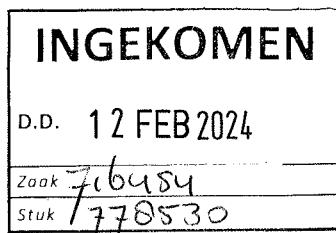


Aangetekend versturen

Aan de raad van de gemeente Dalfsen
Raadhuisstraat 1
7721 AX Dalfsen



Lochem, 8 februari 2024

Referentie: IB/VL/2024-02-Chw9BG2023

Zienswijze ontwerp Chw bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan 9^e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen"

Geachte leden van de gemeenteraad,

Vanaf 30 december 2023 tot en met 9 februari 2024 ligt het ontwerp Chw bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan 9^e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen" (hierna: het ontwerp) van de gemeente Dalfsen voor een ieder ter inzage. Aan deze procedure is door u het planidentificatienummer NL.IMRO.0148.9eVerzamelplanBG-on01. toegekend. Tijdens de periode dat het ontwerp ter inzage ligt kan schriftelijk of mondeling gereageerd worden op het ontwerp door het indienen van een zienswijze.

Hierbij dien ik namens (hierna: de klant), gevestigd aan de Veldweg , te Dalfsen, een zienswijze in tegen het ontwerp dat ter inzage is gelegd. Als bijlage 1 is daartoe een machtiging van de klant opgenomen. Allereerst wordt ingegaan op de bezwaren die de klant heeft tegen het ontwerp. Tot slot wordt afgesloten met een conclusie en een verzoek.

Inleiding

Het ontwerp dat ter inzage ligt is een herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied Gemeente Dalfsen" zoals is vastgesteld door de gemeenteraad van Dalfsen op 24 juni 2013 en voor zover sindsdien is herzien. In het ontwerp zijn alle voorgaande verzamelplannen en onherroepelijke projecten die zijn vergund met een projectafwijkingbesluit opgenomen. Daarnaast hebben ambtshalve aanpassingen plaatsgevonden door de raad.

Voor de locatie aan de Veldweg te Dalfsen is op 20 januari 2020 een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van twee schuren. Het bouwplan was destijds strijdig met het bestemmingsplan, omdat ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf a' de oppervlakte van het bouwperceel niet meer dan 15.000 m² mocht bedragen. Met de realisatie van de twee agrarische loodsen werd het bouwperceel met 2.700 m² overschreden. De omgevingsvergunning die is verleend is middels een ambtshalve aanpassing in het ontwerp Chw bestemmingsplan verwerkt.

De klant kan zich niet verenigen met het ontwerp, nu zij van mening is dat de omgevingsvergunning niet op juiste wijze is verwerkt in het ontwerp. Om onduidelijkheid bij toekomstige initiatieven te voorkomen, dient de klant een zienswijze in. Hierna geef ik de concrete bezwaren tegen het ontwerp.



Onjuiste maatvoering

Het perceel van de klant is bestemd als 'Agrarisch' en kent de gebiedsaanduiding 'overige zone – agrarisch bedrijf a'. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone – agrarisch bedrijf a' mag de oppervlakte van het bouwperceel niet meer bedragen dan 15.000 m².

In de planregels is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding '*agrarisch bedrijf a of b waarbij tevens een 'oppervlakte'*' is aangeduid maximaal de aangeduide oppervlakte is toegestaan. Aangezien voor het bedrijf aan de Veldweg te Dalflen een omgevingsvergunning is verleend voor de bouw van twee loodsen, waarbij het maximum oppervlakte bouwperceel van 15.000 m² werd overschreden met 2.700 m², is in het ontwerp een maatvoering 'maximum bebouwd oppervlakte: 17700 m²' opgenomen.

Het doet ons vermoeden dat de gemeente beoogt om ter plaatse van de Veldweg te Dalflen een bouwperceel toe te staan van 17.700 m². Indien dit het geval is, heeft de gemeente echter een verkeerde aanduiding opgenomen op de verbeelding. Doordat een maatvoering 'maximum bebouwd oppervlakte' is opgenomen, doet het vermoeden dat ter plaatse een bebouwd oppervlakte van 17.700 m² is toegestaan in plaats van een bouwperceel van 17.700 m². Dit vermoeden wordt mijns inziens bevestigd doordat in de planregels bij bijvoorbeeld de bestemming 'bedrijf' onder de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlakte (m²)' wordt verstaan dat de aangegeven oppervlakte mag worden gebouwd (zie artikel 6.2.1 van het ontwerp).

