
Nota van Inspraak en kennisgeving

Bestemmingsplan 'Chw Kernen gemeente Dalfsen 2022'

Inhoudsopgave

Inspraak	3
1.1. Algemeen	3
1.2. Inspraak	3
1. Indiener 1 (brief van 27-7-2022, ontvangen 27-7-2022, kenmerk Z/22/667204).....	3
2. Indiener 2 (reactieformulier ingediend op 1-8-2022 (DOC/22/545583)	7
3. Indiener 3 (brief van 14-8-2022, ontvangen 16-8-2022, kenmerk Z/22/668279).....	10
4. Indiener 4 (reactieformulier ingediend op 10-8-2022 (DOC/22/547972)	10
Kennisgeving	14
1.3. Kennisgeving	14

Inspraak

1.1. Algemeen

Het voorontwerpbestemmingsplan Bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2022 heeft van 5 juli 2022 tot en met 2 augustus 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. In het kader van de kennisgeving ex artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan aan de daartoe aangewezen instanties digitaal toegezonden.

Binnen deze termijn zijn er 4 inspraakreacties ingediend. Ze zijn hierna samengevat weergegeven en voorzien van een reactie van de kant van de gemeente. Daarbij is ook aangegeven of de inspraakreactie aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

1.2. Inspraak

1. Indiener 1 (brief van 27-7-2022, ontvangen 27-7-2022, kenmerk Z/22/667204)

Er is een inspraakreactie ontvangen over Rollecate 17 op het voorontwerpbestemmingsplan. De indieners willen dat de bestemming Bedrijverterrein met functieaanduiding Bedrijfswoning veranderd wordt in Wonen. Hieronder hun inspraakreactie:

Achtergrond:

Na het gesprek van maandag 3 september 2022 doen de indieners onderstaand zoals afgesproken hun schriftelijke onderbouwing.

De indieners geven aan dat Rollecate 17 een 2/1-kap woonboerderij uit 1900 is. De woning is in 2005 door hen gekocht, waarna zij zo'n 3 jaar lang tijd, geld en energie gestoken hebben in het volledig renoveren van de woning. Dit heeft er in geresulteerd dat zij, na de geboorte van hun dochter in 2008, met z'n drieën genieten van een knusse woonboerderij.

Totdat er de afgelopen maanden steeds meer informatie bij hen binnenkwam die voor grote financiële en emotionele gevolgen heeft gezorgd.

Vorig jaar werden zij geïnformeerd door hun naaste burens (nr. 15) dat zij van plan waren, middels onderhandse verkoop, hun woning te verkopen. Tot ieders grote verbazing bleek uit de benodigde taxatie dat de woning als bedrijfswoning werd aangeduid.

Reactie gemeente:

Het klopt dat het perceel de bestemming Bedrijverterrein heeft, met de aanduiding bedrijfswoning. In het bestemmingsplan De Meele-Oost uit 1976 had het perceel oorspronkelijk de bestemming Woondoeleinden, ook wel Wonen genoemd. Sinds het bestemmingsplan Nieuwleusen 2007 heeft het perceel de bestemming Bedrijverterrein met de aanduiding bedrijfswoning. Deze bestemming is overgenomen in de volgende bestemmingsplannen Kernen gemeente Dalfsen 2016 en in dit voorontwerp bestemmingsplan Chw Kernen 2022.

Toezegging:

Hierover is vervolgens contact geweest tussen de indieners van de reactie en de gemeente. De gemeente heeft toen schriftelijk toegezegd dat de woning weer een reguliere woonbestemming zou krijgen tijdens de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan.

Indiener heeft een mail van de gemeente gehad waarin onder andere staat: "Omdat de woning Rollecate 15 en ook nr. 17 altijd als woningen zijn gebruikt (er is geen onderbreking geweest) valt dit gebruik onder het overgangsrecht. Dit betekent dat de koper hier mag wonen zonder dat er een bedrijf wordt uitgeoefend. Dit jaar wordt het Chw bestemmingsplan kernen gemeente Dalfsen geactualiseerd. Zowel Rollecate 15 als nummer 17 krijgt dan een woonbestemming."

Na ontvangst van de mail hebben de indieners met diverse medewerkers van de gemeente zowel mondeling als schriftelijk contact gehad om naar de stand van zaken te informeren.

Toch geen bestemming Wonen:

Uiteindelijk hebben indieners op 5 juli 2022 een mail van de gemeente ontvangen, met de mededeling dat de herziening alsnog niet plaats zou vinden en de woning in het nieuwe bestemmingsplan geen woonbestemming zal krijgen. Dat de gemeente een schriftelijke toezegging doet en hier vervolgens geen gehoor aan wordt gegeven mag aangeduid worden als onbehoorlijk bestuur.

