

Gemeenteraad gemeente Dalfsen  
Postbus 35  
7720 AA Dalfsen

ONTVANGEN 29 JAN 2024

715141 / 773046

**Datum** 23 januari 2024  
**Onze referentie** D40014/19012024/AH  
**Contactpersoon** Annewies de Haan  
**E-mail** @deomgevingsadviseurs.nl  
**Telefoon** +31 6  
**Betreft** zienswijze ontwerp Chw bestemmingsplan 9e verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen

Geachte gemeenteraadsleden,

Hierbij ontvangt u de zienswijze namens onze klant, , Kreuleweg te Dalfsen, tegen het ontwerp Chw bestemmingsplan 9e verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen.

De zienswijze richt zich tegen het zeer beperkte zoekgebied dat aan het bedrijf van onze klant is toegekend.

### Situatie

Onze klant heeft een veehouderijbedrijf met een vergunning voor onder andere 660 melkgeiten en 840 vleesvarkens. Het bedrijf heeft een zoekgebied van 6.671 m<sup>2</sup>. Dit is ontstaan doordat onze klant in het verleden slechts 0,96 ha grond in eigendom had bij de bedrijfslocatie. Inmiddels heeft onze klant 2,5 ha grond in eigendom rondom de bedrijfsgebouwen.

Vanwege de omvang van het bedrijf van onze klant staan er op dit moment machines en werktuigen buiten. En ook de voerbalen liggen, vanwege gebrek aan binnenopslag, buiten op het erf. Onze klant wil daarom een werktuigenberging/opslagruimte bouwen aan de noordzijde direct aan de

noordgevel van de varkensstal. De te bouwen werktuigenberging/opslagruimte past echter niet binnen het zoekgebied.

Het huidige zoekgebied 'overige zone- agrarisch bedrijf a' is in de afbeelding hieronder weergegeven.



*Figuur 1: Zoekgebied Kreuleweg in ontwerpbestemmingsplan*

In onderstaande afbeelding is met geel de situering van de te bouwen (werktuigen)berging ten behoeve van agrarische producten (voerbalen, stro, werktuigen en machines) weergegeven.



*Figuur 2: beoogde situering te bouwen werktuigenberging/opslag*

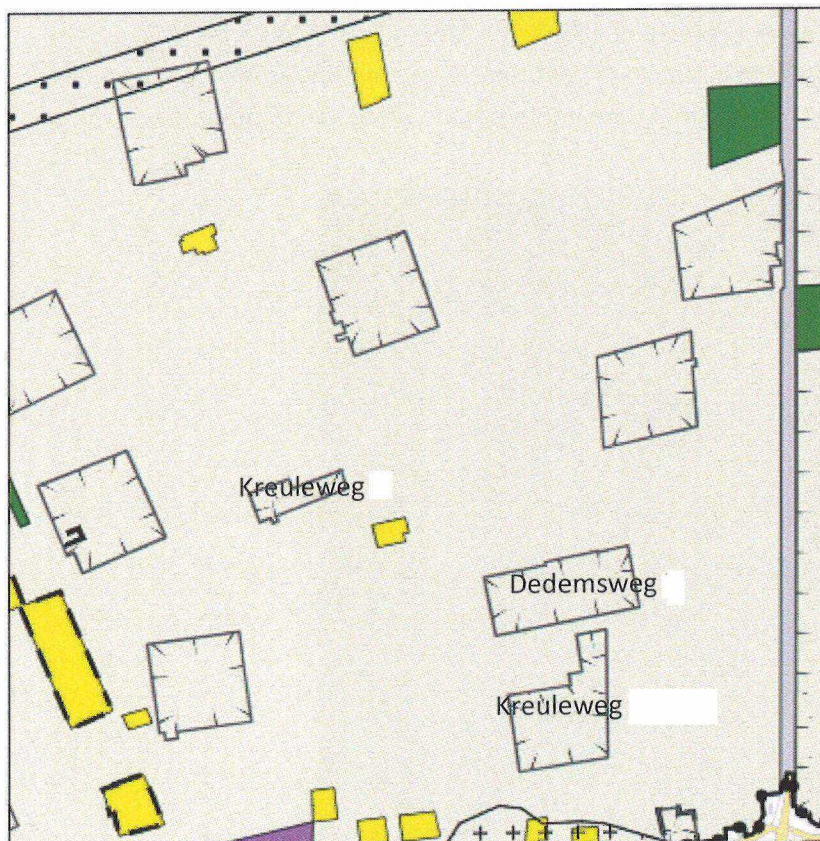
### Zienswijze

De bedrijfslocatie van het bedrijf van onze klant heeft in het bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen dat in 2013 is vastgesteld slechts een zoekgebied van 6.670 m<sup>2</sup> gekregen. Dit betekent dat dit voor deze locatie ook het bouwperceel is.

