

---

Agendapunt:	<b>7</b>
Onderwerp:	<b>Vaststelling 25<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied</b>
Commissie:	26-06-2006, nr. 7
Raadsvoorstel:	30-05-2006, nr. 636
Portefeuillehouder :	<b>dhr. E. Goldsteen</b>
Beleidsterrein:	-
Programma:	<b>9. Ruimtelijke ordening en volkshuisvesting</b>
Ter inzage (o.m.) :	- bestemmingsplan
Informant:	Jasper Buist
	E. j.buist@dalfsen.nl
	T. (0529) 48 82 34

---

**Voorstel:**

De 25<sup>e</sup> herziening van het bestemmingsplan Buitengebied, Zwarteweg, vast te stellen

---

**Inleiding:**

De gemeente Dalfsen heeft in een intentieovereenkomst met de heer P. Reusken, woonachtig te Hoonhorst, zich een inspanningsverplichting opgelegd om voor een perceel aan de Zwarteweg, kadastraal bekend sectie H. nr. 3086, het bestemmingsplan te wijzigen voor de vestiging van een hoveniersbedrijf met doorweekmogelijkheid van plantgoed.

Het plan heeft van 29 juni 2004 tot en met 29 juli 2004 voor inspraak ex. artikel 6A WRO ter inzage gelegen.

De volgende inspraakreacties zijn ingediend:

- a. W.F.G. Schrijver, Dammans Es 2;
- b. B. Damman, Dammans Es 4;
- c. Natuur en Milieu Overijssel (NMO), Stationsweg 3, Zwolle.

De inspraakreacties van de omwonenden hebben geleid tot een kleine aanpassing van het bestemmingsvlak Bedrijfsdoeleinden. Het bestemmingsvlak is iets in noord-oostelijke richting verschoven. Uit de reactie van NMO blijkt dat zij, evenals met het bestemmingsplan uit de jaren '90, geen voorstander zijn van de realisatie van het bedrijf op de voorgestelde locatie.

Korthedshalve wordt voor de beantwoording van de inspraakreacties verwezen naar het inspraakverslag die in de bijlage in het bestemmingsplan is opgenomen.

In het kader van artikel 10 Bro is het plan voor vooroverleg aan de volgende instanties verzonden:

1. Provincie Overijssel, afdeling RWB;
2. Waterschap Groot Salland;
3. VROM-Inspectie Regio Oost;
4. Het Oversticht;
5. Vitens NV.

Door de Inspectie VROM en Het Oversticht is meegedeeld dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Waterschap Groot Salland heeft verzocht rekening te houden met de persleiding die door het plangebied loopt en deze op de plankaart op te nemen. Bovenop en in de nabijheid van de persleiding mag niet gebouwd worden.

De provincie verwijst in haar reactie naar het bestemmingsplan Zwarteweg, Hoonhorst (midden jaren '90) bedoeld voor woningbouwuitbreiding en de aanleg van een bedrijventerrein. Hieraan is toen goedkeuring onthouden.

Voor de reacties op de gemaakte opmerkingen wordt korthedshalve verwezen naar de toelichting op het bestemmingsplan onder het kopje Vooroverleg.

Vanaf 1 februari 2006 heeft het ontwerpplan van de 25<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied, Zwarteweg zes weken ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen binnengekomen. Door Natuur en Milieu Overijssel is schriftelijk per mail meegedeeld dat wordt afgezien van het indienen van een zienswijze (bijlage).

#### **Beleidskader en rol gemeente:**

Het plan betreft een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied (1971). Voor de wijziging van de huidige agrarische bestemming van het perceel is gebruik gemaakt van de bestemmingsvoorschriften van de bestemmingen Agrarisch Cultuurgebied en Bedrijfsdoeleinden met de aanduiding *hoveniersbedrijf* uit het bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen.

Voor de onderbouwing van de vestiging van een hoveniersbedrijf is gebruik gemaakt van de VINEX en de actualisering daarvan in de VINaC, de Nota Ruimte, het Streekplan 2000+ Overijssel en de Handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen, het bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen en de Welstandsnota.

Wij vinden het van belang dat, ondanks dat in het verleden is gebleken dat het ontwikkelen van een bedrijventerrein bij Hoonhorst niet haalbaar is, er ruimte voor ontwikkelingsmogelijkheden voor ondernemers uit Hoonhorst gerealiseerd moeten kunnen worden.

