

---

# **Nota van Zienswijzen en kennisgeving**

---

mei 2016

## Inhoudsopgave

<b>1. Zienswijzen</b>	<b>3</b>
1.1. Algemeen.....	3
1.2. Zienswijzen .....	3
1.2.1 Zienswijze 1 (zaak Z/16/002569) .....	3
1.2.2 Zienswijze 2 (zaak Z/16/002554) Ingetrokken op 17 mei 2016 .....	3
1.2.3 Zienswijze 3 (zaak Z/16/002553) .....	3
1.2.4 Zienswijze 4 (zaak Z/16/002484) .....	6
<b>2. Kennisgeving</b>	<b>9</b>
2.1. Algemeen.....	9
2.2. Kennisgevingpartners .....	9
2.2.1 Provincie Overijssel (e-mail 38083) .....	9
2.2.2 Veiligheidsregio IJsselland, afdeling Brandweer (zaak Z/16//001513).....	9
<b>3. Ambtshalve wijzigingen</b>	<b>10</b>
3.1 Algemeen.....	10
3.2 Toelichting .....	10
3.3 Regels .....	10
3.3.1 Artikel 1. Begrippen .....	10
3.3.2 Artikel 6. Landhuis.....	10
3.3.3 Artikel 12 Wonen .....	11
3.4 Bijlagen bij de regels.....	11
3.5 Verbeelding .....	11
<b>4. Bijlage 1</b>	<b>13</b>

# 1. Zienswijzen

---

## 1.1. Algemeen

Het ontwerp van het '2<sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied' heeft van 3 maart 2016 tot en met 13 april 2016 voor iedereen ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn er vier zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk. In de volgende paragraaf heeft de gemeente de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Na elke reactie is ook aangegeven of de zienswijze voor aanpassing(en) in het verzamelplan heeft gezorgd.

De zienswijzen zijn vanwege privacyredenen geanonimiseerd. De indieners krijgen een brief met deze nota als bijlage. In de brief staat onder welk nummer hun zienswijze staat.

## 1.2. Zienswijzen

### 1.2.1 Zienswijze 1 (zaak Z/16/002569)

Indiener is het niet eens met de ontwikkeling aan de Ankummer Es 1. Indiener is voorstander van passend hergebruik van voormalig agrarische bedrijfsbebouwing, maar heeft een belang. Indiener is eigenaar van een nabijgelegen perceel en heeft hier toekomstplannen.

Indiener wil voorkomen dat toekomstige eigenaren van de extra kavels aan de Ankummer Es 1 bezwaar tegen de bestaande situatie en eventuele toekomstige plannen op zijn perceel kunnen maken. Indiener wil dat dit in de koopovereenkomsten wordt opgenomen, of met een bepaling in het verzamelplan. Als dit juridisch goed wordt geregeld, dan heeft indiener geen bezwaar tegen de ontwikkeling aan de Ankummer Es 1.

#### Reactie gemeente

*De gemeente kan geen juridisch houdbare bepaling in het verzamelplan opnemen, waarmee wordt voorkomen dat er bezwaar tegen de bestaande situatie of een toekomstige plan op het perceel van indiener wordt gemaakt. Ook kan de gemeente kan niet afdwingen dat er een bepaling in de koopovereenkomsten wordt opgenomen.*

**De zienswijze geeft geen reden om het verzamelplan aan te passen.**

### 1.2.2 Zienswijze 2 (zaak Z/16/002554) Ingetrokken op 17 mei 2016

Ingetrokken en daarmee vervallen.

### 1.2.3 Zienswijze 3 (zaak Z/16/002553)

1. Indiener is het niet eens met in het ontwerp verzamelplan opgenomen plan voor uitbreiding van het groenrecyclingbedrijf aan de Korenweg 1. Hier is indiener het niet mee eens, omdat er aan de zijde van de Petersweg een nieuwe hal wordt geplaatst. Het bedrijf versnipperd hout en snoeiafval, waarvoor een verplaatsbare installatie wordt gebruikt. Hierbij wordt de toegestane geluidsnorm overschreden. Het geluid is hoorbaar vanuit de woning van indiener.

