
Nota van Zienswijzen en kennisgeving

mei 2017

Inhoudsopgave

Nota van Zienswijzen en kennisgeving 3^e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen

1. Zienswijzen	3
1.1. Algemeen	3
1.2. Zienswijzen	3
1.2.1 Zienswijze 1 (zaak Z/17/494559).....	3
1.2.2 Zienswijze 2 (zaak Z/17/495157).....	3
1.2.3 Zienswijze 3 (zaak Z/17/ 495293).....	4
1.2.4 Zienswijze 4 (zaak Z/17/495287).....	5
2. Kennisgeving	7
2.1 Algemeen	7
2.2 Kennisgevingpartners	7
2.2.1 Provincie Overijssel (DOC/17/127909 – Z/17/493821)	7
2.2.2 Waterschap Drents Overijsselse Delta (DOC/17/128665 - Z/17/493821)	7
2.2.3 Veiligheidsregio IJsselland	7
3. Ambtshalve wijzigingen	8
3.1 Algemeen	8
3.2 Toelichting.....	8
3.3 Regels	8
3.3.1 Artikel 45 Overige regels (vellen houtopstanden).....	8
3.4 Bijlagen bij de regels	8
3.5 Verbeelding	8
3.5.1 Dommelerdijk 141-143	8
3.5.2 Nieuwstraat 25.....	8

1. Zienswijzen

1.1. Algemeen

Het ontwerp van het '3^e Verzamelplan Buitengebied' heeft van 9 maart 2016 tot en met 19 april 2017 voor iedereen ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn er 4 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk. In de volgende paragraaf heeft de gemeente de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Na elke reactie is ook aangegeven of de zienswijze voor aanpassing(en) in het verzamelplan heeft gezorgd.

De zienswijzen zijn vanwege privacyredenen geanonimiseerd. De indieners krijgen een brief met deze nota als bijlage. In de brief staat onder welk nummer hun zienswijze staat.

1.2. Zienswijzen

1.2.1 Zienswijze 1 (zaak Z/17/494559)

Indiener wenst dat de bedrijfsbestemming die is opgenomen op het perceel De Stouwe 27 in overeenstemming wordt gebracht met de kadastrale eigendomsgrenzen.

Reactie gemeente

De gemeente kan zich vinden in het wijzigen van de grens van de bestemming Wonen op het perceel Oosterveen 56 en de bestemming Bedrijf op het perceel De Stouwe 27.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft reden om het 3^e verzamelplan aan te passen zodat de bestemmingsgrenzen samenvalt met de kadastrale grenzen van De Stouwe 27

1.2.2 Zienswijze 2 (zaak Z/17/495157)

Indiener is het niet eens met het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch-schuilstal" op het perceel Oosterkampen 5A. Indiener geeft aan dat hij hier een agrarisch bedrijf heeft en hier in 1977 een bouwvergunning is verleend voor een schapenschuur.

De gemeente had volgens indiener daarom in het bestemmingsplan een positieve agrarische bestemming met een daarbij behorend passend bouwvlak moeten krijgen. Er is meer ruimte nodig voor het exploiteren van een agrarisch bedrijf ter plaatse met 30 schapen, waarvoor recent een milieumelding is gedaan. Er staat volgens indiener ook niet in het bestemmingsplan dat een agrarisch bedrijf reëel en volwaardig moet zijn.

Indiener vraagt een passend agrarisch bouwvlak op te nemen op de locatie en anders de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – schuilstal te verruimen, of de aanduiding specifieke vorm van agrarisch – schaapskooi op te nemen zonder oppervlakte beperking.

Reactie gemeente

Wij zien geen reden om op dit perceel een passend bouwvlak op te nemen voor een agrarisch bedrijf. De schuur, die onder de regels van het overgangsrecht valt mag als schuil- en schapenstal zoals vergund in 1978 gebruikt worden.

Enkel door het doen van een milieumelding is nog geen sprake van een agrarisch bedrijf ter plaatse dat positief bestemd moet worden. In eerdere gesprekken met de indiener hebben we geen redenen gekregen dat er sprake was van bedrijfsmatige agrarische activiteiten. Ook in een hoorzitting van de commissie bezwaarschriften op 11 april 2017 heeft indiener aangegeven dat er sprake was van hobbymatige activiteiten. Het opnemen van een agrarisch bouwvlak is derhalve niet aan de orde.

