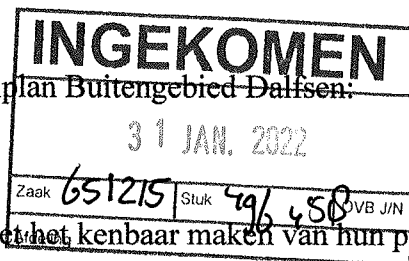


Geacht College, geachte Gemeenteraad van Dalfsen,

Bij deze wil ik een zienswijze indienen bij het 8e Verzamelplan Buitengebied Dalfsen:
Ruimtelijke onderbouwing Brinkweg 12 A:



Eerst een korte geschiedenis:

Begin 2020 is de eigenaar van Brinkweg 12 A begonnen met het kenbaar maken van hun plan om een woning te bouwen op eerder genoemde locatie.

Na omwonenden te hebben gesproken werd al snel duidelijk dat het plan niet goed ontvangen zal worden. Vervolgens werd er een zaakwaarnemer gevraagd om het proces verder te begeleiden. Het probleem was dat de eigenaar hier al ruim 20 jaar hier gewoond heeft terwijl er geen woonbestemming op is.

Als reactie op de presentatie van het bouwplan werd er een verzoek ingediend om het huidige bestemmingsplan eerst maar eens te handhaven.

De gemeente heeft een onderzoek gedaan en kwam tot de conclusie dat er niet gewoond werd op het perceel Brinkweg 12 A.

Tegen deze conclusie heeft de buurt beroep aangetekend bij de geschillencommissie.

De Vaste Commissie van Advies voor de Bezwaarschriften adviseert de bezwaren gegrond te verklaren omdat het bestreden besluit niet is voorbereid met de vereiste zorgvuldigheid.

Echter het College heeft dit advies niet overgenomen en naast zich neergelegd.

Tot zo ver de korte voorgeschiedenis.

Als de onderbouwing van het plan wordt bekeken, zijn er wel een paar puntjes van aandacht.

Het ontwerpbestemmingsplan kunt u ook inzien via de website www.ruimtelijkeplannen.nl met identificatienummer NL.IMRO.0148

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0148.8eVerzamelplanBG-on01/b_NL.IMRO.0148.8eVerzamelplanBG-on01_tb8.pdf

Het eerste opmerkelijke punt:

In de onderbouwing vinden we op blz 5 de tekst:

"Het plangebied aan de Brinkweg 12 A te Dalfsen kent momenteel de bestemming 'maatschappelijk', zonder de mogelijkheid om een (bedrijfs)woning te bouwen. Om de plannen mogelijk te maken wordt er met behulp van de beleidsregels "Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen" een aanduiding opgenomen voor een bedrijfswoning."

Het College geeft hier aan dat een woning bij rechte niet past om ter plekke een woning te bouwen. En het College geeft aan om gebruik te maken van de beleidsregels "Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen" om dit wel mogelijk te maken. In de betreffende regeling: (te vinden via de link:)

<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR604180>

staat er niets te vinden waarbij de aanduiding bedrijfswoning recht zou geven om op de betreffende locatie een woning te mogen bouwen en dat er een mogelijkheid bestaat om een aanduiding bedrijfswoning uberhaupt op te nemen. Binnen de gestelde kaders past dit niet.

Het College heeft op 26-03-1996 een bouwvergunning afgegeven waarin expliciet is aangegeven dat er geen woning gebouwd mag worden in het betreffende pand.

Citaat uit de vergunning:

"- er geen woning van of woonruimte in de bestaande bedrijfsbebouwing gemaakt mag worden"

Vraag:

Wat is de status van deze: **aanduiding bedrijfswoning**?

Wat is de status van deze bouwvergunning?

Het 2e opmerkelijke punt is dat er vanuit gegaan wordt dat de huidige locatie een bestaand erf betreft. Er wordt regelmatig de termen "erf", "bestaand erf" en "huidige erf" gebruikt. Deze termen worden verkeerd gebruikt en wekken de indruk dat er op dit moment een bestaand erf is. In de beleidsregels staat heel duidelijk aangegeven wat een bestaand erf is. Er is geen bestaand erf aanwezig op de locatie Brinkweg 12 A.
<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR604180>

Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen, versie november 2017

Bestaand erf:

Erf van een woning of agrarisch bedrijf, dat feitelijk is ingericht of mag worden ingericht voor de al aanwezige woning of (agrarische) bedrijf

