
Nota van Zienswijzen en kennisgeving

Bestemmingsplan “11e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Westeinde 37”

mei 2019

Inhoudsopgave

Zienswijzen	3
1.1. Algemeen	3
1.2. Zienswijzen	3
1. Indiener 1 (brief van 8 april 2019, ontvangen 10 april 2019, Zaak 600349).....	3
2. Indiener 2 (brief van 9 april 2019, ontvangen 12 april 2019, Zaak 600512).....	4
3. Indiener 3 (brief van 14 april 2019, ontvangen 12 april 2019, Zaak 599520).....	8
4. Indiener 4 (brief van 9 april 2019, ontvangen 15 april 2019, Zaak 600565).....	12
Kennisgeving	15
1.3. Kennisgeving	15
1. Provincie Overijssel.....	15
2. Waterschap Drents Overijsselse Delta	15

Zienswijzen

1.1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan “11e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Westeinde 37” heeft van 6 maart 2019 tot en met 16 april 2019 ter inzage gelegen. Ook is een kennisgeving gezonden aan de daartoe aangewezen instanties.

Binnen deze termijn zijn 4 zienswijzen ingediend, die allemaal ontvankelijk zijn.

De zienswijzen zijn hierna samengevat weergegeven en voorzien van een reactie van de zijde van de gemeente. Daarbij is ook aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Om privacy redenen zijn de ingekomen zienswijzen geanonimiseerd. Elke zienswijze is in deze nota daarom aangeduid met een nummer. Indieners worden hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld.

1.2. Zienswijzen

1. Indiener 1 (brief van 8 april 2019, ontvangen 10 april 2019, Zaak 600349)

Indiener maakt bezwaar tegen het ontwerp “11e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Westeinde 37” en de ontwerpbesluit hogere grenswaarden wet geluidshinder. Het perceel Westeinde 37 heeft een agrarische bestemming, met de bijbehorende bedrijfsgebouwen en –woning. De agrarische werkzaamheden op het perceel zijn gestopt en de initiatiefnemer is van plan om de bestaande boerderij op dit perceel, na een grondige verbouwing of vervangende nieuwbouw, te gebruiken als woning. Daarnaast is de initiatiefnemer van plan om de aanwezige bedrijfsopstallen op het perceel te slopen en in ruil daarvoor een (extra) compensatiewoning te realiseren. Indiener heeft bedenkingen t.a.v. van deze plannen.

Indiener is allereerst van mening dat een tweede woonverblijf alleen acceptabel is wanneer deze wordt gerealiseerd door de bestaande bedrijfswoning intern te splitsen in twee woningen. Het realiseren van een tweede vrijstaande woning, achter op het perceel, is volgens de indiener niet passend. Deze vorm van bebouwing is niet gebruikelijk in het gebied en tast het landschappelijk karakter aan. Door wel mee te werken aan deze vorm van bebouwing scheidt het college van B&W een precedent, terwijl er volgens de indiener juist getracht moet worden om het streekeigen karakter te behouden.

Daarnaast vindt de indiener dat het verplaatsen van de inrit in het plan afbreuk doet aan de verkeersveiligheid. In de huidige situatie ligt de inrit aan het Westeinde, op gelijke afstand van de kruispunten met de Veldweg en de Buldersweg. Het verplaatsen van de inrit in de richting van de Veldweg heeft volgens de indiener tot gevolg dat gebruikers van de inrit onvoldoende tijd zullen hebben om te reageren op verkeer vanuit de Veldweg. Daarnaast meldt de indiener dat er vanuit het weiland naast het Westeinde 37, landbouwwagens worden verkocht en dat deze situatie zijns inziens niet thuis hoort in het buitengebied.

De indiener merkt verder op dat er bij de renovatie van de nabijgelegen Molen Massier uitgebreid overleg heeft plaatsgevonden tussen gemeente, provincie en buurtbewoners. De landschappelijke aanpassingen ten behoeve van de molenbiotoop zijn toen zo klein mogelijk gehouden om het bestaande landschap te behouden. Indiener is van mening dat nieuwbouw van

Bestemmingsplan “11e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Westeinde 37”

een leegstaande woning achter op het perceel Westeinde 37 leidt tot een onomkeerbare aantasting van de molenbiotoop.

Reactie gemeente:

Splitsen van de bestaande woning kan alleen als de woning als karakteristiek aangemerkt kan worden. De bestaande woning is echter niet karakteristiek en kan daarom niet gesplitst worden. De beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen zijn vastgesteld door de gemeenteraad van Dalfsen op 26 mei 2014 en gewijzigd op 15 december 2015. Omdat de aanvraag voor deze ontwikkeling is ingediend voordat de huidige beleidsregels (vastgesteld in 2017) van toepassing waren, zijn de beleidsregels uit 2015 waar de (oude)rood voor rood regeling onderdeel van is van toepassing. Door gebruik te maken van de rood voor rood regeling is het mogelijk om op dit perceel een compensatiewoning te realiseren. Dit plan voldoet aan de voorwaarden die van toepassing zijn voor een lichte rood voor roodaanvraag. Er moet o.a. minimaal 850 m² aan landschapsontsierende bebouwing worden gesloopt om één compensatiewoning te bouwen op de slooplocatie. Als het plan getoetst zou worden aan de huidige beleidsregels, zou de gemeente hieraan meewerken. Er wordt namelijk ook voldaan aan de gestelde voorwaarden van de beleidsregels, onderdeel Sloop voor kansen.

