

---

## **Nota van Zienswijzen en wijzigingen**

---

## Inhoudsopgave

<b>Zienswijzen</b>	<b>3</b>
1.1. Algemeen .....	3
1.2. Zienswijzen .....	4
1. Indiener 1 .....	4
2. Indiener 2 (brief van 25 januari 2024, ontvangen 29 januari 2024, kenmerk Z/24/715015 / 773054).....	10
3. Indiener 3 (brief van 5 februari 2024, ontvangen 6 februari 2024, kenmerk Z/24/716032) + aanvulling zienswijze (d.d. brief 24 maart 2024, ontvangen op 27 maart 2024) 12	
4. Indiener 4 (brief van 5 februari 2024, ontvangen 12 februari 2024, kenmerk Z/24/716566 / 778440).....	18
<b>Kennisgeving</b>	<b>19</b>
1.3. Kennisgeving .....	19
1.3.1. Veiligheidsregio IJsselland .....	19
1.3.2. Provincie Overijssel .....	19
1.3.3. Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDOD) .....	19
<b>Ambtshalve aanpassingen na ontwerp</b>	<b>20</b>
1.4. Ambtshalve aanpassingen.....	20

# Zienswijzen

---

## 1.1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Chw Kernen gemeente Dalfsen 2022' heeft van 30 december 2023 tot en met 9 februari 2024 voor een ieder ter inzage gelegen. In het kader van de kennisgeving ex artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan aan de daartoe aangewezen instanties digitaal toegezonden.

Binnen deze termijn zijn er 60 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn hierna weergegeven en telkens voorzien van een gemeentelijke reactie. Daarbij is ook aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Om privacy redenen zijn de ingekomen zienswijzen geanonimiseerd. De zienswijzen zijn in deze nota daarom aangeduid met een nummer. Reclamanten worden hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld.

## 1.2. Zienswijzen

### 1. Indiener 1

Hieronder een overzicht van indieners met dezelfde inhoudelijke zienswijze zoals hieronder is weergegeven.

Nummer indiener	Datum brief	Datum ontvangst	Kenmerk (zaaknummer)
1	24 januari 2024	8 februari 2024	716365*
2	7 februari 2024	7 februari 2024	716348
3	7 februari 2024	8 februari 2024	716363
4	7 februari 2024	7 februari 2024	713360
5	7 februari 2024	7 februari 2024	716355
6	7 februari 2024	7 februari 2024	716352
7	7 februari 2024	7 februari 2024	716350
8	6 februari 2024	7 februari 2024	716273
9	24 januari 2024	7 februari 2024	716272
10	5 februari 2024	7 februari 2024	716249
11	5 februari 2024	7 februari 2024	716248
12	24 januari 2024	6 februari 2024	716242
13	24 januari 2024	6 februari 2024	716077
14	24 januari 2024	6 februari 2024	716236
15	24 januari 2024	6 februari 2024	716227
16	24 januari 2024	6 februari 2024	716224
17	24 januari 2024	6 februari 2024	716215
18	24 januari 2024	6 februari 2024	716213
19	5 februari 2024	5 februari 2024	716043
20	5 februari 2024	5 februari 2024	716036
21	24 januari 2024	5 februari 2024	716003
22	24 januari 2024	5 februari 2024	715932
23	24 januari 2024	5 februari 2024	715929
24	24 januari 2024	5 februari 2024	715923
25	24 januari 2024	5 februari 2024	715859
26	2 februari 2024	5 februari 2024	715815
27	2 februari 2024	5 februari 2024	715814
28	24 januari 2024	5 februari 2024	715813
29	1 februari 2024	5 februari 2024	715811
30	24 januari 2024	2 februari 2024	715759
31	24 januari 2024	2 februari 2024	715757
32	24 januari 2024	2 februari 2024	715756
33	24 januari 2024	2 februari 2024	715754
34	24 januari 2024	2 februari 2024	715697
35	24 januari 2024	1 februari 2024	715675
36	24 januari 2024	1 februari 2024	715674
37	24 januari 2024	1 februari 2024	715673
38	31 januari 2024	1 februari 2024	715643
39	24 januari 2024	9 februari 2024	716564

40	1 februari 2024	8 februari 2024	716562
41	24 januari 2024	9 februari 2024	716560
42	7 februari 2024	9 februari 2024	716557
43	24 januari 2024	9 februari 2024	716444
44	5 februari 2024	8 februari 2024	716417
45	5 februari 2024	8 februari 2024	716416
46	5 februari 2024	8 februari 2024	716413
47	1 februari 2024	8 februari 2024	716412
48	1 februari 2024	8 februari 2024	716409
49	1 februari 2024	8 februari 2024	716407
50	24 januari 2024	8 februari 2024	716405
51	24 januari 2024	8 februari 2024	716404*
52	7 februari 2024	8 februari 2024	716401
53	6 februari 2024	8 februari 2024	716399
54	24 januari 2024	8 februari 2024	716397
55	24 januari 2024	8 februari 2024	716396
56	6 februari 2024	13 februari 2024	716747
57	5 februari 2024	7 februari 2024	715925*

Alle ingediende zienswijze hebben betrekking op bedrijven die zijn bestemd als 'Bedrijventerrein'. Echter is voor een aantal bedrijven een andere bestemming van toepassing, te wetende:

- zaaknummer 716365 = bestemming 'Bedrijf'
- zaaknummer 716404 = bestemming 'Detailhandel'
- zaaknummer 715925 = bestemming 'Bedrijf'.

### **Zienswijze**

Indieners maken bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen om de volgende redenen:

Geachte leden van de Raad,

Hierbij dien ik, namens bedrijf gevestigd te Meeleweg 22, Nieuwleusen, 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 3.1 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 de huurder uit een pand vertrekt of als wij het pand verkopen de milieuklasse terug wordt ge-

bracht 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 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 bedrijfscategorisering. 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 wordt 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 BQ8880. 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 het 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 teug 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 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,  
Indiener.

#### **Reactie gemeente**

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Chw kernen gemeente Dalfsen 2022' (hierna: voorontwerpbestemmingsplan) heeft van 5 juli 2022 tot en met 2 augustus voor eenieder ter inzage gelegen. Hierna is geconstateerd dat, onder andere bedrijven gelegen op de bedrijventerreinen de Meele, de Evenboer en de Grift in Nieuwleusen met de bestemming 'Bedrijventerrein', onder het overgangsrecht vallen.

