

AANGETEKEND

Gemeente Dalfsen
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 35
7722 AA DALFSEN

Per fax vooruit: 0529- 48 82 22

Onze referentie :463/10505251
Behandeld door :Mr. R. Mulder
Doorkiesnummer :0592-382717
Faxnummer :0592-382598
E-mail :r.mulder@sur.nl

Assen, 24 november 2014

Betreft: Zienswijze,
Vink/ Gemeente Dalfsen

Geacht college,

Namens de heer Vink, wonende aan de Bliksweg 2 (7722 WL) te Dalfsen (hierna: cliënt), dien ik hiermee een zienswijze in tegen het ontwerpbesluit '5^e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Middeldijk 21- Westeinde 86' dat van 16 oktober tot en met 26 november ter inzage ligt. Het bestreden besluit is bijgevoegd (bijlage 1).

Situatie

Cliënt woont aangrenzend aan het perceel van de middelijk 21 waar de mogelijkheid wordt gecreëerd voor een extra woning. Cliënt heeft bezwaren tegen de komst van deze extra woning.

Bezwaren

- 1- In strijd met regelgeving
- 2- Aantasting woon- leefklimaat
- 3- Onvoldoende onderzoek alternatieven
- 4- Belangen cliënt onvoldoende meegewogen

Toelichting

- 1- In strijd met regelgeving

Het extra bouwvlak wordt toegekend onder de 'rood voor rood' regeling. Doel van deze regeling is een ruimtelijk probleem op te lossen bij beëindiging van een agrarisch bedrijf of verplaatsing (art. 41 beleidsregels rood voor rood gemeente Dalfsen). Dit is het geval indien er landschapsontsiende bedrijfsgebouwen achterblijven en de sloop en nieuwbouw een positief gevolg heeft op de ruimtelijke ontwikkeling van het landelijk gebied. Cliënt is van mening dat hier niet aan voldaan wordt:

- A- Er moet sprake zijn van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen. Nergens uit de toelichting en stukken blijkt waarom er vanuit gegaan wordt dat de gebouwen die gesloopt worden landschapsontsierend zijn. Als juist gekeken wordt naar de ruimtelijke kwaliteit past de huidige situatie perfect in het ‘plaatje’ en de nieuwe situatie niet. In de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen wordt namelijk aangegeven dat het gebied (Middeldijk 21) zich kenmerkt door een open en rationeel agrarisch productiegebied. Er moet ruim baan geboden worden om de agrarische uitstraling in tact te laten dan wel uit te breiden. De gemeenteraad erkent zelf dat ‘*Uitbreiding van de woonfunctie ligt dan ook niet voor de hand.*’ Met andere woorden, woningen die er al zijn worden gedoogd, maar het gebied leent zich zeker niet voor uitbreiding van de woonfunctie. De gemeente wil derhalve de openheid in bebouwingslinten behouden maar gaat toch akkoord omdat de extra woning achter de huidige bebouwing plaats gaat vinden. Hierdoor wordt voorbijgegaan aan de Structuurvisie.
- B- De huidige situatie is namelijk reeds in lijn met de Structuurvisie. Er is dus geen enkele aanleiding om tegen de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in, ruimte te maken voor extra bebouwing achter de bestaande woning. Dit is namelijk niet alleen feitelijk een beperking van de agrarische bedrijvigheid (bestemming agrarisch wordt vervangen door bestemming wonen, met andere woorden er verdwijnt ‘agrarische’ grond ten koste van ‘woon’ grond) wat tegen de regelgeving in gaat, maar het is ook een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit.
- C- De authentieke agrarische uitstraling waar naar wordt gestreefd (zie afbeelding hieronder) is reeds aanwezig . Het slopen van de agrarische ruimtelijke uitstraling en vervangen door nieuwbouw is een verlechtering van de ruimtelijke kwaliteit. Zoals de 2e foto ook laat zien is er geen sprake van landschapsontsierende bebouwing.

Streefbeeld



Figuur 4 Principe (neut en setu)



D- Het vervangen door de huidige bouw door een nieuwe woonbestemming is niet alleen in strijd met de Structuurvisie maar ook met artikel 21 van de Rood voor Rood regeling (zie hieronder).

21. toekenning van een bouwka­vel voor een woning ter plekke is mogelijk, indien geen bijzondere waarden aanwezig zijn en of er geen aantasting plaatsvindt van bijzondere waarden die in het gebied of op het perceel aanwezig zijn en er geen andere ruimtelijke beperkingen zijn. Het gaat om landschappelijke waarden, natuurwaarden en cultuurhistorische waarden. Als er bij aanwezigheid van bijzondere waarden uit een ruimtelijke onderbouwing blijkt, dat een compensatie bouwka­vel inpasbaar is in de bestaande structuren en de ruimtelijke kwaliteit per saldo verbeterd, kan de bouwka­vel voor een woning toegekend worden. Ruimtelijke belan­gen (milieu, water, externe veiligheid, ecologie, archeologie, verkeer etc.) zullen zich tegen het toekennen van een bouwka­vel niet mogen verzetten.

