

Gemeenteraad Dalfsen
Postbus 35
7720 AA DALFSEN

Inzake : A.Bakker en
K.J.Bakker – de Wilde
Meeleweg 79
7711 EK Nieuwleusen
gemeente Dalfsen

Uw ref. : zienswijze ontwerp-bestemmingsplan De Grift III
Bijlagen : geen

Nieuwleusen, 23 jan. 2012.

Geachte leden van de raad,

Hierbij dien ik zienswijzen in tegen het ontwerp-bestemmingsplan De Grift III, welk ontwerp tot en met 24 januari 2012 ter inzage ligt.

1. Het ontwerp dient te worden getoetst aan het vigerende beleid, waaronder begrepen het provinciale beleid. Voor zover wij hebben kunnen nagaan wijken de beleidskaders af van het beleid waaraan de eerdere versie van het bestemmingsplan moest worden getoetst.
2. Het plangebied bevindt zich aan de rand van de bebouwde kom van het dorp Nieuwleusen, waar een groot aantal mensen woont, en maakt het mogelijk dat ter plaatse een onderneming die zich bezighoudt met transport en overslag van goederen, wordt gevestigd. Het is evident dat dit zal gaan leiden tot een toename van de geluidsoverlast, waarbij met name valt te denken aan afremmend en optrekkend vrachtverkeer en een daarmee gepaard gaande toename van de uitstoot van fijnstof. Het plan tast derhalve de woon- en leefomgeving van cliënten aan en ook de inbreuk op het leefmilieu is evident. Wij zijn alleen al hierom van oordeel dat een dergelijk grootschalig bedrijventerrein qua schaalgrootte niet 'past' bij het dorp Nieuwleusen.
3. Zulks klemt temeer nu op het grondgebied van de gemeente Zwolle wordt ontwikkeld het bedrijventerrein 'Hessenpoort', welk bedrijventerrein ligt aan de snelweg A28, ten noorden van Zwolle en deels op grondgebied van de voormalige gemeente Nieuwleusen. Dit bedrijventerrein ligt op een afstand van plusminus vijf kilometer van De Grift III. Volstrekt niet in te zien valt waarom uw gemeente zo nodig in Nieuwleusen een bedrijventerrein moet ontwikkelen aan de rand van de bebouwde kom, terwijl er op een afstand van enkele kilometers een groot areaal reeds ontwikkeld bedrijventerrein braak ligt. Al evenmin valt in te zien waarom de bedrijven die zich in Nieuwleusen zouden willen vestigen zich niet in 'Hessenpoort' zouden kunnen vestigen.
4. Om deze redenen zijn wij van oordeel dat de provincie hier dient in te grijpen nu de gemeenten in de betreffende regio er kennelijk niet in slagen om onderling afspraken te maken over het ontwikkelen van bedrijventerreinen.
5. Los hiervan dient uw gemeente, alvorens de procedure kan worden voortgezet, bestuurlijk overleg te hebben met haar buurgemeenten en naar het ons voorkomt kan van het verder ontwikkelen van dit plan slechts sprake zijn indien uw gemeente met de buurgemeenten een samenhangende visie heeft ontwikkeld over de aanleg van grootschalige bedrijventerreinen. Zoals bekend heeft de wethouder toegegeven in de raadsvergadering waar De Grift3 voor de 1e keer ter goedkeuring aan de raad werd gepresenteerd dat door twee gemeenten waaronder Zwolle, niet gereageerd is op de mail van de

Ingekomen gemeente Dalfsen					
Datum: 24 JAN 2012					
Nr: 445			Ontvangs/bev.		5
Afdeling Oe-G					
B & W datum:					
	B	W	W	W	S
K.A.					
B & W besluit:					

gemeente Dalfsen. Er is dus nooit enig overleg met deze buurgemeente geweest. Hiermee vervalt de basis voor dit bestemmingsplan en had de provincie in het “vooroverleg” reeds de gemeente Dalfsen moeten terugwijzen.