Reactie gemeente:

Er is inderdaad ambtelijk aangegeven dat de bestemming weer zal worden teruggezet naar Wonen. Dat wekt verwachtingen en de gemeente betreurt het dat zij niet aan deze verwachtingen kan voldoen.

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 onderzoeken 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.

Indiener mocht er niet gerechtvaardigd op vertrouwen dat de gronden aan de Rollecate 15 en 17 een woonbestemming zouden krijgen bij de actualisering van het "Chw bestemmingsplan kernen gemeente Dalfsen". Betwist kan worden of sprake is van een toezegging aan de bewoners, aangezien de betreffende e-mail van 25 januari 2021 is verstuurd aan de makelaar van de bewoners en niet aan de bewoners zelf. Daarnaast mag van de makelaar (en daarmee ook van de bewoners) een bepaalde deskundigheid worden verwacht, die maakt dat niet zonder meer mocht worden gevaren op de toezegging van de beleidsmedewerker en deze mag worden toegerekend aan de gemeenteraad.

Het is namelijk de bevoegdheid van de gemeenteraad om bestemmingsplannen vast te stellen. De gemeenteraad hoeft niet te handelen volgens de toezegging van een beleidsambtenaar en kan er dus voor kiezen om in het geactualiseerde "Chw bestemmingsplan kernen gemeente Dalfsen" geen woonbestemming toe te kennen aan het perceel Rollecate 17".

Geen recht op tegemoetkoming in planschade:

Na dit bericht zagen zij zich genoodzaakt een reactie op het voorontwerp in te dienen en een gesprek met de wethouder aan te vragen. Ook hebben indieners een planschadeverzoek ingediend. Pas nadat zij dit hebben gedaan werd er door de gemeente contact met indieners opgenomen en wist een medewerker hen te vertellen dat de kans op tegemoetkoming in planschade waarschijnlijk nihil is.

Reactie gemeente:

Zoals hiervoor al is aangegeven heeft de Rollocate 17 in het bestemmingsplan Nieuwleusen 2007 al de bestemming Bedrijventerrein met de aanduiding bedrijfswoning. Wie kans op tegemoetkoming in planschade wil maken, moet de aanvraag binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van een ruimtelijk besluit indienen. Die termijn is nu ruim-schoots voorbij. De schadeveroorzakende planologische maatregel is het bestemmingsplan Nieuwleusen 2007 Aangezien de Rollocate 17 toen van 'Woondoeleinden' naar 'Bedrijventerrein' is gewijzigd, moesten de indieners uiterlijk in 2014 om tegemoetkoming in planschade vragen. Inmiddels is het 2023 en ontbreekt de wettelijke grondslag voor het toekennen van een planschadevergoeding.

Wat doet dit met indieners?

Dit bericht op deze manier en nú pas te horen heeft hen nog het meest verbaasd en teleurgesteld. Indieners hadden dus blijkbaar in 2007 moeten zien in slechts een kennisgeving in 'De Marskramer'... Wat zij juist in deze periode aan het doen waren, was allesbehalve tijd steken in het lezen van krantjes. Op dat moment staken zij namelijk al hun energie en vrije uren, naast een volledige werkweek, in de opbouw van hun woning en hun toekomst als gezin.

Het was voor indieners extra pijnlijk dat nota bene op het moment dat zij al hun geld in de verbouwing van hun woning stopten, het bij de gemeente bekend was dat er een bestemmingsplan in voorontwerpfase was, waarbij hun woning van een woon- naar een bedrijfsbestemming zou gaan en dit enorme financiële gevolgen voor de indieners zal hebben.

Het ongeloof is dan ook groot. Was het werkelijk niet mogelijk geweest om hen persoonlijk te informeren over de zwarte wolk en financiële strop die boven de woning en hun hoofd hing??? Waren zij één van de tig woningen, waarvoor dit moeilijk uitvoerbaar was? Nee, want volgens de plankaart (van bestemmingsplan De Meele-Oost 1976) vóór het bestemmingsplan Nieuwleusen 2007, was de Rollocate 17 de enige woning op het industrieterrein met de bestemming Woondoeleinden.

Dat er niemand informeert over de gevolgen die een dergelijke wijziging met zich meebrengt, dat vinden indieners ongelofelijk, schrijnend en niet van deze tijd. Naar hun gevoel is hier dan ook onbehoorlijk bestuur gevoerd.

Reactie gemeente:

In tegenstelling tot veel inwoners zijn de indieners door hun aanvraag voor een bouwvergunning voor een grote schuur in 2009 wel degelijk persoonlijk op de hoogte gebracht van de status van de bestemming op hun perceel. De gemeente heeft hen twee brieven gestuurd over het in procedure zijnde nieuwe bestemmingsplan.