E- Daarnaast wordt in de regelgeving duidelijk aangegeven dat de regeling alleen bedoeld is voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit als een bedrijf stopt of verhuist. Expliciet wordt aangegeven dat de regeling niet bedoeld is om te gebruiken als middel om een extra bouwmogelijkheid te creëren. Het is bijvoorbeeld bedoeld om de ‘resten’ van een leegstaande kippenschuur door faillissement op te kunnen ruimen. Hier moet dan ook alle overige mestsilo’s etc. verwijderd worden zodat het gebied weer ‘toonbaar’ wordt. Het is niet bedoeld om op een plaats waar geen sprake is van landschapsontsierende bebouwing, een nieuwbouwwoning te creëren dat juist afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van het agrarische gebied.

Ter illustratie: rechts Middeldijk 21, dit voldoet aan de ruimtelijke kwaliteit, hier is geen reden voor sloop of herbouw. Echter als de grote pluimveeschuur links op de foto, leeg zou staan en gesloopt worden, dan zou op die locatie herbouw kunnen plaatsvinden conform de rood- voor rood- regeling zodat een landschapsontsierend bedrijfsgebouw vervangen kan worden en de herbouw in lijn met de gebouwen rechts (middeldijk 21) gebracht kan worden zodat het voldoet aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Dit is echter niet de aanvraag.



F- Nu lijkt hier juist dat het geval. De eigenaar stopt niet met zijn bedrijf en verhuist ook niet met zijn bedrijf. De te slopen bedrijfspanden, zijn kleine schuren. Zeker geen grote kippenschuur die leeg komt te staan. Aanvrager heeft deze ook niet in gebruik gehad als bedrijfspand en is niet als dusdanig bestemd. Hij heeft het perceel ook nog niet lang in eigendom (2011). Omdat de oppervlakte van de schuren niet voldoende is voor de minimale 850 m2, heeft hij een ander perceel erbij betrokken. Maar ook daarmee was dit niet voldoende zodat ook een perceel erbij betrokken is dat niet van hem is (Knuvendijk, eerder SHE project) en reeds de bestemming ‘wonen’ heeft. Deze m2



zijn ook betrokken bij de berekening. Het lijkt hierin te gaan om genoeg vierkante meters bijeen te vergaren, met als doel een nieuwbouwwoning te kunnen creëren, niet vanwege het stoppen van het bedrijf of het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit (zie punt C). Dit is in strijd met de rood- voor rood- regeling.

- G- Ook wordt niet voldaan aan art. 11 en 16 (zie hieronder) van de Rood voor Rood regeling. Hierin wordt aangegeven dat de locatie waar teruggebouwd moet worden een agrarische bestemming dan wel een passende bestemming moet krijgen die samenhangt met de landschappelijke inpassing zoals 'natuur' of 'bos'. Dit is niet het geval. Bovendien is deze locatie niet geschikt om terug te bouwen. Daarnaast moeten alle bedrijfsgebouwen worden gesloopt en niet meer terugkomen. Dit is ook niet het geval. Er blijft ook een bedrijfspand (schuur) positief bestemd en deze is na de sloop ook weer teruggebouwd.

11. het grootste deel van de oorspronkelijke bouwka­vel krijgt een agrarische bestemming zonder bouw­mogelijkheden dan wel een passende bestemming die samenhangt met de landschappelijke inpassing, zoals 'natuur' of 'bos';
16. is sprake van sloop op meerdere plekken, dan dient in principe terug gebouwd te worden op de locatie waar het meest gesloopt wordt. Dit geldt niet indien die locatie qua ruimtelijke kwaliteit minder geschikt is om terug te bouwen. In deze situaties moeten alle bedrijfsgebouwen op de deelnemende locaties worden gesloopt. Er is sprake van clustering van locaties. Als er sprake is van sloop in meerdere gemeenten zal afstemming tussen de gemeenten plaatsvinden;

2- Aantasting Woon- leefklimaat

3.2 Onderzoeken

Voor de beoordeling wordt gekeken naar de mate waarin belangen van de bewoners en/of eigenaren van de aangrenzende gronden door de uitwerking kunnen worden geschaad. Gekeken wordt hierbij naar de archeologie, bodem, duurzaamheid, natuur en landschap, externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit het Politiekeurmerk, de verkeerssituatie en water.

