
Nota van Zienswijzen en wijzigingen

Inhoudsopgave

Zienswijzen	3
1.1. Algemeen.....	3
1.2. Zienswijzen	3
1. Indiener 1 (brief van 25 januari 2022, ontvangen 26 januari 2022, kenmerk Z22650926).....	3
2. Indiener 2 (mail van 27 januari 2022, ontvangen 27 januari 2022, kenmerk Z/22/651007).....	9
3. Indiener 3 (brief ontvangen op 31 januari 2022, kenmerk Z/22/651215)	10
Kennisgeving	21
1.3. Kennisgeving	21
1.3.1. Veiligheidsregio (kenmerk: DOC/22/495890)	21
1.3.2. Gasunie (kenmerk: DOC/21/488850)	21
1.3.3. Provincie Overijssel	21
Ambtshalve aanpassingen na ontwerp	22
1.4. Ambtshalve aanpassingen.....	22

Zienswijzen

1.1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan “Chw bestemmingsplan 8e verzamelplan Buitengebied ” heeft van **22 december 2021 tot en met 1 februari 2022** voor een ieder ter inzage gelegen. In het kader van de kennisgeving ex artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is het ontwerp bestemmingsplan aan de daartoe aangewezen instanties digitaal toegezonden.

Binnen deze termijn zijn er 3 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn hierna samengevat weergegeven en 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 (brief van 25 januari 2022, ontvangen 26 januari 2022, kenmerk Z22650926)

Indieners maken bezwaar tegen het 8^e verzamelplan buitengebied om de volgende redenen:

Graag deelt indiener zijn zienswijze over de voorgenomen ontwikkelingen op Koepelallee 5 in het kader van het 8e Verzamelplan Buitengebied Dalfsen, zoals kenbaar gemaakt in Kernpunten week 51, d.d. 21-12-2021 in de Dalfser Marskramer. Met enige verbazing leest indiener in de ruimtelijke onderbouwing voor Koepelallee 5 dat "omwonenden geen problemen hebben met het plan van de initiatiefnemers" (pg. 27 — Ruimtelijke onderbouwing Koepelallee 5). Indiener is door de initiatiefnemers, op de hoogte gesteld van hun voornemen de ligboxenstal te slopen en hiervoor in de plaats een schuurwoning terug te plaatsen. In reactie hierop hebben de indieners hun bezwaren aan de initiatiefnemer kenbaar gemaakt. Indieners hebben tevens aangegeven dat zij hun recht van bezwaar voorbehouden, aangezien de plannen op dat moment inhoudelijk niet concreet genoeg waren om op te reageren. Verder heeft indiener meermaals aangegeven dat zij open staan voor een gesprek over de plannen en hun bezwaren, maar hier is de initiatiefnemer niet op ingegaan. Hieronder zullen de indieners nader ingaan op zijn visie en bezwaren.

Reactie gemeente:

Tijdens de voorbereiding van het 8^e verzamelplan is aan alle deelnemers van het 8^e verzamelplan Buitengebied gevraagd de omgeving te informeren over hun plannen. Zo ook de initiatiefnemers van de Koepelallee 5. De omgeving met een afstand van ongeveer 500 m vanaf het perceel zijn geïnformeerd, in dit geval waren dat negen adressen. De reacties van omwonenden waren overwegend positief en dit is verwoord in de ruimtelijke onderbouwing. Indieners zijn door initiatiefnemers vanwege de Corona maatregelen via email geïnformeerd over de plannen op hun perceel. Indieners hebben hierop per mail een reactie gegeven dat zij het lastig vonden op de plannen te reageren omdat er nog geen concreet plan lag. Verder hebben ze de initiatiefnemers op het 'bijzonder recht' (zie onder punt 2) gewezen die volgens indieners nog steeds op

het perceel is gevestigd. Als laatste is aangegeven dat zodra de plannen concrete vorm hebben gekregen zij inhoudelijk een reactie kunnen geven.

Door deelname aan het 8^e verzamelplan Buitengebied wordt het mogelijk gemaakt een compensatiewoning te realiseren door het toepassen van de Sloop voor Kansen regeling. Nadat het verzamelplan onherroepelijk en/of in werking is getreden kunnen deelnemers een aanvraag omgevingsvergunning indienen voor hun plannen. Een concreet plan wordt dus uitgewerkt nadat de initiatiefnemers zekerheid hebben dat het bestemmingsplan onherroepelijk en/of in werking is getreden voor hun perceel. Initiatiefnemers zijn van plan zelf op de compensatiekavel te gaan wonen en hebben toegezegd dat bij het uitwerken van het conceptbouwplan indieners op de hoogte worden gebracht. Dus voordat een aanvraag omgevingsvergunning in wordt gediend, zodat eventuele opmerkingen in het plan meegenomen kunnen worden.

Het informeren is bedoeld om omwonenden de gelegenheid te geven kennis te nemen van de voorgenomen plannen en eventuele opmerkingen door te kunnen geven aan de initiatiefnemer. De initiatiefnemers kunnen dan hun plannen waar nodig wijzigen, als dat door de reacties nodig is. Door de omgeving vooraf te informeren zijn omwonenden al op de hoogte voordat er een publicatie in de krant komt waarin het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan wordt aangekondigd. Nadat omwonenden zijn geïnformeerd blijft het mogelijk voor iedereen om een zienswijze in te dienen tijdens de termijn van het ter inzage liggen van het ontwerp 8^e verzamelplan Buitengebied. Indiener heeft van deze mogelijkheid dan ook gebruik gemaakt.

1. Gevolgen toekomstige bedrijfsvoering en toenemende (wederzijdse) hinder

Zoals in de ruimtelijke onderbouwing van de plannen te lezen is, staan door de historie de gebouwen van Koepelallee 5 en 7 zéér dicht op elkaar. De beide erven en bouwblokken grenzen aan elkaar. De afstand tussen de huidige woning op nr. 5 en de stal op nr. 7 bedraagt nog geen 10 meter. Er is sprake van wederzijdse tolerantie van de overlast die de indieners ondervinden van elkaars (bedrijfsmatige) activiteiten, zoals licht-, geur- en geluidshinder. Daarbij wordt al extra inbreuk op de privacy van indieners gemaakt door de verhuur van de stallen en grond aan een paardenhouderij. Onbekenden lopen meerdere keren per dag met of zonder paarden op enkele meters langs de ramen van de indieners

Zoals vermeld in de ruimtelijke onderbouwing dient de compensatiewoning op meer dan 50 meter afstand van het bouwblok op Koepelallee 7 gebouwd te worden om zijn bedrijf niet op slot te zetten. Initiatiefnemer kiest er echter voor om de compensatiewoning op minder dan 50 meter te bouwen. In het geciteerde advies van de Omgevingsdienst IJsselland wordt geadviseerd een afstand van minimaal 30 meter aan te houden. Waarom kan worden afgeweken van de minimale 50 meter wordt niet gemotiveerd. Het geciteerde advies van de Omgevingsdienst IJsselland is niet als bijlage bijgevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing en voor de indieners dus niet in te zien.

De voorgenomen plannen leveren daarom mogelijk beperkingen op voor de toekomstige bedrijfsvoering van de indieners. Bovendien zal het woongenot van de indieners afnemen en wordt de privacy van de indieners nog verder geschonden. De compensatiewoning wordt op korte afstand van en met het zicht naar de woning van indieners gebouwd en de activiteiten van de paardenhouderij zullen niet afnemen, mogelijk zelfs intensiveren. Gelet op de zéér geringe afstand en de (toenemende) wederzijdse hinder, vragen indieners u als gemeenteraad daarom met extra zorg en aandacht te kijken naar dit plan, de ruimtelijke onderbouwing en de manier waarop omwonenden worden betrokken door de initiatiefnemers.