Als indiener dit wenst moet hij hiervoor een volledig onderbouwde aanvraag doen. Het onderbouwen van een nieuw agrarisch bouwvlak is echter vrijwel uitgesloten nu de provinciale verordening en de Structuurvisie buitengebied van de gemeente Dalfsen dit alleen onder zeer strikte voorwaarden toestaan. Er moet dan aangetoond worden dat er geen geschikt bestaand bouwvlak beschikbaar is en

er moet sprake zijn van verplaatsing van een bestaand volwaardig agrarisch bedrijf waar bij een bouwvlak elders wordt opgeheven..

Ook het verruimen of vergroten van de aanduiding zien wij geen reden, nu de reeds geplaatste uitbreiding zonder vergunning is gedaan en door indiener niet is aangetoond dat hij deze extra versterking van het buitengebied noodzakelijk is voor bedrijfsmatige agrarische doeleinden. Extra gebouwen en bebouwing buiten een agrarisch bouwvlak in het agrarische gebied die bovendien niet ten dienste is van een agrarisch bedrijf is niet gewenst. Tegen de uitbouw is daarom ook handhavend opgetreden.

De zienswijze geeft geen reden om het verzamelplan aan te passen.

1.2.3 Zienswijze 3 (zaak Z/17/ 495293)

Volgens indieners mist de aanduiding 'zorg-activiteit' op het perceel Hagenweg 20. Hierdoor voorziet het huidige ontwerpbestemmingsplan niet in de mogelijkheid tot zorgactiviteiten zoals dagbesteding. Indieners vragen zich af hoe de activiteit ontplooit zal worden en welke voorwaarden hieraan gesteld zijn.

Indieners vinden dat er in de ruimtelijke onderbouwing voor het aspect geluid niet is in gegaan op alle voorgenomen activiteiten. Daarnaast is in de planregels niets opgenomen over de bedrijfsvoering, het gebruik van gronden voor speelweides voor dieren en het gebruik van gronden voor de gedragscursus. Hierdoor is het voor de indieners onduidelijk op welke punten de aanvaardbaarheid van de voorgenomen activiteiten beoordeeld is en hoe de belangen van de indieners hierin betrokken zijn.

Indieners vinden dat bij het aspect geluid geen rekening is gehouden met de verkeersaantrekkende werking die de activiteiten hebben. Daarom vragen indieners het college van Burgemeester en Wethouders om het aspect geluid nader te onderzoeken.

Volgens indieners is er onvoldoende aangetoond dat het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de activiteiten geen belemmering vormt voor de realisatie van het bestemmingsplan. Zij vinden dat de situatie wel degelijk verandert ten opzichte van de huidige situatie, omdat er extra verkeersbewegingen zullen zijn door:

- het brengen en halen van de dieren in het dierenhotel;
- de dagbesteding voor gehandicapte cliënten en hun begeleiders;
- het voerverkoop aan huis;
- de gedragscursus en het arriveren en vertrekken van de deelnemers hiervan.

Aangezien de ontsluiting van het perceel Hagenweg 20 voor het perceel van de indieners plaatsvindt, vrezen indieners voor overlast.

In verband met voorgaande punten vragen indieners om de bestemmingsplanwijziging op het perceel Hagenweg 20 nader te onderzoeken. Daarnaast verzoeken indieners om per activiteit inzichtelijk te maken welke belasting dit met zich meebrengt voor omliggende woonbestemmingen en in de planregels specifieke eisen/begrenzings op te nemen ten aanzien van de voorgenomen activiteiten.

Reactie gemeente

De dagbesteding is voor 7 dagdelen per week één dagbesteder en gemiddeld 4 uur per week individuele begeleiding. Het betreft hier mensen die bezig zijn terug te keren naar de arbeidsmarkt, zelfstandig zijn en ook zelfstandig naar de locatie komen. De werkzaamheden kunnen o.a. bestaan uit het verzorgen van de dieren in het dierenhotel of meedraaien met de hondenuitlaatservice die plaatsvindt in Zwolle.

De plannen voor Hagenweg 20 kunnen door het toepassen van het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing gerealiseerd worden. Dit houdt in dat de activiteiten grotendeels in pandig plaats moeten vinden. Het dierenhotel wordt o.a. gerealiseerd in een schuur aan de achterzijde van het perceel, waarbij de gemeten afstand van de bestaande bebouwing tot aan het perceel van indieners meer dan 100 meter betreft. Initiatiefnemers voldoen daardoor aan de gestelde eisen volgens de VNG richtlijn. Bovendien is op de verbeelding aan de huidige woonbestemming de functieaanduiding specifieke vorm

van bedrijf – dierenactiviteiten toegevoegd en deze bestemming ligt op een afstand van meer dan 100 meter vanaf het perceel van indieners. Als blijkt dat de activiteiten buiten deze 100 meter zone plaatsvinden kan de gemeente handhavend optreden.

