

## Raadsvoorstel

**Status: Besluitvormend**

Agendapunt:	5
Onderwerp:	7 <sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied
Datum:	2 maart 2021
Portefeuillehouder:	A. Schuurman
Decosnummer:	1248
Informant:	Simone Kiewiet <a href="mailto:s.kiewiet@dalfsen.nl">s.kiewiet@dalfsen.nl</a> (0529) 488 227

### **Voorstel:**

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen en wijzigingen;
2. Het 7<sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen gewijzigd vast te stellen;
3. De beeldkwaliteitsplannen voor de ontwikkelingen aan de Vossiersteeg 12B, de Vossiersteeg 89-91 en de Welsummerweg 26 als wijziging op de welstandsnota gemeente Dalfsen vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan op te stellen;
5. De provincie Overijssel te vragen het besluit eerder bekend te mogen maken dan na de wettelijk voorgeschreven termijn van zes weken.

### Inleiding:

In februari 2020 is gestart met het Chw 7<sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen. Tien haalbare ontwikkelingen in het buitengebied, die niet binnen het bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen passen, zijn verzameld en verwerkt tot een nieuw bestemmingsplan. Naast de genoemde ontwikkelingen zijn drie onherroepelijke omgevingsvergunningen met projectafwijkingsbesluiten in het plan opgenomen. Ook zijn een tweetal wijzigingsplannen en een viertal herzieningen die onherroepelijk zijn in dit 7<sup>e</sup> Verzamelplan opgenomen. Verder zijn in het plan ambtshalve wijzigingen opgenomen.

In het 7<sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied zijn de volgende ontwikkelingen opgenomen:

1. **De Brandt 1 en 3**, toepassen Sloop voor Kansen waarbij een extra woning wordt toegestaan op het perceel De Brandt 5.
2. **Peezeweg 15 en 17**, toepassen Sloop voor Kansen waarbij een extra woning wordt toegestaan. Verder wordt de woning Peezeweg 15 gesloopt en verder achterop het perceel teruggebouwd.
3. **Markeweg 14**, het wijzigen van de agrarische bestemming naar Wonen en het toepassen van Sloop voor Kansen waarbij een extra woning wordt toegestaan, waarbij er ook op het perceel Hessenweg 64 gesloopt wordt.
4. **Oosterhulst 43 - 45**, toepassen van VAB voor het splitsen van een karakteristieke boerderij.
5. **Welsummerweg 26**, het wijzigen van de agrarische bestemming naar Wonen en toepassen van Sloop voor Kansen waarbij twee extra woningen worden toegestaan, waarbij er ook op het perceel Ruitenveen 24 gesloopt wordt.
6. **Vossersteeg 12B**, toepassen Sloop voor Kansen waarbij een extra woning wordt toegestaan en er op de percelen Hessenweg 64 en Hessenweg 95 wordt gesloopt .
7. **Zwarteweg 7**, het omzetten van een deel van de bedrijfsbestemming met woning naar Wonen.
8. **Vossersteeg 89-91**, toepassen van Sloop voor Kansen en drie extra woningen toe staan waarbij er ook op de percelen Hessenweg 64, Tibbensteeg 7, Stadhoek 1, Neurinkweg 7, Brandweg 3 en 4 gesloopt wordt.
9. **Den Hulst 7**, het wijzigen van de agrarische bestemming naar Wonen en toepassen Sloop voor Kansen waarbij een extra bijgebouw wordt toegestaan voor het stallen van voertuigen en bed & breakfast en de overige sloop m2 voor een compensatiewoning elders wordt ingezet.
10. **Zwartjeslandweg 2**, het wijzigen van de agrarische bestemming naar Wonen en het toepassen van VAB voor het toekennen van een vervolgfunctie aan twee schuren voor de stalling van caravans/campers.

Voor meer informatie over de ontwikkelingen wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwingen in de bijlagen en de samenvatting van de plannen, die ook als bijlage is toegevoegd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 16 december 2020 tot en met 26 januari 2021 ter inzage gelegen. Binnen de termijn van zes weken zijn zes ontvankelijke zienswijzen ingediend. Vijf zienswijzen hebben geleid tot een kleine wijziging van het ontwerpplan. Eén zienswijze heeft geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### Argumenten

#### *1.1 Er is een Nota van zienswijzen en wijzigingen opgesteld*

In de bijgevoegde Nota van zienswijzen en wijzigingen zijn de ingekomen zienswijzen en een aantal ambtelijke wijzigingen opgenomen. De zienswijzen geven aanleiding tot een aanpassing van de verbeelding, bij twee plannen een toevoeging aan de waterparagraaf van de ruimtelijke onderbouwing en een kleine aanpassing van het artikel 'Algemene bouwregels'. De zienswijzen en de beantwoording daarvan staat in hoofdstuk 1.2. en 1.3 van de Nota. Verder zijn in de afgelopen weken nog wat kleine onvolkomenheden in het ontwerpbestemmingplan ontdekt, die vragen om aanpassing. Deze worden in hoofdstuk 1.4 van de Nota benoemd.

