

Samenvatting van de in het 4^e verzamelplan bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen haalbare initiatieven:

Plannen

1. [Meeleweg 108 Nieuwleusen](#)

Op het perceel Meeleweg 108 staan voormalig agrarische gebouwen. Er worden geen agrarische activiteiten meer uitgevoerd op het perceel en de huidige eigenaar wil daarom de huidige agrarische bestemming wijzigen in een woonbestemming. De bestaande gebouwen blijven staan en worden gebruikt voor de woonbestemming.

Meeleweg 108 heeft in het bestemmingsplan samen met Meeleweg 110 één agrarisch bouwblok. In dit geval betekent dit een wijziging voor beide percelen, omdat ze één gezamenlijke bestemming hebben. Om in de toekomst de percelen ook ruimtelijk te scheiden krijgen Meeleweg 110 en Meeleweg 108 de bestemming 'Wonen'. Ook op het perceel Meeleweg 110 is namelijk geen agrarische bedrijvigheid meer aanwezig.

Huidige situatie:



In de nieuwe situatie zal niets wijzigen aan de inrichting van het erf. Een erfinrichtingsschets is dan ook niet nodig.

Tegen dit planonderdeel geen zienswijzen in gediend

2. Kringsloot-west 32 Dalfsen

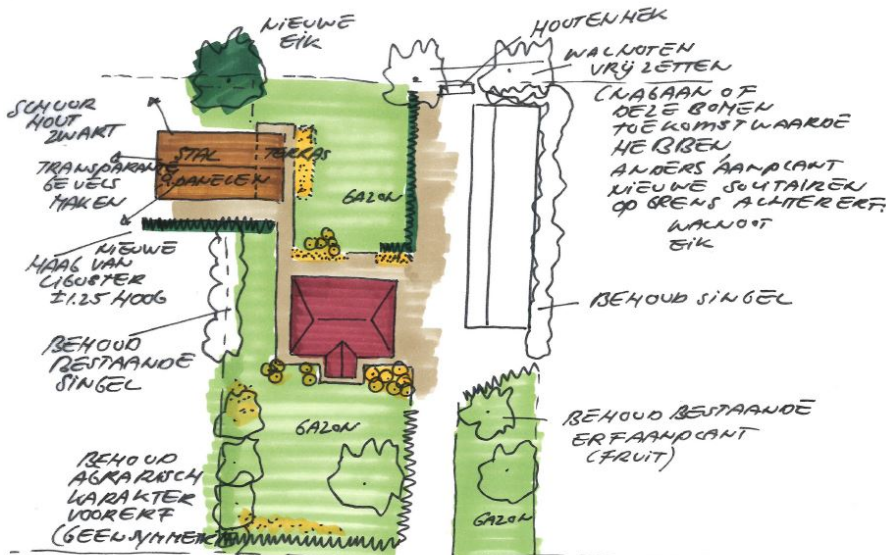
Het perceel Kringsloot-West 32 is een voormalig agrarisch bedrijfsperceel en heeft nog een agrarische bestemming. De initiatiefnemer wil hier gaan wonen, dus is een bestemmingsplanwijziging nodig. Vrijwel alle bebouwing wordt gesloopt. Gezien de wens van de initiatiefnemer om duurzaam te wonen, wordt ook de boerderij gesloopt en zuidelijker op het perceel herbouwd. De schuur westelijk op het perceel wordt aan de voorkant deels afgebroken en aan de achterkant vergroot. De overige twee schuren worden helemaal gesloopt. Hiervoor wordt één schuur op de huidige plek van de meest zuidelijke schuur teruggebouwd.

Per saldo zal er minder bebouwing aanwezig zijn op het perceel door deze ontwikkeling.