De gedragscursussen baas en hond die op het perceel worden gegeven, worden voor het grootste deel in de bestaande bebouwing gegeven. Soms worden deze ook op het buitenterrein op het perceel georganiseerd. De activiteiten die buiten georganiseerd worden moeten volgens de bedrijven- en milieuzonering (VNG) op een afstand van 50m of meer plaatsvinden voor wat betreft geluid bij een hondendressuurterrein. Als men zich hier niet aanhoudt kan de gemeente handhavend optreden. Bovendien blijkt uit het doorlopen van de Activiteiten Internet Module (AIM) dat de activiteiten vallen onder een type B-inrichting. Initiatiefnemers moeten voldoen aan de normen die hiervoor gelden volgens het Activiteitenbesluit milieubeheer.

De toelichting van de ruimtelijke onderbouwing wordt op dit punt aangepast

Parkeren van bezoekers aan de Hagenweg 20 kan op eigen terrein. Vanaf de openbare weg naar het toegangshek ligt langs zij een strook grond binnen de omheining waar geparkeerd kan worden. Ook nabij de woning verderop op het perceel kan geparkeerd worden.

Opslag van dierenvoer gebeurt nu en in de toekomst in Zwolle waar een loods wordt gehuurd door initiatiefnemers. Voerverkoop blijft vanuit Zwolle gehandhaafd. Wel is er 25 m² binnen de huidige bebouwing beschikbaar voor opslag van dierenvoer. Initiatiefnemers willen hooguit voerverkoop vanuit huis aan deelnemers van de cursussen en/of eigenaren die hun dieren in het pension hebben gehad. Er komt geen “winkel” of iets dergelijks op het perceel en ook de verkeersaanpakking naar het perceel zal hierdoor niet of nauwelijks toenemen.

De Hagenweg is een erftoegangsweg type 2 buiten de bebouwde kom. De gewenste maximale intensiteit van deze weg zal rond de 2000 motorvoertuigen per etmaal liggen.

Door de toevoeging van de activiteiten op het perceel Hagenweg 20 komen er meer verkeersbewegingen dan in de huidige situatie. Maar doordat de activiteiten kleinschalig zijn blijft dit binnen de maximale intensiteit van 2000 motorvoertuigen per etmaal waarop de weg is berekend.

Gezien het voorgaande zijn er geen redenen dat indieners onevenredige hinder van de voorgenomen plannen en bestemmingsplanwijziging op het perceel Hagenweg 24 zullen ondervinden.

De zienswijze geeft geen reden om de regels of verbeelding van het verzamelplan aan te passen.

1.2.4 Zienswijze 4 (zaak Z/17/495287)

Indiener heeft bezwaar tegen de bouw van drie nieuwe woningen aan de Hoevendwarsweg 4-6. Volgens indiener is de ontwikkeling in strijd met ruimtelijke beleid in het Bestemmingsplan Buitengebied om verstedelijking tegen te gaan door onder andere tweede bedrijfswoningen bij agrarische bedrijven niet te toe te staan. Als een ondernemer stopt met de uitoefening van een agrarisch bedrijf is dat zijn keuze om zijn grond apart te verkopen. Daarmee zijn de bedrijfs-gebouwen onverkoopbaar geworden. Als de gemeente hieraan meewerkt dan zal zijn dat in de toekomst ook moeten doen in andere, vergelijkbare gevallen. Dit kan gevolgen hebben voor de agrarische bedrijven, Daarbij wordt verwezen naar de mogelijke gevolgen die de interim-wet veedichte gebieden met zich meebrengt om burgers te beschermen tegen de vermeende nadelige gevolgen die veehouderijen met zich meebrengen. Het op slot zetten van agrarische bedrijven leidt niet tot een betere leefomgeving. Dat gebeurt eerder als bedrijven voldoende groei- en ontwikkelingsmogelijkheden hebben zodat ze ook nieuwe technieken kunnen toepassen. Als nu extra burgerbewoning wordt toegestaan in een gebied dat primair als landbouwgebied is bedoeld, dan vraagt de gemeente om problemen omdat bedrijven zich in de toekomst moeilijker kunnen ontwikkelen.