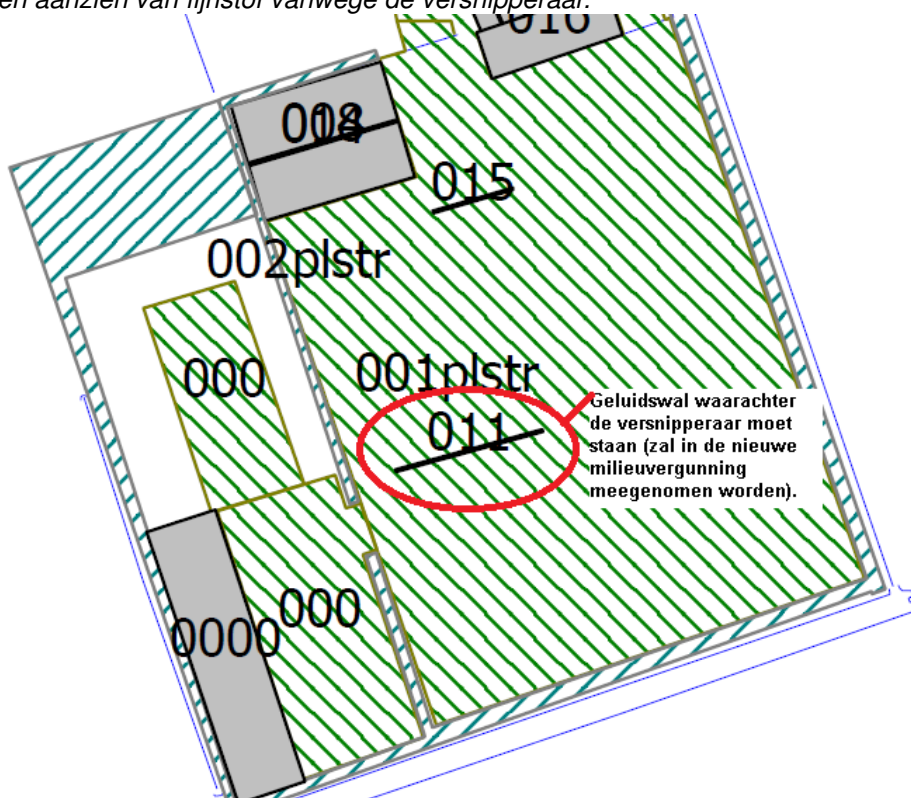
Er is geen geluidswal of overkapping aan de kant van indiener gerealiseerd. Bij het versnipperen komt volgens indiener een behoorlijke hoeveelheid fijnstof vrij. Dit is slecht voor de gezondheid en in de zomer goed merkbaar als het windstil is en de temperatuur boven de 25 °C is. Volgens indiener is dit nooit met omwonenden besproken. Indiener geeft aan dat zijn woongenot is aangetast.

#### Reactie gemeente

- *De versnipperaar is wel verplaatsbaar, maar deze moet in overeenstemming met de verleende milieuvergunning worden gebruikt (mag dus alleen staan op de aangewezen*

plaatsen). Omdat het bedrijf uitbreidt zal een nieuwe milieuvergunning moeten worden aangevraagd. De verwerkingscapaciteit van de versnipperaar zal niet wijzigen. Volgens het akoestische onderzoek krijgt de versnipperaar een plaats achter de bestaande geluidswal (zie onderstaande afbeelding). De versnipperaar zal achter die geluidswal moeten blijven. Dit wordt vastgelegd in de nog te verlenen milieuvergunning. Als blijkt dat de versnipperaar niet achter de geluidswal staat (dat wil zeggen afwijkend van de milieuvergunning wordt geplaatst) kan handhavend worden opgetreden.

- Uit het akoestische onderzoek blijkt, dat wordt voldaan aan de geldende geluidsnormen.
- Nu de verwerkingscapaciteit van de versnipperaar niet wordt aangepast (bestaand vergund gebruik) en het bestemmingsplan daar ook niet in voorziet is er geen gewijzigde situatie ten aanzien van fijnstof vanwege de versnipperaar.



**Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen reden om het verzamelplan aan te passen.**

2. Indiener begrijpt niet dat de gemeente Dalfsen op deze locatie toestemming heeft gegeven voor het groenrecyclingbedrijf, terwijl de gemeente Staphorst niet wilde meewerken aan het plan van dezelfde ondernemer vanwege geluidsoverlast voor omwonenden. Het bedrijventerrein De Grift ligt namelijk op enkele honderden meters en is een uitstekende locatie voor ondernemend Nieuwleusen. De gemeente Dalfsen wil daar bedrijven als deze huisvesten.

#### Reactie gemeente

De in het verleden toegestane vestiging van dit bedrijf is relevant voor dit plan. Het bedrijf is al gevestigd op de locatie. Uitgegaan moet worden van de bestaande situatie nu het bestemmingsplan alleen gaat over uitbreiding van het bestaande bedrijf. Daar komt bij dat verplaatsing bedrijfseconomisch gezien niet aan de orde is vanwege kapitaalvernietiging.

**Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen reden om het verzamelplan aan te passen.**

Indiener vindt het bijzonder dat de gemeente Dalfsen inwoners achterstelt op ondernemers. Volgens indiener heeft de gemeente altijd aangegeven dat het bedrijf aan de Korenweg 1 uitsluitend toestemming voor opslag kreeg en niet voor de huidige bedrijfsactiviteiten. De gemeente heeft een onjuiste voorstelling van zaken gegeven.