Huidige situatie: Kringsloot-West 32



Nieuwe situatie advies ervenconsulent van het Oversticht

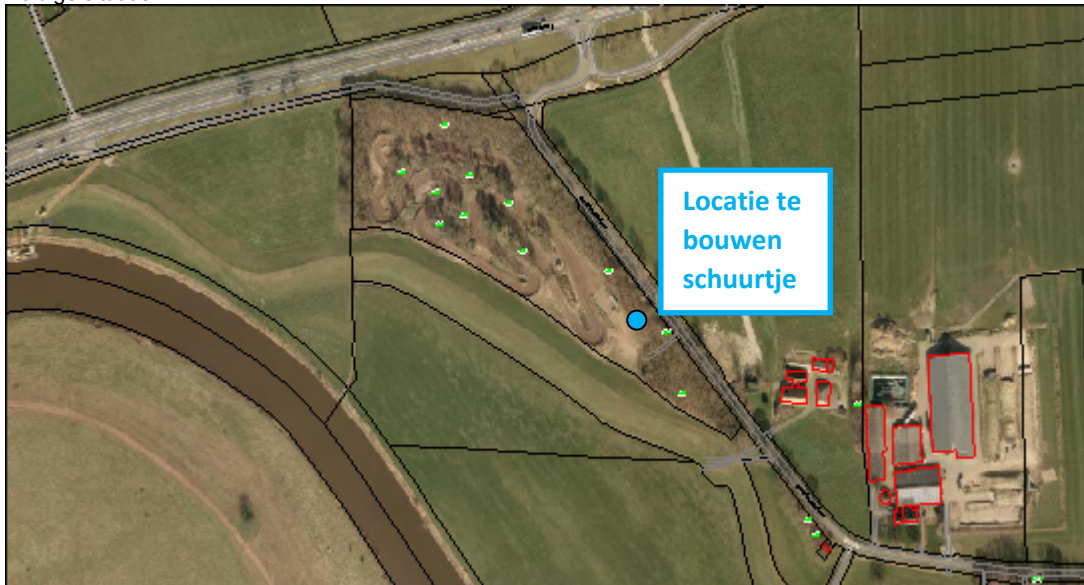


Tegen dit planonderdeel geen zienswijzen in gediend

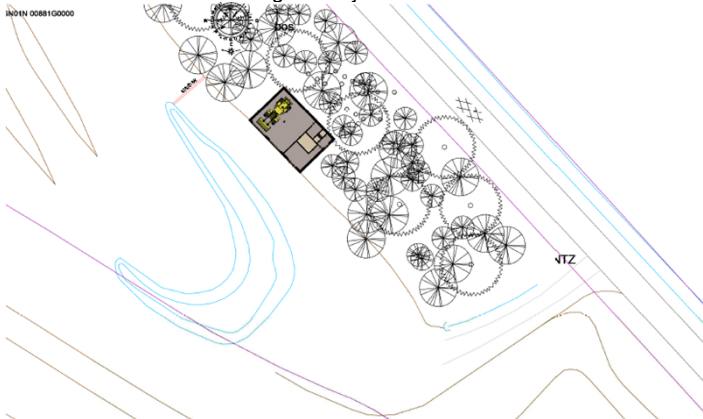
3. Motorclub, De Broekhuizen

Motorcrossvereniging MC Dalfsen De Vechtspeurders wil graag een kapschuur/materialenberging van 120 m2 bouwen op het motorcrossterrein. Dit om materieel dat los of in containers op het perceel staat goed op te slaan. De losse containers gaan daarmee ook weg. Aan de baan en openingstijden verandert niets. De kapschuur wordt vormgegeven volgens een advies van het Oversticht en gaat geheel op in de bestaande bomensingel en zal vanaf de weg (De Broekhuizen) niet of nauwelijks zichtbaar zijn.

Huidige situatie:



Nieuwe situatie en voorstel gebouwtje



Tegen dit planonderdeel is een zienswijze in gediend.