#### *2.1 Overheidsinstanties hebben geen bezwaar tegen de plannen*

Het ontwerpbestemmingsplan is voor kennisgeving toegezonden aan overheidsinstanties. De provincie Overijssel heeft aangegeven dat het plan niet in strijd is met het provinciaal beleid. Tenzet

vraagt in de zienswijze om een aanvulling in de regels voor kleine windturbines op te nemen. Naar aanleiding van deze zienswijze wordt voorgesteld de regels van het bestemmingsplan aan te passen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta vraagt om een aanvulling op te nemen in de waterparagraaf van drie ruimtelijke onderbouwingen. Een samenvatting van de reacties is opgenomen in hoofdstuk 1.3. van de Nota van zienswijzen en wijzigingen.

#### *2.2 De opgenomen ontwikkelingen zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing*

De tien initiatieven die zijn opgenomen in het verzamelplan, zijn allemaal voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Een kort overzicht van de plannen is te vinden in bijlage 4 bij dit voorstel. De ruimtelijke onderbouwingen zijn als bijlagen bij de toelichting van het Chw 7<sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied opgenomen.

#### *2.3 Tussen het ontwerpplan en het vastgestelde plan zitten een paar verschillen*

Naar aanleiding van de zienswijzen is de verbeelding van het Chw 7<sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied voor de percelen Vossiersteeg 12 en 12A gewijzigd door aan de westzijde de woonbestemming aan te passen. Op het perceel Brinkweg 4 wordt de aanduiding 'aaneengebouwd' verwijderd en weer teruggebracht naar de situatie zoals het was opgenomen in het Chw 7<sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied. In artikel 46 wordt bij het afwegingskader de voorgestelde tekst van Tennet toegevoegd. Ten opzichte van het ontwerpplan zijn er nog wel wat ambtelijke wijzigingen toegevoegd. Om die reden wordt voorgesteld het Chw 7<sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied Dalfsen gewijzigd vast te stellen.

#### *3.1. De landschappelijk inpassing en de hogere ambitie voor wat betreft architectuur worden gewaarborgd in de beeldkwaliteitsplannen*

Om de landschappelijke inpassing en de hoge architectonische ambitie goed vast te leggen en te zorgen dat er volgens de beeldkwaliteitsplannen gehandeld wordt, is het nodig om deze vast te stellen.

Deze beeldkwaliteitsplannen zijn een wijziging op de Welstandsnota van de gemeente Dalfsen en vormen het nieuwe toetsingskader voor de percelen Vossiersteeg 12B, Vossiersteeg 89 -91 en Welsummerweg 26 bij de aanvragen voor nieuwe woningen.

#### *4.1 Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig*

Omdat voor alle opgenomen initiatieven vooraf ontwikkelingsovereenkomsten zijn afgesloten is een exploitatieplan niet nodig. De overige (ambtshalve) wijzigingen zijn bedoeld om de feitelijke situatie goed te bestemmen. Dit zijn geen ontwikkelingen waarvoor een exploitatieplan nodig is.

#### *5.1 Wettelijk is bepaald dat een gewijzigd plan zes weken na vaststelling van het plan ter inzage wordt gelegd*

In artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening staat dat een bestemmingsplan binnen twee weken na vaststelling bekend moet worden gemaakt. Als een plan gewijzigd wordt vastgesteld krijgt de provincie tijd om daarop te reageren. De publicatie van het besluit wordt dan vier weken uitgesteld.

De wijzigingen die in het Chw 7<sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied ten opzichte van het ontwerpplan worden voorgesteld zijn klein en raken geen provinciale belangen. Daarom vragen wij de provincie om eerder in te stemmen met de publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan. Hierover is vooroverleg geweest met de provinciale diensten.

### **Kanttekeningen**

#### *Een eventueel tijdens de beroepstermijn ingediend verzoek om schorsing heeft effect voor het hele plan*

Een bestemmingsplan treedt in werking op de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen. Dit tenzij er binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening (schorsing) wordt gedaan. Dan treedt het hele bestemmingsplan pas in werking nadat de voorzitter van de Raad van State over het schorsingsverzoek een uitspraak heeft gedaan. Als er dus voor één initiatief een dergelijk verzoek wordt gedaan, kan dit effect hebben op alle initiatieven. De kans dat dit gebeurt bij het Chw 7<sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied is heel klein. De zienswijzen op het ontwerpplan zijn deels gehonoreerd en de voorgestelde ambtelijke wijzigingen zijn ondergeschikt van aard.

**Alternatieven:**

- a. De tien opgenomen initiatieven kunnen ook afzonderlijk van elkaar in een herziening van meerdere bestemmingsplannen opgenomen worden. Dit is echter niet efficiënt omdat de raad dan vijftien keer een bestemmingsplan moet vaststellen.
- b. Het is mogelijk om per initiatief of aanpassing zoals die in het Verzamelplan zijn opgenomen, een afweging te maken om de verbeelding en mogelijke regels daarbij al dan niet (gewijzigd) vast te stellen. Per initiatief is daarom een afzonderlijke onderbouwing opgenomen en voor sommige gevallen gelden zelfs specifieke regels.  
Als de raad een initiatief niet wil vaststellen of nog wil wijzigen, is het goed dit bij de behandeling in de commissie kenbaar te maken. Een mogelijk voorstel of amendement hiervan kan dan juridisch goed voorbereid worden.