Hieronder een stuk tekst op blz 5:

*"Het plan is een combinatie van het hergebruik van vrijgekomen (agrarische) bebouwing en Sloop voor Kansen. De functie 'bedrijfswooning' past qua aard en omvang binnen het bestaande (voormalig) agrarische bedrijfsgebouw **en het erf**. Omdat het bedrijfsgebouw niet als 'karakteristiek' kan worden aangemerkt, wordt ook gebruik gemaakt van de mogelijkheid om door middel van sloop m2 een woonbestemming aan het pand toe te voegen.*

*Omdat er **op het huidige erf** niet genoeg landschapsontsierende bebouwing aanwezig is, dienen er andere locaties ingebracht te worden. Op het eigen terrein sloopt men één schuur van 120 m2"*

Conclusie:

De term erf wordt onjuist gebruikt

Het derde punt betreft de volgende tekortkoming:

De berekening van het aantal benodigde m2 voor een nieuwe woning kloppen niet.

De 120 m2 sloop op eigen terrein worden ten onrechte mee genomen.

In de onderbouwing vinden we op blz 5 de tekst

*"Omdat er op het **huidige erf** niet genoeg landschapsontsierende bebouwing aanwezig is, dienen er andere locaties ingebracht te worden. **Op het eigen terrein sloopt men één schuur van 120 m2**. Om te voldoen aan de minimale slooppeis, wordt er **501 m2 gesloopt aan de Peezeweg 2 en 300 m2 aan de Stadhoek 2**. Hierdoor verkrijgt initiatiefnemer het recht op een woning (in de bestaande schuur die als vergaderruimte verhuurd wordt) en kan op het perceel een bijbehorend bouwwerk met een oppervlakte van maximaal 70 m2 worden terug gebouwd."*

De regeling geeft aan dat de compenserende sloop op de plaats van herbouwen niet meetelt omdat deze niet definitief verwijderd wordt. Het erfinrichtingsplan moet minimaal 10 jaar in stand blijven. Hierna is de regelgeving van het bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen van toepassing en mag er volgens de beleidsregels een woning van 750 m3 gebouwd worden en vergunningsvrij tot 150 m2 aan bijgebouwen.

Hiermee worden de gesloopte gebouwen niet definitief verwijderd omdat na 10 jaar de mogelijkheid bestaat om deze gebouwen vergunningsvrij opnieuw op te richten. De laatste regel van dit artikel geeft dit duidelijk aan.

(Zie de regeling: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR604180>) art 4.3.

De gesloopte gebouwen mogen niet meer herbouwd worden (rechten vervallen definitief).

Per bestaande woning blijft er 150 m2 bijbehorende bouwwerken buiten de regeling. In veel gevallen blijft er namelijk recht om 150 m2 bijbehorende bouwwerken opnieuw op te richten bij de bestaande woning, en wordt dus niet permanent gesaneerd. Het is in het buitengebied ook niet wenselijk om veel minder dan 150 m2 bijbehorende bouwwerken toe te staan. Daarnaast is het bij woningen in het buitengebied onder de vergunningsvrije wettelijke voorwaarden vaak mogelijk bijbehorende bouwwerken op te richten tot 150 m2. Het

inperken van herbouwmogelijkheden tot minder dan 150 m2 is dus lastig. Op percelen waar minder dan 150 m2 bijbehorende bouwwerken aanwezig is, is compenserende sloop dus niet aan de orde.

Conclusie:

Sloop op eigen grond is ten onrechte mee genomen in de regeling.

Het 4e opmerkelijk punt vinden we eveneens op blz 5:

Sloop van kansen mag volgens de beleidsregels 'Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen' alleen worden toegepast op een 'bestaand erf'. In de begripsbepalingen bij de beleidsregels is bestaand erf als volgt omschreven: "erf van een woning of agrarisch bedrijf, dat feitelijk is ingericht of mag worden ingericht voor de al aanwezige woning of (agrarische) bedrijf".

*Het perceel Brinkweg 12 A voldoet **gedeeltelijk aan deze omschrijving**. Het perceel betreft niet het erf van een woning of agrarisch bedrijf, maar op het perceel is wel een bedrijf gevestigd, te weten een expositieruimte, in een gebouw dat daarvoor werd gebruikt als landbouwschuur (voor een agrarisch bedrijf). Voor het wijzigen van de bestemming naar expositieruimte is op 26 maart 1996 een bouwvergunning verleend. In deze vergunning wordt gesproken over 'bedrijfsruimte'.*

De eerste alinea geeft al aan dat er alleen gebouwd mag worden op een bestaand erf.

