



Gemeenteraad van Dalfsen
Postbus 35
7720 AA DALFSEN

Dalfsen, 14 april 2019

Onderwerp: Zienswijze terzake van

- "11^E herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Westeinde 37" en
- "Ontwerp beschikking hogere grenswaarden Wet geluidhinder"

- z i e n s w i j z e -

Edelachtbaar College,

Hierbij maak ik, [redacted] wonende en gevestigd aan de [redacted],
overeenkomstig Uw publicatie in de plaatselijke courant de Marskramer van d.d. 5 maart
2019 een zienswijze kenbaar terzake van de "11^E herziening bestemmingsplan buitengebied
gemeente Dalfsen, Westeinde 37" en de "Ontwerp-beschikking hogere grenswaarden Wet
geluidhinder", onder voorbehoud van aanvulling, wijziging en (verdere) toelichting.

Wij exploiteren onze onderneming al gedurende ruim 125 jaar aan de [redacted] in de
gemeente Dalfsen. In onze winkel verkopen wij onder meer kleindiervoeders en agrarische
benodigdheden. Ook slaan wij diervoeders en kunstmest op in bulk en vervoeren met
bulkauto's diervoeders en kunstmest naar onze klanten. Met name dit bulkvervoer gaat
tijdens het los- en laadproces gepaard met de nodige verkeersbewegingen, aanzienlijke
geluidhinder en stofvorming en -verspreiding.

Ten aanzien van de voorgeschiedenis dient vooraleerst het volgende te worden benadrukt.
Al bij onze brieven van 23 mei 2016(!) en 28 oktober 2016(!) hebben wij tijdig en correct
formeel onze bedenkingen ingebracht tegen bebouwing van het achter-/naastgelegen
perceel op grond van de betreffende 'Rood voor Rood'-regeling.

Citaat uit de brief van 28 oktober 2016: "Naar aanleiding van mijn schrijven van 23 mei 2016
heeft er in het kantoor van ons bedrijf een gesprek plaatsgevonden met wethouder Agricola
van uw gemeente en ondergetekende, waarvoor dank. Tijdens dit gesprek werd door de
wethouder verwoord dat er inderdaad plannen zijn, met inzet van de beleidsregeling Rood
voor Rood tot verbouwing van het voor-en achterhuis (inhoud samen 850 m3) van de

boerderij Westeinde 37 Nieuwleusen. Het voornemen is er, de boerderij Westeinde 37 om te zetten in twee compensatie woningen. Daarnaast is er ook voornemen het aangrenzende perceel grasland Westeinde- Veldweg groot ca. 1.35 ha (behorend bij de boerderij Westeinde 37) met woningen te bebouwen. (...) Tot slot omwonenden, het bestuur van de Stichting Molen Massier en ik als ondernemer willen graag vroegtijdig op de hoogte worden gehouden wat de plannen zijn met het perceel Westeinde – Veldweg. Deze brief beschouwen wij tevens als vastlegging van onze bezorgdheid- en rechtsbeschermingsmogelijkheden van huidige en aankomende ontwikkelingen.”

Wij hebben echter ruim twee jaren(!) tot het moment van publicatie in de plaatselijke courant de Marskramer van 5 maart 2019 geheel niet meer van U over deze voor ons bedrijf zo ingrijpende plannen mogen vernemen, hetgeen in alle eerbied toch niet van de nodige (toegezegde) zorgvuldigheid kan getuigen, een wezenlijk algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

Na gemeld gesprek heeft de uitspraak van de wethouder -in functie en aldus namens Uw College- over de voorgenomen verbouwing van de boerderij Westeinde 37 sec te Nieuwleusen tot twee zelfstandige (burger-)woningen ons uiteraard aan het denken gezet over onze (bedrijfs-)belangen. De inhoud van het voor- en achterhuis van deze boerderij Westeinde 37 bedroeg ten tijde van de verkoop en nu ca. 850 m³. Volgens de wethouder is het de bedoeling, met ‘inventieve toepassing’ van de regelgeving ‘Rood voor Rood’, aldaar twee(!) zelfstandige (burger-)woningen te realiseren, elk met een eigen ingang en huisnummer; daardoor zou het toegestane maximum van 750m³ voor terugbouw als compensatiewoning kunnen worden ‘ontweken’!

