

---

## **Nota van Zienswijzen en wijzigingen**

---

## Inhoudsopgave

<b>Zienswijzen</b>	<b>3</b>
1.1. Algemeen .....	3
1.2. Zienswijzen .....	3
1. Indiener 1 (brief van 14 maart 2019, ontvangen 15 maart 2019, Zaak 598963) .....	3
2. Indiener 2 (brief van 26 maart 2019, ontvangen 27 maart 2019, Zaak 599520) .....	6
3. Indiener 3 (brief van 26 maart 2019, ontvangen 27 maart 2019, Zaak 599521) .....	6
4. Indiener 4 (brief van 2 april 2019, ontvangen 8 april 2019, Zaak 600136) .....	6
5. Indiener 5 (brief van 9 april 2019, ontvangen 9 april 2019, Zaak 600257) .....	9
6. Indiener 6 (brief van 9 april 2019, ontvangen 9 april 2019, Zaak 600257) .....	10
<b>Kennisgeving</b>	<b>11</b>
1.3. Kennisgeving .....	11
1. Provincie Overijssel.....	11
2. Veiligheidsregio IJsselland .....	11
<b>Ambtshalve aanpassingen na ontwerp</b>	<b>12</b>
1.4. Ambtshalve aanpassingen .....	12

# Zienswijzen

---

## 1.1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan “Chw 5<sup>e</sup> verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen” heeft van 27 februari 2019 tot en met 9 april 2019 ter inzage gelegen. Ook is een kennisgeving daarvan gezonden aan de daartoe aangewezen instanties. Op 26 maart 2019 is een inloopbijeenkomst gehouden.

Binnen deze termijn zijn er zes zienswijzen ingediend. 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 heeft gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en ontvankelijk.

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

## 1.2. Zienswijzen

### 1. **Indiener 1 (brief van 14 maart 2019, ontvangen 15 maart 2019, Zaak 598963)** **Betreft: Hammerweg 2**

Indiener maakt namens zijn cliënten bezwaar tegen het ontwerp 5<sup>e</sup> verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen voor het perceel Hammerweg 2. Het perceel heeft altijd de bestemming ‘Bedrijf’ gehad, waarbij er zowel een bedrijfshal als een bedrijfswoning op het perceel stonden. Op een gegeven moment is het perceel kadastraal gesplitst, waarna de bewoners van het perceel geen band meer hebben gehad met de bedrijfswerkzaamheden in de hal. De bedrijfshal en de woning bleven wel hetzelfde bestemmingsvlak delen.

In het 5<sup>e</sup> verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen wordt de bestemming van het perceel gewijzigd van ‘Bedrijf’ naar ‘Wonen’, met op de bedrijfshal de functieaanduiding ‘agrarisch loonbedrijf’. De indiener maakt namens zijn cliënten bezwaar tegen deze bestemmingswijziging om de volgende redenen:

- a) Volgens de indiener worden de gebruiksmogelijkheden van het perceel door deze bestemmingswijziging enorm beperkt. Met de bestemming ‘bedrijf’ kunnen er diverse typen bedrijven worden gevestigd, zolang deze passen binnen categorie 1 of 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Door het toevoegen van de functieaanduiding ‘agrarisch loonbedrijf’ zijn alleen die specifieke activiteiten nog toegestaan en worden toekomstige ontwikkelingen in een andere bedrijfstak onmogelijk gemaakt.
- b) De indiener stelt dat het voor bedrijven gebruikelijk is dat er wisselingen plaatsvinden in de grootte en omvang van de benodigde bebouwing. Omdat de functieaanduiding ‘agrarisch loonbedrijf’ alleen op de plaats van de bestaande bedrijfshal is gelegd vindt de indiener dat de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de buitenruimte zijn verwijderd.
- c) De indiener is van mening dat zijn cliënten door de initiatiefnemers van de bestemmingswijziging worden gehinderd in hun gebruik. Dit zou in strijd zijn met het Handvest van de grondrechten van de Europese Unie, artikel 17, namelijk het recht op eigendom en de benutting hiervan – behoudens publiekrechtelijk opgelegde beperkingen hiervan middels een vergunningstelsel.