Reactie gemeente:

In het advies van de omgevingsdienst IJsselland dat overgenomen is in de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat de afstand tussen de perceelsgrens van indiener en de compensatiewoning minimaal 30 meter moet zijn. De 50 meter waar indiener aan refereert is een typfout en wordt gecorrigeerd. De compensatiewoning wordt niet binnen de 30 meter gerekend vanaf de perceelsgrens van indiener gebouwd. Het advies van de Omgevingsdienst IJsselland wordt toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing zodat iedereen deze in kan zien.

2. Schending bijzonder recht

Vanwege de geringe afstand is in het verleden een bijzonder recht vastgelegd in het kader van de bouw van de ligboxenstal. Dit recht is notarieel per akte vastgelegd en heeft nog steeds gelding. De indieners hebben de initiatiefnemer op de hoogte gesteld van het bestaan van dit bijzonder recht en initiatiefnemer geeft zelf ook aan op de hoogte te zijn van dit recht. De voorgenomen plannen maken inbreuk op de intentie en afspraken die zijn vastgelegd, waardoor het bijzonder recht door de initiatiefnemer wordt geschonden. De indieners hebben naar initiatiefnemer aangegeven dat zij bereid zijn hierover het gesprek aan te gaan om dit op te lossen. Hier is niet op ingegaan. Zolang in juridische zin geen duidelijkheid is over de schending van het bijzondere recht en geen nieuwe of aanvullende afspraken zijn vastgelegd tussen indieners en de initiatiefnemer, zullen de indieners niet kunnen instemmen met de voorgenomen plannen. Indien de indieners zich daartoe genoodzaakt zien, zullen zij zich beroepen op het bijzondere recht.

Reactie gemeente:

Het publiekrecht waar de gemeente vooral mee te maken heeft en waar het 8^e verzamelplan Buitengebied onder valt kent geen bijzonder recht. Het bijzonder recht die door indiener wordt benoemd en vastgelegd is in een notariële akte, is een privaatrechtelijke zaak. In tegenstelling tot publiekrecht, is de overheid geen partij in het privaatrecht in deze casus.

Nakoming van gemaakte afspraken of het maken van nieuwe of aanvullende afspraken moet onderling tussen indiener en initiatiefnemer worden besproken.

Privaatrechtelijke afspraken tussen indiener en initiatiefnemer hebben geen invloed op de publiekrechtelijke mogelijkheden.

Vanuit het gemeentelijk beleid, de Sloop voor kansen regeling, is het mogelijk om een schuur in te zetten voor het realiseren van een compensatiewoning. Ruimtelijk wordt dit beoordeeld als een verbetering voor de omgeving. De afspraken tussen indiener en initiatiefnemer staan de mogelijkheden om gebruik te maken van de Sloop voor kansen regeling niet in de weg.

3. Onderbouwing verbetering van de ruimtelijke kwaliteit sloop ligboxenstal

De sloop van de ligboxenstal kan volgens de indieners bijdragen aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Dit wordt onderschreven door het advies van de ervenconsulent van Het Oversticht dat is ingewonnen door de initiatiefnemer en als bijlage is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing. De ligboxenstal is thans niet meer als zodanig in gebruik en heeft verbouwingen ondergaan zowel aan de binnen als buitenzijde. Hierdoor is de uitstraling als rundveestal verloren gegaan. De stal is echter wel beperkt in hoogte en gaat door de rustige en donkere kleuren van de bouwmaterialen grotendeels op in de omgeving.

Of de nieuw te bouwen compensatiewoning ook bijdraagt aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is echter zeer de vraag. Dit wordt ook betwijfeld door de ervenconsulent van Het Oversticht. Het slopen van de ligboxenstal zou de aanblik van de voormalige boerderij (deels) in ere kunnen herstellen. De bouw van de compensatiewoning (773 m³) en het bijgebouw (150 m²) doet dit echter grotendeels teniet, aldus de ervenconsulent. De indieners onderschrijven

deze opvatting, mede vanwege de locatie, precies op de plek van de huidige ligboxenstal, en de forse omvang van de objecten. Bovendien zijn de bestaande woning en bijbehorende gebouwen in de ogen van de indieners al fors van omvang. De compensatiewoning vormt geen eenheid met het bestaande erf en versterkt de huidige bebouwing niet. Eerder het tegendeel. Zoals hierboven aangegeven, staan de gebouwen op de erven van Koepelallee 5 en 7 dicht op elkaar. De bouw van de compensatiewoning lost deze samenklontering niet op en zal deze, afhankelijk van het uiteindelijke ontwerp, mogelijk zelfs versterken. De huidige woning op nr 7 en 5 en de voorgestelde compensatiewoning komen min of meer in één lijn te staan en worden in één oogopslag zichtbaar, zowel vanaf de Koepelallee als de wandelpaden op het aangrenzende NSW-landgoed. Dit vraagt extra zorg en aandacht voor het ontwerp van de woning en de landschappelijke inpassing. Uit de ruimtelijke onderbouwing wordt echter niet duidelijk wat er precies gebouwd gaat worden. Er is alleen een bovenaanzicht getekend met vermelding van de inhoud en oppervlakte. Initiatiefnemer heeft eerder aangegeven dat het zou gaan om een schuurwoning, mogelijk met een rietgedekte kap. De ruimtelijke onderbouwing spreekt echter ook van een gasloze woning, hetgeen plaatsing van (veel) zonnepanelen suggereert. Over het ontwerp en de exacte locatie zal dus meer duidelijkheid moeten komen.

Reactie gemeente:

De ervenconsulent geeft in haar advies aan dat door de verstrengeling van de twee erven, Koepelallee 5 en 7, de ruimtelijke kwaliteit van het oorspronkelijke erf is verminderd. Er moet een passende eenheid worden gerealiseerd. De door initiatiefnemers gevraagde soort woning zou niet voldoen aan deze vereisten en daarom is een typologie schuurwoning met streekeigen kenmerken wel een optie. De sfeer van een bijgebouw (schuurwoning) ondersteunt de hiërarchie van de oude erfopzet.

Door deelname aan het verzamelplan wordt alleen geregeld dat er een compensatiewoning gerealiseerd kan worden op de plek van de huidige nog te slopen schuur. Nadat het verzamelplan onherroepelijk is geworden kunnen initiatiefnemers een aanvraag omgevingsvergunning indienen voor de bouw van de compensatiewoning. Deze aanvraag wordt beoordeeld door de stadsbouwmeester die als onafhankelijke adviseur beoordeelt of wordt voldaan aan de welstandsnota. Indieners kunnen eventueel bezwaar indienen zodra de omgevingsvergunning verleend is. Het besluit wordt gepubliceerd op onze website onder KernPUNTEN, in het Gemeenteblad (Officielebekendmakingen.nl) en in het weekblad 'De Dalfser Marskramer'.

4. Onderbouwing verbetering ruimtelijke kwaliteit omliggende erf en overige gebouwen

De bouw van de compensatiewoning wordt aangevraagd onder de Sloop voor Kansen-regeling. Deze regeling heeft als doel de sloop van landschap ontsierende gebouwen te stimuleren en de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit van het erf en omgeving te verbeteren.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt door de initiatiefnemer alleen gesproken over de sloop van de ligboxenstal (967 m²) en het saneren van een asbestdak op een garage/schuur. Er wordt niet gemotiveerd waarom er geen sloop plaatsvindt van andere bijgebouwen rondom de huidige woning. De oppervlakte van deze bijgebouwen bedraagt veel meer dan de 150 m² die in de Sloop voor Kansen-regeling vrijgesteld wordt. Bovendien is niet gemotiveerd waarom deze bijgebouwen noodzakelijk zijn voor de bestemming 'Wonen'.

