

R **AANGETEKENDE BRIEF** **D**
NL frankering betaald 8,45 PostNL
13gr 161293 14-03-2019 16:18

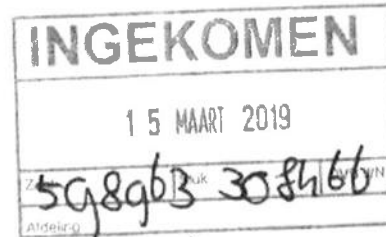


College van Burgemeester & Wethouders
Gemeente Dalfsen
Postbus 35
7720 AA Dalfsen

AANGETEKEND

Gemeenteraad
Gemeente Dalfsen
Postbus 35
7722 AA Dalfsen

CRÆFT
voorop in omgevingsrecht



Ermelo, 14 maart 2019

Kenmerk: 19.00047-2

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 5e verzamelplan 'Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen', onderdeel . te Dalfsen

Geachte raad,

Namens mijn cliënt, de heren , maak ik gebruik van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan 5e verzamelplan 'Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen', meer specifiek ten aanzien van het onderdeel . te Dalfsen, hierna te benoemen als 'verzamelplan'.

Algemeen

Cliënt heeft haar bedrijf (deels) gevestigd aan de l .e Dalfsen. Zoals het plan zelf aangeeft is het juridisch eigendom van voornoemd perceel gesplitst. Het gehele perceel kent thans een bedrijfsbestemming, waarbij een bedrijfswoning onderdeel is van het bedrijf. Het perceel kadastraal bekend Dalfsen E is in eigendom van mijn cliënt, waarop een bedrijfsgebouw is gevestigd. De naastgelegen percelen kadastraal bekend Dalfsen I en zijn in eigendom van de heer en mevrouw , waarbij er overigens een recht van gebruik en bewoning is opgenomen ten aanzien van de voormalige eigenaren, te weten de heer (en mevrouw . Dit gebruik is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan omdat zij geen binding hebben met enige vorm van bedrijfsactiviteiten van mijn cliënt. Een stelling dat dit gebruik onder het overgangsrecht van het vigerende bestemmingsplan valt is niet juist omdat zij pretenderen bij het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan uit 2013 zelf bedrijfsactiviteiten uit te voeren en omdat er tevens extra bewoning van de woning plaatsvindt – hetgeen evenmin is toegestaan. Het wijzigen naar een woonbestemming zoals in onderhavig verzamelplan wordt beoogd lijkt dan ook enkel gericht te zijn op een legalisatie van een illegale situatie. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Dienovereenkomstig wordt het bedrijf van cliënt op de plankaart ingetekend met een 'woonbestemming', waarbij de bedrijfsactiviteiten met een functie-aanduiding als 'agrarisch loonbedrijf' worden gekarakteriseerd. Het voorterrein van het perceel van cliënt wordt in het geheel niet gekwalificeerd als bedrijf. Hiermee wijzigt het totale perceel van bedrijf met bedrijfswoning naar wonen met een afgebakend gedeelte bedrijfsfunctie. Cliënt is in het kader van het bestemmingsplan hierin niet geconsulteerd en zal middels verschillende punten nader toelichten waarom het verzamelplan op dit perceel niet juist is. Ik verwijs hierbij tevens naar mijn brief aan de gemeente Dalfsen met kenmerk 19.00047-1, d.d. 23 februari 2019.