Reactie gemeente

*Deze grond is voor onderhavig plan niet ruimtelijk relevant. De huidige bedrijfsactiviteiten passen in het bestaande bestemmingsplan waarvoor ook een milieuvergunning is afgegeven. Tegen beide besluiten heeft beroep opengestaan.*

***Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen reden om het verzamelplan aan te passen.***

3. Indiener vraagt zich af of de uitbreiding werkelijk volgens de aanvraag wordt uitgevoerd en wie hier op toe gaat zien. Ook vraagt de indiener zich af of het buitengebied zal veranderen in industrieterrein of dat het platteland blijft met kleinschalige boerenbedrijven.

Reactie gemeente

*Voor de ontwikkeling is een erfinrichtingsplan opgesteld. De realisatie en de instandhouding wordt gewaarborgd in de regels van het bestemmingsplan. Zie daarvoor de regels strijdig gebruik behorende bij de bedrijfsbestemming. Daarnaast is deze verplichting opgenomen in een ontwikkelingsovereenkomst. De gemeente ziet erop toe dat het inrichtingsplan wordt uitgevoerd en in stand blijft.*

*Zowel agrarische als bestaande niet-agrarische bedrijven zijn passend in het gebied waarin dit bedrijf ligt. Volgens de Structuurvisie buitengebied gemeente Dalfsen ligt dit perceel in het Landschap van de Veenontginningen. De landbouw is de belangrijkste gebruiker van het gebied en blijft ook in de toekomst beeldbepalend. Grotere erven, stallen of percelen behoren tot de mogelijkheden, mits passend in de omgeving. In dit deelgebied hebben agrarische bedrijven een bouwvlak van 10.000 m<sup>2</sup>. Niet alleen agrarische bedrijven hebben de ruimte in dit gebied. Ook bestaande niet-agrarische bedrijven krijgen mogelijkheden om door te groeien, waarbij het landschap de grens bepaalt.*

***Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen reden om het verzamelplan aan te passen.***

4. Volgens indiener zou het beter zijn als het bedrijf aan de Korenweg 1 naar een bedrijventerrein verplaatst. Daar is voldoende ruimte. Indiener vindt dat het bedrijf geen uitbreidingsruimte moet krijgen, zonder dat er aanpassingen worden gedaan voor omwonenden zoals het aanpassen van de openingstijden van maandag tot en met vrijdag van 08:00 uur tot 18:00 uur. Als andere mogelijkheid draagt indiener het plaatsen van een nieuwe hal of overkapping waarbinnen/waaronder het hout wordt versnipperd waardoor de geluidsnorm niet wordt overschreden. Indiener zou graag wonen op een plek met 'rust en ruimte', waar de gemeente Dalfsen zich altijd graag mee wil profileren. Indiener adviseert de gemeente deze afweging ook voor andere omwonenden in het buitengebied te maken die daar bij de aankoop van hun woning ook vanuit zijn gegaan.

Reactie gemeente

- *Zoals hiervoor ook al is aangegeven volgt uit de gemeentelijke Structuurvisie buitengebied dat bestaande niet-agrarische bedrijven uitbreidingsruimte krijgen. Het Oversticht heeft positief over de uitbreiding en de landschappelijke inpassing geadviseerd. Daarnaast is het zo, dat als een gemeente wordt verzocht om herziening van het bestemmingsplan, de gemeente dat verzoek als uitgangspunt dient te nemen. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat niet gezocht dient te worden naar alternatieve locaties. Er moet een besluit volgen op het ingediende verzoek.*
- *De wens van indiener om de openingstijden aan te passen of om dit overdekt (in hal of onder overkapping) te doen kunnen wij niet opvolgen. Uit het akoestisch onderzoek blijkt namelijk dat wordt voldaan aan geldende wet- en regelgeving omtrent geluid. Het plan maakt uitsluitend de uitbreiding van het bedrijfsterrein en de realisatie van een droogloods mogelijk. De versnipperaar blijft op het bestaande terrein staan. Als initiatiefnemer de versnipperaar wil verplaatsen, dan kan dat alleen via een milieuvergunning met een akoestisch onderzoek waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de geldende geluidsnormen.*

***Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen reden om het verzamelplan aan te passen.***

#### 1.2.4 Zienswijze 4 (zaak Z/16/002484)

1. Indiener heeft bezwaar tegen de uitbreiding van het groenrecyclingbedrijf aan de Korenweg 1 in stil gebied. Dit heeft te maken met geluidsoverlast door meer verkeersbewegingen. Indiener geeft aan dat hij verwacht dat er straks ook op het nieuwe gedeelte gereden wordt, dat nog dichterbij zijn huis ligt. Indiener denkt dat ook het versnipperen toeneemt als het bedrijf meer opslagruimte heeft. Hiervoor is de aanleg van een aardewal van 1 tot 1,3 meter niet voldoende.