In het bestemmingsplan 'Nieuwleusen 2007' (vastgesteld op 26 januari 2009) varieerden de milieucategorieën voor de bedrijven met de bestemming 'Bedrijventerrein' van categorie A tot en met F. Tegenwoordig worden de milieucategorieën aangeduid met cijfers. Hieronder de verhoudingen tussen de milieucategorieën in letters en cijfers en de grootste richtafstanden:

<b>milieucategorie (letter)</b>	<b>grootste richtafstand</b>	<b>milieucategorie (cijfer)</b>
A	10 meter	1
B	30 meter	2
C	50 meter	3.1
D	100 meter	3.2
E	200 meter	4.1
F	300 meter	4.2

Elk bedrijf wordt vanwege de (bedrijfs-)activiteiten ingedeeld in een bepaalde milieucategorie. In de handreiking bedrijven en Milieuzonering (VNG) is een lijst opgenomen die snel inzichtelijk maakt welke milieuaspecten van belang zijn en in welke milieucategorie een bedrijf ingedeeld zou kunnen worden. Zonering, afstand houden is een belangrijk middel om te voorkomen dat er hinder ontstaat. Zo kunnen bedrijven bijvoorbeeld niet zomaar naast een gevoelige functie (zoals een woning, ziekenhuis, etc.) gerealiseerd worden.

Ook andersom moet er zorgvuldig gemotiveerd worden dat een nieuwe functie (bijv. woning) bij bestaande bedrijven gerealiseerd kan worden.  
Op de verbeeldingen van de bestemmingsplannen is aangegeven welke milieucategorie op een locatie is toegestaan.

Op 26 juni 2017 is het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016' (hierna: bestemmingsplan kernen 2016) vastgesteld. Dit bestemmingsplan was een actualisering van alle vigerende bestemmingsplannen van de kernen binnen de gemeente Dalfsen. De bestemmingsplannen waren verouderd en sloten niet meer aan op nieuwe (maatschappelijke) ontwikkelingen en nieuwe inzichten ten aanzien van planmethodiek en bestemmingsplan. Met het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016' verving dit bestemmingsplan de vigerende bestemmingsplannen voor de kernen Dalfsen, Nieuwleusen, Lemelerveld, Ankum, Hoornhorst en Oudleusen, als ook diverse wijzigingsplannen, uitwerkingsplannen, afwijkingen en partiële herzieningen. Hiermee is dus ook het bestemmingsplan 'Nieuwleusen 2007' komen te vervallen.

In vergelijking met het bestemmingsplan 'Nieuwleusen 2007' zijn in het bestemmingsplan kernen 2016 lagere milieucategorieën op de verbeeldingen opgenomen. Hierdoor waren veel bedrijven vanwege een hogere milieucategorie, zoals toegekend in het bestemmingsplan 'Nieuwleusen 2007', strijdig met het nieuwe bestemmingsplan (kernen 2016).  
In het bestemmingsplan kernen 2016 is in artikel 51.2.1 (voortzetting strijdig gebruik) opgenomen dat het strijdige gebruik voortgezet mag worden en hiermee onder het overgangsrecht vallen. Het overgangsrecht regelt dus dat het gebruik dat reeds bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan en hiermee strijdig is, onder voorwaarden mag worden voortgezet voor de duur van het nieuwe bestemmingsplan. Alleen onder bijzondere omstandigheden kan een tweede keer van het overgangsrecht gebruikt gemaakt worden. In beginsel geldt het overgangsrecht dus voor een periode van maximaal 10 jaar, ervan uitgaande dat de gemeente tijdig een nieuw bestemmingsplan opstelt. Op het moment dat er een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld, dient een besluit te worden genomen over het illegale gebruik op het perceel.

In het ontwerpbestemmingsplan is lid d in artikel 9 (Bedrijventerrein) toegevoegd. Lid d luidt als volgt: *(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.*

Met het toevoegen van lid d hebben wij getracht (en bedoeld) ervoor te zorgen dat (legale) bestaande bedrijven de activiteiten kunnen blijven uitvoeren binnen hetgeen is vergund/toegestaan.

Ook bij een eventuele verkoop van een bedrijf mag de nieuwe eigenaar dezelfde (legale) activiteiten uitvoeren zoals deze zijn vergund.

Bij de verkoop van een bedrijf/perceel waarbij niet dezelfde bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend dan voorheen is dit niet toegestaan als deze bedrijfsactiviteiten vallen onder een hogere milieucategorie, zoals opgenomen in het bestemmingsplan kernen 2016.

Indiener stelt dat artikel 59.2.3 een aanvulling is op de uitsterfregeling. Echter is dit artikel, net zoals eerder genoemd artikel 59.2.1, een standaard regel in bestemmingsplannen met betrekking tot het overgangsrecht. Ook in het bestemmingsplan 'Nieuwleusen 2007' waren deze (standaard) regels onderdeel van het bestemmingsplan.

Met artikel 59.2.3 willen wij voorkomen dat het strijdig gebruik (blijvend) voortgezet kan worden.

Het voorstel van de indiener, het toekennen van de (hogere) milieucategorieën zoals deze ook in het bestemmingsplan 'Nieuwleusen 2007' van kracht waren, is zonder onderzoek niet mogelijk. Bij het toekennen van hogere milieucategorieën zal onderzocht moeten worden of en welke gevolgen dit heeft voor de (nabije)omgeving. Ook kunnen ontwikkelingen, die de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden op de bedrijventerreinen/omgeving, invloed hebben op de eventuele toekenning van hogere milieucategorieën.

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet inwerking getreden en zijn de vigerende bestemmingsplannen onderdeel geworden van het (tijdelijk deel) omgevingsplan van de gemeente Dalfsen.



Het omzetten van de (milieu)regels van het tijdelijk deel naar het nieuwe deel van het omgevingsplan moet voor 1 januari 2032 klaar zijn. De nieuwe wetgeving biedt mogelijk ook andere oplossingen.

Met milieuzonering nieuwe stijl (onder de Omgevingswet) wordt specifiek dit onderdeel van de goede ruimtelijke ordening anders ingevuld. In plaats van een milieuzonering aan de hand van zones met oplopende milieucategorieën en een Staat van bedrijfsactiviteiten, krijgt de milieuzonering nieuwe stijl vorm door zones die bij grotere afstand tot de woonomgeving voorzien in een oplopende gebruiksruimte voor geluid en geur per bedrijf, zonder een Staat van bedrijfsactiviteiten.