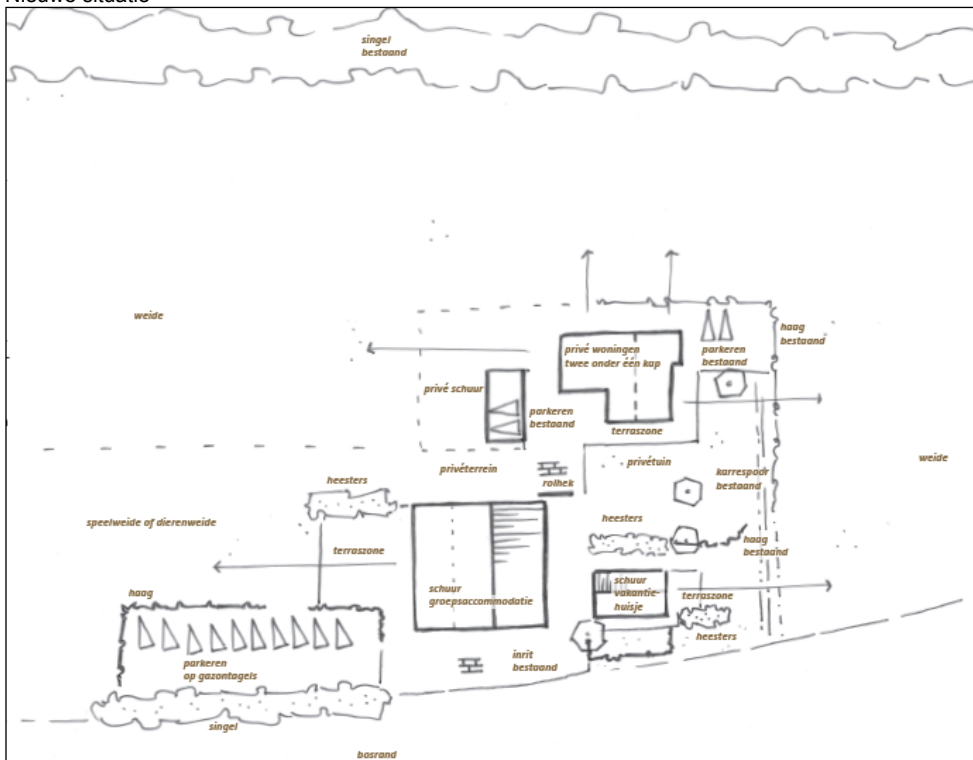
4. Zwembadlaantje 1, Lemelerveld

Het perceel Zwembadlaantje 1 is een agrarisch bedrijfsperceel. Op het perceel zijn een agrarische bedrijfswoning, een privéschuur, een grote stenen schuur en een kleine varkensschuur aanwezig. Gezien de huidige ontwikkelingen in de agrarische sector, willen de initiatiefnemers de agrarische activiteiten stoppen en de vrijkomende agrarische bebouwing in het kader van het VAB-beleid een nieuwe functie geven. De initiatiefnemers willen zich richten op de recreatieve sector en hierbij aanhaken op de bestaande netwerken. De initiatiefnemers wensen de grote stenen schuur om te bouwen tot een groepsaccommodatie (voor maximaal 24 personen). De voormalige varkensschuur willen zij een nieuwe invulling geven in de vorm van een gastenverblijf. De rest van het perceel, buiten het voormalig agrarische erf, wordt ingezet als dierenweide. In het kader van het VAB-beleid is deze ontwikkeling mogelijk.

Huidige situatie: Zwembadlaantje 1



Nieuwe situatie



Tegen dit planonderdeel zijn geen zienswijzen in gediend

5. Marshoekersteeg 17a, Dalfsen

Op het perceel Marshoekersteeg 17a staat een karakteristieke, agrarische schuur die gebruikt wordt als paardenhouderij en voor opslag. De huidige eigenaar heeft geen directe opvolger en wil de schuur verkopen. De karakteristieke waarde van de schuur is vastgesteld en mede hierdoor is sloop van de schuur niet wenselijk. De initiatiefnemers, kopers van het pand, willen in het kader van het beleid voor hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing de bovenverdieping van de schuur verbouwen tot woning en deels tot atelier. De benedenverdieping willen zij behouden voor het hobbymatig houden van paarden en voor opslag. Er wordt geen bebouwing gesloopt. De bestemming zal, samen met het naastliggende perceel Marshoekersteeg 17, omgezet worden van Agrarisch naar Wonen.

Huidige situatie: Marshoekersteeg 17a



In de nieuwe situatie zal niets wijzigen aan de inrichting van het erf. Een erfinrichtingsschets is dan ook niet nodig.

Tegen dit planonderdeel zijn geen zienswijzen in gediend

6. Meeleweg 93, Nieuwleusen

De Meeleweg 93 betreft een voormalig agrarische perceel met bebouwing voor verschillende agrarische doeleinden. Het perceel heeft al een woonbestemming en is al enkele jaren niet meer als agrarisch in gebruik. De initiatiefnemer wil vrijwel alle voormalig agrarische bebouwing slopen. Het gaat om de sloop van in totaal 975 m² landschapsontsierende bebouwing. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om in het kader van het Rood voor roodbeleid een compensatiewoning met bijgebouw te bouwen. De initiatiefnemer wil daarnaast een houten schuur aan de oostzijde van het perceel (gedeeltelijk) behouden voor privégebruik. Het gaat hierbij om een schuur van ca. 350 m². De ervenconsulent van het Oversticht heeft hierover positief geadviseerd. Behoud van de schuur is passend in het landschap draagt bij aan kenmerken en sfeer van het landelijke gebied. De schuur is niet landschapsontsierend.

In totaal wordt er 975 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt.