Precedentwerking is in dit geval niet aan de orde. Iedereen in de gemeente Dalfsen die aan de gestelde voorwaarden die in de beleidsregels staan voldoet, kan gebruik maken van deze rood voor rood (nu Sloop voor kansen)regeling. De beleidsregels gelden voor het hele grondgebied van de gemeente Dalfsen. Er is geen uitzondering voor bepaalde gebieden binnen de gemeente.

Door de huidige inrit iets op te schuiven ontstaat er voor de bestaande woning meer privacy en rijden voertuigen niet direct langs deze woning waardoor de veiligheid op het erf verbeterd. Verder worden zowel de bestaande woning als ook de compensatiewoning via één inrit ontsloten en is er geen sprake van extra ruimtegebruik. Bovendien wordt het perceel landschappelijk ingepast. Daarvoor heeft de ervenconsulent van Het Oversticht een advies opgesteld. De uitwerking van dit advies is in een erfinrichtingsplan vormgegeven. Het college heeft het erfinrichtingsplan van initiatiefnemer beoordeeld en het advies daarover van de Ervenconsulent. Het college vindt dat de woning zich goed voegt in het landschap en daarop geen aantasting vormt. Verder hebben de verkeersmedewerkers van de gemeente Dalfsen het plan beoordeeld en het volgende aangegeven: "Het verplaatsen van de erfaansluiting, circa 10 tot 15 meter richting het westen, heeft ten opzichte van de naastgelegen Veldweg geen nadelige gevolgen voor de verkeersveiligheid. Er is naar onze mening voldoende zicht op het verkeer dat de Veldweg gebruikt". Ook heeft de wegbeheerder (provincie Overijssel) aangegeven dat zij geen probleem heeft met de verschuiving van de inrit.

Om te voorkomen dat er aantasting van de molenbiotoop optreedt heeft er een onderzoek plaatsgevonden. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er door de compensatiewoning minimale aantasting van de molenbiotoop plaats zal vinden ten opzichte van de huidige bebouwing. Vooral de bomen langs de Veldweg zijn bepalend voor de windvang uit de richting van het plan Westeinde 37.

Conclusie

De zienswijze wordt geacht ongegrond te zijn. Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

2. Indiener 2 (brief van 9 april 2019, ontvangen 12 april 2019, Zaak 600512)

Indiener dient namens buurtbewoners een zienswijze in over het ontwerp "11e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Westeinde 37" en de ontwerpbeschikking hogere grenswaarden wet geluidshinder.

Bestemmingsplan "11e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Westeinde 37"

mei 2019

De indieners willen de ruimtelijke kwaliteit in het gebied behouden en zijn van mening dat de plannen voor het perceel Westeinde 37 deze kwaliteit ernstig aantasten. Het realiseren van een tweede woning achter op het perceel leidt volgens de indiener tot een achteruitgang van de ruimtelijke kwaliteit. De ordening en de maatvoering van de bebouwing in het nieuwe plan verhouden zich niet tot het oorspronkelijke erf en haar ruimtelijke omgeving. Ook doorbreekt de nieuwe ontwikkeling de historisch gegroeide ruimtelijke uitstraling. De indieners zijn van mening dat het geheel leidt tot een verrommeling van het landschap en een afbreuk van de historische aanblik. Hiermee wordt er te veel ruimte gegeven aan de rood voor regeling in vergelijking met de regelgeving over ruimtelijke kwaliteit.

De indieners dragen de volgende argumenten aan:

- a) De openheid van het landschappelijke gebied wordt aangetast door de ruime invulling van het plan;
- b) De ontneming van openheid komt voornamelijk door het voor de compensatiewoning uitgezette bouwblok;
- c) De situering van de woning is sterk in het voordeel van de initiatiefnemer, er is onvoldoende rekening gehouden met de belangen van derden;
- d) De situering van de nieuwe woning tast de ruimtelijke omgeving aan. Indieners zijn überhaupt tegen het plaatsen van een compensatiewoning, maar wanneer deze toch geplaatst wordt dan zou deze zondermeer achter de woonboerderij gesitueerd moeten worden;
- e) De indieners willen het bestaande buitengebied beschermen en bewaren voor de jongere generaties. In dit kader zijn ze van mening dat er elders in de gemeente Dalfsen betere locaties zijn om een compensatiewoning te realiseren;
- f) In dit geval betreft de ontwikkeling geen stoppende agrariër. Indieners vinden het niet juist om een compensatiewoning te ontwikkelen op basis van commerciële gronden;
- g) Indieners vinden het niet juist om tegen het advies van het Oversticht in de boerderij te slopen en te herbouwen en om daarmee ruimte te geven aan een compensatiewoning;
- h) Indieners vinden dat de meest recente regelgeving moet worden toegepast en dat er niet besloten kan worden op voorgaande regelgeving;
- i) De indieners zijn van mening dat de leefbaarheid van hun buurt wordt aangetast doordat in het bestemmingsplan de mogelijkheid wordt opgenomen om niet alleen te wonen aan het Westeinde 37, maar om daarnaast ook een aanhuisverbonden beroep en bedrijf uit te oefenen op het perceel.
- j) Een toename van de verkeersdruk in het gebied zou volgens de indieners voorkomen moeten worden.
- k) Indieners geven aan dat nu de woonboerderij hergebruikt wordt er sprake is van VAB. Echter, de beleidsregels voor VAB geven aan dat een nieuwe functie qua aard en omvang moet passen binnen de bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en het erf. Hier is bij het realiseren van een compensatiewoning geen sprake van.
- l) Als laatste zijn de indieners van mening dat er duidelijkheid moet komen over het feit dat het Oversticht spreekt van een niet karakteristieke boerderij.
- m) Indieners stellen vast dat volgens de Rood voor Rood regeling er geen verslechtering van het landschap plaats mag vinden. In hun ogen is daar in dit geval wel sprake van. Ook vinden ze dat het niet de bedoeling is dat er bij elk stoppend agrarisch bedrijf een compleet andere invulling van de kavel komt. In dit geval vragen ze zich af waarom er niet elders een compensatiewoning wordt gerealiseerd, bijvoorbeeld binnen of tegen de bebouwde kom aan.

