



Beantwoording technische vragen

Vergadering	Commissievergadering	Datum 6-apr-21
Vragensteller	D. van Gelder, ChristenUnie	
Agendapunt/onderwerp	7e verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen	
Eenheid	Ruimtelijke Ontwikkeling	
Contactpersoon	Simone Kiewiet	
Contactgegevens	s.kiewiet@dalfsen.nl 06 40663250	

De heer Van Gelder heeft naar aanleiding van de stukken bij het 7e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen, nog de volgende vragen.

1. Algemeen

Vraag:

Er staan weer veel initiatieven in het plan die gebruik maken van de regeling 'sloop voor kansen'. Opnieuw zijn er her en der oude schuren voor sloop ingezet om ergens anders (extra) woningen mogelijk te maken. Is er zicht op de omvang van nog potentieel beschikbare m2 die in dit kader kunnen worden ingezet?

Antwoord:

Wij hebben geen overzicht/inzicht van leegstaande schuren die eventueel ingezet kunnen worden voor Sloop voor Kansen. Meestal vinden de aanvragers zelf de sloop m2 of weten hun adviseurs deze te vinden. Af en toe worden er nog sloop m2 voor een maximale periode van vijf jaar vastgelegd, maar de oppervlakte die daarvoor vast wordt gelegd is meestal niet voldoende voor het realiseren van één woning. Zodoende moet er dan ook vaak sloop m2 van meerdere slooplocaties bij elkaar worden gezocht om aan de minimale vereiste van 850 m2 met asbest of 1.000 m2 zonder asbest te komen.

In 2017 heeft de gemeenteraad de "Aanpak leegstand Buitengebied" behandeld. Hierin zijn verwachtingen over de leegstand benoemd, waarbij we wel willen aangeven dat de huidige situatie anders kan zijn gezien de nieuwe ontwikkelingen sindsdien. Dit onderwerp is behandeld in de commissie van 10 april 2017 (zie agendapunt 5:

<https://ris.dalfsen.nl/Vergaderingen/Raadscommissie/2017/10-april/19:30>) en de raad van 18 april 2017 (agendapunt 10: <https://ris.dalfsen.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad/2017/18-april/19:30>)

Vraag:

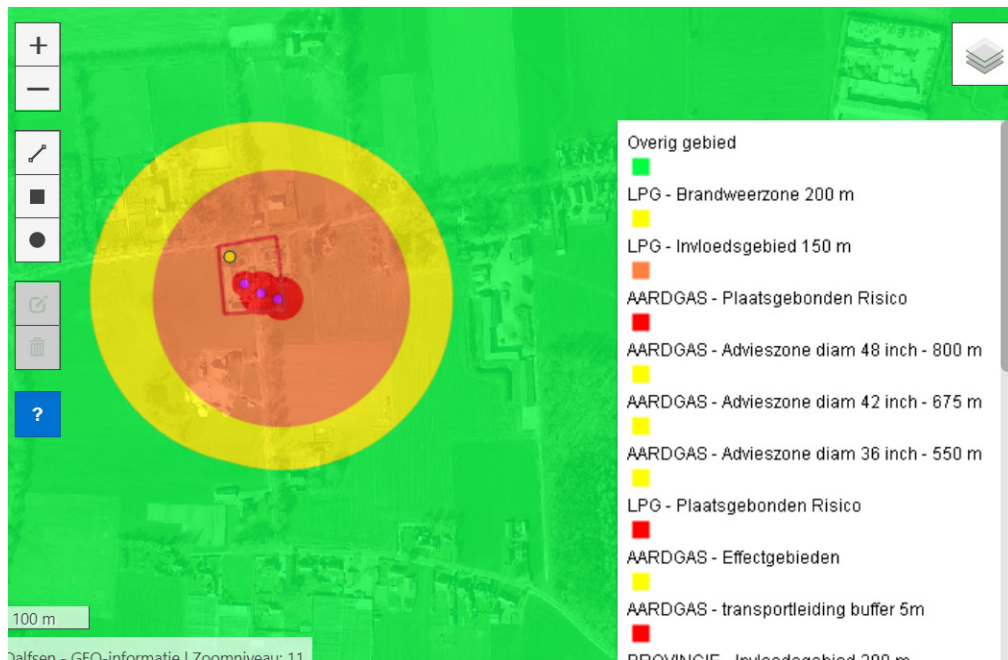
2. N.a.v. Zienswijze ten aanzien van Vossersteeg 89/91:

