



## Beantwoording technische vragen

Vergadering	Commissievergadering	Datum 11-apr-22
Vragensteller	Ben Schrijver namens D66	
Agendapunt/onderwerp	8e verzamelplan Buitengebied	
Eenheid	Ruimtelijke Ontwikkeling	
Contactpersoon	Joke Klink en Simone Kiewiet	
Contactgegevens	<a href="mailto:j.klink@dalfsen.nl">j.klink@dalfsen.nl</a> en <a href="mailto:s.kiewiet@dalfsen.nl">s.kiewiet@dalfsen.nl</a> 0529 488 297 en 0529 488 227	

---

Inzake de commissievergadering van 11 april agendapunt 5 hebben wij enkele vragen:

1. De ingediende zienswijzen bij initiatief Brinkweg 12a en Koepelallee 5 geven aanleiding tot de vraag:  
Kunnen deze twee initiatieven uit het verzamelplan worden gehaald om onnodige vertraging van alle overige initiatieven te voorkomen?

### Beantwoording vraag 1.

**Deze initiatieven passen binnen het Sloop voor kansen en/of VAB-beleid en worden daarom niet direct bij zienswijzen uit het verzamelplan gehaald. Mochten de indieners van de zienswijzen alsnog beroep instellen dan zal dit tegen alleen deze percelen zijn en niet tegen het gehele verzamelplan. De rechter kan dan bepalen dat het verzamelplan in werking is getreden, behalve voor die percelen waartegen beroep is ingesteld. De overige deelnemers kunnen dan hun plannen uitvoeren door bijvoorbeeld een omgevingsvergunning aan te vragen die nodig is om verder te kunnen.**

2. Is de afstand van de perceelgrenzen tussen Brinkweg 12 a en Brinkweg 3 in potentie een kans op beperking van al toegestane of toekomstige bedrijfsmatige activiteiten op Brinkweg 3?

### Beantwoording vraag 2.

**Het perceel Brinkweg 3 heeft de bestemming 'Wonen'. Op dit perceel zijn geen bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. Om die reden hoeft ook geen rekening te worden gehouden met een bedrijf op deze locatie. Met de genoemde afstand van 230 meter wordt rekening gehouden met het agrarisch bedrijf op het perceel Brinkweg 20.**

**Maar ook al zou het perceel Brinkweg 3 als een bedrijf moeten worden gezien, dan nog is de afstand voldoende tussen de schuur op dat perceel en de expositieruimte/bedrijfswoning op het perceel Brinkweg 12A. De afstand is namelijk 40 meter, terwijl voor geluid een afstand geldt van minimaal 30 meter.**

3. Is de redenatie m.b.t. de erfdefinitie Brinkweg 12a juridisch houdbaar?

**De definitie 'bestaand erf' staat in de Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen. Dit zijn beleidsregels die door de raad zijn vastgesteld en door de raad kunnen worden gewijzigd. Initiatieven worden getoetst aan deze beleidsregels. Maar uiteindelijk is**



het bestemmingsplan bepalend. Dus ook aan initiatieven die niet (helemaal) voldoen aan de beleidsregels kan via het bestemmingsplan worden meegewerkt. De juridische houdbaarheid wordt bepaald door 8e Verzamelplan en niet door de Beleidsregels.

4. Is de inbreng van sloop m2 van de bestaande schuur Brinkweg 12 a juridisch houdbaar?

#### **Beantwoording vraag 4.**

**Absoluut. Van de bestaande schuur is 50 m<sup>2</sup> nodig om te voldoen aan de sloopopgave. Dat betekent dat er nog 70 m<sup>2</sup> schuur over blijft. Op de verbeelding bij het bestemmingsplan is duidelijk aangegeven dat de oppervlakte bijbehorende bouwwerken niet meer mag zijn dan 70 m<sup>2</sup>.**

**Een bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen: toelichting, verbeelding en regels. De verbeelding en regels zijn het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.**

5. De indieners van de zienswijze m.b.t. Koepelallee 5 wensen eerst duidelijkheid over hoe en wat en waar er gebouwd gaat worden. Kan die duidelijkheid nu al gegeven worden?

Zijn er na realisatie van het initiatief met sloop voor kansen nog bedrijfsmatige activiteiten toegestaan in (bij)gebouwen van Koepelallee 5 of 5a (te bouwen schuurwoning)?

In het advies van de Omgevingsdienst IJsselland schijnt daaromtrent een uitspraak te staan volgens indiener zienswijze. (Advies nog niet beschikbaar op RIS.)

#### **Beantwoording vraag 5.**

**De initiatiefnemers willen eerst de ruimtelijke procedure afwachten. Een concreet plan wordt uitgewerkt nadat de initiatiefnemers zekerheid hebben dat het bestemmingsplan onherroepelijk en/of in werking is getreden voor hun perceel. Initiatiefnemers zijn van plan zelf op de compensatiekavel te gaan wonen en hebben toegezegd bij het uitwerken van het conceptbouwplan indieners van de zienswijze hiervan op de hoogte te brengen. Dus voordat een aanvraag omgevingsvergunning in wordt gediend, zodat eventuele opmerkingen in het plan meegenomen kunnen worden. Zij bepalen dan welk type woning gebouwd kan worden, die volgens het advies van de ervenconsulent van het Oversticht en de welstandsnota mogelijk is. Tegen de verleende omgevingsvergunning voor de bouw van een woning blijft het mogelijk om bezwaar en/of beroep in te stellen. De woning moet op een afstand van 30m vanaf de perceelsgrens met Koepelallee 7 gebouwd worden om deze te kunnen realiseren. Bedrijfsmatige activiteiten op het perceel zijn nadat het bestemmingsplan onherroepelijk of in werking is getreden niet meer mogelijk.**

**Alleen het aanhuisverbonden beroep of bedrijf die bij recht vanuit de regels van het huidige bestemmingsplan al mogelijk is kan dan op het perceel plaatsvinden, zie begripsbepaling:**

#### *1.5 aanhuisverbonden beroep en bedrijf:*

*het uitoefenen van een beroep, niet zijnde een kapper, dat in een (bedrijfs)woning en of daarbij behorende gebouwen door de bewoner wordt uitgeoefend alsmede het in de (bedrijfs)woning en/of daarbij behorende gebouwen door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen vergunning nodig is op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of een melding op grond van het Activiteitenbesluit, en waarbij de (bedrijfs)woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past. Onder het aanhuisverbonden beroep worden tevens gerekend internetwinkels en webshops. De 'specifieke vorm*

*van bedrijf - metaalbewerking' is dan niet meer op de verbeelding aanwezig. Mochten er toch nog bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden kunnen wij handhavend hiertegen optreden.*

**Het advies van de Omgevingsdienst IJsselland wordt als bijlage bijgevoegd.**