Volgens indiener heeft de initiatiefnemer aangegeven dat er in de nieuwe loods straks snippers gedroogd worden wat ongetwijfeld leidt tot meer stank(overlast).

##### Reactie gemeente

- *Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de geldende geluidsnormen. Daarin is ook het geluid van de versnipperaar meegenomen en het geluid afkomstig van diverse voertuigen. De verwerkingscapaciteit van de versnipperaar wordt geregeld via de milieuvergunning. Initiatiefnemer heeft aangegeven gebruik te maken van de vergunde verwerkingscapaciteit. Op dit moment is die capaciteit feitelijk namelijk niet volledig ingevuld. Eventuele wijzigingen in het gebruik van de versnipperaar zijn alleen mogelijk als er een nieuwe omgevingsvergunning voor de gewenste inrichting (voorheen milieuvergunning). Dan zal opnieuw onderzoek naar het geluid (en andere relevante aspecten) moeten worden gedaan.*
- *Het drogen van de houtsnippers in een droogloods is gunstiger dan het drogen op het open terrein. Eventuele geuroverlast is daarmee zeer onwaarschijnlijk. De loods werkt namelijk emissiebeperkend.*

***Dit onderdeel van de zienswijze heeft reden gegeven om de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de toelichting van het verzamelplan aan te passen.***

2. Indiener geeft aan dat Het Oversticht advies heeft uitgebracht voor een loods van 40 bij 15 meter, maar dat het plan nu uitgaat van 60 bij 15 meter. De dakgoothoogte zal 5,85 meter bedragen. In beide gevallen komt het behoud van 'vergezichten naar het open landschap' volgens indiener onder druk te staan.

##### Reactie gemeente

*Wij hebben het Oversticht gevraagd te reageren op de landschappelijke bezwaren. Zie bijgevoegde notitie van het Oversticht (bijlage 1).*

***Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen reden om het verzamelplan aan te passen.***

3. Volgens indiener verstoren de bedrijfsactiviteiten de 'rustgebieden voor onder andere ganzen' als er op de kleine kavel extra bebouwing gerealiseerd wordt en het geluidsoverlast toeneemt.

##### Reactie gemeente

*Uit de uitgevoerde quickscan flora en fauna blijkt niet dat er sprake is van aantasting van een rustgebied voor ganzen. Deze vraag hebben wij nogmaals expliciet voorgelegd aan het bureau dat het onderzoek heeft uitgevoerd (zie reactie hieronder).*

---

**Van:**  
**Verzonden:** dinsdag 19 april 2016 16:38  
**Aan:**  
**Onderwerp:** RE: QuickScan F&F Korenweg 1

Dag ,

Gezien de opgaande beplantingen (o.a. wegbepantingen en beplanting op het gemeentelijk opslagterrein aan de Petersweg) en wegen rondom het te ontwikkelen perceel is deze ongeschikt als rust- en foerageergebied van ganzen. Ganzen houden van openheid (omdat ze dan predatoren en dergelijke tijdig kunnen opmerken) en rust. De graslanden westelijk van de Petersweg zijn in die zin veel aantrekkelijker voor ganzen vanwege de daar wel aanwezige openheid en rust.

Met vriendelijke groet,

*adviseur ecologie*

**eco**  
**groen**

advies & ingenieursbureau

**Ecogroen bv**  
Emmastraat 16  
8011 AG Zwolle

**T** (038) 423 64 64  
**M** (06) 15 65 98 04  
**E** :@ecogroen.nl  
**I** [www.ecogroen.nl](http://www.ecogroen.nl)

---

***Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen reden om het verzamelplan aan te passen.***

- Volgens indiener stelt de gemeente terughoudend te zijn als het gaat om initiatieven, waarbij agrarische bestemmingen omgezet worden in andere. Indiener geeft aan dat hier in dit geval geen sprake van is, omdat de uitbreiding niet 'compact' genoemd kan worden.

*Reactie gemeente*

*De Structuurvisie Buitengebied gemeente Dalfsen biedt bestaande niet-agrarische bedrijven in dit deelgebied de ruimte om uit te breiden waarbij het landschap de grens bepaalt. Wij vinden de omvang van dit bedrijf passend in dit landschap. Zie bijgevoegde notitie van het Oversticht (bijlage 1).*

***Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen reden om het verzamelplan aan te passen.***

- De aanleg van een brede singel van 5 tot 8 meter is in principe een goed idee. Dit is alleen pas effectief als de beplanting volgroeid is, dus over 20 jaar. Deze moet vanaf de aanplant al 1,5 tot 2 meter hoog zijn en de initiatiefnemer gaf zelfs al aan de breedte te willen verminderen.