- n) Daarnaast zijn de indieners van mening dat de compensatiewoning te veel in de richting van de Veldweg is georiënteerd. Hierdoor zijn ze bang dat er in de toekomst een aansluiting op de Veldweg zal worden ontwikkeld, met gevolgen voor verkeer en overlast tot gevolg. Ook heeft deze situering volgens de indieners negatieve gevolgen voor de onderneming Massier die daar gevestigd is. Het bestemmen als 'plattelandswoning' zou aanpalende bedrijven moeten beschermen tegen mogelijke klachten en bezwaren.
- o) Indieners zijn van mening dat het plan teruggebracht moet worden naar de herbouw van de oorspronkelijke woonboerderij als ten hoogste één plattelandswoning. Het bouwen van een compensatiewoning op het perceel vinden ze in geen geval passend. Behoud van ruimtelijke kwaliteit is één van de centrale regels bij het toepassen van Rood voor Rood, en de indieners vinden dat daar in dit geval aan voorbij is gegaan.
- p) Indieners vragen om af te zien van het ontwerp Bestemmingsplan "11e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Westeinde 37" en het bijbehorende "Ontwerp beschikking hogere grenswaarden Wet Geluidhinder". De indieners vragen om de ontwikkelingen te beperken tot ten hoogste één plattelandswoning op het perceel Westeinde 37.

Reactie gemeente:

a) b) c)

Het perceel wordt landschappelijk ingepast volgens het advies die is opgesteld door de ervenconsulent van Het Oversticht. De uitwerking van dit advies is in een erfinrichtingsplan vormgegeven. Het college heeft het erfinrichtingsplan van initiatiefnemer beoordeeld en het advies daarover van de Ervenconsulent. Het college vindt dat de woning zich goed voegt in het landschap en daarop geen aantasting vormt. Bij het opstellen van het erfinrichtingsplan is gekeken naar de historie van het perceel en de omgeving daarvan. Voor het realiseren van één compensatiewoning wordt 850 m2 aan landschapsontsiende bebouwing gesloopt op het perceel Westeinde 37 waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbeterd, er meer openheid op het erf ontstaat en verrommeling wordt tegengegaan.

d) e) f) h) m)

De beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen zijn vastgesteld door de gemeenteraad op 26 mei 2014 en gewijzigd op 15 december 2015. Omdat de aanvraag voor deze ontwikkeling is ingediend voordat de huidige beleidsregels (vastgesteld in 2017) van toepassing waren, zijn de beleidsregels uit 2015 waar de (oude)rood voor rood regeling onderdeel van is van toepassing. Door gebruik te maken van de rood voor rood regeling is het mogelijk om op dit perceel een compensatiewoning te realiseren. Dit plan voldoet aan de voorwaarden die van toepassing zijn voor een lichte rood voor rood aanvraag. Er moet o.a. minimaal 850 m2 aan landschapsontsiende bebouwing worden gesloopt om één compensatiewoning te bouwen op de slooplocatie. Alleen als het echt niet mogelijk is op de slooplocatie een compensatiewoning terug te bouwen is het onder voorwaarden mogelijk elders op een bestaand erf de sloop m2 in te zetten. Iedereen die in het buitengebied van de gemeente Dalfsen woont kan gebruik maken van de beleidsregels en er is dan ook geen sprake van commerciële belangen. Omdat er voldoende terugbouw mogelijkheden zijn op het bestaande erf Westeinde 37 is elders bouwen van een compensatiewoning niet aan de orde. Als het plan getoetst zou worden aan de huidige beleidsregels, zou de gemeente hieraan meewerken. Er wordt namelijk ook voldaan aan de gestelde voorwaarden van de beleidsregels, onderdeel Sloop voor kansen.

