

INGEKOMEN	
D.D.	8 FEB 2024
Zaak	716397
Stuk	777960

Gemeenteraad van de gemeente Dalfsen
Postbus 35
7720 AA Dalfsen

Datum 24 januari 2024
Inzake Ontwerpbestemmingsplan Chw Kernen gemeente Dalfsen 2022

Geachte leden van de Raad,

Hierbij dien ik, E.J.Koers mijn zienswijze in op het Ontwerpbestemmingsplan Chw Kernen gemeente Dalfsen 2022. Dit plan ligt t/m 9 februari ter inzage. Een kopie van het bekendmakingsbesluit heb ik als bijlage toegevoegd (bijlage 1).

Bedrijventerrein – artikel 9

Op mijn perceel is de bestemming Bedrijventerrein voorzien, dit conform artikel 9 van het ontwerpbestemmingsplan. Conform deze bestemming zijn de gronden bestemd voor bedrijven t/m de categorie welke conform de plankaart zijn aangeduid. In het plangebied varieert dat van categorie 2 t/m 3.2.

In artikel 9.1 lid d lezen we voorts de volgende bepaling:

“d. (legale) bestaande bedrijven met bedrijfsactiviteiten van een hogere milieucategorie dan is aangegeven, uitsluitend overeenkomstig het bedrijf zoals dat wordt uitgeoefend op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;”

Zienswijze

Conform het hiervoor genoemde artikellid blijft een reeds afgegeven hogere milieucategorie van kracht zolang de situatie ongewijzigd blijft ten opzichte van de situatie ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. In eenvoudige bewoordingen staat hier dat zodra een huurder uit een pand vertrekt of als wij het pand verkopen de milieuklasse terug wordt gebracht naar klasse 2, hetgeen betekent dat er eigenlijk geen productieactiviteiten uitgevoerd kunnen worden.

Dit plan is daarmee niet alleen in strijd met de rechtszekerheid en in strijd met de bij de voorbereiding van een besluit te betrachten zorgvuldigheid, maar ook met de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening. Bovendien is deze bepaling schadeveroorzakend. Het voorgaande zal ik hieronder toelichten.

Voorbeeld

Stel bedrijf A verhuurt haar panden aan bedrijf B. Bedrijf B is legaal aanwezig met een categorie 3.2 (terwijl 2 is aangeduid op de plankaart). Het pand ontleent haar waarde aan de aangeduide bedrijfsategorisering. Dat is immers bepalend voor de vraag aan welke bedrijven het pand legaal verhuurt kan worden. Stel dat bedrijf B de huur opzegt en vertrekt, valt het pand van bedrijf A

terug in klasse 2. Met andere woorden: alle bedrijven in de categorie 3.1 en 3.2 kunnen zich niet meer vestigen in het pand en het pand is daarmee voor het overgrote deel feitelijk niet meer rendabel verhuurbaar. Ook is het pand niet verkoopbaar, omdat een potentieel koper ook zal afschrikken van deze uitsterfregeling waardoor het pand immers slecht verhuurbaar is. Dit voorbeeld toont aan dat artikel 9.1 lid d daarmee schadeveroorzakend is en waardevermindering met zich meebrengt. Voorts is deze ontwikkeling slechts voor het vestigingsklimaat van ondernemers in de gemeente en als gevolg daarvan de werkgelegenheid.

Uitsterfregeling

Artikel 9.1 lid d betreft feitelijk gezien een uitsterfregeling. Alle bedrijven hoger dan categorie 2, welke legaal aanwezig zijn op dit moment, maar niet op de plankaart als zodanig zijn aangeduid, zullen moeten verdwijnen als er een wijziging in de situatie gaat plaatsvinden ten opzichte van het moment van terinzagelegging. Dit is in strijd met de rechtszekerheid en derhalve een schending van het rechtszekerheidsbeginsel. Er is immers niet geïnventariseerd welke activiteiten in het plangebied op het moment van terinzagelegging worden uitgeoefend en wat dit betekent voor de juridische status van de aanwezige bedrijven. Daarmee is deze bepaling tevens onzorgvuldig tot stand gekomen. De exploitatie en verhuurbaarheid van panden en gronden wordt immers afhankelijk gesteld van een onzekere toekomstige gebeurtenis.