*Reactie gemeente*

*Zie bijgevoegde notitie van het Oversticht (bijlage 1). In het bestemmingsplan is geregeld dat het inrichtingsplan uitgevoerd moet worden. Een afwijkende minder brede singel zou in strijd met het bestemmingsplan zijn.*

***Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen reden om het verzamelplan aan te passen.***

- Het Oversticht adviseert ook aanpassing van de beplanting op het gemeentelijk erf, maar daar ziet indiener niets van terug in de plannen.

Reactie gemeente

*In het advies van het Oversticht wordt niet geadviseerd over de toepassing van beplanting op het gemeentelijke erf. Het Oversticht heeft aangegeven dat er een extra investering moet worden gedaan. Deze **kan** worden gevonden in bijvoorbeeld aanplant van het slagenlandschap van De Meele. Initiatiefnemer heeft echter de vrijheid om zelf met voorstellen te komen omdat het Oversticht hierover slechts inspirerend kan adviseren. Initiatiefnemer heeft een ander voorstel gedaan. Dit is door het Oversticht beoordeeld en goedgekeurd. Zie bijgevoegde notitie van het Oversticht (bijlage 1).*

**Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen reden om het verzamelplan aan te passen.**

7. Indiener vindt dat ook de oude landschapsontsierende loods van een landschapsvriendelijke kleur (bijvoorbeeld donkergroen) moet worden voorzien. Hij vindt dat ook de houtwal aan de achterzijde van hogere groenblijvende beplanting moet worden voorzien. Daarmee blijft het zicht op de loods beperkt.

Reactie gemeente

*Zie bijgevoegde notitie van het Oversticht (bijlage 1).*

**Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen reden om het verzamelplan aan te passen.**

8. Het Oversticht adviseert om de woning te herbouwen, maar indiener heeft van de initiatiefnemer begrepen dat hij dit niet van plan is.

Reactie gemeente

*Zie bijgevoegde notitie van het Oversticht (bijlage 1).*

**Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen reden om het verzamelplan aan te passen.**

9. Indiener geeft aan dat zijn woongenot erg is aangetast door het geluidsoverlast dat het bedrijf veroorzaakt. Vooral door het shredderen en de verkeerstoename door aanvoer van snoeihout.

Reactie gemeente

*Aantasting van het woongenot door de bestaande situatie is in het kader van deze planologische wijziging niet ruimtelijk relevant. Voor de bestaande situatie is immers reeds een planologische procedure doorlopen. Voor zowel de oude als de nieuwe situatie zijn akoestische onderzoeken uitgevoerd, waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de geldende geluidsnormen. Ook de verkeersbewegingen zijn in de planologische procedure en in de milieuvergunning meegenomen. De verkeersbewegingen die de uitbreiding met zich meebrengt achten wij aanvaardbaar. Voor alle overwegingen verwijzen wij naar hoofdstuk 3 van de ruimtelijke onderbouwing Korenweg 1.*

**Dit onderdeel van de zienswijze heeft reden gegeven om de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de toelichting van het verzamelplan aan te passen.**



## 2. Kennisgeving

---

### 2.1. Algemeen

Het bestemmingsplan is ter kennisgeving aangeboden (artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening) aan instanties die de belangen voor de ruimtelijke ordening moeten behartigen.

De volgende instanties hebben gereageerd:

1. Provincie Overijssel.
2. Veiligheidsregio IJsselland.

### 2.2. Kennisgevingpartners

#### 2.2.1 Provincie Overijssel (e-mail 38083)

De Provincie Overijssel heeft per e-mail laten weten dat er geen reden is om een zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan in te dienen. Het plan past in het provinciaal beleid.

#### Reactie gemeente

*De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.*

#### 2.2.2 Veiligheidsregio IJsselland, afdeling Brandweer (zaak Z/16//001513)

De Veiligheidsregio IJsselland, afdeling Brandweer heeft laten weten dat de ontwikkelingen aan de Mataramweg 3, Poppenallee 33 en Hessenweg 47 in een gebied met een kleine kans op overstromingen ligt. De Brandweer adviseert de bewoners/aanwezigen van de woningen door middel van risicocommunicatie op de hoogte te brengen van de handelingsperspectieven bij een (dreigende) overstromingen.

#### Reactie gemeente

*De gemeente heeft voor deze plannen een overstromingsrisicoparaagraaf opgesteld en deze in de bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan verwerkt. De overstromingsrisico's op de genoemde percelen zijn aangegeven als 'minder snel en ondiep'. De initiatiefnemers zijn op de hoogte gebracht van de ruimtelijke onderbouwingen en de daarin opgenomen overstromingsrisicoparaagraaf voor de betreffende percelen.*

## 3. Ambtshalve wijzigingen

---

### 3.1 Algemeen

Na het ter inzage leggen van het ontwerp verzamelplan zijn er zaken naar voren gekomen die moeten worden meegenomen. In de volgende paragrafen is aangegeven welke aanpassingen er na het ontwerp nog zijn gedaan.