1. Het plan gaat voorbij aan een juiste kwalificatie van de huidige bedrijfsactiviteiten. Door het plan op deze wijze vast te stellen nemen daarnaast de gebruiksfuncties op het perceel aanmerkelijk af. Het bedrijf heeft nu een brede bedrijfsbestemming waarbij diverse type bedrijven in potentie kunnen worden gevoerd, zolang deze passen binnen een categorie 1 of 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten bij het vigerende bestemmingsplan. Dat het huidige bedrijf daarbij het meeste weg heeft van een agrarisch loonbedrijf doet hier niks aan af. Door dit echter wel als enige functie te benoemen worden de ontwikkelingsmogelijkheden aanzienlijk beperkt. Een planologische vergelijking tussen de oude en nieuwe vormt daarmee een duidelijke verslechtering.
2. Bij bedrijven is het over het algemeen te doen gebruikelijk dat er wisselende ontwikkelingen plaats vinden in de grootte en omvang van de benodigde gebouwen. Het bouwvlak en de bouwregels zijn hierop ingericht, waarbinnen er ruimte bestaat voor – weliswaar beperkte – ontwikkelingen. Dit wordt geheel tenietgedaan door de voorgestelde ontwikkeling, welke zowel de aard als omvang vastlegt, gedeeltelijk het bouwvlak wegsnijdt en de gebruiksmogelijkheden van de buitenruimte elimineert.
3. In de ruimtelijke onderbouwing staat dat, citaat: *'De initiatiefnemers willen echter wel ruimte blijven bieden aan het bestaande bedrijf op het perceel.'* Nu de hier bedoelde initiatiefnemers geen eigenaar zijn van het bestaande bedrijf is het niet aan hen om te bepalen of zij hier ruimte toe willen bieden. Het belemmeren van het gebruik in casu is voor initiatiefnemers in strijd met het Handvest van de grondrechten van de Europese Unie, artikel 17, zijnde het recht op eigendom en de benutting hiervan – behoudens publiekrechtelijk opgelegde beperkingen hiervan middels een vergunningstelsel. Er is niet onderbouwd dat de initiatiefnemers een recht zou toekomen om dit te schenden.
4. Het initiatief strekt zuiver tot verandering van de bestemming van de woning, waardoor de eigenaren hiervan oneigenlijk bevoordeeld worden, terwijl cliënt juist benadeeld wordt. Nu dit feitelijk vaststaat kan een rechtvaardigingsgrond voor het voorgenomen initiatief enkel gevonden worden in het algemeen maatschappelijk belang. Voornoemde ontwikkeling strekt hier niet toe, waarbij wordt aangetekend dat het betreffende buurperceel niet voldoet aan de eisen van een erf dat door een goed huisvader wordt onderhouden. Met andere woorden: het laten verrommelen van een erf kan nimmer aanleiding zijn om het opruimen van dat erf te kwalificeren als algemeen maatschappelijk belang. Daarmee kent het bedoelde plan geen juiste motivatie en wordt dit niet vastgesteld in het kader van een goede ruimtelijke ordening.
5. De structuurvisie 'Infrastructuur en ruimte' stelt dat er bij dergelijke ontwikkelingen geen nadelige gevolgen voor de omgeving, economie of samenleving mogen plaatsvinden. De ruimtelijke onderbouwing concludeert dat hier geen sprake van is maar is op dit onderdeel onjuist. De omgeving, namelijk een van de aanpalende eigenaren (mijn cliënt), ondervindt wel degelijk nadelige gevolgen. Doordat het bedrijf van cliënt door de voorgenomen wijziging extra belemmerd wordt in de door haar uit te voeren activiteiten zal de regionale economie schade kunnen oplopen, hetgeen in strijd is met de doelstellingen uit de structuurvisie.
6. Het ruimtelijk kwaliteitsplan voorziet in het behouden van de bestaande kapschuur welke verplaats zal worden. Hierdoor sluit het plan niet aan bij de eis voor zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zoals de omgevingsverordening Overijssel voorschrijft. In aansluiting op andere woonbestemmingen dient de oppervlakte van bijgebouwen gemaximeerd te zijn. In onderhavig plan is dat niet volledig het geval. In het kader van een goede bestemmingspraktijk dient het gehele ensemble te worden beschouwd, waaronder de oppervlakte van het bedrijfsgebouw van cliënt (immers: u ziet het als één bouwvlak). Er staat daarom te veel oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning, hetgeen in strijd is met de bestemmingsregels en de omgevingsverordening.

