

*Geachte fractievoorzitters,*

*Onlangs is in de Raadscommissie het verzoek om binnenplanse vrijstelling voor het plan Slingerdael besproken. Wij zijn geschrokken! Geschrokken omdat het belang van de ondernemers en de risico's die zij lopen sterk onderbelicht waren tijdens de behandeling. En, deze belangen zijn groot en ook de risico's voor ons zijn aanmerkelijk. Hoewel wij de realisatie van dit voor Dalfsen mooie initiatief niet willen frustreren, vragen wij tegelijkertijd uw volle aandacht voor ons belang bij de besluitvorming op maandag 27 maart a.s.*

*In dat licht wijzen wij u op de brief die wij als bijlage bij deze mail hebben gesloten. Wij vragen u om daar nadrukkelijk kennis van te nemen en onze belangen mee te wegen in uw besluitvorming.*

*Uiteraard zijn wij altijd bereid tot een toelichting.*

*Met vriendelijke groet,*

*R. Kemerink (Dabeko) en J. Brouwers (Classic Job)*

De Vesting 24  
7722 GA Dalfsen  
Tel: 0529 - 481 385  
Fax: 0529 - 482 315

www.classic-job.nl  
info@classic-job.nl

IBAN: NL10INGB0664368360  
KvK: 05085591  
BTW: NL818078790B01

Geacht college,

Op vrijdag 10 maart 2017 ontvingen wij uw brief, kenmerk UIT 17-20713. U verzoekt ons hierin om zo spoedig mogelijk, indien mogelijk uiterlijk 24 maart 2017, hierop te reageren. Door middel van deze brief geven wij aan uw verzoek gevolg.

Allereerst zijn wij blij dat aan een aantal van onze bedenkingen ten aanzien van dit initiatief tegemoet gekomen wordt. Hoewel wij nog steeds van mening zijn en blijven dat een complex waarin oudere en vaak kwetsbaarder mensen gaan wonen eigenlijk niet gesitueerd behoort te worden op de plek die u en de ontwikkelaar voor ogen hebben, willen wij dit initiatief ook niet bij voorbaat frustreren. Feit blijft echter dat het een bijzondere ontwikkeling is dat een gebied dat eerst als bufferzone bedoeld was tussen industrieterrein en woningbouw nu wordt ingericht voor permanente bewoning van ouderen, een kwetsbare groep in onze samenleving.

Inhoudelijk zijn wij blij met de toezeggingen die u doet onder de punten a tot en met c. Hiermee is een basis gelegd voor een oplossing, hoewel het college natuurlijk nooit volledig de garantie af kan geven dat dit initiatief op termijn niet resulteert in beperking van rechten van de bedrijven. Immers, er worden twee activiteiten naast elkaar gesitueerd, zware bedrijvigheid en huisvesting voor ouderen, die zich slecht tot elkaar verhouden. De daaruit mogelijk te ontstane onrust met als gevolg beknotting is een risico dat naar ons gevoel nooit uit te sluiten is en dus een hypotheek legt die wij zeer lang met ons mee zullen dragen, ook al opereren wij binnen wetgeving, bestemmingsplannen en vergunningen.

Met deze constatering en kanttekening hebben wij nog de volgende vragen en opmerkingen:

- Ten eerste zou niet alleen de verhuurder de bewoners moeten informeren, maar vragen we ook dat het college in hun verzoek aan de gemeenteraad om de bestemming te wijzigen aangeeft dat dit woon/zorgcomplex direct naast deze bedrijven ligt, maar dat door middel van maatregelen de overlast beperkt wordt en de rechten van de bedrijven volledig gegarandeerd worden. Met andere woorden, ook 'onze' volksvertegenwoordiging dient compleet geïnformeerd te worden alvorens een afgewogen besluit te kunnen nemen. Wij constateren echter dat in het Raadscommissievoorstel, Decosnummer 574, alleen in de communicatieparagraaf kort de belanghebbende bedrijven worden genoemd. In de inhoudelijke paragrafen 'Argumenten', 'Kanttekeningen' en 'Alternatieven' wordt met geen woord gerept over het spanningsveld tussen wonen en (zware) bedrijvigheid, terwijl dit toch de plaatsen zijn waarin dit aangekaart en uitgewerkt dient te worden. Hiermee ontstaat bij ons het beeld, en mogelijk dus ook bij de raadsleden, dat er geen sprake meer is van een

probleem, hetgeen ons inziens allerm minst het geval is. Dit knelt te meer omdat uit de behandeling van dit agendapunt in de Raadscommissie van 13 maart jl. bleek dat de commissieleden vooral zorgen hadden over de esthetische aspecten van de te realiseren gebouwen, terwijl het vraagstuk naar onze mening dus veel complexer is en ook behandeling in de volle breedte vraagt in de Raad(scommissie);