#### **Alternatieven:**

Door de provincie is in het vooroverleg geadviseerd het plan niet verder in procedure te brengen. Als motivering hiervoor is de onthouding van goedkeuring aan het plan "Zwarteweg-Hoonhorst" (vastgesteld in 1996) gebruikt. Omdat wij van mening zijn dat het voorliggende plan van een totaal andere omvang is en niet is te vergelijken met het plangebied uit 1996 hebben wij de provincie te kennen gegeven dat wij ons niet kunnen vinden in de reactie. In het toenmalige plan ging het om woningbouwuitbreiding en de aanleg van een bedrijventerrein halverwege de Zwarteweg tussen Hoonhorst en Emmen. In het voorliggende plan is alleen sprake van de vestiging van een hoveniersbedrijf plus bedrijfswoning tussen de woningen Zwarteweg 10 en 12 en de woningen aan de Dammans Es. Volgens de toelichting op het bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen behoort het plangebied tot de kern van Hoonhorst.

De essentie van de reactie van de provincie is terug te brengen tot de volgende kern: wel/geen agrarische nevenactiviteit, uitbreiding van de kern Hoonhorst vs. nieuwvestiging in het buitengebied (rode contour volgens het Streekplan 2000+) en de aantasting beekdallandschap.

- De provincie is van mening dat een hoveniersbedrijf geen nevenbedrijf is dat agrarische producten bewerkt, vervoert of verhandelt. Daaruit voortvloeiend is de provincie van mening dat een hoveniersbedrijf een niet-functioneel aan het buitengebied verbonden bedrijfstak is.

*In de doeleindenomschrijving van de bestemming Agrarisch cultuurgebied (artikel 3 bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen) staat dat "gronden op de kaart aangewezen voor agrarisch cultuurgebied zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, waaronder begrepen het boomkwekerijbedrijf;*

enz...". Een hoveniersbedrijf bewerkt, vervoert en verhandelt voor een groot deel producten voortkomend uit boomkwekerijen. Een hoveniersbedrijf kan op grond van het goedgekeurde bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen als een agrarisch nevenbedrijf worden aangemerkt. Daarnaast worden op het hoveniersbedrijf planten tijdelijk opgekuild en/of doorgekweekt voor speciale doeleinden. Ongeveer een derde van het perceel dat aan de heer Reusken verkocht wordt zal als kwekerij worden gebruikt. Daarnaast wordt een gedeelte als voorbeeld- en siertuin ingericht. In combinatie met deze activiteiten wordt aangetoond dat een hoveniersbedrijf in deze vorm niet past binnen de functieomschrijving van een bedrijventerrein.

- De provincie is van mening dat er enerzijds sprake is van een uitbreiding van de Kern Hoonhorst buiten de rode contour en anderzijds er sprake is van nieuwvestiging van een bedrijf in het buitengebied. In beide gevallen zou het plan in strijd zijn met het geldende provinciale beleid zijn.

*Dat er terughoudend moet worden omgegaan met verzoeken voor nieuwvestiging van bedrijven, als daarvan hier al sprake is, in het buitengebied onderschrijven wij. Echter uitzonderingen bevestigen de regel. Zoals wij hiervoor al hebben beschreven zijn wij van mening dat een hoveniersbedrijf, met eigen doorkweekmogelijkheden van plantgoed, niet zomaar een bedrijf is, dat volgens de provincie op een bedrijventerrein zou thuishoren, maar een agrarisch aanverwant bedrijf is dat naar onze mening niet past op een bedrijventerrein en/of in een woonwijk.*

*Het plangebied ligt naar onze mening in een zogenaamde kernrandzone. In de Handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen heeft de provincie opgenomen dat agrarisch aanverwante bedrijven mogelijk zijn op een locatie grenzend aan een kern.*

*Daarnaast biedt het Streekplan 2000+ de mogelijkheid in bepaalde gevallen bedrijven te verplaatsen vanuit de kern naar een locatie aangrenzend aan de kern. Voorwaarden zijn dat voor de leefbaarheid van de kern er bedrijven kunnen blijven functioneren, dat het om bedrijvigheid voortkomend uit de kern moet gaan en dat de schaal en omvang binnen de omgevingskwaliteit van de kern mogelijk moet zijn.*

*Het bedrijf van de heer Reusken wordt al enkele jaren vanuit een woonhuis in de kern van Hoonhorst uitgeoefend. Het bedrijf biedt door de aanwezige bedrijvigheid een stimulans voor de leefbaarheid in de kern Hoonhorst waar verder geen bedrijventerrein(en) aanwezig zijn en/of ontwikkeld kunnen worden. De omvang van de bedrijfsruimte en de locatie ten opzichte van de bestaande bebouwing veroorzaakt geen onevenredige afbreuk aan de landschappelijke kwaliteiten en overige agrarische gebruiksmogelijkheid volgens het bestemmingsplan van het perceel dat aan de Zwarteweg is gelegen.*

- De provincie is van mening dat door de vestiging van een hoveniersbedrijf op de beoogde locatie inbreuk plaatsvindt op het nu nog gave en open beekdallandschap en de doorkijk daarop onevenredig wordt belemmerd.