Gesuggereerd wordt dat deze bijgebouwen een eenheid vormen met de huidige woning. De gebouwen bevinden zich echter niet meer in de oorspronkelijke staat en sommige zijn in slechte staat van onderhoud of zelfs verval. De karakteristieke rietgedekte veeschuur naast de woning is verloren gegaan door verkrotting. Onder de noemer 'herbouw' is hiervoor een grotere (paarden)stal teruggebouwd in een geheel andere stijl. De bouw is in 2015 (!) gestart, maar de

schuur is tot op heden niet afgebouwd en staat letterlijk nog steeds in de steigers. Voor een andere paardenstal die bijna uit elkaar valt is in het plan geen renovatie of sloop opgenomen, hetgeen dus geen verbetering van de ruimtelijke kwaliteit oplevert. In de ogen van de indieners zou de sloop van meer gebouwen op het huidige erf kunnen bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de zichtbaarheid van de huidige woning. Bovendien zou dit de samenklontering tussen de beide erven kunnen verminderen hetgeen ook bijdraagt aan de beleving en ruimtelijke kwaliteit van het omliggende gebied. Rondom de te slopen ligboxenstal en elders op het erf bevinden zich grote aantallen geparkeerde auto's, sloopauto's, bouwmaterialen, bouwketen en sloopafval. Het is niet ondenkbaar dat dit door de sloop van de ligboxenstal nog meer naar het bestaande erf wordt verplaatst. Ook de beplanting rondom het erf wordt niet structureel onderhouden. In de plannen wordt niet aangegeven hoe hiermee omgegaan wordt om de ruimtelijke kwaliteit van het huidige erf te verbeteren. De plannen beperken zich alleen tot de beplanting direct rondom de compensatiewoning en niet de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het huidige erf en de omgeving.

Reactie gemeente:

In de voorwaarden van de beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied is aangegeven dat er mogelijkheden zijn om meer dan 150 m² te laten staan als deze al op het perceel aanwezig zijn. De initiatiefnemers hebben aangegeven de aanwezige schuren van ongeveer 330 m² te gebruiken voor privé doeleinden, dit is toegestaan.

Voor schuren waar in het verleden een vergunning voor is verleend kan de gemeente niet zondermeer extra eisen stellen, tenzij er sprake is van een gevaarlijke situatie voor mens en dier. Opslag van goederen buiten de schuren is niet toegestaan tenzij dat is geregeld in het bestemmingsplan. Als indieners van mening zijn dat de opslag van goederen buiten de schuren op het perceel niet is toegestaan kunnen zij hiervoor een verzoek om handhaving indienen.

5. Bestemmingswijziging 'Paardenbak' en staking bedrijfsmatige activiteiten

In de Ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat de huidige paardenbak binnen de bestemming agrarisch wordt voorzien van de aanduiding 'Paardenbak'. Er wordt echter niet onderbouwd waarom de bestemming van de huidige paardenbak gewijzigd zou moeten worden en waarom dit binnen de regelgeving valt. De grond waarop de paardenbak is aangebracht, heeft inderdaad de bestemming 'Agrarisch' en bevindt zich in een agrarisch gebied. Er is echter geen agrarisch bedrijf op deze grond gevestigd en de naastgelegen grond van de initiatiefnemer heeft de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf — metaalbewerking'. Volgens de bestemmingsregels zou per agrarisch bedrijf één paardenbak zijn toegestaan, maar het is niet duidelijk bij welk agrarisch bedrijf deze paardenbak dan hoort. De paardenbak valt ook in het nieuwe plan niet binnen het bouwblok van de initiatiefnemer en dit bouwblok krijgt bovendien de enkelbestemming 'Wonen'.

Volgens de regeling Sloop voor Kansen moeten alle (agrarische) bedrijfsmatige activiteiten op de percelen stoppen. Hoewel het huidige bouwblok de bestemming 'Wonen' heeft, worden op dit moment op het perceel meerdere paarden gehouden, verzorgd, bereiden en gefokt. Het betreft hier niet de hobby van de initiatiefnemers, maar er is sprake van verhuur aan derden. Of er sprake is van het bedrijfsmatig houden van paarden hangt niet alleen af het eigendom van de paarden, maar ook van de aard en omvang waarin de dieren worden gehouden, de activiteiten van de houder en de mate van overlast op de omgeving. Bovendien wordt in de Ruimtelijke onderbouwing in het kader van de milieuzonering (pg. 20) gesproken over het aanhouden van een afstand van 30 meter tussen de compensatiewoning en 'de bedrijfsruimte van Koepelallee 5'. Hierbij wordt mogelijk verwezen naar de paardenstallen, hetgeen versterkt dat de paardenhouderij inderdaad als bedrijfsmatig moet worden gezien.

Het is voor de indieners niet te controleren of er sprake is van het bedrijfsmatig houden van paarden omdat de dieren niet op het adres geregistreerd staan en de paardenhouderij niet op Koepelallee 5 gevestigd is. De uitbreiding van de bestemming van het naastgelegen perceel naar 'Specifieke vorm van agrarisch — paardenbak' is vanwege de directe relatie met het gebruik van de gebouwen op Koepelallee 5 strijdig met de eis dat alle bedrijfsmatige activiteiten gestaakt moeten worden. Voor zover momenteel al geen sprake is van het bedrijfsmatig houden van paarden, zal de bestemmingswijziging dit karakter naar mening van de indiener alleen maar vergroten en mogelijk leiden tot uitbreiding van de activiteiten. Dit leidt tot een nog grotere hinder, inbreuk op de privacy en verdere aantasting van het woongenot.

De bedrijfsmatige activiteiten van de initiatiefnemer betreffen niet alleen 'metaalbewerking', maar ook ICT. Werknemers van het bedrijf maken hiervoor momenteel gebruik van de kantoorruimte in de ligboxenstal. Indieners vatten op dat ook deze activiteiten volgens de Sloop voor Kansen-regeling moeten worden gestaakt. Het is de indieners uit de ruimtelijke onderbouwing niet duidelijk of deze werkzaamheden daadwerkelijk worden gestaakt na de sloop van de ligboxenstal of dat deze in de compensatiewoning/bijgebouw of op het bestaande erf worden voortgezet.

Reactie gemeente:

In de gemeente Dalfsen zijn verschillende paardenbakken aanwezig, bij zowel agrarische bedrijven als ook bij burgerwoningen in het buitengebied. Om duidelijkheid te geven over de mogelijkheden voor het realiseren of behouden van bestaande paardenbakken in het buitengebied wordt gewerkt aan het opstellen van regels in overleg met verenigingen van de paardensport. Deze regels worden opgenomen in een nog te actualiseren bestemmingsplan die medio 2022 ter inzage wordt gelegd, zodat voor iedereen de regels duidelijk en beschikbaar zijn.

De paardenbak aan de Koepelallee 5 is al sinds 2013 aanwezig en past binnen de regels die zijn besproken met de professionals en die worden opgenomen in het te actualiseren bestemmingsplan. De bestaande paardenbak krijgt dan ook de aanduiding 'paardenbak' en wordt op de verbeelding vastgelegd, zoals we bij alle percelen doen die deelnemen aan een verzamelplan Buitengebied.

In 2016 is door indiener ook een verzoek om handhaving gevraagd omdat de paardenbak niet zou voldoen aan de planregel 'Agrarisch'. Uit het advies van de vaste Commissie van advies voor de bezwaarschriften blijkt dat de paardenbak volgens het huidige bestemmingsplan mag worden voortgezet. Door deelname aan het 8^e verzamelplan wijzigt er feitelijk niets aan de situatie, dan zoals deze in 2016 al aanwezig was. De paardenbak wordt niet verplaatst, vergroot of aangepast, maar de paardenbak wordt alleen met een aanduiding op de verbeelding weergegeven.

In het handhavingsverzoek van indiener uit 2016 werd ook gesteld dat er sprake was van stalling van paarden en dit in strijd zijn zou met de bestemming op het perceel. Ook hierover heeft de vaste Commissie van advies voor de bezwaarschriften destijds aangegeven dat na controles is vastgesteld dat er noch een paardenfokkerij, noch een paardenstal aanwezig was. Volgens het bestemmingsplan mogen er hobbymatig paarden worden gehouden.

Als indieners van mening zijn dat de situatie ten opzichte van 2016 gewijzigd is kunnen zij hiervoor opnieuw een verzoek om handhaving indienen.