- d) Volgens de indiener blijkt hieruit dat de wijziging alleen voordelen heeft voor de initiatiefnemer terwijl er alleen nadelen zijn voor zijn cliënten. Hierdoor kan de rechtvaardiging voor het initiatief alleen worden gevonden in het maatschappelijk belang. Het laten verrommelen van een deel van het perceel is volledig de verantwoordelijkheid van de eigenaren en het opruimen hiervan kan nooit gekwalificeerd worden als algemeen maatschappelijk belang. Hiermee kent het plan volgens de indiener geen juiste motivatie en kan het niet worden vastgesteld in het kader van een goede ruimtelijke ordening.
- e) De indiener stelt dat er volgens de structuurvisie 'Infrastructuur en ruimte' bij dergelijke ontwikkelingen geen nadelige gevolgen voor de omgeving, economie of samenleving mogen plaatsvinden. Hier is volgens hem wel sprake van doordat het bedrijf van zijn cliënt door de voorgenomen wijziging extra belemmerd wordt in de door haar uit te voeren activiteiten. Hij is van mening dat de regionale economie schade zal kunnen oplopen, hetgeen in strijd is met de doelstellingen uit de structuurvisie.
- f) De indiener beargumenteert dat de oppervlakte van de bijgebouwen op het perceel niet is gemaximeerd in het 5<sup>e</sup> verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen. Omdat zowel de bijgebouwen als de bedrijfshal moeten worden geteld is er volgens de indiener sprake van een overschot aan bijgebouwen, wat in strijd is met de bestemmingsregels en de omgevingsverordening.
- g) Volgens de indiener is er een meer dan gemiddelde basisinspanning nodig om het erf in te passen omdat niet alle bebouwing wordt gesloopt. Hiermee zou er onvoldoende invulling zijn gegeven ten aanzien van de beleidsregels Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Indiener is van mening dat de KGO opgave niet is uitgewerkt en dat dit onderdeel volledig mist.
- h) De indiener betoogt dat de bestemmingswijziging zal lijden tot minder bedrijfsontwikkeling. Dit zou in strijd zijn met ontwikkelperspectief 'Wonen en werken in een kleinschalig mixlandschap' van de provincie Overijssel. Een van de kenmerken van de gebieden met dit perspectief is dat er een balans bestaat tussen de verschillende functies. Aangezien de indiener van mening is dat de bedrijfsactiviteiten op slot worden gezet, vindt hij ook dat er geen sprake is van een evenwichtige balans. Hierdoor zou de wijziging niet passend zijn binnen het ontwikkelingsperspectief.
- i) De indiener stelt vast dat de ruimtelijke onderbouwing aangeeft dat de ontwikkeling niet voorziet in een nieuwe woning. De indiener vindt dit niet correct, omdat in dat geval de huidige woning gezien zou worden als burgerwoning. De indiener bestrijdt dit en vindt de ruimtelijke onderbouwing op dit punt incorrect.
- j) De indiener is van mening dat een juist onderzoek naar de huidige activiteiten ontbreekt. Er wordt diverse malen aangegeven dat er momenteel geen bedrijfsactiviteiten meer plaats zouden vinden, maar de indiener geeft aan dat er wel degelijk activiteiten plaatsvinden. Hiermee zou de bedrijfsfunctie onjuist worden gekwalificeerd.
- k) De indiener geeft aan dat er geen recht wordt gedaan aan de mogelijke activiteiten op de rest van het perceel zoals laden en lossen, omdat de functieaanduiding alleen op de bedrijfshal is gelegd. De geplande bestemmingen 'Wonen' & 'Agrarisch' maken deze activiteiten onmogelijk.
- l) Volgens de indiener is het bodemonderzoek onvolledig. Er is alleen gekeken naar het toekomstige bouwvlak van de woning, terwijl de aard van de huidige activiteiten een aanwijzing geven dat er sprake kan zijn van mogelijke vervuiling. Indiener is van mening dat dit aanleiding geeft tot een nadere onderzoeksplicht.
- m) Volgens de indiener zijn de bedrijfsactiviteiten op het erf niet gestaakt, zo worden er giertanks verhuurd wat leidt tot verkeersbewegingen en vervuiling. De indiener denkt niet dat deze activiteiten tijdig gestaakt worden bij het onherroepelijk worden van het