### **Conclusie**

Naar aanleiding van de zienswijze wordt voorgesteld om het bestemmingsplan aan te passen. De artikelen '9 Bedrijventerrein' en '10 Bedrijventerrein -1' worden uit het bestemmingsplan gehaald. Hierdoor blijven de bedrijven onder het overgangsrecht vallen en gaat de gemeente onder de Omgevingswet de mogelijkheden verkennen om de bedrijven met betrekking tot milieu goed in te passen.

**2. Indiener 2 (brief van 25 januari 2024, ontvangen 29 januari 2024, kenmerk Z/24/715015 / 773054).**

**Zienswijze**

Indieneren maken bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen om de volgende redenen:

Geachte gemeenteraad,

Op 29 december 2023 publiceerde u dat het ontwerpbestemmingsplan 'Chw Kernen gemeente Dalfsen 2022' ter inzage gelegd is. Dit bestemmingsplan voorziet in het samenvoegen van verschillende bestemmingsplannen voor de kernen van de gemeente Dalfsen, inclusief onherroepelijke herzieningen, wijzigingsplannen, buitenplanse afwijkingen en ambtshalve wijzigingen. Het ontwerpbestemmingsplan ligt ter inzage tot en met 9 februari.

Namens en in opdracht van bedrijf. (hierna: Bedrijf) dienen wij een zienswijze in op het ontwerpbestemmingsplan. Bedrijf is met drie locaties gevestigd op het industrieterrein De Meele, ten westen van de kern Nieuwleusen. De locaties betreffen Rollegate 29, Rollegate 31 en Kalkovenweg 14. Eind december 2023 is er een vergunningsaanvraag ingediend om op het terrein tussen de Rollegate 31 en Kalkovenweg 14 een nieuwe bedrijfshal te realiseren met een hoogte van 11,3 meter, en tevens de milieucategorie van het gebouw in overeenstemming te brengen met de milieucategorie van Bedrijf (categorie 3.2). Ook is voor de beoogde nieuwe locatie aan de Rollegate 57 milieucategorie 3.2 aangevraagd, zodat Bedrijf deze locatie (als vierde locatie op het bedrijventerrein) in gebruik kan nemen voor haar bedrijfsactiviteiten.

In het ontwerpbestemmingsplan 'Chw Kernen gemeente Dalfsen 2022' is de voornoemde vergunningsaanvraag niet betrokken. De bestaande en nieuwe locatie(s) van Bedrijf blijven daarom bestemd voor bedrijven uit maximaal milieucategorie 3. Bedrijf wil voorkomen dat er verwarring ontstaat doordat beide planologische procedures door elkaar heen lopen.

Als gevolg hiervan kan namelijk de situatie optreden dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld nadat de vergunning verleend is, wat zou betekenen dat de milieucategorie automatisch weer teruggedraaid wordt van 3.2 naar 2. De vergunning van Bedrijf zou daarmee teniet gedaan worden.

Via deze zienswijze willen wij u daarom verzoeken om de vergunningsaanvraag te verwerken in het bestemmingsplan door het opnemen van milieucategorie 3.2 voor de vier locaties van Bedrijf en de hogere bouwhoogte voor de nieuwe bedrijfshal.

Wij verzoeken u om de bovenstaande beschreven zaak te betrekken bij het vervolg van de bestemmingsplanprocedure. Tot slot merken wij op dat wij zo nodig bereid zijn om het punt nader toe te lichten. Graag ontvangen wij van u een bevestiging dat u deze zienswijze tijdig heeft ontvangen.

Hoogachtend  
Indiener

**Reactie gemeente**

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie en conclusie onder 'indiener 1'.

De aanvraag omgevingsvergunning is bij de gemeente Dalfsen bekend en in behandeling. Zoals beschreven in de gemeentelijke reactie onder 'indiener 1' worden de artikelen '9 bedrijventerrein' en '10 bedrijventerrein -1' uit het bestemmingsplan gehaald. Alleen al om die reden kan geen gehoor worden gegeven aan het verzoek. Verder wordt opgemerkt dat in een bestemmingsplan alleen onherroepelijke omgevingsvergunningen verwerkt.

In voorliggend geval is de omgevingsvergunning niet onherroepelijk en kan dan ook niet in het bestemmingsplan verwerkt worden. Met het verwijderen van de artikelen 9 en 10, zoals beschreven in de conclusie onder 'indiener 1', is het ook niet mogelijk om onherroepelijke omge-

vingsvergunningen voor bedrijven op een bedrijventerrein in het bestemmingsplan te verwerken. Een onherroepelijke omgevingsvergunning blijft rechtsgeldig. Indien medewerking verleend wordt aan de aangevraagde omgevingsvergunning mag u gebruik maken van de verleende omgevingsvergunning. Bij een volgende wijziging van het omgevingsplan zal deze omgevingsvergunning verwerkt worden.

**Conclusie**

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**3. Indiener 3 (brief van 5 februari 2024, ontvangen 6 februari 2024, kenmerk Z/24/716032) + aanvulling zienswijze (d.d. brief 24 maart 2024, ontvangen op 27 maart 2024)**

**Zienswijze**

Indieneren maken bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen om de volgende redenen:

Geachte heer/mevrouw,

Op 22 december jl. ontvingen wij een schriftelijke reactie op de door ons ingezonden inspraakreactie, in de vorm van de Nota van Inspraak en Kennisgeving.

In de nota wordt door de gemeente een aantal reacties gegeven. De inhoud van deze reacties roepen bij ons vragen en reacties op waar wij te zijner tijd samen met onze jurist inhoudelijk op terug zullen komen.

Daarnaast missen wij in deze nota een reactie op ons gesprek van 3 september 2023, waarbij aanwezig wethouder, 2 medewerkers gemeente, makelaar en indiener. O.a. is ter sprake gekomen of de woning wellicht bestemming 'voormalig bedrijfswoning' kan krijgen, zoals ook bij woningen met een voormalig agrarische bestemming mogelijk is. Een referentie naar dit gesprek, evenals een gepaste oplossing ontbreekt tot dusver.

Wij gaan dan ook niet akkoord met het besluit van gemeente dat naar aanleiding van genoemde reacties het bestemmingsplan niet wordt aangepast.

Met vriendelijke groet,  
Indiener.