In de brief van de gemeente van 9 april 2009 over de aanvraag bouwvergunning voor de schuur, is aangegeven dat het Rollocate 17 de bestemming woondoeleinden had volgens het bestemmingsplan De Meele-Oost, maar dat deze in het bestemmingsplan 'Nieuwleusen 2007' de bestemming 'bedrijventerrein' zou krijgen. Hierbij is aangegeven dat de aanvraag bouwvergunning aan het nieuwe in procedure zijnde bestemmingsplan

zou worden getoetst, omdat de aanvraag in strijd was met het oude plan. Dit is ook aangegeven in de later verleende bouwvergunning voor de schuur.

De indieners zijn dus rond 2009 dus wel degelijk geïnformeerd over de nieuwe bestemming voor hun perceel. Het is goed mogelijk dat ze niet wisten welke gevolgen dit zou hebben bij mogelijke verkoop van hun perceel.

Wat betekent dit voor de indieners?

Indieners vragen zich af of ze nog wel in hun huis mogen wonen nu hun woning de bestemming Bedrijventerrein behoudt, zonder dat zij ter plaatse een bedrijf uitoefenen. Een gemeente blijkt hier op te moeten handhaven, wat gaat de gemeente hier of in de toekomst mee doen? Kunnen zij de woning verkopen? De marktwaarde van een bedrijfswoning ligt dusdanig lager dan bij een reguliere woning. Hierdoor lijden indieners enorme financiële schade, met als gevolg dat het onmogelijk lijkt om bij eventuele verkoop een nieuwe woning te financieren. Zij zitten vast! Naast het feit dat een particulier hier niet zou mogen wonen, zal het voor een andere partij onmogelijk worden de woning te kopen, omdat in de huidige situatie de bedrijfswoning niet door hypotheekverstrekker gefinancierd zal worden.

Reactie gemeente:

De eigenaren hebben het pand als woning gekocht toen het nog de bestemming Woon-doeleinden 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 vervallen. Dat betekent dat de woning alleen als bedrijfswoning gebruikt mag worden.

Wat is hun verzoek?

Dat de woning in het ontwerp bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2022 alsnog de woonbestemming krijgt die is toegezegd. Is dat niet het geval, dat vragen zij een billijke tegemoetkoming, die recht doet aan de door hen geleden financiële schade.

Zij menen dat er door de huidige gemeente anders bestuurd wordt dan in het verleden werd gedaan. Dit zien zij ook in de toekomstvisie voor de gemeente Dalfsen, waarin "sociale verbondenheid van de gemeenschap als hoogste doel wordt gezien en deze zal fungeren als vertrouwensanker bij complexe beslissingen. De gemeente stelt concreet de Dalfser waarden centraal in haar beleid en haar communicatie."

Ook lezen zij dit terug in de visie en missie van de huidige gemeente Dalfsen: "Voor elkaar; Het stimuleren, koesteren en benutten van de onderlinge verbondenheid is het hoogste doel van de Gemeente Dalfsen. Onszelf blijven door te veranderen; Door de sociale verbondenheid van de gemeenschap als hoogste doel te zien wordt verandering aangegaan op basis van wat we belangrijk vinden. Wat we belangrijk vinden ; Noaberschap, Erbij horen, Respect, Dynamiek, Nuchterheid."

Verder is te lezen en te zien dat het belangrijk wordt gevonden samen tot oplossingen te komen. Dat geeft indieners het vertrouwen dat wij tot een oplossing komen. Zij staan open voor een gesprek en een oplossing en vragen om een reactie.

Reactie gemeente:

Het is voor indieners erg vervelend dat zij er nu achter komen dat de marktwaarde van een bedrijfswoning lager ligt dan die van een reguliere (burger)woning, ondanks dat zij door de bestemming Bedrijventerrein een grotere schuur mochten bouwen. Het gemeentebestuur heeft echter de plicht om alle belangen mee te wegen bij het toekennen van een bestemming aan een perceel. Daarbij weegt het bestuur af dat Rolleca-te 17 op het bedrijventerrein ligt en dat de bestemming 'Wonen' omliggende bedrijven serieus zou hinderen. Hoe vervelend het voor de indieners ook is, de gemeente ziet geen mogelijkheid om de bestemming van hun perceel te veranderen. Het blijft daarmee Bedrijventerrein met aanduiding bedrijfswoning.