Bedrijfsmatig bestaan er onzerzijds vanzelfsprekend ernstige bezwaren tegen deze plannen; gelet op onze huidige en toekomstige bedrijfsvoering is het van cruciaal belang, in elk stadium exact te weten wat de bedoelingen met de aangekochte boerderij met (bij-)gebouwen op deze locatie zijn, met name ten aanzien van kennelijk voorgenomen uitbreiding van (burger-) bewoning, nu deze van aanzienlijke (negatieve) invloed op onze huidige en toekomstige bedrijfsvoering en mogelijke uitbreiding daarvan (kan) zijn. Aldus mocht na de brief van 2016 ook worden vernomen, wat de (exacte) plannen voor het aanpalend perceel cultuurgrond/grasland Westeinde/Veldweg in zijn totaliteit behelzen en of (beleidsmatig) middels wijziging van het bestemmingsplan (verdere) woningbouw in de toekomst mogelijk wordt. Bebouwing van het perceel met (meerdere) woningen zou immers ingrijpende gevolgen en beperkingen voor ons bedrijf met zich (kunnen) brengen en de ontwikkeling en zelfs voortbestaan daarvan in gevaar (kunnen) brengen, nu burgerbewoning tot dienovereenkomstige bezwaren en klachten ten aanzien van de huidige en toekomstige (uitbreiding van de) bedrijfsvoering met gemelde verkeersbewegingen, aanzienlijke geluidhinder en stofvorming en –verspreiding, kan en zal leiden. Dit wilden en willen wij in een zo vroeg mogelijk stadium voorkomen en nauwlettend op de hoogte blijven van beleidsontwikkelingen.

In het kader van bouwplannen die de eigenaar met de boerderij heeft, daarin gesteund door Uw College, dient exact te worden vastgesteld hoeveel m³ er als compensatie woning, al dan niet op grond van de vigerende regeling Rood voor Rood en welk aantal woningen mag worden (terug-)gebouwd. Zoals voorgesteld en verwoord door gemelde wethouder zou

ruimtelijk één compensatiewoning mogen worden teruggebouwd. Die woning zou (in latere instantie) echter in pandig ruimte kunnen bieden aan twee(!) woningen, terwijl het daarenboven burgerbewoning zou betreffen met dienovereenkomstige rechten voor wat betreft milieu- en bouw- en regelgeving. Het vastgestelde aantal m³ zou daardoor ook op gemelde voorgenomen 'inventieve wijze' doch ten onrechte kunnen worden ontweken, waartegen op voorhand bezwaar diende en dient te worden gemaakt. Gelet daarop vroegen wij U de meest recent vastgestelde beleidsregels Rood voor Rood. In dit licht hebben wij U ook in 2016 al gevraagd, te mogen vernemen of er een voornemen bestaat tot vernieuwing of wijziging van het bestemmingsplan voor het perceel Westeinde/Veldweg, ten einde daarop naast verbouwing van de bestaande boerderij Westeinde 37 ook nog op het aanpalende perceel grasland een aantal woningen te kunnen realiseren. Daarom trent is niet nader van Uw College mogen worden vernomen.

Volgens de provinciale beleidsregels Rood voor Rood mag renovatie van Westeinde 37 en realisering van (meerdere) te bouwen woningen op dat perceel geen onevenredige aantasting of beperking van agrarische en andere (bestaande en toekomstige) belangen in de omgeving veroorzaken. Volgens de beleidsregels moet worden voorkomen dat bebouwing van het perceel met woningen ten koste gaat van het functioneren en de ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de omgeving. Met name worden (toegestane) geluidhinder en stank-overlast genoemd.