### 3.2 Toelichting

In de toelichting op het verzamelplan zijn alleen ondergeschikte wijzigingen aangebracht zoals het opnemen van het hoofdstuk zienswijzen en kennisgeving. En het opnemen van het besluit hogere grenswaarden geluidhinder voor het perceel Hessenweg 47.

### 3.3 Regels

De regeling die voor de Hammerweg 10 in het ontwerp verzamelplan is opgenomen komt niet overeen met de regeling die voor dit perceel is vastgelegd in de '1<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Rekreatieterrein Vlierhoek, Hammerweg 10' (vastgesteld op 30 januari 2012). De regeling voor dit perceel is nu goed in het verzamelplan opgenomen met een aanvulling op de begrippenlijst; specifieke regels voor de m<sup>2</sup> bijbehorende bouwwerken en specifieke gebruiksregels. De regeling in het verzamelplan is nu weer in overeenstemming met de overeenkomst die voor dit perceel is gesloten.

Met het projectafwijkingsbesluit 'Poppenallee 33' (bijlagen 9 van de toelichting) heeft het 't Witte Huis' meer mogelijkheden voor het 'gebruik' gekregen. Deze mogelijkheden zijn alleen niet in het ontwerp verzamelplan opgenomen. Artikel 6 van de regels is daarom aangepast.

#### 3.3.1 Artikel 1. Begrippen

De begrippen zijn hiervoor als volgt aangepast:

##### 1.8 ondergeschikte (bijbehorende) horeca

*Artikel 1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied gemeente Dalfsen' wordt aangevuld met het begrip 'ondergeschikte (bijbehorende) horeca'. Dit aangevulde artikel komt als volgt te luiden:*

##### 173 a ondergeschikte bijbehorende horeca

*Een (kleinschalige) horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor het bereiden en de consumptie van drank (niet zijnde alcohol) en etenswaren in de ochtend, middag en avond ten dienste van de bestemming. Verhuur aan derden tijdens en buiten openingstijden voor al dan niet besloten feesten en partijen is niet toegestaan.*

#### 3.3.2 Artikel 6. Landhuis

Met het projectafwijkingsbesluit 'Poppenallee 33' (bijlagen 9 van de toelichting) heeft het 't Witte Huis' meer mogelijkheden voor het 'gebruik' gekregen. Deze mogelijkheden zijn alleen niet in het ontwerp verzamelplan opgenomen. Artikel 6 van de regels is nu als volgt aangepast:

##### 6.1 Bestemmingsomschrijving

*Aan artikel 15.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied gemeente Dalfsen' wordt sub g. toegevoegd:*

- g. specifiek op het perceel Poppenallee 33: de activiteiten zoals aangegeven onder lid b. (wonen) en c. (gemengd) en voor recreatie en andere functies van vergelijkbare aard waarbij geen strijd ontstaat met de regelgeving voor monumenten, met ondergeschikte bijbehorende horeca ten dienste van de activiteiten.

### 3.3.3 Artikel 12 Wonen

Artikel 12 'Wonen' van de regels wordt als aangepast zoals is aangegeven in de gele arcering:

#### 12.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Artikel 27.2.2 van het bestemmingsplan 'Buitengebied gemeente Dalfsen' wordt aan sub a een vierde en vijfde lid toegevoegd en wordt nieuw toegevoegd lid i, j en k:

- a. 4. ten dienste van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - wellness' op het perceel Den Hulst 20, 120 m<sup>2</sup> extra mag worden gebouwd;
5. ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie' op het perceel Hammerweg 10 ten hoogste 580 m<sup>2</sup> mag bedragen;

#### 12.4.1 Strijdig gebruik

Artikel 27 lid 5.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied gemeente Dalfsen' wordt aangevuld met een nieuw sub d, e en f:

- d. het gebruiken van de gronden en opstallen niet voor uitvoering van de plannen op het perceel volgens Bijlage 12 voor Engellandweg 11a, Bijlage 13 voor Mennistensteeg 4/4a, Bijlage 4 voor Hessenweg 47, Bijlage 2 voor Den Hulst 20, Bijlage 7 voor Ankummer Es 1, Bijlage 6 voor Ankummer Es 1, Bijlage 8 voor Ankummer Es 1 en Bijlage 9 voor Ankummer Es naast 1, zoals behorend bij deze regels, en de percelen niet volledig in overeenstemming met genoemde bijlagen zijn ingericht binnen 12 maanden na het realiseren van de in de bijlagen aangegeven (bouw) plannen of na inrichting niet in stand worden gehouden;
- e. het gebruiken van de gronden en opstallen op het perceel Westerveen 67 waarbij de karakteristiek van de bebouwing niet wordt behouden.
- f. het gebruiken van gronden en opstallen op het perceel Hammerweg 10 met de aanduiding 'verblijfsrecreatie':
  1. voor het gebruik of de plaatsing van trekkershutten, campers, stacaravans, tenten en andere kampeermiddelen;
  2. voor meer dan 55 m<sup>2</sup> aan bebouwing voor groepsaccommodatie en/of ondergeschikte bijbehorende horeca;
  3. van de voorzieningen voor groepsaccommodatie, dagrecreatie en bijeenkomsten of ondergeschikte bijbehorende horeca voor meer dan 30 personen;
  4. voor andere horeca of voorzieningen dan 'ondersteunende bijbehorende horeca' en voorzieningen voor 'verblijfsrecreatie';
  5. in afwijking van Bijlage 16 Erfinrichtingsplan Hammerweg 10 de percelen te hebben ingericht of na inrichting niet in stand te houden.

### 3.4 Bijlagen bij de regels

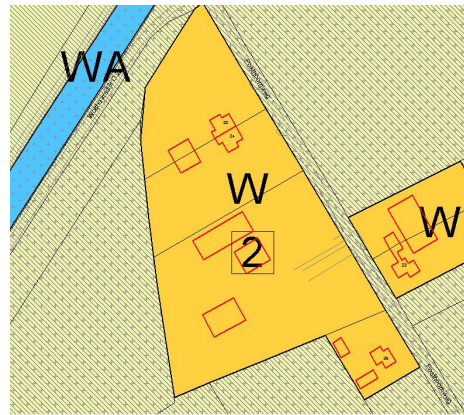
Het erfinrichtingsplan 'Hammerweg 10' is als bijlage 16 bij het verzamelplan toegevoegd.

### 3.5 Verbeelding

Voor het perceel Posthoornweg 22-24 is de geldende bestemming aangepast zodat de nieuw gebouwde woning ook binnen de bestemming Wonen op het perceel valt. De bestemming was echter zo opgenomen dat het achtererf bij de woningen niet binnen de bestemming Wonen was opgenomen. Omdat dit in het bestemmingsplan Buitengebied Lemelerveld wel het geval wordt de bestemming Wonen nu ook voor dit achtererf opgenomen. De bouwmogelijkheden blijven gelijk. (zie afbeeldingen)



**Buitengebied Dalfsen (2013)**



**Buitengebied Lemelerveld (2008)**



**Ambtshalve aanpassing woonbestemming Posthoornweg 22-24: achtererf wordt in woonbestemming opgenomen. (gele vlak is toevoeging ten opzichte van ontwerp 2<sup>e</sup> verzamelplan)**

## 4. Bijlage 1

HET OVERSTICHT



Aan de Stadsmuur 79-83  
Postbus 531, 8000 AM Zwolle

College van Burgemeester en Wethouders  
Gemeente Dalfsen  
Postbus 35  
7720 AA Dalfsen

Zwolle, 18 april 2016  
Kenmerk: 2.143.16

Betreft: bezwarennotitie

Inlichtingen: [REDACTED]



Geacht College,

U vraagt ons te adviseren over de bezwaren die door omwonenden worden geuit over de opschaling van het erf Korenweg 1. In november 2014 heeft de ervenconsulent advies uitgebracht over deze erfuutbreiding.

Wij reageren op de punten die betrekking hebben op de landschappelijke inpassing van de locatie of ons advies.

- Het Oversticht adviseert om tot herbouw van de woning over te gaan. Wij hebben begrepen dat de initiatiefnemer dit niet van plan is.

In het advies wordt onder *extra inspanning* gesteld dat de bouw van een woning zal bijdragen aan de versterking van de erfstructuur en daarmee aan de ruimtelijke kwaliteit van het erf. De bouw van de woning is benoemd als een van de opties onder *extra inspanning*. De keuze van de inzet is voorbehouden aan de initiatiefnemer. De voorbeelden van extra inspanningen die wij hebben aangedragen zijn inspirerend bedoeld. In dit geval heeft de initiatiefnemer als extra inspanning geïnvesteerd in een landschappelijke fruitgaarde en een natuurlijke inrichting van het voorerf. Deze investeringen dragen ruimtelijk bij aan de inpassing van de voorzijde van het erf en aan de versterking van de landelijke sfeer van het lint. Ook dragen zij bij aan de ontwikkeling van natuurwaarden.