- bestemmingsplan. Hiermee zou het plan niet aansluiten op de feitelijke en reëel te verwachten situatie.
- n) De indiener vindt dat er ten zien van externe veiligheid onterecht een cumulatieve beoordeling ontbreekt waarin zowel de spoorweg, de gasleiding en het bedrijf van de cliënt zijn opgenomen. Hierdoor zou niet met zekerheid kunnen worden gesteld dat bij een eventuele calamiteit ieder persoon tijdig het perceel kan verlaten zonder om te komen. De indiener is van mening dat wanneer de conclusies van de huidige inventarisatie worden samengevoegd het beter zou zijn om de huidige functie te handhaven.
- o) De indiener vind dat ook op het gebied van geluid een cumulatieve beoordeling ontbreekt. Hierin zou zowel het geluid van de spoorweg als het geluid van het bedrijf moeten worden opgenomen. Ook is de indiener het niet eens met de redenering dat het vergroten van de afstand tussen het bedrijf en de woning leidt tot een verbetering. In de huidige situatie betreft het een bedrijfswoning, welke niet beschermd zijn tegen het 'eigen' bedrijfslawaaï. Hierdoor is er in de huidige situatie geen sprake van een overschrijding. Hierdoor kan de woning geen aanspraak maken op de regels voor het verbeteren van de situatie en zou de nieuwe woning op minimaal 50m van het bedrijf moeten worden geplaatst.
- p) De indiener stelt dat het plan economisch niet uitvoerbaar is omdat er geen overeenkomst bestaat met zijn cliënt, waardoor er een onjuiste grondexploitatie plaats kan vinden. Dit zou ten laste van de gemeente kunnen komen. Ook verwacht hij een ontwaarding van het perceel van zijn cliënt doordat de gebruiksmogelijkheden beperkt worden. Dit zou een aanzienlijke schadeplichtigheid in de vorm van planschade tot gevolg kunnen hebben. Als laatste karakteriseert hij het veranderen van de bestemming zonder medeweten van zijn cliënt als niet in lijn met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, hetgeen zou lijden tot aansprakelijkheid en schadeplichtigheid tussen de gemeente en zijn cliënt.
- q) De indiener concludeert dat het plan maatschappelijk niet uitvoerbaar is nu er geen behoorlijk overleg heeft plaats gevonden met zijn cliënt. Aangezien de gemeente op voorhand op de hoogte was van deze omissie in dit plan valt dit volgens hem niet te negeren.

Reactie gemeente:

Er is meerdere keren en op verschillende manieren geprobeerd contact te leggen met de indiener van de zienswijze, voordat het bestemmingsplan in procedure werd gebracht. Deze pogingen tot behoorlijk overleg leverden echter geen gehoor op. Het beeld van de bedrijfsactiviteiten in de loods is daarom gevormd aan de hand van bezoeken van toezichthouders van zowel de gemeente als de Omgevingsdienst IJsselland. Naar aanleiding van deze zienswijze en gesprekken met de indiener is gebleken dat dit beeld niet volledig en correct is en dat de indiener inderdaad beperkt wordt in zijn mogelijkheden. De bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf' die de loods in het ontwerpbestemmingsplan "Chw 5<sup>e</sup> verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen" zou krijgen, is te mager voor de feitelijke bedrijfsactiviteiten en voldoet dus niet. Bovendien kan niet gegarandeerd worden dat de richtwaarden voor cumulatie van geluid en eisen vanuit het activiteitenbesluit niet worden overschreden als de bedrijfswoning planologisch afgesplitst zou worden van het bedrijf. Nu deze informatie bekend is, is de kans klein dat dit plan standhoudt bij de Raad van State bij een eventueel beroep.

**De zienswijze wordt daarom gegrond verklaard. Naar aanleiding van deze zienswijze zal het bestemmingsplan niet vastgesteld worden op de locatie Hammerweg 2. Er wordt teruggevallen op het onherroepelijke bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen', waar het perceel de bestemming 'Bedrijf' heeft.**

## **2. Indiener 2 (brief van 26 maart 2019, ontvangen 27 maart 2019, Zaak 599520)**

### **Betreft: Haarweg 27 en 27a**

De indiener dient namens zijn cliënt een zienswijze in betreffende het perceel Haarweg 27 in Lemelerveld. In het 5<sup>e</sup> verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen wordt de bestemming van dit perceel gewijzigd van 'Agrarisch' naar 'Wonen' met de aanduiding 'maatvoering: maximaal aantal wooneenheden:2'. Dit maakt onderdeel uit van het ontwikkelen van een Sloop voor Kansen project. Hierbij worden de stallen op de achterkant van het perceel gesloopt waarvoor een extra woning zal worden teruggebouwd. De indiener vindt dat deze ontwikkeling niet correct is verwerkt. Hij stelt dat er in de huidige situatie al 2 wooneenheden op het perceel zijn, namelijk Haarweg 27 en 27A. In dit geval zou de aanduiding 'maatvoering: maximaal aantal wooneenheden:2' de ontwikkeling van de extra Sloop voor Kansen woning blokkeren. Volgens de indiener zou de correcte aanduiding in het 5<sup>e</sup> verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen 'maatvoering: maximaal aantal wooneenheden:3' moeten zijn.