7. Doordat niet alle bestaande bebouwing wordt gesloopt is er een meer dan gemiddelde basisinspanning nodig om het erf in te passen. Daarmee is er onvoldoende invulling gegeven aan het beleid ten aanzien van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Overigens is de gehele KGO-opgave niet uitgewerkt met nader te specificeren maatregelen. De onderbouwing voor het KGO-onderdeel is daarmee feitelijk in zijn geheel niet ingevuld.
8. De ontwikkeling leidt tot verminderde bedrijfsontwikkeling. Dit is in strijd met het ontwikkelperspectief 'Wonen en werken in een kleinschalig mixlandschap' omdat een van de kenmerken juist is dat er een balans bestaat tussen deze functies. Doordat de bedrijfsactiviteiten hier op slot worden gezet is er geen sprake van een evenwichtige balans en is de voorgenomen ontwikkeling niet passend.
9. De ruimtelijke onderbouwing geeft aan dat de ontwikkeling niet voorziet in een nieuwe woning. Dit is niet juist. Wanneer deze stelling wordt gehandhaafd ziet men de huidige woning als een burgerwoning, iets wat niet het geval is. Het bestemmen als burgerwoning zal dus leiden tot het toevoegen van een extra woning in de zin van de woningvoorraad. Op dit punt is de ruimtelijke onderbouwing feitelijk onjuist.
10. Een juist onderzoek naar de huidige activiteiten ontbreekt. Zo wordt er diverse malen aangegeven dat er thans geen bedrijfsactiviteiten plaats zouden vinden. Dit is feitelijk onjuist, iets wat mede geconstateerd is in uw brief van 2018 (voorbehouden nader in te brengen) en de constatering van het Oversticht ten tijde van hun bezoek aan de planlocatie. Er worden wel degelijk bedrijfsactiviteiten uitgevoerd. U kwalificeert hiermee de bedrijfsfunctie onjuist.
11. Door specifiek de bestaande opstal te omkaderen als bedrijf wordt geen recht gedaan aan mogelijke activiteiten op het voorterrein, zoals laden en lossen. De geplande woonbestemming maakt deze activiteiten onmogelijk.
12. Het bodemonderzoek is onvolledig. Het toetst enkel op het toekomstige bouwvlak van de woning, terwijl de aard van de huidige activiteiten evident lijden tot een aanwijzing dat sprake zou zijn van mogelijke vervuiling, hetgeen dient te lijden tot een nadere onderzoekplicht.
13. De bedrijfsactiviteiten op het perceel van de initiatiefnemer zijn thans niet gestaakt. Zo worden bijvoorbeeld giertanks verhuurd, hetgeen verkeersbewegingen en vervuiling veroorzaakt. Cliënt heeft gereede twijfels dat deze bedrijfsactiviteiten niet tijdig gestaakt worden bij het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Daarmee sluit het voorliggende plan niet aan op de feitelijke en reëel te verwachten situatie.
14. Bij de beoordeling ten aanzien van externe veiligheid ontbreekt onterecht een cumulatieve beoordeling waarin zowel de spoorweg, de gasleiding en het bedrijf van cliënt zijn opgenomen. Hierdoor kan niet met zekerheid gesteld worden dat bij een eventuele calamiteit ieder persoon tijdig het object en/of de kavel kan verlaten zonder om te komen. Wanneer de conclusies van de huidige inventarisatie worden samengevoegd kan beter de huidige functie gehandhaaft blijven.
15. Bij de beoordeling ten aanzien van geluid ontbreekt onterecht een cumulatieve beoordeling waarin zowel de spoorweg als het bedrijf van cliënt zijn opgenomen. Daarnaast gaat het uit van de fictie dat de woning in fysieke afstand verder van het bedrijf af verplaatst wordt, hetgeen zou leiden tot een verbetering van de situatie. Dit is niet relevant omdat de woning thans een bedrijfswoning is en derhalve geen bescherming van het 'eigen' bedrijfslawaaï geniet. Het nieuwe plan voldoet hiermee niet aan de richtafstand van 50 m en is daarmee in strijd met de richtlijnen uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering.
16. Het plan is economisch niet uitvoerbaar omdat er geen overeenkomst bestaat met cliënt en er daardoor een onjuiste grondexploitatie kan plaats vinden, hetgeen ten laste van uw gemeente kan komen. Ook valt te verwachten dat het perceel van cliënt een ontwaarding krijgt omdat de gebruiksmogelijkheden aanzienlijk beperkt worden. Tevens kan dit lijden tot

aanzienlijke schadeplichtigheid in de zin van planschade. Tot slot is het veranderen van een bestemming zonder medeweten van de eigenaar op voornoemde wijze niet in lijn met algemene beginselen van behoorlijk bestuur, hetgeen kan lijden tot aansprakelijkheid en schadeplichtigheid tussen u en cliënt.

17. Het plan is maatschappelijk niet uitvoerbaar nu er geen behoorlijk overleg heeft plaats gevonden met cliënt. Nu u op voorhand op de hoogte was van de omissie in dit plan kan u dit niet negeren.

Het plan is opgesteld in strijd met algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Het voldoet niet aan provinciaal noch gemeentelijk beleid. Een illegale situatie wordt gelegaliseerd ten nadele van een actief bedrijf dat niet als zodanig erkend wordt. Het is de ambtelijke organisatie van de gemeente op basis van het dossier wel bekend dat het bedrijf van cliënt een actief bedrijf is, wat door voornoemde bestemmingswijziging niet gerespecteerd maar juist ingeperkt wordt. Binnen een planologische vergelijking nemen de gebruiksmogelijkheden na wijziging wel degelijk af door de activiteiten sec te bevriezen naar de aard en omvang van het huidige niveau. Er is onvolledig en onjuist onderzoek gedaan. De ruimtelijke onderbouwing is op onderdelen incompleet en incorrect. Het plan voldoet niet aan een goede ruimtelijke ordening noch aan een juiste grondexploitatie. Tevens is het maatschappelijk niet uitvoerbaar nu er geen behoorlijk overleg heeft plaatsgevonden. Dit kan leiden tot aansprakelijkheid en schadeplichtigheid. De initiatiefnemer handelt in strijd met Europees recht door het eigendom van cliënt op deze wijze te belemmeren.

Ik verzoek u namens cliënt dan ook om voornoemd plan niet vast te stellen en verzoek u tevens om vergoeding van kosten voor deskundige bijstand ex. 7:15 Awb. In afwachting van uw reactie teken ik.

Met vriendelijke groet

Adviseur