Bovenstaande tekst is letterlijk overgenomen uit de toelichting van het bestemmingsplan. Hierin wordt aangegeven dat de belangen van omwonenden, waaronder mijn cliënt, mee moeten worden genomen in de beoordeling. Dit is niet gebeurd. Cliënt is niet benaderd en de afweging van zijn belangen is nergens terug te vinden in het besluit. Het perceel van cliënt grenst direct aan het perceel van aanvrager. Cliënt heeft zijn woning gekocht vanwege de landelijke ligging en vergezichten. De wetenschap dat er geen woning direct achter zijn perceel zou komen is hier onderdeel van. Nu wordt cliënt geconfronteerd met een doorbreking van zijn zichtlijnen alsmede een ander gebruik van de grond en de daarbij behorende overlast. Het mag geen uitleg behoeven dat een woonhuis aanzienlijk meer overlast (o.a. geluid, privacy) met zich meebrengt dan een grasveld. Daarbij betekent deze bestemmingsplanwijziging een aanzienlijke waardedaling van zijn woning.



3- Onvoldoende onderzoek alternatieven

Uit de besluitvorming blijkt dat niet gekeken is naar alternatieven. Zoals hierboven aangehaald, moet een afweging gemaakt worden of bebouwing op de betreffende locatie wel wenselijk is. Cliënt heeft argumenten aangedragen waarom dit niet het geval is. Hij heeft dit meerdere malen bij de gemeente gedaan, los van het punt dat hij vindt dat een extra woonbestemming hier überhaupt niet wenselijk is, heeft hij nog geïnformeerd of er geen ander alternatief op het perceel is. Dit was volgens de gemeente niet het geval. De onderbouwing hiervan ontbreekt echter volledig in het besluit.

4- Conclusie

Cliënt is, gezien bovenstaande bezwaren, van mening dat het besluit onzorgvuldig is voorbereid, onvoldoende zijn belangen in de besluitvorming zijn meegewogen en het besluit onvoldoende is gemotiveerd. Derhalve verzoek ik u de zienswijze van cliënt gegrond te verklaren, het bestreden besluit in te trekken en de procedurekosten van cliënt te vergoeden.

Met vriendelijke groet,

R. Mulder
Stichting Univé Rechtshulp

Ontwerp '5e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Middeldijk 21 - Westeinde 86'

Vanaf 16 oktober 2014 ligt voor iedereen het ontwerp van de '5e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Middeldijk 21 - Westeinde 86' ter inzage.

Het ontwerpbestemmingsplan kunt u bekijken bij de receptie van het gemeentehuis in Dalfsen en het servicepunt in Nieuwleusen.

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk een woning te realiseren op het perceel Middeldijk 21 in Dalfsen via het beleid 'Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen'. Daarvoor wordt de voormalige (landschapsontsierende) agrarische bebouwing op de percelen Middeldijk 21, Westeinde 86 en Knuvendijk 3 gesloopt. Daarnaast wordt het mogelijk om in het bestaande karakteristieke achterhuis aan het Westeinde 86 twee appartementen te realiseren.

Iedereen kan van **16 oktober 2014 tot en met 26 november 2014** via een brief of mondeling een zienswijze geven over het ontwerpplan. Een brief kunt u sturen naar de gemeenteraad van Dalfsen, Postbus 35, 7722 AA Dalfsen. Voor een mondelinge zienswijze kunt u contact opnemen met mevrouw M. Stel, tel. (0529) 48 82 96. In de zienswijze moet u aangeven over welke onderdelen van het ontwerpbestemmingsplan uw zienswijze gaat.

Het indienen van zienswijzen via e-mail is niet mogelijk.

U kunt het ontwerpbestemmingsplan ook bekijken via www.ruimtelijkeplannen.nl met identificatienummer IMRO.0148.BgemDlfshz5-on01. De bestanden zijn beschikbaar op <http://ro.dalfsen.nl>.

Laatst aangepast: 15-10-2014



Copyright Gemeente Dalfsen

Home	Nieuws	Inwoners	Ondernemers	Organisatie	Over Dalfsen	Service en contact
Proclaimer	Laatste nieuws	Onderwerpen: Thema's	Onderwerpen: Thema's	Gemeenteraad	Toerisme en recreatie	Openingstijden
Facebook	Projecten	Onderwerpen: A-Z	Onderwerpen: A-Z	College B&W	Vijf kernen	Contactformulier
Twitter	Werk aan de weg	Digitale loketten	RegioZwolle	Regelgeving en beleid	Cijfers	Servicenormen
Sitemap	Bekendmakingen		Ondernemersplein		Passantenhaven	Huisregels



Postbus 557, 9400 AN Assen

PostNL
Port betaal
Port payé
Pay-à-cc

Stichting Unie Reestshulp
Jan Bommerstraat 6, 9402NR ASSEN



Aangetekend

G-A-1

Receivants
NL 3SIRCB700035213

Gemeente Dalisen
T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 35
7720AA DALFSEN

46370505251



3SIRCB700035213

P 2202