Alle bedrijfsmatige activiteiten die betrekking hebben op de metaalbewerking moeten gestaakt worden en gestaakt blijven zodra het 8^e verzamelplan Buitengebied onherroepelijk is of inwerking treedt. De bedrijfsmatige activiteiten voor metaalbewerking zijn door de sloop van de grote schuur en de realisatie van een compensatiewoning ook niet meer mogelijk, want de functie-aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – metaalbewerking' wordt verwijderd van de verbeel-

ding. Hierdoor is het niet meer mogelijk bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen op het perceel. Het perceel behoudt alleen de woonbestemming.

Tot slot

Hoewel de indieners de nodige opmerkingen en bezwaren hebben bij de voorgenomen plannen van de initiatiefnemers, zijn de indieners van harte bereid het gesprek aan te gaan. Het vinden van een gezamenlijke oplossing en het vastleggen van goede afspraken zou een snelle en soepele procedure alleen maar ten goede komen. Van een echte dialoog is op dit moment helaas nog geen sprake geweest. De indieners hopen de gemeenteraad met bovenstaande zienswijze voldoende geïnformeerd te hebben en hopen dat de gemeenteraad deze meeneemt in hun overwegingen. De indieners behouden hun alle rechten voor in de verdere procedure. Mocht de gemeenteraad nog aanvullende vragen hebben, dan zijn de indieners uiteraard van harte bereid deze te beantwoorden.

Conclusie gemeente:

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt voorgesteld het bestemmingsplan aan te passen, in die zin dat in de ruimtelijke onderbouwing het getal 50 wordt gewijzigd in 30, zoals aangegeven in de beantwoording van onderdeel 1 en het advies van de Omgevingsdienst IJsselland wordt toegevoegd als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing. Voor de overige onderdelen van de zienswijzen wordt voorgesteld het bestemmingsplan niet aan te passen.

2. Indiener 2 (mail van 27 januari 2022, ontvangen 27 januari 2022, kenmerk Z/22/651007)

Indieners maken bezwaar tegen het 8^e verzamelplan buitengebied om de volgende redenen:

Indiener komt een aantal tegenstrijdigheden tegen in de ruimtelijke plannen.

Op ruimtelijke plannen staat weergegeven:

- Adres Lemelerveldseweg 42 met bestemming Agrarisch
- Adres Lemelerveldseweg 42a met bestemming plattelandswoning

De inschrijving van het agrarische bedrijf bij de KVK:

- KVK nummer van indiener is gevestigd op adres 42a

Aanvraag omgevingsvergunning:

In januari 2021 is er een aanvraag ingediend voor het wijzigen van de huidige bestemming naar een plattelandswoning op het perceel Lemelerveldseweg 42 in Lemelerveld, zaaknummer Z/21/629300

Hieruit blijkt dus dat de aanduiding van Plattelandswoning in ruimtelijke plannen foutief is toegekend aan de Lemelerveldseweg 42a, terwijl dit Lemelerveldseweg 42 moet zijn.

Indiener ziet graag reactie terug over de aanduiding bij beide adressen.

Reactie gemeente:

Er is per abuis een functieaanduiding 'plattelandswoning' aan het verkeerde huisnummer toegekend. Dit wordt gecorrigeerd op de verbeelding van het vast te stellen 8^e verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen.

Conclusie gemeente:

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt voorgesteld het bestemmingsplan aan te passen. De verbeelding wordt gecorrigeerd door de aanduiding plattelandswoning toe te kennen aan Lemelerveldseweg 42.

3. Indiener 3 (brief ontvangen op 31 januari 2022, kenmerk Z/22/651215)

Indiener maakt bezwaar tegen het 8^e verzamelplan buitengebied (*onderdeel Brinkweg 12A, toevoeging gemeente*) om de volgende redenen:

Eerst een korte geschiedenis:

Begin 2020 is de eigenaar van Brinkweg 12A begonnen met het kenbaar maken van hun plannen om een woning te bouwen op eerder genoemde locatie.

Nadat de indiener twee omwonenden had gesproken werd al snel duidelijk dat het plan niet goed ontvangen zal worden. Vervolgens werd er een zaakwaarnemer gevraagd om het proces verder te begeleiden. Het probleem was dat de eigenaar hier al ruim 20 jaar in het pand aan de Brinkweg 12A gewoond heeft terwijl er geen woonbestemming op het pand zit.

Als reactie op de presentatie van het bouwplan werd er een verzoek ingediend om het huidige bestemmingsplan eerst maar eens te handhaven.

De gemeente heeft een onderzoek gedaan en kwam tot de conclusie dat er niet gewoond werd op het perceel Brinkweg 12 A.

Tegen deze conclusie heeft de buurt beroep aangetekend bij de geschillencommissie.

De Vaste Commissie van Advies voor de Bezwaarschriften heeft geadviseerd de bezwaren gegrond te verklaren omdat het bestreden besluit niet is voorbereid met de vereiste zorgvuldigheid.

Echter het College heeft dit advies niet overgenomen en naast zich neergelegd. Tot zo ver de korte voorgeschiedenis.

Reactie gemeente:

Het is inderdaad zo dat de eigenaar van Brinkweg 12A in 2020 is begonnen met het aanvragen van een nieuwe woning op het perceel Brinkweg 12A, met toepassing van Sloop voor kansen, als onderdeel van het 7^e Verzamelplan Buitengebied. Dit plan is besproken met de buurt en er kwamen veel negatieve reacties binnen op het plan. Overigens heeft de initiatiefnemer deze reacties in alle openheid met de gemeente gedeeld. Belangrijkste reden was het vermoeden dat de huidige eigenaar van het perceel, in strijd met het bestemmingsplan het pand bewoonde. Door de bouw van een nieuwe woning op het perceel zou de mogelijkheid kunnen ontstaan, dat het perceel door twee gezinnen zou worden bewoond. Dit was ook niet de richting die de gemeente wilde faciliteren.

In de loop van de jaren heeft de huidige eigenaar verschillende keren het verzoek gedaan om van het pand een woonbestemming te maken. Dit verzoek is steeds afgewezen. Wel heeft de gemeente de mogelijkheid om hier een expositieruimte van te maken beoordeeld en toegekend. Hierdoor is de bestemming in 2013 gewijzigd in een maatschappelijke bestemming.

Al vanaf 2003 (tot zover gaat de correspondentie in ons digitale archief) vraagt de indiener van deze zienswijze de gemeente Dalfsen keer op keer om handhavend op te treden tegen de – volgens hem – illegale bewoning van het pand. Al die tijd heeft de indiener van de zienswijze te horen gekregen dat de gemeente de vermeende illegale bewoning niet kon aantonen.

Op 15 juli 2020 is opnieuw een verzoek om handhaving ingediend, dit keer ondertekent door zes omwonenden(families) waaronder de indiener van deze zienswijze. De gemeente heeft naar aanleiding van dit verzoek weer controles uitgevoerd, maar kwam opnieuw tot de conclu-

sie dat illegale bewoning van het pand Brinkweg 12A niet kon worden aangetoond. Tegen dit besluit d.d. 13 januari 2021, hebben 8 omwonenden(families) bezwaar gemaakt. De uitkomst van dit traject is door indiener van de zienswijze hierboven aangegeven.

Het plan dat voor het 7^e verzamelplan Buitengebied werd ingediend, betrof de bouw van een nieuwe woning achter de expositieruimte, met toepassing van Sloop voor Kansen.

Het plan dat nu uiteindelijk in het 8^e verzamelplan terecht is gekomen, betreft het bewonen van een deel van de voormalige schuur als bedrijfswoning. In dit geval heeft de eigenaar van de grond wel 850 sloopm2 ingebracht, terwijl er ruimtelijk gezien qua bebouwing op het perceel niets veranderd. Wel verdwijnt de schuur achter het gebouw. Deze schuur is aan vervanging toe. Een deel van deze schuur zijn sloopm2. Slechts 70 m2 aan schuur mag worden teruggebouwd.

Door het nieuwe plan is de angst voor dubbele bewoning op het perceel weggenomen. De bestemming blijft 'Maatschappelijk'. De te realiseren in pandige woning wordt een bedrijfswoning. Aan de discussie of het pand nu wel of niet permanent wordt bewoond komt definitief een einde, als de raad met deze herziening van het bestemmingsplan instemt.

