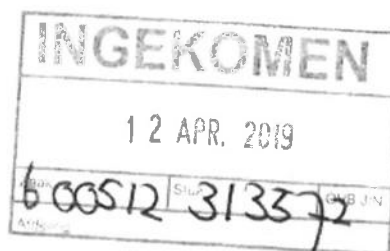


Aan de gemeenteraad van Dalfsen
Postbus 35
7720 AA DALFSEN



Dalfsen, 9 april 2019

Betreft: onze zienswijze tegen de “11^E herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Westeinde 37” en het “Ontwerp beschikking hogere grenswaarden Wet geluidhinder”

Geachte Raad,

Hierbij dienen wij als buurtbewoners onze zienswijze in tegen de “11^E herziening bestemmingsplan buitengebied gemeente Dalfsen, Westeinde 37” en de “Ontwerpbeschikking hogere grenswaarden Wet geluidhinder”, zoals bekendgemaakt in de Marskramer van 5 maart 2019.

De kern van ons bezwaar is de volgende.

Wij willen uiteraard graag de ruimtelijke kwaliteit in ons fraai gebied behouden en vinden dat door de invulling van dit plan ons fraaie gebied enorm wordt aangetast.

De benadering van het bestemmingsplan geeft geen invulling van wat wij als burgers lezen over behoud van de ruimtelijke beleidskaders van de provincie en onze gemeente.

De effecten van de landelijke uitstraling worden door dit inbreidingsplan aanzienlijk aangetast.

Met name het aspect van de doorvertaling in ruimtelijke uitgangspunten is veel te ver doorgevoerd. Dit speelt vooral doordat op de kavel een tweede woning wordt gerealiseerd die inbreuk maakt op de ruimtelijke kwaliteit van ons gebied. Wij vinden dat de bebouwing op deze kavel door gebruik te maken van de rood voor rood regeling (die in dit geval eigenlijk gewoon commercieel wordt gebruikt) de WRO veel te ruim wordt toegepast in vergelijking met de regelgeving over gebruik van de ruimtelijke kwaliteit van provincie en gemeente (ontwikkelen met kwaliteit).

De situering en vergroting van het bouwblok gaat gepaard met een achteruitgang van de ruimtelijke kwaliteit. De ordening en maatvoering van de woonboerderij en bedrijfsgebouwen, omgezet in zelfs een extra woning verhouden zich niet tot het oorspronkelijke erf en haar ruimtelijke omgeving. Daarbij doorbreekt de bebouwing de historisch gegroeide ruimtelijke uitstraling. Wij vinden dat het geheel leidt tot zgn. verrommeling van het landschap en afbreuk doet aan de historische aanblik en gebruik.

De parel op de bestaande kavel wordt gevormd door de fraaie woonboerderij in het ruimtelijke gebied dat ruimtelijk toch niet mag worden aangetast door meer bebouwing bij de woonboerderij en zelfs extra woonbebouwing op die kavel te realiseren.

Wij zijn van mening dat:

- De openheid van het ons landschappelijk gebied wordt aangetast en door de ruime invulling echt niet verloren mag gaan;
- het uitgezette bouwblok van de compensatiewoning in het bestemmingsplan met name de openheid van het buitengebied ontnemt;
- de situering van die woning sterk eenzijdig in het voordeel van belanghebbende is uitgezet en daardoor nauwelijks rekening is gehouden met derdenbelangen en het buitengebied;
- de woning op die plaats de ruimtelijke omgeving aantast en vooropgesteld dat wij tegen überhaupt plaatsing van een compensatie woning zijn die zondermeer dan in elk geval al achter de woonboerderij zou moeten worden geplaatst;
- wij de wens en de plicht hebben om het bestaande buitengebied te beschermen en ook voor onze kinderen en kleinkinderen te bewaren. Er zijn in Dalfsen toch wel andere en ook betere locaties te vinden om een compensatie woning met burgerbewoning te realiseren;
- het hier niet (meer) gaat om een stoppende agrariër te helpen en het dus niet juist is om (mede) op commerciële grond/belang te beslissen over invulling van een kavel in ons gebied en los van de karakteristieke woonboerderij daarnaast uitbreiding te realiseren van een extra woning;
- het niet juist is, tegen het advies van het Oversticht de oorspronkelijke boerderij te herbouwen en er daardoor ruimte ontstaat voor een compensatiewoning;
- toepassing van de meest recente regelgeving moet plaatsvinden en er niet besloten kan worden op voorgaande regelgevingen;
- de leefbaarheid van onze buurt wordt aangetast doordat in het bestemmingsplan de mogelijkheid wordt opgenomen van wonen in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep en bedrijf te ontwikkelen, waardoor het risico ontstaat van nog meer aantasting van groen en ruimte;
- er buiten deze locatie genoeg locaties benut kunnen worden voor het uitbreiden met woningbouw;
- toename van verkeersdrukte in ons gebied moet worden voorkomen;
- er oorspronkelijk (voor huidige particuliere overname met economisch belang) weliswaar sprake was van hergebruik van vrijgekomen (agrarische) bebouwing nu de woonboerderij hergebruikt wordt maar daardoor volgens de VAB regelgeving een nieuwe functie qua aard en omvang moet passen binnen de bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en het erf.
- duidelijkheid moet komen over het feit dat Oversticht spreekt over een niet karakteristieke woonboerderij en het VAB splitsen alleen toestaat bij karakteristieke / monumentale voormalige woonboerderijen.

