
Nota van Zienswijzen en kennisgeving

Maart 2013

Inhoudsopgave

Zienswijzen	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Zienswijzen.....	3
1.2.1 Zienswijze 1 (zaaknummer Z05363)	3
1.2.2 Zienswijze 2 (zaaknummer Z05403)	4
1.2.3 Zienswijze 3 (zaaknummer Z05405)	4
1.2.4 Zienswijze 4 (zaaknummer Z05407)	4
 Kennisgeving	 6
1. Provincie Overijssel (zaaknummer Z04297)	6
2. Waterschap Groot Salland (zaaknummer Z04000).....	6
 Ambtelijke wijzigingen	 7

Zienswijzen

1.1 Algemeen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 24 januari 2013 tot en met 7 maart 2013 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en zijn ontvankelijk. Hierna zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie van de gemeente. Daarbij is ook aangegeven of de zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Om privacyredenen zijn de zienswijzen geanonimiseerd.

1.2 Zienswijzen

1.2.1 Zienswijze 1 (zaaknummer Z05363)

Indiener geeft aan dat het perceel Haersolteweg 5 de bestemming 'wonen' heeft gekregen. In het huidige bestemmingsplan is dit nog 'horecadoeleinden'. Indiener heeft bedenkingen bij de juridische haalbaarheid van deze wijziging en heeft dit ook al kenbaar gemaakt in zijn reactie op het voorontwerp bestemmingsplan. De bestemming 'wonen' kan de bedrijfsvoering van het naastgelegen horecabedrijf hinderen.

Ondanks dat er nu een bouwvlak is opgenomen kan de woning in de vorm van ondergeschikte gebouwen worden uitgebreid. Deze ondergeschikte gebouwen kunnen extra beperkingen voor het horecabedrijf opleveren. Dat voor de woning een vrijstelling (art. 19.2 WRO) is verleend is geen reden om een woonbestemming aan het hele perceel te geven. Het vrijstellingsbesluit ziet alleen op het gebruik van het pand als burgerwoning en niet op het hele perceel.

Indiener geeft tot slot aan, dat er wellicht mogelijke oplossingen zijn om het perceel Haersolteweg 5 alsnog een woonbestemming te geven. Indiener is bereid om mee te denken over een eventuele oplossing.

Reactie gemeente:

De woning aan de Haersolteweg 5 is feitelijk altijd als burgerwoning in gebruik geweest (meer dan 50 jaar). Er is nooit een relatie geweest met het naastgelegen horecabedrijf van indiener. Qua milieuwetgeving heeft de eigenaar van het horecabedrijf dus altijd al rekening moeten houden met deze situatie. Het horecabedrijf moet voldoen aan de eisen van het Activiteitenbesluit. Na het overlijden van de eigenaar is vanwege de verkoop van het perceel Haersolteweg 5 een vrijstellingsprocedure op basis van artikel 19 lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) gevolgd. In de onderbouwing is aangegeven dat de gemeente alsnog wil meewerken aan het wijzigen van de bestemming in "Woondoeleinden" voor het betreffende perceel. Tijdens de procedure van de artikel 19 WRO vrijstellingsprocedure heeft ook een tekening ter inzage gelegen bij de ontwerp beschikking. Op deze tekening was een bebouwingsvlak aangegeven. Tegen het voornemen om de betreffende vrijstelling te verlenen zijn geen zienswijzen ingediend. Daarom is op 20 januari 2009 het vrijstellingsbesluit artikel 19 lid 2 WRO verleend. Ook tegen dit besluit zijn geen bezwaren ingediend.

Een artikel 19 lid 2 WRO procedure had in het verleden niet alleen maar betrekking op het gebruik van een pand. Op basis van deze procedure kon voor een project (bijvoorbeeld een woning met bijgebouwen) een vrijstelling van het geldende bestemmingsplan worden verleend.