**Aanvulling zienswijze (brief van 24 maart 2024, ontvangen op 27 maart 2024)**

Geachte college,

Zoals genoemd in de door ons verzonden zienswijze d.d. 5 februari jl., hierbij onze aanvulling op de zienswijze en reactie op de ontvangen Nota van Inspraak en Kennisgeving.

**Inleiding**

De gemeente heeft ons laten weten dat wij illegaal als burger op onze locatie wonen. Daarmee zijn wij het niet eens. Want:

- De gemeente legt regels van overgangsrecht verkeerd uit.
- De gemeente ziet over het hoofd dat wij een vergunning hebben voor burgerbewoning, waarmee is afgeweken van de bedrijvenbestemming.
- Gemeenten mogen locaties zoals die van ons niet telkens achter elkaar onder overgangsrecht brengen. Ook valt op dat de gemeente meent een probleem van bedrijven op te lossen door ons niet als burgers te mogen laten wonen, terwijl diezelfde bedrijven er minstens zoveel last van hebben dat elders ook burgers wonen. Waarom zouden wij dan moeten wijken voor die bedrijven, terwijl die bedrijven daar niets mee opschieten?

**Wel degelijk overgangsrecht**

In de reactie op de nota van Inspraak wordt door Gemeente met betrekking tot het overgangsrecht genoemd dat toen het bestemmingsplan 2007 in werking trad, het gebruik wonen onder het overgangsrecht viel. Daarna is het bestemmingsplan Kernen 2016 in werking getreden, waardoor het overgangsrecht volgens de regels in het bestemmingsplan zijn vervallen. Wat betekent dat de woning alleen als bedrijfswoning gebruikt mag worden.

Gemeente hanteert hierbij naar ons idee:

- Artikel 51.2.1 (*Voortzetting strijdig gebruik: Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet*) en artikel 52.2.4 (*Uitzondering op het overgangsrecht: lid 51.2.1 is niet van*

*toepassing op het gebruik dat al in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan).*

Wanneer Gemeente dit als standpunt hanteert wijkt dit sterk af van het schrijven van dhr. (naam medewerker) in 2021, waarin wel artikel 51 en 52 staan geciteerd, maar artikel 51.2.4 achterwege is gelaten.

Navraag en onderzoek heeft voor ons uitgewezen dat het gebruik van onze woning als burgerwoning wel degelijk nog steeds onder het overgangsrecht valt.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft over een planregeling vergelijkbaar met artikel 51.2.4 geoordeeld: *“De Afdeling is van oordeel dat artikel 30, onder 2.1 en 2.3 van de planvoorschriften van het thans geldende bestemmingsplan, zoals opgenomen in overweging 2.2, in tegenstelling tot hetgeen het college heeft betoogd, zo moet worden uitgelegd bestaand gebruik niet onder het overgangsrecht van het thans geldende bestemmingsplan valt als het ziet op gebruik dat in strijd was met het vorige bestemmingsplan, waaronder tevens moet worden begrepen gebruik dat onder de beschermende werking van het overgangsrecht van het vorige plan viel”.*

Ons gebruik viel tot 2017 wel onder de beschermende werking van het overgangsrecht van het plan uit 2009.

Uit een recente overweging van de Afdeling (uitspraak feb'24) valt te lezen: *“5.4 In beginsel moet legaal bestaand gebruik als zodanig in het bestemmingsplan worden bestemd. Indien nieuwe planologische inzichten daartoe aanleiding geven en het belang bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen, kan uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening daarvan worden afgezien. In dat geval kan het bestaande legale gebruik onder het overgangsrecht worden gebracht als de raad aannemelijk maakt dat het gebruik op termijn zal worden beëindigd. Met het overgangsrecht wordt namelijk beoogd een tijdelijke situatie te overbruggen.*

*(...) Voor zover de raad meent dat tegen het gebruik van het perceel als tuin handhavend kan worden opgetreden, overweegt de Afdeling dat dat gebruik valt onder de beschermende werking van het overgangsrecht en in zoverre legaal is.”*

Herhaald onder overgangsrecht is niet toegestaan

Wanneer wij dit in acht nemen heeft Gemeente in feite ons gebruik in 2018 voor de tweede maal onder het overgangsrecht gebracht. En er is geen 'uitsterfregeling' gehanteerd.

Dat is in beginsel niet toegestaan:

*“1.6 (...) Onder omstandigheden kan het opnieuw onder het overgangsrecht brengen van het bestaande gebruik van een gebouw aanvaardbaar zijn. Hiervoor is vereist dat aannemelijk is dat deze vorm van gebruik binnen de planperiode zal worden beëindigd. Dit is evenwel in dit geval niet aannemelijk gemaakt. Gelet hierop heeft de raad niet in redelijkheid het gebruik opnieuw onder het overgangsrecht kunnen brengen. Dit betekent niet dat het gebruik als woning als zodanig had moeten worden bestemd, nu gebruik in strijd met een geldende bestemming dan wel gebruik dat onder het overgangsrecht valt in beginsel geen gerechtvaardigde rechten en verwachtingen kan doen ontstaan dat het gebruik als zodanig wordt bestemd. Indien de raad van mening is dat het als zodanig bestemmen van het feitelijke gebruik niet mogelijk is, had het op de weg van de raad gelegen te bezien of voor het gebruik van de bestaande bebouwing op het perceel (locatie) een uitsterfregeling in het plan had kunnen worden opgenomen. Een dergelijke uitsterfregeling kan bijvoorbeeld inhouden dat het houten gebouw weliswaar als bijgebouw met de daarbij behorende bouwregels wordt bestemd, maar dat in afwijking van het verbod van bewoning, bewoning van dit gebouw wordt toegestaan, met dien verstande dat bij beëindiging van de bewoning van dit gebouw, dit gebruik niet langer is toegestaan. (...) (Afdelingsuitspraak nov.'12)*

Het kan niet de juiste koers zijn wanneer ons gebruik weer, dus voor de derde keer, onder het overgangsrecht gebracht gaat worden, zonder dat er sprake is van zicht op einde van burgergebruik en zonder uitsterfregeling.

Wij willen vragen deze uitspraken te bezien en in overweging te nemen.

Bouwvergunning van na april 2009 betekent ook dat burgerbewoning legaal is

Over de kennisgeving van de bestemming noemt Gemeente dat wij in 2009 wel degelijk zijn geïnformeerd over het in procedure zijnde nieuwe bestemmingsplan, door de verzonden brieven behorende bij de aanvraag bouwvergunningen.