Bestemmingsplan "11e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Westeinde 37"

g)

De bestaande boerderij kan her/verbouwd worden als wordt voldaan aan de regels van het bestemmingsplan nadat de bestemming is gewijzigd naar Wonen. De compensatiewoning wordt op basis van de sloop van 850 m² aan gebouwen mogelijk gemaakt. Dit staat los van de mogelijkheden voor de her/verbouw van de bestaande boerderij.

i)

De mogelijkheid om een aanhuisverbonden beroep of bedrijf te hebben, is opgenomen in de regels van de bestemming Wonen van het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen en geldt voor alle percelen die binnen dit bestemmingsplan vallen. Omdat de 11^e herziening bestemmingsplan Buitengebied, Westeinde 37 een rechtsopvolger is van het hiervoor genoemde bestemmingsplan Buitengebied geldt daardoor de mogelijkheid voor een aanhuisverbonden beroep of bedrijf ook voor Westeinde 37.

j)

Dit plan is voorgelegd aan de verkeersmedewerkers van de gemeente Dalfsen en zij hebben aangegeven dat één extra woning geen extra belasting oplevert voor het verkeer op het Westeinde.

k)

Initiatiefnemer heeft afgezien van het splitsen van de oorspronkelijke boerderij waardoor er geen gebruik gemaakt wordt van het VAB-beleid in dit plan. In de regels van het bestemmingsplan is alleen de mogelijkheid opgenomen om de oorspronkelijke woning te kunnen benutten voor de huisvesting van twee of meer huishoudens. Dit betreft inwoning en geen splitsing. De huidige beleidsregels (vastgesteld in 2017) staan alleen splitsing van een woning toe als deze als karakteristiek beoordeeld is. De ervenconsulent heeft aangegeven dat hier geen sprake is van een karakteristieke woning. In de toekomst kan dan ook geen gebruik gemaakt worden van het VAB-beleid voor splitsing van de oorspronkelijke boerderij.

l)

Het Oversticht bepaalt op basis van de volgende criteria dat een (voormalige)boerderij al dan niet karakteristiek is: relatie met landschap, erfstructuur en erfinrichting, streekeigen verschijningsvorm, herkenbaarheid en mate van gaafheid en architectonische- en cultuurhistorische waarde. De beoordeling is door deskundigen van het Oversticht gedaan en er is geen reden het advies niet over te nemen of in twijfel te trekken. Bovendien wil initiatiefnemer de voormalige boerderij niet splitsen.

n) o)

Een ontsluiting via de Veldweg is landschappelijk niet gewenst. Daarom is de erfinrichting volgens het advies van de ervenconsulent zo opgesteld dat de ontsluiting van zowel de bestaande boerderij als de compensatiewoning via één erftoegang mogelijk wordt gemaakt vanaf het Westeinde.

De bestemming plattelandswoning geldt alleen voor een bestaande of voormalige bedrijfswoning behorende bij een agrarisch bedrijf. Hier is geen actief agrarisch bedrijf meer aanwezig op het perceel. Het is dan ook niet mogelijk om van de boerderij een plattelandswoning te maken.

Conclusie:

Bestemmingsplan "11e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Westeinde 37"

mei 2019

Deze zienswijze wordt geacht ongegrond te zijn. Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

3. Indiener 3 (brief van 14 april 2019, ontvangen 12 april 2019, Zaak 600513)

De indiener dient een zienswijze in over het ontwerp "11e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Westeinde 37" en de ontwerpbeschikking hogere grenswaarden wet geluidshinder.

Indiener exploiteert een onderneming aan de Veldweg. Naast verkoop in de winkel verkoopt de onderneming ook producten in bulk, welke per vrachtauto naar de klant worden vervoerd. Met name het bulkvervoer gaat tijdens het los- en laadproces uit de silo's gepaard met aanzienlijke verkeerbewegingen, geluidshinder en stofvorming en -verspreiding.

- a) Allereerst wil de indiener benadrukken dat er al in 2016 bedenkingen zijn geuit over de toenmalige ontwikkelingsplannen op het perceel Westeinde 37. Hierover heeft ook een gesprek met de toenmalige wethouder plaatsgevonden. Verder is in de brief uit 2016 gevraagd om de indiener, de omwonenden en het bestuur van de Stichting Molen Massier op de hoogte te houden van de ontwikkelingen. Indiener constateert dat dit niet is gebeurd en dat hij pas kennis heeft kunnen nemen van de nieuwe ontwikkelingen door de publicatie in de Marskramer van 5 maart 2019. Indiener vindt dit niet getuigen van de (toegezegde) zorgvuldigheid, een wezenlijk algemeen beginsel van behoorlijk bestuur. Ten tijde van de oude plannen uit 2016 was het de bedoeling om binnen de schil van de bestaande woonboerderij één extra compensatiewoning te ontwikkelen, waarmee het totaal aantal woningen op het perceel twee zou worden.
- b) Bij de indiener bestaan er bedrijfsmatig ernstige bezwaren tegen deze plannen. Indiener geeft aan dat het bedrijf goede vooruitzichten en dus toekomstplannen heeft 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 op heden hebben omwonenden geen hinder van de bedrijfsactiviteiten ontvangen, noch hebben zij bezwaar ingediend. Indiener vreest dat het toevoegen van burgerwoningen in het gebied kan en zal leiden tot bezwaren en klachten. Indiener vreest ingrijpende gevolgen en beperkingen voor het bedrijf die de ontwikkeling of zelfs het voortbestaan van het bedrijf in gevaar zouden kunnen brengen. Indiener ziet zich genoodzaakt om zich te verzetten tegen elke toevoeging van burgerwoningen in de buurt van het bedrijf.
- c) Indiener is van mening dat vastgesteld moet worden hoeveel compensatiewoningen gebouwd mogen worden en hoeveel m³ deze woning(en) mogen zijn. Indiener is van mening dat op het perceel Westeinde 37 het niet past dat er naast de oorspronkelijke bedrijfswoning, ook een extra compensatiewoning wordt gerealiseerd. Het leidt volgens indiener tot vermindering van het buurtschap doordat de openheid van het buitengebied wordt ontnomen. Het kan volgens de indiener niet de bedoeling zijn om bij elk stoppend agrarisch bedrijf een nieuwe burgerwoning toe te staan.
- d) Daarnaast maakt de indiener ook bezwaar tegen de situering van de nieuwe compensatiewoning. Deze is volgens de indiener te veel in het voordeel van de initiatiefnemer ingericht en te veel in de richting van het bedrijf gericht. Hierdoor neemt de kans op bezwaren tegen de bedrijfsactiviteiten alleen maar meer toe, zeker wanneer er rekening wordt gehouden