#### Reactie gemeente:

Uit de zienswijze blijkt dat de indiener van mening is dat in de huidige situatie al sprake is van twee zelfstandige woningen, te weten Haarweg 27 en 27A. Dat is echter niet het geval. Hoewel er twee huisnummers zijn toegekend, is er in het huidige bestemmingsplan sprake van één woning met een inwoonsituatie.

Dit blijkt ook uit de bouwtekening bij de op 23 januari 1951 verleende bouwvergunning voor het geheel afbouwen van een schuur en het verbouwen van het woonhuis op het perceel Haarweg 27.

Na het toevoegen van de compensatiewoning zijn maximaal twee wooneenheden (woningen) op het perceel toegestaan.

#### Conclusie

**Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan niet aangepast.**

## **3. Indiener 3 (brief van 26 maart 2019, ontvangen 27 maart 2019, Zaak 599521)**

### **Betreft: Haarweg 27 en 27a**

De indiener dient namens zijn cliënt een zienswijze in betreffende het perceel Haarweg 27 in Lemelerveld. In het 5<sup>e</sup> verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen wordt de bestemming van dit perceel gewijzigd van 'Agrarisch' naar 'Wonen' met de aanduiding 'maatvoering: maximaal aantal wooneenheden:2'.

De indiener dient namens zijn cliënt hetzelfde verzoek in als Indiener 3, met dezelfde redentatie. Dit betreft het veranderen van de aanduiding op het perceel van 'maatvoering: maximaal aantal wooneenheden:2' naar 'maatvoering: maximaal aantal wooneenheden:3'.

#### Reactie gemeente:

De tekst van deze zienswijze is gelijk aan de tekst van zienswijze 2. Voor de beantwoording wordt daarom verwezen naar de reactie van de gemeente onder deze zienswijze.

#### Conclusie

**Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan niet aangepast.**

## **4. Indiener 4 (brief van 2 april 2019, ontvangen 8 april 2019, Zaak 600136)**

### **Betreft: Markeweg 5**

De indieners dienen een zienswijze in betreffende het 5<sup>e</sup> verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen, onderdeel Markeweg 5. In het nieuwe bestemmingsplan wordt in het kader van een

Sloop voor Kansen project de bestemming aan de Markeweg 5 gewijzigd van 'Wonen' naar 'Wonen' met de aanduiding 'maatvoering: maximaal aantal wooneenheden:2'. Hiervoor wordt er op het eigen perceel 517m<sup>2</sup> gesloopt en elders in het buitengebied van de gemeente Dalfsen 491m<sup>2</sup> gesloopt.

De indieners dienen bezwaar in tegen het ontwerpbestemmingsplan 5<sup>e</sup> verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen om de volgende redenen:

- a) De indieners zijn van mening dat de bestemmingswijziging zal leiden tot ongewenste precedentwerking. Zij stellen dat er nog meer locaties in het buurtschap Hessum zijn waar vergelijkbare Sloop voor Kansen projecten kunnen plaatsvinden. Indieners zien deze ontwikkelingen als een aantasting van de unieke woonomgeving in het buurtschap Hessum. Daarnaast vinden ze het niet passend in de geest van de regeling dat er bij deze ontwikkeling gebruik wordt gemaakt van sloop welke van buiten Hessum komt. Ook zou de sloop die plaats vind aan de Markeweg 5 geen verbetering opleveren aangezien het gaat om bebouwing die al decennia leeg staat en niet om het stoppen van een lopend bedrijf. Als laatste zijn ze van mening dat aan de ontwikkeling geen visie op het buurtschap ten grondslag ligt. Graag zouden ze zien dat de bewoners eerst de mogelijkheid zouden krijgen om een buurtschapsvisie te ontwikkelen voordat Sloop voor Kansen projecten worden gerealiseerd in het gebied. Met een visie in de hand zou er beter kunnen worden getoetst of deze projecten de woon- en werk-omgeving verbeteren.

#### Reactie gemeente

Voor het onderdeel Markeweg 5 is gebruik gemaakt van de Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen. In hoofdstuk 4 van dit beleid is de regeling 'Sloop voor kansen' opgenomen. De initiatiefnemer heeft van deze regeling gebruik gemaakt om een tweede woning op het perceel Markeweg 5 te realiseren. Het plan voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in deze regels. De beleidsregels gelden voor het hele grondgebied van de gemeente Dalfsen. Er is geen uitzondering voor bepaalde gebieden binnen de gemeente, dus ook niet voor Hessum.