De indiener van de zienswijze is de enige van alle omwonenden die het handhavingsverzoek had ondertekend, en zijn bezwaren tegen het plan kenbaar heeft gemaakt.

Het is belangrijk om in dit kader op te merken dat het hier gaat om een herziening van het bestemmingsplan. Daardoor kan wat vroeger onmogelijk was, mogelijk worden gemaakt als het beleid dit toestaat. Niet zo maar, want de eigenaar van de grond heeft wel moeten investeren in de aankoop van sloopm2.

Hierna volgt een reactie op de inhoudelijk argumenten, zoals opgenomen in de zienswijze.

Tekst zienswijze

Als de onderbouwing van het plan wordt bekeken, zijn er wel een paar puntjes van aandacht. Het ontwerpbestemmingsplan kunt u ook inzien via de website www.ruimtelijkeplannen.nl met identificatienummer NL.IMRO.0148

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0148.8eVerzamelplanBG-on01/b_NL.IMRO.0148.8eVerzamelplanBG-on01_tb8.pdf

1. Het eerste opmerkelijke punt:

In de onderbouwing vind de indiener op blz. 5 de tekst:

*"Het plangebied aan de Brinkweg 12 A te Dalfsen kent momenteel de bestemming 'maatschappelijk', zonder de mogelijkheid om een (bedrijfs)woning te bouwen. **Om de plannen mogelijk te maken wordt er met behulp van (toevoeging gemeente) de beleidsregels "Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen" een aanduiding opgenomen voor een bedrijfswoning**".*

Het College geeft hier aan dat een woning bij rechte niet past om ter plekke een woning te bouwen. En het College geeft aan om gebruik te maken van de beleidsregels "Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen" om dit wel mogelijk te maken. In de betreffende regeling (te vinden via de link): <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR60418> staat er niets te vinden waarbij de aanduiding bedrijfswoning recht zou geven om op de betreffende locatie een woning te mogen bouwen en dat er een mogelijkheid bestaat om een aanduiding bedrijfswoning überhaupt op te nemen. Binnen de gestelde kaders past dit niet.

Het College heeft op 26-03-1996 een bouwvergunning afgegeven waarin expliciet is aangegeven dat er geen woning gebouwd mag worden in het betreffende pand. Citaat uit de vergunning: “- er geen woning van of woonruimte in de bestaande bedrijfsbebouwing gemaakt mag worden”

Vraag:

Wat is de status van deze bouwvergunning?

Reactie gemeente:

In 1996 is een bouwvergunning afgegeven voor het gebruik van een schuur als expositieruimte. In die bouwvergunning is de voorwaarde opgenomen dat de bebouwing niet gebruikt mag worden als woning. Deze bouwvergunning is destijds afgegeven en aan de rechten en verplichtingen is voldaan.

Deze bouwvergunning geldt nog steeds en vormt het vertrekpunt voor de huidige situatie op het perceel. Wonen is op dit moment niet toegestaan op het perceel. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Met toepassing van de gemeentelijke Beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen is het mogelijk de gebruiksmogelijkheden van de huidige maatschappelijke bestemming te wijzigen zodat in het bestaande pand een bedrijfswoning gerealiseerd kan worden. Hier staat wel een tegenprestatie in sloopm2 aan tegenover.

Tekst zienswijze

2. Het 2e opmerkelijke punt is dat er vanuit gegaan wordt dat de huidige locatie een bestaand erf betreft. Er wordt regelmatig de termen "erf", "bestaand erf" en "huidige erf" gebruikt, Indiener vindt dat deze termen verkeerd worden gebruikt en wekken de indruk dat er op dit moment een bestaand erf is. In de beleidsregels staat heel duidelijk aangegeven wat een bestaand erf is. Er is geen bestaand erf aanwezig op de locatie Brinkweg 12 A.

<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR604180>

Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen, versie november 2017

Bestaand erf:

Erf van een woning of agrarisch bedrijf dat feitelijk is ingericht of mag worden ingericht voor de **al aanwezige** woning of (agrarische) bedrijf

Hieronder een stuk tekst op blz 5:

*'Het plan is een combinatie van het hergebruik van vrijgekomen (agrarische) bebouwing en Sloop voor Kansen. De functie 'bedrijfswoning' past qua aard en omvang binnen het bestaande (voormalig) agrarische bedrijfsgebouw **en het erf**. Omdat het bedrijfsgebouw niet als 'karakteristiek' kan worden aangemerkt, wordt ook gebruik gemaakt van de mogelijkheid om door middel van sloop m2 een woonbestemming aan het pand toe te voegen. Omdat er **op het huidige erf** niet genoeg landschapsontsierende bebouwing aanwezig is, dienen er andere locaties ingebracht te worden. Op het eigen terrein sloopt men één schuur van 120 m2”.*

Conclusie:

De term erf wordt onjuist gebruikt.

Reactie gemeente:

Indiener heeft gelijk dat het woord 'erf' in de ruimtelijke onderbouwing op verschillende manieren wordt gebruikt. Uitgaande van de begripsbepaling in de Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen, is het inderdaad zo dat het perceel Brinkweg 12A, niet voldoet aan de begripsbepaling, in die zin dat het hier niet het erf van een woning of een agrarisch bedrijf betreft (eerste deel van de zin). Het tweede deel van de begripsbepaling biedt echter ruimte voor een wat bredere uitleg. Hier is het woord (agrarisch) tussen haakjes geplaatst en is er ook ruimte voor een erf bij een aanwezig bedrijf.

Om die reden wordt hier niet voor 100% voldaan aan de algemene voorwaarde dat moet worden gebouwd op een bestaand erf. En is dit plan een combinatie van hergebruik (agrarische) bebouwing en Sloop voor Kansen. De investering in sloopm² maakt het wonen in het voormalig agrarisch gebouw mogelijk.

Om het begrip bestaand erf eenduidig te maken wordt voorgesteld om in de begripsbepaling in het eerste deel van de zin het woord agrarisch ook tussen haakjes gezet.

Tekst zienswijze

3. Het derde punt betreft de volgende tekortkoming:

De berekening van het aantal benodigde m² voor een nieuwe woning kloppen niet.

De 120 m² sloop op eigen terrein worden ten onrechte mee genomen.

In de onderbouwing vinden we op blz. 5 de tekst:

"Omdat er op het **huidige erf** niet genoeg landschapsontsierende bebouwing aanwezig is, dienen er andere locaties ingebracht te worden. **Op het eigen en terrein sloopt men één schuur van 120m².** Om te voldoen aan de minimale sloopeis, wordt er **501m² gesloopt aan de Peezeweg 2** en **300m² aan de Stadhoek 2.** Hierdoor verkrijgt initiatiefnemer het recht op een woning (in de bestaande schuur die als vergaderruimte verhuurd wordt) en kan op het perceel een bijbehorend bouwwerk met een oppervlakte van maximaal 70m² worden terug gebouwd".

De regeling geeft aan dat de compenserende sloop op de plaats van herbouwen niet meetelt omdat deze niet definitief verwijderd wordt. Het erfinrichtingsplan moet minimaal 10 jaar in stand blijven. Hierna is de regelgeving van het bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen van toepassing en mag er volgens de beleidsregels een woning van 750m³ gebouwd worden en vergunningsvrij tot 150m² aan bijgebouwen.

Hiermee worden de gesloopte gebouwen niet definitief verwijderd omdat na 10 jaar de mogelijkheid bestaat om deze gebouwen vergunningsvrij opnieuw op te richten. De laatste regel van dit artikel geeft dit duidelijk aan.

(Zie de regeling: [https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR6\(4\)180](https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR6(4)180)) art 4.3.

De gesloopte gebouwen mogen niet meer herbouwd worden (rechten vervallen definitief).