Maar dan volgt nog iets opmerkelijks:

Het perceel Brinkweg 12 A voldoet gedeeltelijk aan deze omschrijving.

Als het gedeeltelijk aan de omschrijving voldoet,

is de conclusie dat het ook gedeeltelijk NIET aan de omschrijving voldoet.

Het is wel de bedoeling dat aan alle voorwaarden wordt voldaan.

Dan nog een opmerkelijke zinsnede:

maar op het perceel is wel een bedrijf gevestigd,

Door toevoeging van het woord **maar** wordt de suggestie gewekt dat de aanwezigheid van een bedrijf, of bedrijfspan, ook een voorwaarde kan zijn om aan de beschrijving **bestaand erf** te voldoen.

Dit is niet correct.

Bovendien is het nog de vraag of hier wel een regulier bedrijf is gevestigd.

Eind november 2000 werd de buurt plotseling onaangenaamd verrast door een artikel in de Stentor en de Dalfser Courant met de kop: "Computer Service Dalfsen aan de Brinkweg gaat vrijdag open".

Op de bewuste vrijdag is er geen opening geweest.

Er is getoetst aan het bestemmingsplan en ook gehandhaafd.

Komen we bij het 5e opmerkelijk punt:

Op blz 5 lezen we:

"De combinatie van wonen en werken past binnen de uitgangspunten van het VAB-beleid van de gemeente Dalfsen"

Het uitgangspunt van de VAB is dat er naast de functie wonen ook bedrijvigheid mag plaats vinden. De regeling is niet wederkerig. Deze regeling geeft geen recht om eenbedrijfswoning te bouwen als er enkel een bedrijf aanwezig is.

(Op de site: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR13041> vinden we het VAB totsingsbeleid)

5.2 toetsings criteria:

*Bij nieuwe bedrijvigheid gaat het beleid uit van de combinatie wonen en werken. De bestaande (bedrijfs)woning **blijft voor wonen bestemd** en moet ook als zodanig **in gebruik blijven** op het perceel waar VAB wordt toegepast. Er bestaat geen recht op een extra (bedrijfs)woning, ook niet als de bedrijfsbebouwing wordt vervreemd (bijvoorbeeld verhuur of verkoop);*

6. De volgende tekortkoming:

Op blz 26 lezen we de tekst:

"Brinkweg 12 A Het perceel Brinkweg 12 A ligt aan de Brinkweg, een 60 km/uur weg in het buitengebied van Dalfsen. De Brinkweg wordt uitsluitend gebruikt door aanliggende woningen. Daarnaast ligt het plangebied ook buiten de geluidscontour van de Welsummerweg. Het geluidsniveau op het perceel als gevolg van verkeerslawaaï wordt op minder dan 43 dB geschat.

Het dichtstbijzijnde bedrijf is gelegen op minimaal 230 meter afstand van het plangebied.

Deze afstand is veel groter dan de genoemde hindercirkels voor geluid uit de VNG-handreiking. Daarom wordt er geen geluidsoverlast door bedrijvigheid verwacht op het perceel. Het bestemmingsplan ondervindt geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder. "

Het dicht bij gelegen bedrijf bevindt zich recht tegenover op Brinkweg nr 3.

Beschermende regelgeving van het bedrijf, Brinkweg nr 3, recht tegenover en ruim binnen de aangegeven 230 m wordt niet mee genomen.

7. DRAAGVLAK en PARTICIPATIE.

Bij deelname aan een verzamelplan wordt bijna altijd als eerste opdracht meegegeven om in contact te treden met de buurt om draagvlak te vragen voor het initiatief.

De gemeente Dalfsen hecht veel waarde aan burgerparticipatie en betrokkenheid bij de politiek. Dit is terug te zien in recent gemaakte plannen zoals Beleidsplan Inwoner betrokkenheid, Burger participatie en Bestuurlijke Vernieuwing en visie document Goed Goan.

De initiatiefnemer heeft minimaal contact gehad met de buurt. Dit verliep stroef, niet rechtstreeks maar via een zaakwaarnemer.

In de onderbouwing / motivatie van het plan Brinkweg 12 A vinden we helemaal niets terug met betrekking draagvlak in de buurt.

