
Nota van Zienswijzen, inspraak en kennisgeving

Mei 2015

Inhoudsopgave

Zienswijzen	2
1.1 Algemeen	2
1.2 Zienswijzen.....	2
1.2.1 Indiener 1 (IN/2014-23911)	2
 Inspraak	 5
1. Provincie Overijssel	5
2. Waterschap Groot Salland	5
3. Veiligheidsregio IJsselland	5
4. Vitens.....	5
 Kennisgeving	 6
1. Provincie Overijssel	6
2. Waterschap Groot Salland	6

Zienswijzen

1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan '5^e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Middeldijk 21 – Westeinde 86' heeft van 16 oktober 2014 tot en met 26 november 2014 voor een ieder ter inzage gelegen. Er is één zienswijzen ingediend. De zienswijze is binnen de termijn ingediend en is ontvankelijk. Hierna is de zienswijze samengevat en voorzien van een reactie van de gemeente. Daarbij is ook aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

1.2 Zienswijzen

1.2.1 Indiener 1 (IN/2014-23911)

De zienswijze is op 24 november 2014 ingediend door Stichting Univé Rechtshulp namens de indiener (hierna: indiener 1). Indiener 1 woont aangrenzend aan het perceel van de Middeldijk 21 en heeft bezwaar tegen de komst van een extra woning op dit perceel. De zienswijze heeft betrekking op de volgende onderwerpen:

In strijd met regelgeving

- A. Uit de toelichting blijkt niet dat de gebouwen die gesloopt worden op het perceel Middeldijk 21 landschapsontsierend zijn. In de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen wordt aangegeven dat het perceel zich kenmerkt door open en rationeel agrarisch productiegebied, uitbreiding van de woonfunctie ligt niet voor de hand. Het gebied leent zich niet voor uitbreiding van de woonfunctie. De gemeente wil de openheid in bebouwingslinten behouden maar gaat toch akkoord met een extra woning achter de huidige bebouwing. Dit is strijdig met de structuurvisie.
- B. Het toevoegen van een nieuwe woning beperkt de agrarische bedrijvigheid. Het is een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit.
- C. De authentieke agrarische uitstraling is reeds aanwezig. Het slopen van de agrarische ruimtelijke uitstraling en vervangen door nieuwbouw is een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit.
- D. Een nieuwe woonbestemming is in strijd met artikel 21 van de Rood voor Rood regeling.
- E. De regeling is niet bedoeld om een extra bouwmogelijkheid te creëren.
- F. De oppervlakte aan schuren is niet voldoende voor de minimale 850 m² en er zijn andere percelen erbij betrokken. Het lijkt hierin te gaan om voldoende vierkante meters bijeen te vergaren, met als doel een nieuwbouwwoning te kunnen creëren. Dit is in strijd met de regels voor Rood voor Rood.
- G. Initiatief is ook strijdig met de artikelen 11 en 16 van het Rood voor Rood regeling.

Reactie gemeente:

- A. Landschapsontsierende gebouwen zijn alle (voormalige agrarische) bedrijfsgebouwen die:
 - voor 2004 zijn gebouwd (of aantoonbaar minimaal 3 jaar in agrarisch gebruik zijn geweest) in het buitengebied van de gemeente Dalfsen waarvoor een bouwvergunning is verleend of vallen onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan;
 - niet kunnen worden aangemerkt als karakteristieke gebouwen;
 - geen onderdeel zijn van eerdere overeenkomsten over sloop in het kader van de regeling Rood voor Rood, het beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing of er afspraken over de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving zijn gemaakt;
 - nog niet zijn gesloopt, tenzij hierover voor de sloop afspraken zijn vastgelegd met de gemeente.

Aan deze voorwaarden voldoen de gebouwen op het erf van Middeldijk 21 en kunnen zodoende als landschapsontsierend worden aangemerkt.

Op grond van de Structuurvisie Buitengebied gemeente Dalfsen geldt voor de betreffende locatie het volgende beleid voor wonen: Het veenontginningsgebied rond Nieuwleusen vormt een waardevol agrarisch productiegebied. De gemeente zet in op een versterking en uitbreiding van de economische functie van het gebied. Uitbreiding van de woonfunctie ligt dan ook niet voor de hand, maar in het kader van het VAB-beleid (inclusief Rood voor Rood) kunnen wel nieuwe woningen worden gerealiseerd.