Het slooppoppervlak dat nodig is om voor een compensatiewoning in aanmerking te komen, moeten van percelen binnen de gemeente Dalfsen komen. De regeling Sloop voor kansen is bedoeld om de sloop van landschapsontsierende bebouwing te bevorderen, zeker als de gebouwen niet meer in gebruik zijn. Dat levert gemeentebreed ruimtelijke kwaliteit op. De regeling is niet bedoeld om het stoppen van bedrijven te bevorderen.

Een belangrijke voorwaarde voor het toepassen van Sloop voor kansen is dat er gebouwd wordt op bestaand erf, dat het totaal past bij de landschappelijke karakteristiek van het gebied en goed wordt ingepast. Hiervoor wordt altijd een plan ontwikkeld door een deskundig bureau, dat niet alleen naar het erf kijkt waarop de ontwikkeling plaats vindt maar ook het karakter van de omgeving hierbij betreft. Het erfinrichtingsplan en de daarbij behorende landschappelijke inpassing maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan en moet ook op deze manier worden uitgevoerd.

Wat het perceel Markeweg 5 betreft is in ieder geval rekening gehouden met het unieke karakter van het buurtschap Hessum. De nieuw te bouwen woning komt in de plaats van schuren die niet meer in gebruik zijn en is ontworpen als schuurwoning. Daarmee is de ruimtelijke uitstraling van het pand zeer passend in de omgeving. Bij het opstellen van het erfinrichtingsplan is gekeken naar de historie van het perceel en de omgeving daarvan. Daarom is van de gelegenheid gebruik gemaakt om een houtwal, die lang geleden achter het perceel Markeweg 5 een oude landweg markeerde, weer in ere te herstellen. Daardoor wordt het voor Hessum karakteristieke kampenlandschap versterkt. Bovendien neemt deze houtwal het zicht op de nieuw te bouwen woning gedeeltelijk weg.

De gemeente Dalfsen is bezig met de voorbereidingen voor het laten opstellen van een Omgevingsvisie. In dit proces wordt input van de inwoners gevraagd. Voor de inwoners van buurtschap Hessum is dit een gelegenheid om hun wensen voor de ontwikkeling van het buurtschap onder de aandacht te brengen. Het is aan de gemeenteraad om (een deel van) deze wensen in de visie op te nemen.

Op dit moment zijn er geen redenen aanwezig om de bewoners van Hessum uit te sluiten dan wel te beperken in de mogelijkheden die het Sloop voor kansen beleid biedt.

- b) De indieners vinden dat er niet voldaan is aan de voorschriften in de procedure. Volgens de 'Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen' is een van de voorwaarden voor een nieuwe ontwikkeling dat er een dialoog wordt gevoerd met de omgeving over de nieuwe ontwikkeling. De indieners stellen dat er alleen melding is gedaan van de ontwikkeling aan de Markeweg 5. Dit vinden de indieners onvoldoende om te spreken van een dialoog. Hierdoor hebben zij niet hun visie en wensen kenbaar en bespreekbaar kunnen maken.

#### Reactie gemeente

In de Beleidsregels is in hoofdstuk 7 opgenomen hoe de procedure plaats moet vinden. Een dialoog met de omgeving is hiervan een onderdeel. Voor de ontwikkeling aan de Markeweg 5 is die dialoog gevoerd in de vorm van een persoonlijke toelichting door de makelaar op het plan aan buurtbewoners. Bij vele buurtbewoners heeft een keukentafelgesprek plaatsgevonden, bij enkele buurtbewoners zelfs meerdere keren. Vrijwel alle buurtbewoners hebben voor ontvangst van de plannen getekend. Twee buurtbewoners waren op vakantie in de periode dat de makelaar de buurt langs ging. Daarom is daar het erfinrichtingsplan in de brievenbus gedaan met de boodschap dat er bij vragen of opmerkingen altijd contact opgenomen mocht worden. Dit laatste gold voor alle buurtbewoners: de makelaar stond altijd open voor een gesprek als er nog nadere vragen waren. Bovendien is het erfinrichtingsplan digitaal met de buurt gedeeld. Daarnaast zijn enkele zaken richting omwonenden verheldert, bijvoorbeeld over de bomen die niet gekapt gaan worden en een oude weg die niet hersteld gaat worden. Van de mogelijkheid om een visie op het plan te geven, is door omwonenden ook gebruik gemaakt.