Ook het verzoek om een financiële tegemoetkoming kan helaas niet worden gehonoreerd. Zoals eerder in de beantwoording aangegeven, is er geen sprake van een gerechtvaardigd vertrouwen en hoeft de gemeenteraad niet in lijn met de e-mail van 25 januari 2021 te handelen. De gemeente kan slechts via het civiele recht aansprakelijk worden gesteld voor eventuele dispositieschade. Van het bestaan van dergelijke schade is niet gebleken. Om af te zien van het toekennen van de woonbestemming heeft de gemeenteraad gemotiveerd dat er zwaarwichtige belangen in de weg staan aan het honoreren van het gewekte vertrouwen, zoals de goede ruimtelijke ordening en het primaat van de gemeenteraad.

Naar aanleiding van deze reactie wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

2. Indiener 2 (reactieformulier ingediend op 1-8-2022 (DOC/22/545583))

Onderstaand een aantal onderdelen welke volgens de indiener opvallen in het voorontwerp en welke bij deze graag ter verbetering en aanvulling aangeboden worden. Het ontwerp verdient het om het meer de helpende hand te laten worden. Veel succes gewenst en volgens de indiener mag de gemeente altijd contact opnemen voor een verduidelijking!

Het voorontwerp is een herziening van het eerdere plan en vervangt deze.

In het voorontwerp wordt echter teruggewezen naar het eerdere plan (H3.1 algemeen).

- Dit komt volgens de indiener tegenstrijdig over en het zou logischer zijn de effecten van de uitvoering van het bestemmingsplan toe te voegen als bijlage.
- De verbeelding, als zijnde 13 kaarten schaal 1:2000, welke vermeld wordt bij de plan behorende stukken zijn volgens indiener niet aangetroffen.

Reactie gemeente:

De beleefd geschetste tegenstrijdigheid is begrijpelijk. In dit plan worden voornamelijk eerdere herzieningen, wijzigingsplannen en verleende omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) verwerkt. Bij deze afzonderlijke procedures zijn de gevolgen al in beeld gebracht. Daarnaast zijn er ambtshalve wijzigingen aangebracht ter correctie. Daardoor verandert door dit bestemmingsplan zelf nauwelijks iets. Het is dan ook niet nodig er apart en uitgebreid op ingegaan.

De kaarten van de verbeelding zitten in dezelfde map als de toelichting en regels van het voorontwerpbestemmingsplan. Ze zijn allemaal op A3 geprint en zijn daardoor op kleiner formaat weergegeven dan aangegeven. Bij het ontwerp zullen de kaarten op de juiste formaat geprint worden.

Gesteld wordt in H1.2 dat er geen nieuw verzamelplan meer zal worden gemaakt, maar volgens indiener heeft de omgevingswet een vooruitschuivend karakter.

- Het voorontwerp wordt hiermee strikter en beperkter, waarmee het de doelstelling van de toekomstvisie 2030 “voor elkaar” met de centrale missie van de Gemeente Dalfsen ‘*Het stimuleren, koesteren en benutten van de onderlinge verbondenheid is het doel van de gemeenschap*’ toch wel (waarschijnlijk onbedoeld) onder druk zet. Het open houden van de mogelijkheid tot een nieuw verzamelplan lijkt dit daarmee op een eenvoudige wijze te kunnen herstellen of oplossen.

Reactie gemeente:

Bij het starten van de procedure voor dit nieuwe bestemmingsplan is besloten om geen nieuw verzamelplan voor de kernen meer op te starten. De Omgevingswet treedt in werking op 1-1-2024. Mocht deze wet toch nog uitgesteld worden en er zijn ontwikkelingen die een verzamelplan nodig maken, dan kan altijd nog besloten worden toch een verzamelplan te maken. Die keuze is alleen niet gemaakt bij het starten van de procedure voor dit bestemmingsplan.

In H2.4.1 worden een aantal belangrijke beleidskeuzes van de provincie aangehaald met de vermelding dat deze haar ambities wil realiseren. De eerste is:

- *goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typenwoningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);*

Maar dit staat volgens indiener haaks op de omschrijving van het gemeentelijk beleid onder H2.5.4, waarin die beleidskeuze van de provincie gevolgd wordt: *De provincie staat toe dat de komende 10 jaar (2016-2026) 1.022 woningen aan de voorraad worden toegevoegd. Op dit moment worden er nieuwe Woonafspraken gemaakt. Het ziet ernaar uit dat deze leiden tot maximaal 1.030 woningen in de periode 2018-2028. Dat zijn voor de periode van deze woonvisie gemiddeld 120 woningen per jaar, omdat de behoefte in de eerste vijf jaar wat groter is dan in de laatste vijf jaar. Het woningbehoefteonderzoek van 2018 geeft aan dat het woningtekort veel groter is. Bij nieuwbouw gaat inbreiding op reeds bebouwde plekken vóór uitbreiding. Groene locaties in bestaand bebouwd gebied blijven zoveel mogelijk behouden.*

- Met het volgen hiervan komen we steeds verder op achterstand en iedereen ziet het in de tegenwoordige tijd terug met de heersende woningnood.