6. Bovendien valt volstrekt niet in te zien op welke wijze gewaarborgd zou kunnen worden dat het plan binnen de planperiode kan worden gerealiseerd. Nederland zit midden in een grote economische crisis, welke ertoe heeft geleid dat de vraag naar bedrijventerrein volledig is ingestort en te verwachten valt dat het nog wel geruime tijd kan duren voordat de vraag zich herstelt. Zulks klemt temeer nu, zoals gezegd, op enkele kilometers afstand nog een groot areaal bedrijventerrein braak ligt, waarmee de vraag voor de komende jaren voldoende kan worden ingevuld. Inmiddels zijn op De Grift 2 ook weer de eerste kavels vrij gekomen agv faillissementen. Tevens geeft de provincie aan dat er na 2020 geen uitbreiding van het areaal bedrijfskavels op bedrijventerreinen meer nodig zijn a.g.v. de demografische ontwikkelingen binnen de provincie. Dat met de wetenschap dat er nog kavels beschikbaar zijn/komen op De Grift 2, Evenboersweg en De Meele is er geen noodzaak om De Grift 3 te ontwikkelen. Toepassen van de SER-ladder is dus gewenst.
7. *De provincie stelt: “Wij geven ruimte aan de eigen groei van lokaal gewortelde bedrijven op lokale bedrijventerreinen. Voor die bedrijven kan uitbreiding van lokale bedrijventerreinen worden toegestaan op basis van een kwantitatief en kwalitatief bedrijventerreinplan dat de gemeente heeft afgestemd met haar buurgemeenten. Voorwaarde is altijd goede landschappelijke inpassing en een ruimtelijke kwaliteit. Grote vraag in deze is ook of het hier handelt om een lokaal geworteld bedrijf(firma Van Dieren is geworteld in Genemuiden) en dat de voorgenomen bebouwing gedaan wordt in opdracht van en voor kosten van een landelijk opererende projectontwikkelaar.*

Wij stellen dat er niet voldoende aandacht is voor de ruimtelijke kwaliteit mbt het leefklimaat van de bewoners van de Meele. En daarmee is het plan strijdig met de uitgangspunten van zowel de gemeente als van de provincie. ***Bovendien wijzen wij U met nadruk op de grote cultuurhistorische waarde van de housingsels, die uit het landschap dreigen te verdwijnen.***

8. De milieueffecten zijn door Goudappel Coffeng in het verkeersonderzoek (dd 28 okt 2011) onderzocht. Grote vraagtekens kunnen gezet worden bij de analyse die is uitgevoerd. volgende opmerkingen wil ik over dit rapport maken.

- Het rapport gaat uit van 10 meetpunten rond het bestaande bedrijventerrein De Grift 2. Dat is uiterst merkwaardig aangezien de grootste problemen mbt geluidsoverlast en fijnstof-problematiek meer richting het westen op de lokatie van de uitbreiding De Grift 3 gaan plaatsvinden daar waar een transport/warehouse onderneming extreem mag uitbreiden). Er zijn dus geen nieuwe meetgegevens beschikbaar gekomen voor de locatie waar de meeste overlast te verwachten valt.
- De toename van de verkeersintensiteit is volkomen willekeurig vastgesteld. Ik constateer dat in de huidige situatie op meetpunt “De Grift” 1550 motorvoertuigen per etmaal passeren (zie pag 6 van het rapport). Dat is op het meetpunt waar de huidige transport onderneming een 10000m² groot warehouse heeft staan. Verreweg de meeste verkeersbewegingen (laten we zeggen 1200?) worden door deze onderneming veroorzaakt. In de nieuwe situatie toont het rapport een verkeersintensiteit op dit punt van circa 3200 motorvoertuigen per etmaal. In deze situatie is de warehouseonderneming 4x zo groot geworden als in de huidige situatie. Er komt een warehouse bij van 30000m². De verkeerstoename zal naar mijn stellige overtuiging toenemen van 1550 bewegingen naar (1550+ 3*1200)=5150 bewegingen. Daar komt nog bij dat de huidige bezetting van het warehouse op De Grift 2 nog lang niet 100% is. Dat betekent dat ook een verdere verkeerstoename zal plaatsvinden indien deze bezetting toeneemt zodra de economie weer gaat aantrekken. Ook zullen er op De Grift 3 meer bedrijven kunnen starten waarbij het nu nog volstrekt onduidelijk is hoeveel verkeer dit zal genereren.
- Er zijn vraagtekens te zetten bij de verkeersafwikkeling die in het rapport worden genoemd. Het rapport gaat uit van de volgende verdeling van de verkeersafwikkeling: N377-A28 +900; Jachtlusterallee-N377-Balkbrug +300; Jachtlusterallee-Dedemsweg-N340 +300. De verkeersafwikkeling wordt voornamelijk bepaald door de business van de warehouse onderneming. Echter het is op dit moment niet bekend waar de business van deze onderneming geografisch gezien vandaan komt. De verdeling zoals in het rapport is bepaald is m.i. zo bepaald dat er geen problemen ontstaan op de Jachtlusterallee. Als we er van uit gaan dat de

verkeerstoename veel hoger zal worden zoals ik eerder heb voorgerekend, dan valt te verwachten dan het weggedeelte Jachtlusterallee in zuidelijke- en noordelijke richting het verkeer niet kan afhandelen. In dit weggedeelte wordt ook nog een extra aansluiting gemaakt t.b.v. het doortrekken van de Pr Beatrixlaan tot aan de Jachtlusterallee. Deze verkeersafwikkeling is niet meegenomen in de verkeersbelasting op het weggedeelte Jachtlusterallee-zuid. Dat is van belang omdat dit weggedeelte de max. verkeersintensiteit m.i. gaat overschrijden.