- Het Oversticht heeft een advies uitgebracht voor een loods van 15x40 meter. Het kan niet zo zijn dat het plan nu uitgaat van 15x60 meter. De dakgoothoogte zal 5,85 meter bedragen. In beide gevallen komt naar onze mening het behoud van "vergezichten naar het open landschap" onder druk te staan.

Bij de aanvraag van het advies in november 2014 is uitgegaan van een loods van 15 bij 40 meter. Deze maat is later in overleg met de gemeente gewijzigd. De maat is groter, maar past binnen het gestelde beleid van de gemeente (Structuurvisie) en past ruimtelijk gezien bij de sfeer en kenmerken van het grootschalige ontginningslandschap. In dit gebied zijn bijvoorbeeld agrarische bouwblokken mogelijk tot wel 1.0.000m<sup>2</sup>, met daarbij de gestelde voorwaarden dat deze blokken landschappelijk worden ingepast.

De gemeente heeft ons niet gevraagd hierover expliciet een aanvullend advies uit te brengen. Wel heeft de gemeente het landschapsplan met de grotere loods aan ons voorgelegd. Wij hebben dit plan

Genootschap tot bevordering en instandhouding van  
het landelijk en stedelijk schoon

T (038) 421 32 57  
F (038) 421 81 84  
E mail@oversticht.nl  
W www.oversticht.nl



goedgekeurd omdat het inzet op een inpassing van het bouwblok met de landschappelijke structuren en soorten die voor het gebied passend zijn.

- De gemeente kan naar eigen zeggen wel terughoudend zijn als het gaat om initiatieven tot het omzetten van agrarische gronden in een ander gebruik. Van deze terughoudendheid is hier onzins geen sprake, daar de voorgenomen uitbreiding absoluut geen "compacte uitbreiding" genoemd kan worden.

De gemeente geeft aan dat deze uitbreiding past binnen het gestelde beleid van de gemeente (structuurvisie). In de structuurvisie wordt voor deze gebieden gesproken over 'ruime ontwikkelingsmogelijkheden, veel functies zijn mogelijk. Bestaande functies (ook niet-agrarische) krijgen mogelijkheden om door te groeien, waarbij het landschap de grens bepaalt'. Het bedrijf heeft een zekere logistiek die vraagt om een bepaalde invulling van het terrein en positie van de gebouwen. Deze logistiek is mede bepalend voor de maat van uitbreiding van dit type bedrijf. Gezocht is naar de meest compacte variant. Daarbij is ingezet op landschappelijke inpassing, benoemd onder de tweede opmerking.

- De aanleg van een brede singel van 5 tot 8 meter met streekeigen soorten is op zich een goed idee, zij het dat dit pas effectief wordt als de beplanting volgroeid is, dus over 20 jaar. Ook daarom moet de beplanting minimaal 1,5 tot 2 meter hoog te zijn vanaf het planten. Ook heeft de heer [REDACTED] aangegeven de breedte te willen verminderen.

Het is landschappelijk gezien niet wenselijk een aarden wal aan te leggen. Ook planttechnisch is dit niet wenselijk omdat de bomen en struiken dan te droog worden. Een singel zal dan moeilijk tot ontwikkeling kunnen komen. Wanneer bomen met een te grote maat worden aangeplant zal de uitval groter zijn. Bij de uitwerking van het beplantingsplan is ingezet op een zo'n groot mogelijke maat en een beheer dat snel zorgt voor een dichte singel. Dat de initiatiefnemer de singel minder breed wil maken is bij Het Oversticht en de gemeente niet bekend. De initiatiefnemer zal moeten voldoen aan het goedgekeurde landschapsplan. Hiervoor zijn waarborgen opgenomen in een overeenkomst en in het bestemmingsplan.

- Het "Oversticht" adviseert ook aanpassing van de beplanting op het gemeente erf. Hier zijn wij het van harte mee eens.

Het Oversticht zet in op streekeigenheid, versterking van landschappelijke kwaliteit en geeft daar waar mogelijk advies ter verbetering.

- Ook de oude loods dient te worden voorzien van een meer landschapsvriendelijke kleur (bijv. donkergroen), maar ook de houtwal aan de achterzijde van deze loods voorzien van meer hogere en ook groenblijvende beplanting, zodat het uitzicht hierop minimaal is.

In het advies wordt gesteld dat behoud van de bestaande singels op het erf wenselijk is voor de inpassing. De opslag van natuurlijke materialen kan hier positief aan bijdragen. Voor de bebouwing wordt gesteld dat een loods met agrarische uitstraling gebouwd dient te worden. Het aanpassen van de kleur van de bestaande loods zorgt voor meer eenheid in de bebouwing. Wij adviseren hierover positief. Dit kan echter niet als verplichting worden opgelegd, hoogstens als inspiratie worden voorgelegd aan de initiatiefnemer.

Wij hopen u op deze wijze voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groeten,