Reactie gemeente

Op grond van provinciaal omgevingsbeleid en de Structuurvisie Buitengebied heeft de gemeenteraad beleidsregels vastgesteld voor het Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen. Een onderdeel van deze beleidsregels is het zogenaamde “rood voor roodregeling”. Voor de sloop van minimaal 850 m² landschapsontsierende schuren mag er een extra woning gebouwd worden. Als dat nodig is voor het afdekken van de sloopkosten mag er meer dan één woning worden gebouwd. Ook moet de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit van het erf en omgeving verbeterd worden. De

woning moet worden teruggebouwd op de plek waar wordt gesloopt. In beginsel kan elke eigenaar van landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied een beroep doen op deze regeling. Door het toepassen van de regeling vindt er een kwaliteitsimpuls in het buitengebied plaats doordat de landschapsontsierende bebouwing met een relatief grote omvang verdwijnt en plaats maakt voor woningen van betrekkelijk geringe omvang, maar wel met ruimtelijke kwaliteit. Daardoor neemt de leefbaarheid op het platteland toe.

Vanzelfsprekend mag de bouw van één of meer woning(en) in het buitengebied geen extra nadelige gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven. Als de stallen zouden worden gesloopt en de bestaande bedrijfswoning blijft bestaan en wordt gebruikt als een reguliere woning, dan heeft die woning evenveel impact op de agrarische omgeving als vier woningen die dicht bij elkaar staan. Met andere woorden, door deze kwaliteitsimpuls worden de bestaande agrarische bedrijven niet benadeeld. De verstening van de bebouwing neemt af

Door het bouwen van 2^e bedrijfswoningen neemt de verstening in het buitengebied toe. Voor de bedrijfsvoering is een 2^e bedrijfswoning niet noodzakelijk. Door de bouw van een 2^e bedrijfswoning is geen sprake van een kwaliteitsimpuls in het buitengebied.

Wat de consequenties zijn van de interim-wet veedichte gebieden is op dit moment niet te voorzien. Provincies krijgen hiermee de mogelijkheid tot het vaststellen van een programma "leefomgeving en veehouderijen" voor een specifiek gebied. In dat programma worden doelstellingen opgenomen in verband met de kwaliteit van de leefomgeving.

Omdat dit agrarische bedrijf stopt, neemt de veedichtheid in dit gebied af. Het stoppen van dit agrarische bedrijf heeft daarom voor zo ver we nu kunnen overzien geen nadelige gevolgen voor de bedrijven die blijven.

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.

2. Kennisgeving

2.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is ter kennisgeving aangeboden (artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening) aan instanties die de belangen voor de ruimtelijke ordening moeten behartigen.

De volgende instanties hebben gereageerd:

1. Provincie Overijssel.
2. Waterschap Drents Overijsselse Delta
3. Veiligheidsregio IJsselland.

2.2 Kennisgevingpartners

2.2.1 Provincie Overijssel (DOC/17/127909 – Z/17/493821)

De Provincie Overijssel heeft per e-mail laten weten dat er geen reden is om een zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan in te dienen. Het plan past in het provinciaal beleid.

Reactie gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

2.2.2 Waterschap Drents Overijsselse Delta (DOC/17/128665 - Z/17/493821)

Het Waterschap heeft per e-mail laten weten dat er geen reden is om een zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan in te dienen. Wel wijst men dat er in een aantal plannen nog wordt gesproken van Waterschap Groot Salland en een verouderd waterbeheerplan. Ook is de vraag hoe de 20 mm berging van hemelwater op eigenterrein wordt geborgd

Reactie gemeente

De toelichting is op de aangegeven punten aangepast. De borging van de eis voor 20 mm hemelwaterberging op eigen terrein is in de toelichting opgenomen. Dit is in de ontwikkelingsovereenkomst met initiatiefnemers geborgd en ook een voorwaarde voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning bouw. Voordat panden een aansluiting krijgen op het vuilwatersysteem (DWA) wordt eerst gecontroleerd of zij voldoen aan de vereisten voor hemelwateropvang.

2.2.3 Veiligheidsregio IJsselland

De Veiligheidsregio heeft telefonisch aangegeven geen zienswijze in te gaan dienen. Wel heeft de Veiligheidsregio IJsselland gevraagd de tekst van de toelichting over de verantwoording groepsrisico voor de adressen Vilstersestraat 36 en Hagenweg 20 aan te passen aan het eerdere advies.