Bestemmingsplan "11e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Westeinde 37"

mei 2019

met de toekomstplannen van de indiener. Deze kunnen niet worden gerealiseerd zonder het produceren van verkeers-, geluids-, trillings- en stofoverlast.

- e) De indiener stelt dat volgens art. 3:4 tweede lid van de Algemene wet bestuursrecht de nadelige gevolgen voor 1 of meer belanghebbenden van een besluit niet onevenredig mogen zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen. In dit geval wordt hier volgens de indiener niet aan voldaan en wordt er te weinig rekening gehouden met de (bedrijfs)-belangen van de indiener. Vooropgesteld dat indiener überhaupt tegen de plaatsing van een compensatiewoning is, zou deze zondermeer achter de woonboerderij moeten worden gerealiseerd, in plaats van op de huidige geplande locatie.
- f) De indiener vindt het redelijk dat om verpaupering tegen te gaan, de schuren worden gesloopt en de oorspronkelijke bedrijfswoning aan het Westeinde 37 wordt gerenoveerd tot een zogenoemde 'plattelandswoning'. Met deze bestemming zou er een passendere situatie ontstaan waarmee de uitbreidingsmogelijkheden en bestaansrecht van het bedrijf niet worden bedreigt.
- g) Indiener stelt verder dat in de regels voor Rood voor Rood wordt aangegeven dat de compensatiewoning in beginsel op de plek moet worden gebouwd waar het meeste wordt gesloopt. Dit geldt echter niet wanneer die locatie wat betreft ruimtelijke kwaliteit minder geschikt is om terug te bouwen. De indiener betoogt dat gezien het bovenstaande de locatie voorgesteld in het ontwerp niet geschikt is en dat het dus mogelijk is om de compensatie woning elders te ontwikkelen. Indiener stelt voor om dit bijvoorbeeld binnen de bebouwde kom te doen en vraagt de gemeente om locaties voor te stellen.
- h) Verder vraagt de indiener zich af waarom er niet wordt getoetst aan de strengere regels van de VAB regeling. Er worden in het nieuwe bestemmingsplan namelijk mogelijkheden geboden voor nevenfuncties, welke met het VAB beleid zouden worden gehuisvest in de bebouwing op het terrein. Ook vraagt de indiener waarom er in het bestemmingsplan de mogelijkheid wordt geboden om met een omgevingsvergunning de oorspronkelijke bedrijfswoning te splitsen in twee woningen. De ervenconsulent heeft namelijk geadviseerd dat dit op basis van de beleidsregels niet mogelijk is. Ook wordt er gevraagd waarom er de voorliggende herziening nog plaats vind op basis van de beleidsregels uit 2014 terwijl deze regeling in 2017 is vervangen door nieuwe regels. Naar mening van de indiener zou er alleen moeten worden beslist op basis van geldende regelgeving.
- i) Verder bestaat bij de indiener de angst dat er in de toekomst mogelijk een ontsluiting van de nieuwe woning naar de Veldweg zal worden aangelegd. Deze zou dan rechtstreeks tegenover de onderneming uitkomen. Het aantal verkeersbewegingen van klanten en bulkvervoer is volgens de indiener aanzienlijk en in belangrijke mate verantwoordelijk voor de trillings- en geluidshinder. In het plan is hier echter geen onderzoek naar gedaan op basis van de (verwachte) verkeersbewegingen. Gezien de nieuw te realiseren woning op korte afstand van de silo's (emissiepunt) komt te staan is het voor de indiener belangrijk om te weten wat de overgebleven ruimte is t.a.v. trillings- en geluidshinder.
- j) De indieners verzoeken om de bestemmingswijziging aan het Westeinde 37 te heroverwegen. Met als uitgangspunt renovatie van de bestaande woonboerderij, tot ten hoogste gebruik als 'plattelandswoning' en geen compensatie met een extra burgerwoning.