Er is contact opgenomen met indiener vanwege de opmerking in de brief dat er wellicht mogelijke oplossingen zijn om het perceel Haersolteweg 5 alsnog een woonbestemming te geven en dat hij daarover wil mee denken. Indiener bedoelt daarmee dat hij vraagt om het bebouwingsvlak strak om de bestaande woning te leggen en te voorkomen dat er ondergeschikte gebouwen worden gebouwd richting het horecabedrijf van indiener.

De bestaande woning Haersolteweg 5 is een oudere woning die qua maatvoering niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd. Bij nieuw- of verbouw van de woning ligt het dus voor de hand dat de afmetingen groter worden. Door de eerdergenoemde artikel 19 WRO vrijstellingsprocedure te gaan volgen heeft de gemeente al aangegeven dit acceptabel te vinden. Het verzoek van indiener ten aanzien van het strakke bebouwingsvlak om de woning en het voorkomen dat er ondergeschikte gebouwen worden gebouwd is dan ook te beperkend voor de eigenaar van het perceel Haersolteweg 5. Dit is niet wenselijk en komt ook niet overeen met de tekening van het artikel 19 lid 2 WRO vrijstellingsbesluit. Wel is het bebouwingsvlak op de verbeelding nog een keer vergeleken met het bebouwingsvlak op de tekening die ter inzage heeft gelegen bij de artikel 19 lid 2 WRO procedure. De afmeting van het bebouwingsvlak op de betreffende tekening is iets kleiner dan de afmeting hiervan op de verbeelding van het bestemmingsplan. De afmeting (breedte) van het bebouwingsvlak op de verbeelding van het bestemmingsplan zal dan ook meer worden afgestemd op de afmeting van het bebouwingsvlak op de tekening bij het artikel 19 lid 2 WRO besluit. De afstand van het bebouwingsvlak van het perceel Haersolteweg 5 ten opzichte van de naastgelegen horecabestemming wordt daardoor groter.

Conclusie:

Het bestemmingsplan (de verbeelding) wordt aangepast naar aanleiding van deze zienswijze. De breedte van het bebouwingsvlak van het perceel Haersolteweg 5 wordt 10 meter.

1.2.2 Zienswijze 2 (zaaknummer Z05403)

1.2.3 Zienswijze 3 (zaaknummer Z05405)

1.2.4 Zienswijze 4 (zaaknummer Z05407)

Zienswijzen 2 t/m 4 zijn inhoudelijk hetzelfde. De zienswijzen hebben betrekking op de percelen Haersolteweg 1, 1A en 1C. Indiëners zijn het niet eens met de dubbelbestemming 'waarde - archeologisch onderzoeksgebied A'. Deze dubbelbestemming brengt beperkingen met zich mee die er onder het oude bestemmingsplan niet waren. Tijdens een inloopbijeenkomst aan indiëners meegedeeld dat het huidige bestemmingsplan één op één zou worden overgenomen. Nu blijkt dat er toch wijzigingen zijn aangebracht die beperkingen met zich meebrengen.

Indiener geeft aan dat er geen archeologische resten in het gebied te verwachten zijn en vraagt de dubbelbestemming 'waarde – archeologisch onderzoeksgebied A' te verwijderen.

Reactie gemeente:

De 'Monumentenwet 1988' is gewijzigd met het aannemen van de 'Wet archeologische monumentenzorg'. Sinds de inwerkingtreding op 1 september 2007 zijn gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met de in de grond aanwezige en te verwachten archeologische waarden. Door deze wettelijke verplichting heeft de gemeenteraad van Dalfsen in 2008 het 'Archeologisch beleidsplan gemeente Dalfsen' vastgesteld. Sindsdien is dit beleidsplan een toetsingscriterium bij vergunningverlening. Bij de totstandkoming van

het beleid is uitvoerig bronnenonderzoek gedaan. Op basis van studies naar de relatie tussen landschap en archeologie is per gebied een 'verwachting' gegeven.