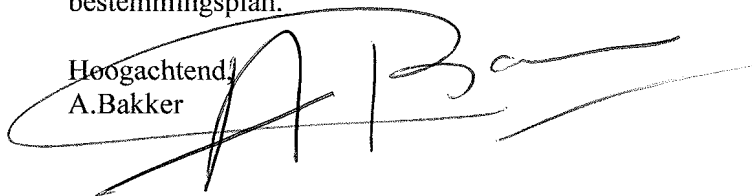
- De Jachtlusterallee in zuidelijke richting is niet geschikt als ontsluitingsweg voor een groot bedrijventerrein. Langs weerszijden van de weg staan grote bomen die al jaren hoog opgesnoeid moeten worden om verkeersproblemen te voorkomen. M.n. bij harde wind is er nu reeds een gevaarlijke situatie. Daar komt bij dat in t weggedeelte 2 nieuwe verkeerspleinen worden aangelegd. Één agv het doortrekken van de Pr. Beatrixlaan en één ter hoogte van het Westeinde. Voor grote vrachtwagens is dit verre van ideaal en we zien nu al dat er sluipverkeer plaatsvindt via de Meeleweg en de zijwegen hiervan. Dit sluipverkeer zal alleen maar gaan toenemen.
 - In de Wet geluidshinder is gesteld dat wanneer een plan of wijziging leidt tot (substantiële) toenames van de geluidsbelasting langs wegen buiten het plangebied, het onderzoek ook op die wegen betrekking dient te hebben. Het gaat hierbij om de zogenaamde 'gevolgen elders'. Daarvan is sprake als zich langs wegen buiten het plangebied geluid toenames voordoen van +2Db of meer, ten gevolge van het plan. Ik ben van mening dat niet op de juiste wegvlakken is gemeten. Er ontbreken meetgegevens in meer westelijke richting op de Meeleweg, in de richting van De Grift 3, daar waar de warehouse/transsport onderneming drastisch gaat uitbreiden. Overigens ben ik van mening dat er geen meetgegevens beschikbaar zijn (de verkeersintensiteit en afwikkeling is niet objectief gemeten maar softwarematig vastgesteld en verwerkt??) Het rapport voldoet daarmee niet aan de eisen m.b.t. de Wet geluidshinder .
9. Het bestemmingsplan leidt ook tot een significante verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie van het omliggend gebied. Een en ander dient te worden gezien tegen de achtergrond van de Waterwet, welke blijkens haar doelstelling (artikel 2.1) strekt tot voorkoming en beperking van overstromingen en wateroverlast en tot bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen. Artikel 3.5 van de Waterwet bepaalt dat de Raad en B & W zorg dienen te dragen voor een doelmatige verwerking van hemelwater. Dit artikel legt een duidelijke 'link' tussen de planologie en het waterbeheer. Ook moet daarbij rekening worden gehouden met de planologische status van omliggende terreinen (in casu: woningen en agrarisch gebied). In de waterbijlage bij de Provinciale omgevingsvisie is verwoord dat het waterbelang mede ordenend is en dat bij ruimtelijke ontwikkelingen die met het belang van het water strijdig zijn een afweging dient plaats te vinden waarbij het waterbelang een duidelijke rol speelt en er zo nodig mitigatie of compensatie plaatsvindt.
10. In dit verband zij er nogmaals op gewezen dat de heer Spijker op korte afstand van het plangebied een melkveehouderij exploiteert, waarvan de landerijen liggen in een relatief laag gelegen gebied, waar zeer regelmatig wateroverlast plaatsvindt. Dit wordt veroorzaakt door de afstroom van water uit hoger gelegen gebieden, al dan niet in combinatie met 'opstuwing' van water uit het IJsselmeer. Dit is een vaststaand gegeven. Als gevolg van deze combinatie van factoren kan het water na hevige regenval slechts worden afgevoerd, waardoor het grasland van Spijker regelmatig bijna onder water staat. Ook begin 2012 was dat weer het geval.
11. Wij begrijpen niet waarom er uitgerekend een bedrijventerrein moet komen in een gebied met een overbelast watersysteem. Indien het bestemmingsplan rechtskracht zou krijgen en dit zou worden ingericht, leidt dit tot een toename van het verhard oppervlak met plusminus 14 hectare. Deze 14 hectare kan tijdens regenval niet meer functioneren als 'spons' respectievelijk 'buffer' hetgeen ertoe zal leiden dat het water in het agrarisch gebied terecht komt. De kans op wateroverlast zal dus toenemen.
12. Wij wijzen er daarbij op dat uit een onderzoek naar het voorkomen van wateroverlast in het werkgebied van het waterschap Groot-Salland is gebleken dat zich grote knelpunten voordoen in het gebied tussen Hasselt, Dalfsen en Nieuwleusen.