Reactie gemeente:

Bestemmingsplan "11e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Westeinde 37"

mei 2019

Algemeen

In de zienswijze wordt een aantal malen verwezen naar het “oude” plan waarover in 2016 gesproken is met de gemeente en het huidige plan waarvoor het bestemmingsplan is opgesteld. Het oude plan bestond uit het splitsen van de boerderij Westeinde 37 in twee woningen én de bouw van twee compensatiewoningen op het terrein achter de boerderij. Het huidige plan is veel beperkter. Dit betreft de her- of verbouw van de huidige woonboerderij. Dit blijft één woning. Daarnaast worden de schuren achter op het perceel afgebroken. Hiervoor wordt één compensatiewoning terug gebouwd. Ruimtelijk gezien is het huidige plan een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. In totaal zijn er na de wijziging van het bestemmingsplan twee woningen op het perceel Westeinde 37 aanwezig.

a)

Volgens artikel 6:10 Awb zijn premature zienswijzen/bedenkingen tegen besluiten niet ontvanke-lijk tenzij deze besluiten al tot stand zijn gekomen of nog niet tot stand zijn gekomen maar indieredelijkerwijs kon menen dat dit wel al het geval was. Dit betekent dat bedenkingen gemaakt op plannen uit het verleden (in dit geval uit 2016) voor de huidige plannen niet van toepassing zijn. De bedenkingen van toen waren tegen andere besluiten gericht dan waartegen indierenu een zienswijze indient. Omdat het hier gewijzigde plannen betreft en er inmiddels drie jaar zijn verstreken gelden de bedenkingen die eerder zijn geuit niet voor dit plan.

Indiener geeft aan dat al in de brief van 26 oktober 2016 gevraagd is informatie te geven over de toenmalige plannen. Vanwege deze brief is telefonisch contact geweest en heeft de gemeentediener het aanbod gedaan inzage te geven in de stukken. Op dit aanbod zou indiener terug komen na het bijwonen van een informatiebijeenkomst over de plannen, die op 30 november 2016 door initiatiefnemer voor de omgeving is gehouden. Indiener is dus op 30 november 2016 in de gelegenheid gesteld om een afspraak te maken voor inzage in de stukken.

Indiener is door initiatiefnemer eind 2016/ begin 2017 nog over de oude plannen geïnformeerd. Vanwege gesprekken tussen indiener en initiatiefnemer heeft initiatiefnemer de plannen aangepast om indiener tegemoet te komen. De wijziging betrof het realiseren van één compensatiewoning i.p.v. twee en verder de compensatiewoning noordelijker te bouwen en te draaien. Op deze manier ligt het huidige plan ook voor. De voorbereidingen om dit aangepaste plan in procedure te kunnen brengen, hebben veel tijd in beslag genomen. Om die reden is er een langere periode niet over het bouwplan gecommuniceerd.

De huidige bouwplannen zijn op 23 april 2018 tijdens de bestuursvergadering van de Stichting Molen Massier besproken. Deze bouwplannen zijn aangereikt door de initiatiefnemer van het perceel Westeinde 37.

Ook is zoals wettelijk verplicht is gesteld, volgens artikel 1.3.1. Bro op 19 februari 2019 een vooraankondiging gepubliceerd in KernPUNTEN. Hierin werd aangegeven dat er een bestemmingsplan in voorbereiding was voor de percelen Westeinde 35-37. Indiener had toen kunnen lezen dat er ontwikkelingen waren op het perceel. Daarna is zoals indiener aangeeft, op 5 maart 2019 de publicatie van het ter inzage leggen van het ontwerpplan gepubliceerd in KernPUNTEN. Hiertegen heeft indiener dan ook zijn zienswijze kenbaar kunnen maken en van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt.

b)

Het perceel Westeinde 37 ligt op een afstand van ongeveer 63 meter t.o.v. het bedrijf van indiener. Volgens de Bedrijven en milieuzonering van de VNG valt het bedrijf van indiener onder een categorie 3.1 bedrijf (Groothandel en Handelsbemiddeling – Groothandel in akkerbouwpro-

Bestemmingsplan “11e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Westeinde 37”

ducten en veevoeders en/of groothandel in kunstmeststoffen) waarbij de richtafstand tot geur, stof en geluid respectievelijk 30 – 50 m moet zijn. Omdat er wordt voldaan aan de richtafstanden vanaf het bedrijf van indiener tot aan het perceel Westeinde 37 kan dit plan dan ook verder ontwikkeld worden. De regeling rood voor rood is bedoeld om de sloop van landschapsontsienderende bebouwing te bevorderen, zeker als de gebouwen niet meer in gebruik zijn. Dat levert gemeente breed ruimtelijke kwaliteit op. De regeling is niet bedoeld om het stoppen van bedrijven te bevorderen of uitbreidingsmogelijkheden onmogelijk te maken. Dat is ook niet de bedoeling van dit plan.

In de zienswijze wordt een aantal malen genoemd dat het bedrijf van de indiener goede vooruitzichten heeft en dat er toekomstplannen bestaan waardoor de aan- en afvoer met bulkwagens zal toenemen. Hoe deze toekomstplannen eruit zien en of hiervoor een vergunning kan worden verleend is op dit moment niet bekend. Het is daarom niet mogelijk om hierop te anticiperen en de mogelijke gevolgen hiervan te beoordelen met het oog op de bouw van de nieuwe woning. Wij zijn bij de beoordeling uitgegaan van de huidige planologische- en milieutechnische mogelijkheden van het bedrijf.