De bebouwingslinten zijn de aangewezen plek voor niet-agrarische functies. Wonen, werken en recreëren krijgen hier, naast de agrariërs, de ruimte om duurzaam te groeien. Omdat echter de agrarische functie voorop staat, zal nieuwvestiging van woningen of bedrijven

- geen belemmering mogen vormen voor de landbouw. Het oprichten van een tweede woning ter plaatse van de Middeldijk 21 botst niet met de agrarische functies in de omgeving en is derhalve niet in strijd met het beleid van de Structuurvisie. Ook heeft het Oversticht aangegeven, dat de ontwikkeling past in het landschap.
- B. Een voorwaarde uit het Rood voor Rood beleid is dat de ontwikkeling geen onevenredige aantasting van de agrarische belangen veroorzaakt. Voorkomen moet worden dat de toekenning van een bouwkaavel voor een woning ten koste gaat van het functioneren en de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving. Het gaat daarbij om de afstanden die moeten worden aangehouden ten opzichte van deze bedrijven. Deze ontwikkeling gaat niet ten koste van het functioneren en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven. Daarnaast heeft indiener 1 geen agrarisch bedrijf in de directe nabijheid van Middeldijk 21 en wordt daarom ten aanzien van dit punt sowieso niet in zijn belang getroffen.
 - C. Het slopen van de landschapsontsiende bebouwing en het oprichten van een extra woonkavel op het perceel Middeldijk 21 vormt, in combinatie met de uitvoering van het inrichtingsplan een verbetering voor de omgeving. Wat teruggebouwd wordt is een ruimtelijke kwaliteitsverbetering voor het landschap. Ook de verwijdering van landschapsontsiende bebouwing is een sterke kwaliteitsverbetering. Het Oversticht heeft het inrichtingsplan beoordeeld en akkoord bevonden. Dit inrichtingsplan maakt ook onderdeel uit van het bestemmingsplan. Hiermee is de landschappelijke inpassing gewaarborgd.
 - D. Het initiatief is niet in strijd met de Rood voor Rood regeling. Voor de sloop van minimaal 850 m² landschapsontsiende bebouwing mag er een woning worden gebouwd. Het initiatief voldoet aan deze voorwaarde. Indiener 1 verwijst naar artikel 21 van de Rood voor Rood regeling. Dit is echter het oude beleid, deze is vervallen en vervangen door Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen in juni 2014.
 - E. Het hoofddoel van het Rood voor Rood beleid is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het behouden van een sociaal economisch leefbaar landelijk gebied. Een hedendaags probleem is de afname van agrarische bedrijven waardoor voormalige agrarische bebouwing (VAB) leegstaat en verpaupert. De regeling stimuleert sloop van de bebouwing en in ruil daarvoor (ter compensatie van de kosten) mogen er één of meerdere woningen worden gebouwd. Met dit plan wordt meer dan 850 m² landschapsontsiende schuren gesloopt. In ruil hiervoor mag er op de Middeldijk 21 een woning opgericht worden.
 - F. In de beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen staat dat het sloopoppervlakte niet van één locatie afkomstig hoeft te zijn. Het is mogelijk om te slopen op twee of zelfs meer locaties. Hiervan is in deze ontwikkeling gebruik gemaakt. Op de locaties Middeldijk 21, Westeinde 86 en Knuvendijk 3 wordt gezamenlijk meer dan 850 m² waardoor het mogelijk is om een extra woning op te richten.
 - G. Indiener 1 verwijst naar de artikelen 11 en 16 van de oude regelgeving voor Rood voor Rood. Deze regelgeving is niet meer van toepassing. Zie reactie D.

Aantasting Woon- leefklimaat

- A. In de toelichting staat aangegeven dat de belangen van omwonenden meegewogen moeten worden in de beoordeling. Dit is volgens indiener 1 niet gebeurd. Indiener 1 is niet benaderd en de afweging van zijn belangen is nergens terug te vinden in het besluit.
- B. Indiener 1 heeft de woning gekocht vanwege de landelijke ligging en vergezichten. Nu wordt indiener geconfronteerd met een doorbreking van zijn zichtlijnen, alsmede een ander gebruik van de gronden met de daarbij horende overlast. Het hoeft niet uitgelegd te worden dat een woning aanzienlijk meer overlast met zich meebrengt vergeleken met een grasveld.
- C. Daarbij betekent deze bestemmingswijziging een aanzienlijke waardedaling van de woning.