Per bestaande woning blijft er 150m² bijbehorende bouwwerken builen de regeling. In veel gevallen blijft er namelijk recht om 150m² bijbehorende bouwwerken opnieuw op te richten bij de bestaande woning, en wordt dus niet permanent gesaneerd. Het is in het buitengebied ook niet wenselijk om veel minder dan 150m² bijbehorende bouwwerken toe te staan.

Daarnaast is het bij woningen in het buitengebied onder de vergunningsvrije wettelijke voorwaarden vaak mogelijk bijbehorende bouwwerken op te richten tot 150m². Het inperken van herbouwmogelijkheden tot minder dan 150m² is dus lastig. Op percelen waar

minder dan 150m2 bijbehorende bouwwerken aanwezig is, is compenserende sloop dus niet aan de orde.

Conclusie:

Sloop op eigen grond is ten onrechte mee genomen in de regeling.

Reactie gemeente:

Zoals in de inleiding is aangegeven, is in 2020 gestart met het maken van plannen om op het perceel Brinkweg 12A een compensatiewoning te bouwen. Het eerste idee was om een nieuwe woning achter de bestaande expositieruimte te bouwen. De expositieruimte heeft een oppervlakte van 150 m2. En zou, zo was de bedoeling, als bijbehorend bouwwerk bij de woning functioneren. De schuur achter de expositieruimte, van 120 m2, zou worden gesloopt. Deze m2 werden dan ingezet als compensatie m2. Daarnaast is dus 800 m2 gesloopt op 2 andere locaties. Deze slooptm2 geven doorgaans recht op een compensatiewoning van 750 m3 en een bijgebouw van 150 m2.

Toen de plannen wijzigden in het huidige plan waarbij een woning wordt gerealiseerd in de huidige bebouwing in plaats van een volledig nieuwe woning te realiseren, kwam de eigenaar feitelijk 50 slooptm2 tekort.

Deze 50 m2 wordt gecompenseerd door de huidige schuur achter de woning te slopen en in het bestemmingsplan te regelen door een aanduiding op de verbeelding op te nemen, dat de maximale oppervlakte aan bijgebouwen op het perceel maximaal 70 m2 mag zijn.

Ten opzichte van het eerste plan, is de ruimtelijke impact van de plannen op het perceel, ook gelet op de huidige situatie vrijwel nihil. Het wonen vindt plaats in een bestaand gebouw en de schuur die achter op het perceel staat wordt kleiner dan de huidige schuur.

In het op te stellen omgevingsplan wordt opgenomen dat vergunningsvrij bouwen op percelen waarvoor een erfinrichtingsplan geldt is uitgesloten. Dit omgevingsplan moet voor eind 2029 gereed zijn. Dat is binnen de termijn van de 10 jaar, waarop het erfinrichtingsplan in stand moet worden gehouden. Overigens legt het erfinrichtingsplan op dit perceel alleen de bestaande situatie vast.

Tekst zienswijze

4. Het 4e opmerkelijk punt vinden we eveneens op blz 5:

“Sloop van kansen mag volgens de beleidsregels 'Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen’, alleen worden toegepast op een 'bestaand erf'. In de begripsbepalingen bij de beleidsregels is bestaand erf als volgt omschreven: "erf van een woning of agrarisch bedrijf dat feitelijk is ingericht of mag worden ingericht voor de al aanwezige woning of (agrarische) bedrijf'.

*Het perceel Brinkweg 12A voldoet **gedeeltelijk aan deze omschrijving**. Het perceel betreft niet het erf van een woning of agrarisch bedrijf, maar op het perceel is wel een bedrijf gevestigd, te weten een expositieruimte, in een gebouw dat daarvoor werd gebruikt als landbouwschuur (voor een agrarisch bedrijf). Voor het wijzigen van de bestemming naar expositieruimte is op 26 maart 1996 een bouwvergunning verleend. In deze vergunning wordt gesproken over 'bedrijfsruimte'.*

De eerste alinea geeft al aan dat er alleen gebouwd mag worden op een bestaand erf.

Maar dan volgt nog iets opmerkelijks:

Het perceel Brinkweg 12A voldoet gedeeltelijk aan deze omschrijving.

Als het gedeeltelijk aan de omschrijving voldoet, is de conclusie dat het ook gedeeltelijk NIET aan de omschrijving voldoet. Het is wel de bedoeling dat aan alle voorwaarden wordt voldaan.

Dan nog een opmerkelijke zinsnede:

*“**maar** op het perceel is wel een bedrijf gevestigd,”*

Door toevoeging van het woord **maar** wordt de suggestie gewekt dat de aanwezigheid van een bedrijf, of bedrijfspand, ook een voorwaarde kan zijn om aan de beschrijving **bestaand erf** te voldoen.

Dit is niet correct.

Bovendien is het nog de vraag of hier wel een regulier bedrijf is gevestigd.

Eind november 2000 werd de buurt plotseling onaangenaam verrast door een artikel in de Stentor en de Dalfser Courant met de kop: "Computer Service Dalfsen aan de Brinkweg gaat vrijdag open". Op de bewuste vrijdag is er geen opening geweest.

Er is getoetst aan het bestemmingsplan en ook gehandhaafd.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar de reactie, zoals gegeven naar aanleiding van punt 2 van de zienswijze.

Tekst zienswijze

5. 5e opmerkelijk punt:

Op blz 5 wordt vermeld:

"De combinatie van wonen en werken past binnen de uitgangspunten van het VAB-beleid van de gemeente Dalfsen".

Het uitgangspunt van de VAB is dat er naast de functie wonen ook bedrijvigheid mag plaats vinden. De regeling is niet wederkerig. Deze regeling geeft geen recht om een bedrijfswoning te bouwen als er enkel een bedrijf aanwezig is.

(Op de site: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR13041> vinden we het VAB toetsingsbeleid)

5.2 toetsings criteria: *Bij nieuwe bedrijvigheid gaat het beleid uit van de combinatie wonen en werken. De bestaande (bedrijfs)woning **blijft voor wonen bestemd** en moet ook als zodanig **in gebruik blijven** op het perceel waar VAB wordt toegepast. Er bestaat geen recht op een extra (bedrijfs)woning, ook niet als de bedrijfsbebouwing wordt vervreemd (bijvoorbeeld verhuur of verkoop).*

Reactie gemeente:

Het criterium dat door de indiener wordt aangehaald, gaat over nieuwe bedrijvigheid. Op het perceel Brinkweg 12A is bedrijvigheid mogelijk die past binnen de bestemming "Maatschappelijk". Volgens het bestemmingsplan "Buitengebied" zijn de volgende activiteiten op het perceel mogelijk:

1. *maatschappelijke voorzieningen. Volgens de begripsbepaling in het bestemmingsplan wordt hieronder het volgende verstaan:*

“educatieve, sociaalmedische, sociaalculturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie - met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren - en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, expositieruimten: al dan niet in samenhang met en gebruik als groepsaccommodatie, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen”.

2. *aanhuisverbonden beroep en bedrijf. Volgens de begripsbepaling in het bestemmingsplan wordt hieronder verstaan:*

“het uitoefenen van een beroep, niet zijnde een kapper, dat in een (bedrijfs)woning en of daarbij behorende gebouwen door de bewoner wordt uitgeoefend alsmede het in de (bedrijfs)woning en/of daarbij behorende gebouwen door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen vergunning nodig is op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of een melding op grond van het Activiteitenbesluit, en waarbij de (bedrijfs)woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past. Onder het aanhuisverbonden beroep worden tevens gerekend internetwinkels en webshops”.

In het 8^e verzamelplan wordt hier ook nog de mogelijkheid voor het hebben van een theetuin toegevoegd.

Kortom, een scala van mogelijkheden waar de eigenaar van het perceel nu al uit kan kiezen. Geen nieuwe, maar mogelijke bestaande bedrijvigheid.

Maar indiener heeft gelijk als hij erop wijst dat er bij toepassing van het VAB-beleid geen recht ontstaat op een extra (bedrijfs)woning. Daarom is dit plan een combinatie van VAB en Sloop voor kansen. Voor het toevoegen van de woonfunctie is landschapsontsierende bebouwing gesloopt.