Huidige situatie: Meeleweg 93



Nieuwe situatie

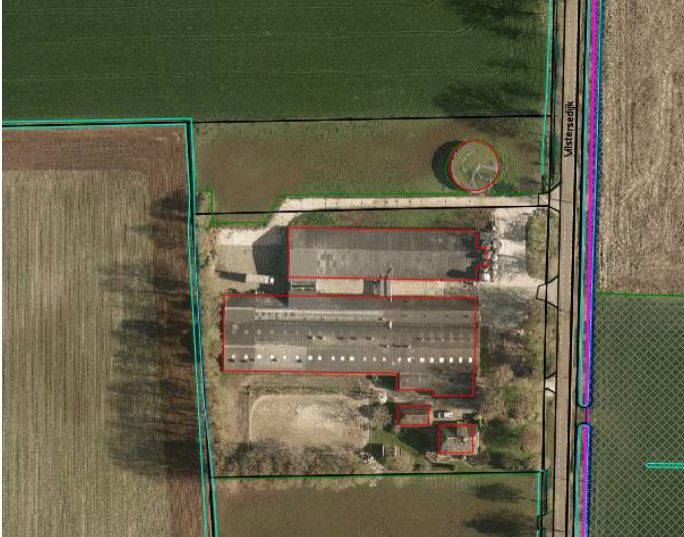


Tegen dit planonderdeel zijn geen zienswijzen in gediend

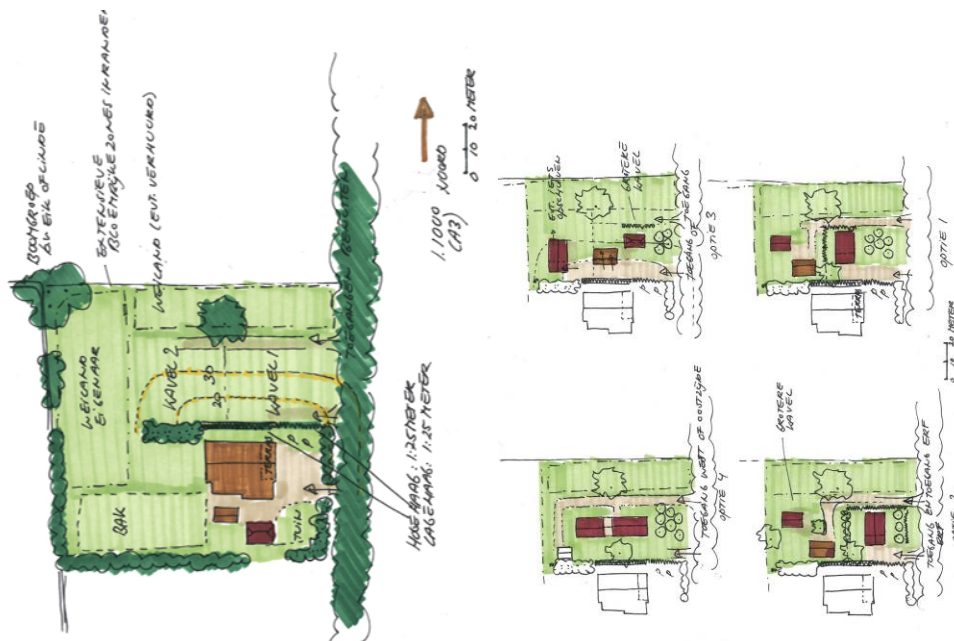
8. Vilstersedijk 17a, Lemelerveld

De varkenshouderij aan de Vilstersedijk 17a stopt. In totaal wordt ongeveer 2.860 m² van de leegkomende landschapsontsierende bebouwing gesloopt. De sloop geeft de mogelijkheid in het kader van de regeling KGO (Rood voor Rood) twee compensatiekavels met hoofd- en bijgebouwen te ontwikkelen. Naast het toepassen van rood voor rood is het plan om bij de bestaande woning een voldoende grote schuur te behouden voor hobbymatig gebruik. In totaal gaat het om het behoud van ongeveer 650 m² bebouwing bij de woning (inclusief vrijstaande garage). Mogelijk wil de initiatiefnemer op termijn 'zorg' aanbieden waarbij in de schuur ruimte wordt geboden voor ambachtelijk timmerwerk. Het gaat om het voorste gedeelte van de schuur nabij de woning. De kantine is hier nu deels in gevestigd. Met behoud van dit oppervlak wordt er nog voldoende gesloopt om twee woonkavels te ontwikkelen. Een weiland aan de oostzijde van het erf blijft in eigendom en kan mogelijk worden benut voor verhuur aan de nieuwe bewoners (hobbymatig). De initiatiefnemer heeft paarden en wil op het erf voldoende ruimte behouden voor weidegebruik.