Daarbij staat tevens dat "het goed mogelijk is dat bewoners niet wisten welke gevolgen dit zou hebben bij mogelijke verkoop van hun perceel".

Dat kunnen wij beamen.

Onder andere omdat in de brieven wel de bestemming wordt genoemd: 'bedrijventerrein', maar de daarbij behorende aanduiding 'bedrijfswoning' (die nu wel meerdere malen in de Nota van Inspraak wordt genoemd) volledig achterwege wordt gelaten. De wetenschap dat wij woonden en wonen op een bedrijventerrein heeft daardoor inderdaad geen argwaan gewekt.

Daarnaast spreekt de tekst in de brieven zichzelf tegen:

In de brief van 29 mei 2009 (na inwerkingtreding bestemmingsplan) wordt namelijk genoemd: "het perceel waarop de bouwaanvraag betrekking heeft, is gelegen in het bestemmingsplan 'De Meele-Oost' en heeft daarin de bestemming 'woondoeleinden'. Per 22 april 2009 is echter het geactualiseerde bestemmingsplan 2007 inwerking getreden. Daarin heeft uw perceel de bestemming 'bedrijventerrein' gekregen".

Terugkomend op het overgangsrecht heeft Gemeente in dit schrijven wel vergunning verleend voor een (grotere) berging/garage behorende bij een woonhuis. Hiermee heeft Gemeente dus afgeweken van de toen vigerende bestemming 'bedrijven', en daarna burger-gebruik van de berging/garage horende bij een woonhuis toegestaan.

Dit betekent dat onze locatie (sowieso de berging/garage) in het bestemmingsplan 2016 pas voor het eerst onder het overgangsrecht is gebracht. Daarmee is dan de wijze waarop Gemeente artikel 51.2.4 heeft toegepast niet juist geweest.

Ambtelijke toezegging nakomen

Over de gedane ambtelijke toezegging geeft Gemeente aan dat het de bevoegdheid is van de gemeenteraad om bestemmingsplannen vast te stellen en deze niet heeft hoeven handelen volgens de toezegging van een beleidsambtenaar.

Het raakt ons dat de gedane toezegging wordt weggeschreven met de uitspraak "dat van bewoners een bepaalde deskundigheid mocht worden verwacht, die maakt dat niet zonder meer mocht worden gevaren op de toezegging van de beleidsmedewerker".

Uit een op 20 maart 2019 uitgebrachte conclusie van Staatsraad Advocaat-generaal Wattel valt te bezien of de toezegging zomaar weggeschreven mag worden zoals nu door de Gemeente is gedaan.

In de uitgebrachte conclusie wordt o.a. genoemd "*als de rechter de vraag moet beantwoorden of iemand op een uitlating van het bestuur kan vertrouwen, is niet alleen van belang of die uitlating een toezegging is, maar ook of deze is gedaan door een overheidsfunctionaris van wie redelijk is te denken dat die de mening van het bevoegde overheidsorgaan weergeeft. Wordt die toezegging niet nagekomen omdat andere belangen zwaarder wegen, dan moet het bestuur eventuele schade van de vertrouwende burger vergoeden*".

Onderzoek Omgevingsdienst

Gemeente heeft onderzoek laten verrichten en noemt dat omliggende bedrijven in hun bedrijfsvoering worden gehinderd als onze woning weer de bestemming 'wonen' zou krijgen. Wij zien niet in dat bedrijven op het bedrijventerrein er iets mee opschieten als onze woning niet als burgerwoning bewoond zou mogen worden. Het valt te overwegen hoe reëel de kans is dat hinder die de afgelopen jaren nimmer is ontstaan, in de toekomst wel parten zal gaan spelen.

Het advies van de omgevingsdienst 'Quickscan milieuzonering' d.d. 26 april 2022 klopt overigens niet: Het gaat niet precies in op de omgevingsaspecten. Het is niet behoorlijk om te blijven werken met een quickscan, de belangen van de omgeving en onze belangen verdienen een betere onderbouwing. Zeker nu uw beleidsmedewerker al medewerking had toegezegd. Daar-

naast gaat de quickscan er ten onrechte vanuit dat het een bedrijfswoning betreft, de omgevingsdienst heeft geen aandacht besteed aan 1) het overgangsrecht en 2) de feitelijke situatie.

#### Andere burgerwoningen in de omgeving, in én buiten ontwerpplangebied

Daarnaast vragen wij ons af wat onze woning, milieuzonering in acht genomen, anders maakt dan de burgerwoningen die in hetzelfde (ontwerp)plangebied liggen (bijvoorbeeld Rollecate 20-24 en de oneven genummerde woningen aan de Meeleweg?).

#### Reactie gesprek

Teleurgesteld zijn wij over de communicatie en afhandeling na ons 2<sup>e</sup> gesprek op het gemeentehuis d.d. 22 juni 2023, waarin wethouder aangaf 'hier toch iets mee te moeten' en waarbij de afspraak werd gemaakt dat wij volledig en met regelmaat op de hoogte zouden worden gehouden van de ontwikkelingen.

De eerste update volgende 15 augustus '23 middels een mail met daarin de mededeling dat de wethouder zoals beloofd in het college de situatie had besproken. Daaruit naar voren gekomen was dat er nader onderzoek nodig was om de mogelijkheden in beeld te brengen met de voor- en nadelen. Het onderzoek was lopende en niet bekend wanneer er meer bekend zou zijn.

Twee maanden daarna, op 23 oktober '23, hebben wij zelf een mail verzonden waarin aangegeven benieuwd te zijn naar de stand van zaken en vooral ook welke onderzoek werd gedaan.

En ten aanzien van welke situatie de voor- en nadelen in beeld werden gebracht.

Hierop kwam de volgende reactie: "Zoals tijdens het laatste overleg heeft de wethouder beloofd dat hij nog een keer naar de situatie zou kijken en intern zou laten onderzoeken of er toch nog een mogelijkheid is om u tegemoet te komen. Dat onderzoek loopt en daarbij worden alle opties bekeken. Ook de eventuele voor- en nadelen. We gaan daarbij zorgvuldig te werk en daarom bekijken we alles goed. Op dit moment verwachten we eind november/begin december dat er meer duidelijk is over". Nagenoeg dezelfde tekst als de update van 15 augustus, maar absoluut geen antwoorden op de vragen die wij gesteld hadden.

