e verzamelplan Buitengebied een nadere aanduiding naar de ‘zorg-activiteit’ die men ook voornemens is te realiseren. In de ROB wordt gesproken over een dagbesteding voor cliënten met een verstandelijke of psychische beperking. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet momenteel niet in de mogelijkheid hiertoe en cliënt vraagt zich dan ook af hoe deze activiteit verder ontplooit zal worden, en welke voorwaarden hieraan gemoeid zijn.





VAN WESTREENEN

ADVISEURS VOOR HET BUITENGEBIED

Geluid

Vast staat dat aan de richtafstanden zoals genoemd in de VNG-brochure kan worden voldaan. Echter is in de ROB niet volledig ingegaan op alle voorgenomen activiteiten. Voorts is in de planregels niets opgenomen ten aanzien van de bedrijfsvoering (bv. aantal gedrags cursussen per dag, aantal zorg-cliënten etc.), daaronder mede begrepen het gebruik van gronden ten behoeve van de speelweides voor de dieren uit het dierenhotel, en de gronden ten behoeve voor de gedragscursus. Gelet hierop hebben initiatiefnemers niet inzichtelijk gemaakt op welke uitgangspunten ze zich hebben gebaseerd bij het beoordelen van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een dierenhotel en alle voorgenomen activiteiten en hoe men hier de belangen van onze cliënt heeft betrokken en afgewogen.

Cliënt is van mening dat op dit moment het plan onvoldoende aantoont dat geen geluidsoverlast kan optreden als gevolg van het in het plan mogelijk gemaakte dierenhotel en bijbehorende activiteiten op het perceel Hagenweg 20 te Dalfts. Tevens is bij het aspect geluid geen rekening gehouden met de verkeersaantrekkende werking die de voorgenomen activiteiten hebben.

Cliënt verzoekt dan ook tot het nader onderzoeken van het aspect geluid alvorens het college overgaat tot het vaststellen van het 3^e verzamelplan bestemmingsplan Buitengebied.

Verkeer

In de ROB wordt verondersteld dat met de planherziening de verkeerssituatie niet zal wijzigen omdat gebruik wordt gemaakt van het bestaande wegennet. Dit is correct echter wordt verzuimd te kijken naar het aantal vervoersbewegingen die de voorgenomen planontwikkeling met zich mee brengt c.q. de verkeersaantrekkende werking. Aannemelijk is dat deze weldegelijk wijzigt ten opzichte van de bestaande situatie omdat:

- er extra verkeersbewegingen zullen zijn in verband met het brengen en halen van de dieren in het dierenhotel;
- er extra verkeersbewegingen zullen zijn in verband met de dagbesteding voor gehandicapte cliënten en hun begeleiders;
- er extra verkeersbewegingen zullen zijn in verband met het voerverkoop aan huis;
- er extra verkeersbewegingen zullen zijn in verband met de gedragscursus en het arriveren en vertrekken van de deelnemers hiervan.

De ontsluiting van het perceel de Hagenweg 20 vindt plaats voor het huis van cliënt, deze vreest voor een ontoelaatbare overlast aangezien de Hagenweg geen doorgaande functie heeft en nu slechts wordt gebruikt door bestemmings- en landbouwverkeer. Cliënt is van mening dat in het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende is aangetoond dat het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van het voornemen in relatie tot de functie en aard van de weg geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.





VANWESTREENEN
ADVISEURS VOOR HET BUTTENGEBIED

Afsluiting

Namens cliënt verzoeken wij u om de voorgestelde bestemmingswijziging op het perceel Hagenweg 20 nader te onderzoeken alvorens het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Cliënt is van mening dat op dit moment het plan onvoldoende aantoont dat geen overlast kan optreden als gevolg van het in het plan mogelijk gemaakte dierenhotel en bijbehorende (zorg-) activiteit(en) op het perceel Hagenweg 20 te Dalfsen.

Cliënt verzoekt om per activiteit inzichtelijk te maken welke belasting (bv. geluid, verkeer, geur etc.) dit met zich mee brengt op omliggende woonbestemmingen en in de planregels specifiekere eisen c.q. begrenzingen op te nemen ten aanzien van de voorgenomen activiteit(en) zoals de locatie van de speelweides.

Mocht u prijs stellen op aanvullende informatie, dan vernemen wij dit graag spoedig van uw zijde. Uiteraard zijn wij ook bereid het verzoek nader aan u toe te lichten. Wij verzoeken u om de ontvangst van deze zienswijze schriftelijk te bevestigen en om zowel cliënt als ondergetekende schriftelijk van het verdere verloop van deze procedure op de hoogte te houden.

Heeft u nog vragen of opmerkingen of wilt u nog nader overleg voeren, dan kunt u natuurlijk altijd even contact opnemen.

Hoogachtend,
VANWESTREENEN BV

Mevr. Ing. W. Schotsman MSc