Huidige situatie:



Nieuwe situatie erfinrichtingsschets met 4 opties voor de kavelinrichting



Tegen dit planonderdeel zijn geen zienswijzen in gediend

9. Slagweg 9, Dalfsen

Op het perceel Slagweg 9 is een agrarisch bedrijfswoning met opstallen aanwezig. Op dit perceel zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten gestaakt. De koper van het perceel wil er gaan wonen. Hiervoor is een bestemmingswijziging van 'agrarisch' naar 'wonen' nodig. Alle bebouwing zal blijven bestaan en de voormalige agrarische bedrijfswoning zal opgeknapt worden. Een deel van de voormalige agrarische bebouwing zal gebruikt worden voor het hobbymatig houden van dieren. De situatie is al goed landschappelijk ingepast.

Er wordt geen landschapsontsierende bebouwing gesloopt.

Huidige situatie:



De nieuwe situatie is, afgezien van de bestemming, hetzelfde als de huidige situatie.

Tegen dit planonderdeel zijn geen zienswijzen in gediend

10. Poppenallee 20, Dalfsen

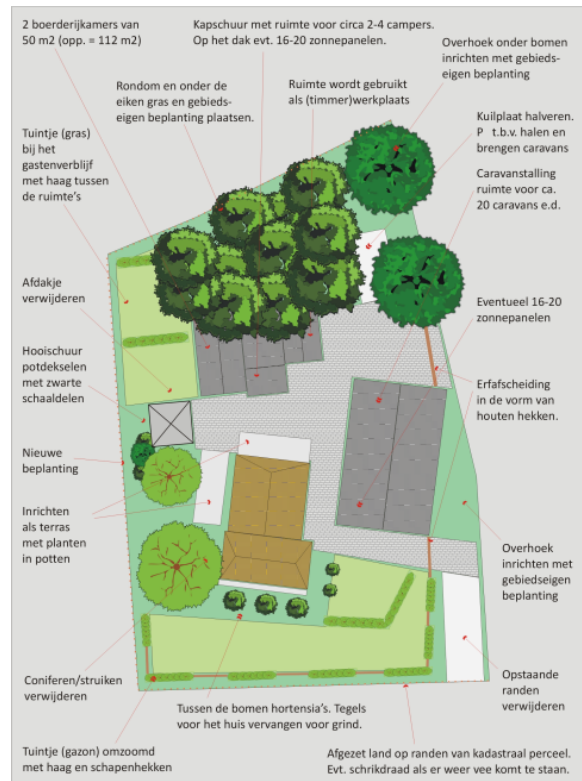
Op het perceel Poppenallee 20 is een agrarische bedrijfswoning met opstallen aanwezig. De huidige agrariër wil stoppen met zijn bedrijf (gepland in 2018). De koper van het perceel wil hier gaan wonen. In de toekomstige situatie wordt de grote stal ingezet als kleinschalige stalling voor caravans. De drie aaneen gebouwde schuurtjes noordelijk op het perceel zullen ook hergebruikt worden. De rechter schuur zal gebruikt worden als werkplaats voor privédoeleinden. In de middelste schuur/overkapping zullen privé auto's gestald worden. De linker schuur gaat in de toekomst verbouwd worden en hier zullen boerderijkamers gerealiseerd worden. Een aanbouw aan deze schuur, die van asbest is, zal gesaneerd worden. Daarnaast wil de aanvrager in de toekomst ook de woonboerderij verbouwen. In het kader van het beleid voor hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing (VAB-beleid) is dit alles mogelijk. Aanvrager wil verder het erf aanpassen, zodat deze beter bij het gebied aansluit.

Alle bebouwing wordt hergebruikt.