Ons bedrijf heeft goede vooruitzichten en aldus toekomstplannen waardoor de aan- en afvoer middels bulkwagens zal toenemen. Geluids- en geur- c.q. stof-overlast door overslag van veevoer of kunstmest uit de bulkauto's naar en van de silo's kan niet worden voorkomen. Tot vandaag heeft niemand in de omgeving enige (legitieme) hinder van ons bedrijf noch bestaat enig recht tot bezwaar of beklag. Ingeval van te realiseren burgerbewoning middels bewoning van de compensatie-woning(-en) en mogelijk te maken bewoning van meerdere woningen op het perceel Westeinde/Veldweg zouden dienovereenkomstige rechtsbeschermingsmogelijkheden en klachtrecht in het leven worden geroepen en aldus onaanvaardbare beperking en aantasting van onze (toekomstige) bedrijfsvoering, waartegen hierbij en onverhoopt toekomstig in elke instantie bezwaar en zo nodig beroep zal (moeten worden) ingesteld; ons bedrijf zal zich (moeten) verzetten tegen elke (vermeerdering van) burgerbewoning rondom.

Ook het bestuur van de Stichting Molen Massier heeft laten weten, zich vanwege de dichte nabijheid van de molen Massier op nader aan te geven motivering te zullen verzetten tegen gemelde plannen.

In gemelde brieven van 2016 heb ik beleefd gevraagd, mij op de hoogte te houden over (bestemmings-) planmatige plannen rondom het plan Veldweg Westeinde 37. Vanaf eind 2016 tot het verschijnen van de plaatselijke courant de Marskramer van d.d. 5 maart 2019 heb ik echter niets meer van U mogen vernemen. Aldus geheel onverwacht is er dan zonder enige (verzocht!) ruggespraak de 11^e herziening bestemmingsplan buitengebied gemeente Dalfsen Westeinde 37 gepubliceerd. Er is dus tot vandaag geen zorgvuldige procesvoering geweest met inachtneming van evidente (derden-)belangen. Er was door gemelde wethouder uitdrukkelijk vertrouwen gewekt, mij als belanghebbende (vroegtijdig) rondom de ontwikkelingen over een aankomend wijzigingsplan of anderszins persoonlijk op

de hoogte te houden. Ook in ons schrijven van 28 oktober 2016 heb ik gevraagd, alle (formele) informatie en besluitvorming te mogen ontvangen, zo nodig op grond van de Wet openbaarheid van bestuur. Ook hieraan is geen gehoor gegeven zo blijkt.

Op de hoek Westeinde/Veldweg past niet dat op het beoogde perceel, benevens de bestaande oorspronkelijke woonboerderij ook nieuwe burgerbewoning wordt toegestaan. Het geeft een vermindering van de buurtschap en beperking c.q. aantasting van de aanwezige bedrijvigheid. Het kan ook niet de bedoeling zijn dat bij elk stoppend agrarisch bedrijf, naast bewoning door renovatie van de oorspronkelijke boerderij een nieuw te bouwen burgerwoning wordt toegestaan.

Het uitgezette bouwblok van de compensatiewoning in het bestemmingsplan ontnemt met name de openheid van het buitengebied. De situering van die woning is te zeer richting ons bedrijf in het voordeel van belanghebbende uitgezet en daardoor is nauwelijks rekeninggehouden met onze belangen en het buitengebied. De woning op die plaats tast de ruimtelijke omgeving aan en vooropgesteld dat wij überhaupt tegen plaatsing van een compensatie woning zijn zou die zondermeer dan in elk geval al achter de woonboerderij moeten worden geplaatst.