Conclusie:

Dit moet volgens de indiener anders! Met het volgen van deze toezegging van de provincie en het volgen ervan door de gemeente is met een eenvoudige rekensom te bepalen dat in de komende 10 jaar de nood met zeker 170 woningen extra toe zal gaan nemen ($1030 - (10 \times 120) = -170$). En dat boven op het heersende tekort!

- We komen hiermee nog dieper in de nood terecht en het is in volledige tegenspraak met wat de gemeente als hoofddoel stelt: *Het hoofddoel van de nieuwe woonvisie is hetzelfde als dat van de huidige en vorige woonvisie:*
 - *Voorzien in de lokale woningbehoefte.*
 - *Bevorderen van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.*

Of in één zin samengevat: “goed wonen in de kernen van Dalfsen”. Want je hebt pas écht krachtige dorpen als er goed kan worden gewoond.

- Er is een complete tegenspraak gaande wanneer er vervolgens onder het kopje bestaande bouw gezegd wordt dat het effect van nieuwbouw beperkt is. Dat is niet ver-

klaarbaar. Het blijkt in de afgelopen tijd niet gewerkt te hebben en we zitten met een tekort.

- Net zo min begrijpelijk is de zin *“De bestaande voorraad is onder andere belangrijk om het aantal woningen te vergroten dat geschikt is voor ouderen”*.

Met het voorliggende plan willen we toch gaan voorzien in behoefte en toch bevorderen dat er op een goede manier voorzien kan gaan worden in voldoende en gericht ontwikkelde woonruimte?

- Mijns inziens is nu de tijd rijp dan er vanuit de gemeente er druk op de hogere overheid gezet moet worden en er moet worden afgedwongen dat er daadwerkelijk voldoende woonruimte voorzien gaat worden, en er direct ruimte gemaakt moet worden zodat mensen daadwerkelijk kunnen gaan bouwen en kunnen blijven leven in de plaats waar ze geboren zijn. Dat is vooruitgang. Verder gaand naar een fysieke oplossing in plaats van telkens maar te stuiten tegen een volledig dichtgetimmerde tekst op papier wat eindigt in een negatief antwoord (dan kunnen er spijkers met koppen geslagen worden in plaats van een proces aan de gang te houden wat veelal eindigt in het oeverloos elkaar over en weer aan het werk houden en initiatieven die met kluitjes het riet in worden gestuurd).

Kunnen we bijvoorbeeld, om het woonaanbod voor ouderen sneller te bevorderen, woningen niet zodanig definiëren dat dit allemaal als zorgwoningen kan gelden (twee voor één tellend)? Door dan bv de max te stellen aan de omvang -als een blijvend kleine woning- en een onderlinge situering (vergelijkbaar als bv. het ‘indianendorp’ in Nieuwleusen)?

Woonbestemmingen

“Dit nieuw voorliggende bestemmingsplan is gericht op de kernen van de gemeente Dalfsen. Deze bestemming is dan ook te vinden aan de randen van Dalfsen en Nieuwleusen”.

Dit is een waardige aanwijzing en het zou dan ook goed zijn om in het voorliggende plan de koppeling te maken met het plan voor het buitengebied. Dit met als doel om de mogelijkheid te scheppen dat er aan de randen van de beide plannen er ook een synergie kan ontstaan op die randgebieden. Juist door ook hier verder te kijken en de mogelijkheid te bieden om te ontwikkelen zal het een uitstekende bijdrage kunnen leveren aan de kwaliteit en de compleetheid van de landschappen in de aanloop naar de kernen. Dit dan met het doorzetten van oude bekende kenmerken of verder realisering van in het verleden niet afgeronde plannen. Dit kan gezien worden als inbreiding in de bestaande landschapsontwikkelingen en hiervoor woonbestemming toe te kennen (en niet bij voorbaat worden afgedaan met de stelling dat er geen uitbreidingen mogelijk worden gemaakt in het buitengebied).

Het voorliggende plan steekt in op inbreidingen en worden er ook meldingen gemaakt over meerlaagse bouwwerken. Het zou goed zijn om in het plan op te nemen dat initiatieven hiervoor, en dan de vormen zonder de aanvulling van een commerciële laag, worden ondersteund en dat hier woonbestemming aan wordt toegekend. Idee als bijv. een samentrekking van woningen voor ouderen met wooneenheden voor starters.

Een klein ander opvallend onderdeel is de vervallen beschrijving van de kangoeroewoning, welke geschrapt is maar in 5.2.19 nog aangehaald staat.