Huidige situatie Poppenallee 20



Nieuwe situatie (advies ervenconsulent en concept erfinrichting)



Tegen dit planonderdeel zijn geen zienswijzen ingediend

11. Poppenallee 13 – De Hooigraven 3, Dalfsen

Aan de Poppenallee 13 in Dalfsen is een transportbedrijf gevestigd. Het plan voorziet in de realisatie van een gebouw van 720 m² waarbinnen vrachtwagens gestald kunnen worden. Deze worden op dit moment buiten geparkeerd. Daarnaast voorziet het plan in de aanpassing van de bedrijfsbestemming (uitbreiding aan de achterzijde en verkleining aan de voorzijde). Deze aanpassing is nodig omdat geruime tijd geleden in afwijking van het bestemmingsplan een deel van de bestemming natuur in gebruik genomen voor het bedrijf. Omdat het gaat om een gedeelte in de voormalige EHS, nu NNN, is de eigenaar verplicht de afname van natuur te compenseren. Voor de realisatie van de nieuwe schuur wordt 720 m² aan landschapsontsierende bebouwing ingezet van het perceel De Hooigraven 3 in Dalfsen. Op deze locatie is reeds 794 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Op de locatie de Hooigraven 3 in Dalfsen zit nog een actief agrarisch bedrijf. In het bestemmingsplan blijft de agrarische bestemming gehandhaafd, het agrarische bouwblok wordt echter vastgelegd op het huidige aanwezige oppervlak. Daarnaast wordt mogelijk gemaakt om het resterende slooppoppervlak (in aanvulling op de aanwezige bebouwing) van 74 m² ingezet kan worden ten dienste van bedrijfsverbetering van het agrarische bedrijf aan De Hooigraven 3 in Dalfsen.

Huidige situatie Poppenallee 13



Huidige situatie De Hooigraven 3 (na sloop)



Situatie De Hooigraven 3 (voor sloop)



Tegen dit planonderdeel is een zienswijze in gediend.

12. Wagteveldweg 5-7, Dalfsen

Op het perceel Wagteveldweg 5-7 in Dalfsen staat 736 m² aan landschapsontsierende bebouwing. De eigenaar wil met toepassing van het Rood voor Roodbeleid een nieuwe woning realiseren. Omdat een voorwaarde is dat er minimaal 850 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt wordt, wordt daarnaast aan de Maneweg in Dalfsen 151 m² gesloopt. Aan de Maneweg zat in het verleden een camping. De beplanting (en eventuele andere fysiek getroffen maatregelen) van deze camping wordt verwijderd, waardoor de es weer wordt vrijgemaakt. Verder wordt de mogelijkheid geboden om op deze locatie een gebouwtje te realiseren voor het stallen van vee (hobbymatig) en onder dezelfde kap een overdekte schuilplaats voor recreanten van in totaal maximaal 37 m². In totaal wordt er 886 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt, waarvan 37 m² opnieuw wordt ingezet.