Rood voor rood

In het kader van Rood voor Rood mag er geen verslechtering, laat staan vermindering van het buurtschap en omgeving plaatsvinden. Het kan niet de bedoeling van de regeling zijn dat bij elk stoppend agrarisch bedrijf een dergelijk complete andere invulling van de kavel wordt gerealiseerd. Bij sloop van de bedrijfsgebouwen geeft de Rood voor Rood regeling niet aan dat op het bestaande erf hoeft te worden gebouwd. Het kan ook elders b.v. binnen of elders tegen de bebouwde kom. In overleg met de gemeente zal daar ongetwijfeld een aantrekkelijke kavel voor te vinden zijn.


Bovendien vinden wij ook dat de compensatie woning te veel naar de Veldweg is gerealiseerd, hetgeen niet uitsluit dat er in de toekomst een ontsluiting wordt toegestaan met alle gevaar aspecten aan verkeer en overlast van dien. Bovendien loopt ook het aanpalige bedrijf Massier die er al jaren zit kans op bezwaarschriften en klachten qua allerlei overlast door toepassing van zijn huidige en toekomstige bedrijfsactiviteiten zoals overstort en verkeersactiviteiten. Wij hebben ook het bezwaarschrift van de heer van der Velden mogen lezen en ook wij zijn van mening dat nieuw te bouwen woningen (renovatie van de woonboerderij is in dit geval nieuwbouw) onder de wet Plattelandswoningen dienen te vallen door dit te omschrijven in het bestemmingsplan. Aanpalende bedrijven worden dan daardoor beschermd tegen eventuele (toekomstige) bezwaren en klachten.

Wij vinden dat het plan teruggebracht moet worden naar herbouw van de oorspronkelijke woonboerderij ten hoogste als één plattelandswoning. Stedenbouwkundig, landschappelijk, milieu hygiënisch en anderzijds leent de kavel zich zeker niet voor een extra woning (compensatiewoning). Ruimtelijk behoud is een belangrijke spelregel om überhaupt gebruik te kunnen maken van de nieuwste rood voor rood regeling. Wij zijn van mening dat hieraan is voorbijgegaan en er nu een niet juist ontwerp bestemmingsplan aan ten grondslag ligt, ingegeven door het toestaan van een van een onnodige omgevingsvergunning voor zelfs een extra compensatiewoning, die enorm afdoet aan de ruimtelijk kwaliteit van onze omgeving in het buitengebied.

Uw Raad wordt dan ook dringend verzocht om van deze "11^E herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Westeinde 37" en het bijbehorende "Ontwerp beschikking hogere grenswaarden Wet Geluidhinder" af te zien en de ontwikkelingen te beperken tot ten hoogste bestemming tot één 'plattelandswoning' onder bijbehorende sloopvoorwaarden, waarbij aan de belangen van alle betrokkenen (voldoende) wordt c.q. kan worden voldaan.

Uw gemotiveerde reactie op deze zienswijze en vooral de gevraagde aanpassingen afwachtende, alle rechten voorbehoudende, waaronder aanvulling, wijziging en toelichting,

Hoogachtend,

Voor de overige buurtbewoners 
de zienswijze mede onderteken zie de handtekeningenlijst.