Wij hadden minstens alsnog een antwoord hierop verwacht in de vorm van een persoonlijk gesprek of eventueel een minder persoonlijke, schriftelijke uitleg. Daarentegen ontvingen wij twee dagen voor kerst slechts een reactie in de vorm van de Nota van Inspraak en Kennisgeving, waarin alleen is ingegaan op onze schriftelijke onderbouwing van het 1<sup>e</sup> gesprek van september '22 en daarin de genoemde eindconclusie dat het bestemmingsplan niet wordt aangepast. Het mag gezegd dat timing en wijze van communiceren ons enorm heeft geraakt.

In deze aanvulling op de zienswijze benadrukken wij het verzoek onze woning in het bestemmingsplan CHW kernen gemeente Dalfsen 2022 positief als burgerwoning te bestemmen.

#### Persoonlijke en omgevingsbelangen

Wij willen benadrukken dat de woonboerderij Rollecate 17 dateert uit 1900 en in de loop der jaren is omringd door bedrijven. Wij beschikken over de helft van de woonboerderij, deze is nimmer door ons gebruikt als bedrijfswoning, leent zich daar ook niet voor en lijkt ook niet als dusdanig overgenomen te kunnen worden.

Het ligt niet in onze bedoeling gemeente of omliggende bedrijven te dwarsbomen. Wel ligt het, vanwege de voor ons financiële en emotionele gevolgen, nog steeds in onze bedoeling om te komen tot een nette en passende oplossing waarmee onze woning weer bestemming woon-doeleinden kan krijgen.

We zien een reactie en een uitnodiging voor een gesprek graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,  
Indiener

### **Reactie gemeente**

Onder de kop 'Inleiding' in de (aanvullende) zienswijze geven de indieners aan om welke redenen het niet eens te zijn met de reactie van de gemeente, zoals verwerkt in de Nota van Inspraak. Vervolgens wordt dit in verschillende koppen/onderwerpen gemotiveerd. Hieronder de reactie van de gemeente per kop/onderwerp (*cursief weergegeven*).

Zoals in de gemeentelijke reactie onder 'indieners 1' is aangegeven worden de artikelen '9 bedrijventerrein' en artikel '10 bedrijventerrein -1' uit het bestemmingsplan verwijderd. Met het verwijderen van deze artikelen is ook de locatie Rollecate 17 uit het bestemmingsplan gehaald en blijft het vigerende bestemmingsplan van toepassing. De gemeente gaat onderzoeken wat de mogelijkheden zijn onder de Omgevingswet om de bedrijven met betrekking tot milieu goed in te passen. In samenhang hiermee wordt ook gekeken naar (bedrijfs)woningen.

#### *Wel degelijk overgangsrecht*

Indieners zijn van mening dat nog wel sprake is van gebruiksovergangsrecht. Wij blijven echter bij ons eerdere standpunt. Artikel 53.2.1 en artikel 53.2.4 zijn van toepassing. De eigenaren hebben het pand als woning gekocht toen het nog de bestemming 'Woondoeleinden' had en zijn er gaan wonen. Dat zijn ze blijven doen. Toen het bestemmingsplan Nieuwleusen 2007 in werking trad, viel het gebruik wonen onder het overgangsrecht. Daarna is het bestemmingsplan Kernen 2016 in werking getreden, waardoor het overgangsrecht volgens de regels in het bestemmingsplan is vervallen. Dat betekent dat de woning alleen als bedrijfswoning gebruikt mag worden. De aangehaalde uitspraken maakt dit niet anders.

#### *Herhaald onder overgangsrecht is niet toegestaan*

Hiervan is geen sprake. De woning mag alleen gebruikt worden als bedrijfswoning.

#### *Bouwvergunning van na april 2009 betekent ook dat burgerwoning legaal is*

In de brief van 29 mei 2009 staan enkele opsommingen. De eerste opsomming geeft aan dat het bouwplan niet past binnen de regels van het bestemmingsplan 'De Meele-Oost'. In het geactualiseerde bestemmingsplan (Nieuwleusen 2007) is de bestemming gewijzigd naar 'Bedrijventerrein'. Hiermee is bedoeld en aangegeven dat het bouwplan niet past binnen de 'woonbestemming' en de regels van het bestemmingsplan 'De Meele-Oost', maar wel medewerking verleend kan worden op basis van het bestemmingsplan 'Nieuwleusen 2007' waarin het perceel een bedrijfsbestemming heeft gekregen met ruimere bouw. mogelijkheden. Dit betekent niet dat een burgerwoning legaal is.

#### *Onderzoek Omgevingsdienst*

In de Nota van Inspraak is het volgende aangegeven: *"De woning van indiener ligt op het bedrijventerrein. Een reguliere (burger)woning wordt vanuit regelgeving op het gebied van milieu anders beoordeeld dan een bedrijfswoning. De gemeente Dalfsen heeft laten onderzoek in hoeverre de omliggende bedrijven in hun bedrijfsvoering zouden worden gehinderd, mocht Rollecate 17 weer de bestemming Wonen krijgen. Daarvoor is opdracht gegeven aan de Omgevingsdienst IJsselland. Het onderzoek gaf aan dat diverse bedrijven op het bedrijventerrein een milieuhindercirkel hebben die groter is dan de afstand tot de Rollecate 17. Dat betekent dat deze bedrijven in hun bedrijfsvoering zouden worden gehinderd, als Rollecate 17 weer de bestemming 'wonen' zou krijgen. Daarom is er in het voorontwerpbestemmingsplan voor gekozen om de bestemming van Bedrijventerrein met de aanduiding bedrijfswoning te laten zoals het is".* Het bedrijf op het achtergelegen perceel (Meeleweg 32) valt in de milieucategorie 3.2. Ten oosten van Rollecate 17 is een bedrijf gevestigd met de milieucategorie 3.1. Ter plaatse van Rollecate 21, ten westen van Rollecate 17, is een bedrijf gelegen in de milieucategorie 2. De bijhorende richtafstanden van de verschillende milieucategorieën is groter dan de afstand tussen de verschillende percelen. Hiermee kan niet aangetoond worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

#### *Andere burgerwoningen in de omgeving, in én buiten het ontwerpplangebied*

Het bestemmingsplan betreft een actualisatie en hierin worden geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen. Hiermee wordt de feitelijke planologische situatie gecontinueerd en hoeft niet onderbouwd/aangetoond te worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat, zoals wel het geval is bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.