Noodwoningen

Nu er een daadwerkelijke wooncrisis is, is het belangrijk dat er beleid is op het gebied van het toelaten van noodwoningen. Dit onderdeel mag in deze tijd niet ontbreken en mensen kunnen dan vanuit het plan daadwerkelijk vooruitgeholpen worden.

Reactie gemeente:

De indiener maakt zich zorgen over voldoende woonruimte in de gemeente. Ook noemt de indiener diverse suggesties voor oplossingen. De medewerker Woonregisseur is intern verantwoordelijk voor wonen en neemt contact op met de indiener om er verder over te praten en te kijken naar de mogelijkheden om de genoemde suggesties uit te kunnen voeren.

Het doel van dit plan is het verwerken van eerdere herzieningen, wijzigingsplannen en verleende omgevingsvergunning uitgebreide procedure. Zo ontstaat er een actueel bestemmingsplan voor de invoering van de Omgevingswet. In het bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen.

Naar aanleiding van deze reactie wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

3. Indiener 3 (brief van 14-8-2022, ontvangen 16-8-2022, kenmerk Z/22/668279)

Indiener is gemachtigde van de eigenaar van het perceel Gerner Es 3-5 en maakt namens hem bezwaar. Op dit perceel is volgens hem in het te actualiseren bestemmingsplan 1 wooneenheid toegestaan. Indiener vraagt of in het bestemmingsplan kan worden opgenomen dat de betreffende wooneenheid mag worden opgesplitst in 2 of meerdere wooneenheden.

Reactie gemeente:

Op de percelen met de adressen Gerner Es 1, 3-5 zijn volgens het huidige bestemmingsplan (Kernen gemeente Dalfsen 2016) en het nieuwe bestemmingsplan (kernen gemeente Dalfsen 2022) twee wooneenheden toegestaan.

Het doel van het actualiseren van een bestemmingsplan, is een actueel bestemmingsplan te hebben voor de invoering van de Omgevingswet. In een actualisering worden alleen verleende omgevingsvergunningen en/of onherroepelijke bestemmingsplannen opgenomen. Daarom verwerken we de wensen van de initiatiefnemer niet in dit bestemmingsplan. Daarvoor is een apart traject nodig.

Naar aanleiding van deze reactie wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

4. Indiener 4 (reactieformulier ingediend op 10-8-2022 (DOC/22/547972))

Indiener 4 heeft drie reacties tegen het voorontwerp bestemmingsplan ingediend:

- DOC/22/547972 d.d. 10 aug. 2022 (ter inzage legging niet compleet).
- DOC/22/552529 d.d. 30 aug. 2022 (bouwblok en - hoogte Emmastraat 20).
- DOC/22/553771 d.d. 5 sept. 2022 (onderbouwing bouwhoogte Emmastraat 20).

DOC/22/547972 d.d. 10 augustus 2022:

Het Voorontwerp Bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2022 is vanaf 5 juli 2022 ter inzage gelegd bij de receptie van het gemeentehuis in Dalfsen. De indiener heeft op 6 juli een bezoek gebracht aan het gemeentehuis om het plan in te zien. De map die ter inzage lag was niet gedocumenteerd met een leesbare tekening, waar toch de meest relevante informatie op staat. Er was slechts een vele malen verkleinde afdruk beschikbaar die totaal onleesbaar was, ook voor de receptioniste. De receptioniste heeft een poging gedaan alsnog een leesbare tekening te regelen maar kreeg niemand van de betreffende afdeling aan de telefoon. Ik heb mijn adres en mailadres achtergelaten om het alsnog te laten toesturen.

7 juli heeft de indiener een mail ontvangen van een medewerkster met als bijlage een tekening. De mail bevatte slechts een kopie van de verkleinde tekening, ipv een originele tekening die je kan uitvergroten tot een leesbaar geheel. Dit exemplaar was dus ook onleesbaar. De indiener heeft per omgaande gevraagd om een betere tekening of te informeren bij een medewerker van de betreffende afdeling. Hierop is geen enkele reactie ontvangen.

Vervolgens heeft indiener op 10 augustus een reactieformulier ingevuld. Hierop heeft indiener wel een reactie gekregen met een "link" naar de plaats waar de originele tekening via WeTransfer zou zijn te downloaden. Aldus op die datum kon de indiener beschikken over een leesbaar exemplaar. Hoewel het geen wettelijke verplichting is, lijkt het de indiener wel zinvol om bij een volgende ter inzagelegging de documentatie compleet te hebben.

Reactie gemeente:

Het Chw bestemmingsplan Kernen 2022 beslaat een grote oppervlakte. Omdat tegenwoordig weinig mensen de papierenversie op het gemeentehuis in willen inzien, is ervoor gekozen er 1 set neer te leggen met een groot gebied per kaart. Op verzoek sturen we gedetailleerde kaarten per mail toe. Helaas duurde dit langer door de zomervakantie.