Het nieuwe bestemmingsplan Kern Dalfsen 2012 is een actualisatie van de verouderde bestemmingsplannen in de kern Dalfsen. Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, maar wordt wel aangepast aan recente wet- en regelgeving. Dit geldt ook voor het archeologiebeleid. De percelen Haersolteweg 1, 1A en 1C lagen eerst in het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen. Besloten is dat het logischer is om deze percelen vanwege de ligging toe te voegen aan het bestemmingsplan Kern Dalfsen 2012. Het gevolg hiervan is, dat de voorschriften van de bestemming van de betreffende percelen in het bestemmingsplan Buitengebied moesten worden toegeschreven naar de regels van het bestemmingsplan Kern Dalfsen 2012. Het uitgangspunt daarbij was om de bestaande rechten te respecteren. Dit wil echter niet zeggen dat er geen rekening moet worden gehouden met het archeologiebeleid dat door de gemeenteraad is vastgesteld. In het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied dat op dit moment in procedure is, is het archeologiebeleid van de gemeente op dezelfde manier vertaald in het bestemmingsplan. Ook in dit bestemmingsplan zijn zogenaamde dubbelbestemmingen opgenomen voor de archeologie. Dus al hadden de percelen nog in het bestemmingsplan Buitengebied gelegen, ook dan hadden de percelen van indieners de dubbelbestemming gekregen. De dubbelbestemming voor archeologie blijft dan ook gehandhaafd voor de betreffende percelen.

In januari 2013 heeft de gemeenteraad het archeologiebeleid geëvalueerd en opnieuw vastgesteld voor de gemeente Dalfsen. De beleidskaart is bijgewerkt, waarbij nieuwe inzichten voortkomend uit archeologisch onderzoek hierop zijn verwerkt. Het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied dat in procedure is en het bestemmingsplan Kern Dalfsen 2012 zijn aangepast door het besluit van de gemeenteraad. Inhoudelijk wijzigt er daarbij niets voor de regels die horen bij de dubbelbestemmingen die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Kern Dalfsen 2012. Alleen de benamingen van de dubbelbestemmingen "Archeologisch waardevol gebied A" en "Archeologisch onderzoeksgebied A" wijzigen in respectievelijk "Waarde archeologie 1" en "Waarde archeologie 3".

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijzen. Wel zullen de benamingen van de dubbelbestemmingen voor archeologie ambtshalve worden aangepast in het bestemmingsplan. Zie de ambtshalve wijzigingen.

Kennisgeving

In het kader van de kennisgeving ex artikel 3.8 van de Wro is het ontwerp bestemmingsplan 'Kern Dalfsen 2012' aan de daartoe aangewezen instanties toegezonden.

De volgende instanties hebben gereageerd:

1. Provincie Overijssel.
2. Waterschap Groot Salland.

1. Provincie Overijssel (zaaknummer Z04297)

In reactie op de kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan laat Provincie Overijssel weten dat het plan geen aanleiding geeft tot het indienen van een zienswijze.

Reactie gemeente:

De reactie van Provincie Overijssel wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. Waterschap Groot Salland (zaaknummer Z04000)

In reactie op de kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan laat Waterschap Groot Salland weten dat het plan geen aanleiding geeft tot het indienen van een zienswijze.

Reactie gemeente:

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

Ambtelijke wijzigingen

Het bestemmingsplan 16^e herziening bestemmingsplan Dalfsen Kom, Vechtdijk – Vechtstraat (voormalige Welkooplocatie) is inmiddels onherroepelijk. Er is namelijk geen beroep ingesteld bij de Raad van State. Dit bestemmingsplan wordt ingevoegd in het bestemmingsplan Kern Dalfsen 2012, zodat er één aansluitend plangebied ontstaat.

Door de inspraakreacties is het bestemmingsplan aangepast. Om technische redenen is echter een aantal wijzigingen niet goed verwerkt op de verbeeldingen. Dit is gecorrigeerd. De verbeeldingen zijn alsnog aangepast.

De benamingen van de dubbelbestemmingen voor archeologie worden aangepast. De benamingen van de dubbelbestemmingen “Archeologisch waardevol gebied A” en “Archeologisch onderzoeksgebied A” worden gewijzigd in respectievelijk “Waarde archeologie 1” en “Waarde archeologie 3”.