Het voeren van een dialoog betekent dat de gemeente een afweging van belangen moet maken. Dat is ook gebeurd. In de ruimtelijke onderbouwing zijn de overwegingen om medewerking te verlenen opgenomen.

- c) Als laatste hebben de indieners bezwaren tegen de uitwerking van de ontwikkeling, hoewel ze het afbreken van de leegstaande schuren toejuichen. Allereerst stellen de indieners vast dat de nieuwe gebouwen op het perceel hoger worden dan de bestaande schuren, daarnaast zijn ze bang dat er meer bebouwing op het perceel kan komen dan er momenteel staat. Ook komt de nieuwe woning niet exact op de plek waar nu de schuren staan, waardoor het meer in de zichtlijn van de omwonenden komt te staan. Hierdoor krijgt het geheel volgens de indieners een massaliteit die de kwaliteit van het kleinschalige gebied aantast.

#### Reactie gemeente:

Voor de vormgeving van de nieuw te bouwen woning zijn de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen toegepast. Hierin staat dat een woning niet groter mag zijn dan 750 m<sup>3</sup>, dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan 4,5 meter en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter. Bij een woning is maximaal 150 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. Het bouwplan voldoet aan deze regels. De woning en het bijbehorende bouwwerk zijn aan elkaar gebouwd. Het bijbehorend bouwwerk heeft de maximale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup>. Nog meer bebouwing is op grond van het bestemmingsplan niet mogelijk.



Voor de locatie van de nieuw te bouwen woning is gebruik gemaakt van de mogelijkheid die al in artikel 48 lid 1 van het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen zit om de ligging van het bestemmingsvlak 'Wonen' te verschuiven met maximaal 10 meter.

Voor de locatie van de woning is op 24 juli 2018 advies uitgebracht door de ervenconsulent van Het Oversticht. Dit advies is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Conclusie:

**Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan niet aangepast.**

**5. Indiener 5 (brief van 9 april 2019, ontvangen 9 april 2019, Zaak 600257)  
Betreft: reactie van de GasUnie**

Indiener dient een zienswijze in betreffende de bevoegdheid die in het 5<sup>e</sup> verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen wordt ingevoerd voor het wijzigen van de bestemming van 'Bedrijf' naar 'Wonen' indien het bedrijf is beëindigd.

De indiener stelt vast dat deze wijzigingsbevoegdheid binnen de invloedssfeer (= 1% letaliteitsgrens) ligt van enkele gastransportleidingen in de gemeente. Hierdoor zijn de bepalingen uit het Bevb van toepassing. Zo is op grond van artikel 14, 2<sup>e</sup> lid Bevb het niet toegestaan om nieuwe bestemmingen binnen de belemmeringsstrook te creëren die het oprichten van bouwwerken toestaan. Op grond van het derde lid zijn er geen kwetsbare objecten toegestaan binnen de belemmeringsstrook. Daarnaast zijn de bepalingen uit artikel 11 (PR) en artikel 12 (GR) van toepassing. Indiener is van mening dat er met de invoering van de wijzigingsbevoegdheid onvoldoende rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van de aardgastransportleidingen.

Daarom verzoekt de indiener om de wijzigingsbevoegdheid uit te breiden met de volgende bepalingen:

- a. voordat tot wijziging wordt overgegaan, wordt daar waar de bestemming 'bedrijf' samenvalt met de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder;
- b. de wijziging geen belemmering vormt uit oogpunt van externe veiligheid.

Reactie gemeente:

Ad a.

In artikel 6.7 van de regels is een bevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming 'bedrijf' in 'wonen'. In artikel 6.7.2 staan de voorwaarden waaraan moet worden voldaan om een wijziging mogelijk te maken. Onder f. staat de voorwaarde dat "de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven door de wijziging niet onevenredig worden geschaad.

Deze voorwaarde verplicht ons om te kijken naar de belangen van derden. Als de bestemming 'bedrijf' samenvalt met 'Leiding – Gas', is de GasUnie een betrokken partij en zullen wij over de wijziging advies inwinnen.

Omdat de belangen van derden voldoende zijn beschermd in dit artikel, zien wij geen noodzaak om de GasUnie expliciet als partij te benoemen, omdat wij dan ook andere betrokken partijen zouden moeten opnemen. Om te voorkomen dat betrokken partijen in hun belangen worden geschaad, willen wij het graag bij een algemene regeling houden.

