



Gemeenteraad van de gemeente Dalfsen  
Postbus 35  
7720 AA Dalfsen.

Dalfsen, 27 augustus 2014

Hotel Restaurant Hof van Dalfsen  
Haersolteweg 3  
7722 SO Dalfsen

Onderwerp: zienswijze : Ontwerpbestemmingsplan "1e herziening bestemmingsplan Kern Dalfsen 2012, De Dalfsenaar.

Geachte leden van de gemeenteraad,

Naar aanleiding van het ter inzage leggen van het Ontwerpbestemmingsplan "1e herziening bestemmingsplan Kern Dalfsen 2012, De Dalfsenaar dien ik hierbij mijn zienswijze in tegen het betreffende ontwerpbestemmingsplan.

De afgelopen maanden en zelfs jaren heb ik met enige regelmaat contact gehad met de medewerkers van de ambtelijke organisatie over de stand van zaken van de ingediende aanvraag om een bouwvergunning van mevrouw de Ruiters voor het vestigen van Bed & Breakfast aan de Koesteeg. Mij is meerdere malen beloofd dat ik op de hoogte zou worden gehouden van de ontwikkelingen op dit perceel. Het doet mij dan ook verbazen dat ik zelf erachter moet komen dat het betreffende ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt. Dit gezegd hebbende zal ik nu overgaan tot mijn inhoudelijke bedenkingen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

## **Toelichting bestemmingsplan:**

### **1. Ladder van duurzame ontwikkeling**

Bij de beoordeling of medewerking moet worden verleend aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet rekening worden gehouden met bestaande leegstand. Er dient te allen tijde sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Mijn inzien moet het project wat mogelijk wordt gemaakt met onderhavig bestemmingsplan aangemerkt worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De toelichting van dit ontwerpbestemmingsplan dient dan ook op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening te voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De drie genoemde voorwaarden zouden mogelijk door middel van distributieplanologisch onderzoek inzichtelijk gemaakt kunnen worden. De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan voldoet op geen enkele manier aan artikel 3.1.6 Bro. Waarom heeft uw gemeenteraad niet gedacht aan de panden van de Cichoreifabriek en de Witte villa.

Nu het m.i. het ontwerpbestemmingsplan niet voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke onderbouwing kan er geen medewerking worden verleend aan het verzoek om het bestemmingsplan te wijzigen.

Mocht u raad desalniettemin toch besluiten om over te gaan tot vaststelling van het bestemmingsplan heb ik nog de navolgende inhoudelijke bezwaren tegen de planregels.

### **Bestemmingsplan inhoudelijk**

#### 1. planvoorschriften beheerders- bedrijfswoning;

In artikel 1.10 van het ontwerpbestemmingsplan is te lezen dat onder een beheerders-/ bedrijfswoning wordt verstaan:

- *een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, die een functionele binding heeft met het bedrijf.*

Wat is nu een functionele binding? Iemand die voor twee uur op een loonlijst staat bij een bedrijf heeft een functionele binding met een bedrijf. Ik ben van mening dat bovenstaande definitie te vrijblijvend is. Voorkomen moet worden dat via een eenvoudige wijze, bijvoorbeeld iemand twee uur in dienst nemen, iemand in een bedrijfswoning kan komen te wonen. Mijn voorstel is dan ook om het begrip dienstwoning aan te passen naar:

- *een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bestemd voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daarin, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is. Hiervan is sprake als deze persoon minimaal 36 uur per week bij dat bedrijf werkzaam is en zijn of haar hoofdkomen uit het bedrijf genereert;*

Door bovenstaande definitie toe te passen voorkom je n.m.m dat bedrijfswoningen gebruikt gaan worden voor burgerbewoning.

#### 2. Voorwaardelijke verplichting beheerderswoning;

Om te voorkomen dat alleen een beheerderswoning wordt gebouwd en slechts een klein gedeelte van de overige gebouwen zou ik graag een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan zien opgenomen worden die erop ziet dat eerst de bed & breakfast, theetuin en beeldentuin worden gerealiseerd en daarna pas de beheerderswoning. Wij willen u hierbij verwijzen naar een uitspraak van de ABRS van 15 januari 2014, 201111498/1/R4. De tussenuitspraak is gepubliceerd in M en R 2013/53.

Haersolteweg 3 - 7722 SE Dalfsen

Telefoon 0529-431818 - Fax 0529-434892

E-mail info@hofvandalfsen.nl

Internet www.hofvandalfsen.nl

### 3. Begrip evenement;

In artikel 1.27 van de begripsbepalingen is het begrip evenement opgenomen. Zowel in de toelichting als in de overige bepalingen van het ontwerpbestemmingsplan komt het begrip evenement niet meer voor. Graag zou ik willen weten wat de meerwaarde is van het begrip evenement? Is het de bedoeling dat er evenementen op het perceel gaan plaatsvinden? Mocht dat het geval zijn dan wil ik wijzen op vaste jurisprudentie van de ABRS waarin is bepaald dat wanneer een bestemmingsplan evenementen mogelijk maakt dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan een beoordeling nodig is op basis van de maximale mogelijkheden die het plan biedt. Op dit ogenblik ontbreekt in het ontwerpbestemmingsplan elke vorm van toelichting.

#### **Conclusie:**

Hoewel ik heel goed beseft dat uw raad beleidsvrijheid heeft om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die uw raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Ook de jurisprudentie is dat de rechter de beslissing van uw raad terughoudend beoordeelt. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Toch wil ik u dringend vragen om goed te kijken naar onderhavig ontwerpbestemmingsplan. Mijn inzien wordt niet voldaan aan de eisen zoals die zijn neergelegd in artikel 3.1.6 Bro. Mocht uw raad dit argument willen passeren dan dient **heel kritisch** gekeken te worden naar de planregels.

Met vriendelijke groet,

  
G.N. Roepel  
HOF VAN DALFSEN

G.N. Roepel/HOF VAN DALFSEN  
Haersolteweg 3  
7722 SE Dalfsen

ONTVANGSTBEVESTIGING

Ondergetekende *R. Holterman* .....

heeft ontvangen op *27-03-2011* ..... om *9.30* ..... uur

afkomstig van *Hof van Dalfsen* .....

bestemd voor *gem. raad* .....

Handtekening: *Aholt ~~afman~~*