

**Zienswijze tegen ontwerp-bestemmingsplan  
5<sup>de</sup> Verzamelplan Buitengebied Gemeente Dalfsen;**

Aan de gemeenteraad van de gemeente Dalfsen  
Postbus 35  
7722 AA DALFSEN

Dalfsen, 2 april 2019

Onderwerp: zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan 5<sup>de</sup> Verzamelplan Buitengebied Gemeente Dalfsen; |

Geachte raad,

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar op het ontwerp-bestemmingsplan 5<sup>de</sup> Verzamelplan Buitengebied Gemeente Dalfsen; |

Een aantal argumenten ligt aan deze zienswijze ten grondslag. Deze komen hieronder puntsgewijs aan de orde.

1. De ongewenste precedentwerking
2. De onvolledig gevolgde procedure
3. De kwaliteit van de voorgestelde wijziging

**1. De precedentwerking**

De voorgestelde bestemmingsplanwijziging schept een ongewenst precedent. De wijziging kan ongewenste navolging vinden omdat er nog een aantal locaties zijn waar rood-voor-rood kan worden toegepast, waarbij gebruik wordt gemaakt van de sloop van stallen buiten ons buurtschap.

Het buurtschap Hessum kent een uniek kleinschalig karakter van landerijen, natuur, (overwegend) kleinschalige bebouwing, rust en stilte. De verblijfswaarde en recreatieve waarde zijn groot. Het is tevens een donkertegebied. De voorgestelde bestemmingsplanwijziging aan de | tast deze waarden aan.

In de Beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de Gemeente Dalfsen (versie november 2017 – Gemeenteblad Nr. 215734)) staat:

*De ambitie zoals vastgelegd in de structuurvisie Buitengebied is; "een landelijk gebied waar het goed werken en wonen is, waar de plattelandseconomie voldoende perspectief heeft op een duurzaam voortbestaan en waar de landschappelijke kwaliteiten zo hoog zijn dat het gebied voor een langere termijn een belangrijke recreatieve aantrekkingskracht heeft ontwikkeld".*

De voorgestelde ontwikkeling aan de \_\_\_\_\_ draagt hier niet aan bij.

Een belangrijk bezwaar is dat er nog een aantal locaties aan te wijzen zijn waar vergelijkbare ontwikkelingen plaats kunnen vinden in het kader van de rood-voor-rood regeling die een nog verdere aantasting van onze woonomgeving mogelijk zouden maken. Bijgevoegd vindt u een kaart met daarop aangegeven de locaties waar dergelijke ontwikkelingen mogelijk zijn.

Verder wordt bij de ontwikkeling aan de \_\_\_\_\_ gebruik gemaakt van het saneren van onroerend goed elders om in Hessum te kunnen bouwen. Wij voorzien dat er relatief goedkoop onroerend goed op andere plekken vervangen wordt door relatief duur onroerend goed in ons buurtschap. Wij vinden dat niet passen in de geest van de regeling.

In het verleden (2007) is met behulp van de rood-voor-roodregeling een grote varkenshouderij uit ons buurtschap gesaneerd. Dit gaf een grote kwaliteitsverbetering (zowel landschappelijk als wat betreft het milieu). Bij deze sanering hadden conform de regeling 3 bouwkavels kunnen worden gerealiseerd. De gemeente was toen van mening dat 3 kavels het gebied te zeer zouden belasten en er is toen een limiet gesteld van 2 kavels (die er uiteindelijk ook gekomen zijn). Aan de situatie is sindsdien niets veranderd en een grotere belasting is daarom niet gerechtvaardigd.

Daarbij komt dat met de sanering van de \_\_\_\_\_ genoemde varkenshouderij een lopend bedrijf met 500 zeugen geheel uit een gevoelig gebied werd gehaald, terwijl het bij de \_\_\_\_\_ gaat om een stal die al decennia lang leeg staat.

Aan de voorgestelde bestemmingsplanwijziging aan de \_\_\_\_\_ ligt geen visie op het buurtschap ten grondslag. Althans geen visie waarop de bewoners van het buurtschap invloed hebben gehad. Voordat tot een wijziging van het bestemmingsplan wordt overgegaan willen wij (samen met de Gemeente) een buurtschapsvisie ontwikkelen die als leidraad kan dienen voor het handhaven en zo mogelijk verbeteren van onze woon- en werkomgeving. Daaraan kunnen dan ook rood-voor-rood plannen worden getoetst.