Als het bedrijf van indiener in de toekomst wenst uit te breiden, moeten de belangen van alle omwonenden in de afweging betrokken worden. De nieuwe woning vormt niet direct een belemmering voor de bedrijfsactiviteiten, omdat er dicht bij het bedrijf al een bestaande woning aanwezig is (zie luchtfoto bedrijf Massier in relatie tot omliggende woningen).

Wat geluids-, geur- en stofoverlast betreft moet de indiener voldoen aan de voorwaarden die zijn gesteld vanuit het Activiteitenbesluit milieubeheer.

c)

Voor Westeinde 37 wordt gebruik gemaakt van de Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen vastgesteld door de gemeenteraad op 26 mei 2014 en gewijzigd op 15 december 2015. Deze beleidsregels zijn van toepassing omdat de aanvraag voor de gewijzigde beleidsregels die in november 2017 door de gemeenteraad zijn vastgesteld is ingediend. In hoofdstuk 4 van dit beleid is de regeling 'Rood voor rood' opgenomen. De initiatiefnemer maakt van deze regeling gebruik om een compensatiewoning op het perceel te realiseren. Voor het realiseren van de woning moet worden voldaan aan de bouwregels van het huidige bestemmingsplan. De compensatiewoning wordt niet op het aanpalende perceel grasland gerealiseerd maar op het bestaande erf. Het plan voldoet aan de voorwaarden zoals deze zijn opgenomen in de beleidsregels. De beleidsregels gelden voor het hele grondgebied van de gemeente Dalfsen. Er is geen uitzondering voor bepaalde gebieden binnen de gemeente. Als het plan getoetst zou worden aan de huidige beleidsregels, zou de gemeente hieraan meewerken. Er wordt namelijk ook voldaan aan de gestelde voorwaarden van de beleidsregels, onderdeel Sloop voor kansen.

d)

Het perceel wordt landschappelijk ingepast volgens het advies dat is opgesteld door de ervenconsulent van Het Oversticht. De uitwerking van dit advies is in een erfinrichtingsplan vormgegeven en door de ervenconsulent beoordeeld en goedgekeurd. Bij het opstellen van het erfinrichtingsplan is gekeken naar de historie van het perceel en de omgeving daarvan. Voor het realiseren van één compensatiewoning wordt 850 m² aan landschapsontsienderende bebouwing gesloopt op het perceel Westeinde 37 waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbeterd, ontstaat er meer openheid op het erf en wordt verrommeling tegengegaan.

e)

Zie antwoord onder b) en d)

f)

Een plattelandswoning kan alleen gerealiseerd worden voor een bestaande of voormalige bedrijfswoning behorende bij een agrarisch bedrijf. Hier is geen actief agrarisch bedrijf meer aanwezig op het perceel. Het is dan ook niet mogelijk om van de oorspronkelijke bedrijfswoning een plattelandswoning te maken.

g)

In de voorwaarden van de beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied gemeente Dalfsen staat aangegeven dat er teruggebouwd moet worden op de slooplocatie. De ervenconsulent van het Oversticht heeft hierover ook geadviseerd en aangegeven dat op deze locatie een compensatiewoning mogelijk is, zie verder ook antwoord onder d).

h)

Initiatiefnemer heeft afgezien van het splitsen van de oorspronkelijke boerderij waardoor er geen gebruik gemaakt wordt van het VAB-beleid in dit plan. In de regels van het bestemmingsplan is alleen de mogelijkheid opgenomen om de oorspronkelijke woning te kunnen benutten voor de huisvesting van twee of meer huishoudens. Dit betreft inwoning en geen splitsing. De huidige beleidsregels (vastgesteld in 2017) staan alleen splitsing van een woning toe als deze als karakteristiek beoordeeld is. Zoals indiener zelf aangeeft heeft de ervenconsulent al aangegeven dat hier geen sprake is van een karakteristieke woning. In de toekomst kan dan ook geen gebruik gemaakt worden van het VAB-beleid voor splitsing van de oorspronkelijke boerderij. De beantwoording over de beleidsregels uit 2015 en 2017 staat onder c).

i)

Het erfinrichtingsplan geeft aan waar de ontsluiting van beide woningen op het perceel wordt gerealiseerd. Van een ontsluiting aan de Veldweg is dan ook geen sprake. Dit is ook ruimtelijk gezien niet gewenst. Voor wat betreft de afstand van de silo's (emissiepunt), trillings- en geluidshinder door vervoersbewegingen tot de nieuw te realiseren woning verwijzen we naar het antwoord onder b).

j)

Zie antwoord onder f).

Conclusie

De zienswijze wordt geacht ongegrond te zijn. Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

4. Indiener 4 (brief van 9 april 2019, ontvangen 15 april 2019, Zaak 600565)

De indiener dient een zienswijze in tegen de bestemmingswijziging aan het Westeinde 37. Al in oktober 2016 heeft indiener schriftelijk bezwaar ingediend tegen de toenmalige nieuwbouwplannen aan het Westeinde.