Om verpaupering door leegstand tegen te gaan, kan in redelijkheid worden overwogen de bestaande oorspronkelijke boerderij te renoveren tot ten hoogste een zgn. 'plattelandswoning' en de schuren af te breken; dat geeft meer passende beperkte rechtsbeschermingsmogelijkheid en klachtrecht in dit gebied, waardoor ons bestaansrecht en uitbreidingsmogelijkheden intact blijven.

Bij de sloop geeft de bewuste Rood voor Rood regeling aan, dat niet op bestaande erven hoeft te worden gebouwd, door inzet van beschikbare m³ van elders aangekochte schuren. In het Rood-voor-Rood-beleid staat dat wanneer er sprake is van sloop op meerdere plekken, in beginsel teruggebouwd dient te worden op de locatie waar het meeste wordt gesloopt. Dit geldt niet als die locatie wat betreft ruimtelijke kwaliteit minder geschikt is om terug te bouwen en de hier nu in procedure zijnde locatie leent zich daar ruimtelijk klaarblijkelijk niet (het meest) voor. Het kan en dient aldus dan ook elders plaats te vinden, bijvoorbeeld dichterbij dan wel binnen de bebouwde kom van Dalfts en. In overleg met de gemeente zullen daar vele ongetwijfeld aantrekkelijke locaties en financiële mogelijkheden voor zijn.

De voorgenomen te bouwen woning is te veel op de Veldweg gericht. De eigenaar heeft zich (te) veel privacy toegerekend. Wij zijn dan ook gegrond bevreesd dat ons bedrijf in de toekomst bij bewoning bezwaren bereiken door verkeersbewegingen, geluid, trilling en stof- en geuroverlast door overslag van veevoer of kunstmest uit de silo's naar de bulkwagens of andersom. Ons bedrijf heeft toekomstplannen waardoor de aan-en afvoer van bulkwagens zal toenemen. Geluidsoverlast door overslag van veevoer of kunstmest uit de bulkauto's naar de silo's en andersom kan niet zonder aanzienlijk lawaai worden uitgevoerd. De overstort gebeurt veelal reeds vroeg in de morgen tot 's-avonds laat. Tot vandaag heeft niemand daar in de omgeving hinder van en dat willen wij zo houden doch het ligt niet in redelijke verwachting, dat dat door situering van burgerbewoning kort op de Veldweg, zo zou blijven; integendeel! Volgens art. 3:4 tweede lid van de Algemene wet bestuursrecht

mogen de voor 1 of meer belanghebbenden nadelige gevolgen van een besluit niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen.

Samengevat, mijn zienswijze moge begrijpelijk gegrond worden verklaard, zoals gemelde bezwaren tegen situering van burgerbewoning ter plaatse in de compensatiewoning. Het voorliggende bestemmingsplan biedt te ruime mogelijkheden door de bouw van de compensatie woning in het plan op die plaats te bestemmen en gaat ten onrechte voorbij aan de voor deze situatie ten hoogste passende mogelijkheid van bestemming tot 'plattelandswoning' met voldoende waarborgen voor zowel bewoning als onze (toekomstige) bedrijfsvoering. Laat het bij renovatie van de oorspronkelijke boerderijwoning!

Het karakter van de hoek Veldweg...Westeinde is overwegend agrarisch. Stedenbouwkundig, landschappelijk, milieutechnisch en anderszins leent deze locatie zich niet voor nieuwbouw van burgerbewoning. De te realiseren compensatie woning past landschappelijk gezien totaal niet op het perceel Westeinde/Veldweg en doet het veenkoloniale landschap geweld aan.

Het plan is te ruim opgezet en het huidige historisch karakter van de hoek Westeinde/Veldweg wordt erdoor aangetast terwijl de overheid in algemene zin toespeelt op behoud van het platteland.

Algemene doelstelling is, het landelijk gebied vitaal te houden en ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen door zgn. 'ontstening' c.q. tegengaan van 'verstening'; met dit wijzigingsplan lijkt echter plaatselijk contrair beleid aan de orde, om onheldere redenen danwel mogelijk zelfs ten behoeve van financieel gewin van belanghebbende worden hier kennelijk andere regels toegepast danwel incidenteel beleid gevoerd.