### *Reactie gesprek*

In de Nota van Inspraak heeft de gemeente gereageerd op de ingediende inspraakreactie. Hierin zijn geen gesprekken met ambtenaren en/of een wethouder in opgenomen.

Na het gesprek met de wethouder is op ambtelijk niveau nader onderzoek gedaan. Hieruit blijkt dat er geen andere passende mogelijkheden zijn en wordt verwezen naar eerdere motiveringen. Daarbij heeft het college ook een standpunt ingenomen m.b.t. reguliere bewoning van bedrijfswoningen. In het collegebesluit 'Reguliere bewoning van bedrijfswoningen' (d.d. 11 september 2023) zijn de mogelijkheden nader uitgewerkt. Hieruit blijkt dat er geen andere passende oplossing is. Het afgeven van een persoonsgebonden beschikking zou een oplossing kunnen zijn. Echter wordt in dit geval alleen het gebruik geregeld en de bestemming wijzigt daardoor niet. Hiermee wordt niet voldaan aan het de wens voor het toekennen van een woonbestemming.

### **Conclusie**

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**4. Indiener 4 (brief van 5 februari 2024, ontvangen 12 februari 2024, kenmerk Z/24/716566 / 778440).**

**Zienswijze**

Indieners maken bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen om de volgende redenen:

Geachte leden van de gemeenteraad,  
Namens het bedrijf, gevestigd op Rollecate 13 te Nieuwleusen, willen wij onze zienswijze uiten met betrekking tot het Ontwerpbestemmingsplan Chw Kernen Gemeente Dalfsen 2022.

Het bedrijf exploiteert op dit moment een milieu bedrijfsactiviteit van categorie 3.1. Deze classificatie is toegekend aan het bedrijf. In de toekomst hebben wij plannen om voor onze rubberen schuivers onze eigen stalen frames te produceren. Om dit te verwezenlijken, is het van belang om onze milieu bedrijfsactiviteit te verhogen naar categorie 3.2. Deze uitbreiding is cruciaal voor de verdere ontwikkeling van ons bedrijf en het realiseren van onze toekomstige doelen.

De percelen zijn voorzien van de bestemming 'Bedrijventerrein'. Daarom kijken we naar artikel 9. De milieucategorie kan veranderen wanneer het pand wordt verhuurd of verkocht. Doordat de bedrijfsactiviteiten worden teruggebracht naar categorie 2, wordt het moeilijker om het pand te verhuren of te verkopen. De waarde van dit pand zal dus dalen.

Wij maken ons zorgen over het feit dat als de gehele buurt wordt teruggebracht naar categorie 2, dit voor ons bedrijf in de toekomst mogelijk beperkingen met zich mee zou kunnen brengen. Het is van belang dat er ruimte blijft voor individuele bedrijven, zoals Roo Rubber, om hun bedrijfsactiviteit aan te passen aan de zich ontwikkelende behoeften en technologische vooruitgang.

Wij verzoeken de gemeenteraad vriendelijk om bij de verdere overwegingen en besluitvorming deze zienswijze mee te nemen.

Wij zijn bereid om nadere toelichting te geven indien gewenst. Bovendien zouden wij graag een gesprek aangaan over dit onderwerp en zien een uitnodiging daartoe graag tegemoet.

In afwachting van uw reactie.

Met vriendelijke groet,  
Indiener

**Reactie gemeente**

Op basis van het 'Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016' zijn de gronden voor de locatie Rollecate 13 bestemd voor bedrijven tot en met milieucategorie 2.

In 2020 is door de gemeente Dalfsen een omgevingsvergunning verleend voor de locatie Rollecate 13 te Nieuwleusen. Deze onherroepelijke omgevingsvergunning is verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan 'Chw Kernen gemeente Dalfsen 2022' waarbij ter plaatse van de Rollecate 13 de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' is opgenomen. Het is zonder meer niet mogelijk om zonder onderzoek de milieucategorie te verhogen naar 3.2.

Onder de gemeentelijke reactie en conclusie onder 'indiener 1' is aangegeven dat de artikel 9 en 10 uit het bestemmingsplan gehaald worden. Hierdoor blijven de regels en aanduiding van de bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016' en 'Chw bestemmingsplan 1<sup>e</sup> Verzamelplan gemeente Dalfsen 2016' van toepassing. Onherroepelijke omgevingsvergunningen blijven rechtsgeldig.

**Conclusie**

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

# Kennisgeving

---

## 1.3. Kennisgeving

In het kader van de kennisgeving ex artikel 3.8 van de Wro is het ontwerp herziening bestemmingsplan 'Chw Kernen gemeente Dalfsen 2022' aan de daartoe aangewezen instanties digitaal toegezonden.

De volgende instanties hebben schriftelijk gereageerd:

1. Veiligheidsregio IJsselland
2. Provincie Overijssel
3. Waterschap Drents Overijsselse Delta

De reacties zijn in deze paragraaf kort samengevat en van commentaar voorzien.

### 1.3.1. Veiligheidsregio IJsselland

De Veiligheidsregio IJsselland heeft op 17 januari 2024 aangegeven geen opmerkingen te hebben op het ontwerpbestemmingsplan.

#### Reactie gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 1.3.2. Provincie Overijssel

Provincie Overijssel heeft op 2 januari 2024 aangegeven dat het ontwerpplan past in provinciaal ruimtelijk beleid. Er is dan ook geen aanleiding voor een zienswijze.

#### Reactie gemeente:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 1.3.3. Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDOD)

Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft op 4 januari 2024 aangegeven geen opmerkingen te hebben op het ontwerpbestemmingsplan.