Tekst zienswijze

6. De volgende tekortkoming:

Op blz 26 leest men de tekst:

*“Brinkweg 12A Het perceel Brinkweg 12A ligt aan de Brinkweg, een 60 km/uur weg in het buitengebied van Dalfsen. De Brinkweg wordt uitsluitend gebruikt door aanliggende woningen. Daarnaast ligt het plangebied ook buiten de geluidscontour van de Welsummerweg. Het geluidsniveau op het perceel als gevolg van verkeerslawaaai wordt op minder dan 43 dB geschat. **Het dichtstbijzijnde bedrijf is gelegen op minimaal 230m afstand van het plangebied.** Deze afstand is veel groter dan de genoemde hindercirkels voor geluid uit de VNG-handreiking. Daarom wordt er geen geluidsoverlast door bedrijvigheid verwacht op het perceel. Het bestemmingsplan ondervindt geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder.*

Het dichtst bij gelegen bedrijf bevindt zich recht tegenover op Brinkweg 3.

Beschermende regelgeving van het bedrijf, Brinkweg 3, recht tegenover en ruim binnen de aangegeven 230m wordt niet mee genomen.

Reactie gemeente:

Het perceel Brinkweg 3 is eigendom van de indiener van de zienswijze en heeft de bestemming ‘Wonen’. Op dit perceel zijn geen bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. Om die reden hoeft ook

geen rekening te worden gehouden met een bedrijf op deze locatie. Met de genoemde afstand van 230 meter wordt rekening gehouden met het agrarisch bedrijf op het perceel Brinkweg 20. Maar ook al zou het perceel Brinkweg 3 als een bedrijf moeten worden gezien, dan nog is de afstand voldoende tussen de schuur op dat perceel en de expositieruimte/bedrijfswooning op het perceel Brinkweg 12A. De afstand is namelijk 40 meter, terwijl voor geluid een afstand geldt van minimaal 30 meter.

Tekst zienswijze

7. DRAAGVLAK en PARTICIPATIE.

Bij deelname aan een verzamelplan wordt bijna altijd als eerste opdracht meegegeven om in contact te treden met de buurt om draagvlak te vragen voor het initiatief.

De gemeente Dalfsen hecht veel waarde aan burgerparticipatie en betrokkenheid bij de politiek. Dit is terug te zien in recent gemaakte plannen zoals Beleidsplan Inwonerbetrokkenheid, Burger participatie, Bestuurlijke Vernieuwing en visie document Goed Goan.

De initiatiefnemer heeft minimaal contact gehad met de buurt. Dit verliep stroef, niet rechtstreeks maar via een zaakwaarnemer.

In de onderbouwing / motivatie van het plan Brinkweg 12A vinden we helemaal niets terug met betrekking draagvlak in de buurt.

Het is natuurlijk niet verplicht om draagvlak te hebben in de buurt voor een bepaald initiatief. Door dit onderdeel weg te laten wordt de gemeenteraad, met betrekking tot dit onderdeel, niet geïnformeerd en wordt dit ook niet mee genomen in de besluitvorming. Dit is een ernstige tekortkoming.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar de uitgebreide toelichting aan het begin van de beantwoording van deze zienswijze. Gezien de hele voorgeschiedenis is er niet zoveel draagvlak voor dit plan in de buurt. Dat blijkt uit het participatietraject dat in 2020 is doorlopen. Overigens waren niet alle omwonenden tegen het plan. Maar een aantal omwonenden waren dat wel. Dat had met name te maken met het feit dat er al illegaal zou worden gewoond en dat de vrees voor twee woningen op het perceel heel groot was.

De eigenaar van het perceel heeft zijn plan naar aanleiding van alle opmerkingen aangepast. Er komt geen extra woning bij op het perceel en zelf zal hij er ook niet gaan wonen. Op het perceel komt zijn dochter te wonen, die binnen de mogelijkheden van het perceel wat activiteiten wil ontplooien.

Dit is de gewenste uitkomst van een participatieproces.

Dat omwonenden graag hadden gezien dat het perceel voor altijd onbewoond zou blijven, is niet altijd te realiseren. Maar op de manier waarop het nu wordt vormgegeven, is het wel duidelijk dat de vraag of het pand permanent bewoond wordt, in de toekomst niet meer hoeft te worden gesteld.

Tekst zienswijze

8. MAATSCHAPPELIJK:

De initiatiefnemer vraagt om een bedrijfswooning te mogen plaatsen.

Als we kijken naar de maatschappelijke functie op deze locatie valt op dat de maatschappelijke functie niet erg prominent aanwezig is en ook nooit is geweest.

Zo is er op betreffende locatie geen stichting, vereniging of een andere maatschappelijke organisatie gevestigd of actief. Bij wijziging van het bestemmingsplan in omstreeks 1996 werd er melding gemaakt van 3 activiteiten:

1. Verhuur van maatschappelijke ruimte voor maatschappelijke initiatieven
2. Een expositie ruimte gecreëerd worden.
3. Een atelier houtwerk

Bij elkaar bruto 120m² maatschappelijke ruimte.

Het deel expositieruimte is nooit gerealiseerd en het atelier is er ook nooit geweest. De geplande "bedrijfs-"woning komt in pandig in het betreffende gebouw.

Hiermee wordt de totale ruimte voor maatschappelijke doeleinden terug gebracht van de oorspronkelijke 120m² naar ongeveer 75m² (inclusief geen toiletruimte).

Met instemming van dit nieuwe plan wordt de functie van maatschappelijk behoorlijk verkleind in plaats van versterkt.

Reactie gemeente:

Zoals in de reactie onder 5 is aangegeven biedt de bestemming "Maatschappelijk" veel mogelijkheden aan het perceel. Het klopt inderdaad dat de oppervlakte van het gebouw dat nog voor maatschappelijke doeleinden kan worden ingezet, kleiner wordt, als er ook een bedrijfswoning in wordt gerealiseerd. De eigenaar heeft voor deze oplossing gekozen, juist vanwege de opmerkingen uit de omgeving. Het zou voor de hand liggen dat dit juist door de omgeving als positief wordt ervaren. Hoe kleiner de ruimte voor activiteiten, hoe minder bezoekers en reuring op het perceel Brinkweg 12A. Daarnaast levert de bestemming "Maatschappelijk" en "bedrijfswoning" ook de nodige beperkingen op. Zeker als het perceel op termijn verkocht zou worden. Het is door de bestemmingen minder courant dan een perceel met een woonbestemming.

Tekst zienswijze

9. Waarom is bouwen op een bestaand erf belangrijk:

- a. De plekken waar gebouwd kan worden wordt aan strakke regels gebonden, mede bepaald door de agrarische sector, waardoor de werkomgeving van de agrarische sector beter beschermd wordt.

Reactie gemeente: dit initiatief levert geen beperkingen op voor agrarische bedrijven in de omgeving van het perceel Brinkweg 12A.

- b. Door te bouwen op een bestaand erf heeft de sector invloed op wie er nieuw bij komt. Past dit binnen de agrarische sector?

Reactie gemeente: de agrarische sector heeft geen invloed op nieuwe bebouwing in het buitengebied. Maar nieuwe bebouwing mag niet belemmerend werken voor de bedrijfsvoering van de agrarische sector. Dat is hier niet aan de orde.

- c. Meer mogelijkheden voor bedrijfsopvolging. Ouderen kunnen, na bedrijfsoverdracht, in hun vertrouwde omgeving blijven wonen. Of de toekomstige bedrijfsopvolgers kunnen al vast dicht bij hun toekomstig bedrijf komen te wonen.

Reactie gemeente: dit argument is hier niet aan de orde. Maar ook niet de reden waarom alleen op bestaand erf mag worden gebouwd. Sloop voor kansen kan alleen bij

agrarische bedrijven worden toegepast, als de agrarische activiteiten worden gestaakt. Dus niet voor dit soort plannen.