Reactie gemeente:

- A. Door initiatiefnemer is verzocht om met toepassing van gemeentelijk beleid het bestemmingsplan voor de percelen Middeldijk 21 in Dalfsen, Westeinde 86 in Nieuwleusen en Knuvendijk 3 in Lemelerveld te herzien. Hierbij is onderzocht of het initiatief geen onevenredige negatieve gevolgen heeft voor de omgeving en voor de belangen van derden. Voor deze afweging zijn er verschillende onderzoeken gedaan. Uit deze onderzoeken blijkt dat de ontwikkelingen geen onevenredige afbreuk doet aan de ter plaatse relevante ruimtelijke aspecten zoals onder andere stedenbouwkundige aspecten, milieuaspecten, archeologie, cultuurhistorie, water, flora en fauna en verkeer. Alle ruimtelijk relevante aspecten zijn

afgewogen. Op basis van de onderzoeken heeft de gemeente vervolgens het initiatief beoordeeld en ook de betrokken belangen in kaart gebracht en afgewogen. Daarbij is de conclusie getrokken dat de ontwikkeling geen onevenredige afbreuk doet aan de omgeving of de belangen van belanghebbenden. Dit geldt ook voor de Middeldijk 21. Verder kan nog opgemerkt worden dat de gemeente een aantal malen contact heeft gehad met indiener 1. Om te voorkomen dat het uitzicht van indiener 1 wordt belemmerd door nieuwe woonbebouwing is het bestemmingsvlak niet doorgetrokken tot aan zijn perceel. Direct achter het perceel van indiener 1 ligt daardoor nog steeds een agrarische bestemming zonder bouwvlak. Ook is indiener 1 door de gemeente in de gelegenheid gesteld om aanvullende wensen kenbaar te maken binnen de reikwijdte van het verzoek. Bijvoorbeeld het gebruik van beplanting op een bepaalde plaats of andere inpassingswensen. Deze contacten hebben helaas niet mogen leiden tot situatie van tevredenheid van alle partijen (indiener 1 en initiatiefnemer).

- B. Er is geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat. De landelijke ligging wordt niet aangetast door de ontwikkeling op de Middeldijk 21. De ontwikkeling wordt op een dusdanige manier in de landelijke omgeving ingepast dat het de kwaliteit niet aantast. Het Oversticht heeft hierover geadviseerd en het inrichtingsplan voor de Middeldijk 21 akkoord bevonden. Ook is op de digitale verbeelding rekening gehouden met het woonperceel van indiener 1. Het bestemmingsvlak eindigt namelijk voor de kadastrale grens van Middeldijk 21 zodat de agrarische bestemming achter dat perceel in stand blijft. Het is niet aannemelijk dat er onevenredige overlast optreedt. Wij gaan uit van een normaal gebruik behorende bij de woonbestemming en niet met het onrechtmatig toebrengen van hinder of overlast.
- C. De wetgever maakt het mogelijk om vergoeding van planschade te vragen voor eventuele verminderde waarde van de woning. Een onafhankelijk planschadeadviesbureau kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan beoordelen of er daadwerkelijk sprake is van planschade door het initiatief. Dit is een afzonderlijke procedure waarvoor een aanvraag via een formulier kan worden ingediend. Dit kan pas nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Onvoldoende onderzoek alternatieven

- A. Uit besluitvorming blijkt dat niet gekeken is naar alternatieven. Indiener 1 heeft nog bij de gemeente geïnformeerd naar alternatieve locaties op het perceel, hetgeen niet het geval was. De onderbouwing ontbreekt echter volledige in het besluit.

Reactie gemeente:

- A. Het initiatief heeft betrekking op de locaties Middeldijk 21, Westeinde 86 en Knuvendijk 3. Op deze percelen worden gebouwen gesloopt in het kader van de Rood voor Rood regeling zoals opgenomen in het Beleid Ontwikkelen met kwaliteit (...). De regeling verplicht om op één van deze slooplocaties de compensatiewoning te realiseren. Volgens de regeling kan alleen naar alternatieve locaties gezocht worden als er binnen de slooplocaties geen mogelijkheden zijn voor het bouwen van de compensatiewoning. Onderzoek naar alternatieve locaties was niet nodig omdat voor het bouwen van de compensatiewoning al een locatie beschikbaar is, namelijk aan de Middeldijk 21.
- Verder moet worden benadrukt, dat als een verzoek wordt ingediend wij moeten beoordelen of dat voldoet aan wet- en regelgeving. Het plan voor de Middeldijk 21 hebben wij getoetst en voldoet daaraan. Ook de ervenconsulent heeft positief geadviseerd over de plannen zoals ze voorliggen. Als er geen ruimtelijk relevante redenen zijn om niet mee te werken aan een verzoek dan kunnen wij niet weigeren en moeten wij medewerking verlenen.
- Ten overvloede kan nog worden opgemerkt dat de alternatieven die indiener 1 heeft aangedragen door de gemeente nog wel zijn beoordeeld om eventueel als bemiddelaar op te treden tussen indiener 1 en initiatiefnemer. De gemeente heeft echter geconstateerd dat de aangedragen alternatieve locaties overduidelijk minder geschikt zijn, namelijk: een locatie ligt dichterbij het agrarische bedrijf en is landschappelijk minder gewenst (verdichting lint) en de andere locatie, direct voor de bestaande woning gelegen maakt een inbreuk op het bestaande beeld vanaf de weg, maar ligt volledig in de zichtlijnen van een naastgelegen woning. Nogmaals, de gemeente was niet verplicht om te kijken naar alternatieven, aangezien er op een concrete aanvraag moet worden beslist.