De indiener stelt vast dat deze plannen voor het bouwen van een extra woning achter de woonboerderij opnieuw worden ingebracht in deze bestemmingswijziging, en dat er in geen enkel

Bestemmingsplan "11e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Westeinde 37"

opzicht tegemoet is gekomen aan de bezwaren die al in 2016 zijn vermeld. De voornaamste bezwaren zijn hetzelfde gebleven:

- a) Grove inbreuk op het landschappelijk karakter;
- b) Aantasting van de molen-biotoop;
- c) Jaarlijks terugkerende activiteiten van Molen Massier met verkeersbewegingen en parkeerfaciliteiten;
- d) De aan- en afvoer activiteiten van de grondstoffen en producten van Molen Massier.
- e) De indiener is van mening dat het bouwen van een extra woning achter de voormalige bedrijfswoning moet worden voorkomen. Volgens indiener kan worden volstaan met de voormalige bedrijfswoning aan te passen voor bewoning. Eventueel voor dubbele bewoning mogelijk maken, wat nieuwbouw aan de achterzijde onnodig maakt. Deze oplossing zou de bezwaren van de indiener tegen de huidige plannen voorkomen en beperken.

Reactie gemeente:

Volgens artikel 6:10 Awb zijn premature zienswijzen/bedenkingen tegen besluiten niet ontvankelijk tenzij deze besluiten al tot stand zijn gekomen of nog niet tot stand zijn gekomen maar indiener redelijkerwijs kon menen dat dit wel al het geval was. Dit betekent dat bedenkingen die zijn ingebracht over plannen uit het verleden (in dit geval uit 2016) voor de huidige plannen niet van toepassing zijn. De bedenkingen van toen waren tegen andere besluiten gericht dan waartegen indiener nu een zienswijze indient. Omdat het hier gewijzigde plannen betreft en er inmiddels drie jaar zijn verstreken gelden de bedenkingen die eerder zijn geuit niet voor dit plan.

Overigens is het niet zo dat de bezwaren die in 2016 tegen het toenmalige plan naar voren zijn gebracht, niet serieus zijn genomen. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt op een aantal onderwerpen ingegaan, zoals milieuaspecten en de molenbiotoop. Het perceel wordt landschappelijk ingepast volgens het advies die is opgesteld door de ervenconsulent van Het Oversticht. De uitwerking van dit advies is in een erfinrichtingsplan vormgegeven en door de ervenconsulent beoordeeld en goedgekeurd. Bij het opstellen van het erfinrichtingsplan is gekeken naar de historie van het perceel en de omgeving daarvan. Voor het realiseren van één compensatiewoning wordt 850 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt op het perceel Westeinde 37 waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbeterd, meer openheid op het erf ontstaat en verrommeling wordt tegengegaan.

Om te voorkomen dat er aantasting van de molenbiotoop optreedt heeft er een onderzoek plaatsgevonden. In het onderzoeksrapport is weergegeven dat er door de compensatiewoning minimale aantasting van de molenbiotoop plaats zal vinden ten opzichte van de huidige bebouwing. Met name de bomen langs de Veldweg zijn bepalend voor de windvang uit de richting van het plan Westeinde 37.

De jaarlijks terugkerende activiteiten van Molen Massier zijn voor de omgeving nooit een probleem geweest. Ook worden er voor de toekomst geen problemen verwacht aangezien initiatiefnemer zelf het weiland als parkeermogelijkheid aanbiedt.

Het perceel Westeinde 37 ligt op een afstand van ongeveer 63 meter t.o.v. het bedrijf van indiener. Volgens de bedrijven en milieuzonering van de VNG valt het bedrijf van indiener onder een categorie 3.1 bedrijf waarbij de richtafstand tot geur, stof en geluid respectievelijk 30 – 50 m moet zijn. De regeling rood voor rood is bedoeld om de sloop van landschapsontsierende bebouwing te bevorderen, zeker als de gebouwen niet meer in gebruik zijn. Dat levert gemeente breed ruimtelijke kwaliteit op. De regeling is niet bedoeld om het stoppen van bedrijven te bevorderen of de huidige activiteiten onmogelijk te maken.

Bestemmingsplan “11e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Westeinde 37”

Dubbele bewoning van het huidige perceel, zoals voorgesteld door indiener houdt in dat er sprake moet zijn van een karakteristieke woning. Omdat hier geen sprake is van een karakteristieke woning kan de woning niet gesplitst worden en voor dubbele bewoning geschikt gemaakt worden.

Conclusie

De zienswijze wordt geacht ongegrond te zijn. Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

Kennisgeving

1.3. Kennisgeving

In het kader van de kennisgeving ex artikel 3.8 van de Wro is het Bestemmingsplan “11e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Westeinde 37” aan de daartoe aangewezen instanties digitaal toegezonden.

De volgende instanties hebben schriftelijk gereageerd:

1. Provincie Overijssel
2. Drents Overijsselse Delta

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

1. Provincie Overijssel

Op 6 maart 2019 hebben de provinciale diensten van Overijssel in reactie op de kennisgeving van de terinzageliggig van het bovengenoemde plan laten weten dat het plan geen reden biedt om GS te adviseren een zienswijze in te dienen. Het plan is niet in strijd met het provinciaal beleid.

Reactie gemeente:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. Waterschap Drents Overijsselse Delta

Op 21 maart 2019 heeft het waterschap Drents Overijsselse Delta bericht aangegeven geen opmerkingen te hebben op het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.