*Deze mening van de provincie kunnen wij op basis van de werkelijke fysieke situatie binnen het plangebied waar de bebouwing is geprojecteerd niet delen. Dat het zicht vanaf de Zwarteweg op het achterliggende beekdal verandert, kunnen wij met de provincie delen. Het beekdal zelf blijft onaangetast door de plannen. Het gevoerde vooroverleg en inspraakreacties hebben geleid tot het verplaatsen van met bouwblok met de bestemming Bedrijfsdoeleinden dichterbij de woningen Zwarteweg 10/12 en dichterbij de Zwarteweg zelf. Hierdoor wordt tegemoetgekomen aan de opmerking van de provincie waardoor komend vanuit Hoonhorst het zicht op het beekdal in noord-westelijke richting beter aanwezig blijft. De nieuwe bebouwing valt zo tegen de bestaande bebouwing van de nummers 10 en 12 weg. Het zicht op het achterliggende beekdal blijft hierdoor maximaal gewaarborgd.*

### **Tussentijds overleg**

Naar aanleiding van de ontvangen vooroverlegreactie van de provincie is er verschillende malen zowel bestuurlijk als ambtelijk overleg gevoerd met de provincie. Extra aandacht is besteed aan de ruimtelijke kwaliteit, waarbij gekeken wordt naar: de ontwikkelingsrichting van de kern Hoonhorst, de karakteristieken van het landschap rondom Hoonhorst, de karakteristiek van het dorp Hoonhorst, de situering van de bebouwing (niet “achterop” perceel maar aan de weg, zichtlijnen in het landschap, streekeigen bouwen (welstandsnota) en inrichting erf de bereidheid tot een streekplanafwijkingsprocedure aanwezig is. (zie bijlage)

In de toelichting in het bestemmingsplan is op de genoemde onderdelen verder ingegaan en is op deze onderdelen herschreven waarbij de beoogde inrichting verder is uitgewerkt. Hierbij is ook onze Welstandsnota betrokken voor wat betreft een omschrijving van passende bebouwing op de locatie en is extra aandacht aan het onderdeel ruimtelijke kwaliteit besteed. De indruk die door de provincie werd gewekt is dat in eerste instantie er mogelijkheden lagen om het plan door te laten gaan maar hoe verder de tijd vorderde hierop meer terughoudend werd gereageerd.

### **Gebiedsmakelaar**

Voor het onderzoek naar alternatieven is door de provincie een gebiedsmakelaar ingeschakeld. De gebiedsmakelaar is in dienst van Stimuland. Stimuland is een organisatie die de leefbaarheid in en economische ontwikkeling van het landelijk gebied op elkaar wil afstemmen en wil meedenken in het hergebruiken van vrijkomende agrarische gebouwen.

De gebiedsmakelaar is gevraagd om te zoeken naar vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (VAB's). door de gebiedsmakelaar is aangegeven de locatie voor alle partijen een acceptabel alternatief voor de vestiging van het hoveniersbedrijf moet zijn.

Door de gebiedsmakelaar is meegedeeld dat de vraag om om te zien naar VAB's nog blijft staan. Als er een VAB beschikbaar komt zal dit alsnog met de ondernemer besproken worden.

Daarnaast is de ondernemer gevraagd zijn plannen verder uit te werken en in sfeerbeelden de landschappelijke inpassing van het bedrijf weer te geven. De uitwerking is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

### **Financieel kader:**

Het perceel is in het kader van het landinrichtingsproject Marshoek – Hoonhorst aan de gemeente Dalfsen toebedeeld. Met de heer P. Reusken is een intentieovereenkomst gesloten dat het perceel aan hem wordt overgedragen na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Door de bestemmingswijziging vindt een waardevermeerdering van een gedeelte van het perceel plaats. De waardevermeerdering is in de verkoopprijs doorberekend, inclusief de kosten van de bestemmingsplanprocedure.

### **Communicatie:**

Na de vaststelling moet het plan worden:

- gepubliceerd in KernPUNTEN en de Staatscourant;
- verzenden aan de provincie voor goedkeuring.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,  
L.V. Elfers

de secretaris-directeur,  
drs. H. Zwart