Onze klant heeft op het bestemmingsplan in 2013 een zienswijze ingediend om het zoekgebied te vergroten tot ongeveer 1 ha, helaas is dat niet toegekend. De reden hiervoor was deels dat bij het bedrijf slechts 0,96 ha in eigendom was. Daarnaast gaf de gemeente aan dat de (destijds) gevraagde uitbreiding van het zoekgebied niet op een ideale locatie lag en in het deelgebied van deze locatie een meer blokvormige verkaveling voor komt. Maar ook dat de gemeente niet wilde dat er voor de voorgevel werd gebouwd.

### Blokvormige verkaveling

In het deelgebied tussen de Hoevenweg en de Dedemsweg, waar het bedrijf van onze klant is gesitueerd, hebben de zoekgebieden bij de andere agrarische (veehouderij)bedrijven met de aanduiding 'agrarisch bedrijf a' minimaal een oppervlak van 20.000 m<sup>2</sup> of meer. In onderstaande afbeelding zijn de zoekgebieden van de omliggende agrarische bedrijven bij het bedrijf van onze klant weergegeven.



Figuur 3: Zoekgebieden omliggende bedrijven

Dit betekent dat al die omliggende bedrijven, indien nodig, een bouwperceel van 15.000 m<sup>2</sup> kunnen bebouwen. Dit heeft tot gevolg dat onze klant ten opzichte van andere agrarische bedrijven (en ook veehouders), ruim 13.000 m<sup>2</sup> minder ruimte heeft binnen het zoekgebied, maar ook dat onze klant ruim 8.000 m<sup>2</sup> minder aan bouwperceel heeft. Onze klant moet daardoor veel vaker (binnenplans) afwijken van het bestemmingsplan dan de omliggende agrarische bedrijven. Dit leidt tot extra kosten terwijl het bedrijf van onze klant een volwaardig agrarisch bedrijf is. Dit betekent dat er sprake is van rechtsongelijkheid. Om dit te herstellen is onze klant een groter zoekgebied nodig.

Bovendien is de situering van het bedrijf van onze klant is vergelijkbaar met de agrarische bedrijven op de locaties Kreuleweg en Dedemsweg. Ook deze twee bedrijven liggen niet aan een doorgaande weg, maar een eind van de straat af en zijn bereikbaar via een lange oprit. Zowel het bedrijf aan de Kreuleweg als het bedrijf aan de Dedemsweg hebben een zoekgebied van circa 2,5 ha.

Doordat de eigendomssituatie van onze klant is gewijzigd, kan het zoekgebied ten opzichte van het voorgestelde zoekgebied in de zienswijze van 2013, wel voldoen aan een (meer) ideale locatie. In onderstaande afbeelding is met de blauwe lijn het gewenste zoekgebied voor het bedrijf van onze klant opgenomen. Dit zoekgebied heeft een oppervlakte van 1,5 ha en is daarmee nog steeds kleiner dan de zoekgebieden van de omliggende agrarische bedrijven. Maar dit biedt onze klant de mogelijkheid om wijziging in de bedrijfsvoering en het gebruik van de buitenruimte door te voeren zonder daarvoor een omgevingsvergunning met (binnenplanse) afwijking aan te moeten vragen.



*Figuur 4: Gewenste zoekgebied met blauwe lijn*

*Voorgevel*

Bij het intekenen van het nu voorgestelde zoekgebied van 1,5 ha is er rekening mee gehouden dat er niet voor de voorgevel van de bedrijfswoning mag worden gebouwd. Dit zoekgebied biedt onze klant echter wel voldoende ruimte voor benutting van de buitenruimte. Hierdoor is er ten opzichte van de omliggende agrarische bedrijven geen sprake meer van de grote rechtsongelijkheid waar nu sprake van is.

**Tot slot**

Gezien de grote zoekgebieden van de omliggende agrarische (veehouderij)bedrijven ten opzichte van het zeer kleine zoekgebied van onze klant, verzoeken wij u het zoekgebied te vergroten naar 1,5 ha, zoals weergegeven in afbeelding 4. Door het zoekgebied op die manier in te tekenen wordt er voorkomen dat er voor de voorgevel van de bedrijfswoning wordt gebouwd en is er nog steeds aansluiting bij de blokvormige verkaveling in dit deelgebied en is er sprake van een meer ideale locatie van het zoekgebied en wordt voorkomen dat het bouwperceel smal en langwerpig wordt.

Overigens betekent een groter zoekgebied niet dat onze klant kan uitbreiden in dieraantallen. Zou onze klant dit willen realiseren, dan zullen de omgevingsvergunning voor milieu en Natura 2000-activiteit (voorheen Wnb-vergunning) eerst moeten worden verleend.

Wij verzoeken u aan de zienswijze tegemoet te komen.

Met vriendelijke groet,  
De Omgevingsadviseurs

Annewies de Haan  
Adviseur Ruimtelijke Ordening en Milieu