Naar aanleiding van deze reactie wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

DOC/22/552529 d.d. 30 augustus 2022:

Volgens indiener is het nu gepresenteerde plan "Voorontwerp Bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2022" niet overeenkomstig de situatie zoals die vanaf 2013 van toepassing was. Het toenmalige bestemmingsplan is in 2013 geactualiseerd, nadat ook toen het voorontwerp bestemmingsplan om totaal onduidelijke reden werd gewijzigd t.o.v. het oude plan dat vanaf 1989 van toepassing was. Het betrof een onjuiste weergave van zowel het bouwblok als de bouwhoogte. In 2012 heeft indiener ook al bezwaar gemaakt en aan de hand daarvan is alsnog de oude situatie hersteld. Hierbij geeft indiener aan dat dit overeengekomen is met een medewerker van de gemeente.. Indiener heeft een aantal bijlagen met zijn reactie meegestuurd ter onderbouwing:

- De Nota van inspraak uit 2013, met onder punt 21 de bevestiging.
- De plankaart uit 1989.
- Het aangepast plan uit 2013 en de bevestiging van *naam medewerker* d.d. 26 februari 2013.
- De plankaart uit 2013.
- Plan uit tekening voorontwerp bestemmingsplan 2022 met volgens indiener foutieve weergave.

De bouwhoogte dient als het bestaande pand van Jacobs te worden aangehouden (zie Nota van inspraak uit 2013). Op de tekening van 'ruimtelijke plannen' staat nu een bouwhoogte van 9.00mtr.

Het is in werkelijkheid echter ca. 10.50mtr. Hierover is reeds eerder een opmerking gemaakt. Het bouwblok is in dit voorontwerp 2022 duidelijk afwijkend (verkleind), en ook de bouwhoogte is niet in overeenstemming. De indiener vraagt alsnog tot de oorspronkelijke situatie te herstellen zodat zijn voorgenomen bouwplan past in het bestemmingplan "Kernen gemeente Dalfsen 2022".

Reactie gemeente:

In het voorontwerp Chw bestemmingsplan Kernen 2022 is de situatie overgenomen uit het bestemmingsplan Kernen 2016. Destijds heeft de indiener een reactie gestuurd op

het voorontwerp en daarop heeft de gemeente gereageerd. In de mailwisseling van 26 februari 2013 staat een printscreen van het ontwerpbestemmingsplan Kernen 2013 met daarbij de uitleg dat de opmerkingen zo zijn verwerkt en de indiener dit ook zelf mag controleren. Op de printscreen is aangegeven dat de bouwhoogte maximaal 3 meter is. Op dat bericht heeft de indiener niet gereageerd. Het bouwblok is in 2013 wel vergroot, zoals de indiener wenste.

Verdere relevante informatie (Vervangende nieuwbouw Emmastraat 20)

Op betreffende locatie is de wens het bestaande pand te vervangen en uit te breiden.

Redenen hiervoor zijn:

- Het pand is bouwkundig niet meer actueel, niet geïsoleerd en het dak is in slechte staat.
- Vergroting van bedrijfsruimte.
- De wens t.z.t. zelf te beschikken over woonruimte in de kern van Dalfsen.
- De mogelijkheid om er 2 kleine appartementen in te integreren.

Reeds in 2008 zijn de eerste plannen gemaakt door Atelier 19 Architecten. Deze plannen, die volgens de indiener passen binnen het geldende bestemmingsplan, zijn in 2008 besproken op het gemeentehuis bij betreffende afdeling. Dit plan is toen geparkeerd vanwege de op handen zijnde recessie. In 2012 is kenbaar gemaakt dat dit plan nog steeds actueel was, maar mede vanwege de in 2012 voltooide bedrijfsoverdracht nog niet direct kon worden uitgevoerd.

Het uit 2008 stammende bouwplan is in 2018-2019 weer opgepakt en door genoemd architectenbureau geactualiseerd, waarbij het in de ontwerpfase verkerende centrumplan Oosterpoort mede is geraadpleegd om e.e.a. in te passen tot een passend geheel.

Reactie gemeente:

Zoals de indiener aangeeft heeft hij zijn plannen uit 2008 geactualiseerd en wil hij deze nu 15 jaar later alsnog realiseren. Ze passen niet in het bestemmingsplan Kernen 2016 en niet in het voorontwerp bestemmingsplan Chw Kernen 2022.

Het doel van het actualiseren van een bestemmingsplan, is een actueel bestemmingsplan te hebben voor de invoering van de Omgevingswet. In een actualisering worden alleen verleende omgevingsvergunningen en/of onherroepelijke bestemmingsplannen opgenomen. Daarom verwerken we de wensen van de initiatiefnemer niet in dit bestemmingsplan. Daarvoor is een apart traject nodig.