Ad b.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening, wordt het aspect 'externe veiligheid' bij elke nieuwe ontwikkeling beoordeeld. Dit onderwerp valt onder de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid, die in artikel 6.7.2. onder 2 als voorwaarde is opgenomen.

Conclusie

**Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan niet aangepast.**

**6. Indiener 6 (brief van 9 april 2019, ontvangen 9 april 2019, Zaak 600257)**

**Betreft: Poppenallee 21**

Indiener dient een zienswijze in betreffende het 5<sup>e</sup> verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen onderdeel Poppenallee 21. Hier wordt als onderdeel van een Sloop voor Kansen project de bestemming 'Agrarisch met waarden' gewijzigd naar 'Wonen'. Hiermee wordt de realisatie van een nieuwe woning op de plek van de gesloopte schuren mogelijk gemaakt.

De indiener is van mening dat het bouwvlak voor de nieuwe woning te dicht op de aan hem behorende bebouwing is geplaatst. Dit levert volgens de indiener niet alleen een aantasting van het landschappelijk beeld van de buitenplaats Mataram op, maar heeft ook een aantasting van de privacy voor de Poppenallee 27, 29 en 31 tot gevolg.

De indiener verzoekt om het bouwvlak voor de nieuwe woning zo te verplaatsen dat het niet alleen voldoet aan de wensen van de initiatiefnemer, maar ook het beeld van de buitenplaats Mataram en de privacy van haar bewoners minder aantast.

Reactie gemeente:

Voor het bepalen van de locatie van de nieuw te bouwen compensatiewoning zijn de maximale mogelijkheden op grond van het bestemmingsplan "Buitengebied gemeente Dalfsen" benut, in combinatie met de beleidsregels "Ontwikkelen met kwaliteit". Om gebruik te maken van de regeling 'Sloop voor kansen' is het een voorwaarde dat gebouwd wordt op bestaand erf. Daarnaast is gebruik gemaakt van de mogelijkheid die in artikel 48 lid 1 van het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen is opgenomen om de ligging van het bestemmingsvlak 'Wonen' te verschuiven. Dit kan met maximaal 10 meter onder de voorwaarde dat de oppervlakte met de bestemming 'Wonen' niet toeneemt. Meer mogelijkheden om de woning nog verder van de woningen Poppenallee 27, 29 en 31 te plaatsen, zijn er niet.

Op de verbeelding bij het bestemmingsplan is duidelijk te zien wat de huidige locatie van de te slopen bebouwing is en waar het bestemmingsvlak voor de nieuw te bouwen woning ligt. De afstand tussen locatie van de nieuw te bouwen woning en de woningen Poppenallee 27 en 29 is ongeveer 70 meter en naar de woning Poppenallee 31 zelfs zo'n 100 meter. Gelet op deze afstanden en afscherpende beplanting aan de zijde van de Poppenallee 27, 29 en 31 is er geen reden om te veronderstellen dat de privacy van de bewoners van deze woningen wordt aangetaast als er aan de overzijde van de weg een nieuwe woning wordt gebouwd.

Conclusie

**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 ontwerp bestemmingsplan “Chw 5e verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen aan de daartoe aangewezen instanties digitaal toegezonden.

De volgende instanties hebben schriftelijk gereageerd:

1. Provincie Overijssel
2. Veiligheidsregio IJsselland

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

### 1. Provincie Overijssel

Op 14 februari 2019 hebben de provinciale diensten van Overijssel in reactie op de kennisgeving van de terinzagelegging 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. Veiligheidsregio IJsselland

Op 8 april 2019, ingekomen op 12 april 2019 heeft de Veiligheidsregio IJsselland per brief gereageerd.

De reactie gaat over:

- a) De Veiligheidsregio IJsselland geeft het advies om voor de Markeweg 5, Vlierhoekweg 4, Hagenweg 34 en Hagenweg 24 de omwonenden van de plannen door risicocommunicatie te informeren over de handelingsperspectieven bij een overstroming, incident bij een buisleiding, een incident bij een spoorlijn of een incident bij een inrichting. Eventueel in samenwerking met de beheerder/eigenaar van de risicobron.
- b) Voor Poppenallee 31a is het advies de ruimtelijke onderbouwing zodanig aan te passen dat er rekening mee wordt gehouden dat het plangebied ligt in een gebied met een kleine kans op een overstroming.