De maatvoering zoals nu opgenomen, komt bovendien niet terug in de planregels van het ontwerp. In artikel 3.2.1 onder a van de planregels van het ontwerp wordt immers gesproken over 'oppervlakte', terwijl de verbeelding is voorzien van de maatvoering 'maximum bebouwd oppervlakte: 17700 m²'. Deze bewoordingen dienen overeen te komen en consistent te worden toegepast.

Uit de planregels en de verbeelding blijkt onvoldoende of ter plaatse een bebouwd oppervlakte óf een bouwperceel van 17.700 m² wordt toegestaan. Dit kan tot onduidelijkheid leiden bij toekomstige initiatieven.

Conclusie en verzoek

Gelet op het voorgaande doet het ons vermoeden dat de omgevingsvergunning niet op juiste wijze is verwerkt in het ontwerp. Ik verzoek u duidelijkheid te verschaffen over de regeling ten aanzien van bouwpercelen. Concreet is van belang of ter plaatse van de Veldweg te Dalflen een bebouwd oppervlakte óf een bouwperceel van 17.700 m² toegestaan is.

Tot besluit

Mocht deze zienswijze aanleiding geven tot vragen van uw kant, dan zijn wij graag bereid om een nadere toelichting te geven.

Graag zien wij uw ontvangstbevestiging van en reactie op deze zienswijze tegemoet.



Hoogachtend,

Mevr. I.M. Braakman
Jurist omgevingsrecht

Bijlagen: 1. Machtiging



Bijlage 1: Machtiging



ForFarmers FarmConsult
Vestigingen in Lochem en Heijen
Postbus 91
NL-7240 AB Lochem
T +31 (0)573 28 89 89
F +31 (0)573 28 88 90
farmconsult@forfarmers.eu
www.farmconsult.nl

MACHTIGING / OPDRACHTBEVESTIGING

Naam klant:
Adres: Veldweg
Postcode: Woonplaats: Dalfsen
Tel. nr.: Mobielnr.:
E-mail:
KVK nr.: Vestigingsnummer:
BTW nr.:
Contactpersoon FarmConsult: A. Maassen van den Brink & I. Braakman

Hierbij geef ik FarmConsult opdracht en machtig hierbij FarmConsult tot het uitvoeren van werkzaamheden inzake:

- Omgevingsvergunning (act. bouwen, aanleg, brandveiligheid, milieu en/of slopen)
- Melding Activiteitenbesluit
- Wijziging bestemmingsplan of omgevingsvergunning strijdigheid bestemmingsplan
- Natuurbeschermingswetvergunning
- M.e.r.- procedure
- Ontheffing Flora -en Faunawet
- MDV-certificaat en MIA/Vamil
- Subsidies
- Klimaat
- Beoordelen bestemmingsplan en vervolgwerkzaamheden

Tevens machtig ik FarmConsult om mij zowel buitengerechtelijk als gerechtelijk te vertegenwoordigen bij juridische geschillen ten aanzien van de hiervoor genoemde werkzaamheden, en verleent ik FarmConsult alle benodigde volmachten om mij hierbij zowel in woord als geschrift te vertegenwoordigen.

De werkzaamheden worden op basis van uur en tarief uitgevoerd. Het uurtarief bedraagt € voor advisering over bedrijfsontwikkeling of (prijsspeel voor juridische advisering en kan jaarlijks geïndexeerd worden.

Op deze opdracht zijn de "Algemene voorwaarden advisering ForFarmers Nederland BV afdeling FarmConsult" van toepassing (z.o.z.).

Voor akkoord in tweevoud ondertekend:

Datum: 08-02-2024

Handtekening klant:

Namens FarmConsult:



FarmConsult is onderdeel van ForFarmers Nederland B.V.
KVK 08207868, BTW NL8213.49.259, r