13. Ten onrechte ook is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan niet onderzocht wat de effecten zijn van de vergroting van het verhard oppervlak op het omliggend agrarisch gebied. Indien dit onderzoek wel zou zijn uitgevoerd, zou gebleken zijn dat de kans op wateroverlast toeneemt.
14. Wij behouden ons het recht voor om later in deze procedure een eigen rapportage in het geding te brengen met betrekking tot de waterproblematiek.
15. Ten slotte zijn wij van oordeel dat het bestemmingsplan leidt tot verkeersoverlast, waarop het wegensysteem ter plaatse niet is berekend.
16. De raad moet zich er van vergewissen dat zowel een eventuele bouwaanvraag als de financiering hiervan volledig voor rekening is van een "lokale" onderneming. Dit om te voorkomen dat externe partijen via een achterdeur zich gaan vestigen op De Grift 3.
17. Bekend is dat enkele woningen/agrarische bedrijven in het beoogde plangebied De Grift 3 door de Gemeente zijn "uitgekocht". In de vergoeding aan de eigenaren van deze panden is ook een zeker bedrag aan planschade meegenomen. Het is evident dat er meer planschade in het gebied wordt veroorzaakt. Wij zijn van mening dat ook voor de overige panden/bewoners in de directe nabijheid van De Grift 3, te denken valt in ieder geval aan de lokaties Meeleweg 84, het oude schoolgebouw (een gemeentelijk monument) en de hiernaast gelegen woning Meeleweg 82, de oude schoolmeesters woning (ook een gemeentelijk monument). (Maar voor aanzienlijk meer woningen zullen t,z,t, planschade procedures worden opgestart.) We zijn van mening dat de gemeente met twee maten meet door aan een deel van de bewoners al planschade uit te keren. Hier is sprake van rechtsongelijkheid. En er is dus sprake van onbehoorlijk bestuur.
18. De gemeente geeft in haar plattelandsvisie aan dat zij uitbreiding wenst van recreatieve ondernemingen. Daartoe heeft de gemeente in haar buitengebied enkele zoeklocaties aangegeven. Ons is gebleken dat een recreatie ondernemer niet gelijk behandeld wordt zoals overige ondernemingen op bijv het beoogde bedrijventerrein De Grift 3. Indien een onderneming een camping wil starten in het buitengebied en daar een bedrijfswoning en bebouwing tbv sanitair en receptie etc. wil oprichten, zal deze onderneming voor eenzelfde bedrag als er aan waarde in het gebied wordt toegevoegd (door de bebouwing), aan "nieuwe natuur" of kwaliteitsverbetering dienen te investeren. Anders gezegd, als een recreatie onderneming voor E 500.000 aan bebouwing toevoegt, dient de onderneming ook voor E500.000 aan kwaliteitsverbetering te investeren. Voor de ondernemers op De Grift geldt dit niet. Voor hen is slechts een zeer beperkt bedrag opgenomen in het plan welke wordt verrekend in de grondprijs. Wanneer echter een transportonderneming een bedrijfspand van E 15 miljoen wil neerzetten op De Grift 3, hoeft deze onderneming niet voor eenzelfde bedrag aan kwaliteitsverbetering te investeren. Het uitgangspunt is in beide situaties gelijk. De huidige bestemming is "agrarisch" oid, in beide gevallen dient de bestemming gewijzigd te worden en in beide situaties is het de wens van de gemeente en vinden de activiteiten plaats in het door de gemeente afgekaderde gebied. Wat verschilt is de compensatievoorwaarde voor de recreatieonderneming. Hier is sprake van rechtsongelijkheid. Derhalve dient naar onze mening een vergelijkbare compensatievoorwaarde ook voor De Grift 3 te worden opgenomen.
19. Het bestemmingsplan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Slotsom

Op grond van het vorenstaande verzoek ik u af te zien van het in procedure brengen van dit bestemmingsplan.

Hoogachtend,
A. Bakker



K.J. Bakker – de Wilde