Gevolgen bestemmingsplan:

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen van het bestemmingsplan.

Inspraak

Op 25 juni 2014 is kenbaar gemaakt dat volgens artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) het bestemmingsplan wordt voorbereid. Het bestemmingsplan heeft niet als voorontwerp ter inzage gelegen.

Het bestemmingsplan is in het kader van vooroverleg (voorafgaand aan de ontwerpfase) aan de daartoe aangewezen instanties toegezonden.

De volgende instanties hebben gereageerd:

1. Provincie Overijssel.
2. Waterschap Groot Salland.
3. Veiligheidsregio IJsselland.
4. Vitens.

1. Provincie Overijssel

Op grond van artikel 3.1.1, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. De provincie Overijssel heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en een dergelijke lijst opgesteld. In deze lijst staat onder lid B sub 4 het volgende:

'4. Agrarische bouwblokken, Rood voor Rood en VAB's

Plannen/projectbesluiten voor uitbreiding van agrarische bouwblokken, Rood voor Rood en Vrijkomende Agrarische Bedrijfslocatie (VAB's) mits passend in een gemeentelijk kwaliteitskader dat in lijn is met het Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving en de Omgevingsvisie Overijssel 2009. Voor plannen en besluiten die (tevens) andere provinciale belangen raken (zoals EHS en verblijfsrecreatie) blijft vooroverleg noodzakelijk.'

Vooroverleg is voor dit plan niet nodig.

Reactie gemeente:

De reactie van Provincie Overijssel wordt ter kennisgeving aangenomen.

2. Waterschap Groot Salland

Per brief ingekomen op 18 juli 2014 (kenmerk IN14/21426, zaaknummer Z17021) heeft het waterschap Groot Salland gereageerd op het plan. Het plan geeft het waterschap geen aanleiding tot het maken van een opmerking.

Reactie gemeente:

De reactie van het Waterschap Groot Salland wordt ter kennisgeving aangenomen.

3. Veiligheidsregio IJsselland

De Veiligheidsregio IJsselland heeft per brief van 1 augustus 2014 (kenmerk IN14/21870, zaaknummer Z18753) geadviseerd over het plan. In het advies staat dat de eerdere adviezen over het gemeentelijk EV beleid, de verantwoording van het groepsrisico en de risicocommunicatie voldoende overgenomen zijn in het bestemmingsplan. De gebiedsinrichting heeft u niet aangepast omdat het gaat om een karakteristieke deel dat u wilt behouden.

Nu adviseert de Veiligheidsregio om de regels zodanig aan te passen dat het niet is toegestaan om aan het Westeinde 86 een Bed & breakfast als nevenfunctie van de woonfunctie te realiseren. Op deze manier wordt voorkomen dat er extra mensen aanwezig kunnen zijn in het invloedsgebied van het LPG tankstation die ook niet bekend zijn met de omgeving en de bijbehorende risico's.

Reactie gemeente:

De regels zijn zo aangepast dat het niet meer is toegestaan om binnen het invloedsgebied van een LPG-tankstation een Bed & breakfast te realiseren.

4. Vitens

Per email ingekomen op 21 juli 2014 (kenmerk IN14/Email 18262) heeft Vitens aangegeven geen commentaar te hebben op de plannen.

Reactie gemeente:

De reactie van Vitens wordt ter kennisgeving aangenomen.

Kennisgeving

Het ontwerpbestemmingsplan is aan de daartoe aangewezen instanties toegezonden.

De volgende instanties hebben gereageerd:

1. Provincie Overijssel.
2. Waterschap Groot Salland.

1. Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft op 21 oktober 2014 per e-mail aangegeven, dat het ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft een zienswijze in te dienen. Het plan is niet in strijd met het provinciaal beleid.

Reactie gemeente:

De reactie van Provincie Overijssel wordt ter kennisgeving aangenomen.

2. Waterschap Groot Salland

Het Waterschap Groot Salland heeft op 27 oktober 2014 schriftelijk aangegeven, dat het ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente:

De reactie van het Waterschap Groot Salland wordt ter kennisgeving aangenomen.