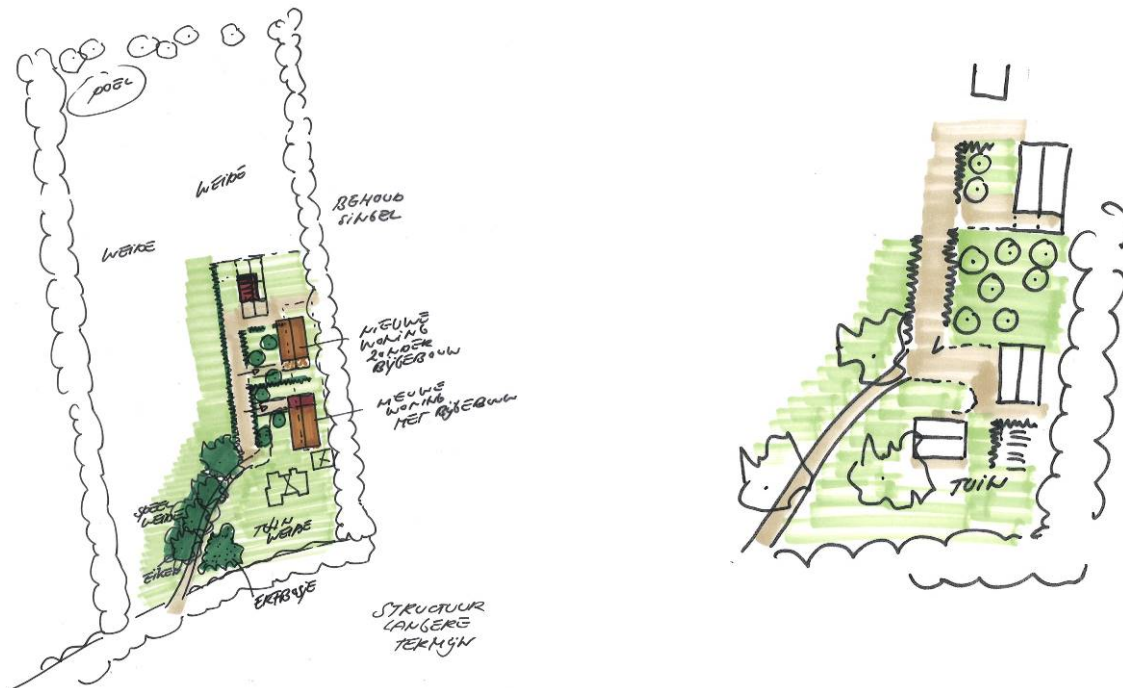
Huidige situatie Wagteveldweg 5-7



Huidige situatie Maneweg



Nieuwe situatie Wagteveldweg 5-7 (schetsen ervenconsulent, twee opties)



Tegen dit planonderdeel zijn geen zienswijzen in gediend.

Projectafwijkingsbesluiten

Na de opstelling van het bestemmingsplan 4e verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen is er op een aantal plaatsen afgeweken van het bestemmingsplan met een projectafwijkingsbesluit. Om het bestemmingsplan actueel te houden worden deze besluiten nu opgenomen in het verzamelplan en daarmee in het bestemmingsplan. Het gaat om de projectafwijkingsbesluiten die tussen 1 december 2016 en 1 december 2017 onherroepelijk zijn geworden en geen einddatum (termijn) bevatten. De betreffende ruimtelijke onderbouwingen zijn overgenomen van de verleende en inmiddels onherroepelijk geworden vergunningen. Het gaat om:

- **Vossersteeg 74-76**, het mogelijk maken begeleid wonen voor jongeren in een voormalige varkensschuur.

Ambtshalve aanpassingen

Na de vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied gemeente Dalfsen zijn er door concrete (aan) vragen een aantal fouten en andere wijzigingen geconstateerd waar aanpassingen voor nodig zijn. Ook deze worden in dit verzamelplan meegenomen het gaat om:

1. Dommelerdijk 20-20a

Op deze locatie wordt het bestaande oppervlak à 720 m² dat aanwezig mag zijn vastgelegd.

2. Ganzenpanweg 4 Aanpassing zoekgebied agrarisch bedrijf

Om een uitbreiding aan een bestaande woning te vergunnen is het agrarisch zoekgebied aangepast. Deze aanpassing van 45 m² wordt nu in dit verzamelplan verwerkt.

3. Hessenweg 8 Aanpassing zoekgebied agrarisch bedrijf

Het agrarische bedrijf op dit perceel heeft een zeer klein zoekgebied verdeelt over drie locaties. Om sleufsilo's, die noodzakelijk waren voor een goede bedrijfsvoering, te realiseren is een aanpassing van het zoekgebied gedaan.

4. Oosteinde 70/70A. Aanpassing zoekgebied agrarisch bedrijf

De ontwikkeling van dit perceel was onderdeel van het 3e verzamelplan. Bij nader inzien is bestemming wonen op de verbeelding voor dit perceel niet geheel juist weergegeven om de erfinrichting volgens afspraak te kunnen realiseren. De bestemming wordt hierop aangepast.

5. Veldweg 18A Aanpassing zoekgebied agrarisch bedrijf

In een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen is voor de Veldweg 18A de bebouwde oppervlakte bevroren. Deze oppervlakte is alleen bij de actualisatie en het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen in 2013 niet opgenomen. Dit wordt nu hersteld.

6. Ruitenveen 1-1a

In het 1e Verzamelplan Buitengebied Dalfsen is de verleende projectafwijkingsbesluit onjuist vertaald in een te grote woonbestemming. Dit is gecorrigeerd naar de oorspronkelijke situatie. Eveneens is het maximum oppervlak aan bebouwing conform de uitgangspunten van het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing vastgelegd. Ook dit is abusievelijk onjuist geregeld in voornoemd Verzamelplan en wordt in dit plan gecorrigeerd.

Wijzigingen in de regels:

1. Korenweg 1 en Ankummer Es 11 A-F

De regeling strijdig gebruik is aangepast naar de huidige percelen voor de Ankummer Es 11 A-F. Voor de Korenweg 1 is de termijn gekoppeld aan een objectiever toetsbaarder moment.