## 2. De procedure

Wij maken ook bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging omdat niet voldaan is aan de voorschriften in de procedure. In de eerder aangehaalde Beleidsregels staan op pagina 15 in hoofdstuk 7 de procedure, afspraken en handhaving beschreven.

Hierin staat:

### *Dialogoog*

*Als voorwaarde wordt in ieder geval bij elke nieuwe ontwikkeling (waarvoor aanpassing van het bestemmingsplan nodig is) dat er dialoog in de omgeving wordt gevoerd. Veelal is het beste moment hiervoor de fase dat de instemming op het principe verzoek is verkregen en de randvoorwaarden vanuit de gemeente helder zijn voor de aanvrager/ondernemer, maar voordat er een definitief plan/aanvraag is.*

In het schema op pagina 16 van de Beleidsregels wordt dit nog eens geïllustreerd met een schema waar met een pijl richting dialoog staat: **Omwonenden/omgeving: wensen**.

Er is geen dialoog met de omgeving geweest anders dan de melding van beoogde ontwikkeling en het verzoek om een handtekening dat de melding is gedaan. Wij vinden dat geen dialoog en wij hebben niet de mogelijkheid gehad onze visie en wensen kenbaar en bespreekbaar te maken en zo mogelijk in gezamenlijkheid tot een bevredigend resultaat te komen.

In de documentatie die bij de voorgestelde bestemmingsplanwijziging ter inzage ligt is overigens ook niets te vinden over een dialoog met de omwonenden of omgeving.

### 3. De voorgestelde wijziging

Wij maken bezwaar tegen het plan zelf. Op zichzelf juichen wij de afbraak van de al jaren leegstaande schuren toe. Wij kunnen echter niet instemmen met hetgeen ervoor in de plaats komt.

De voorgestelde wijziging omvat de sloop van stallen met een bouwhoogte van ca. 3,5 en 5 meter. Daarvoor in de plaats komen volgens het plan een woongebouw met aanbouw met een bouwhoogte van ca. 10 meter en een inhoud van 750 m<sup>3</sup> plus 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen. Bovendien kan op het naast gelegen en van het oorspronkelijke kavel afgesplitste perceel<sup>1</sup> ook nog 150 m<sup>2</sup> worden bijgebouwd.

Het geheel komt volgens de bestemmingsplanwijziging niet op de plaats van de af te breken stallen maar gedeeltelijk naast de plaats van de bestaande bebouwing. Daarmee komt het meer dan de stallen die er nu staan in de zichtlijnen van ' ' en in het oog van omwonenden aan de ' '. Zie de bijlagen voor de bestaande en nieuwe zichtlijnen. De omvang en bouwhoogte geeft het geheel een ongewenste massaliteit die de kwaliteiten van een kleinschalig gebied onnodig aantast.

Zoals reeds onder punt 1 gesteld betekent dit plan een verdere belasting van ons leefgebied, terwijl een dergelijke belasting eerder door de gemeente Dalfsen als te zwaar werd aangemerkt.

#### Voorstel

De voorgestelde ontwikkeling was niet nodig geweest als de initiatiefnemers geen splitsing van het onroerend goed hadden doorgevoerd, maar het geheel hadden verkocht. De initiatiefnemers wonen of werken niet in het gebied. Wij begrijpen de achterliggende gedachte de opbrengst te willen optimaliseren, maar dit mag niet ten koste gaan van de kwaliteit van ons leefgebied. En al helemaal niet als daarbij gebruik gemaakt wordt van de sloop van bouwwerken elders om aan voldoende oppervlak te komen om te voldoen aan de rood-voor-rood regeling.