Ter nadere motivering van het vorenstaande wordt de navolgende regelgeving onder bijzondere aandacht gebracht.

Over de toepassing van de Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied het volgende.

Algemene Voorwaarden Sloop voor Kansen, onder punt 4.3.

Er wordt altijd gebouwd op een bestaand erf en het totaal past bij de landschappelijke karakteristiek van het gebied en wordt goed ingepast. Het erf inrichtingsplan moet voldoen aan de Structuurvisie Buitengebied, het Landschapsontwikkelingsplan de gebiedskenmerken catalogus van de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel en de welstandsnota; (nieuwbouw gaat vergezeld van een landschapsplan).

Specifieke criteria voor bepaalde functies of nevenactiviteiten

Hergebruik voor wonen, onder 5.3 en 5.3.1.

Agrarische bedrijfswoningen (de oorspronkelijke boerderij) kunnen worden gesplitst in meerdere woningen mits de karakteristiek van het pand dit toelaat en in stand blijft.

Splitsing of het toestaan van meerdere woningen op een erf kan alleen bij karakteristieke/ monumentale voormalige boerderijen.

Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen.

Het beleid onder punt 5.4. regelt het volgende.

Onder punt 5.4.

Voor sloop en nieuwbouw bij hergebruik voor een niet agrarische functie.

"Uitgangspunt van het geldende beleid is hergebruik binnen bestaande gebouwen. Per geval wordt beoordeeld of het reëel is dat de bestaande gebouwen gebruikt kunnen worden voor

de gewenste functie. Als dat niet het geval is kan Rood voor Rood toegepast worden. Het geheel moet dan wel ten goede komen aan de ruimtelijke kwaliteit volgens de kwalitatieve criteria uit de Structuurvisie Buitengebied, het Landschapsonwikkelingsplan, de gebiedskenmerken catalogus van de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel en welstandsnota.

Nu de regelgeving bij de bestemmingsplanwijziging mogelijkheden biedt voor nevenfuncties is er waarschijnlijk ook moeten worden getoetst op VAB-beleid (combinatie rood voor rood en VAB). Dit kan gedaan zijn, echter het VAB-beleid (blijkt hier niet van toepassing aangezien het niet langer een stoppende agrariër betreft maar een (commerciële) marktpartij. Overigens zegt het provinciale beleidskader dat "wonen in niet-karakteristieke VAB niet is toegestaan".

Het aan de orde zijnde bestemmingsplan biedt in haar voorschriften de mogelijkheid, dat de bedrijfswoning (de oorspronkelijke boerderij) zou mogen worden gesplitst. De Ervenconsulent Westeinde 37, Nieuwleusen, gemeente Dalfsen zegt hierover in haar advies aan de gemeente het volgende:

*"De opstallen zijn niet meer in agrarisch gebruik en verkeren in redelijke tot slechte staat van onderhoud. De opstallen zijn **niet aangeduid als karakteristiek, cultuurhistorisch (op zichzelf) niet van waarde.***

De bedrijfswoning (de oorspronkelijke boerderij) mag volgens de regeling niet worden gesplitst omdat het karakteristieke ontbreekt en het is ook niet toegestaan, meerdere woningen of te wel de nieuwbouwwoning te realiseren.

Vraag is, waarom er in het wijzigingsplan de mogelijkheid is geboden om bij de omgevingsvergunning deze afwijkingsmogelijkheid op te nemen. Dit staat dan haaks op de beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied.

Het voorliggende Ontwerp 11^e herziening bestemmingsplan buitengebied Westeinde 37 werkt (thans nog) in 2019 met Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen uit 2014 terwijl deze (ruimere) regeling in 2017 is vervangen en aldus niet (meer) behoort te worden toegepast. Er dient te worden beslist op enkel thans geldende regelgeving.