Eén van de zienswijzen betreft de mogelijke toekomstige plannen van de indiener die op Vossersteeg 99 een mogelijke uitbreiding van activiteiten (garage/tankstation) overweegt. Dit wanneer onverhoopt een initiatief aan de Hessenweg geen doorgang kan vinden. De behandeling van die aanvraag is echter uitgesteld. Is het terecht om de bezwaren nu af te wijzen, terwijl de initiatieven aan de Hessenweg worden uitgesteld? Is het mogelijk dat de indiener nu verdere ontwikkeling tegenhoudt, zolang het eigen initiatief van de indiener aan de Hessenweg niet is afgerond? Is er een kans dat hierdoor het vaststellen van het gehele verzamelplan nog weer vertraging oploopt?

Antwoord:

De procedure voor de verplaatsing van het tankstation van de Vossersteeg 99 naar de Hessenweg nabij nummer 23 loopt nog. Het bestemmingsplan heeft als voorontwerp ter inzage gelegen en zal

nog voor de zomervakantie als ontwerp ter inzage worden gelegd. Mocht de verplaatsing onverhoopt toch geen doorgang kunnen vinden, dan verandert er niets voor de ondernemer. De bouw van woningen op het perceel aan de Vossiersteeg 89-91 heeft geen gevolgen voor het huidige bedrijf aan de Vossiersteeg 99. Daar hebben we uiteraard naar gekeken, want anders kan aan het plan voor het perceel Vossiersteeg 89-91 geen medewerking worden verleend. Wat er ook gebeurt, voorlopig is het LPG-vulpunt aan de Vossiersteeg 99 nog aanwezig en dat is van invloed op de afstand tussen het bedrijf en de nieuw te bouwen woningen. Op de onderstaande uitsnede van de risicokaart blijkt dat de nieuw te bouwen woningen buiten het risicogebied liggen. Er staan andere (bestaande) woningen dichterbij het bedrijf Vossiersteeg 99. Als het bedrijf op dit perceel wil uitbreiden (en als dat mogelijk is) moet daar in de eerste plaats rekening mee worden gehouden.



Uitsnede kaart externe veiligheid

De indiener van de zienswijze heeft geen reden om de ontwikkeling aan de Vossiersteeg tegen te houden. Door deze zienswijze kan de behandeling van het verzamelplan geen vertraging oplopen.

Vraag:

3. Nav Zwarteweg 7

De bestemming is recreatie. In een raadmemo in maart 2021 tav Markeweg 12 werd aangegeven dat een bestemming recreatieve bewoning niet kan worden omgezet naar een reguliere woonbestemming op grond van de regeling VAB (sloop voor kansen). Bij dit initiatief wordt hier niets over vermeld (of heb ik het gemist in de toelichtingen). Klopt het dat de bedrijfswoning al een permanente woonbestemming had en is dat de reden waarom er in dit geval wel aan mee kan worden gewerkt?

Antwoord:

De Zwarteweg 7 is vergund als tweede bedrijfswoning bij een recreatiebedrijf, in dit geval de Zwaluwhof. Een bedrijfswoning mag al permanent bewoond worden door diegenen die een relatie hebben met het bedrijf ter plaatse. Door de jaren heen is de relatie van de bewoners met het bedrijf minder geworden en verdwenen, waardoor ze strikt formeel niet meer in de bedrijfswoning mogen wonen. Daarom is er een wijziging van het bestemmingsplan naar een woonbestemming aangevraagd. De situatie zou je kunnen vergelijken met een tweede bedrijfswoning van een agrarisch



bedrijf, waar de behoefte door de jaren heen ook wel eens wijzigt. Echter, in het geval van een agrarische bedrijfswoning biedt de regeling voor plattelandswoningen een uitkomst. Die is niet toepasbaar op (tweede) bedrijfswoningen anders dan agrarische bedrijfswoningen, waardoor een wijziging van het bestemmingsplan de enige oplossing was.

Dit maakt dat de situatie wezenlijk anders is dan die aan de Markeweg 12. Het is dus geen recreatiewoning, zoals de Markeweg 12 wel is. Bovendien heeft de Markeweg 12 geen aanduiding 'permanente bewoning toegestaan', waardoor daar dus niet permanent gewoond mag worden. Bij de Zwarteweg 7 mocht dit wel, omdat het een bedrijfswoning betreft.