- Ten tweede vraagt u van ons om in te stemmen met deze ontwikkeling. Hoewel dit ons zeer zwaar valt beschouwen wij de zaak inhoudelijk en zijn bij voldoende harde garanties niet ongenegen om hierin mee te gaan en ook ons deel van het risico te nemen ten gunste van deze belangrijke maatschappelijke ontwikkeling voor Dalfsen. Daarbij vragen wij in ruil van de projectontwikkelaar van Slingerdael om ook bij de realisatie van onze toekomstplannen, zie voor een toelichting hierop verderop in deze brief, dezelfde toezegging zodat ook wij niet verzeild raken in eindeloze procedures.
- Ten derde willen wij een hardere toezegging dan in de brief van april 2016 van het college dat "... de gemeente zich met de ondernemer in wil spannen om de beoogde bedrijfsontwikkeling mogelijk te maken. Hiervoor vindt onder andere nader onderzoek plaats. Over twee jaar (ergens in 2018 dus) wil het college de mogelijkheid bekijken om de bestemming van het door u bedoelde bedrijfsperceel te wijzigen in 'bedrijfswoning.'" De toezegging aan beide ondernemers moet zijn dat meegewerkt zal worden aan uitbreidingen zo lang deze binnen de milieucategorie en de daarbij behorende rechten valt op het moment dat dit aan de orde is, dat kan dus eerder zijn dan 'ergens in 2018'. Immers, voor een ondernemer is tijd geld en als zich een kans voordoet dan moet snel gehandeld kunnen worden.
- Tot slot en dat betreft de uitbreiding van Dabeko specifiek stelt de gemeente in voornoemde brief van april 2016 dat het uitgangspunt is dat 'genoemde activiteiten en de uitbreiding daarvan plaats moet kunnen vinden zonder dat dit tot overlast voor de bewoners leidt.' Hierin kun je ook lezen dat het risico en de verantwoordelijkheid alleen bij de ondernemer neergelegd wordt. Onze stelling is dat zo lang de ondernemer binnen zijn vergunningruimte op een verantwoorde wijze en met respect naar zijn omgeving opereert hij zijn verantwoordelijkheid invult, of er nu klachten zijn of niet. Met andere woorden, er kunnen klachten zijn, maar deze kunnen niet gehonoreerd worden omdat de ondernemer op het industrieterrein binnen de randvoorwaarden van zijn vergunning werkt. De overlast is dan een gevolg van de ligging van twee uiteenlopende gebruiksfuncties in elkaars nabijheid, een ingebakken risico waar wij op blijven wijzen.

### **Toekomstplannen.**

Zowel het Dabeko als Classic Job zijn goed renderende en gezonde bedrijven met groeipotentieel. Dit groeipotentieel willen de beide eigenaren dan ook volop benutten in deze tijd waarin de economie weer aantrekt. En dan is het prettig dat aan de Vesting in Dalfsen rondom hun vestigingen nog ruimte is om aan deze groeiambitie een invulling te geven. Dat willen ze concreet als volgt doen:

- Classic Job wil de strook grond ten noorden waarop milieucategorisering 3.1 ligt verwerven van Hardal BV. Op deze locatie wil zij een autobedrijf/bandenopslag en voertuigenopslag realiseren;
- Ten oosten van dit stuk grond komt een perceel van ongeveer 800 m2 vrij met milieucategorisering 2. Dit stuk grond is nu nog onderdeel van een kavel van ongeveer 3000 m2 dat ontsloten wordt via de Kampmansweg, maar de potentiële koper heeft deze oppervlakte niet nodig en vindt het ook lastig om hiervoor voldoende kapitaal vrij te spelen. Het verzoek van Classic Job is of het college mee wil werken aan een kavelsplitsing zodat op het perceel van 800 m2 een bedrijfswoning kan worden gebouwd die dan ontsloten wordt via de Kampmansweg;
- Dabeko wil graag het perceel ten noorden van haar huidige vestiging opkopen dat nu nog in eigendom is van Classic Job met milieucategorisering 3.2. Zij wil daar een uitbreiding van haar in pandige opslag en logistieke activiteiten realiseren alsmede parkeer en manoeuvreerruimte. De milieucategorisering blijft daarbij wat ons betreft gehandhaafd op categorie 3.2;

Al deze activiteiten vinden plaats binnen de milieucategorisering zoals deze is vastgesteld en de activiteiten die zullen worden aangevraagd cq gemeld zullen op alle aspecten binnen de daarin gestelde grenswaarden blijven.

Vanuit dit vertrekpunt vragen wij het college dan ook medewerking te verlenen aan de groei van deze bedrijven en de daarmee gepaard gaande werkgelegenheid in Dalfts en. Wij zouden het op prijs stellen binnenkort met u over deze plannen in gesprek te komen en afspraken te maken over de daarin te volgen procedures.

Tot slot. Hoewel we op dit moment en hangende de schriftelijke reactie van uw college op onze bovengenoemde vragen, akkoord gaan met deze binnenplanse wijziging, behouden we ons te allen tijde het recht voor gebruik te maken van de ons wettelijk ten dienste staande middelen indien wij aanwijzingen hebben dat wij in onze belangen geschaad worden. Alvorens deze in te zetten zullen we uiteraard eerst met het college hierover in gesprek gaan.

In de hoop u hiermede afdoende te hebben geïnformeerd wachten wij uw spoedige (schriftelijke)reactie af.

Met vriendelijke groet,

Dabeko  
R. Kemerink



Classic Job  
J. Brouwers