Reactie gemeente

De gemeente heeft voor deze plannen de toelichting aangepast aan het eerder gegeven advies van de Veiligheidsregio IJsselland. Dit betekent dat voor de Vilstersestraat 36 het onderdeel over vluchten, ligging vluchtweg en gebruik persoonlijke beschermingsmiddelen verwijderd zijn. Het advies over bestrijdbaarheid is aangepast, zodat er nu geadviseerd wordt een eigen bluswatervoorziening aan te leggen voor het blussen van andere type branden. Ook zijn de initiatiefnemers over deze aanpassingen op de hoogte gebracht.

Voor de Hagenweg 20 betekent dit het onderdeel over vluchten en gebruik persoonlijke beschermingsmiddelen verwijderd zijn. Toegevoegd is dat door de ligging de aanrijtijd door de hulpdiensten langer zal zijn dan hoort en daardoor een aanvullende preventieve maatregelen nodig zijn, zoals een brandmeldinstallatie met volledige doormelding voor overige branden. Ook zijn deze initiatiefnemers over deze aanpassingen op de hoogte gebracht.

3. Ambtshalve wijzigingen

3.1 Algemeen

Na het ter inzage leggen van het ontwerp verzamelplan zijn er zaken naar voren gekomen die moeten worden meegenomen. In de volgende paragrafen is aangegeven welke aanpassingen er na het ontwerp nog zijn gedaan.

3.2 Toelichting

In de toelichting op het verzamelplan zijn alleen ondergeschikte wijzigingen aangebracht zoals het opnemen van het hoofdstuk zienswijzen en kennisgeving. En het opnemen van het besluit hogere grenswaarden geluidhinder voor het perceel naast Blickman Kikkertweg 13 (bijlage 4). Ook is de ruimtelijke onderbouw voor de Kortersweg 9 gewijzigd door een aangepast erfinrichtingsplan.

3.3 Regels

3.3.1 Artikel 45 Overige regels (vellen houtopstanden)

De integrale regels voor het kappen van bomen zijn nog iets verder afgestemd op de regeling van artikel 4.1. van de Wet natuurbescherming (voorheen boswet). De hoofdregeling blijft dat voor het vellen van (landschappelijk waardevolle) houtopstanden een omgevingsvergunning nodig met uitzondering de nu ook al de APV opgenomen uitzonderingen.

3.4 Bijlagen bij de regels

Het erfinrichtingsplan voor de ontwikkeling aan de Kortersweg 9 is nog op een aantal punten aangepast mede naar aanleiding van opmerkingen van de ervenconsulent van het Oversticht. De nieuwe en in de ontwikkelingsovereenkomst vastgelegde erfinrichting voor dit perceel is daarom ten opzichte van het ontwerp gewijzigd als bijlage 10 bij de regels van het verzamelplan gevoegd.

3.5 Verbeelding

3.5.1 Dommelerdijk 141-143

Naar aanleiding van een vraag over de bestemming van de woning Dommelerdijk 141-143 is geconstateerd dat deze van oudsher al bedrijfswoning zijn bij het aannemersbedrijf Dommelerdijk 145. Dit ligt ook zo vast in de milieumelding. De in het 3^e verzamelplan aangegeven bestemming Wonen voor dit perceel wordt daarom gewijzigd en de woning wordt onderdeel van de bestemming Bedrijf. Hierbij wordt de aanduiding toegevoegd dat binnen de bestemming bedrijf op deze locatie twee bedrijfswoningen aanwezig mogen zijn.

3.5.2 Nieuwstraat 25

Het perceel Nieuwstraat 25 in Lemelerveld gaat over van het bestemmingsplan Lemelerveld 2016 naar het 3^e verzamelplan en dus de regels van bestemmingsplan Buitengebied. Op dit perceel is een bouwplan in voorbereiding dat voorziet in een 2/1 kap woning. Dit past binnen de regels van het bestemmingsplan Lemelerveld 2016, maar in het 3^e verzamelplan was volgens de verbeelding nog maar één woning toegestaan. Nu de aanvraag omgevingsvergunning voor de 2/1 kap woning al is ingediend kan deze gerealiseerd worden en nemen we in het huidige plan de aanduiding aantal 2 op. Zodat deze woningen ook goed bestemd zijn.