Het is natuurlijk niet verplicht om draagvlak te hebben in de buurt voor een bepaald initiatief. Door dit onderdeel weg te laten wordt de gemeenteraad, met betrekking tot dit onderdeel, niet geïnformeerd en wordt dit ook niet mee genomen in de besluitvorming. Dit is een ernstige tekortkoming.

8. MAATSCHAPPELIJK:

De initiatiefnemer vraagt om een bedrijfswoning te mogen plaatsen.

Als we kijken naar de maatschappelijke functie op deze locatie valt op dat de maatschappelijke functie niet erg prominent aanwezig is en ook nooit is geweest.

Zo is er op betreffende locatie geen stichting, vereniging of een andere maatschappelijke organisatie gevestigd of actief.

Bij wijziging van het bestemmingsplan in omstreeks 1996 werd er melding gemaakt van 3 activiteiten:

1. Verhuur van maatschappelijke ruimte voor maatschappelijke initiatieven
2. Een expositie ruimte gecreëerd worden.
3. Een atelier houtwerk

Bij elkaar bruto 120 m² maatschappelijke ruimte.

Het deel expositieruimte is nooit gerealiseerd en het atelier is er ook nooit geweest. De geplande "bedrijfs"woning komt in pandig in het betreffende gebouw.

Hiermee wordt de totale ruimte voor maatschappelijke doeleinden terug gebracht van de oorspronkelijke 120 m² naar ongeveer 75 m². (inclusief geen toiletruimte)

Met instemming van dit nieuwe plan wordt de functie van maatschappelijk behoorlijk verkleind in plaats van versterkt.

9. Waarom is bouwen op een bestaand erf belangrijk:

1. De plekken waar gebouwd kan worden wordt aan strakke regels gebonden, mede bepaald door de agrarische sector, waardoor de werkomgeving van de agrarische sector beter beschermd wordt.
2. Door te bouwen op een bestaand erf heeft de sector invloed op wie er nieuw bij komt. Past dit binnen de agrarische sector?
3. Meer mogelijkheden voor bedrijfsopvolging. Ouderen kunnen, na bedrijfsoverdracht, in hun vertrouwde omgeving blijven wonen. Of de toekomstige bedrijfsopvolgers kunnen al vast dicht bij hun toekomstig bedrijf komen te wonen.
4. De regelgeving wordt veelvuldig gebruikt en de oude agrarische schuren worden schaarser. Het aantal agrarische bedrijven zal de komende jaren nog wel blijven dalen. Om de regeling in de toekomst nog werkbaar te houden is het verstandig om zorgvuldig met de regelgeving om te gaan. Door nieuwbouw van woningen buiten bestaande erven toe te staan, zal de vraag bovenmatig toenemen, waardoor dit voor de lokale bevolking bijna onbetaalbaar wordt en de instroom van buitenaf (vaak vanuit het westen) kasn toenemen.

Het is vanzelfsprekend dat de wethouder open staat voor nieuwe initiatieven en hier ook de medewerking aan verleent.

Dit kan echter alleen kan binnen de geldende wet- en regelgeving.

Hier kijkt het College wel af van de door de gemeenteraad vastgestelde kaders.

In de onderbouwing wordt niet specifiek benoemd **dat** er wordt afgeweken van de geldende kaders waarbinnen de regeling toegepast dient te worden en ook niet onderbouwd **waarom** er wordt afgeweken van de kaders.

Ik vraag u, als Raadslid en als volksvertegenwoordiger van Dalfsen, binnen de kaders te blijven zoals u die zelf heeft vastgesteld.

Samenvatting:

1. Een woning bouwen op de locatie Brinkweg 12 A past niet binnen de kaders.
2. Het niet aanwezige draagvlak in de buurt wordt niet benoemd.
3. In de onderbouwing staat aangegeven dat het dichtstbij zijnde bedrijf op minimaal 230 m afstand is gelegen. Dit klopt niet. Het dichtstbij gelegen bedrijf is precies recht tegenover het perceel Brinkweg 12 A ruim binnen 230m.
4. De beschermende regels van dit bedrijf zijn niet meegenomen.
5. De sloop van eigen gebouwen is ten onrechte meegenomen.
6. De functie Maatschappelijk wordt verkleind.
7. Er zijn genoeg alternatieve locaties beschikbaar binnen de gemeente Dalfsen. (Bouwen op slooplocatie gaat voor)

Conclusie:

Bestemming wonen niet toevoegen op deze locatie.

Dalfsen.