**Duurzaamheid:**

Alle plannen dragen bij aan de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Dalfsen. Met de toepassing van de Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen wordt verpaupering van schuren voorkomen en een goede landschappelijke invulling aan erven gegeven.

In de ruimtelijke onderbouwingen die bij de verschillende plannen horen is een specifieke duurzaamheidsparagraaf opgenomen (bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan). Bij de vergunningverlening voor de uitvoering van de projecten zal voorlichting over duurzaam en energieneutraal bouwen worden gegeven.

**Financiële consequenties:**

Programma 9 Ruimtelijke ordening en volkshuisvesting. De leges voor deelname aan het verzamelplan zijn al betaald en dekken de kosten van het 7<sup>e</sup> Verzamelplan. In ontwikkelingsovereenkomsten die met alle initiatiefnemers zijn gesloten is vastgelegd dat zij eventuele planschade voor hun deel van het verzamelplan moeten betalen.

**Communicatie:**

- Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in KernPUNTEN en in de Staatscourant.
- De digitale versie van het bestemmingsplan en bijbehorende stukken worden daarnaast gepubliceerd op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl);
- De overheidsdiensten krijgen een digitale kennisgeving.

**Vervolg:**

Na toestemming van de provincie Overijssel voor het starten van een versnelde procedure, wordt het vastgestelde bestemmingsplan voor 6 weken ter inzage gelegd. De belanghebbende die een zienswijze heeft ingediend kan beroep instellen bij de Raad van State. Ook tegen de aangebrachte wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden. Na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking en kunnen aanvragers de benodigde omgevingsvergunningen aanvragen. Ook de ambtshalve wijzigingen treden in werking op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

**Bijlagen:**

1. Nota van zienswijzen en wijzigingen Chw 7<sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied.
2. Toelichting en regels van het Chw 7<sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen. Exclusief de bijlagen (onderzoeken) die te raadplegen zijn via het ontwerpbestemmingsplan op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). De bijlagen bij de regels en de bijlagen bij de toelichting zijn wel toegevoegd. In de bijlagen zitten ook de beeldkwaliteitsplannen.
3. De verbeeldingen bij het Chw 7<sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen.
4. Een overzicht van de opgenomen wijzigingen en plannen in het Chw 7<sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,  
drs. E. van Lente

waarnemend gemeentesecretaris/directeur,  
H.J. van der Woude

## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 2 maart 2021, nummer 1248;

overwegende dat:

- in het Chw 7<sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen meerdere plannen zijn opgenomen;
- deze plannen zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- in het Chw 7<sup>e</sup> Verzamelplan ambtelijke wijzigingen zijn opgenomen om het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen actueel te houden;
- het Chw 7<sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen van 16 december 2020 tot en met 26 januari 2021 voor iedereen als ontwerp ter inzage heeft gelegen;
- het ontwerp in de genoemde periode ook digitaal was in te zien via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl);
- er binnen deze termijn drie zienswijzen zijn ingediend;
- wat betreft de ontvankelijkheid, inhoud en overwegingen ten aanzien van deze zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen en wijzigingen, die onderdeel uit maakt van dit raadsbesluit en als zodanig gewaarmerkt wordt;
- er ambtshalve nog een aantal verbeteringen is aangebracht in de regels en de verbeelding van het ontwerp Chw 7<sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen die zijn opgenomen in de Nota van zienswijzen en wijzigingen die hier als herhaald en ingelast beschouwd moeten worden;
- bij de vaststelling voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de GBT-versie van 8 december 2020;
- het Chw 7<sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen is vervat in een bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0148.7eVerzamelplan-vs01;
- het Chw 7<sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen met de daarbij behorende toelichting en regels met bijlagen en de verbeelding zowel via de elektronische weg als in analoge vorm vastgesteld moet worden;
- er geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening hoeft te worden vastgesteld;

gelet op de artikelen 3.1 lid 1 en 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 12a Woningwet, artikel 25, lid 2 en artikel 55, lid 2 van de Gemeentewet en artikel 7g van het Besluit Crisis- en Herstelwet;

### b e s l u i t :

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen en wijzigingen;
2. Het 7<sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen gewijzigd vast te stellen;
3. De beeldkwaliteitsplannen voor de ontwikkelingen aan de Vossiersteeg 12B, de Vossiersteeg 89-91 en de Welsummerweg 26 als wijziging op de welstandsnota gemeente Dalfsen vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen;
5. De provincie Overijssel te vragen het besluit eerder bekend te maken dan de wettelijk voorgeschreven termijn van zes weken.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 26 april 2021.

De raad voornoemd,

de voorzitter,  
drs. E. van Lente

de griffier,  
drs. J. Leegwater