Een uitsterfregeling is immers niet onbeperkt mogelijk, zo oordeelt ook de Raad van State. Er moet een balans worden gevonden tussen een goede ruimtelijke ordening en de ruimtelijke effecten van de betreffende functie. Het bestuursorgaan zal moeten motiveren dat de betreffende functie enerzijds momenteel in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, maar dat deze in verband met (ongewenste) ruimtelijke effecten op den duur minder gewenst is. Zie: ABRvS 20 juni 2012, LJN BW8880. Dat is niet gedaan en het plan is daarmee gebrekkig.

Artikel 59.2.3 is een aanvulling op de uitsterfregeling. Hierin wordt bepaald dat als het pand meer dan een jaar niet gebruikt wordt (leeg staat, niet verhuurd wordt) het verboden is om het gebruik weer te hervatten. Naar onze mening is ook deze aanvulling in strijd met de rechtszekerheid en kan verregaande consequenties hebben voor ons als ondernemer. Zeker nu we naar alle waarschijnlijkheid aan de vooravond staan van zwaardere economische tijden.

Beleid

Op maandag 20 november 2023 is de nota economisch beleid van de gemeente Dalfsen behandeld in de gemeenteraad. Onderdeel van dit beleid is verduurzaming van de bedrijven en revitalisering van de bestaande bedrijventerreinen, ook het bedrijventerrein waar ons pand op gevestigd is. U zult begrijpen dat het voor ons niet meer lonend is om ons pand te verduurzamen en/of te upgraden omdat verhuur en verkoop met een milieuklasse 2 niet haalbaar en rendabel is.

Kortom: door dit ontwerpbestemmingsplan waardoor collectief naar categorie 2 wordt gegaan bij verkoop en/of einde huur, ontstaat er voor ons als pandeigenaar een enorme schadepost. Dit zal er tevens toe leiden dat het bedrijventerrein zal verpauperen en niet gerevitaliseerd. Dit is slecht voor de economie en leefbaarheid van het dorp. Juist omdat er de komende jaren geen uitbreiding van bedrijventerrein de Grift in zicht is, moeten we zuinig zijn op hetgeen we hebben.

Oplossing – voorstel

Juridisch gezien zou het passend zijn om de ondernemers zekerheid te bieden door de categorie als zodanig toe te staan c.q. positief te bestemmen en niet zeer beperkt te sturen op slechts de feitelijk aanwezige bedrijven ten tijde van terinzagelegging. Om in het voorgenoemde voorbeeld te blijven is dan niet alleen bedrijf B toegestaan, maar simpelweg alle bedrijven die in dezelfde categorie vallen als bedrijf B. Dit is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Qua milieubelasting zal er namelijk geen zwaardere bedrijfsvoering gaan plaatsvinden. Het blijft immers bij de huidige maximale belasting. Een hogere categorie mag immers niet worden uitgeoefend. Slechts de huidige bedrijfsvoeringscategorie mag doorgezet worden. Ruimtelijk gezien is deze oplossing daarmee inpasbaar, aanvaardbaar en doet (wél) recht aan de belangen van de ondernemers. Middels deze oplossing – voorstel gaan we qua bedrijfsvoeringscategorie terug naar het bestemmingsplan van 2007.

Conclusie

Ik verzoek u deze zienswijze mee te nemen bij het vervolgproces en de door mij bestreden bepalingen uit het plan te halen dan wel aan te passen. In andere gevallen kan het plan niet conform het ontwerp worden vastgesteld en zal ik genoodzaakt zijn om verdere rechtsmiddelen aan te wenden tegen het plan.

Ik ben bereid om het gesprek aan te gaan over dit onderwerp en zie een uitnodiging daartoe graag tegemoet. Ik ben er immers van op de hoogte dat hetzelfde probleem bij veel meer ondernemers speelt en ook zij hun zienswijzen op dit plan zullen indienen.

In afwachting van uw reactie.

Met vriendelijke groet,

E.J. Koers Polyester Techniek BV.
De Grift 18
7711EJ Nieuwleusen