Verkeersbewegingen

Doordat wij voornemens zijn, ons bedrijf in de toekomst uit te breiden zal de verkeersintensiteit van vrachtverkeer aanzienlijk toenemen. Ook de overslag van kunstmest en vervoer in/uit de bestaande opslagtanks zal daardoor toenemen. Het is daardoor niet uitgesloten dat (op termijn) bezwaren zullen inkomen tegen onze huidige- en toekomstige bedrijfsvoering.

Een gevreesde ontsluiting van de nieuw te bouwen woning naar de Veldweg geeft in de toekomst problemen met name als er een gezin met kinderen komt te wonen. De verkeersintensiteit met bulkvervoer is aanzienlijk en neemt toe terwijl vrijwel alle klanten per auto naar onze winkel komen zodat daardoor de verkeersintensiteit al hoog is. Opmerkelijk is ook dat in de planwijziging geen luchtmissie en trillingen-onderzoek zijn opgenomen op basis van onderzoek naar het aantal (te verwachten) vervoersbewegingen.

Het plan laat onvermeld of aan de afstandsnorm van de te realiseren woning tot ons bedrijf kan worden voldaan met betrekking tot de verkeersbewegingen van en naar onze inrichting. De verkeersbewegingen van de bulkwagens richting Veldweg zijn bepalend met betrekking tot (in-)directe geluidhinder. De nieuw te realiseren woning komt op korte afstand van de silo's (lees: emissiepunt) te staan waar kunstmest en veevoer worden overgeslagen in bulk of andersom. Vraag is, wat onze geluidsruimte is en blijft bij nog toenemende overslag van kunstmest en veevoeder en inherent daaraan vrachtverkeer. Hetzelfde is aan de orde bij trillinghinder door vervoersbewegingen.

Alleen al het gegeven, dat de onderhavig voorgestelde (ontwerp-) Beschikking hogere grenswaarde Wet geluidhinder voor het vaststellen van een hogere(!) grenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder voor nieuw- c.q. verbouw van de woning aan Westeinde 37 te Nieuwleusen vanwege 'verkeerslawaaï' duidt op de aldus voorzienbare toename van mogelijke geluidhinder, haaks op het voorgestelde burgerbewoning en ten hoogste enkel te verenigen met een bestemming als 'plattelandswoning'.

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen een watertoets verplicht gesteld. Elk ruimtelijk plan dient een waterparagraaf te bevatten waarin is beschreven hoe de watertoets procedureel en inhoudelijk is vormgegeven. De initiatiefnemer van een bestemmingsplan of zelfstandige projectprocedure (overheid die een ruimtelijk plan opstelt) moet in een vroeg stadium de waterbeheerder om de watertoets vragen en het resultaat daarvan in het plan opnemen en overwegen.

Het erf is qua toegestane bebouwing en/of inrichting afhankelijk van de omgeving. De voorgestelde wijziging van het plan Westeinde 37 past niet in de harmonie van de bestaande omgeving en wij verzoeken daarom deze te heroverwegen met als uitgangspunt renovatie van de bestaande oorspronkelijke woonboerderij tot ten hoogste gebruik als een 'plattelandswoning' en geen nieuwe compensatiewoning met burgerbewoning. Volledige nieuwbouw doet het veenkoloniale landschap van de hoek Westeinde/Veldweg geweld aan.

Tot slot nog enkele bezwaren omtrent onvolkomenheden in het bij het wijzigingsplan Westeinde 37 gevoegde advies. Het Oversticht spreekt in haar advies over sloop van de boerderij. Eco Reest milieu en adviesbureau spreekt ook over sloop van de gebouwen. Vraag is, of deze instanties hun advies continueren nu niet ten volle wordt gesloopt.

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

Uw gemotiveerde reactie op deze zienswijze c.q. gemelde aanpassingen afwachtende, alle rechten voorbehoudende, waaronder aanvulling, wijziging en toelichting,

Hoogachtend,