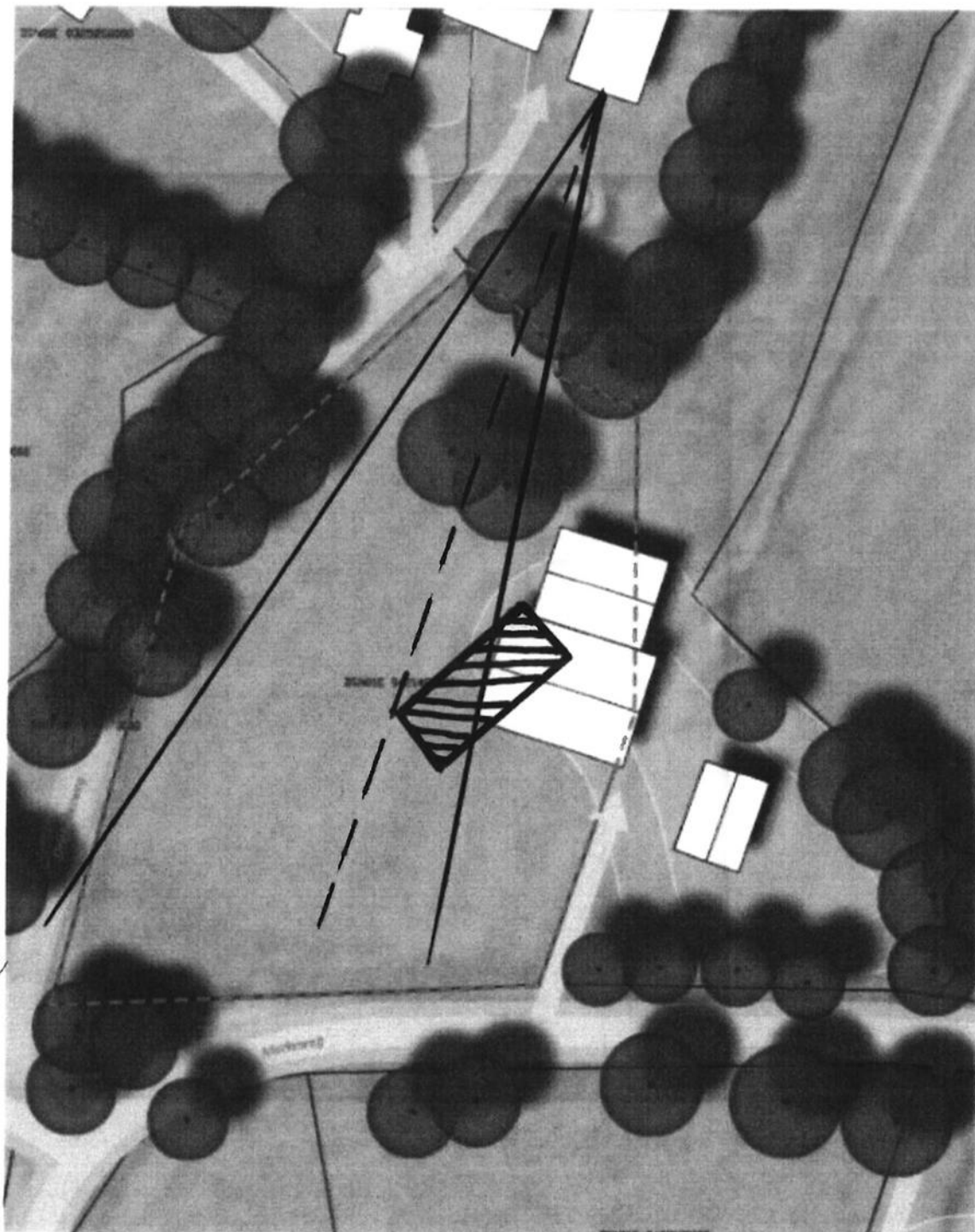
Wij stellen voor in overleg te treden met de Gemeente Dalfsen ten einde tot een visie op ons buurtschap te komen alvorens deze en eventuele andere bestemmingsplanwijzigingen in behandeling te nemen.

Op basis van de bovenstaande argumenten maken wij bezwaar tegen het ontwerp-bestemmingsplan 5<sup>de</sup> Verzamelplan Buitengebied Gemeente Dalfsen; ' ' . Naar aanleiding van het voorgaande verzoeken wij u met inachtneming van onze zienswijze het ontwerp-bestemmingsplan onderdeel ' ' niet vast te stellen. Wij gaan ervan uit dat u ons van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Met vriendelijke groet,  
(ondertekening op volgende pagina)

<sup>1</sup> Ten behoeve van een maximale opbrengst is het perceel ' ' gesplitst. Het gedeelte met woning is reeds verkocht. Voor het gedeelte met de stallen wordt nu rood-voor-rood ontwikkeld.

## Bijlage 1 - Zichtlijnen



## Bijlage 2 - Precedenten plattegrond



Schaal 1:3000  
A3

Overzicht van locaties waar in de toekomst mogelijk ontwikkelingen zoals aan de  
s plaats kunnen vinden.