#### Reactie gemeente:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

# Ambtshalve aanpassingen na ontwerp

---

## 1.4. Ambtshalve aanpassingen

Tussen ontwerp en vaststelling is het volgende gewijzigd:

### *Verbeelding*

- De percelen met de bestemming 'Bedrijventerrein' en 'Bedrijventerrein -1' zijn van de verbeelding verwijderd. Dit omdat artikel 9 Bedrijventerrein en artikel 10 Bedrijventerrein -1 worden verwijderd uit het bestemmingsplan naar aanleiding van zienswijzen.
- De gebiedsaanduiding 'overige zone-Nieuwlanden II' was per abuis niet in het ontwerp opgenomen. De gebiedsaanduiding is weer opgenomen.
- Het 'Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, 28<sup>e</sup> herziening Den Hulst 29-33A' (NL.IMRO.0148.NKernen2016hz28-vs01) is onherroepelijk en verwerkt.
- Het bestemmingsplan '25<sup>e</sup> herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Koesteeg 2A en 4' (NL.IMRO.0148DKernen2016hz25-vs01) is onherroepelijk en verwerkt.
- Het bestemmingsplan 'Muldersweg II' (NL.IMRO.0148.OMulderswegIIvs01) is onherroepelijk en verwerkt.
- Het ontwerpbestemmingsplan '15<sup>e</sup> herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, hoek Pastoriestraat – Pleijendal (NL.IMRO.0148.DKernen2016hz15-on0), gelegen binnen de contour van het voorbereidingsbesluit, is uit het bestemmingsplan verwijderd.
- Er is een omgevingsvergunning verleend voor het perceel Zandspeur 9 in Nieuwleusen om daar te mogen wonen. De bestemming is aangepast in 'Wonen' in combinatie met de bestemming 'Tuin'.
  - Er is een omgevingsvergunning verleend voor het perceel Wieken 6 in Nieuwleusen voor het gebruik Wonen. De bestemming voor deze locatie is aangepast in 'Wonen'.
- Het bestemmingsplan '8<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Nieuwleusen 2007, middengebied – WOC de Campus' (NL.IMRO.0148.NNIs07hz8-vs01). Dit onherroepelijke bestemmingsplan was nog niet verwerkt in het 'Chw bestemmingsplan 1<sup>e</sup> Verzamelplan Kernen gemeente Dalfsen 2016' en is nu juist verwerkt in voorliggend bestemmingsplan.
- Ter plaatse van (een deel) van Bloemendalstraat 1B, 1C en 3 in Dalfsen was voor het achterste deel in het 'Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016' een maximum bouwhoogte opgenomen waardoor er maar één bouwlaag mogelijk was. In het ontwerp van dit bestemmingsplan was deze gewijzigd in een maximum goothoogte waardoor het mogelijk was om twee bouwlagen te realiseren en dat is geen gewenste situatie. De maximale bouwhoogte is weer opgenomen.
- De locatie Bloemendalstraat 1B/1C in Dalfsen was in het 'Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016' bestemd als 'Centrum' en op het achterste deel de functieaanduiding 'Wonen'. Er is een omgevingsvergunning verleend waarbij er ook gewoond mag worden in het voormalige winkelpand. Op de verbeelding is de functieaanduiding 'Wonen' ook op het voorste deel opgenomen en de maatvoering 'maximaal aantal wooneenheden: 2' aangepast (was voorheen 1).
- Nabij de percelen van Erve Hoogenboom 1 t/m 5 en 43/43A zijn een aantal bestemmingsplangrenzen aangepast in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie. Vanwege de aangrenzende bestemmingsplannen (Buitengebied & Waterinkweg) zaten er een aantal omissies in.
- In de '27<sup>e</sup> herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, Oosteinde 35bc en 48' (vastgesteld op 25-09-2023) is het bouwvlak voor Oosteinde 35c niet juist opgenomen. In voorliggend bestemmingsplan is deze omissie hersteld.
- Er is een omgevingsvergunning verleend voor de locatie Bloemendalstraat 11 in Dalfsen voor Wonen. In voorliggend bestemmingsplan is de bestemming gewijzigd in 'Wonen'.
- Er is een omgevingsvergunning verleend voor de locatie Burgemeester van Bruggenplein 3 in Dalfsen voor horeca tot en met de categorie 1. Op de verbeelding is de functieaanduiding 'horeca tot en met categorie 1' opgenomen.

- Er is een omgevingsvergunning verleend voor de locatie Blikman Kikkertweg 1 te Lemelerveld voor een hospice met logeerhuis. Op de verbeelding is voor deze locatie functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – hospice' opgenomen.
- Het 'Chw bestemmingsplan De Koele II' (NL.IMRO.0148.HDeKoeleII-vs01) is onherroepelijk en verwerkt.
- De '19<sup>e</sup> herziening Chw bestemmingsplan kernen gemeente Dalfsen 2016, Schoolstraat 42' (NL.IMRO.0148.LKernen2016hz19-vs01) is onherroepelijk en verwerkt.

#### *Regels*

- Artikel 9 Bedrijventerrein en artikel 10 Bedrijventerrein -1 zijn verwijderd naar aanleiding van zienswijzen.
- De (bouw)regels met betrekking tot de gebiedsaanduiding 'overige zone- Nieuwlanden II' zijn verwerkt.
- De regels met betrekking tot de bestemmingsomschrijving Detailhandel zijn aangevuld naar aanleiding van het verwerkte 'Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, 28<sup>e</sup> herziening Den Hulst 29-33A'.
- De gemengde en maatschappelijke bestemming met de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – ambachtelijke boerderij' zijn toegevoegd naar aanleiding van het verwerken van de '25<sup>e</sup> herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 20216, Koesteege 2A en 4'.
- Een aantal zinnen in de regels van de archeologiebestemmingen waren qua zinsbouw niet juist en zijn gecorrigeerd.
- Bij de bestemmingsomschrijving van 'Wonen – Woongebouw' zijn fiets- en voetpaden, in- en uitritten en ontsluitingswegen onder lid e toegevoegd en onder lid f zijn groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en kunstobjecten toegevoegd.
- In de bouwregels voor hoofdgebouwen bij de bestemming 'Wonen' is onder sub m het woord 'dakhelling' vervangen door 'gothoogte' en de verwijzing in sub n is aangepast.
- De conceptversie van het BKP 2<sup>e</sup> fase deel 2 en 3 Westerbouwlanden Noord was als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd. In juli 2023 is de definitieve versie van dit BKP vastgesteld en toegevoegd (als bijlage bij de regels) aan voorliggend bestemmingsplan.
- De regels met betrekking tot bijgebouwen in de bestemming 'Wonen' zijn vereenvoudigd en daardoor lichtelijk verruimd.
- Bij de bestemmingsomschrijving 'Wonen' is een regel met betrekking tot de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – hospice' opgenomen. Ook zijn de definities van 'hospice' en 'respijtzorg' aan de begrippenlijst toegevoegd.
- Artikel 'Wonen – 6' toegevoegd naar aanleiding van het verwerkte bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan De Koele II'. Ook is naar aanleiding van dit verwerkte bestemmingsplan in de bestemming 'Tuin' de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bebouwing' opgenomen.

#### **Kleine tekstuele aanpassingen**

Als laatste zijn enkele tekstuele en grammaticale verbeteringen doorgevoerd.