Dit plan is 4 maart 2020 besproken met *naam medewerker*, als coördinator van het centrumplan. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan op de site van 'www.ruimtelijkeplannen.nl' blijkt dan dat de bouwhoogte en het bouwblok afwijkend zijn t.o.v. van het bij de indiener bekende bestemmingsplan uit 2013. Meerdere pogingen, o.a. via de afdeling ruimtelijke ontwikkeling, en via *naam medewerker*, zijn ondernomen om erachter te komen waarom het e.e.a. in het bestemmingsplan anders vermeld staat.

Meerdere keren is door de wethouder toegezegd dat het tijdens het portefeuille overleg zou worden meegenomen, maar geen enkele reactie.

Tijdens een uitgebreid en prettig overleg met *naam medewerker* is door hem gevraagd om een meer uitgewerkt plan te presenteren, om zo een goed beeld te krijgen voor inpasbaarheid etc.. Dit uitgewerkte plan is door architect *naam* en ondergetekende 9 mei 2022 gepresenteerd aan *naam medewerkers*. Het plan werd uiterst positief ontvangen.

Hierbij kwam het bestemmingsplan ter sprake en de in de ogen van de indiener foutieve weergave in het huidige bestemmingsplan.

Hierbij werd meegedeeld dat een nieuw 'voorontwerp bestemmingsplan kernen' in de maak is. Gevraagd is door de indiener om in dit voorontwerp bestemmingsplan Kernen 2022, alsnog deze wijziging in het plan door te voeren. Ook is afgesproken dat er een gespreksverslag zou komen van dit overleg, en in onderling overleg dat dit zou worden gemaakt door *naam ambtenaar*. Een gespreksverslag is niet gekomen, mede door drukte op de afdeling. Wel kwam een mail met de mededeling dat het plan niet past in het huidige bestemmingsplan! Daarop heeft indiener eind mei gevraagd voor een afspraak met de wethouder en betreffende afdeling. Gevraagd is om dit in de eerste week van juli in te plannen. Dit is niet ingepland en is mede door de vakantie van de wethouder blijven liggen tot begin augustus. Bij mail van 9 augustus is door de wethouder toegezegd het direct op te pakken om een afspraak met hem en *naam ambtenaar* te arrangeren. Hiervan tot vandaag nog geen reactie ontvangen.

Reactie gemeente:

Ondertussen is er een gesprek geweest op 3 oktober 2022. Daarop is een brief naar de indiener gestuurd waarin staat:

We nemen dit bouwplan niet mee in het CHW bestemmingsplan Kernen 2022. Hiervoor hebben wij meerdere redenen, namelijk;

- 1. Uw plan betreft een majeure wijziging op een prominente locatie in het centrum van Dalftsen met veel maatschappelijke impact. Wij zijn van mening dat ten aanzien van een zorgvuldige belangenafweging hiervoor een zelfstandige procedure gewenst is.*
- 2. Op dit moment spelen er veel ontwikkelingen in het centrum van Dalftsen onder de noemer Centrumplan Dalftsen. Daarin willen wij ook de ontwikkelingen in samenhang beoordelen. Gezien de locatie van deze voorgenomen ontwikkeling zal dit meegenomen moeten worden in het totale plan.*

DOC/22/553771 d.d. 5 sept. 2022:

Indiener vult zijn eerdere reactie van 30 augustus 2022 (DOC/22/552529) aan met een bijlage, waarin de gewenste bouwhoogte ruimtelijk wordt onderbouwd.

Reactie gemeente:

De ruimtelijke onderbouwing wordt ter kennisname aangenomen. Verder herhaalt de gemeente zijn reactie op de eerste reactie van indiener:

Het doel van het bestemmingsplan "Kernen gemeente Dalftsen 2022" is een actueel bestemmingsplan met uniforme regels te krijgen voor de invoering van de Omgevingswet. Hierin worden nadrukkelijk geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen. In een actualisering worden alleen verleende omgevingsvergunningen en/of onherroepelijke bestemmingsplannen verwerkt. De wensen van indiener worden op dit moment dan ook niet in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen. Hiervoor is een apart traject nodig.

Naar aanleiding van deze reactie wordt dit bestemmingsplan niet aangepast.

Kennisgeving

1.3. Kennisgeving

In het kader van de kennisgeving ex artikel 3.8 van de Wro is het voorontwerp bestemmingsplan Kern 2022 aan de daartoe aangewezen instanties digitaal toegezonden.

De provincie Overijssel en het waterschap Drents Overijsselse Delta hebben schriftelijk aangegeven dat het plan binnen hun beleid past.