#### Reactie gemeente:

Ad. a) De initiatiefnemers van de plannen zijn over de aanwezige risico's geïnformeerd. De omwonenden worden niet apart op de hoogte gebracht. Als gemeente nemen we regelmatig een thema onder de loep en informeren alle inwoners per lokale krant en af en toe ook door huis aan huis een folder of flyer te verspreiden. Ook de in het advies genoemde thema's komen daarbij aan bod.

ad b). Voor de Poppenallee 31a is met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht met een omgevingsvergunning afgeweken van het bestemmingsplan. De Wro schrijft in artikel 3.10 voor dat wanneer zo'n procedure doorlopen is, zienswijzen geen betrekking kunnen hebben op dat deel van het ontwerpplan. Daar is hier sprake van. Daarom leggen we het advies naast ons neer.

De toelichting wordt op bovenstaande onderdelen niet aangepast.

## Ambtshalve aanpassingen na ontwerp

---

### 1.4. Ambtshalve aanpassingen

Naar aanleiding van het ontwerp is nog het volgende gewijzigd:

#### **Wijze van meten: aanpassen artikel 2.1.7**

In het moederplan is de wijze van meten voor de inhoud van een bouwwerk gebaseerd op de destijds geldende wettelijke standaarden. Als gevolg van deze standaarden gaan er door dikker wordende begane grondvloeren of buitenmuren (isolatie) en bijvoorbeeld rieten daken delen van de inhoud van de woning verloren. Een rieten dak en een dikke vloer telt namelijk mee voor de inhoudsbepaling. Omdat de standaarden inmiddels niet meer wettelijk zijn voorgeschreven, is het gewenst de wijze van meten voor deze twee onderdelen aan te passen. De gemeente vindt het uit duurzaamheidsoogpunt (isolatie) en ruimtelijke kwaliteit (rieten daken) wenselijk om de wijze van meten aan te passen. Deze aanpassing wordt in dit verzamelplan opgenomen. In artikel 2.1.7 wordt de wijze van meten aangepast. De nieuwe wijze van meten luidt als volgt: 'tussen de bovenkant van de begane grondvloer, de binnenzijde van de buitenmuren en/of scheidsmuren en de binnenzijde van daken'.

#### **Verwijderen artikel 5.1 lid m: dagrecreatieve voorzieningen**

In artikel 5.1 (Agrarisch met waarden) is lid m over dagrecreatie voorzieningen verwijderd, omdat deze in het 4<sup>e</sup> verzamelplan al opgenomen was in de tabel in lid o en er dus per abuis dubbel in stond.

#### **Aanpassen artikel 23: Sport**

Tijdens de zienswijzeperiode is gebleken dat er in artikel 23 Sport bij 23.2.1 onder b geen bouwhoogte is opgenomen. Deze is nu toegevoegd en vastgesteld op 6 meter.

Daarnaast staat in de regels van de bestemming Sport dat de gronden o.a. bestemd zijn voor het uitoefenen van sportactiviteiten als ook ondergeschikte en daarbij behorende horeca. In de begrippenlijst is uitleg gegeven wat onder ondergeschikte bijbehorende horeca wordt verstaan. Omdat op het motorcrossterrein nabij De Broekhuizen dan ook zwakke alcohol geschonken kan worden en dit niet wenselijk is bij sporten die gemotoriseerd zijn, wordt dit uitgesloten.

Verder is in de bestemming Wonen bij artikel 27.5.1 strijdig gebruik sub a de zinsnede: 'of recreatief nachtverblijf' toegevoegd zodat dit overeenkomt met de afwijkingsbevoegdheid voor boerderijkamers in artikel 27.6.1.

In de bijlagen bij de regels zijn twee erfinrichtingsplannen vervangen door nieuwe erfinrichtingsplannen voor de percelen Oosteinde 70 en Kringsloot-West 32. Vanwege kleine veranderingen in de plannen zijn de erfinrichtingsplannen gewijzigd in het bestemmingsplan, zodat er geen strijdigheid met het bestemmingsplan ontstaat.

**Aanpassen aanduiding archeologie**

Verder is op de verbeelding voor drie percelen de archeologische waarde niet correct opgenomen vanwege archeologische onderzoeken. Het betreft de percelen Hammerweg 2, Ankummer Es 21 en Hagenweg 24. Bovendien bleek de verbeelding van De Broekhuizen 3 niet overeen te komen met de onherroepelijke omgevingsvergunning. Deze is daarom gecorrigeerd.

**Kleine tekstuele aanpassingen**

Als laatste zijn enkele tekstuele en grammaticale verbeteringen doorgevoerd.