2. Aanpassing regels aanhuisverbonden beroep

In de praktijk blijkt dat de begripsbepaling van "aanhuisverbonden beroep" op meerdere manieren uitgelegd kan worden. Door enkele tekstuele wijzigingen wordt dit nu voorkomen. Omdat het niet alleen gaat om het uitoefenen van aanhuisverbonden beroep maar ook om zeer lichte bedrijfsmatige activiteiten passen we de titel van het begrip aan. Beroeps of bedrijfsactiviteiten zijn bij een woning alleen in gebouwen toegestaan en de uitstraling moet ruimtelijk onderschikt passend blijven voor wonen/de (bedrijfs) woning. Omdat in de definitie wel staat dat het kan gaan om het gebruik van een

bedrijfswoning maar dit niet zo in regels bij bedrijfswoningen is aangegeven wordt dit toegevoegd bij alle bestemmingen waar bedrijfswoningen zijn toegestaan.

artikel 1. 20 Aanhuisverbonden beroep en bedrijf: Het uitoefenen van een beroep, dat in of bij 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 of 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.

3. Parkeernormen in regels bestemmingsplan

Parkeernormen waren tot voor kort via de bouwverordening geregeld. Dit moet nu via het bestemmingsplan daarom wordt dit nu ook in het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen opgenomen. De regels verwijzen naar het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan waarbij geldt dat als er een nieuwe versie van het gemeentelijk verkeers- vervoersplan of de kencijfers parkeren en verkeersgeneratie van het CROW komt (voor zover daarnaar in het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan wordt verwezen), deze nieuwe versie geldt. Dit wordt geregeld in artikel 46 Overige regels – Parkeren.

4. Stimulering hergebruik en sloop voormalig agrarische bebouwing

De nieuwe Omgevingswet brengt veel veranderingen met zich mee. Eén daarvan is de komst van het omgevingsplan in plaats van het bestemmingsplan. Vanwege de aanmelding in het kader van de Crisis- en herstelwet is het mogelijk om het bestemmingsplan eenvoudiger in te richten. Zo zijn procedures voor het hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing en de inzet van bebouwing in het kader van sloop voor kansen voor de woonfunctie korter. Hierbij is aangesloten bij de bestaande bevoegdheidsverdeling college-raad.

Hieronder meer informatie over de aanpassingen:

Artikel 1: Begripsomschrijving

Voor het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid voor een omgevingsvergunning is het nodig een begrip toe te voegen aan de regels. Het gaat om:

„P beleidsregel

Dit begrip is afgestemd op de Algemene Wet bestuursrecht en de Crisis- en herstelwet. In de regels zijn verwijzingen opgenomen naar beleidsregels om open normen te kaderen, zodat deze voorwaarden duidelijk en toetsbaar zijn.

Het begrip agrarisch aanverwante nevenfunctie is opgenomen in verband met de verruiming van de afwijkingsbevoegdheid voor nevenactiviteiten

Artikel 3 Agrarisch, Artikel 4 Agrarisch - Glastuinbouw en Artikel 5 Agrarisch met waarden Nevenfuncties bij agrarische bedrijven

De mogelijkheid De gezamenlijke omvang van de nevenfuncties moet een ondergeschikt deel vormen van het betreffende agrarisch bedrijf, anders betreft het een hoofdfunctie en kan deze niet meer onder de bestemming Agrarisch worden gerekend. Om het begrip ondergeschiktheid toetsbaar te maken, zijn per nevenfunctie maximale oppervlaktematen voor in gebruik te nemen gronden en bebouwing opgenomen. De functies die bij recht toegestaan zijn:

- Inpandige opslag en stalling tot 500 m² (muv gevaarlijke stoffen);
- Ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaas, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompen, etc.) tot 200 m².
- Dag-recreatieve voorzieningen in de vorm van ontvangstruimten wordt 100 m² ipv 50 m².

Via een afwijkingsbevoegdheid kan het college meewerken aan andere nevenfuncties die ondergeschikt moeten zijn aan het agrarische bedrijf. Het bestemmingsplan stelt verschillende randvoorwaarden hieraan.

Artikel 41 Algemene afwijkingsregels

Sloop voor kansen

In het beleid 'Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied' zijn de regels Sloop voor kansen opgenomen. Met toepassing van deze regels kan afgeweken worden van de in de regels opgenomen maatvoeringen voor bijbehorende bouwwerken en de inhoudsmaat van een woning indien elders in het buitengebied voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Bij het verlenen van een afwijking van de bouwregels komen tegelijkertijd de bouwrechten binnen de bestemming op de locatie waar wordt gesloopt te vervallen. De gesloopte bebouwing valt daarmee ook niet meer onder het begrip bestaand zoals opgenomen in dit bestemmingsplan. Eveneens is de algemene regeling strijdig gebruik hierop aangepast.