- d. De regelgeving wordt veelvuldig gebruikt en de oude agrarische schuren worden schaarser. Het aantal agrarische bedrijven zal de komende jaren nog wel blijven dalen. Om de regeling in de toekomst nog werkbaar te houden is het verstandig om zorgvuldig met de regelgeving om te gaan. Door nieuwbouw van woningen buiten bestaande erven toe te staan, zal de vraag bovenmatig toenemen, waardoor dit voor de lokale bevolking bijna onbetaalbaar wordt en de instroom van buitenaf (vaak vanuit het westen) kan toenemen.

Reactie gemeente: dit is inderdaad een argument. Maar hier verder niet aan de orde.

Vervolg tekst zienswijze

Het is vanzelfsprekend dat de wethouder open staat voor nieuwe initiatieven en hier ook de medewerking aan verleent.

Dit kan echter alleen kan binnen de geldende wet- en regelgeving.

Hier wijkt het College wel af van de door de gemeenteraad vastgestelde kaders.

In de onderbouwing wordt niet specifiek benoemd **dat** er wordt afgeweken van de geldende kaders waarbinnen de regeling toegepast dient te worden en ook niet onderbouwd **waarom** er wordt afgeweken van de kaders.

Indiener vraag u, als Raadslid en als volksvertegenwoordiger van Dalfsen, binnen de kaders te blijven zoals u die zelf heeft vastgesteld.

Reactie gemeente:

Voor elke aanvraag geldt dat er sprake is van maatwerk. Werken binnen de gestelde kaders is inderdaad heel belangrijk en geeft ook richting aan het beoordelen van initiatieven. Maar juist een herziening van het bestemmingsplan biedt de ruimte om af te wijken van de gestelde kaders.

Overigens wordt met dit initiatief niet afgeweken van de gestelde kaders, maar is alleen de beoordeling van het begrip 'bestaand erf' discutabel voor dit plan.

Maar het is aan uiteindelijk aan de raad om te beoordelen of ze bereid zijn aan dit initiatief mee te werken.

Tekst zienswijze

Samenvatting:

- 1) Een woning bouwen op de locatie Brinkweg 12A past niet binnen de kaders.
- 2) Het niet aanwezige draagvlak in de buurt wordt niet benoemd.
- 3) In de onderbouwing staat aangegeven dat het dichtstbijzijnde bedrijf op minimaal 230 m afstand is gelegen. Dit is onjuist. Het dichtstbij gelegen bedrijf ligt precies recht tegenover het perceel Brinkweg 12A ruim binnen de 230m.
- 4) De beschermende regels van dit bedrijf zijn niet meegenomen.
- 5) De sloop van eigen gebouwen is ten onrechte meegenomen.
- 6) De functie Maatschappelijk wordt verkleind.
- 7) Er zijn genoeg alternatieve locaties beschikbaar binnen de gemeente Dalfsen (bouwen op slooplocatie gaat voor).

Conclusie indiener zienswijze (toevoeging gemeente):

Bestemming wonen niet toevoegen op deze locatie.

Reactie gemeente:

De samenvatting geeft duidelijk de kern van de zienswijze weer. In de beoordeling van de zienswijze is uitgebreid op al deze punten een reactie gegeven.

U wordt in overweging gegeven om op grond van de reactie mee te werken aan het realiseren van een bedrijfswoning in het bestaande pand aan de Brinkweg 12A.

Conclusie gemeente:

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt voorgesteld het bestemmingsplan niet aan te passen. Wel wordt voorgesteld het begrip ‘bestaand erf’ zoals opgenomen in de beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied gemeente Dalfsen, aan te passen, door het woord agrarisch ook tussen haakjes te zetten in het eerste deel van de zin.

Kennisgeving

1.3. Kennisgeving

In het kader van de kennisgeving ex artikel 3.8 van de Wro is het ontwerp herziening bestemmingsplan “Chw bestemmingsplan 8e verzamelplan Buitengebied” aan de daartoe aangewezen instanties digitaal toegezonden.

De volgende instanties hebben schriftelijk gereageerd:

1. Veiligheidsregio
2. Gasunie
3. Provincie Overijssel

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

1.3.1. Veiligheidsregio (kenmerk: DOC/22/495890)

De Veiligheidsregio heeft de volgende reactie gestuurd:

Per brief van 3 juni 2021 met kenmerk:V21.000784 hebben wij uitgebreid advies gegeven op het Chw bestemmingsplan 8^e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen. Per deelplan heeft u op basis van dit advies een verantwoording gemaakt en deze opgenomen in de deelplannen. De Veiligheidsregio ziet dan ook geen reden voor verder advies.

Reactie gemeente:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.3.2. Gasunie (kenmerk: DOC/21/488850)

De Gasunie heeft de volgende reactie gestuurd:

Voor zover wij hebben kunnen beoordelen zijn er geen raakvlakken met de Gasunieleidingen in de omgeving van de door de gemeente aangeleverde adressen. Mochten er onverhoopt toch nog ergens raakvlakken ontstaan dan zullen deze naar voren komen in een oriëntatiemelding of in de KLIC melding.

Reactie gemeente:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.3.3. Provincie Overijssel

Provincie Overijssel heeft aangegeven dat het ontwerpplan past in provinciaal beleid. En er dan ook geen aanleiding is voor een zienswijze.

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 nog het volgende gewijzigd:

Verbeelding

- Er is een omgevingsvergunning verleend voor het perceel Ankummer Es 3A waarbij de bedrijfswooning gebruikt mag worden als reguliere woning. Daarnaast moet op de verbeelding de huidige bestemming 'Agrarisch Glastuinbouw' omgezet worden naar een woonbestemming. De omgevingsvergunning is in juni 2021 verleend, maar per ongeluk niet opgenomen op de lijst met wijzigingen voor het verzamelplan. Omdat de vergunning onherroepelijk is wordt deze alsnog opgenomen in het vast te stellen 8e verzamelplan Buitengebied.
- De verbeelding van Zandspeur 91, één van de initiatieven opgenomen in dit verzamelplan, wordt aangepast naar de feitelijke situatie. De maatschappelijke bestemming is hierbij uitgebreid en er is een aanduiding 'maximum bebouwd oppervlakte 228 m²' toegevoegd volgens afspraken die hierover zijn gemaakt.
- Het maximum bebouwd oppervlakte is ter plaatse van de Vilstersestraat 36 (deelnemer verzamelplan) per abuis niet juist opgenomen. Dit wordt aangepast op de verbeelding.
- Het bestemmingsvlak van de Vilstersedijk 25 (deelnemer verzamelplan) wordt aan de zuidkant met 1 meter uitgebreid, omdat anders gebouwd moest worden onder de kroon van een eikenlaan wat niet mogelijk is. Dit wordt aangepast op de verbeelding.
- Het bestemmingsvlak wordt aan de achterzijde van de Kringsloot-West 12 iets uitgebreid zodat dit in overeenstemming is met het goedgekeurde erfinrichtingsplan. Dit wordt aangepast op de verbeelding.

Regels

- In de bestemming 'Maatschappelijk' is bij artikel 16.2.1 Gebouwen toegevoegd dat er ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlakte (m²)' maximaal die oppervlakte gebouwd mag worden. Daarnaast is toegevoegd dat indien er een bouwvlak aanwezig is in het bestemmingsvlak, ook enkel ter plaatse van het bouwvlak gebouwd mag worden.
- In de regels van artikel 6 Bedrijf is onder de wijzigingsbevoegdheid onder a sub a het woordje agrarisch verwijderd, omdat dit over een bedrijfsbestemming gaat en niet over een agrarische bestemming.
- In de bestemming Agrarisch onder 3.2.4. lid b en c wordt verwezen naar lid a sub 5. Dit moet sub 4 zijn.
- Bij het afwegingskader voor plattelandswoningen in de bestemming Agrarisch, Agrarisch Glastuinbouw en Agrarisch met waarden wordt de tekst aangevuld met de zinsnede 'aange-toond wordt dat de bedrijfswooning qua woon- en leefklimaat geschikt is voor de beoogde functie'.

Kleine tekstuele aanpassingen

Als laatste zijn enkele tekstuele en grammaticale verbeteringen doorgevoerd.